

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 19. Dezember 2018

Versand: 20. Dezember 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-001503

Gemeinde Würenlos; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Gewerbezone "Grosszelg", Landi; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	9. November 2017
Erste Mitwirkung	2. September 2016 bis 3. Oktober 2016
Zweite Mitwirkung	13. Oktober 2017 bis 13. November 2017
Öffentliche Auflage	9. März 2018 bis 9. April 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	7. Juni 2018
Ablauf der Beschwerdefrist	20. August 2018
Eingereicht zur Genehmigung	24. September 2018 und 27. November 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 von der Gemeindeversammlung Würenlos am 7. Juni 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Grosszelg", Landi
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Grosszelg", Landi

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 7. Juni 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Gebiet "Grosszelg" plant die Landi einen Ersatzneubau in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Es ist vorgesehen, einen Neubau mit Verkaufsladen, Tankstelle und Shop zu errichten. Mit der Teiländerung der BNO soll in diesem Gebiet deshalb Verkaufsnutzung bis maximal 1'800 m² Nettoladenfläche, davon maximal 350 m² für Güter des täglichen Bedarfs, zugelassen werden. Der geplante Verkaufsladen umfasst rund 1'700 m² Nettoladenfläche. Hinzu kommen noch rund 100 m² für den Tankstellenshop. Das Gebiet liegt in der Gewerbezone, welche aktuell nur Dienstleistungsbauten, gewerbliche und kleinindustrielle Bauten zulässt. Es sind zudem nur mässig störende Betriebe zulässig.

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung soll der geplante Neubau der Landi planungsrechtlich sichergestellt werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 9. November 2017 mit einem Vorbehalt abgeschlossen worden. Die Gemeinde hat die notwendigen Korrekturen vor der öffentlichen Auflage vorgenommen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Mit der Teiländerung des Bauzonenplans wird direkt beim Bahnhof ein Areal ausgeschieden, in welchem mittelgrosse Verkaufsnutzungen zulässig sind. Zudem wird über das ganze Areal bis zur Kantonsstrasse eine Erschliessungsplanpflicht festgelegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

In der BNO werden in § 4a (neu) die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die gesteigerte Nutzung verbindlich festgelegt. In § 15a (neu) BNO werden die Verkaufsnutzungen auf 1'800 m² Nettoladenfläche limitiert, für Güter des täglichen Bedarfs auf 350 m². Zudem wird die Erstellung eines Mobilitätskonzepts verlangt. In § 41a (neu) BNO werden die Anforderungen an das Mobilitätskonzept konkretisiert.

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

Würenlos ist gemäss dem Raumkonzept Aargau (Kantonaler Richtplan, R 1) eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum. Die Gemeinde ist gestützt auf die Richtplananweisungen aufgefordert, die Siedlungsentwicklung und die Sicherung der Siedlungsqualität im Rahmen der Nutzungsplanung sicherzustellen.

Das Gebiet um den Bahnhof erfüllt gemäss Kanton die Anforderungen an ein Kern- und Zentrumsgebiet, sofern die Planung die wesentlichen Qualitätsanforderungen an einen solchen Raum auch sicherstellt. Unter diesen Rahmenbedingungen kann eine mittelgrosse Verkaufsnutzung (500–3'000 m² Nettoladenflächen) als richtplankonform bezeichnet werden.

Die Gemeinde verzichtet in der Nutzungsplanung auf das Festlegen einer Kern- oder Zentrumszone. Da es sich um ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet (von regionaler Bedeutung) handelt, ist dies sachgerecht. Es wird vorliegend lediglich vorgesehen, in der Arbeitszone auch die Verkaufsnutzung für das Landipjekt zuzulassen (Öffnung der Arbeitszone). Der Standort muss anhand der Kriterien des Richtplankapitels S 3.1 Planungsgrundsatz B, Buchstaben a, b und c beurteilt werden (angemessene Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr ohne Belastung von Wohngebieten, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr, Bezug zu den gewachsenen Zentren und städtebauliche Einbindung).

Zudem handelt es sich um ein Bahnhofgebiet. Diese Gebiete sind von kantonaler Bedeutung. Deshalb erfordert die örtliche Lage eine Auseinandersetzung gemäss Richtplankapitel S 1.3 (vgl. auch Richtplankapitel S 1.1).

Mit der Teiländerung wird ein Bereich für mittelgrosse Verkaufsnutzungen festgelegt. § 15a BNO präzisiert, dass innerhalb dieser Fläche mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt maximal 1'800 m² Nettoladenfläche zugelassen sind. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m² begrenzt.

Die Begrenzung sichert eine Verkaufsnutzung für den kommunalen/kleinregionalen Bedarf. Dies entspricht den grundsätzlichen Zielsetzungen des Richtplans und ist sachgerecht.

3.3 Regionale Abstimmung

Nutzungsplanungen sind regional abzustimmen (Anforderung § 13 Abs. 1 BauG). Die vorliegende Planung hat regionale Auswirkungen. Baden Regio hat mit Bericht vom 24. Januar 2014 bereits grundsätzlich Stellung genommen. Der Regionalplanungsverband weist darauf hin, dass das Gebiet beim Bahnhof für die Entwicklung von Würenlos von zentraler Bedeutung sei und auch eine hohe Bedeutung für die Region als Teil der urbanen Entwicklungsachse habe. Baden Regio hat im Bericht bedauert, dass die Entwicklungsstudie im Grund nicht berücksichtigt wurde. Insbesondere die Voraussetzungen gemäss Erkenntnisbericht Entwicklungsstudie im Grund für den Neubau der Landi, wie zum Beispiel die städtebauliche Integration des Neubaus in die Bahnhof- und Zentrumssituation, die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Schaffung einer attraktiven Empfangssituation wurden aus Sicht der Region nicht berücksichtigt.

Baden Regio hat in der Stellungnahme auch darauf hingewiesen, dass die Integration mit weiteren Nutzungen wie P+Rail zu prüfen ist. Weiter sei eine gute Gestaltung der Parkierungsfläche am Bahnhofplatz als Verkehrsdrehscheibe und Aufenthaltsort wichtig. Für den Umgang mit der Parkierung (Parkraumbewirtschaftung) sei das regionale Parkraumkonzept zu berücksichtigen. Ferner auch die Sicherung einer hochwertigen Freiraumgestaltung, einer Gestaltung des Bahnhofplatzes für alle Benutzenden des Bahnhofs mit entsprechender Gestaltung des öffentlichen Raums. Überdies die Sicherung einer guten Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr unter Berücksichtigung des übergeordneten Fuss- und Radwegnetzes.

Baden Regio weist ferner darauf hin, dass § 32 BauG eine hinreichende Erschliessung verlangt. Gemäss Verkehrsgutachten seien Massnahmen am Knoten notwendig. Diese gilt es rechtlich und finanziell zu sichern. Auch die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts K 275 sei ein wichtiges Element.

3.3.1 Städtebauliche Einordnung

Das Gebiet am Bahnhof in Würenlos ist aus kantonaler Sicht im Grundsatz geeignet für die Landi-Nutzung, sofern die Voraussetzungen gemäss Richtplan erfüllt werden können (siehe Ziffer 3.1) und die Verlegung der Landi zur dringend notwendigen Aufwertung des direkten Vorgeländes des Bahnhofs genutzt wird.

Wichtig sind die Sicherung einer guten städtebaulichen Einbettung, Orientierung der Landi auf den Bahnhofplatz, die räumliche Fassung des Bahnhofplatzes und die Sicherung einer hohen architektonischen Qualität des Neubaus.

Zu beachten gilt es, dass das Bahnhofgebiet ein wesentlicher Ankunftsort ins Gemeindegebiet darstellt. Das Gebiet ist eine Visitenkarte der Gemeinde und entsprechend von grossem öffentlichen Interesse. Deshalb ist es notwendig, dass das Vorhaben dieser städtebaulich repräsentativen Situation gerecht wird (kantonales Interesse gemäss Richtplan).

Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossen und befindet sich innerhalb des Ortsgefüges an einem zentralen Standort.

Das gesamte Bahnhofareal wird mit einer Erschliessungsplanpflicht belegt. § 4a BNO legt die Ziele fest, welche im Erschliessungsplan erreicht werden müssen. Diese entsprechen den kantonalen Zielsetzungen gemäss Richtplan (vgl. Ziffer 3.1).

Damit werden die Richtplananforderungen stufengerecht festgelegt.

3.3.2 Erschliessung/Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die durch die Gemeinde im Planungsbericht dargelegten Gründe für die vorgesehene Nutzung (Landi-Laden mit 1'800 m² Verkaufsfläche und Tankstelle mit Shop) kann teilweise nachvollzogen werden. Aus verkehrsplanerischen Gründen ist der Laden in der vorgesehenen Grösse vertretbar. Die vorgesehene Nutzung fokussiert stark auf eine automobile Kundschaft und hat beim Bahnhof eine grosse ebenerdige Parkierung zum Inhalt. Daraus resultiert nicht die Dichte, wie sie an bahnhofnahen Standorten erwünscht und sinnvoll ist. Im Planungsbericht wird argumentiert, dass mit der Landi-Nutzung das Bahnhofgebiet im Vergleich zu heute aufgewertet würde.

Die Absicht der Gemeinde, mit einer Erschliessungsplanpflicht die Massnahmen zur Herbeiführung der Baureife in einem nachlaufenden Verfahren sicherzustellen, ist grundsätzlich sachgerecht. Im Planungsbericht wird geltend gemacht, dass für die Übergangsphase zwischen Eröffnung der Landi und der Umgestaltung der Kantonsstrasse ein provisorisches Verkehrsregime zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit festzulegen ist. Im Planungsbericht erwähnt sind eine Linksabbiegespur beim Anschluss Bahnhof-/Landstrasse und eine Ausfahrtsdosierung. Möglich sei dies erst, wenn der bestehende Landi-Laden zurückgebaut ist. Bei einer Erschliessungsplanung, die verschiedene Phasen der Verkehrsinfrastrukturentwicklung berücksichtigt, ist es unerlässlich, die Nutzungsentwicklung rechtsverbindlich mit der Verkehrsinfrastrukturentwicklung abzugleichen. Wichtig ist, die dem Verursacherprinzip Rechnung tragende Sicherstellung der Finanzierung nötiger Verkehrsinfrastrukturen. Dies muss im Rahmen der Erschliessungsplanung erfolgen.

Der Perimeter mit der Erschliessungsplanpflicht umfasst auch die beiden Parzellen 4748 und 3353. Diese beiden Parzellen dienen der Realisierung der provisorischen Massnahmen zur Leistungssteigerung im Anschlussbereich von Bahnhof- und Landstrasse und sollen vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt erworben werden.

Belange Verkehrsplanung (inklusive Mobilitätsmanagement)

Im Verkehrsgutachten (STEINMANN, 7. März 2011) sind unter "Kennwerte des Neubaus" Richtwerte zum induzierten Verkehr zu finden. Der Verkehr, induziert aus Laden, Tankstelle und Shop, wird auf ca. 1'680 Fahrten täglich veranschlagt. Damit ist die in § 46 der Bauverordnung (BauV) genannte Limite überschritten und ein Kapazitätsnachweis nötig. Laut Verkehrsgutachten ist der Planungssperimeter wenig leistungsfähig ans übergeordnete Strassennetz angebunden. Die Verkehrsqualität beim Knoten ist bereits im Ausgangszustand – ohne Einbezug des Vorhabens und der Innenentwicklungsreserven im via Bahnhofstrasse erschlossenen Baugebiet – kritisch. Gestützt auf § 32 BauG darf das Vorhaben nur planerisch genehmigt und letztlich bewilligt werden, wenn der erforderliche Ausbau des Anschlussknotens behördenverbindlich festgelegt und grundeigentümerverbindlich gesichert ist. Die Festsetzung einer Erschliessungsplanpflicht für das Gebiet ist sachgerecht.

Baureif gemäss Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und § 32 BauG ist das Areal erst, wenn die für diese Nutzung erforderliche Verkehrsinfrastruktur realisiert ist (eventuell mit Knotenprovisorium). Allerdings würde die Projektierung, Genehmigung und Realisierung selbst eines Knotenprovisoriums mit Kostentragung gemäss § 90 Abs. 2 BauG durch den Verursacher einige Zeit in Anspruch nehmen.

Das in § 41a BNO vorgeschriebene Mobilitätskonzept ist für die vorgesehene Nutzung an dieser Lage bezüglich öffentlichem Verkehr wichtig. Die in der BNO festgelegten Ziele sind sachgerecht. Gestützt auf § 15a BNO sind die Abstellplätze von Personenwagen von Kunden zu bewirtschaften. Eine Konkretisierung erfolgt in den nachfolgenden Verfahren. Mit der Gebührenerhebung bei den Parkplätzen wird eine Fremdnutzung der Parkplätze als Park+Ride-Parkplätze verhindert. Dies entspricht auch den Anforderungen von Baden Regio (Regionales Parkraumkonzept).

Belange öffentlicher Verkehr

Die mit dem Mehrverkehr akzentuierende Beeinträchtigung des Busverkehrs (Wegfahrt Ortsbus auf Kantonsstrasse) wird kritisch beurteilt. In den weiteren Verfahren ist dies entsprechend zu überprüfen.

Belange Fuss- und Radverkehr

Aktuell wurde der Gestaltungsplan Steinhof und parallel dazu der Erschliessungsplan Fuss- und Veloweg "Bahnhof-Hürdlistrasse" in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Mit diesen beiden Planungen soll eine Wegverbindung vom Zentrum/Wohngebiet zum Bahnhof sichergestellt werden. Diese Langsamverkehrsverbindung ist für die vorgesehene Nutzung eine zwingende Voraussetzung.

3.3.3 Anpassung BNO

Grundsätzlich werden mit der Teiländerung der BNO "Grosszelg", Landi, die wesentlichen Elemente sach- und stufengerecht festgelegt.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Gewerbezone "Grosszelg", Landi, beschlossen von der Gemeindeversammlung Würenlos am 7. Juni 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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.