

Sitzung: 09. März 2005

Art. Nr. 2005-000341

Gemeinde Lenzburg; Bauzonenplan, diverse Änderungen; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	September 2004
Vorprüfungsbericht	21. Juli 2000 und 27. Mai 2004
Öffentliche Auflage	9. Januar bis 7. Februar 2001 und 8. Juni bis 7. Juli 2004
Beschluss des Einwohnerrats	21. Oktober 2004
Eingereicht zur Genehmigung	28. Januar 2005
Ablauf der Beschwerdefrist	22. Dezember 2004

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Die vorliegenden Änderungen des Bauzonenplans fallen 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. Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Bauzonenplan und die Bauordnung der Stadt Lenzburg sind vom Einwohnerrat am 22. Mai 1997 beschlossen und vom Grossen Rat am 3. März 1998 genehmigt worden. Der Grosse Rat hat die Stadt Lenzburg angewiesen, den Schutz der kommunal schutzwürdigen Gebäude festzulegen und am "Gofi-Westhang" geeignete Aussichtsschutzmassnahmen zu erlassen. Er forderte die Stadt auf, die Änderungen und Auflagen im ordentlichen Verfahren zu beschliessen und innert zwei Jahren zur Genehmigung vorzulegen. Die vorliegenden Änderungen des Bauzonenplans betreffen diesen Auftrag des Grossen Rats nicht. In der Zwischenzeit haben verschiedene anderweitige Randbedingungen geändert. Die Stadt Lenzburg möchte diese anstehenden, konkreten Probleme mit der vorliegenden Teiländerungen angehen. Vorliegend werden die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen überprüft und wo nötig angepasst.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgte mit Berichten vom 21. Juli 2000 (Untere Widmi) und 27. Mai 2004 (übrige Änderungen) ohne Vorbehalte.

2.3 Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan

2.3.1 Unteri Widmi

Eine 0.7 ha grosse Fläche der Parzelle Nr. 1698 südlich des Friedhofs wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Friedhof) in die Wohnzone W7.5 umgezont.

2.3.2 Zeughausareal/Länzerfeld

Das 2.1 ha grosse Zeughausareal wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn-/Mischzone (WG 14.5) umgezont.

2.3.3 Lenzhardfeld

Die 1.2 ha grosse Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird in die Arbeitszone umgezont.

2.3.4 Ungeligraben/Werkhof

Die Umzonung betrifft den Abtausch zweier ca. 0.2 ha grossen Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Arbeitszone. Entlang des Bachs wird eine 6 m breite Uferschutzzone festgelegt.

2.3.5 Steinbrüchliweg

Eine 0.7 ha grosse Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird in die Wohnzone (W7.5) umgezont.

2.3.6 Mühleweg/Alterszentrum

Zwei Parzellen (0.3 ha) werden von der Wohnzone W7.5a in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und eine Parzelle (0.1 ha) in die Wohnzone W10.5 umgezont.

2.3.7 Turnerweg

Zwei Parzellen (0.3 ha) werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Spezialzone "Bahnhof/Bahnhofstrasse/Malgarain" umgezont. Entlang des Aabachs werden Grünzonen festgelegt.

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 Änderungen berühren keine Richtplaninteressen. Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

In der Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat vom 7. Januar 1998 wurden unüberbaute Wohn- und Mischzonen von 30.8 ha ausgewiesen. Gemäss Beurteilung des Kantons lag die rechnerische Übergrösse der Wohn- und Mischzonen im Vergleich zur kantonalen Bedarfsprognose für die nächsten 15 Jahre bei über 23 ha. Auf Grund einer detaillierten Interessenabwägung hat der Grosse Rat der Bauzonendimensionierung zugestimmt.

Gemäss "Übersicht über den Stand der Erschliessung" vom 31. Dezember 2003 betrugen die unüberbauten Wohn- und Mischzonen noch 23.9 ha. Mit der laufenden Teilrevision wird die Bauzone nicht erweitert. Sie führt jedoch zu folgenden Verschiebungen innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone: Erweiterung der Wohn- und Mischzone um rund 3.5 ha, Reduktion der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um ca. 4.7 ha sowie Vergrösserung der Arbeitsplatzzone um rund 1.2 ha.

Die Kapazität des Bauzonenplans wird dadurch rechnerisch um rund 200 Einwohner vergrössert. Da die Umzonungen innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen erfolgen und andere Lösungen planerisch kaum Sinn machen, sind Bauzonenplanänderungen unter diesem Gesichtspunkt begründet und mit Art. 15 RPG vereinbar.

3.1.4 Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Stadt Lenzburg legt im Planungsbericht detailliert den Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dar. Die Begründungen sind nachvollziehbar.

3.2 Unteri Widmi

Die Fläche war ursprünglich für die Friedhoferweiterung vorgesehen. Die Grundeigentümerin hat das Begehren für die Übernahme durch die Stadt gegen entsprechende Entschädigung gestellt. Die Bedarfsabklärung zeigt, dass die heute vorhandene Friedhoffläche auf weite Sicht ausreicht. Die Umzonung in die Wohnzone W7.5 ist begründet.

3.3 Zeughausareal/Länzertfeld

Das Zeughausareal wird nicht mehr für militärische Zwecke benötigt. Die Umzonung in eine Wohn-/Mischzone (WG 14.5) basiert auf Testplanungen von drei Planungs-/Architektenteams und ist sachgerecht.

Das Gebiet Länzertfeld trug früher den Namen "Maueracker", was in der Regel tatsächlich auf "unterirdische" Mauern hinweist (häufig auf römische Gebäude z.B. eines Guts-hofs). In den nachfolgenden Verfahren sind der Kantonsarchäologie Bodeneingriffe frühzeitig zu melden, damit die archäologischen Gegebenheiten geklärt und gegebenenfalls eine Ausgrabung geplant werden kann.

3.4 Lenzhardfeld

Das Areal wird vom Stadtbauamt für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt. Aufgrund der starken Lärmimmissionen von Bahn und Autobahn ist die Umzonung in die Arbeitszone sachgerecht.

3.5 Ungeliggraben/Werkhof

Die Umzonungen berücksichtigen sachgerecht die Arrondierungen der Flächen beim Werkhof. Mit einem Streifen von 6 m Bachabstand wird der Schutz der Bachabstandsfläche verbessert. Südlich davon wird die rechtskräftig ausgeschiedene Grünzone auf den gesetzlichen Bachabstand von 6 m reduziert; die Fläche ausserhalb dieses Bachabstands wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Abgrenzung entspricht der bestehenden örtlichen Situation.

3.6 Steinbrüchliweg

Da die Berufsschule auch langfristig genügend grosse Ausbaureserven besitzt, ist die Umzonung in die Wohnzone W 7.5 nachvollziehbar.

Beim Bau der Turnhalle wurde eine Pfeilspitze gefunden, die auf eine jungsteinzeitliche Siedlungsstelle oder Gräber hinweist. Bodeneingriffe sind daher der Kantonsarchäologie zu melden, um die Bauarbeiten archäologisch begleiten zu können.

3.7 Mühleweg/Alterszentrum

Die Umzonungen berücksichtigen die geänderten Grundeigentümerverhältnisse und die geplante Erweiterung der Alterswohnungen (Pflegeabteilung) sachgerecht.

3.8 Turnerweg

Der Umzonung in die Spezialzone "Bahnhof/Bahnhofstrasse/Malgarain" von zwei überbauten Parzellen ist nichts entgegenzusetzen. Die bestehenden Bauten sind Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung (Substanzschutz). Entsprechend ist bei baulichen Veränderungen auf diesen Umstand Rücksicht zu nehmen.

Die betroffene Parzelle liegt im engsten Bereich einer Gräbergruppe oder eines Friedhofs frühmittelalterlicher Gräber mit Beigaben. Bodeneingriffe sind daher der Kantonsarchäologie zu melden, um die Bauarbeiten archäologisch begleiten zu können.

Mit der Umzonung der Ufer des Aabachs zwischen Bahndamm und Bahnhofstrasse in die Grünzone entsteht ein durchgehender Grünstreifen vom Bahndamm bis zu den Schulhäusern.

3.9 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Bauzonenplanänderungen der Stadt Lenzburg vom 21. Oktober 2004 werden genehmigt.

2.

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

- Stadtrat, Rathausgasse 16, 5600 Lenzburg
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

