

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 12. Februar 2014

Versand: 18. Februar 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000105

Gemeinde Killwangen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	18. März 2013
Öffentliche Auflage	17. Juni 2013 bis 16. Juli 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	25. September 2013
Eingereicht zur Genehmigung	22. November 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	23. Dezember 2013

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 § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan 1:2000
- Kulturlandplan 1:5000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtsgültige Zonenplanung der Gemeinde Killwangen wurde 1998 genehmigt und hat die übliche Planungsperiode von 15 Jahren im Sinne von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erreicht. Zudem ist Killwangen in den letzten 15/20 Jahren stark gewachsen. Die Zonenplanung der

Gemeinde genügt den aktuellen Anforderungen nicht mehr. Insbesondere die geplante Limmattalbahn wird die Ausgangslage und damit die Rahmenbedingungen für die Zonenplanung nochmals massgeblich verändern. Es ist wichtig, dass sich die Gemeinde Killwangen frühzeitig auf diesen Wandel einstellen kann und die notwendigen planerischen Massnahmen einleitet. Zentrale Punkte sind die Abstimmung Siedlung und Verkehr, die innere Verdichtung und die Sicherung der Siedlungsqualität.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 18. März 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonenplan wurde in wesentlichen Teilen überarbeitet.

Das gesamte Gebiet um den Bahnhof, welches mehrheitlich noch nicht einer Zone zugewiesen war, wird neu eingezont und einer Zentrumszone zugewiesen. Diese dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Bahnhofgebiets in enger Abstimmung mit der geplanten Limmattalbahn. In dieser Zone sind gemäss BNO private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe, störendes Gewerbe sowie Wohnungen zugelassen. Rein auf den motorisierten Verkehr ausgerichtete Nutzungen sind nicht zulässig. Die Flächen, welche für die Limmattalbahn benötigt werden, sind nur bedingt eingezont (vgl. § 12 Abs. 3 BNO) und sind nach Fertigstellung der Limmattalbahn automatisch nicht mehr der Bauzone zugewiesen. Flächen, welche für die Verkehrsinfrastruktur benötigt werden, werden auch nicht als Bauland entschädigt. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass in der Projektierungsphase der bestmögliche Planungsspielraum gewährleistet bleibt und anschliessend eine nutzungsspezifische Zonenordnung gilt.

Im Gebiet "Nächst Aecher" werden rund 1,5 ha neu eingezont und der Wohnzone W3 zugewiesen sowie mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. § 8 Abs. 2 BNO enthält wichtige städtebauliche Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan.

Ebenfalls neu eingezont werden erst teilweise überbaute Flächen am östlichen Baugebietsrand und zusammen mit den benachbarten Wohn-/Gewerbebezonen (aktuell WG2) mehrheitlich einer Wohn-/Gewerbezone WG3 zugewiesen. Auch diese Flächen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die städtebaulichen einzuhaltenden Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan werden in § 10 Abs. 5 der BNO festgelegt.

Weitere kleinere Einzonungen betreffen Abrundungen am Bauzonenrand, wie beispielsweise die Erweiterung der OeBA-Zone beim Schwimmbad im Gebiet Winkel für eine Liegewiese, die Zuweisung einer kleinen Fläche am Bauzonenrand zwischen Brühlstrasse und dem bebauten Gebiet zu einer OeBA-Zone sowie die Arrondierung der Wohnzone W2 im Gebiet Hasel, wo aktuell die Bauzone quer durch Parzellen verläuft.

Ebenfalls der Bauzone zugewiesen wird die Fläche des ehemaligen Steinbruchareals. Die Spezialzone dient im Wesentlichen der Erhaltung des historischen Steinbruchs und der ökologisch wertvollen Flächen der bestehenden Garten- und Parkanlage (§ 15 BNO).

Dem gegenüber steht die Auszonung einer Wohnzone W2-Fläche im Gebiet Rütene im Umfang von knapp 0,3 ha.

Gestützt auf eine Gesamtüberprüfung der bisher rechtskräftigen Zonenzuweisungen und den Vergleich der Situation mit den planerischen Zielsetzungen hat die Gemeinde mehrere Umzonungen vorgenommen. Wesentlich sind die Umzonung von Flächen im Bahnhofsgelände von der Gewerbezone in die Zentrumszone, diverse Umzonungen zwischen der Zürcherstrasse und der Poststrasse von der Gewerbezone beziehungsweise der Wohn-/Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3, Umzonung der bisherigen Industriezone in eine Arbeitsplatzzone 1, die Umzonung einer Flä-

che zwischen Autobahn und Bahnareal von der OeBA-Zone in die Arbeitsplatzzone 1 und die Aufzoning am östlichen Baugebietsrand von der Wohn-/Gewerbezone WG2 in die Wohn-/Gewerbezone WG3.

Ebenfalls wesentlich ist die Überlagerung noch unüberbauter grossflächiger Gebiete oder Gebiete mit hohem Erneuerungspotential mit einer Gestaltungsplanpflicht. Dies sind die neu geschaffene Zentrumszone, das Gebiet zwischen Zürcherstrasse und Bahnhofstrasse, die neue ausgeschiedene Wohnzone „Nächst Aecher“ sowie zwei grosse Areale entlang der Zürcherstrasse am östlichen Baugebietsrand.

Ebenfalls im Bauzonenplan festgelegt sind die geschützten Natur- und Kulturobjekte, die Aufstufung lärmvorbelasteten Gebiete entlang der Zürcherstrasse in die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe sowie die Festsetzung einzelner wichtiger Hecken.

Lediglich zur Orientierung aufgenommen wurden die hochwassergefährdeten Gebiete.

Der Kulturlandplan scheidet neben der Landwirtschaftszone die Feuchtgebiete, die wichtigsten Naturobjekte (Hecken, Einzelbäume, Geologische Objekte) sowie Gebäude mit Substanzschutz im Kulturland und die historischen Verkehrswege aus. Überlagernd festgesetzt sind die Landschaftsschutzzonen, die Uferschutzzone sowie die Naturschutzzonen im Wald.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO wurde gesamthaft überarbeitet. Wesentliche Änderungen sind:

- Anpassungen an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere zwecks Umsetzung der IVHB
- Aufnahme diverser Bestimmungen zur Unterstützung der inneren Verdichtung
- Festlegung der Rahmenbedingungen für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Festlegung von Rahmenbedingungen für die Zentrumszone im Zusammenhang mit der Limmattalbahn
- Plafonierung der Anzahl Parkplätze in der Arbeitszone und in der Zentrumszone.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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 Baugesetz, BauG). Änderungsbefugnis

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Raumkonzept Aargau

Killwangen ist gemäss Raumkonzept Aargau eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum und Teil der Agglomeration. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen.

Der bisherige Bauzonenplan der Gemeinde Killwangen ist mit einem Anteil von 60 % der Gesamtbauzonenfläche im Bereich der Einfamilienhauszonen (EFZ) noch nicht auf diese Strategie respektive auf die erwünschte Entwicklung des urbanen Entwicklungsraums ausgerichtet. Die Gemeinde stellt sich mit der vorliegenden Zonenplanung dieser Aufgabe und legt für die Zonenplanrevision,

gestützt auf eine detaillierte Analyse der bestehenden Bebauungsstruktur und der Siedlungsentwicklung, klare Rahmenbedingungen fest.

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Killwangen ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde nimmt diverse Ein- und Auszonungen vor, welche die Bilanz des Siedlungsgebiets berühren. Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Insgesamt wird die Bauzonenfläche bilanztechnisch um rund 5,4 ha erweitert, wovon jedoch der überwiegende Teil (3,4 ha) der Bereinigung der planungsrechtlichen Situation und nur untergeordnet der Schaffung neuen Baulandes dient.

Die Einzonungen der Strassenflächen und der bereits genutzten Flächen zählen als Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Richtplan Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1 c). Die unter diesem Punkt eingezonten Flächen werden in der Richtplankarte als Siedlungsgebiet dargestellt, aber nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets angerechnet. Die Steinbruchzone mit der vorliegenden Beschränkung der maximal möglichen Bruttogeschossflächen von 150 m² wird als Einzonung von weitgehend überbautem (genutztem) Gebiet betrachtet und ebenfalls nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets angerechnet. Die übrigen geplanten Zuweisungen in die Bauzone vergrössern jedoch das Siedlungsgebiet im Sinne des Richtplans, soweit sie nicht bereits überbaut sind. Als Kompensation zont die Gemeinde im Gebiet Rütenen rund 0,3 ha Ortsbürgerland von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone um.

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt rund 2 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Fruchtfolgeflächen

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert (Art. 30 Verordnung über die Raumplanung [RPV]). Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Einer Einzonung von FFF kann deshalb nur bei ausgewiesenem Bedarf und überwiegenden Interessen gemäss den Richtplankriterien L 1.1 zugestimmt werden. Der Bedarf ist zudem durch optimale Nutzung möglichst zu minimieren (vgl. auch Kapitel 3.2.5). Werden FFF um mehr als 3 ha dauernd reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4).

Die verschiedenen Einzonungen beanspruchen 1,15 ha Fruchtfolgeflächen sowie 2,7 ha übriges landwirtschaftliches Kulturland. Der Verlust an FFF liegt damit unter dem Grenzwert von 3 ha. Die geplanten Einzonungen erfordern keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Die vorliegend vorgesehenen Einzonungen mit Verlust an FFF sind unter Würdigung der in der Eingabe dokumentierten Planungsergebnisse aus planerischer Sicht hinreichend begründet.

3.1.3 Regionale Abstimmung

§ 13 Abs.1 BauG fordert die regionale Abstimmung von kommunalen Nutzungsplanungen. Baden Regio hat ein "Regionales Entwicklungskonzept (REK)" erarbeitet. Die Abstimmung der Zonenplanrevision Killwangen mit dem REK ist erfolgt. Baden Regio hat mit Bericht vom 22. November 2012 abschliessend Stellung genommen.

Baden Regio beurteilt die OeV-Erschliessungsqualität der Gemeinde Killwangen als sehr gut. Diese werde zudem mit der Realisierung der Limmattalbahn noch weiter verbessert. Zudem verfüge Killwangen aufgrund der Lage im Limmattal als Entwicklungsraum von nationaler Bedeutung über ein sehr grosses Potential bezüglich einer urbanen Siedlungsentwicklung. Gemäss REK sei die Gemeinde Killwangen deshalb auch Teil des urbanen Zentrumsgebiets. Hier solle abgestimmt auf den Verkehr und unter Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen, urbanen Entwicklung der Schwer-

punkt der Siedlungsentwicklung von Baden Regio liegen. Baden Regio stütze deshalb grundsätzlich die vorliegende Gesamtrevision.

Die Gemeinde habe eine Vielzahl von konkreten Massnahmen zur inneren Verdichtung festgelegt wie Ein- und Umzonungen an zentraler respektive bahnhofsnahe Lage in Zentrumszonen und/oder Wohnzonen W3 sowie Wohn-/Gewerbezone WG3. Langfristig könnten aus Sicht von Baden Regio diese Verdichtungen noch akzentuiert werden (W4/WG4).

Zur Sicherstellung der Siedlungsqualität würden wichtige Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Massnahme zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität entspreche den Grundsätzen des REK's und würde von Baden Regio sehr begrüsst. Das Gebiet "Nechst Aecher" werde vom Dorfbach flankiert. Dieser attraktiviere das Gebiet und sei aus Sicht der Region als hervorragende Lagequalität in den Gestaltungsplan zu integrieren.

Gemäss REK sei die Zürcherstrasse als attraktiver Strassenraum zu gestalten. Hier solle nicht zuletzt das Queren insbesondere auch für den Langsamverkehr gefördert und somit der Bezug zwischen Bahnhof und der Limmat auf der einen Seite und dem Ortszentrum auf der andern Seite der Zürcherstrasse gestärkt werden. Zudem seien im Rahmen der Strassenraumgestaltung für die Entwicklung der an der Zürcherstrasse angrenzenden Gebiete direkte und auch für das Gewerbe attraktive Zufahrten sicherzustellen.

Baden Regio stellt fest, dass mit Ausnahme der Spezialzone S im Gebiet "Hasel/Rebacher" alle Einzonungs- und Verdichtungsgebiete (Umzonungen) mindestens über OeV-Güteklasse B verfügen würden. Dies unterstütze die wichtige Abstimmung Siedlung und Verkehr und werde sehr begrüsst. Zudem nimmt Baden Regio positiv zur Kenntnis, dass die Gemeinde Killwangen einen kommunalen Gesamtplan Verkehr ausgearbeitet hat und darin dem Vorhaben Limmattalbahn grosse Bedeutung beigemessen habe.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan Kapitel S 1.2). § 4 der Bauverordnung (BauV) verlangt ausdrücklich die Auseinandersetzung mit den inneren Nutzungsreserven. Im Beschluss 1.3 des Richtplankapitels S 1.2 hält der Grosse Rat fest, welche Voraussetzungen bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfüllt sein müssen. Im gleichen Beschluss sind auch die notwendigen Beurteilungsgrundlagen festgelegt.

Die Gemeinde unterscheidet gemäss Planungsbericht das "Entwicklungsgebiet Talraum Limmattal", in welchem aktiv eine qualitative Verdichtung angestrebt werden soll, und dem "Dorfgebiet", dem Dorfteil mit dem vorwiegend ländlichen-dörflichen Charakter. Dies zeigt sich auch in den getroffenen Planungsmassnahmen und ist zweckmässig.

Die Gemeinde hat in der BNO einen Planungsgrundsatz aufgenommen, wonach der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern unter Beizug von Fachleuten ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter beziehungsweise sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen kann. Das aktive Planen in solchen Gebieten (Arealentwicklungen) ist für die innere Verdichtung und die Siedlungsqualität von grosser Bedeutung. Der Gemeinderat ist damit gefordert, dies auch aktiv anzugehen.

Im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision hat die Gemeinde wesentliche Massnahmen zur inneren Verdichtung festgesetzt. Die Gemeinde legt damit die planungsrechtliche Grundlage für eine aktive Verdichtung an den guten (ÖV-erschlossenen) Lagen. Die Gemeinde schätzt, dass in der laufenden Planungsperiode mit den dargelegten Massnahmen zur inneren Verdichtung der bereits mehrheitlich überbauten Gebiete die Einwohnerdichte von aktuell 56 E/ha auf 61 E/ha erhöht werden

kann. Dies würde immerhin rund 150 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner oder eine Verdichtung von 10 % ausmachen.

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass damit die Vorgaben gemäss Richtplan (Kapitel S 1.2) und § 4 BauV sachgerecht umgesetzt wurden. Die Ergebnisse sind plausibel und kommen den Anliegen gemäss Baugesetz und Richtplan entgegen.

3.1.5 Umwelt, Natur- und Landschaftschutz

Die wichtigen und landschaftsprägenden Naturschutzgebiete und Objekte wurden unter Schutz gestellt. Auch die Naturschutzgebiete im Wald sind gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Landschaftsschutzzone umfasst die wichtigen Gebiete.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 Baugesetz (BauG).

3.1.6 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

In § 40 Abs. 1 lit. f) BauG werden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass die Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung.

Die Abgrenzung der Dorfzone und die Dorfzonenvorschriften sichern einen sachgerechten Umgang mit dem historischen Erbe.

Für die anstehende Verdichtung und Quartiererneuerung hat die Gemeinde über wichtige Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht gelegt und die Rahmenbedingungen für die Gestaltungspläne in die BNO aufgenommen.

Mit der Umsetzung der Kulturobjekte und den erwähnten planerischen Massnahmen werden die Anforderungen von § 40 Abs. 1 lit. f) BauG erfüllt.

3.1.7 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total knapp 51 ha auf. Davon sind ca. 45 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 6 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,15 ha Wohn- und Mischzonen, knapp 0,37 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,54 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 2'300 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2027 rechnet mit rund 2'150 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die verschiedenen Bauzonen aus fachlicher Sicht um rund 2 ha zu gross dimensioniert.

Bezüglich Einwohnerdichte fallen vor allem folgende Punkte auf:

In den mehrheitlich überbauten Gebieten beträgt die durchschnittliche Dichte lediglich 56 E/ha, was für eine Agglomerationsgemeinde auffallend tief ist (im Vergleich könnte bei einem Ausbaugrad von 100 % die durchschnittliche Dichte theoretisch bei knapp 90 E/ha liegen). Der Anteil der Einfamilienhauszone ist mit 20,5 ha oder knapp 60 % der Wohn- und Mischzonen vor allem für eine Gemeinde im Limmattal sehr hoch. Mit den vorgesehenen Massnahmen (Umzonungen/Gestaltungspläne) legt die Gemeinde die Grundlagen fest für eine Trendumkehr. Es kann festgestellt werden, dass die Gemeinde eine ganze Reihe von Massnahmen planungsrechtlich umsetzt, welche die innere Siedlungsentwicklung unterstützen und fördern. Die vorgesehenen Massnahmen zur inneren Verdichtung sind planerisch zweckmässig und lassen im Planungshorizont von 15 Jahren eine spürbare Wirkung erwarten.

Die Vorlage sieht formell Einzonungen von rund 5,4 ha vor. Davon sind jedoch rund 3,4 ha bereits überbaut (Strassen, Gebäude) oder dienen anderen Siedlungsfunktionen als der Bevölkerungsentwicklung (Liegewiese beim Schwimmbad, Erhalt des historischen Steinbruchs usw.). Einzonungen, die zur Vergrößerung der Einwohnerkapazität führen, beschränken sich auf 2 ha. Die Einzonungen entlang der Zürcherstrasse und beim Bahnhof liegen bezüglich den Anforderungen an Einzonungen an optimaler Lage. Die Einzonung nördlich der Dorfzone ("Nächst Aecher") liegt zwar abseits des "Entwicklungsgebiets Talraum Limmattal" und der zukünftigen Limmattalbahn. Andererseits schliesst diese Fläche jedoch die bestehende Bebauungslücke bis zur Kirchstrasse und ist nicht lärmvorbelastet. Diese Einzonung unterstützt die Entwicklung der Gemeinde in attraktiver Dorfkernnähe und erweitert das nachgefragte Angebotsspektrum neben den Flächen entlang der lärmbelasteten Zürcherstrasse. Die Flächen liegen zudem in nächster Nähe zu wichtigen öffentlichen Bauten und der Schulhausanlage Zelgli.

Die Kapazität, der Umfang und die Abgrenzung der ausgeschiedenen Bauzonen liegen (ohne Berücksichtigung der schwierig abzuschätzenden inneren Verdichtung) damit im Bereich dessen, was der kantonalen Prognose zu entsprechen vermag. Die Gemeinde erfüllt bezüglich Massnahmen zur inneren Verdichtung die kantonalen gesetzlichen Vorgaben.

Die Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) werden damit insgesamt erfüllt.

3.1.8 Verkaufsnutzungen / verkehrsintensive Nutzungen

Kapitel 3.1 des Richtplans legt fest, wo Verkaufsnutzungen unter welchen Voraussetzungen zugelassen werden können. Da der Richtplan nicht grundeigentümerverbindlich ist, haben die Gemeinden die zulässigen Verkaufsnutzungen (Nettoladenflächen) in den Zonenvorschriften derjenigen Zonen, in welchen Läden zulässig sind, grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Gemäss BNO sind in der Zentrumszone Läden (Einkaufszentren und Fachmärkte) mit höchstens 2'000 m² Ladenfläche zulässig. An dieser durch den OeV sehr gut erschlossenen Lage sind Läden durchaus sachgerecht.

Mit Ausnahme der Zentrumszone werden Läden in den Zonenbestimmungen nicht erwähnt. Dafür wird in § 26 BNO unter dem Titel "Mässig störende Betriebe" Läden bis max. 500 m² Nettoladenfläche zugelassen. Auch bei "Nicht störende Betriebe" wird der Begriff Laden aufgenommen. Damit werden in Wohnquartiere passende Kleinläden, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen, in Wohngebieten zugelassen. Die Formulierung in § 27 Abs. 1 BNO sichert, dass in diesen Gebieten nur Kleinläden zugelassen werden. Dies ist sachgerecht.

In der Arbeitsplatzzone am Siedlungsrand sind reine Ladengeschäfte nicht zulässig. Möglich sind Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichem Zusammenhang mit ansässigen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einer Nettoladenfläche von maximal 500 m² pro Betrieb. Das Total der Verkaufsflächen darf aber 5 % der Grundstücksflächen nicht übersteigen. Aufgrund der Lage von Killwangen im Kontext zu den umliegenden Limmattalgemeinden sind die Bestimmungen bezüglich Verkaufsnutzungen sachgerecht.

3.1.9 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Gemeindegebiet liegt die Zürcherstrasse (Kantonsstrasse K 274) und die geplante Limmattalbahn. Killwangen ist Teil der Agglomeration der Kernstadt Baden und des Zentrums Zürich und gehört zum Aggloprogramm Aargau-Ost.

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr ist eine wichtige Zielsetzung im Rahmen der Revision von Zonenplanungen. Die Gemeinde muss gemäss § 113 BauG und § 1a BauV aufzeigen, wie Gebiete, die neu eingezont oder umgezont werden, gut mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr erschlossen werden und dass die Kapazität des Verkehrsnetzes ausreicht, um das verursachte Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Für eine sachgerechte Umsetzung der Abstimmung Siedlung und Verkehr hat die Gemeinde einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erstellt. Mit den Bestimmungen in § 12 Abs. 3 der BNO stellt die Gemeinde eine sachgerechte Abstimmung mit den Interessen der Limmattalbahn sicher.

Bezüglich Parkierung gelten die kantonalen Vorschriften. Zur Berechnung der Anzahl Parkplätze ist die VSS-Norm 640 281 anzuwenden, welche den Richtwert und das Parkplatzangebot gestützt auf den Standorttyp (je nach Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr) festlegt. Will die Gemeinde in einem bestimmten Gebiet die Erstellung von Parkplätzen planen, ist dies gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG nur möglich, wenn die Nutzungsplanung dies regelt. Entsprechend hat die Gemeinde für die Zentrumszone (§ 12 Abs. 5 BNO) und für die Arbeitsplatzzone (§ 13 Abs. 3 BNO) die Rechtsgrundlage für eine Plafonierung der Anzahl Parkplätze aufgenommen; Grundlage ist der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV).

3.1.10 Gewässer/Hochwasserschutz

Die Limmat ist das einzige öffentliche Gewässer des Kantons in der Gemeinde Killwangen. Die Seitenbäche der Limmat auf dem Gemeindegebiet von Killwangen sind öffentliche Gewässer der Gemeinde und liegen im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Killwangen.

Gemäss Kulturlandplan werden im Kulturland entlang der offen fliessenden Bäche Uferschutzzonen mit beidseitig 4 m Breite ausgeschieden. Damit wird die Bedeutung der Uferschutzstreifen unterstützt.

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt für die Gemeinde Killwangen verschiedene Flächen mit Hochwassergefährdung. Aktuell befinden sich diverse Projekte bezüglich Hochwasserschutz in der Planung. Noch sind die wasserbaulichen Massnahmen nicht gesichert. Es ist jedoch abzusehen, dass sich die Hochwassergefährdung nach Umsetzung dieser Projekte und damit mittelfristig ändert.

Die Gemeinde wählt deshalb das "Delegationsmodell" (projektbezogene Überprüfung der Hochwassersicherheit im Einzelfall) und bezeichnet im Plan die hochwassergefährdeten Gebiete mit einer entsprechenden Vorschrift in § 17 BNO. Wer in einem gefährdeten Gebiet baut, muss im Baugesuch nachweisen, dass er dem Projekt entsprechende Massnahmen zur Schadenminimierung getroffen hat. Dies ist sachgerecht.

3.1.11 Umweltschutz/Lärm

Für die neu einzuzonenden Gebiete "Zürcherstrasse 1–5" in WG 2 und "Nächst Aecher" in W2-Zone (beide mit Gestaltungsplanpflicht) liegt ein Lärmgutachten vor, welches aufzeigt, dass die Planungswerte mit konkreten Massnahmen eingehalten werden können. Die grundeigentümergebundene Festsetzung der dafür notwendigen Massnahmen erfolgt im Rahmen der Gestaltungsplanung. In die BNO wurde für beide Gebiete aufgenommen, dass der vorgesehene Gestaltungsplan unter anderem bezweckt, die Anforderungen nach Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) zu erfüllen.

3.1.12 Waldgrenzenplan

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) der Gemeinde Killwangen vom 25. September 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Schürweg 2, 8956 Killwangen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.