

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Dezember 2019

Versand: 18. Dezember 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001549

Gemeinde Aarau; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Gesamtrevision"; Genehmigung mit Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	10. April 2017 mit Ergänzung vom 11. April 2017
Mitwirkung	23. Juni 2015 bis 30. September 2015
Öffentliche Auflagen	2. Juni 2017 bis 3. Juli 2017 sowie 17. November 2017 bis 18. Dezember 2017
Beschluss Einwohnerrat	27. August 2018
Eingereicht zur Genehmigung	10. Dezember 2018
Ablauf der Beschwerdefrist	5. November 2018

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt (siehe auch Ziffer 1.3).

Der Einwohnerrat hat anlässlich der Sitzung vom 27. August 2018 gewisse Teile der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Dies betrifft namentlich:

- Teile von § 3 BNO (Planungsgrundsätze),
- Teile der §§ 16, 17 und 18 BNO (Anforderungen an die Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Gartenstadtzonen sowie in der Zone Wohnen differenziert),
- Teile von § 52 BNO (Kann-Formulierung im Sachbereich Energie),
- Ziele im Anhang 2 BNO für die Gestaltungsplan-Gebiete "Bahnhof Nord", "Bahnhof Süd", "Telli Ost" und "Torfeld Nord".

Die Rückweisungen sind entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung materiell von untergeordneter Natur. Die beschlossene Vorlage kann daher – auch ohne die Teilrückweisungen – genehmigt werden. Eine unklare Rechtslage liegt nicht vor; die zurückgewiesenen Bestimmungen entfalten keine Wirkung (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] III/25 vom 5. März 2019, S. 7).

Die zurückgewiesenen Teile wurden zudem vom Stadtrat bereits bearbeitet, mit Bericht vom 1. November 2018 seitens Kanton abschliessend vorgeprüft und am 28. Oktober 2019 vom Einwohnerrat beschlossen.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind diverse Beschwerden – eine davon nachträglich – eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich Änderungen an der beschlossenen Vorlage (siehe Ziffer 3.9). Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 2. Juli 2019 über die Beschwerden entschieden. Diese Beschwerdeentscheide wurden eröffnet. Die nicht erstreckbare Frist von 30 Tagen, um gegen diese Entscheide Beschwerde beim Verwaltungsgericht zu führen, beginnt ab der amtlichen Publikation des vorliegenden Genehmigungsentscheids des Regierungsrats zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu laufen.

Ebenfalls wurden im Zusammenhang mit dem Beschluss des Einwohnerrats zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanung drei Stimmrechtsbeschwerden erhoben. Diese wurden vom Bundesgericht mit Urteil vom 1. November 2019 (Versand Bundesgericht: 3. Dezember 2019) abgewiesen. Damit herrscht nun auch über die Rechtsgültigkeit des Einwohnerratsbeschlusses Klarheit und die Voraussetzungen für die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat sind gegeben.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Aarau am 27. August 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonen- und Kulturlandplan "Nord", 1:2'500
- Bauzonen- und Kulturlandplan "Ost", 1:2'500
- Bauzonen- und Kulturlandplan "Süd", 1:2'500
- Bauzonen- und Kulturlandplan "Spezialplan Hochwasserschutz", 1:2'500

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 10. Dezember 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Nutzungsplan Siedlung der Stadt Aarau stammt aus dem Jahr 1981, der Nutzungsplan Kulturland von 1994, die BNO von 2003. Die Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Rohr von 2007/2008. Die Planungsinstrumente sind inzwischen mehrfach teilweise geändert worden, der Planungshorizont ist erreicht.

Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der fusionierten Gemeinde Aarau mit dem neuen Stadtteil Rohr sind die Ziele und Strategien im Raumentwicklungs-Leitbild (REL) vom 23. Juni 2014 festgelegt worden. In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden diese Ziele und Strategien umgesetzt, die bisherigen zwei Nutzungsplanungen zusammengeführt und an die Vorgaben der geänderten übergeordneten gesetzlichen Grundlagen von Kanton und Bund angepasst. Insbesondere werden die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt und die Gewässerräume festgelegt. Die Ausgangslage und Ziele sind sachgerecht im Planungsbericht umschrieben.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit den Berichten vom 10. und 11. April 2017 mit Vorbehalten hinsichtlich kommunale Schutzobjekte (Umsetzung und Bestimmung), Denkmalschutzobjekte (Darstellung und Auflistung im Anhang 4 BNO), Hochwasserschutzzonen (Umsetzung), Landschaftsschutzzone (Bestimmung), Waldgrenzen und Waldausscheidung (Umsetzung) sowie widersprüchliche ES-Festlegung (Empfindlichkeitsstufe) für die Altstadtzone B in den Plänen und der BNO abgeschlossen worden.

In der Botschaft an den Einwohnerrat hält der Stadtrat fest (Kapitel 6), dass er es als zielführender erachtet, anstelle der bisherigen Schutzkonzeption für kommunale Kulturschutzobjekte über die Nutzungspläne und die BNO eine gesonderte Teilrevision der Nutzungsplanung auf Basis der jüngst vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Departement Bildung, Kultur und Sport den Gemeinden zur Verfügung gestellten "alternativen Schutzkonzeption" (Inventarlösung mit Verfügungsweg) zu verfolgen. Das Thema der kommunalen Kulturschutzobjekte wurde damit in begründeter Weise aus der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert und die diesbezüglichen Vorbehalte einstweilen ausgeräumt.

Ebenfalls in Kapitel 6 der Botschaft an den Einwohnerrat ist dokumentiert, dass die weiteren Vorbehalte im Rahmen der Überarbeitung nach den öffentlichen Auflagen bereinigt wurden.

Aufgrund von Mitwirkungseingaben und Einwendungen wurde die Vorlage zudem in diversen Punkten gegenüber der abschliessend vorgeprüften Fassung präzisiert oder ergänzt. Diese Änderungen sind insgesamt rechtmässig. Einzelne Änderungen bezwecken insbesondere, dem Stadtrat in begründeten Fällen in spezifischen Gebieten im Bereich gewisser anspruchsvolleren Vorgaben den Ermessensspielraum zu erhöhen. Dies ist soweit sachgerecht, als dass der Stadtrat das Ermessen pflichtgemäss ausübt und dadurch jeweils eine gleichbehandelnde und rechtskonforme Auslegung gewährleistet. In gewissen Fällen soll dazu zusätzlich eine Fachkommission eingesetzt werden. Dies ist sachgerecht.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das nutzungsplanerische Zonenregime der Stadt quasi gesamthaft geändert. Dies abgestimmt auf die Erkenntnisse und Ziele gemäss REL. Insbesondere hervorzuheben sind die neu vorgesehene Zweiteilung der Altstadtzone, die Einführung differenzierter Zentrumszonen, die Ablösung diverser Spezialzonen durch Wohn- und Arbeitszonen sowie die Etablierung von zwei Gartenstadtzonen und einer Zone Wohnen differenziert (Bestandszone). Daneben werden verschiedene Entwicklungsgebiete mit Gestaltungsplanpflichten und spezifischen Zielsetzungen samt Abweichungsmöglichkeiten versehen.

Die wichtige Thematik der kommunalen Kulturschutzobjekte wurde im Laufe des Verfahrens aus der Gesamtrevision herausgelöst und wird in einem separaten Teiländerungsverfahren der kommunalen Nutzungsplanung bearbeitet (siehe dazu auch Ziffer 2.2).

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Kulturlandplanung wurde gesamthaft an die heutigen Verhältnisse und Anforderungen angepasst. Insbesondere ist die räumliche Abstimmung und Abgrenzung zwischen Landwirtschafts- und Schutz- sowie Erholungs- und weiteren Nutzungszonen ausserhalb Siedlungsgebiet (zum Beispiel Wildpark, Fischzucht) aktualisiert worden. Neu eingeführt wurde im Bereich der beiden Wasserkraftwerke eine Spezialzone "Bereich Energie".

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Nebst der Einführung der IVHB, der Umsetzung des Gewässerraums und der aktualisierten Zonenvorschriften erlässt die Stadt auf der Grundlage des Kommunalen Gesamtplan Verkehrs auch diverse Bestimmungen im Bereich Mobilität. Ferner wurden qualitätsfördernde Bestimmungen im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen in der BNO verankert.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Aarau ist eine Kernstadt im Urbanen Entwicklungsraum und damit Standort zentraler Einrichtungen und Knotenpunkt des übergeordneten Verkehrsnetzes. Gestützt auf die raumordnungspolitische Auslegeordnung gemäss Raumkonzept soll Aarau gegenüber dem Stand 2012 bis 2040 Siedlungskapazitäten im Ausmass von +34 % beziehungsweise für gut 27'000 Einwohnerinnen und Einwohner (E) bereitstellen. Für 2030 beträgt die kantonale Prognose damit rund 25'000 E. Um die gleichwertige Entwicklung beim Arbeitsplatzangebot sicherstellen zu können, ist bis 2030 ein Zuwachs auf rund 40'000 Beschäftigte (B) beziehungsweise rund 30'000 Vollzeitäquivalente (VZÄ) anzustreben.

2015 betrug in Aarau die Einwohnerzahl rund 20'700 E und die Beschäftigtenzahl rund 32'600 B beziehungsweise 25'000 VZÄ. Die Stadt rechnet nun mit realisierbaren Potenzialen für zusätzliche 6'500 E und 5'600 B. Dies entspricht Gesamtkapazitäten 2030 von rund 27'300 E und 38'200 B beziehungsweise 28'300 VZÄ (Kapitel 3.14.2 Planungsbericht).

Die ausgewiesenen Kapazitäten der Stadt stehen damit im Einklang mit den richtplanerischen Zielen. Insbesondere können die zusätzlichen Einwohner und Arbeitsplätze in grossmehrheitlich gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten angesiedelt werden.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe auch nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind (§ 13 BauG). Für die Nutzungsplanung sind diverse regionale Planungsgrundlagen berücksichtigt worden (Kapitel 1.4.3 Planungsbericht).

Der Planungsverband aarau regio hat am 25. September 2015 zur Vorlage Stellung genommen. Er kommt im Wesentlichen zum Schluss, dass die Vorlage der Strategie zur räumlichen Siedlungsentwicklung sowie den Grundsätzen des regionalen Entwicklungskonzepts (REK) entspricht.

Die Planung gilt damit als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 591,6 ha auf. Davon sind ca. 576 ha überbaut und ca. 15,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 12,2 ha Wohn- und Mischzonen, 0,3 ha Arbeitsplatzzonen, 1,6 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie 1,5 ha Freiraumzonen (siehe auch Kapitel 3.14.2 Planungsbericht).

Gegenüber den heutigen Bauzonen errechnet sich eine minimale Vergrösserung der Bauzone um 2,6 ha (4 Promille). Dies ist jedoch mit der genaueren Abgrenzung der Zonen aufgrund der digitalen Unterlagen zu erklären (keine Arrondierungen im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Aarau generiert – gestützt auf das REL – an gut erschlossenen Lagen gezielt mehr Nutzungspotenziale sowohl für Einwohnerinnen und Einwohner als auch für Beschäftigte. An anderen Standorten schafft die Stadt die nötigen Voraussetzungen, um den identitätsstiftenden Bestand zu erhalten sowie weiterzuentwickeln und gleichzeitig zeitgemäss den Anforderungen in Bezug auf Wohn- und Arbeitsräume gerecht werden zu können.

Zusammenfassend wird die Bauzonengrösse nach dem RIA-Prinzip wie folgt beurteilt (R = Reserven, I = innere Siedlungsentwicklung, A = Aussenentwicklung):

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die grösseren Areale wie "Schybeschache/Wasegarte", "Hinterfeld", "Erlinsbacherstrasse" und "Obermatt/Grabenstrasse" sind noch weitgehend unüberbaut (sogenannte Schlüsselgebiete; BNO Anhang 2 und Kapitel 3.14.1 Planungsbericht). Für die Gebiete gilt die Sondernutzungsplanpflicht. Für den "Schybeschache" besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, für die "Grabenstrasse" ein Erschliessungsplan. Für das "Hinterfeld" ist ein Richtprojekt zu erstellen (§ 6 BNO). Die spezifischen Ziele für Gestaltungspläne sind in § 5 und Anhang 2 BNO umschrieben. Die Zonierungen ermöglichen kompakte Überbauungen mit guter Siedlungsqualität. Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind aus raumplanerischer Sicht folgerichtig und begründet.

Der anzustrebende Dichtewert gemäss Richtplan beträgt für unüberbaute Bauzonen 90 E/ha bis 2040. Daraus resultiert in den 12,2 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen ein zu erreichendes Fassungsvermögen von rund 1'100 Personen. Entsprechend den Darlegungen der Stadt wird in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen bis 2030 eine realisierbare durchschnittliche Einwohnerdichte von 104 E/ha ausgewiesen (+1'270 Personen). Damit wird die gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 bis 2040 geforderte Mindestdichte von 90 E/ha übertroffen. Dies ist sachgerecht, insbesondere da bei mehr als der Hälfte des Potenzials qualitätsfördernde Massnahmen vorgegeben sind.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 55 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 70 E/ha. In den überbauten Wohn- und Mischzonen rechnet die Stadt bis 2030 insgesamt mit einer Steigerung der heutigen Einwohnerdichte auf gut 67 E/ha. Dies entspricht aus fachlicher Sicht dem richtplankonformen anzustrebenden Entwicklungspfad. Dabei stehen insbesondere verschiedene Um- und Aufzonungen sowie eine Erhöhung der Ausnützung im Vordergrund. In den übrigen Wohn- und Mischzonen rechnet die Stadt mit keinem Zuwachs der Einwohnerzahl (Halten). Dies ist insbesondere unter Berücksichtigung der demografischen Alterung begründet (Ausdünnungseffekte). Die Annahmen und Schätzungen sind nachvollziehbar. Essentiell ist, dass die angestrebte Entwicklung hochwertig und gut mit der städtischen Infrastruktur abgestimmt erfolgt.

Aussenentwicklung [A]

Aussenentwicklungen (Einzonungen) sind nicht vorgesehen (Kapitel 2.2.1 Planungsbericht). Dies ist sachgerecht (siehe auch Ziffer 3.4.1).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen 2030 beträgt gestützt auf die Darlegungen der Stadt rund 27'300 Personen und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose. Bis 2030 wird seitens der Stadt eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von rund 55 auf gut 67 E/ha angestrebt. Ein gegenüber den kantonalen Prognosen angemessen erhöhtes kommunales Ziel widerspricht im Fall der Kernstadt Aarau den kantonalen Konzepten nicht.

Ausdrücklich hervorzuheben und zu würdigen ist, dass seitens der Stadt die getroffenen Annahmen zum kommunalen Dichtepfad mittels Stadtmonitoring in regelmässigen Abständen überprüft werden sollen (Kapitel 3.14.2 Planungsbericht). Dies ermöglicht dem Stadtrat, Feinjustierungen und allfällige Kurskorrekturen vorzunehmen; sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht.

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Arbeitsplatzzonen

Die Zone Arbeiten (AR, § 14 BNO) ersetzt die bisherigen Arbeitszonen gemäss § 25 BNO Aarau und § 10 BNO Rohr. Die Zone dient ausschliesslich der Betriebsnutzung. Die Baumassenziffer im Ausmass von 8 m³/m² bleibt unverändert. Die Zone wird indessen drastisch reduziert (-16 ha). Insbesondere in den Gebieten Telli ("Neumatte", "Eselmatte") und im Gebiet "Vogelsang" werden grossflächige Umzonungen in die Mischzonen Arbeiten und Wohnen (AW) vorgesehen. Die Stadt will so den Umstand berücksichtigen, dass der Flächenverbrauch neuer Arbeitsplätze in Aarau tendenziell abnimmt und ein Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen immer konfliktfreier möglich wird. Die Spezialzone Freiverlad wird in die AR integriert. Dies ist vertretbar.

Arbeitszone "Vogelsang"

Die bisherige Arbeitszone im Gebiet "Vogelsang" soll gleich entwickelt werden wie das Torfeld Nord. Sie wird der Zone AW5 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen (Kapitel 3.6.4 Planungsbericht). In diesem Gebiet Wohnen zuzulassen, wird aufgrund der Lärmimmissionen und der benachbarten Nutzung (Freiverlad) aus fachlicher Sicht als sehr kritisch beurteilt. Das Areal zählt zudem zum wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung (ESP; gemäss Richtplankapitel S 1.3 mit produzierenden und verarbeitenden Nutzungen). Von der Vorrangnutzung kann abgewichen werden, soweit die Eignung für andere regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden. Der Wohnnutzung kann daher auch aus planerisch-strategischer Warte höchstens eine untergeordnete Bedeutung zukommen. Die Stadt verzichtet entsprechend auf die Festlegung eines Mindestwohnanteils in diesem Bereich. Die kantonalen Interessen und Ziele gemäss Richtplan werden im Rahmen der nachgelagerten Gestaltungspläne gebührend sicherzustellen sein.

Kasernenareal

Das Kasernenareal ist Gegenstand eines laufenden Verfahrens, welches zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Teiländerung der Nutzungsplanung münden wird (siehe dazu Kapitel 4.14 Planungsbericht). Diesem Planungsprozess soll mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht vorgegriffen werden. Daher sind vorliegend keine Änderungen vorgesehen. Die Planbeständigkeit

soll einer absehbaren Teiländerung der Nutzungsplanung im Bereich des Kasernenareals nicht entgegengehalten werden können. Dies wird aus fachlicher Sicht unterstützt.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen mit öffentlichen Nutzungen werden in der Zone ÖN zusammengefasst. In § 15 Abs. 1 BNO werden in der Zone ÖN als im öffentlichen Interesse geltende Nutzungen aufgezählt (unter anderem einzelne betriebsbedingt standortgebundene Wohnungen, Alters- und Pflegezentren). Ob eine Nutzung tatsächlich im öffentlichen Interesse ist oder nicht, kann einzig gestützt auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls sowie anhand der sich laufend weiterentwickelnden Gerichtspraxis geklärt werden. Die aufgezählten Nutzungen können fallweise durchaus in einer Zone ÖN zonenkonform sein. Ob entsprechende Nutzungen im öffentlichen Interesse sind und damit in der Zone ÖN als zonenkonform gelten, hängt von verschiedenen Faktoren ab, deren Vorliegen im Baubewilligungs- oder Sondernutzungsplanverfahren einzelfallweise zu prüfen beziehungsweise zu begründen ist. Die vorgesehene Bestimmung ist, vorbehaltlich einer rechtskonformen Auslegung, vertretbar.

Die Zone ÖN wird neu der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen (§ 15 Abs. 2 BNO). Bisher galt für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) die ES II. Im Planungsbericht wird dies unter Kapitel 4.3.3 begründet.

Die sich stellenden Herausforderungen im Bereich der Schulraumplanung sind gemäss Kapitel 2.7.2 des Planungsberichts erkannt und werden im Lichte anstehender politischer Entscheide koordiniert angegangen. Dies ist insgesamt sachgerecht.

3.4.4 Siedlungsqualität

In Aarau ist in den letzten Jahren eine starke Siedlungsentwicklung mit einer damit verbundenen regen Bautätigkeit zu beobachten. Diese Entwicklung verändert das Ortsbild der Stadt sichtlich und wird – beziehungsweise soll – aufgrund der Zentrumsfunktion auch weitergehen. In diesem Zusammenhang zu erwähnen sind insbesondere die Entwicklungen auf den ehemaligen Industriearealen "Torfeld Süd" und "Torfeld Nord" sowie im Bereich "Bahnhof Süd". Aufgrund dieser Ausgangslage ist es für die Ortsplanung von besonderer Bedeutung, die unwiederbringlichen Qualitäten des bestehenden Ortsbilds zu erhalten beziehungsweise umsichtig weiterzuentwickeln sowie zu stärken und bei den neuen Quartieren die Grundlage für eine hohe Siedlungsqualität zu schaffen.

Unter anderem mit den §§ 2–8 und Anhang 2 BNO gewährleistet die Stadt die hochwertige Entwicklung im Bereich der massgeblichen (Transformations-)Gebiete. Dies ist sachgerecht.

Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild der Stadt Aarau ist gemäss ISOS von nationaler Bedeutung, dasjenige des Ortsteils Rohr lokal bedeutend. Der Richtplan verpflichtet die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS zu sorgen (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisungen 1.1 und 1.2).

Das ISOS und die Zielsetzungen zum Ortsbildschutz sind in Teilen der BNO (zum Beispiel Zone Altstadt A und B) sachgerecht umgesetzt. Diese Bestimmungen zum Ortsbildschutz werden in der überarbeiteten BNO beibehalten.

Der Stadtrat zeigt im Planungsbericht (Seiten 19–21) konkret auf, wie die Erhaltungsziele gemäss ISOS in der Nutzungsplanung angemessen berücksichtigt werden. Diese transparente Auseinandersetzung wird aus fachlicher Sicht begrüsst, die dargelegten Begründungen sind nachvollziehbar.

Zonen Gartenstadt

Die Gebiete der Aarauer "Gartenstadt" sollen in ihrer Struktur durch zwei differenziert abgefasste Gartenstadtzonen erhalten werden. Diese Gebiete sind für Aarau baukulturell sehr bedeutsam sowie identitätsbildend und prägend (siehe Kapitel 3.10.1 Planungsbericht). Die Regelungen zu den Gartenstadtzonen sind im Laufe des Planungsprozesses erkennbar gestärkt und weiterentwickelt worden. Dies wird ausdrücklich unterstützt.

Die bestehende Bebauung in der dreigeschossig überbaubaren Gartenstadtzone (GS3) weicht vielfach von den heute wie künftig zulässigen baulichen Möglichkeiten ab. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Ausgangslage werden (indirekt) Ersatzbauten gefördert. Dies ist raumplanerisch nicht grundsätzlich problematisch (Weiterentwicklung). Fraglich bleibt zu einem gewissen Grad, inwiefern die wichtigen strukturellen Qualitäten tatsächlich angemessen gewahrt werden können. Dies ist aus den Unterlagen nicht abschliessend ersichtlich. Im Nachgang zur abschliessenden Vorprüfung wurden die Bestimmungen zu den Gartenstadtzonen ergänzt (§ 17 BNO), so dass der Stadtrat zugunsten der strukturellen Erhaltung im Einzelfall die Ausschöpfung der Grundmasse untersagen und fallweise reduzierte Masse verlangen kann. Dies ist vertretbar, soweit das Ermessen pflichtgemäss ausgeübt und dadurch jeweils eine gleichbehandelnde und rechtskonforme Auslegung gewährleistet ist (siehe auch Ziffer 2.2).

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im Bauzonen- und Kulturlandplan zur Orientierung korrekt dargestellt. Zusätzlich sind sie im Anhang 4 BNO zur Orientierung aufgelistet (inklusive der Objekt-Nummer des Kantons). Dies ist sachgerecht.

Kommunale Kulturschutzobjekte

Im Planungsbericht (Kapitel 2.3.3) und in der Botschaft an den Einwohnerrat (Kapitel 6) legt der Stadtrat die Beweggründe dar, warum die Thematik der kommunalen Kulturschutzobjekte gesamthaft von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert wird (siehe auch Ziffer 2.2). Dies umfasst richtigerweise auch § 37 BNO.

In einer gesonderten Teilrevision der Nutzungsplanung soll die Umsetzung der kommunalen Kulturschutzobjekte, umfassend "Besondere Bauten", "Besondere Gärten und Anlagen", "Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume" sowie "Kleinobjekte" (gemäss § 36 BNO beziehungsweise Anhang 5 BNO), über den Verfügungsweg auf der Basis der jüngst vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Departement Bildung, Kultur und Sport den Gemeinden zur Verfügung gestellten "alternativen Schutzkonzeption (Inventarlösung)" verfolgt werden. Dies ist sachgerecht. Der Stadt wird aufgrund der grossen Bedeutung der Thematik jedoch eine zeitnahe Bearbeitung nahegelegt (siehe auch nachfolgende Hinweise). Bei widerläufigen Entwicklungen ist der Stadtrat gehalten, Planungszone oder Bausperren nach §§ 29 und 30 BauG zu erlassen.

Zone Ensembleschutz

Die Schutzvorschriften innerhalb der Ensembleschutzzonen (§ 25 BNO) fokussieren auf den Erhalt von Struktur, Einheit und Eigenart. In Anhang 3 BNO sind die geschützten Ensembles sowie ihre schützenswerten Merkmale aufgelistet. Dies ist grundsätzlich sachgerecht, bedingt indessen jedoch ebenfalls noch eine ergänzende und möglichst zeitnahe Umsetzung der kommunalen Kulturschutzobjekte (siehe vorstehend).

Zone Ortskern Rohr

Die ehemalige Dorfkernzone gemäss § 9 BNO Rohr wird in die Zone Ortskern Rohr umgefasst (§ 11 BNO). Die Inhalte bleiben weitgehend unverändert. Als zulässige Nutzung wird wie bisher die Landwirtschaft genannt. Zudem wird die Zonenabgrenzung im Bereich eines bestehenden Landwirtschaftsbetriebs angepasst. Dies ist sachgerecht.

Zonen Altstadt

Die Bestimmungen zum Bauen in der national bedeutenden Altstadt sind eher knapp gehalten. Die behördenverbindliche Richtlinie für die Altstadt und der Einbezug der Altstadtkommission gewährleisten jedoch eine adäquate Abhandlung der nötigen Bestimmungen.

Aus fachlicher Sicht ist die beschlossene Differenzierung zwischen einer "belebteren" und einer "ruhigeren" Altstadt zumindest ungewöhnlich und womöglich einschränkend für gewisse, bereits bestehende gewerbliche Nutzungen. Das seitens Stadt vorgesehene Konzept bildet das Resultat eines vorgängig durchlaufenen Prozesses mit verschiedenen Interessenvertretern aus der Altstadt. Die Festlegungen liegen im Ermessen der Stadt.

Meyer'sche Stollen

Der Schutz der Meyer'schen Stollen ist in § 38 BNO sachgerecht geregelt. Für die Beurteilung der Erhaltungs- und Unterhaltungspflicht sowie von Veränderungen der Stollen ist der Beschrieb im Bauinventar wegleitend. Dies ist sachgerecht.

Hochhäuser

Der kommunale Richtplan "Hochhausstandorte" von 1977 ist im Rahmen der Erarbeitung des REL überprüft worden. Hochhäuser sind bedeutende Marken in der Stadtlandschaft, mit lokalen und regionalen Auswirkungen. Neue Hochhäuser sind nur an Orten möglich, für welche die BNO im Anhang 2 eine entsprechende Abweichung von der Regelbauweise ausdrücklich vorsieht (siehe auch Ziffer 1.1 hinsichtlich Rückweisungen). Ausserhalb dieser Gebiete sind Hochhäuser städtebaulich nicht zweckmässig. Dies ist sachgerecht.

Teiländerung der Nutzungsplanung "Stadion 2017"

Mit Bericht vom 11. Januar 2018 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung "Stadion 2017" abschliessend vorgeprüft. Diese der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zeitlich nachgelagerte Teilrevision bezweckt, den geänderten Verhältnissen im Bereich der Gebietsentwicklung "Torfeld Süd" Rechnung zu tragen. Die Querfinanzierung des künftigen Fussballstadions soll gestützt auf eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016 durch eine hochdichte Wohnnutzung in Hochhäusern sichergestellt werden (sogenannter "Plan B").

Entsprechend wird mit der Teiländerung der Nutzungsplanung "Stadion 2017" im Ostteil des Quartiers "Torfeld Süd" – abgestimmt auf die zentrale Lage und gestützt auf die Erkenntnisse aus dem zwischen Juli und Dezember 2017 durchgeführten, zweistufigen Qualitätssicherungsverfahren (Workshop-Verfahren) – eine städtebaulich hochwertige Konzeption angestrebt, die den Vorgaben an 2'000-Watt-Areale gerecht werden soll. Neu sind Wohnnutzungen grossen Ausmasses, verteilt auf mehrere bis zu 75 m hohe Hochhäuser, vorgesehen. Auf das bisher geplante Einkaufszentrum wird verzichtet. Es sind auch neue Festlegungen im Westteil des Quartiers "Torfeld Süd" vorgesehen (Zulassung von Hochhäusern bis 50 m bei gleichbleibendem Gesamtnutzungsmass sowie Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen).

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das Gebiet "Torfeld Süd" beziehungsweise die bisherige Spezialzone durch eine fünfgeschossige Zone Arbeiten und Wohnen (AW5) mit Gestaltungsplanpflicht abgelöst. Das zulässige Ausmass an Verkaufsnutzungen und die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan sind in § 43 BNO sowie in Anhang 2 BNO geregelt. Die formellen Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ändern die bisher geltende Grundordnung im Gebiet "Torfeld Süd" mit der bisherigen Spezialzone materiell nicht. Dies wird erst mit der vorgenannten Teiländerung der Nutzungsplanung "Stadion 2017" der Fall sein.

Die Planbeständigkeit soll deshalb der vom Einwohnerrat am 26. August 2019 beschlossenen und an der Urnenabstimmung vom 24. November 2019 angenommenen Teiländerung der Nutzungsplanung "Stadion 2017" nicht entgegengehalten werden können. Dies wird aus fachlicher Sicht unterstützt.

Zone Wohnen differenziert (WD)

Verschiedene ältere Überbauungen sind mit Spezialbauvorschriften realisiert worden (beispielsweise "Telli", "Goldern", "Wöschnau"). Aufgrund der bisherigen Zonierungen sind viele Bauten zonenwidrig (Besitzstandsgarantie). Mit der Zone WD gemäss § 18 BNO sollen diese Bauten durch eine speziell darauf abgestimmte Nutzungszone Zonenkonformität erlangen. Massvolle Erweiterungen wie für Gebäudeisolationen oder Liftanbauten und volumengetreue Ersatzbauten sind zulässig. Zusätzliche Erweiterungen sind gestützt auf einen Gestaltungsplan möglich. Dies unterstützt die harmonische Weiterentwicklung und Erneuerung der Gebiete. Die spezifische Nutzungszone ist begründet.

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf § 54a BauG ist ein KGV erstellt und vom Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt am 5. Dezember 2016 genehmigt worden. In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind essentielle KGV-Massnahmen grundeigentümergebunden umgesetzt worden, insbesondere im Bereich von §§ 64–69 und Anhang 8 BNO (Parkleitsystem, Parkieren auf öffentlichem Grund, Bewirtschaftung privater Parkieranlagen, Mobilitätskonzept und Reduktion des Pflichtangebots). Dies ist sachgerecht.

Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (500–3'000 m² Nettoladenfläche) ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten bedürfen gemäss Richtplankapitel S 3.1 einer konkreten Grundlage in der Nutzungsplanung. Die in § 43 BNO erwähnten Verkaufsnutzungen liegen alle innerhalb der Kern- und Zentrumsgebiete von Aarau. Die Verkaufsnutzungen werden in § 43 BNO sachgerecht geregelt. Die Regelungen erfolgen gestützt auf den KGV und das REL (zentrale und dezentrale Versorgung). Dies ist sachgerecht.

Stark belastete Verkehrsachsen

Aarau wird durch viele bedeutsame Strassenachsen geprägt. Die städtebaulich wenig gefassten Räume sollen gemäss REL aufgewertet werden. Zu fast allen wichtigen Strassenzügen liegen Betriebs- und Gestaltungskonzepte vor. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von Vorstudien, Sondernutzungsplanungen oder im Baubewilligungsverfahren. Dies ist sachgerecht.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Mit Ausnahme des Gebiets "Hinterfeld" sind alle Gebiete grob erschlossen. Auf ein Erschliessungsprogramm wird daher verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Stadt.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.3, sind die FFF als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan darzustellen. Die FFF sind im "Spezialplan Hochwasserschutz" enthalten. Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss §§ 40 und 40a BauG sowie des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern (EG UWR). Die kantonalen Richtplanvorgaben aus den Bereichen Natur, Landschaft, Auen und Wildtierkorridor sind umgesetzt.

Als Naturschutzzonen werden Feuchtgebiete, Fromentalwiesen, Magerwiesen, Ruderalflächen und Streuwiesen unterschieden. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Überlagerte Schutzzonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone ist zweckmässig festgelegt. Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe werden symbolisch ausgespart ("Siedlungsei"). Dies ist sachgerecht.

Zonen Rohrer Schachen, Auenschutzpark und Wildtierkorridor

Die Zonen gemäss §§ 30–32 BNO setzen den Auenschutzpark gemäss kantonalem Richtplankapitel L 1.1 sowie den Vernetzungskorridor/Wildtierkorridor gemäss Richtplankapitel L 2.6 sachgerecht um.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Spezialzone Bereich Erholung

Die Spezialzone Bereich Erholung gemäss § 21 Abs. 2 BNO entspricht der bisherigen Zone für Erholungsanlage bei der Bibersteinerbrücke in Rohr. Sie dient der Freizeitgestaltung (Erholungsanlagen, Feuerstellen etc.). Die Zone ist gestützt auf das Richtplankapitel L 2.7 und die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.3.6) begründet.

Spezialzone Bereich Wildpark

Die Spezialzone Bereich Wildpark gemäss § 21 Abs. 3 BNO entspricht der bisherigen Wildparkzone Roggenhausen. Die Zone ist gestützt auf das Richtplankapitel L 2.7 und die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.3.6) begründet.

Spezialzone Bereich Fischzucht

Die Spezialzone Fischzucht gemäss § 21 Abs. 4 BNO war bereits in der bisherigen BNO von Rohr enthalten und ist nach wie vor sachgerecht.

Spezialzone Bereich Energie

Die Spezialzone Bereich Energie gemäss § 21 Abs. 5 BNO dient den Bauten und Anlagen zur Produktion und Verteilung der Energie. Die beiden Flusskraftwerke waren bisher der OeBA-Zone sowie der Industriezone, das Unterwerk in Rohr der Spezialzone Unterwerk zugewiesen. Die beiden Flusskraftwerke gelten als standortgebundene Bauten und sind daher ausserhalb der Bauzonen zulässig. Die neue Konzession des Kraftwerks Aarau ist unterdessen rechtskräftig (Regierungsratsbeschluss vom Februar 2015). Im Inselbereich erstrecken sich die Nebenanlagen und zugehörigen Nutzungen vom Kraftwerk bis zur neuen Kranbahn für den Transport der Kleinschiffe. Die Spezialzone ist sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Darstellung Gewässer

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind sämtliche Gewässer dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Gewässerraum

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat mitten im laufenden Planungsverfahren der Stadt Aarau einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Stadt Aarau hat deswegen nach der abschliessenden Vorprüfung vom 10./11. April 2017 beziehungsweise nach der ersten öffentlichen Auflage im Zeitraum vom 2. Juni 2017 bis 3. Juli 2017 einen separaten Bericht "Abklärung Gewässerraum künstliche Gewässer" vom 27. Oktober 2017 erarbeiten lassen. Die Vorlage wurde unter anderem aufgrund dieser fundierten Grundlage im Bereich Gewässerraum angepasst und eine zweite öffentliche Auflage zwischen 17. November 2017 und 18. Dezember 2017 durchgeführt (ohne kantonale Vorprüfung). Für grosse Teile der betroffenen Gewässerraumfestlegungen zeugt dies von einer intensiven Auseinandersetzung mit den einschlägigen Sachverhalten. Insbesondere die Gewässerräume folgender Fliessgewässer sind bundesrechtskonform umgesetzt (siehe dazu auch Ziffer 3.10):

- **Aare:** An der Aare wird sachgerecht ein Gewässerraum mit einem Uferstreifen von 15 m umgesetzt.
- **Kraftwerkskanäle KW Aarau und KW Rüchlig:** Beim Oberwasser- und kurzen Unterwasserkanal des KW Aarau wird eine differenzierte Gewässerraumumsetzung vorgenommen. Ebenso beim kurzen Oberwasserkanal und langen Unterwasserkanal des KW Rühligs. Diese differenzierte Umsetzung basiert auf dem Bericht der creato. Diese Umsetzung mit Uferstreifen von 15 m Breite, reduzierten Uferstreifen und Verzicht ist begründet und sachgerecht.
- **Suhre:** An der Suhre wird ein Gewässerraum, bestehend aus der heutigen Bachsohle sowie beidseitig 15 m Uferstreifen, umgesetzt. Aus fachlicher Sicht ist dies sachgerecht.
- **Stadtbach:** Gestützt auf den Bericht der creato wird beim Stadtbach und seinen Seitenärmen im Bereich der Altstadt auf einen Gewässerraum verzichtet. Damit wird auch auf einen Bauabstand verzichtet (Schutz des Kanalwerks, Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten oder Instandstellung). Wie damit seitens Stadt umgegangen wird, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Kantonale Interessen sind nicht direkt tangiert. Die Festlegungen liegen im Ermessen der Stadt.
- **Sengelbach:** Beim Sengelbach wird – als Fortsetzung des Stadtbachs – ab der Nordostecke des Telli-Hochhauses sachgerecht ein Gewässerraum mit einem Uferstreifen von 7 m umgesetzt.
- **Rombachbächli** (nördlich Aare): Der einseitig festgelegte Gewässerraum (weil nur diese Seite auf Aarauer Boden ist) beim Rombachbächli ab unterhalb der Stockmattstrasse mit 6 m ab Bachachse ist sachgerecht. Der Bereich zwischen Küttigerstrasse und Stockmattstrasse, wo auf

eine Gewässerraumfestlegung verzichtet werden soll, wird zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen (siehe Ziffer 3.10).

- **Häsibach:** Der Gewässerraum am Häsibach (beidseitig 6 m ab Bachachse) ist sachgerecht.
- **Roggenhuserbach:** Der Gewässerraum am Roggenhuserbach mit 12 m (je 6 m ab Achse) ist sachgerecht. Der Bereich vor und nach der Pferderennbahn, wo der Bach eingedolt ist und kein Gewässerraum festgelegt werden soll, wird zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen (siehe Ziffer 3.10).
- **Rohrer Giessen:** Im obersten Abschnitt des Rohrer Giessen wird ein Gewässerraum von 12 m Breite (je 6 m ab Achse) und ab der Parzelle 6673 ein Gewässerraum von 15 m (beidseitig 7,5 m ab Achse) festgelegt. Dies ist sachgerecht. Im Bereich der Parzelle 6954 fehlt die Darstellung des eingedolten Giessens vor seiner Mündung in den Haupt-Giessen und damit auch eine entsprechende Festlegung des Gewässerraums. Dieser Teil-Bereich wird zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen (siehe Ziffer 3.10).
- **Brunnbach:** Der Gewässerraum von 12 m am Brunnbach ist sachgerecht (je 6 m ab Achse). Der fehlende Teil im Bereich ab der Bibersteinerstrasse bei der Fischzucht (Parzellen 7078 und 7155) wird zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen (siehe Ziffer 3.10).
- **Baumann Giessen:** Der Baumann Giessen wird mit einer Gewässerraumbreite von 15 m (je 7,5 m ab Achse) umgesetzt. Dies ist sachgerecht.
- **Bibersteiner Giessen:** Der Bibersteiner Giessen wird mit einer Gewässerraumbreite von 12 m (je 6 m ab Achse) umgesetzt. Dies ist sachgerecht.
- **Neunäuglerbach:** Der Neunäuglerbach wird nach seinem Austritt aus dem Wald nur auf seiner Nordseite mit einem Gewässerraum überlagert (6 m ab Achse). Der südliche Teil liegt im Wald. Dies ist sachgerecht.
- **Giessen:** Der Giessen verfügt im ersten Abschnitt über eine Gewässerraumbreite von 12 m, wobei der grösste Teil im Wald liegt. Im unteren Abschnitt (ab Durchlass im Gebiet "Obere Schache") beträgt die Gewässerraumbreite 18 m, das heisst je 9 m ab Bachachse. Ab der Einmündung des Baumann Giessen verbreitert sich der Gewässerraum auf 20 m (beidseitig je 10 m ab Achse). Im Schutzgebiet FG1 (Feuchtgebiet) wird auf die zusätzliche Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Dies ist sachgerecht.

Der Gewässerraum wird auf dem Stadtgebiet grundsätzlich mit einer überlagernden Schutzzone Gewässerraum gemäss § 27 BNO umgesetzt. Ebenfalls wird angezeigt, bei welchen Gewässern gestützt auf Art. 41a Abs. 5 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet wird (siehe dazu separater Bericht "Abklärung Gewässerraum künstliche Gewässer"). Die Gewässerraumzonen sind in den Plänen korrekt dargestellt und jeweils unmissverständlich mit der jeweiligen Breite in Metern ergänzt.

Bei den kleinen Seitenbächen ist – im Unterschied zur Messweise bei der Aare, den KW-Kanälen und der Suhre (Uferstreifen ab Gerinnesohle) – der Gewässerraum je hälftig ab der Bach-Achse vermassst (siehe obenstehende Liste).

Die massgeblichen Begründungen für die getroffenen Anordnungen finden sich im Planungsbericht (Kapitel 4.4.2.3), im separaten Bericht "Abklärung Gewässerraum künstliche Gewässer" vom 27. Oktober 2017 und im Papier "Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage" (S. 14; undatiert). Dies ist sachgerecht (siehe auch Ziffer 3.10).

3.6.2 Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenzonen innerhalb Siedlungsgebiet

Der Übersichtlichkeit halber werden der Hochwasserschutz beziehungsweise die Hochwassergefahrenzonen in einem separaten Spezialplan dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Die Bestimmungen in § 26 BNO (Vorschriftenmodell) sind sachgerecht.

Oberflächenwasser

Das Thema Oberflächenwasser wird nicht abgehandelt. Dies liegt im Ermessen der Stadt.

Freihaltegebiet Hochwasser

Das Freihaltegebiet wird grösstenteils durch die Landschaftsschutzzonen abgedeckt. Ergänzend werden Gebiete durch die Zone Freihaltegebiet Hochwasser gemäss § 33 BNO freigehalten. Dies ist sachgerecht.

Grundwasser

Die aktualisierten Schutzzonen sind im Spezialplan dargestellt (Orientierungsinhalt) und unter § 34 BNO abgehandelt. Dies ist sachgerecht.

Aarau liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu baulichen Einschränkungen führen kann. Die Stadt verzichtet auf solche Angaben in den Nutzungsplänen. Dies liegt im Ermessen des Stadtrats.

Siedlungsentwässerung

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) im Telli reinigt die Abwässer aus einem Einzugsgebiet von elf Gemeinden. Um die Abwasserreinigung langfristig sicherzustellen, reicht das heutige Areal der ARA gemäss Studie des Abwasserverbands Aarau und Umgebung (AVAU, Studie ARA 2040) nicht aus. Der Stadt wurde empfohlen, das Areal westlich der Neumattstrasse, zwischen der ARA und dem städtischen Werkhof, für die absehbaren Flächenbedürfnisse der ARA freizuhalten und bereits heute zwecksichernd zu zonieren. Die Stadt hat indessen an der Zonierung als Arbeitszone festgehalten. Eine Erweiterung der ARA ist gemäss Stadtrat auch in dieser Zone möglich. Verhandlungen zur Sicherstellung der nötigen Landreserven für die ARA sind am Laufen. Dieses Vorgehen liegt im Ermessen der Stadt.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Um das Einwachsen von Wald im Bereich der Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Bauzonenplanänderungen die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Neue Bestockungen ausserhalb der Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Bundesgesetz über den Wald, WaG). Der Waldgrenzenplan wurde zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt (§§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaV).

Die aktualisierten und rechtskräftigen Waldgrenzen (Waldfeststellung) sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt korrekt dargestellt.

Waldbaulinienplan Nr. 3

Im Bereich der ehemaligen Kiesabbaustelle der Rudolf Gysi AG besteht ein rechtskräftiger Waldbaulinienplan Nr. 3 (genehmigt am 2. September 1998). Die Waldbaulinien nehmen Bezug auf die bisherige, nicht jedoch auf die rechtskräftige Waldabgrenzung. Der Stadt wird empfohlen, diesen Waldbaulinienplan entsprechend anzupassen. Das Verfahren richtet sich nach §§ 23 ff. BauG.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Die im Plan dargestellten Waldflächen sind korrekt.

Naturschutzzonen im Wald

Die rechtskräftigen Nutzungsverzichtsflächen wurden korrekt übernommen. In zwei Teilgebieten wurden zwei Flächen zusätzlich festgelegt. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sind korrekt umgesetzt.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Es sind keine Einzonungen vorgesehen. Bereits eingezonte Bauzonen werden umgezont. Das Umzonieren von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit ist keine lärmrechtliche Überprüfung zur Einhaltung von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nötig.

3.6.5 Archäologie

Die aktuellen archäologischen Fundstellen sind im Schutzplan eingetragen und unter § 39 BNO abgehandelt. Dies ist unterdessen zwar nicht mehr nötig, jedoch vertretbar.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Stadt Aarau übernimmt in ihrer neuen BNO die Begriffe und Messweise der IVHB. Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 Bauverordnung, BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusiv der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

Die Bestimmungen der BNO sind rechtmässig.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Teilweise werden bisherige Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Grünzonen in "normale" Bauzonen umgezont. Solche Planungsmassnahmen sind gestützt auf die baugesetzlichen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (§ 28a Abs. 1 BauG) als den Einzonungen gleichgestellte Umzonungen zu beurteilen. Dies führt zur Mehrwertabgabepflicht bei den betroffenen Grundstücken gemäss der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" (Stand 11. Juni 2019).

Aufgrund ausstehender Schätzungen durch das kantonale Steueramt war der Stadt bisher die Orientierung über die voraussichtliche gesamthafte Höhe der Mehrwertabgabe während der öffentlichen Auflage nicht möglich. Die Stadt ist jedoch gehalten, unverzüglich nach der Genehmigung und bei Vorliegen der ausstehenden Schätzungen die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren. Im direkten Nachgang sind seitens der Stadt die Mehrwertabgabepflichten der betroffenen Grundstücke selbständig im Grundbuch anmerken zu lassen.

Das weitere Vorgehen hinsichtlich Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens der Stadt mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, sind grundsätzlich ebenfalls Fristen für die Überbauung der Grundstücke festzulegen (sinngemäss § 28i BauG). Die Stadt sieht dies gemäss der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" (Stand 11. Juni 2019) ausschliesslich im Bereich des Gebiets "Hinterfeld" vor. Bei den weiteren Grundstücken wird in begründeter Weise auf die Festle-

gung von Baupflichten bei den bereits eingezonten Grundstücke verzichtet (Arrondierung, bereits bestimmungsgemäss überbaut, Baugesuch bereits eingereicht oder bewilligt). Dies ist sachgerecht.

3.9 Änderungen aus den Beschwerdeverfahren

Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich folgende Änderungen an der vom Einwohnerrat beschlossenen Vorlage:

Anhang 7 BNO – Naturschutzobjekte gemäss § 40 BNO

Anhang 7 BNO wird aufgrund einer falschen Objektbezeichnung (bisher "RO_GEH42" anstatt richtig "RO_GEH43") unter dem Titel "Besondere Baumbestände" von Amtes wegen redaktionell angepasst (Änderung hervorgehoben):

*"Aarau Rohr, Dorfzentrum, Einzelbaum bei Sternen, **RO_GEH43**, Parzelle 6942, NB2"*

Anhang 2 BNO – Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 1 und BNO (Pflichtgestaltungsplan Nordpark)

In Anhang 2 BNO werden in teilweiser Gutheissung einer Beschwerde die Abweichungen von den Regelbaumassen für den Gestaltungsplan Nordpark angepasst, indem die Beschränkung der Verkaufsfläche auf gesamthaft 100 m² ersatzlos gestrichen wird und neu wie folgt lautet (Änderungen hervorgehoben):

"Weder minimale noch maximale Wohnanteile. ~~Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (Gruppe 1 gemäss VSS-Norm 640 290)~~ nur bis gesamthaft 100 m² Verkaufsfläche. Erschliessung aller Parkfelder via Küttigerstrasse mit Sicht- und Schallschutz gegenüber Nachbarliegenschaften, Bewilligung des Kantons vorbehalten".

3.10 Rückweisungen zur Überarbeitung nach § 27 Abs. 2 BauG

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat sich mitten im laufenden Planungsverfahren der Stadt Aarau zur Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. De facto müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Stadt Aarau hat nach der abschliessenden Vorprüfung vom 10./11. April 2017 beziehungsweise nach dem Einwendungsverfahren sowohl einen Fachbericht zur ökologischen Bedeutung der künstlichen Gewässer in Auftrag gegeben als auch diverse Änderungen an der abschliessend vorgeprüften Vorlage vorgenommen. Im Zeitraum vom 17. November 2018 bis 18. Dezember 2018 hat der Stadtrat Aarau eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt (diverse Änderungen und Ergänzung der Eintragung von Gewässerräumen aufgrund der aktuellen Rechtsprechung). Dabei wurde auf ein kantonales Vorprüfungsverfahren verzichtet.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass der Verzicht auf die Festlegung von Gewässerräumen bei gewissen kleinen öffentlichen Gewässern weder begründet noch als rechtskonform zu beurteilen ist. Der Stadt Aarau wurde dieser Umstand am 24. Mai 2019 zur Kenntnis gebracht. Verbunden mit dem Vorschlag, die nicht rechtskonformen Gewässerraumfestlegungen zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückzuweisen, wurde die Stadt mit Schreiben vom 29. Mai 2019 gemäss § 27 BauG angehört.

Nach gemeinsamer Sitzung vom 5. Juni 2019 zeigt sich die Stadt Aarau mit Schreiben vom 6. Juni 2019 in ihrer Funktion als Planungsträgerin mit dem seitens Kanton vorgeschlagenen Vorgehen (Rückweisung zur Überarbeitung) einverstanden. Von der Rückweisung gemäss § 27 Abs. 2 BauG betroffen sind die Gewässerraumfestlegungen beziehungsweise der Verzicht auf die Festlegung

eines Gewässerraums folgender öffentlicher Fliessgewässer beziehungsweise folgender Teilbereiche öffentlicher Gewässer (siehe auch entsprechende Markierungen in den Nutzungsplänen):

- **Rombachbächli:** Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums und/oder eines Abstands für Bauten und Anlagen im Bereich zwischen Küttigerstrasse und Stockmattstrasse ist weder begründet noch sachgerecht.
- **Roggenhuserbach:** Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums und/oder eines Abstands für Bauten und Anlagen im Bereich der Eindolung des Roggenhuserbachs vor und nach der Pferderennbahn ist weder begründet noch sachgerecht.
- **Lättgrubenbach:** Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums und/oder eines Abstands für Bauten und Anlagen im Bereich "Roggehuse" ist weder begründet noch sachgerecht.
- **Goldernbäche inklusive Hexenbach:** Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums und/oder eines Abstands für Bauten und Anlagen ist weder begründet noch sachgerecht.
- **Rohrer Giessen:** Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums und/oder eines Abstands für Bauten und Anlagen im Bereich der Parzelle 6954 ist weder begründet noch sachgerecht.
- **Brunnbach:** Der Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums und/oder eines Abstands für Bauten und Anlagen im Bereich ab der Bibersteinerstrasse bei der Fischzucht (Parzellen 7078 und 7155) ist weder begründet noch sachgerecht.

Im Bereich der hinsichtlich der Festlegung der Gewässerräume zurückgewiesenen Fliessgewässer oder Teilbereiche von Fliessgewässern kommen weiterhin die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Anwendung.

Diese zusätzlichen Rückweisungen (siehe auch Ziffer 1.1) sind entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung materiell von untergeordneter Natur. Die beschlossene Vorlage kann daher – auch ohne diese zusätzlichen Teilrückweisungen – genehmigt werden. Eine unklare Rechtslage liegt nicht vor.

Die Stadt Aarau wird eingeladen, die zusätzlich zurückgewiesenen Teile zusammen mit dem ausklammerten Themenbereich der kommunalen Kulturschutzobjekte zeitnah zu bearbeiten und beschliessen zu lassen (siehe dazu auch Ziffer 3.4.4).

3.11 Berichtigung offenkundiger Versehen

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im Bereich "Bahnhof Süd" fälschlicherweise eine gegenüber der bewusst vorgezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung "Bahnhof Süd", genehmigt am 7. Juni 2017, abweichende Zonenabgrenzung in den Nutzungsplan eingetragen (im Bereich der südlich gelegenen Geleise).

Dieses Versehen wurde erst mit der Klärung der definitiven Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" entdeckt und der Stadt Aarau seitens Kanton mitgeteilt.

Die Stadt hat daraufhin mit Schreiben vom 1. Juli 2019 – unter Anhörung der vom Versehen massgeblich betroffenen Aargau Verkehr AG (AVA) – um eine Berichtigung durch den Regierungsrat im Rahmen der Genehmigung gebeten. Das Vorliegen eines offenkundigen Versehens wird zudem auch durch die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 3.7.1) belegt.

Aufgrund des vorliegend klaren Sachverhalts wird die Berichtigung durch eine Direktänderung im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses durch den Regierungsrat gestützt auf § 27 Abs. 3 BauG antragsgemäss vorgenommen.

4. Ergebnis

Abgesehen von den Einschränkungen und Ausnahmen gemäss Ziffern 3.9 und 3.10 erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Gesamtrevision", beschlossen vom Einwohnerrat Aarau am 27. August 2018, wird, bereinigt durch die Beschwerdeentscheide des Regierungsrats gemäss Dispositivziffern 2 und 3 sowie mit Rückweisungen zur Überarbeitung gemäss Dispositivziffer 4, Berichtigung gemäss Dispositivziffer 5 und Auftrag gemäss Dispositivziffer 6, genehmigt.

2.

Anhang 7 BNO "Naturschutzobjekte gemäss § 40 BNO" wird unter dem Titel "Besondere Baumbestände" wie folgt angepasst (Änderung hervorgehoben):

*"Aarau Rohr, Dorfzentrum, Einzelbaum bei Sternen, **RO_GEH43**, Parzelle 6942, NB2".*

3.

Anhang 2 BNO "Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 1 und 2 BNO" wird für den Pflichtgestaltungsplan "Nordpark" unter dem Titel "Abweichungen von den Regelbaumassen" wie folgt angepasst (Änderungen hervorgehoben):

"Weder minimale noch maximale Wohnanteile. ~~Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (Gruppe 1 gemäss VSS-Norm 640-290) nur bis gesamthaft 100 m² Verkaufsfläche.~~ Erschliessung aller Parkfelder via Küttigerstrasse mit Sicht- und Schallschutz gegenüber Nachbarliegenschaften, Bewilligung des Kantons vorbehalten".

4.

Die Gewässerraumfestlegungen beziehungsweise der Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung und/oder eines Abstands für Bauten und Anlagen nachfolgend aufgelisteter Fliessgewässer oder von Teilbereichen davon werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Bei diesen Gewässern kommen weiterhin die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Anwendung:

- Rombachbächli: Bereich zwischen Küttigerstrasse und Stockmattstrasse gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Roggenhuserbach: Bereiche der Eindolung des Roggenhuserbachs vor und nach der Pferderennbahn gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Lättgrubenbach: Bereich im "Roggehuse" gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Goldernbäche inklusive Hexenbach: Bereiche gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Rohrer Giessen: Bereich der Parzelle 6954 gemäss Markierung im Nutzungsplan.
- Brunnbach: Bereich ab der Bibersteinerstrasse bei der Fischzucht (Parzellen 7078 und 7155) gemäss Markierung im Nutzungsplan.

5.

Im Gebiet "Bahnhof Süd" gemäss Markierung im Nutzungsplan gilt weiterhin der mit der vorgezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung "Bahnhof Süd", genehmigt am 7. Juni 2017, festgelegte Verlauf der Zonenabgrenzung (Berichtigung durch Direktänderung).

6.

Der Stadtrat wird im Anwendungsbereich von § 30a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) beauftragt, in einer gesonderten Teilrevision der Nutzungsplanung den Schutz der kommunalen Kulturschutzobjekte, umfassend "Besondere Bauten", "Besondere Gärten und Anlagen", "Besondere Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume" sowie "Kleinobjekte" planerisch umzusetzen.

7.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren gemäss Dispositivziffern 2 und 3 sowie einschliesslich der Rückweisungen gemäss Dispositivziffer 4, der Berichtigung durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 5 und des Auftrags gemäss Dispositivziffer 6.

8.

Die Staatskanzlei wird beauftragt, allen im Verteiler genannten Parteien mit der Zustellung des Regierungsratsbeschlusses den Zeitpunkt der amtlichen Publikation bekannt zu geben.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Stadtrat, Rathausgasse 1, 5000 Aarau (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe"; A-Post Plus)

- [REDACTED]

11