

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 1. Mai 2019

Versand: 6. Mai 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000437

Gemeinde Suhr; Nutzungsplanung Siedlung Bauzonenplan, BNO Änderung "Henz-Areal" und Hochhauskonzept; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. Januar 2018
Mitwirkung	19. September 2016 bis 18. Oktober 2016
Öffentliche Auflage	5. März 2018 bis 3. April 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	29. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	11. März 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Februar 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, 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 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Suhr am 29. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Änderung "Henz-Areal", 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Änderung "Henz-Areal"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 9. Januar 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 1,1 ha grosse "Henz-Areal" befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Arbeitszone A1 / 15 / III nahe beim Bahnhof. Es wird im Nordwesten durch die SBB-Bahnlinie, im Nordosten durch die Kantonsstrasse K 242 (Gränicherstrasse) und im Süden durch den Zelgweg begrenzt.

Das bisher gewerblich-industriell genutzte Areal soll insbesondere für Wohnnutzungen umstrukturiert werden. Aus dem Studienauftrag mit sechs Architekturbüros ist das Projekt des Büros Steinmann & Schmid, Architektur und Städtebau, als Sieger hervorgegangen. Um das Projekt realisieren zu können, ist eine Änderung des kommunalen Nutzungsplans Siedlung erforderlich. Das Siegerprojekt sieht insbesondere ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit einer Höhe von rund 40 m vor. Zur Beurteilung des Hochhauses hat die Gemeinde Suhr ein Hochhauskonzept über den gesamten Gemeindebann erarbeitet. Es wird ebenfalls in der BNO rechtlich verankert (§ 4a Abs. 3 BNO).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 30. Januar 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im Wesentlichen erfolgt eine Umzonung der bisherigen Arbeitszone A1 / 15 / III in die Kernzone K5 (mit Gestaltungsplanpflicht). Damit soll das bisher gewerblich-industriell genutzte Areal insbesondere für Wohnnutzungen umstrukturiert werden. Gleichzeitig wird die Grundlage geschaffen, um das im Siegerprojekt des Studienauftrags vorgesehene Wohn- und Geschäftshochhaus realisieren zu können.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der BNO werden in § 4 Abs. 12 die Zielvorstellungen für das Gestaltungsplangebiet "Henz-Areal" formuliert. In § 4a Abs. 3 BNO wird das Hochhauskonzept rechtlich verankert und die Voraussetzungen zur Realisierung höherer Bauten festgelegt. Schliesslich werden in den §§ 5 und 10 BNO die Vorschriften für die neue Kernzone K5 definiert.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Suhr zählt gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) zum Urbanen Entwicklungsraum. Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und Wohnflächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Eine Umzonung von der Arbeitszone in eine dichte Mischzone entspricht den Zielen des Raumkonzepts. Aus den vorgesehenen rund 200 Wohnungen resultiert eine Dichte von rund 400 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha). Dies ist deutlich höher als die gemäss Richtplan gefor-

derte Dichte von 90 E/ha (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 für das Jahr 2040 für unüberbaute Wohn- und Mischzonen).

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss §§ 11 und 13 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Die Entwicklung des "Henz-Areals" ist aus fachlicher Sicht überkommunal bedeutsam, insbesondere bezüglich der Umnutzung, der Dichte und der Bebauungstypologie Hochhaus.

Der Planungsverband Aarau Regio begrüsst in seiner Stellungnahme die Transformation des in der Nähe des Bahnhofs Suhr gelegenen Areals. Solche Vorhaben seien der zukünftigen Entwicklung der Region Aarau von grosser Bedeutung und könnten zu einer Stärkung der Region als Wirtschafts- und Wohnstandort beitragen. Das Hochhauskonzept mit rechtlicher Verankerung in der BNO zeige auf, an welchen Lagen die Gemeinde Suhr in Zukunft Hochhäuser ermöglichen möchte. Bereiche an den Gemeindegrenzen, insbesondere zu Buchs und Aarau, seien mit den benachbarten Gemeinden zu koordinieren. In der Zwischenzeit hat der Planungsverband ein regionales Hochhauskonzept erarbeitet (Hochhauskonzept Aarau Regio, vom Vorstand genehmigt am 16. Januar 2019). Die beiden Konzepte sind aufeinander abgestimmt.

3.3 Nutzungsplan Siedlung

Für das "Henz-Areal" werden eine Gestaltungsplanpflicht und die Ziele des Gestaltungsplans festgelegt (§ 4 Abs. 12 BNO). Auf dem Areal kann gestützt auf das Hochhauskonzept ein Hochhaus von 600 m² Fussabdruck bis zu einer Gesamthöhe von 39 m realisiert werden.

Neuerdings kann die Gemeinde gestützt auf das Hochhauskonzept höhere Bauten zulassen. Die diesbezüglichen Anforderungen sind in § 4a Abs. 3 BNO umschrieben. Dabei ist die Änderung der allgemeinen Nutzungsplanung eine zwingende Voraussetzung. Damit wird festgehalten, dass ein Hochhaus nicht direkt gestützt auf das Hochhauskonzept bewilligt werden kann. Die Bestimmung ist fachlich begründet.

Die BNO wird mit den zulässigen Massen der neuen Zone K5 ergänzt (§ 5 BNO). Zudem wird in den Zonenbestimmungen der Kernzone die neue K5 ergänzt.

Die Bestimmungen erweisen sich aus fachlicher Sicht als sachgerecht.

3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Siedlung und Verkehr sind aufeinander abzustimmen (§ 4 Abs. 2 Bauverordnung [BauV]). Das Areal liegt zentral und ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die angrenzende Kantonsstrasse ist stark belastet. In der BNO wird verlangt, dass im Gestaltungsplan sichere Fuss- und Radwegbeziehungen zu gewährleisten und die Voraussetzungen für ein reduziertes Parkfelderangebot zu schaffen sind. Die Details sind stufengerecht im Gestaltungsplan zu regeln. Die Bestimmungen sind sachgerecht.

3.5 Umweltschutz

3.5.1 Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Das Areal wird gemäss Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) für die zukünftig geplante Nutzung als erschlossen beurteilt. Somit muss grundsätzlich erst im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) überprüft werden. Aufgrund der bestehenden hohen Lärmbelastungen ist jedoch vorgesehen, im Gestaltungsplan den Lärmschutz konzeptuell vertieft zu behandeln. Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Grundwasser

Das Areal liegt über dem Gewässerschutzbereich "Au". Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich "Au" keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Damit keine Schäden an umliegenden Gebäuden entstehen können, ist ein Aufstauen des Grundwassers zu vermeiden. Die Thematik ist im nachfolgenden Gestaltungsplan zu behandeln. In der BNO sind keine Anpassungen nötig.

3.5.3 Störfallvorsorge

Das Areal liegt an der Gränicherstrasse (K 242) und muss daher gemäss Risikokataster bezüglich der Störfallvorsorge untersucht werden. Für die K 242 gilt ein Konsultationsbereich von 100 m. Der Sachbereich Störfallvorsorge wird auf Stufe Gestaltungsplan geregelt. In der BNO sind diesbezüglich keine Anpassungen nötig.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung Bauzonenplan, BNO Änderung "Henz-Areal" und Hochhauskonzept, beschlossen von der Gemeindeversammlung Suhr am 29. November 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Tramstrasse 12, 5034 Suhr
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

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.