

Sitzung: 24. September 2008

Nr. 2008-001324

Gemeinde Suhr; Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung mit Ausnahme; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	30. August 2006
Vorprüfungsbericht	10. November 2006
Öffentliche Auflage	15. November 2006 bis 14. Dezember 2006
Beschluss Gemeinderat	21. Juni 2007
Eingereicht zur Genehmigung	24. August 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	10. September 2007

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Die Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat am 10. Dezember 2007 aufgrund von Beschwerden und im Einvernehmen mit dem Gemeinderat die Genehmigung des Areals "Brügglifeld" (Parzelle 128) sistiert. Bei Teilgenehmigungen ohne materielle Entscheide über die Teile, die später genehmigt werden, entstehen keine Differenzen zum Beschluss der Gemeindeversammlung im Sinne von § 1 lit. d des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 (SAR 713.150). Der Regierungsrat ist daher für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind nebst den sistierten weitere Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan Mst. 1:2'500;
- Kulturlandplan Mst. 1:5'000;
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Bauzonenplan von 1993, der Kulturlandplan von 1991 und die BNO von 1996 werden überarbeitet. Im Bauzonenplan stehen neben kleineren Einzonungen hauptsächlich qualitative Ziele im Vordergrund. Im Kulturlandplan werden verschiedene Anpassungen an den Richtplan vorgenommen und Spezialzonen ausgeschieden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in mehreren Durchgängen. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 10. November 2006 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Die wichtigsten Änderungen am Bauzonenplan betreffen Neueinzonungen in den Gebieten Zimmermatte (Arbeitszone A1, 1.9 ha), Ausserdorf (Spezialzone, 1.3 ha) und Helgenfeld (Arbeitszone A1, 0.8 ha), Umzonungen infolge der Änderung der Gemeindegrenze Buchs–Suhr sowie Umzonungen in den Bereichen der Kernzonen, des Bahnhofs, am Neumattweg und am Mühleweg. Noch nicht umgesetzt sind auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser, da die erforderlichen Grundlagen (insbesondere Gefahrenkarte) zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bauzonenplans noch fehlten. Damit ist der Hochwasserschutz einstweilen im Rahmen der Sondernutzungsplanungen und im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen. Die Umsetzung in der allgemeinen Nutzungsplanung wird somit Gegenstand der nächsten (Teil-)revision sein.

2.4 Kulturlandplan

Die wesentlichen Änderungen am Kulturlandplan betreffen die Umsetzung der Siedlungstrenngürtel zwischen Suhr und Hunzenschwil beziehungsweise zwischen Suhr und Oberentfelden, der Umsetzung der Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung im Wald, das Festlegen einer Spezialzone für Grüngutverwertung im Gebiet "Oberfeld" und einer Intensivlandwirtschaftszone im Gebiet "Suhrester".

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die wesentlichen materiellen Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) betreffen die Aufnahme der wichtigsten Ziele der Gemeinde (§ 3) und der gestaltungsplanpflichtigen Areale (§ 4), sowie die neuen Grundmasse der Bauzonen, insbesondere die Wiedereinführung der Ausnützungsziffer für verschiedene Bauzonen (§ 5).

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

3.2.1 Industrie- und Gewerbestandort von regionaler Bedeutung (S 1.2)

Die im Richtplan und der Gesamtstrategie Raumentwicklung "raumentwicklungAARGAU" vom 5. September 2006 bezeichneten grenzüberschreitenden Arbeitszonen von regionaler Bedeutung sind in der Nutzungsplanung angemessen umgesetzt (§ 11 BNO).

3.2.2 Siedlungsgebiet (S 2.1)

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Einzonung im Gebiet Ausserdorf (Spezialzone SA: 1.3 ha) ist weitgehend überbaut und für die Richtplananpassung daher nicht massgebend (Beschluss 4.1 lit. c). In den Gebieten "Zimmermatte" (Arbeitszone A1/15: 1.9 ha) und "Helgenfeld" (Arbeitszone A1/10: 0.8 ha) werden insgesamt 2.7 ha neu eingezont. Diese Fläche ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert für Suhr von 5 ha pro 10 Jahre (Beschluss 4.1, lit. a). Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.2.3 Einkaufszentren und Fachmärkte (S 4.3)

In der Arbeitszone A10 bis A20 auf dem Areal von Möbel Pfister sind Einkaufszentren und Fachmärkte bis 40'000 m² Nettoladenfläche zulässig. Sie wurden bereits 2002 im Richtplan festgesetzt. Der Standort wird leicht vergrössert, die zulässigen maximalen Flächen werden jedoch nicht geändert. Eine Richtplanänderung ist nicht erforderlich.

3.2.4 Fruchtfolgeflächen (L1.1)

Die Einzonungen gehen zulasten von 2 ha Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Fläche ist kleiner als der Grenzwert von 3 ha (Beschluss 1.2). Der Richtplan ist daher nicht anzupassen.

3.2.5 Übrige Festsetzungen im Richtplan

Die Vorlage stimmt im Übrigen mit dem Richtplan überein.

3.3 Agglomerationsprogramm, "raumentwicklungAARGAU"

Im Entwurf des Agglomerationsprogramms Verkehr und Siedlung sind verschiedene Massnahmen in Suhr vorgesehen (Beispiele: Umnutzung "Brügglifeld", städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums von Suhr, Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts [ESP] Buchs/Suhr und regionale Verkehrsdosierung). Die Massnahmen sind vorliegend entsprechend dem aktuellen Stand des Agglomerationsprogramms weitgehend in der Planung umgesetzt. Es ist indessen nicht auszuschliessen, dass aufgrund des definitiven Agglomerationsprogramms weitere Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr nötig werden und später in der Nutzungsplanung ergänzt werden müssen. Die Nutzungsplanung berücksichtigt die Hauptausrichtungen und Strategien des vom Grossen Rat am 5. September 2006 beschlossenen Berichts "raumentwicklungAARGAU" angemessen.

3.4 Bauzonen- und Kulturlandplan

3.4.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 243.9 ha auf (inklusive 3.1 ha Grünzonen). Davon sind 211.1 ha mehrheitlich überbaut, 29.8 ha stehen künftigen Überbauungen zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 17.2 ha Wohn- und Mischzonen, 9.5 ha Arbeitsplatzzonen und 3.0 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen beträgt 10'830 Einwohnerinnen und Einwohner (E), inklusive der

innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung. Die kantonale Prognose für das Jahr 2022 rechnet mit rund 10'520 E, die Gemeinde mit 11'000 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) resultiert ein theoretischer Flächenüberschuss von 4.4 ha, mit den Zielen der Gemeinde ein Bedarf von 2.4 ha. Die Differenz beider Berechnungen liegt im Bereich von lediglich 1 % bis 2 % der Bauzonenfläche. Die Bauzonengrösse ist damit angemessen und entspricht den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700).

3.4.2 Einzonungen

Einzonung "Zimmermatte"

Die 1.9 ha grosse "Zimmermatte" liegt heute in der Gärtnereizone (§ 21 BNO). Die bestehenden Betriebe, eine Gartenbaufirma mit Schaugarten und eine Blumengärtnerei, wollen erweitern, was in der bisherigen Zone nicht möglich ist. Um das Areal besser nutzen zu können wird es einer Arbeitszone zugewiesen. Durch die Einzonung sind keine FFF betroffen.

Das Areal "Zimmermatte" eignet sich schlecht für verkehrsintensive Nutzungen (kein öffentlicher Verkehr, starke Verkehrsbelastung auf den Kantonsstrassen). Nutzungen mit übermässigem Verkehrsaufkommen sind daher nicht zugelassen (§ 11 Abs. 1 und 4 BNO). Die Erschliessung wird vertraglich geregelt. Daher wird sachgerecht auf eine Erschliessungsplanpflicht verzichtet.

Das Areal liegt am Rand des Vernetzungskorridors von nationaler Bedeutung zwischen Suhr und Hunzenschwil (Richtplan Kapitel L 3.3) der eine Verbindung für Wildtiere vom Fricktal zum Südaargau schafft. Künftige Bauten und Nutzungen müssen in der Nacht den Vernetzungskorridor bezüglich Lärm und Licht berücksichtigen (§ 11 Abs. 4 BNO).

Neue Bauzonen dürfen gemäss Umweltschutzgesetzgebung nur vorgesehen werden, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder mit Massnahmen eingehalten werden können (Art. 24 Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01). Mit den in § 11 Abs. 4 BNO vorgesehenen Massnahmen können die Planungswerte eingehalten werden. Die lärmrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzonung sind damit erfüllt.

Die Einzonung ist aus raumplanerischer Sicht sachgerecht.

Einzonung "Ausserdorf"

Das 1.3 ha grosse Areal zwischen Bahn und Kantonsstrasse K 247 liegt heute in der Landwirtschaftszone, überlagert mit Landschaftsschutz. Es ist weitgehend überbaut. FFF sind keine vorhanden. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe sind weitgehend ausgeschöpft. Die beiden Hauptbauten auf den Parzellen stehen unter Denkmalschutz. Um angemessene Erweiterungen der bestehenden Bauten und Nutzungen zu ermöglichen, wird das Areal einer Spezialzone Ausserdorf zugewiesen. Die Zonenvorschriften berücksichtigen, dass das Areal im Umgebungsbereich der geschützten Bauten liegt (§ 13 Abs. 1 BNO).

Die Spezialzone wird über die Kantonsstrasse erschlossen. Die Verkehrsbelastung ist hoch und wird nach der Realisierung der im Richtplan festgesetzten Umfahrung Suhr (Kapitel V 2.2 Beschluss 3.1) nicht abnehmen. Die Zonenbestimmungen legen daher sachgerecht fest, dass durch Neu- und Umbauten keine Mehrbelastungen der Anschlüsse ans Strassennetz entstehen dürfen (§ 13 Abs. 2 BNO).

Durch die Zone fliesst die Wyna. Am rechten Ufer ist ein 35 m breiter Streifen von Bauten frei zu halten. Das linke Ufer ist bereits überbaut. Hier gilt für Neubauten der Bachabstand gemäss § 127 BauG von 6 m. Der erforderliche Raum für das Gewässer wird damit angemessen gewahrt.

Das Areal ist weitgehend überbaut und zählt damit zur Bauzone (Art. 15 RPG). Es ist lediglich ein neues Gebäude zugelassen (§ 13 Abs. 5 BNO). Daher muss vorliegend für die "formelle" Einzonung nicht der Nachweis erbracht werden, dass die Lärm-Planungswerte eingehalten sind.

Die Einzonung ist aus raumplanerischer Sicht sachgerecht.

Einzonung "Helgenfeld"

Der bestehende Industriebetrieb soll, aufgrund einer Fusion zweier Betriebe, vergrössert werden. Die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone sind weitgehend genutzt. Die Bauzone soll daher um 0.8 ha Richtung Westen erweitert werden.

Die neue Zone liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone 2, in der ein Bauverbot gilt. Voraussetzung für die Überbauung ist daher die Aufhebung der Grundwasserschutzzone. Da die Grundwasserfassung dem erwähnten Industriebetrieb gehört, kann dieser die Aufhebung oder Verschiebung der Grundwasserfassung selbst einleiten. Die Grundwasserschutzzone steht der Einzonung daher nicht grundsätzlich entgegen.

Zwischen Suhr und Entfelden ist im Richtplan ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Die geplante Einzonung liegt noch ausserhalb, grenzt im Westen jedoch an den Siedlungstrenngürtel. Die Gemeinde legt verschiedene Massnahmen fest, um den Übergang von der Arbeitszone zum angrenzenden Gebiet zu mildern. So gilt in der neuen Arbeitszone eine Gebäudehöhe von 10 m, statt 20 m, zudem wird gegenüber dem Kulturland eine Bepflanzung verlangt (§ 11 Abs. 5 BNO). Die Massnahmen sind sachgerecht.

Die Einzonung tangiert die im Richtplan als Vororientierung enthaltene Süd-Umfahrung Suhr nicht (Kapitel V 2.2 Beschluss 5.1 Nr. 67).

Die Einzonung betrifft 0.8 ha FFF. Die Interessen an der Erweiterung der Bauzone für den bestehenden Betrieb sind vorliegend höher einzustufen, als an der Erhaltung der FFF.

Neue Bauzonen dürfen nur vorgesehen werden, wenn die Lärmplanungswerte eingehalten sind oder mit Massnahmen eingehalten werden können (Art. 24 USG). Mit den in § 11 Abs. 5 BNO vorgesehenen Massnahmen können die Planungswerte eingehalten werden. Die lärmrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzonung sind damit erfüllt.

Die Einzonung ist aus raumplanerischer Sicht sachgerecht.

Einzonung von Strassenflächen

Die Strassenflächen am Bauzonenrand, die Bauzonen erschliessen, werden richtigerweise eingezont, entsprechend dem Planungsgrundsatz, dass Bauzonen über Bauzonen erschlossen werden müssen.

Im Gebiet "Sagimättli – Meierhof" wird südlich der Bahnlinie der Bauzonenrand neu festgelegt. Das Areal wird keiner Zone zugewiesen und soll als Verkehrsfläche für den Ausbau des Bahnareals und für eine neue Strasse dienen. Die Gemeinde will damit die raumplanerische Voraussetzung für eine kommunale Erschliessungsstrasse von der Bernerstrasse (K 247) entlang der Bahn zur Kernzone südlich des Bahnhofs schaffen. Das Festlegen des Bauzonenrands für eine geplante Strasse ist grundsätzlich möglich. Die

neue Strasse soll unmittelbar an das Bahntrasse gelegt werden. Die Einzonung als "Verkehrsfläche", ohne Zuweisung zu einer Nutzungszone, ist damit sachgerecht. Es bestehen noch keine konkreten Pläne zur geplanten Strasse. So sind insbesondere die Auswirkungen auf die im Richtplan festgesetzte Umfahrung Suhr und auf den bestehenden Anschluss der Hinteren Bahnhofstrasse an die Gränicherstrasse (K 246 mit Niveauübergang WSB) noch nicht geprüft worden. Der neue Bauzonengrenze ist damit lediglich eine Massnahme zur Freihaltung eines künftigen Trassees und kein Präjudiz zur Realisierung der Strasse. In diesem Sinne spricht aus raumplanerischer Sicht nichts gegen die Festlegung der neuen Bauzonengrenze. Die Einzonung betrifft 1.2 ha FFF.

3.4.3 Zoneneinteilung, Siedlungsqualität

Dem Ortsbild wird gut Rechnung getragen: Die Festlegung einer neuen Dorfzone D trägt zur Erhaltung des dörflichen Charakters der traditionellen Siedlungsstruktur um den Kirchenhügel bei. Die Reduktion der Kernzone K4 entspricht dem effektiven Bestand im Ortszentrum. Die neue Kernzone K3 verstärkt die Möglichkeit für einen eigentlichen Zentrumsbereich mit hoher Standortgunst. Die Gestaltungsplanpflicht bildet die sinnvolle Grundlage für eine attraktive Entwicklung der Kernzone.

3.4.4 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Die Hauptökonomiegebäude des Landwirtschaftsbetriebs "Galegge" werden von der Wohnzone 2a in die Dorfzone umgezont. Dies ist sachgerecht. Die Zonierung der übrigen, aktiven Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet ist sachgerecht.

3.4.5 Kulturobjekte

Das Ortsbild von Suhr ist gemäss Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. In der Schutzordnung von 2002 sind 16 kommunale Kulturobjekte und 13 Denkmalschutzobjekte aufgelistet (§ 23 BNO). Die Objekte werden unverändert übernommen.

3.4.6 Erschliessung/Etappierung

Die noch nicht vollständig erschlossenen Areale werden mit Erschliessungs- oder Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Ziele der Gestaltungspläne umschreibt § 4 BNO sachgerecht.

3.4.7 Waldfeststellung

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei allen Änderungen der Baugebietsgrenzen die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Das Waldfeststellungsverfahren ist am 7. Februar 2008 rechtskräftig abgeschlossen worden.

3.4.8 Umweltschutz, Altlasten

Die Parzelle Nr. 12 an der Tramstrasse/Buchserstrasse wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zone WA umgezont. Hier befindet sich eine frühere Deponie. Belastete Standorte dürfen durch Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind oder ihre spätere Sanierung dadurch nicht wesentlich erschwert wird (Art. 3 Altlastenverordnung, AltIV; SR 814.680). Die Anforderungen für eine zonenkonforme Überbauung sind in einer Voruntersuchung im Sinne von Art. 7 AltIV stufengerecht in den nachfolgenden Verfahren abschliessend zu prüfen und festzulegen.

3.5 Kulturlandplan

3.5.1 Siedlungstrenngürtel

Zwischen Suhr und Entfelden sowie zwischen Suhr und Hunzenschwil (Suret) sind im Richtplan Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Sie dienen der grossräumigen Gliederung der Siedlungsgebiete, der Naherholung und der Gestaltung der Siedlungsränder (Kapitel S 2.2). Die Siedlungstrenngürtel sind gut umgesetzt mit dem die Landwirtschaftszone überlagernden "Freihaltebereich Hochbauten" (§ 23 BNO) der um die bestehenden Bauten einen angemessenen Abstand für Erweiterungen freihält.

Der "Suret" ist gleichzeitig ein Vernetzungskorridor von nationaler Bedeutung (Kapitel L 3.3). Gegenwärtig laufen die Arbeiten zur Erstellung des Generellen Projekts für die Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Vernetzungskorridors.

3.5.2 Intensiv-Landwirtschaftszonen

Der bestehende Mastschweinebetrieb im Gebiet "Suhrester" ist in der Landwirtschaftszone aufgrund der tiefen Deckung mit betriebseigenem Futter zonenfremd. Das Betriebsareal wird daher einer Speziallandwirtschaftszone zugewiesen. Der Betrieb liegt im Siedlungstrenngürtel. Er ist Bestandteil einer lockeren Überbauung entlang der Kantonsstrasse. Um das Ziel des Trenngürtels nicht zu tangieren sind zusätzliche Bauten nur in begrenztem Mass möglich und müssen sich gut in die Landschaft einfügen (§ 18 BNO). Die Zone tangiert den Siedlungstrenngürtel daher nicht wesentlich und ist sachgerecht.

3.5.3 Spezialzonen Grüngutverwertung (Art. 18 RPG)

Die bestehende Feldrandkompostierung im Gebiet "Oberfeld" stösst an die Grenzen der Machbarkeit. Erfahrungsgemäss können 1'000 Tonnen gut verarbeitet werden, hier sind es 3'000 Tonnen. Die grosse Grüngutmenge zeigt, dass ein Bedarf für eine Platzkompostierung vorhanden ist. Aufgrund der Immissionen ist der Betrieb auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen. Da der Betrieb im Siedlungstrenngürtel liegt, sind voluminöse Hochbauten daher nicht zugelassen (§ 19 BNO). Der Siedlungstrenngürtel wird durch die Zone nicht wesentlich tangiert. Von der 1.6 ha grossen Umzonung sind 0.9 ha gute FFF betroffen. Im Sinne des Ziels des Siedlungstrenngürtels sind bei Aufgabe des Betriebs die Bauten der Grüngutverwertung zu entfernen (§ 19 Abs. 4 BNO).

3.5.4 Landschaftsschutzzone

Die im Richtplan festgesetzten Landschaften von kantonaler Bedeutung (Kapitel L 4.1) sind mit Landschaftsschutzzonen umgesetzt: Die neue Landschaftsschutzzone im Gebiet "Schwirenmatt" ist sachgerecht.

3.5.5 Naturschutzzonen/Naturobjekte

Die Naturschutzobjekte entsprechen den bisherigen Festlegungen im rechtskräftigen Kulturlandplan.

3.5.6 Historische Verkehrswege

Die im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfassten Strassen, Wege, Kunstbauten und Wegbegleiter, die noch erhalten sind, werden geschützt (§ 26 BNO). Die Umsetzung des IVS ist sachgerecht.

3.5.7 Waldausscheidung im Kulturlandplan

Die Waldausscheidung wurde von der Forstverwaltung Suhr in Zusammenarbeit mit dem Kreisforstamt überprüft und aktualisiert.

3.5.8 Naturschutz im Wald

Die Naturschutzobjekte von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Richtplan sind als Naturschutzzonen im Wald übernommen worden.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO erweisen sich als sachgerecht. Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinde Suhr zu einem Gesamtkonzept für die Parkierung (Kapitel S 3.4 und S 4.3 sowie § 55 Abs. 4 BauG). Die Gemeinde Suhr hat ein Gesamtkonzept Parkierung erarbeiten und die Reduktionsfaktoren nach § 55 Abs. 4 BauG in die BNO aufgenommen (§ 37 BNO).

3.7 Sistierung der Genehmigung der Umzonung Brügglifeld

Das Fussballstadion Brügglifeld soll von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2 mit Gestaltungspflicht umgezont werden. Nach dem negativen Abstimmungsergebnis vom 25. September 2005 in Aarau über ein neues Stadion besteht ein regionaler Abstimmungsbedarf. Der neu eingeleitete Planungsprozess in Aarau ist noch im Gang. Für die vorläufige Weiterbenützung des Stadions, die Stadionaufgabe sowie eine Neuüberbauung im Brügglifeld ist die Sicherung des neuen Stadions von zentraler Bedeutung. Die Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat daher am 10. Dezember 2007 die Genehmigung des Areals Brügglifeld sistiert. Die Sistierung tangiert und präjudiziert die übrige Nutzungsplanung von Suhr nicht. Mit der Sistierung kann die Umzonung des Brügglifelds mit der Umzonung im Areal Torfeld Süd in Aarau koordiniert werden. Die Sistierung betrifft die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht der Parzelle 128 (Brügglifeld) und § 4 Abs. 9 BNO (Ziele des Gestaltungsplans Brügglifeld). Das Genehmigungsverfahren für diese Teile wird wiederaufgenommen, wenn die Realisierung des neuen Stadions sichergestellt ist. Bis dahin gilt weiterhin die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

3.8 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Suhr vom 21. Juni 2007 werden genehmigt.

2.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht der Parzelle 128 (Brügglifeld) und § 4 Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO; Ziele des Gestaltungsplans Brügglifeld). Das Genehmigungsverfahren für diese Teile wird wieder aufgenommen, wenn die notwendigen planungsrechtlichen Entscheide über die Realisierung des neuen Stadions vorliegen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Beschluss des Regierungsrats kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.
 2.
Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach 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 Entscheids 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.
-

Verteiler

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

Staatsschreiber:

