

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. April 2017

Versand: 2. Mai 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000396

Gemeinde Wettingen; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Landstrasse Zentrum; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. Oktober 2015
Mitwirkung	11. Dezember 2015 bis 20. Januar 2016
Öffentliche Auflage	2. Mai 2016 bis 31. Mai 2016
Beschluss Einwohnerrat	17. November 2016
Eingereicht zur Genehmigung	19. Januar 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	14. Februar 2017

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 17. November 2016 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan Landstrasse
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Landstrasse

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 17. November 2016 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Landstrasse in Wettingen ist eine städtebaulich wichtige, jedoch stark belastete Kantonsstrasse der Gemeinde Wettingen. Sie steht unter zunehmendem Entwicklungsdruck und wird von peripheren Einkaufsmöglichkeiten konkurrenziert (zum Beispiel Tägerhard). Eine Gesamtbetrachtung zu den zahlreichen Sachbereichen wie Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Nutzungen, Funktionen und Gestaltung des öffentlichen Raums fehlte bisher. Der kantonale Richtplan (Kapitel S 1.1) fordert in der Planungsanweisung 1.4 die Gemeinden auf, entlang den stark belasteten Verkehrsachsen (durchschnittlicher täglicher Verkehr [DTV] > 15'000) eine Gesamtbetrachtung zur konzisen Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorzunehmen (vgl. auch § 13 Abs. 2^{bis} BauG). Dieser zentrale Raum in Wettingen ist gemäss den Zielsetzungen des Richtplankapitels Siedlungsgebiet (S 1.2) auch der wichtigste Raum für die anzustrebende hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Gemeinde hat sich während vier Jahren, ausgehend von einer Testplanung im Jahr 2011, in einem breit abgestützten Prozess intensiv mit der künftigen Entwicklung der Landstrasse auseinandergesetzt. Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden vertieft und in einem Masterplan Landstrasse behördenverbindlich umgesetzt.

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung "Landstrasse" werden die Ziele der Masterplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. Oktober 2016 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Das Areal an der Landstrasse wird einer speziellen Zone Landstrasse (differenziert in Teilgebiete) zugewiesen. Für die ganze Zone werden Planungsgrundsätze festgesetzt. Eine Spezifizierung erfolgt für die einzelnen Teilgebiete. Festgelegt werden Grundsätze zur Nutzungsart und Nutzungsdichte, Rahmenbedingungen für die Gebiete für höhere Bauten sowie Gestaltungsgrundsätze. Einzelne Areale sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die BNO enthält Ziele und Festlegungen für diese Gestaltungspläne wie auch zum Umgang mit der Mobilität (inklusive die Möglichkeit für autoarmes Wohnen).

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

Der kantonale Richtplan (Kapitel S 1.1) weist die Gemeinden an, entlang stark belasteter Verkehrsachsen (DTV > 15'000) eine Gesamtbetrachtung zur konzisen Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorzunehmen (vgl. auch § 13 Abs. 2^{bis} BauG). Mit dieser Teiländerung setzt die Gemeinde Wettingen wichtige Teilbereiche aus diesem Richtplanauftrag grundeigentümerverbindlich um und erfüllt örtlich auch die jüngst beschlossenen Richtplanaufträge zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Richtplankapitel S 1.2.

Zudem wird auch eine örtlich zweckmässige Lenkung des Ausmasses an zulässigen Verkaufsnutzungen gemäss Richtplankapitel S 3.1 vorgenommen.

3.3 Regionale Abstimmung

Nutzungspläne sind regional abzustimmen (vgl. § 13 Abs. 1 BauG). Die vorliegende Teilzonenplanänderung ist von regionaler Bedeutung.

Baden Regio hat am 16. September 2015 zur Vorlage Stellung genommen. Die Repla weist darauf hin, dass Baden Regio mit einem Vertreter sowohl bei der Testplanung als auch bei der anschliessenden Masterplanung vertreten war und so die Anliegen einbringen konnte. Baden Regio begrüsst ausdrücklich die Bestrebungen, eine hochwertige Innenentwicklung zu fördern. Für die Gebiete entlang der Landstrasse sowie der Alberich Zwysigstrasse sei nicht zuletzt aufgrund der hervorragenden Zentralität und Erschliessung eine starke Umstrukturierung, Nutzungsintensivierung und Erneuerung anzustreben. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung leiste dazu einen wichtigen Beitrag. Die getroffenen planungsrechtlichen Massnahmen seien zielführend.

Sehr begrüsst werde insbesondere, dass die Massnahmen nicht allein aus quantitativen Überlegungen erfolgen, sondern vielmehr die Qualität und deren Sicherung im Vordergrund stehen würden. Auch die planerischen Überlegungen, bei wichtigen Strassenkreuzungen städtebauliche Akzente in Form einzelner höherer Gebäude im Rahmen von Gesamtbetrachtungen zuzulassen, sind ganz im Sinne von Baden Regio. Baden Regio weist darauf hin, dass aufgrund der Bedeutung von Hochhäusern und höheren Häusern sowie deren regionaler Ausstrahlungskraft die Region zurzeit die "Arbeitshilfe Hochhäuser und höhere Häuser – eine Grundlage für die Qualitätssicherung und die regionale Abstimmung: Pilotregion Baden Regio" erarbeite. Bei der Konkretisierung der Hochhäuser und höheren Häuser in Wettingen sei diese Arbeitshilfe zu berücksichtigen.

Ausdrücklich begrüsst Baden Regio auch die Massnahmen im Bereich Verkehr, insbesondere die Einführung von Mobilitätskonzepten sowie die Prüfung eines Parkleitsystems.

3.4 Bauzonenplan

3.4.1 Zone Landstrasse

Die Gemeinde weist das gesamte Gebiet entlang der Landstrasse, in unterschiedlicher Bautiefe, einer speziellen Zone "Landstrasse" zu. § 3^{bis} BNO legt Planungsgrundsätze für diese Zone fest. Die Grundsätze, in Kombination mit den allgemeinen Zielen für diese Zone gemäss § 8^{bis} Abs. 1 BNO, enthalten die wichtigsten Zielsetzungen hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum und sind zielführend formuliert. Sie sichern in den weiteren Verfahren eine Betrachtung der wichtigen städtebaulichen Aspekte über die einzelne Parzelle hinaus im Sinne der gesamträumlichen Masterplanung. Hervorzuheben ist auch Absatz 5, wonach der Gemeinderat zur Gewährleistung der Anforderungen Konkurrenzverfahren, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen fördert und unterstützt.

Das zukünftige Bild der Landstrasse wird unter anderem stark geprägt von der konkreten Nutzung in den einzelnen Teilgebieten. Die Nutzungszuweisungen in § 8^{bis} Abs. 2 BNO entsprechen derjenigen einer Zentrumszone und sind sachgerecht. Inwieweit das Ziel einer belebten, durchmischten Zone über die gesamte Landstrasse umgesetzt werden kann, muss offen bleiben (Bedarf, Nachfrage usw.). Die Festlegung von unterschiedlichen Erdgeschosshöhen (§ 6 Abs. 4 BNO) sichert jedoch eine wichtige Grundvoraussetzung zur Erreichung dieses Ziels. Zweckmässigerweise werden auch die für die Belebung wichtigen publikumsorientierten Nutzungen differenziert festgelegt; kleine Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche sind überall in der Zentrumszone zugelassen, mittelgrosse Verkaufsnutzungen zwischen 500 m² und 3'000 m² nur im Teilgebiet "Zentrum" und in den Gebieten "H1" mit höheren Gebäuden (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO); Nutzungen mit hohem Personenverkehr ebenso (§ 7 BNO). Der Gemeinderat kann Ausstellungsflächen über dieses Mass hinaus bewilligen,

wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind. Dies ermöglicht eine lagegerechte Beurteilung und ist zweckmässig.

Seitens Kanton wird die Haltung der Gemeinde begrüsst, in Zukunft Nutzungen mit hohem Personenverkehr im bahnhofsnahen Gebiet nördlich der Bahngleise nicht mehr zuzulassen. Dies stärkt den Zentrumsbereich Landstrasse wesentlich und verhindert vorsorglich eine mögliche Konkurrenz.

Gemäss § 8^{ter} Abs. 1 BNO sind im zentralen Gebiet der Landstrasse publikumsorientierte Nutzungen zwingend vorzusehen (im Plan bezeichnet), punktuell ist an wichtigen Lagen die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die Festlegungen sind angemessen und sachgerecht.

Gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung und der Vertiefungen beziehungsweise der Masterplanung differenziert die Gemeinde die Zone je Teilgebiet und Zielsetzungen weiter (überlagerte Festlegungen). So werden zum Beispiel im Teilbereich "Zentrum" für das Erdgeschoss ein Rücksprung um 1,5 m sowie stützenlose Arkaden vorgeschrieben (§ 8^{quater} BNO).

Bei städtebaulich wichtigen Eckpunkten (Kreuzungen) der Landstrasse ermöglicht § 8^{quinqies} BNO hohe Gebäude, die der städtebaulichen Akzentuierung dienen und Identität stiften sollen. Die maximale Bauhöhe beträgt im Gebiet "H1" 33,1 m und im Gebiet "H2" 25,6 m. Der genaue Standort bezeichnet der Gemeinderat gestützt auf eine Gesamtbetrachtung gemäss § 3 Abs. 4 BNO beziehungsweise durch die Definition der situationsbedingten Anforderungen gestützt auf § 8^{bis} Abs. 5 BNO. Die rechtliche Umsetzung erfolgt mit einem parzellenscharfen Gestaltungsplan. § 8^{quinqies} Abs. 2 und 3 BNO konkretisieren die Anforderungen im Detail. Dies sichert die angestrebten Zielsetzungen und belässt die in diesem Verfahrensstand notwendigen Handlungsspielräume.

Innerhalb des Perimeters befinden sich zwei Inventarobjekte, die im Rahmen der laufenden Aktualisierung ins Bauinventar aufgenommen wurden. Betroffen sind:

- Verwaltungsgebäude EWW, Landstrasse 89, Vers.-Nr. 1160, Parzelle 1357
- Geschäftshaus, Landstrasse 90, Vers.-Nr. 3497, Parzelle 242

Im Planungsbericht nimmt die Gemeinde ausführlich zu diesem potenziellen Zielkonflikt Stellung. Sie weist insbesondere darauf hin, dass die Machbarkeitsstudie die Möglichkeit von höheren Gebäuden unter Berücksichtigung der Schutzobjekte aufgezeigt habe. Zudem müsse im Rahmen der Gestaltungsplanung nachgewiesen werden, dass ein höheres Gebäude städtebaulich und erschliessungstechnisch geeignet ist und erhöhten Anforderungen genügt (Anforderung § 21 Abs. 2 BauG). Diese Ausführungen sind sachgerecht.

3.4.2 Zusätzliche Festlegungen für Teilgebiete

§§ 8^{sexties}–8^{novies} BNO enthalten ortsspezifische Vorschriften für die einzelnen Teilgebiete, insbesondere bezüglich Abweichungen zur Regelbauweise unter klar formulierten Rahmenbedingungen. Diese Abweichungen stützen sich ebenfalls auf die Resultate der Masterplanung und sind zweckmässig.

3.4.3 Aufhebung § 14^{bis} BNO (Obere Geisswies)

Das Gebiet "Obere Geisswies" ist neu Teil der Zone "Landstrasse". Der bisherige § 14^{bis} BNO, zur Konkretisierung der Gestaltungsplanvorgaben für das Gebiet "Obere Geisswies", wird aufgehoben beziehungsweise neu in § 8^{novies} Abs. 7 BNO integriert. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Die vorliegende Planung nimmt dieses wichtige Anliegen auf.

Übergeordnete Grundlagen sind unter anderem das regionale Entwicklungskonzept, das Verkehrsmanagement für den Raum Baden-Wettingen, der Masterplan Landstrasse und der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV). Zu beachten ist, dass die Landstrasse gemäss Richtplankapitel Siedlungsgebiet auch Schwerpunkt der Innenentwicklung ist. Aus kantonaler Sicht soll ein Grossteil der geplanten Zunahme an Einwohnerinnen und Einwohnern sowie an Arbeitsplätzen beziehungsweise der Mobilität mit dem ÖV oder als Fuss-/Radverkehr abgewickelt werden.

Die Vorlage zeigt, dass für die Gemeinde ein standortgemässer Umgang mit dem Verkehr ein wichtiges Anliegen ist (zum Beispiel Parkplatzreduktion/Mobilitätskonzept). Bereits in den Planungsgrundsätzen in § 3^{bis} BNO wurde die grundsätzliche Zielsetzung aufgenommen, eine verkehrlich standortgerechte Gesamtlösung durch die höchstmögliche Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzergruppen anzustreben.

Mit § 7 Abs. 3 BNO (bestehend) hat die Gemeinde eine wichtige Rechtsgrundlage für die Bewirtschaftung der Parkplätze auf privatem Grund. Dies entspricht sowohl der kantonalen wie auch der regionalen Strategie.

Die merkliche Nutzungsintensivierung an ausgewählten, zentralen Standorten entlang der Landstrasse ist unter der Voraussetzung sachgerecht, dass die Parkfelderzahl, unter Würdigung des Mobilitätskonzepts und der örtlichen Lage, spezifisch limitiert wird. Die Teilrevision der Parkierungsvorschriften berücksichtigt das in Mobilitätskonzepten enthaltene Potenzial zur Minderung des Parkfelderbedarfs. Die Regelung ist sachgerecht.

Die Parkfelderbedarf-Spannenwerte sind zum Teil sehr gross gewählt. Die Kompetenz zur Festsetzung des innerhalb dieser Spanne zu realisierenden Parkfelderangebots liegt gestützt auf § 56 Abs. 5 BauG beim Gemeinderat. Der Gemeinde wird empfohlen, zur Festigung einer Praxis ein Reglement zu erstellen.

Ein grosser Spielraum beim Parkfelderbedarf besteht für autoarmes Wohnen. Aus fachlicher Sicht ist es anzustreben, diesen in den nachfolgenden Verfahren auch zu nutzen.

3.4.5 Lärm

In § 8^{bis} BNO werden in Abs. 1 die primären Ziele der zukünftigen Entwicklung der Landstrasse skizziert. Darin wird festgehalten, dass die Mischzone "Landstrasse" eher für Begegnung, Belebung und Gewerbe (lärmige Aktivitäten) und weniger für Wohnen (benötigt Ruhe) genutzt werden soll.

Die Umzonung der vormaligen Zone W2 in das Teilgebiet B mit einer Erhöhung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) in die ES III gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Bezeichnung einer neuen Bauzone. Somit muss hier die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Für das Teilgebiet D wird nach § 8^{novies} BNO eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Der Planungsbericht verweist hier auf eine grosse Lärmproblematik. Die Lärmsituation wird in § 8^{novies} Abs. 7 BNO behandelt. Es wird festgelegt, dass mit dem Gestaltungsplan die notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (PW) sichergestellt werden sollen. Die LSV kennt in Bezug auf die Raumplanung zwei Artikel, in welchen die hier geforderten PW angewandt werden. Für Neueinzonungen ist es Art. 29 LSV, für Erschliessungen der nachfolgende Art. 30 LSV. Dabei gilt es, zu beachten, dass Art. 29 LSV keine Ausnahmen zur Abweichung von den PW zulässt. Bei der Anwendung von Art. 30 LSV hingegen sind für kleine Teile der Bauzone Ausnahmen möglich.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit § 5^{bis} BNO wird die Rechtsgrundlage für weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Masterpläne, Richtpläne und Konzepte geschaffen. Diese Planungsinstrumente sind danach behördenverbindlich und bilden damit Grundlagen für die Beurteilung im Einzelfall (zum Beispiel Baugesuch, Gestal-

tungspläne). Damit werden insbesondere auch der Masterplan Landstrasse und das Freiraumkonzept verankert.

Die spezifischen Vorschriften zur Zone Landstrasse und den Teilräumen sind sachgerecht und unterstützen die Planungsziele.

In § 53^{bis} BNO wird festgelegt, dass hochstämmige Bäume auf öffentlichem Grund die gesetzlichen Mindestabstände unterschreiten dürfen, wenn das Nachbargrundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird. Dieser Artikel unterstützt die Bestrebungen zur Aufwertung der belasteten Strassenachsen im Sinne des Richtplankapitels S 1.1. Gestützt auf § 15 Abs. 3 BauG können Gemeinden Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume vorsehen.

Es muss jedoch festgestellt werden, dass dieser Artikel nur im Zusammenhang mit einem konkreten Verfahren (Strassenprojekt) angewendet werden kann, welches dem betroffenen Grundeigentümer die Möglichkeit gibt, die "übermässige Beeinträchtigung" zu überprüfen und gegebenenfalls Rechtsmittel zu ergreifen.

4. Ausstand

Regierungsrat Dr. Markus Dieth war im Verfahren "Teiländerung Landstrasse Zentrum" als Gemeindegamann involviert. Er erfüllt damit den Tatbestand gemäss § 16 Abs. 2 lit. c des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007 und hat im Entscheid in den Ausstand zu treten.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Landstrasse Zentrum, beschlossen vom Einwohnerrat Wettingen am 17. November 2016, wird, unter Wahrung der Ausstandspflicht gemäss Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007 von Regierungsrat Dr. Markus Dieth, genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Alberich Zwysigstrasse 76, 5430 Wettingen
- 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 (Anwaltsge-
setz, 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.