

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 23. September 2015

Versand: 29. September 2015

Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-001107

Gemeinde Stetten; Nutzungsplanung Siedlung "Zentrum Oberdorf"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	17. Dezember 2014
Mitwirkung	12. Mai 2014 bis 10. Juni 2014
Öffentliche Auflage	2. März 2015 bis 31. März 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung	19. Juni 2015
Eingereicht zur Genehmigung	4. September 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	6. September 2015

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 folgende Planungsmittel vor:

- Bauzonenplan (Änderung) "Zentrum Oberdorf"
- Bau- und Nutzungsordnung (Änderung) "Zentrum Oberdorf"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 26. Februar 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

1992/93 wurden die ehemaligen Fabrikbauten der Firma Belinox abgebrochen. 2005 wurde das Areal in eine Wohn-/Gewerbezone WG umgezont und eine Landumlegung durchgeführt. 2011/12 fand in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen kantonalen Fachstellen eine Testplanung statt. Deren Ergebnisse dienen als Grundlage für die Weiterbearbeitung, namentlich für die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung und den parallel dazu erarbeiteten Gestaltungsplan "Zentrum Oberdorf".

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung "Zentrum Oberdorf" bildet die Rechtsgrundlage für eine zentrumsgerichte Aufwertung und Neunutzung des gut 1 ha grossen Areals im Ortskern von Stetten.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 17. Dezember 2014 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Im Zentrum der Gemeinde Stetten wird eine Fläche von rund 1 ha von der Dorfzone grossmehrheitlich in eine Zentrumzone umgezont. Gleichzeitig werden die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA, für eine Platzbildung) und die Uferschutzzone (für die Bachöffnung) erweitert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

In der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird ein neuer § 11^{bis} BNO für die neu bezeichnete Zentrumzone geschaffen. Dieser enthält Festlegungen zu den zulässigen Nutzweisen sowie Rahmenbedingungen für den geforderten Gestaltungsplan. Ebenso wird § 13 BNO (OeBA) ergänzt, dass die Gestaltung des Dorfplatzes und die angrenzende Kantonsstrasse in gegenseitiger Abstimmung zu erfolgen hat.

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

Das Richtplankapitel S 1.4 weist die Gemeinden an, Arealentwicklungen an guter Lage gezielt zu fördern (Beschluss 1.1). Der Kanton unterstützt die Gemeinde bei ihren Arealentwicklungen (Beschluss 1.3). Diese haben hohe Qualitätsanforderungen bezüglich städtebaulicher Eingliederung, Architektur sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltung zu erfüllen (Beschluss 1.4).

Im Richtplankapitel S 1.1 werden die Gemeinden zudem aufgefordert, mittels geeigneten Zonen und Bauvorschriften eine hohe Siedlungsqualität und eine gute Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu gewährleisten (Beschluss 1.1).

Mit der vorliegenden koordinierten Planung wird diesen Anliegen in hohem Mass Rechnung getragen.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG sind die Nutzungspläne regional abzustimmen. Die vorliegende Planung ist von regionaler Bedeutung. Die Regionalplanungsgruppe Rohrdorferberg-Reusstal hat mit Bericht vom 2. September 2014 zur Planung Stellung genommen. Sie weist darauf hin, dass die Zentrumsentwicklung von Stetten im regionalen Interesse liegt. Das regionale Konzept Siedlung und Verkehr von 2011 klassiere Stetten als lokales Zentrum mit dem Ziel, die Ortskerne zur Identitätsbildung und als dezentrale Versorgungspunkte aufzuwerten. Mit dem zweistufigen Verfahren bestehend aus Testplanung und Gestaltungsplan werde die qualitätsvolle Entwicklung des Ortskerns gesichert. Ebenso wird die Koordination mit dem parallel erarbeiteten Betriebs- und Gestaltungskonzept der Kantonsstrasse gewürdigt.

Die Repla begrüsst insbesondere die siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung. Sie weist darauf hin, dass mit dem Neubau der Gnadenthalbrücke die Zentrumsgestaltung von Stetten wichtig sei, da man davon ausgehen muss, dass künftig insbesondere der Schwerverkehr zunehmen werde. Vor diesem Hintergrund begrüsst die Repla insbesondere, dass sich der Dorfplatz über den Strassenraum hinaus bis zur gegenüberliegenden Fassade erstrecken soll. Die Vorliegende Planung wird insgesamt als beispielhaft für andere Gemeinden gewürdigt.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Mit dem Bebauungskonzept "Oberdorf" liegt eine sehr gute Grundlage vor, wie sich der Ortskern von Stetten entwickeln soll. Im Zusammenspiel mit einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Bebauung sowie attraktiven Freiräumen entspricht dies den Anforderungen an eine zukunfts-taugliche Siedlungserneuerung an zentraler Lage gemäss § 40 BauG. Es ist sachgerecht und zielgerichtet, die bestehenden restriktiven Dorfzonenbestimmungen aufzuheben und durch eine neue Zentrumszone zu ersetzen. Wichtig ist, dass über die Vorschläge des Projektverfassers und der Grundeigentümer hinaus auch im öffentlichen Interesse eine hohe Qualität über die BNO gefordert wird. Diesem Anspruch wird § 11^{bis} BNO gerecht; die Vorgaben für die nachfolgende Gestaltungsplanung sind sehr konkret und zielführend.

Gemäss Teiländerungsplan wird der Substanzschutz des Gebäudes Nr. 908 (Gasthaus Krone) beibehalten. Auf der Nordseite kann jedoch ein Anbau erstellt werden. Auch der Schutz des Brunnens bleibt erhalten, er soll jedoch auf dem Dorfplatz neu platziert werden. Der Volumenschutz des Gebäudes Nr. 966 wird aufgehoben. Das Volumenschutzgebäude soll abgebrochen und ein Ersatzbau in einem neuen Volumen erstellt werden. Die städtebaulich wichtige Gebäudeflucht wird gemäss dem parallel erarbeiteten Gestaltungsplan erhalten (separates Verfahren).

Die Zone für OeBA wird bis zum zukünftigen Strassenraum erweitert. Damit soll eine Platzgestaltung sichergestellt werden. Details regelt wiederum der Gestaltungsplan "Zentrum Oberdorf".

3.1.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung ist das Ergebnis eines langen Prozesses zur Abstimmung von Siedlung (Testplanung) und Verkehr (Betriebs- und Gestaltungskonzept [BGK]). Die Resultate des BGK werden als Grundlage für die Zonenabgrenzung übernommen. Es soll sichergestellt werden, dass eine einheitliche Platzgestaltung über das ganze Zentrumsgebiet inklusive des Aussenraums auf der andern Strassenseite resultiert. Diese Zielsetzung ist städtebaulich essentiell.

Die Gestaltung des Dorfplatzes und der angrenzenden Kantonsstrasse hat in gegenseitiger Abstimmung zu erfolgen (vgl. § 13 BNO).

3.1.6 Gewässerschutz/Hochwasserschutz

Mit der vorliegenden Teiländerung der Zonenplanung soll die teilweise schon bestehende Uferschutzzone nach Osten hin verbreitert werden. In diesem neu als Uferschutzzone bezeichneten Bereich wird im Rahmen des Gestaltungsplans ein Gewässerraum festgelegt, worin der eingedolte Dorfbach Busslingen mit der künftigen Überbauung offengelegt und revitalisiert wird. Die Zonenvorschriften der Uferschutzzone (§ 18 BNO) widersprechen den Nutzungsvorschriften für den Gewässerraum gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht. Die Umzonung ist unter dem Aspekt des Gewässerschutzes konform.

Für das Gebiet besteht ein Schutzdefizit bezüglich Hochwasser vom Dorfbach Busslingen. Dieses Schutzdefizit wird durch die geplante und bevorstehende Öffnung der Eindolung behoben.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung "Zentrum Oberdorf" der Gemeinde Stetten vom 19. Juni 2015, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 4, 5608 Stetten
- 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.