

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 3. Juli 2024

Versand: 10. Juli 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000911

Gemeinde Staufen; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Bau- und Nutzungsplanung "LenzoPark" mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. September 2021
Mitwirkung	19. November 2016 bis 19. Dezember 2016
1. Öffentliche Auflage	28. Mai 2018 bis 27. Juni 2018
2. Öffentliche Auflage	5. November 2021 bis 6. Dezember 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	8. Juni 2022
Eingereicht zur Genehmigung	5. August 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	5. September 2022

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Staufen am 8. Juni 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "LenzoPark", 1:2'000 vom 8. Juni 2022
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "LenzoPark" vom 8. Juni 2022

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom Juli 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Gebäude des heutigen "LenzoPark" (einst Versandhaus Beyeler) ist in den Jahren 2006 und 2007 umgebaut und im August 2007 in Betrieb genommen worden. Der Regierungsrat hat am 11. März 2009 in Gutheissung der Beschwerde des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS) die Bewilligungen des Gemeinderats vom 1. März 2005 beziehungsweise vom 5. Juni 2007 sowie die Zustimmungen der Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 11. Januar 2005 und vom 13. April 2007 aufgehoben. Er hat das Vorhaben zwecks Durchführung der erforderlichen planerischen und baurechtlichen Verfahren (inklusive Umweltverträglichkeitsprüfung [UVP] nach dem im Jahr 2008 geltenden Recht) sowie zur anschliessenden Neubeurteilung an den Gemeinderat Staufien zurückgewiesen.

Die Gemeinde Staufien hat inzwischen die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gesamthaft revidiert (genehmigt vom Regierungsrat am 3. Juli 2013). Die Thematik "LenzoPark" wurde damals aufgrund des komplexen Sachverhalts von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert.

Auf der rund 1,3 ha grossen Parzelle 127 (Gewerbezone) sollen die planerischen und rechtlichen Grundlagen für das bereits bestehende und in Betrieb stehende Einkaufszentrum "LenzoPark" geschaffen werden.

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat bereits mit Datum vom 14. September 2016 eine erste Vorlage abschliessend vorgeprüft. Die damaligen Unterlagen wurden in der Folge vom 11. Juni bis 10. Juli 2018 öffentlich aufgelegt. Im Zuge der Einwendungen sowie erfolgloser Einwendungsverhandlungen hat der Gemeinderat entschieden, die Vorlage in gewissen Punkten anzupassen (namentlich Reduktion der Parkplatzzahl und der kundenintensiven Fläche). Die Änderungen beziehungsweise deren Auswirkungen sind im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) beschrieben. Dieser blieb ansonsten unverändert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage vom 10. Mai 2021 beziehungsweise vom 28. September 2021 (überarbeitete und ergänzte Unterlagen) wurde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorbehaltlos vorgeprüft.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Parzelle 127 liegt innerhalb der Gewerbezone. Mit der neu vorgesehenen überlagerten Zone (Schraffur über der Gewerbezone) werden die Festlegungen explizit für den Bereich "LenzoPark" konkretisiert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der § 12 BNO wird mit Bestimmungen zur überlagernden Zone "LenzoPark" ergänzt. Die neuen Absätze 5, 6 und 7 enthalten Vorschriften zur zulässigen Verkaufsfläche, zu den zulässigen Parkfeldern sowie deren monetären und lenkungswirksamen Bewirtschaftung und zur Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts sowie dessen Controlling.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen sind unter anderem in Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume zugelassen. Als Kern- und Zentrumsgebiete gelten die in der Nutzungsplanung festgelegten Kern-, Altstadt- und Zentrumszonen sowie Zonen an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung (Richtplankapitel S 3.1, Planungsanweisung 1.1).

Staufen zählt gemäss Raumkonzept Aargau zum urbanen Entwicklungsraum. Der "LenzoPark" liegt in der Gewerbezone. Er wird von der Gemeinde, aufgrund der umgebenden Mischzonen und der Gehdistanz von 500 m zum Bahnhof Lenzburg, als Kern- und Zentrumsgebiet im urbanen Raum beurteilt. Die Beurteilung der Gemeinde ist nachvollziehbar. Daher ist, wie im Vorprüfungsbericht vom 14. September 2016 festgehalten, keine Richtplananpassung erforderlich.

Heute bestehen im "LenzoPark" 7'484 m² Nettoladenflächen. In § 12 Abs. 5 BNO wird die Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) folgerichtig auf 7'500 m² begrenzt. Von diesen dürfen maximal 4'200 m² kundenintensiv genutzt werden. Diese Grössenordnungen sind mit den übergeordneten Vorgaben (Richtplankapitel S 3.1) vereinbar.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Nutzungsplanungen sind regional abzustimmen (§ 13 BauG). Der Standort liegt an der Gemeindegrenze zu Lenzburg und das Vorhaben ist unbestrittenermassen von überörtlicher Bedeutung mit Wirkung auf Raum und Umwelt. Der Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) hat mit Datum vom 2. September 2021 Stellung genommen. Er kommt zum Schluss, dass die Planung auf die regionalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt ist. Die Forderung zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts wird aus regionaler Sicht explizit begrüsst, wobei angeregt wird, in den neuen Bestimmungen auch die zeitnahe Umsetzung des Konzepts zu verlangen.

3.2.1 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinden Staufen und Niederlenz sowie die Stadt Lenzburg haben gemeinsam einen KGV erarbeitet (genehmigt am 4. Oktober 2018).

Dieser sieht die Verankerung der Parkplatzbewirtschaftung in den drei Gemeinden vor (Massnahme Nr. RV_04). Mit dem rechtskräftigen KGV liegt grundsätzlich die nach § 54a BauG geforderte Grundlage für eine Parkplatzbewirtschaftung vor. Allerdings besteht vorliegend die Notwendigkeit für eine Parkplatzbewirtschaftung nur schon aus umweltrechtlichen Gründen.

Erschliessung

Das Areal ist erschlossen. Der "LenzoPark" löst pro Tag 2'250–2'780 Fahrten aus (UVB, Teilbereich Verkehr, Seite 21). Gemäss § 46 Bauverordnung (BauV) ist bei Nutzungen mit mehr als 1'500 Fahrten pro Tag ein Kapazitätsnachweis zu erstellen.

Im UVB, Teilbereich Verkehr, wird aufgezeigt, dass das generierte Verkehrsaufkommen vom Strassennetz aufgenommen werden kann und die entsprechenden Verkehrsknoten eine sehr gute Verkehrsqualitätsstufe aufweisen. Da gemäss § 46 Abs. 2 BauV auch Erfahrungswerte als Grundlage für den Nachweis zulässig sind, sind die diesbezüglichen Anforderungen erfüllt.

Parkierung

Die Berechnung der Anzahl Parkfelder ist nachvollziehbar und sachgerecht. Der UVB aus dem Jahr 2016 wird in dieser Hinsicht nach wie vor als belastbar und aussagekräftig eingestuft.

3.3 Weitere materielle Hinweise

3.3.1 Umweltschutz

Lärm

Gemäss § 12 Abs. 6 BNO werden die maximal zulässigen Parkplätze (Kunden- und Angestelltenparkplätze) für ein Einkaufszentrum beziehungsweise einen Fachmarkt auf 275 Abstellplätze plafoniert, was dem heutigen Zustand entspricht.

Der UVB vom 15. Juni 2016 zeigt auf, dass es sich bei der Umnutzung des Versandhauses Beyeler in den "LenzoPark" um eine wesentliche Änderung im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV) beziehungsweise der bundesgerichtlichen Rechtsprechung handelt. Die Anlage ist als Neuanlage nach Art. 7 LSV zu beurteilen. Zudem hat der durch das Einkaufszentrum induzierte Mehrverkehr die Bestimmungen von Art. 9 LSV einzuhalten.

Im UVB wird plausibel nachgewiesen, dass im heutigen Zustand mit den 48 Angestelltenparkplätzen, dem zweigeschossigen Parkhaus mit 227 Parkplätzen und den bestehenden Lüftungs- und Klimageräten die Planungswerte (PW) bei den umliegenden Gebäuden eingehalten sind. Es wurden auch vorsorgliche emissionsseitige Massnahmen untersucht. Diese weisen allerdings eine zu geringe Wirkung auf, sodass nachvollziehbar auf eine Realisierung verzichtet wird.

Weiter wird im UVB aufgezeigt, dass der durch das Einkaufszentrum "LenzoPark" induzierte Mehrverkehr zu Zunahmen der Lärmimmissionen von bis zu 9,5 dB(A) auf der Friederichstrasse und von bis zu 2,4 dB(A) auf der Kantonsstrasse führt. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenverkehrslärm können allerdings auch mit den erhöhten Lärmimmissionen überall eingehalten werden, womit die Anforderungen von Art. 9 LSV eingehalten sind. Mittels Kurzzeitlärmmessungen bei zwei Liegenschaften an der Friederich- und der Kantonsstrasse wurden diese Ergebnisse validiert.

Somit wird mit dem UVB vom 15. Juni 2016 der Nachweis erbracht, dass mit dem heutigen und somit auch künftigen legalisierten Betrieb (insgesamt 275 Parkplätze) die lärmrechtlichen Anforderungen eingehalten sind.

Luftreinhaltung

Im Rahmen der bisherigen kantonalen Vorprüfung wurde seitens Departement Bau, Verkehr und Umwelt hinsichtlich der Luftreinhaltung eine lenkungswirksame Bewirtschaftungspflicht der Kundenparkplätze verlangt.

Im UVB aus dem Jahr 2016 wurden die Verkehrsemissionen (Luftschadstoffe) basierend auf Zahlen und Daten von 2012 berechnet. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die durch das Projekt verursachten Verkehrs-Luftschadstoffemissionen heute, nahezu zehn Jahre später, bei gleichgebliebener Anzahl Fahrten und Streckenlänge abgenommen haben, da sich die Motorenentwicklung positiv auf die Luftschadstoffemissionen ausgewirkt hat.

Beim "LenzoPark" handelt es sich jedoch nach wie vor um einen überdurchschnittlichen Emittenten. Zudem liegt der Standort in einem Gebiet mit übermassigen Immissionen von Luftschadstoffen (§ 46 Abs. 1 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern [V EG UWR] sowie Anhang 3 dieser Verordnung). Entsprechend ist die Festlegung einer monetären Parkplatzbewirtschaftung ab der ersten Minute notwendig und wirksam, um die Umweltverträglichkeit zu gewährleisten.

Gemäss der vorgesehenen Teiländerung (§ 12 Abs. 6 BNO) wird die Parkplatzzahl auf dem heutigen Stand von 275 plafoniert und die Parkplätze werden ab der ersten Minute bewirtschaftet. Dies ist, wie auch die Beschränkung der Bewirtschaftungspflicht auf fossil betriebene Fahrzeuge, sachgerecht.

Die Einzelheiten der Bewirtschaftung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dies ist ebenfalls sachgerecht.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die zuständige kantonale Fachstelle hat die eingereichten Unterlagen geprüft. Sie kommt in ihrem Bericht vom 7. Juli 2021 zum Schluss, dass die Umweltverträglichkeit der bestehenden Nutzung des "LenzoPark" mit dem vorliegenden UVB und den Ergänzungen im Planungsbericht vom 4. Mai 2021 grundsätzlich nachgewiesen ist.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Bau- und Nutzungsplanung "LenzoPark" mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), beschlossen von der Gemeindeversammlung Staufien am 8. Juni 2022, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Zopfgasse 20, 5603 Staufien (A-Post Plus)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.