

Sitzung: 21. Oktober 2009

Nr. 2009-001561

Gemeinde Rheinfelden; Änderung Nutzungsplanung Siedlung "Habich-Dietschy-Strasse" sowie Ergänzung Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	22. Dezember 2008
Vorprüfungsbericht	22. Januar 2009
Öffentliche Auflage	9. März 2009 bis 9. April 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	17. Juni 2009
Eingereicht zur Genehmigung	22. September 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	10. September 2009

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 keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Änderung Nutzungsplanung Siedlung "Habich-Dietschy-Strasse"
- Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Das von der Planung betroffene Gebiet der "Habich-Dietschy-Strasse" bildet eine Schlüsselstelle in der städtebaulichen Konzeption der Stadt Rheinfelden. Für diesen bereits im kommunalen Richtplan speziell behandelten Bereich wurde im Rahmen eines Studienauftrags eine konkrete städtebauliche Lösung evaluiert. Mit der vorgesehenen Änderung der Nutzungsplanung Siedlung werden die grundeigentümergebundenen Vorgaben zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts festgelegt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 22. Januar 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die westlich der Altstadt vorgelagerte Wohnzone B wird in die "Arbeitszone I, Dienstleistungen", umgezont. Der Stadtgraben im Bereich der Schiff lände wird neu auf der gesamten Grabenbreite der "Zone Stadtgraben" zugewiesen. Die Umzonungsfläche wird mit Ausnahme der Parzelle 52 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird mit den städtebaulichen Zielvorgaben für das neue gestaltungsplanpflichtige Gebiet ergänzt.

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

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein. Es handelt sich um eine Umzonung bereits bestehender Bauzonen zugunsten einer besseren städtebaulichen Lösung.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonengrösse wird nicht verändert. Die Abgrenzungen der neuen Zonierung nehmen sachgerecht Bezug auf bestehende Grenzen und die konkrete Situation.

3.1.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Mit der Erweiterung der Stadtgrabenzone wird den historischen Gegebenheiten besser Rechnung getragen. Die Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters bis an die Reste der ehemaligen Stadtmauer ist als Vorteil für die Altstadt zu werten. Die erwünschte Freihaltung des östlichen Grabenbereichs gegen die Stadtmauer wird planungsrechtlich wesentlich besser abgestützt. Die Erhaltung des "Roten Hauses" als kommunales Substanzschutzobjekt ist eine weitere Bereicherung dieses wichtigen Vorstadtgeländs.

Insgesamt stärkt die Vorlage die Anliegen der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes im Sinne der berührten übergeordneten Vorgaben (zum Beispiel § 42 BauG; Richtplan S 3.2)

3.1.5 Hochwasserschutz

Dasjenige Gebiet, welches neu in der Stadtgraben-Zone liegt, weist gemäss Gefahrenhinweiskarte eine Hochwassergefährdung bei einem Extremereignis auf. Im Planungsbericht und in Art. 62a der ergänzten Bau- und Nutzungsordnung wird aufgeführt, dass das Stadtgrabenareal auf das Niveau der "Habich-Dietschy-Strasse" angehoben und damit der Hochwassergefahr Rechnung getragen werden soll. Die detaillierten Anforderungen an Baugesuche bezüglich Hochwasser sind stufengerecht in den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans "Q Müller Brunner" aufzunehmen. Auf der Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung sind damit keine weiteren Vorgaben erforderlich.

3.1.6 Bau- und Nutzungsordnung

Die vorgesehenen Ergänzungen der Bau- und Nutzungsordnung sind rechtskonform. Sie sichern die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sachgerecht.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Änderung Nutzungsplanung Siedlung "Habich-Dietschy-Strasse" sowie die Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rheinfelden vom 17. Juni 2009 werden 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 beziehungsweise 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.

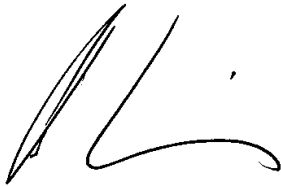
5.

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, Marktgasse 16, 4310 Rheinfelden
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.