

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 21. März 2018

Versand: 27. März 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000319

Gemeinde Wettingen; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "St. Bernhard/Rebbergstrasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. November 2016
Mitwirkung	5. September 2016 bis 4. Oktober 2016
Öffentliche Auflage	27. Februar 2017 bis 28. März 2017
Beschluss Einwohnerrat	16. November 2017
Eingereicht zur Genehmigung	24. Januar 2018
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Februar 2018

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 vom Einwohnerrat Wettingen am 16. November 2017 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "St. Bernhard/Rebbergstrasse"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "St. Bernhard/Rebbergstrasse"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 16. November 2017 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Ausgelöst durch den geplanten neuen Standort des Alterszentrums St. Bernhard im Langäcker in Wettingen sollen die Parzellen des derzeitigen Alterszentrums an der Rebbergstrasse umgezont und entsprechend der benachbarten Zonierung die Entwicklung von attraktivem Wohnen ermöglichen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. November 2017 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Parzelle 1646 soll von der öffentlichen Zone in eine Wohnzone HW2 umgezont werden. Gleichzeitig wird über das Areal inklusive den benachbarten Parzellen eine Gestaltungsplanpflicht gelegt.

Mit einer Ergänzung von § 12^{bis} BNO werden die Anforderungen an den Gestaltungsplan detailliert grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Gemeinde Wettingen ist Teil des Urbanen Entwicklungsraums und gemäss Raumkonzept Aargau eine Kernstadt. Die hochwertige Innenentwicklung ist eine der Kernaufgaben der Gemeinde. Gleichzeitig gelten die unbebauten Hanglagen der Lägern als Kernräume der Landschaftsentwicklung.

3.3 Regionale Abstimmung

Baden Regio hat mit Datum vom 30. November 2016 Stellung genommen. Sie begrüsst die geplante Teiländerung. Die Stellungnahme enthält Anregungen zum weiteren Vorgehen (qualifiziertes Konkurrenzverfahren/Begleitung durch Ortsbildkommission).

3.4 Raumplanerische Beurteilung

3.4.1 Städtebauliche Einordnung

Mit der Verlegung des Alterszentrums St. Bernhard ist die geplante Umnutzung des Areals für attraktives Wohnen aufgrund der Lage nachvollziehbar und zweckmässig. Die Gemeinde weist auch glaubhaft nach, dass kein Bedarf an der Parzelle 1646 für eine andere öffentliche Nutzung besteht.

Mit der Umzonung unterstellt die Gemeinde das Gebiet einer Gestaltungsplanpflicht. Diese wird weiter gefasst und umfasst auch angrenzende, heute bereits in der Wohnzone W2 befindliche, noch teilweise unüberbaute Flächen. Mit dem Gestaltungsplan sind die künftige Bebauung und Erschliessung und der Freiraum festzulegen. Mit dem Gestaltungsplan kann eine gute Einordnung und Gesamtwirkung sowie eine angemessene ortsbauliche Gestaltungsqualität sichergestellt werden.

Der neue § 12^{bis} BNO regelt die Anforderungen an den Gestaltungsplan. Diese berücksichtigen die besondere Lage am Rand des sensiblen Lägergebiets gemäss Dekret. Es ist folgerichtig, dass an diesem exponierten Standort mit dem Gestaltungsplan keine Mehrnutzung zugelassen wird (§ 12^{bis} Abs. 4 BNO).

3.4.2 Gewässer

Durch den Gestaltungsplanperimeter verläuft der Heerenbergbach. Gemäss § 12^{bis} BNO wird mit dem Gestaltungsplan unter anderem die zweckmässige Offenlegung des Heerenbergbachs angestrebt. Dazu liegt eine mit der Sektion Wasserbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt abgesprochene Studie vor, welche die Machbarkeit der Bachfreilegung belegt.

Dass der Bach geöffnet werden soll, wird begrüsst. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist die Hochwasserthematik zu behandeln und gegebenenfalls mit geeigneten Vorschriften in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) zu regeln.

3.4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Planungsvorlage tangiert keine wichtigen kantonalen Interessen.

Das Mobilitätsmanagement (MM) ist ein wichtiges Element der kantonalen Gesamtverkehrsstrategie. Laut dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) soll das MM in Zukunft bereits in Planungsprozessen integriert werden. Sorgt das MM dafür, dass die Mobilität nachhaltig und den standortspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung tragend abgewickelt wird, kann dies die in § 8 Abs. 2 lit. c der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 vorgesehene Herabsetzung der Parkfelderanzahl rechtfertigen.

In § 12^{bis} Abs. 2 BNO wurde aufgenommen, dass mit dem Gestaltungsplan eine Mobilitätsmanagementpflicht überprüft werden soll. Dies ist sachgerecht.

Die im Norden gelegenen Rebberge sind ein kommunales Naherholungsgebiet. Der Planungsbericht weist darauf hin, dass im Rahmen der Überbauung eine Strassenumlegung für eine Erschliessung direkt von der Rebbergstrasse aus geprüft wird. Der öffentliche Durchgang zu den Rebbergen für die Fussgänger und Wanderer ist weiterhin attraktiv und einladend zu gestalten und rechtlich zu sichern.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Teiländerung der BNO § 12^{bis} (neu) ist zweckmässig und zielführend.

3.6 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Dies ist hier der Fall. Die Umzonung unterliegt damit der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 28a BauG. Da das bisherige Verfahren, insbesondere die kantonale Vorprüfung, noch vor Inkrafttreten des neuen Baugesetzes stattfand, hat die Gemeinde die gesetzlichen Verfahren bezüglich Mehrwertabgabe noch nicht umgesetzt.

Bei Einzonungen legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, welche mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahren).

Bezüglich dem weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe/Baupflicht verweisen wir auf das beiliegende Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe".

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "St. Bernhard/Rebbergstrasse", beschlossen vom Einwohnerrat Wettingen am 16. November 2017, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Alberich Zwyssig-Strasse 76, 5430 Wettingen (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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 (Anwalts-gesetz, 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.