

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. Februar 2014

Versand: 4. März 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000182

Gemeinde Wettingen; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung "Langäcker"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	8. November 2012
Öffentliche Auflage	22. März 2013 bis 22. April 2013
Beschluss des Einwohnerrats	5. September 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	22. Dezember 2013
Eingereicht zur Genehmigung	21. Januar 2014

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 § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 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:

- Teiländerung Bauzonenplan "Langäcker"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Langäcker"

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

In Wettingen herrscht ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen für ältere Personen und Familien. Dieser Entwicklung möchte die Gemeinde entgegenwirken. Sie hat deshalb zusammen mit der "Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen" (GGW) und der Baugenossenschaft "Pro Familia" ein Konzept entwickelt, um im Gebiet "Langäcker" Alters- und Familienwohnungen zu erstellen. Dafür soll eine

gemeindeeigene Fläche im Gebiet "Langäcker" von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in eine Mischzone WG4 umgezont werden. Die Gemeinde Wettingen möchte auf dem Land den erwähnten Genossenschaften ein Baurecht einräumen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 8. November 2012 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Das Gebiet "Langäcker" im Umfang von knapp 11'000 m² soll von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Mischzone WG4 umgezont werden.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO wird mit § 14^{ter} ergänzt. Dieser enthält Rahmenbedingungen für die geplante Wohnnutzung. Im Gebiet "Langäcker" sollen die Voraussetzungen für ein durchmischtes und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen werden.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die geplante Umzonung unterstützt die Zielsetzungen bezüglich der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität gemäss Richtplankapitel 1.1 und 1.4 (Arealentwicklung). Die geplante Umzonung erhöht auch die Einwohnerkapazität der Zentrumsgemeinde Wettingen an guter Lage bezüglich der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Die geplante Umzonung hat regional kaum Auswirkungen. Eine detaillierte Auseinandersetzung erübrigt sich somit.

3.1.4 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Bei der geplanten Zonenplanänderung handelt es sich nicht um eine Erweiterung der Bauzone, sondern um eine Umzonung einer Teilfläche der öffentlichen Zone in eine Mischzone (WG4). Mit der Umzonung geht Land für den Bau von öffentlichen Bauten und Anlagen verloren. Die Gemeinde stellt jedoch klar, dass sie noch genügend Land in der OeBA-Zone für den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen besitze.

Die innere Siedlungsentwicklung unter Sicherung der Siedlungsqualität der Zentrumsgemeinde ist gemäss Richtplan von kantonalem Interesse, ebenso die Sicherung von möglichst preisgünstigen Familien- und Alterswohnungen.

3.1.5 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie konnten die wichtigen Rahmenbedingungen für die zukünftige Überbauung geklärt werden. Städtebaulich wichtig an dieser Lage ist unter anderem ein guter Übergang zur benachbarten Wohnzone W2 im Norden.

Die daraus abgeleiteten grundsätzlichen Zielsetzungen werden in § 14^{ter} BNO festgelegt. Sie sind einfach, klar und nachvollziehbar. Auf die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht wird bewusst verzichtet, da die Gemeinde die Umsetzung mit dem Baurecht und den vorgegebenen Zielen in 14^{ter} BNO sowie mit dem geplanten Wettbewerb und den Arealüberbauungsvorgaben gut steuern kann.

3.1.6 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Die Nutzungsplanänderung tangiert keine bestehenden oder geplanten kantonalen Verkehrsinfrastrukturen.

Im Hinblick auf den Umgang mit dem Parkfelderbedarf ergibt sich jedoch Handlungsbedarf. Familien- und Alterswohnungen sind spezielle Wohnformen und ein wesensgerechtes Mobilitätsmanagement schafft an dieser gut integrierten Lage spezielle örtliche Verhältnisse. Im Rahmen einer kostenlosen Initialberatung durch die Geschäftsstelle von aargaumobil lässt sich das Potenzial des Mobilitätsmanagements in Bezug auf eine Reduktion des Parkplatzbedarfs ausloten. Die Anwendung tiefer spezifischer Richtwerte fördert "günstiges Wohnen" und schont die in Wettingen zusehends beschränkten Strassenkapazitäten.

4. Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung "Langacker", der Gemeinde Wettingen vom 5. September 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

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 (Anwaltsgesetz, 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.