

Sitzung: 18. Februar 2009

Nr. 2009-000236

Gemeinde Spreitenbach; Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung "P046, Zentrumsplanung"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	14. Mai 2007
Vorprüfungsbericht	10. November 2006
Öffentliche Auflage	23. Oktober 2007 bis 21. November 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung	24. Juni 2008
Eingereicht zur Genehmigung	18. August 2008
Ablauf der Beschwerdefrist	8. September 2008

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Diese konnte infolge Rückzug abgeschrieben werden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "P046 Zentrumsplanung"
- Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung (§§ 6 und 12^{bis} BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Gemäss aktuellem Zonenplan ist der gesamte, östlich der Einkaufszentren gelegene Schild der Arbeitsplatzzone 1 zugeordnet. Mit der geplanten Stadtbahn werden für die Zukunft neue Rahmenbedingungen geschaffen. Diese Tatsache sowie städtebauliche Studien zeigen, dass eine Mischnutzung (einschliesslich Wohnen) im Areal "Grabächer" der Lage und dem Potenzial des Areals besser entspricht, als die heutige Arbeitsplatzzone. Dies bedingt jedoch auch erhöhte, städtebauliche und qualitative Anforderungen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 10. November 2006 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Fast der gesamte Schild im Umfang von total 47'500 m² wird von der Arbeitsplatzzone 1 in die Wohn- und Gewerbezone WG4 umgezont. Lediglich der östlichste Bereich mit der bestehenden Tankstelle, den Gewerbe- und Restaurantbauten sowie der bereits bewilligten Druckerei verbleibt in der Arbeitsplatzzone.

Die neue WG4-Zone weist drei spezielle Überlagerungen auf: einen Bereich "Stadtsaal", einen Bereich "Hochhaus" mit vorgegebener maximaler Grundstücksfläche sowie ein Gebiet ohne Mindestwohnanteil. Für das ganze Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die neue Wohn- und Gewerbezone WG4 ist für Wohn- und mässig störende Gewerbenutzung bestimmt. Der Mindestanteil für die Gewerbenutzung und das Wohnen beträgt je $\frac{1}{3}$ der anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Hotelnutzungen können an den Wohn- und Gewerbeanteil angerechnet werden. Verkaufsflächen sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 300 m² pro Betrieb zulässig, wobei das Total der Verkaufsflächen 5 % der Grundstücksflächen nicht übersteigen darf. Die geschlossene Bauweise ist zulässig, Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

Im "Gebiet ohne Mindestwohnanteil" entlang der Landstrasse entfällt die Pflicht für den Mindestwohnanteil. Zudem dürfen maximal 10 % der Grundstücksflächen als Verkaufsflächen genutzt werden.

Innerhalb des im Plan bezeichneten Gebiets kann der Gemeinderat ein Hochhaus bewilligen. Die maximale Höhenkote sowie die maximale Gebäudegrundfläche sind in der BNO fixiert.

Sofern ein Stadtsaal innerhalb des im Plan fixierten Bereichs realisiert wird, kann die maximale Ausnützung von 1.2 um die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Stadtsaals, maximal um 0.4, erhöht werden.

Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze unterirdisch oder in den Gebäuden unterzubringen.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Der kantonale Richtplan bezeichnet die Arbeitsplatz-, Handels-, Gewerbe- sowie die Einkaufszonen in Spreitenbach als Industrie- und Gewerbebestandort von regionaler Bedeutung. In der Kantonsstrategie "raumentwicklungAARGAU" (reAG vom 5. September 2006) sind sie als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen Bedeutung übernommen worden.

Die vorliegende Umzonung der Gemeinde entspricht den im reAG formulierten kantonalen Entwicklungsvorstellungen. Die Trasseefestsetzung der Stadtbahn Limmattal im Richtplan hat für das zur Umzonung vorgesehene Areal (ESP-Gebiet) neue Voraussetzungen geschaffen und das Entwicklungspotenzial verändert. Mit der Stadtbahn wird die teilweise heute schon überlastete Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr (MIV) entlastet und die Attraktivität des Gebiets als Wirtschafts- und Wohnstandort gleichermassen gesteigert. Die Erreichbarkeit von Einwohnern und Arbeitsplätzen wird im Vergleich zur bisherigen Situation verbessert.

Mit der beabsichtigten Umzonung soll der Bauzonenplan den veränderten Voraussetzungen angepasst werden. Die Umzonung erfordert keine Richtplanänderung. Die Änderung wird als Fortschreibung in den Richtplan aufgenommen.

3.1.3 Erschliessung

Laut Beschluss des Grossen Rats vom 13. Januar 1998 gilt die Landstrasse als überregionale Hauptverkehrsstrasse. Die Netzfunktion der Landstrasse manifestiert sich im kantonalen Nutzungsplan vom 10. Juni 1986 mit Baulinien für einen Vierspurausbau.

Diese Netzfunktion hat im Hinblick auf mögliche Erschliessungsfunktionen der Landstrasse Konsequenzen. Hauptverkehrsstrassen sind grundsätzlich anliegerfrei zu halten. Der seitliche Zutritt hat über entsprechend ausgebaute Knoten, durch die Entflechtung von Verkehrsströmen (Wohn-/Gewerbezufahrten), durch rückwärtige Erschliessungen via Gemeindestrassen und durch Teilerschliessungen an die Landstrasse zu erfolgen. Anschlüsse an die Industriestrasse stünden im Widerspruch zu den Bedürfnissen der Stadtbahn. Die Bahnsicherung ist mit hohen Kosten verbunden und bedingt ausreichende Stauräume. Wie im Planungsbericht richtig ausgeführt, muss die konkrete Verkehrsererschliessung mit Erschliessungs- und Gestaltungsplänen sichergestellt werden.

Die Umzonung lässt tendenziell geringere Verkehrsfrequenzen erwarten. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wird zu vertiefen sein, ob und unter welchen Bedingungen ein Anschluss an das übergeordnete Strassennetz möglich sein wird.

Die Parkierung ist auf das zukünftige Erschliessungsangebot mit dem öffentlichen Verkehr abzustimmen. Zudem liegt Spreitenbach bezüglich Luftbelastung in einem übermässig belasteten Gebiet. Dies sowie die Ausgestaltung und die Bewirtschaftung der Parkplätze muss im Rahmen der Gestaltungspläne konkretisiert werden.

3.1.4 Lärm

Mit der vorgesehenen Umzonung wird das ehemalige Industriegebiet von der Lärmempfindlichkeitsstufe IV auf III reduziert beziehungsweise in eine lärmempfindlichere Zone umgezont. Die Differenz zwischen der tatsächlichen Lärmbelastung (Rangierbahnhof, A1, Kantonsstrasse, Industriestrasse) und den einzuhaltenden Grenzwerten gemäss Bundesgesetz über den Umweltschutz wird grösser. Abklärungen haben gezeigt, dass die Planungswerte mit planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen grundsätzlich eingehalten werden können. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umzonung erfüllt. Gemäss Planungsbericht werden die konkreten konzeptionellen Lärm-

schutzmassnahmen im Gestaltungsplan festgelegt. Als planerische Massnahme ist die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht sachgerecht.

3.1.5 Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht kommt dem Gebiet insofern Bedeutung zu, als dass eine künftige Bebauung das Bebauungsbild entlang der Landstrasse wesentlich mitprägen kann. Die neue Zonierung des Schilds bildet eine verbesserte Grundlage für die Qualität der Bebauung.

Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung im Gebiet "Grabächer" soll eine städtebauliche/gestalterische Aufwertung der Zentrumsachse eingeleitet werden. Die Zonierung (WG4), die Grösse des Schilds und die Gestaltungsplanpflicht bilden gute Voraussetzungen für eine dichte städtische Baustruktur, welche hohe Wohn-, Arbeits- und Lebensqualitäten aufweist. Sie bietet die Chance, den teils monotonen und bisher wenig attraktiven Siedlungsraum entlang der Landstrasse partiell aufzuwerten. Die konkreten Anforderungen dafür sind im Rahmen des Gestaltungsplans festzulegen.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung "P046 Zentrumsplanung" der Gemeinde Spreitenbach vom 24. Juni 2008 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung 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.

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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

