

Sitzung: 28. April 2004

Art. Nr. 2004-000624

Gemeinde Rheinfelden; Revision Nutzungsplanung Siedlung inkl. Teiländerungen Kulturlandplan, Revision Bau- und Nutzungsordnung, Änderungen Altstadtplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	9. November 1999
Vorprüfungsbericht	13. August 2002
Öffentliche Auflage	13. September 2002 – 14. Oktober 2002
Beschluss der Gemeindeversammlung	30. April 2003
Eingereicht zur Genehmigung	22. September 2003
Ablauf der Beschwerdefrist	13. Oktober 2003

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 sind drei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Zwei Beschwerden konnten durch Rückzug abgeschrieben werden und auf die dritte Beschwerde wird nicht eingetreten. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Stadt Rheinfelden verfügt über einen vom Grossen Rat am 26. November 1985 genehmigten Bauzonenplan, der in der Folge diverse Teiländerungen erfahren hat. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde 1995 an das neue Baugesetz angepasst.

Die vorliegende Gesamtrevision dient der Anpassung der Nutzungsplanung an die veränderten Bedürfnisse und aktuellen Gegebenheiten. Entsprechend werden auch die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung dem neuen Planwerk angepasst. Der Zeitpunkt der Revision entspricht dem üblichen Planungskonzept von 10 bis 15 Jahren gemäss Raumplanungsgesetz (RPG). Der sehr informative Planungsbericht vom 12. September 2003 erläutert die Zielsetzungen und deren Umsetzung näher.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in drei Durchgängen. Eine erste Vorprüfung im Sinne einer beratenden Stellungnahme erfolgte mit Berichten vom 23. Februar 2001 und 15. August 2001. Nach weiteren Änderungen aufgrund von Beschlüssen durch die Einwohnergemeindeversammlung im April 2002 erfolgte die zweite abschliessende Vorprüfung mit Bericht vom 13. August 2002 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Wesentlichen werden die bestehenden Bauzonenflächen neu geordnet und den spezifischen Bedürfnissen angepasst. Die Bauzone wird nur im Gebiet Weiherfeld West, unmittelbar am neuen Autobahnanschluss, erweitert. An fünf Orten wird ausgezont. Die Änderungen am Kulturlandplan beschränken sich auf die Zonierung der ausgezonten Flächen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die neue Bau- und Nutzungsordnung enthält detaillierte Bestimmungen zu den neuen Zonen und zu den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten. Es werden klare Regelungen für Einkaufszentren, Fachmärkte sowie gewerbliche und industrielle Bauvorhaben eingeführt.

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 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a):
Die Gemeinde zont insgesamt 6.31 ha ein (Gebiet Weiherfeld West). Abzüglich nachstehender, nicht anzurechnender Flächen verbleiben rund 2.51 ha. Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b):
Insgesamt ca. 3.8 ha (Gebiete Salmenweiher, Rossweide Fronegg, Gästebahnhof Feldschlösschen, Innenschleife Autobahnzubringer und Kompostieranlage Grossgrüt).

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 2.51 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.

Die vorliegende Planung legt für Einkaufszentren und Fachmärkte eine maximale Obergrenze von 10'000 m² Nutzfläche fest. Damit wird der gemäss Richtplan vorgegebene Schwellenwert für die Gemeinde Rheinfelden als Regionalzentrum nicht überschritten.

Im Übrigen ist die Vorlage mit dem Richtplan vereinbar und nimmt dessen Anliegen auf (z.B. Bahnhofsgebiet, Natur im Siedlungsgebiet).

3.1.3 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Die Gemeinde schafft die wichtigsten planerischen Voraussetzungen zur Siedlungsverdichtung. Insbesondere werden die zur Verdichtung geeigneten Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit wird eine gute gestalterische Gesamtwirkung, die haushälterische Nutzung des Bodens und eine differenziert auf das entsprechende Gebiet abgestimmte Siedlungsverdichtung unterstützt.

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 322 ha auf. Davon sind ca. 230 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 92 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Von den unüberbauten Flächen sind rund 36 ha als Wohn- und Mischzonen, 50 ha als Arbeitsplatzzonen und ca. 6 ha als Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und für Freizeitzone vorgesehen. Die Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 15'000 Einwohner. Die kantonale Prognose rechnet für das Jahr 2015 mit rund 11'500 Einwohner. Die Bauzone ist rein rechnerisch zu gross dimensioniert. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit grosse Anstrengungen zur Reduktion der Bauzone unternommen und diese im Rahmen bisheriger Revisionen bereits um rund 90 ha reduziert.

Die Wohn- und Mischzonen werden weitgehend unverändert vom rechtskräftigen Bauzonenplan übernommen. Die unüberbauten Flächen liegen innerhalb des Siedlungsgebiets und sind grob erschlossen (vgl. Angaben im Planungsbericht). Verschiedene Planungen zwecks Nutzung und Überbauung dieser Flächen sind im Gang, zudem sind bereits weitere planerische Vorleistungen erbracht worden. Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage sind der Verzicht auf weitere Auszonungen und somit die vorliegend festgelegte Bauzonenabgrenzung und -grösse vertretbar.

3.1.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die teilweise detaillierten Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung stellen die Erreichung der Planungsziele sicher. Die Entwicklungsziele der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete werden mittels Zielvorgaben unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen Situationen in der Bau- und Nutzungsordnung vorgegeben.

Die Bestimmungen zur Nutzungsplanung Kulturland werden weitgehend unverändert übernommen. Die Gemeinde sieht in absehbarer Zeit eine Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland vor. Zu diesem Zeitpunkt wird auch eine Überprüfung dieser Bestimmungen erfolgen.

3.1.6 Altstadtplanung

Die bestehende Altstadtplanung bleibt unverändert, sie wird jedoch um die Bereiche Stadtgraben-West und Rheinufer-Johanniterkapelle sachgerecht erweitert.

3.1.7 Zonenabgrenzung / Rheinuferschutzdekret

Die Neuabgrenzung einzelner Bauzonen betrifft den kantonalen Nutzungsplan über den Schutz des Rheins und seines Ufers vom 16. April 1948 (Rheinuferschutzdekret, RhD). Die vom Rheinuferschutzdekret erfassten Flächen stimmen in der Gemeinde Rheinfelden nur teilweise mit der tatsächlichen Situation überein. Mit der Dekretsanpassung sollen diese Abweichungen behoben werden.

Die Änderungen des kantonalen und des kommunalen Nutzungsplans sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Der Schutzzweck gemäss Rheinuferenschutzdekret bleibt erhalten und die Rechtssicherheit wird verbessert.

Der Antrag an den Grossen Rat zur Genehmigung des geänderten kantonalen Nutzungsplans erfolgt gleichzeitig mit der Genehmigung der vorliegenden kommunalen Nutzungsplanung. Damit wird dem Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG entsprochen. Die durch die Dekretsänderung betroffenen Teil der kommunalen Nutzungsplanung werden erst mit dem Beschluss des Grossen Rats über die Dekretsänderung rechtskräftig.

3.1.8 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Der Ortsbildschutz entspricht dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welches Rheinfelden als Ortsbild von nationaler Bedeutung bezeichnet. Nebst der Altstadt sind verschiedene weitere historische Zeugen in der näheren Umgebung des Zentrums zur Ablesbarkeit der Stadtentwicklung von grossem Wert und werden mit geeigneten Massnahmen in ihrem Erhalt gesichert.

Die Gemeinde hat zusätzlich zum Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege ein eigenes Inventar über die Kulturobjekte erstellt. Sie schützt zwar nicht alle Objekte aus dem Kurzinventar verbindlich, hat jedoch zusätzliche Objekte unter Schutz gestellt. Die Nichtaufnahme der Objekte aus dem Kurzinventar ist ausreichend begründet. Insgesamt liegt eine hinsichtlich Denkmalschutz und Ortsbildpflege angemessene Lösung vor.

3.1.9 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

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

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung (Pläne Ost, Mitte und West), die Teiländerung des Kulturlandplans, die Bau- und Nutzungsordnung sowie die Änderungen der Altstadtplanung der Gemeinde Rheinfelden vom 30. April 2003 werden genehmigt.

2.

Vorbehalten bleibt die Änderung des kantonalen Nutzungsplans über den Schutz des Rheins und seines Ufers (Rheinuferenschutzdekret, RhD). Die Neuzonierungen der von den Änderungen des Rheinuferenschutzdekrets betroffenen Flächen werden erst mit dem Beschluss über die Dekretsänderung durch den Grossen Rat rechtskräftig.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.
 2.
Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.
 3.
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, d.h. es ist
 - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
 4.
Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
 5.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.
 6.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.
-

Protokollauszug

- Gemeinderat, Marktgasse 16, 4310 Rheinfelden
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

i.V.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final downward stroke.