

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 30. März 2016

Versand: 5. April 2016

Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-000365

Gemeinde Baden; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland 2013, Teil Hochhausperimeter H1 und H2 (soweit sie nicht durch die neue Vorlage "Höhere Bauten" angepasst wurde) inklusive § 5 BNO sowie Teil Baudenkmäler B 26 und B 27 (Anhang III BNO), Teilrevision 2015 "Höhere Bauten"; Genehmigung mit Ausnahmen und Auflagen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Am 11. Februar 2015 hat der Regierungsrat die Revision der Zonenplanung der Stadt Baden genehmigt. Auf Antrag der Stadt wurden aus verfahrensökonomischen Gründen nachstehende Teile von der Genehmigung zurückgestellt:

- Nutzungsplan Siedlung, Teil Süd und Teil Nord, Hochhausperimeter H1 und H2 inklusive § 5 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Hochhäuser). Dieser wird ergänzt und bereinigt durch die neue Vorlage "Höhere Bauten".
- Baudenkmäler, B 27 Fabrikstrasse 3 und B 26 Erlenweg 10 (Anhang III BNO)

Bezüglich "Höhere Bauten" hat die Stadt Baden eine neue Vorlage erarbeitet:

Vorprüfungsbericht	26. Juni 2013/31. März 2015
Mitwirkung	18. August bis 16. September 2014
Öffentliche Auflage	29. Juli bis 30. August 2013/27. April bis 26. Mai 2015
Beschluss des Einwohnerrats	10. Dezember 2013/1. September 2015
Eingereicht zur Genehmigung	30. Januar 2013/4. November 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	17. Februar 2014/9. November 2015

Die vorliegende Genehmigung umfasst die im Februar 2015 ausgenommenen Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung, die Hochhausperimeter H1 und H2, bereinigt und ergänzt durch die neu beschlossene Vorlage "Höhere Bauten". 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 "Höhere Bauten" sind keine Beschwerden eingereicht worden. Zu den Baudenkmälern liegen jedoch noch unerledigte Beschwerden aus der zurückgestellten Vorlage 2013 vor. Aus der Behandlung der Beschwerdeverfahren ergeben sich zwei Änderungen der zu genehmigenden Vorlage:

- Die Unterschutzstellung des Objekts B 26 auf Parzelle 3565 wird aufgehoben und die Angelegenheit zu neuem Entscheid an den Einwohnerrat Baden zurückgewiesen.
- Das Objekt B 27 auf der Parzelle 5836 wird aus dem Verzeichnis der Baudenkmäler (Anhang III zur BNO) gestrichen.

Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen folgende Dokumente vor:

Die vom Einwohnerrat Baden am 10. Dezember 2013 beschlossenen Vorlagen in folgenden Teilen:

- Nutzungsplan Siedlung, Teil Hochhausperimeter H1 und H2
- Bau- und Nutzungsordnung, § 5 und Anhang III, Baudenkmäler B 27 Fabrikstrasse und B 26 Er-lenweg

Die vom Einwohnerrat Baden am 1. September 2015 beschlossenen Vorlagen:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderungsplan "Höhere Bauten"
- Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung "Höhere Bauten" (§ 5a)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 28. Juli 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Bei den erwähnten Planungsinhalten handelt es sich um eigenständige und punktuelle Festlegungen ohne direkten Zusammenhang mit den übrigen Nutzungsplaninhalten, welche vom Regierungsrat bereits am 11. Februar 2015 genehmigt worden sind. Die Rückstellung der vorliegenden Themen ist aufgrund von Einwendungen erfolgt, welche aufzeigen, dass ein erhöhter, noch nicht erreichter Abstimmungsbedarf besteht. Mit der Genehmigung der vorliegenden Planteile kann die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland 2013/2015 abgeschlossen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung ist mit Bericht vom 31. März 2015 ohne Vorbehalte erfolgt.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die vorliegende Teiländerung ergänzt die am 11. Februar 2015 genehmigte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Stadt Baden im Bereich Hochhäuser und höhere Bauten.

Im Perimeter für "Höhere Bauten" sollen unter gewissen Voraussetzungen und auf der Grundlage eines Gestaltungsplans höhere Bauten bis maximal 37 m ermöglicht werden. Eine Steigerung der Nutzungsdichte steht dabei nicht im Vordergrund. In erster Linie sollen dabei wichtige Grün- und Freiräume an zentraler Lage und mit hoher Aufenthaltsqualität gesichert werden, ohne an diesen strategisch bedeutsamen Standorten auf eine hohe Dichte verzichten zu müssen. Die Anzahl Parkfelder wird auf das Minimum gemäss VSS-Norm und bestehender Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr beschränkt.

Im erweiterten Areal der Brauerei Müller AG wird die bestehende Gewerbezone G5, in welcher Wohnnutzung nicht zulässig ist, neu der Zentrumszone Z5 zugewiesen. In dieser ist ein Wohnanteil von minimal 30 % vorgeschrieben.

Im Kernbereich des Axpo-Areals werden im Rahmen eines Gestaltungsplans unter konsequenter Berücksichtigung der Umgebung drei zusätzliche Geschosse erlaubt. Dies ermöglicht der Axpo Power AG am Standort Baden Arbeitsplätze zu konzentrieren.

Weiter werden einzelne Anpassungen bei den Schutzobjekten vorgenommen, damit deren Schutzstatus den aktuellen Gegebenheiten entspricht.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

§ 5 BNO (Hochhäuser) und neu § 5a BNO (Höhere Bauten) enthalten die detaillierten Rahmenbedingungen und Vorgaben für die wichtige städtebauliche und verkehrstechnische Integration von Hochhäusern und höheren Bauten im Rahmen der erforderlichen Gestaltungsplanung für solche Bauten.

Zudem wurde der Anhang der BNO bezüglich Schutzobjekte angepasst (Ausfluss des Beschwerdeverfahrens).

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, 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

Am 1. Mai 2014 ist das neue Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. Die Hauptzielsetzung ist ein verstärktes Engagement für den haushälterischen Umgang mit dem Boden, insbesondere im Bereich der Siedlungserneuerung und Innenentwicklung.

Der Grosse Rat hat den geänderten kantonalen Richtplan (Kapitel S 1.2 und S 1.9) beschlossen und damit die Weichen für die Umsetzung der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes gestellt.

Mit der verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen erhöht sich auch der Druck auf die innerstädtischen Freiräume. Die Zielsetzung, in bestimmten Gebieten Hochhäuser und "Höhere Bauten" zuzulassen, ermöglicht es, wichtige Freiräume zu erhalten und aufzuwerten.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Das regionale Entwicklungskonzept (REK) von Baden Regio greift das Thema Hochhaus auf und empfiehlt diesbezüglich eine regionale Betrachtung (Standortanalyse) vorzusehen. Baden Regio hat mit Bericht vom 25. März 2015 zur Planvorlage Stellung genommen.

Baden Regio unterstützt die vorliegende Revision "Höhere Bauten" der Stadt Baden. Sie entspricht den im regionalen Entwicklungskonzept (REK) formulierten Zielen für Zentrumsgebiete im Sinne des Wandels zu mehr Urbanität und Nutzungsdichte bei gleichzeitiger hoher Gestaltungs- und Freiraum-

qualität. Die festgelegten Eignungsgebiete und Perimeter decken sich weitestgehend mit den im REK bezeichneten Potentialgebieten für Hochhäuser im Zentrum Baden Nord.

Auch die differenzierte Herangehensweise an die Thematik Hochhaus mittels begrifflicher Klärung, Schaffung unterschiedlicher Gebäudekategorien und abgestufter Verortung wird gerade vor dem Hintergrund der Bedeutung von Hochhäusern und höheren Bauten für das Siedlungs- und Landschaftsbild begrüsst. Eine abschliessende Beurteilung der regionalen Auswirkungen muss aus Sicht von Baden Regio einzelfallweise, situativ und im Gesamtkontext und gegebenenfalls unter Einbezug der umliegenden Gemeinden vorgenommen werden.

3.1.4 Planbeständigkeit/Abstimmung mit der Teilrevision 2013

Der Regierungsrat hat am 20. Januar 2014 die vom Einwohnerrat am 10. Dezember 2013 beschlossene Revision der Zonenplanung genehmigt. In Absprache mit dem Stadtrat wurden die Hochhausperimeter H1 und H2 und der zugehörige § 5 BNO (Hochhäuser) von der Genehmigung ausgenommen beziehungsweise vorläufig sistiert. Dieser Teil soll in Koordination mit der vorliegenden Planung genehmigt werden. Damit stellt sich vorliegend die Frage der Planbeständigkeit nicht. Die Vorlage ist mit der Teilrevision 2013 abgestimmt.

3.1.5 Städtebauliche Beurteilung

Aus Sicht der Stadt Baden ist mit der revidierten Vorlage 2013 eine Regelungslücke zwischen den in der von der Genehmigung zurückgestellten Teilvorlage Hochhäuser (55 beziehungsweise 70 m hoch) und den 5-geschossigen Bauten (respektive maximal 7-geschossigen Bauten mit Gestaltungsplan; maximal 27 m hoch) in den Zonen K5, Z5 und G5 verblieben.

Die Stadt beabsichtigt eine punktuelle Nutzungsintensivierung in ausgewählten, dafür geeigneten Gebieten und hat diesbezüglich in der 2013 beschlossenen Vorlage diverse Massnahmen festgesetzt. Eine weitergehende Innenentwicklung steht mit der Vorlage für "Höhere Bauten" nicht im Vordergrund. Vielmehr geht es darum, wichtige Schnittstellen im Stadtgrundriss zu markieren, städtebauliche Torsituationen zu markieren und Stadträume stärker zu betonen. Höhere Bauten sollen nur dort möglich sein, wo eine solche Baute zur Akzentuierung und Klärung der städtebaulichen Situation beiträgt. Mit dieser Massnahme soll in einem Areal eine Akzentsetzung möglich sein, um so eine abgestimmtere Volumenverteilung zu ermöglichen und zugleich wichtige innerstädtische Freiräume zu sichern.

Das Ausschöpfen dieser Möglichkeiten hat im Rahmen eines konkretisierenden Gestaltungsplans zu erfolgen. Die städtebauliche Beurteilung hat dabei immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen. Die in § 5 Abs. 2 BNO und 5a Abs. 2 BNO festgelegten Rahmenbedingungen sind sachgerecht und umfassen alle wichtigen Aspekte. Die darin enthaltenen Kriterien umschreiben die erwarteten Qualitäten trefflich und gewährleisten städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösungen. Gemäss § 85 BNO wird die Qualitätssicherung durch Studienaufträge und Wettbewerbe weiter ausgebaut. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich je nach Massgabe des Interesses die öffentliche Hand auch finanziell zu beteiligen hat. Noch wichtiger ist die personelle Begleitung durch die öffentliche Hand.

Für die Ermittlung der Eignungsgebiete für Hochhäuser und für "Höhere Bauten" wurden zwei Gutachten erstellt, welche die massgebenden Kriterien aufzeigen. Grundsätzlich sind nur Räume in Betracht gezogen worden, in welchen bereits heute fünf- oder sechsgeschossige Bauten zulässig sind (G5, K5, Z5 sowie IN).

Gestützt auf das Gutachten (städttebauliche Analyse, Teilgutachten Verkehr) bezeichnet die Stadt Baden den zentralen Teil des Haselfeldes (die Zonen K5 und Z5 westlich des Bahnhofs und entlang der Bruggerstrasse) sowie die Innenstadtzone (IN) exklusive dem Teilgebiet Martinsberg als Gebiete für "Höhere Bauten". Die Innenstadtzone Nord wurde aus dem Hochhausperimeter H1 entlassen und in reduziertem Umfang dem neu geschaffenen Perimeter "Höhere Bauten" gemäss § 5a BNO zuge-

wiesen, ebenso das Gebiet südlich der Haselstrasse zwischen dem Bahnhof Ost und der Stadtturm-gasse. Die übrigen in der Vorlage von 2013 ausgeschiedenen Hochhausperimeter wurden nicht ver-ändert. Diese Redimensionierung trägt nach Ansicht der Stadt dem Prinzip Rechnung, wonach Hochhäuser punktförmig und Eignungsgebiete für "Höhere Bauten" flächig umgesetzt werden kön-nen. Die städtebaulichen Begründungen für die Auswahl der Perimeter "Hochhäuser" und "Höhere Bauten" sind nachvollziehbar.

3.1.6 Konflikt mit Denkmalschutzobjekte

Das festgelegte Eignungsgebiet für "Höhere Bauten" umfasst die Innenstadtzone Nord und den zent-ralen Teil des Haselfelds. Innerhalb dieser befindet sich das kantonale Denkmalschutzobjekt Alte Schmiede (BAD069), Schmiedstrasse 1, sowie mehrere kommunale Schutzobjekte. Das Kantonale Denkmalschutzobjekt Bahnhofgebäude (BAD065), Bahnhofstrasse 25, grenzt direkt an den Perime-ter.

Allfällige höhere Bauten im Planungsgebiet sind sehr sorgfältig zu prüfen, insbesondere im nahen Umfeld der Schutzobjekte.

Da Höhere Bauten nur mit qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb/Studienauftrag) und gestützt auf einen Gestaltungsplan zulässig sind, ist die Verträglichkeit mit diesen baukulturell prägenden Bauten in diesen nachgelagerten Verfahren zu klären und sicherzustellen. Dies wird im Planungsbe-richt nachvollziehbar dargestellt (Kapitel 5.2.2).

3.1.7 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Die Vorlage wurde sorgfältig und unter Beachtung verkehrsplanerischer Aspekte erarbeitet. Aus ver-kehrsplanerischer Sicht ist es sachgerecht, die Nutzung im urbanen Gebiet mit guter Erreichbarkeit (hohe öV-Güteklasse, attraktive Rad- und Fussweginfrastruktur) zu intensivieren. Dies ist grundsätz-lich selbst dann angezeigt, wenn Strassen kaum noch Kapazitätsreserven aufweisen.

Die kantonale Mobilitätsstrategie fordert nach Nutzungsplänen mit robusten Vorschriften zugunsten der Bewältigung des Mobilitätsbedarfs. Gebiete, die sich für eine Innenentwicklung eignen, haben die spezifischen Standortmerkmale aufzuweisen, welche eine nachhaltige und die begrenzten Strassen-kapazitäten schonende Mobilität erlauben. Unter Kapitel 1.2 (Ziele der Teilrevision) wird im Pla-nungsbericht erläutert, dass die Gebäudekategorie "Höhere Bauten" Spielraum für städtebaulich gute Lösungen schaffen soll. Eine weitergehende Intensivierung der Nutzungsdichte sei nicht beab-sichtigt. Nur in Einzelfällen könne eine massvolle Nutzungsintensivierung resultieren.

Als Voraussetzung für Hochhäuser wird in § 5 Abs. 2 erste Alinea BNO ein Mobilitätskonzept ver-langt. In § 5a Abs. 2 lit. 1 BNO wird festgehalten, dass nicht mehr Parkfelder erstellt werden dürfen, als nach den in Anhang IV der BNO festgehaltenen Reduktionsfaktoren. Damit wird der grundsätzli-chen Problematik der hohen Verkehrsbelastung und der geforderten Abstimmungen Siedlung und Verkehr angemessen Rechnung getragen. Im Planungsbericht wird auch darauf hingewiesen, dass die Frage der verkehrlichen Auswirkungen erst im Rahmen der Gestaltungsplanung im Detail beur-teilt wird, wenn die konkreten Nutzungen festgelegt werden. Die verkehrlich geforderten Massnah-men können in diesem Verfahren beispielsweise mit einem Mobilitätskonzept gesichert werden. Dies ist sach- und stufengerecht.

3.1.8 Bereinigung Schutzobjekte

Gemäss Zonenplan und Anhang III der BNO ist die Gartenanlage Ländliweg 5/Villa Boveri mit der Nr. G 5 als kommunales Schutzobjekt aufgeführt. Auch die Villa Betschon ist mit der Objekt Nummer B 49 als kommunales Baudenkmal verzeichnet. Vor kurzem wurde diese als kantonales Denkmal-schutzobjekt aufgenommen. Auch die Gartenanlage am Ländliweg ist kantonal geschützt. Aufgrund des übergeordneten kantonalen Schutzes sind die beiden Objekte aus dem kommunalen Schutz zu entlassen. Dies ist sachgerecht.

3.1.9 Entlassung Walnussbaum an der Dorfstrasse 8 als Schutzobjekt

Die Fällung des Walnussbaums in Dättwil wurde gemäss Planungsbericht bewilligt. Deshalb soll dieser als Schutzobjekt aus dem Verzeichnis gestrichen werden.

Gemäss § 36 BNO können Schutzobjekte in Ausnahmefällen beseitigt werden, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen. Bei einer Bewilligung ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Im Planungsbericht sind die Gründe für die Schutzentlassung im Detail aufgeführt und nachvollziehbar. Eine Ersatzpflanzung wurde verfügt. Eine Unterschutzstellung dieses jungen Baumes macht aber aus Sicht der Stadt keinen Sinn, was in deren Ermessen liegt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

a)

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teil Hochhausperimeter H1 und H2 (soweit sie nicht durch die neue Vorlage "Höhere Bauten" angepasst wurde) inklusive § 5 BNO sowie Teil Baudenkmäler, B 26 und B 27 (Anhang III BNO), beschlossen vom Einwohnerrat Baden am 10. Dezember 2013 und bereinigt durch die Beschwerdeentscheide des Regierungsrats, wird genehmigt.

b)

Die Teilrevision 2015 "Höhere Bauten", beschlossen vom Einwohnerrat Baden am 1. September 2015, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Raumentwicklung) vorgängig anzufordernden Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Stadtrat, Rathausgasse 1, 5401 Baden
- 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.

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 11. Februar 2015

Versand: 18. Februar 2015

Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-000106

Gemeinde Baden; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Revision" (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung); Genehmigung; teilweise Sistierung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Im Rahmen der Beschlussfassung zur Revision der vorliegenden Nutzungsplanung hat der Einwohnerrat einem Rückweisungsantrag zu § 62 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zugestimmt, in welchem das autoreduzierte Wohnen geregelt wird. Die Stadt Baden hat diese Bestimmung neu geregelt, am 2. September 2014 durch den Einwohnerrat beschlossen und in die BNO integriert. Die Chronologie des Verfahrens gestaltete sich daher wie folgt:

Revision Nutzungsplanung:

Vorprüfungsbericht	26. Juni 2013
Öffentliche Auflage	29. Juli 2013 bis 27. August 2013
Beschluss des Einwohnerrats (mit Rückweisung § 62 BNO)	10. Dezember 2013
Eingereicht zur Genehmigung	30. Januar 2014
Ablauf der Beschwerdefrist	17. Februar 2014

Teiländerung § 62 BNO:

Vorprüfungsbericht	10. April 2014
Öffentliche Auflage	5. Mai 2014 bis 3. Juni 2014
Beschluss des Einwohnerrats	2. September 2014
Eingereicht zur Genehmigung	3. November 2014
Ablauf Beschwerdefrist	10. November 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 acht Beschwerden eingereicht worden. Soweit zwei davon gleichzeitig mit der vorliegenden Genehmigung zu entscheiden sind, ergeben sich aus dem Beschwerdeverfahren keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den vorliegend zu fällenden Beschwerdeentscheiden; die weiteren Beschwerden sind Gegenstand weiterführender, separater Entscheide (siehe Ziffer 1.4 nachstehend).

1.4 Antrag auf Rückstellung einzelner Teile

Die Behandlung von zwei eingereichten Beschwerden benötigt umfassende Abklärungen und Gutachten. Dies betrifft die Unterschutzstellung von zwei Bauten. Der Stadt Baden ist es wichtig, dass die Gesamtvorlage nicht in Zeitverzug gerät und baldmöglichst genehmigt werden kann (anstehende Baugesuche, verabschiedungsreife Gestaltungspläne). Zudem hat die Stadt beschlossen, mit einer Teiländerung der Zonenplanung für bestimmte Gebiete eine neue Kategorie "Höhere Bauten" (Bauten zwischen Regelbauweise und Hochhaus) einzuführen und gleichzeitig den Perimeter bezüglich Hochhäuser (§ 5 BNO) gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 10. Dezember 2013 anzupassen. Bezüglich dieses Perimeters sind vier Beschwerden hängig.

Der Stadtrat stellt daher mit Brief vom 15. Dezember 2014 den Antrag, nachstehende Teile der Vorlage von der Genehmigung zurückzustellen.

- Nutzungsplan Teil Süd und Nutzungsplan Teil Nord; Hochhausperimeter H1 und H2 inklusive § 5 BNO (Hochhäuser)
- Baudenkmäler; B 27 Fabrikstrasse 3 und B 26 Erlenweg 10 (Anhang III BNO)

Bei den fraglichen Planungsinhalten handelt es sich um eigenständige und punktuelle Festlegungen, die keinen direkten oder indirekten Zusammenhang mit den übrigen Nutzungsplanungsinhalten haben. Inhaltlich (Planungsgegenstand Hochhäuser beziehungsweise höhere Bauten) und rechtlich (Planbeständigkeit; Rechtssicherheit; Koordinationsgebot) macht es Sinn, die Entscheide über die bereits laufende, weitere Teiländerung "Höhere Bauten" zusammen mit jenen über die vorliegend umstrittene Regelung zu den Hochhäusern (§ 5 BNO) zu fällen. Die noch notwendigen Verfahrensschritte und der Gegenstand der Beschwerden betreffend die Schutzobjekte sprechen ebenfalls dafür, die vorliegende Gesamtrevision gemäss Antrag des Stadtrats unter Rückstellung der genannten Teile zu genehmigen. Es ergeben sich keine Präjudizien für die Genehmigung der übrigen Planungsinhalte und der künftigen Entscheide über die vorliegend zurückzustellenden Teile.

Aus diesen Gründen wird die vorliegende Genehmigung aufgeteilt und die Genehmigung der genannten zwei Punkte sowie die Entscheide über die sechs dagegen hängigen Beschwerden in separate Beschlüsse verwiesen.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftigen Planungsinstrumente der Stadt Baden stammen von 2001/2003. Seither wurden gezielte kleinere Teiländerungen bei Bedarf vorgenommen. Die Stadt Baden hat neu eine vollständige Überprüfung der Zonenplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) vorgenommen, die Revision jedoch auf das Notwendige beschränkt. Dabei wurden auch die beste-

henden kantonalen und regionalen Konzepte und Vorgaben beachtet. Die Schwerpunkte der vorliegenden Revision können wie folgt zusammengefasst werden:

- Punktuelle und zielgerichtete Verdichtung
- Sicherung der heutigen Qualität der durchgrünten Quartiere
- Verstärkung des Schutzes historischer, wertvoller Gebäude und Ensembles
- Überarbeitung der Bauvorschriften mit Schwerpunkt Bäderquartier
- Anpassung der BNO an die geänderten Rahmenbedingungen und an die übergeordnete Gesetzgebung

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 26. Juni 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Einzonungen, welche das Siedlungsgebiet erweitern oder die Kapazität der Bauzonenfläche vergrössern, werden keine vorgenommen. Neu werden jedoch konsequent alle Strassenflächen innerhalb des Siedlungsgebiets (mit Ausnahme der Kantonsstrassen), welche der Erschliessung der Bauzone dienen, dem benachbarten Bauzonentyp zugewiesen. Rein rechnerisch resultiert eine höhere Bilanz der Bauzonenfläche, es erfolgt jedoch keine Neueinzonung, womit im Ergebnis den Übergangsbestimmungen von Art. 38a des revidierten Raumplanungsgesetzes entsprochen wird.

Beim Kappelerhof zwischen Bruggerstrasse West und Bahnlinie wurde eine Fläche von 1,2 ha von der Wohn-/Gewerbezone WG3 in die Wohn-/Gewerbezone WG4 umgezont. Beim Verenaäcker wurde eine Teilfläche von 0,18 ha von der Wohnzone W3 in die Gewerbezone G5 umgezont (Abstimmung auf Parzellengrenze). Im Bäderquartier wurde neu ein Kernbereich Bäderzone mit erhöhten Schutzanforderungen geschaffen, andererseits ein Bereich, in dem erweiterte Wohnnutzung zugelassen ist. Das Baufeld "A" im Kurpark für das Erstellen eines Hochhauses wurde ersatzlos eliminiert. Die beiden heutigen WG4-Bereiche beidseits der Bahnunterführung Mellingerstrasse werden neu der Zentrumszone Z5 zugewiesen (1,19 ha). Weiter wurden eine Fülle von Kleinstanpassungen von Bauzonenabgrenzungen an bestehende Situationen vorgenommen, um Plan und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen.

Zusätzlich zu diesen Änderungen wurden namentlich die Baudenkmäler, die Ensembleschutzzonen, aber auch die kommunalen Schutzobjekte wie Hecken, Einzelbäume usw. überprüft und angepasst und für stark durchgrünte Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt.

2.4 Kulturlandplan

Im Kulturlandplan wurden die Waldgrenzen überprüft und angepasst und die Magerwiesen und Trockenstandorte als die Landwirtschaftszone überlagernde Zonen dargestellt. Im Wald wird neu unterschieden zwischen Waldnaturschutz und Waldreservaten. Neu sind im Kulturlandplan, den Vorgaben des Richtplans (Kapitel L 3.1) entsprechend, auch die Fruchtfolgeflächen dargestellt. Bei der Ruine Stein und in Rütihof werden neu die zwei kleinen, aber für das Ortsbild prägenden Rebberge einer Rebbauzone zugeführt.

Die in der letzten Revision für die Schaffung eines Golfplatzes ausgeschiedene Erholungszone im Gebiet Baldegg wird nach dem Verzicht dieser Option in die Landwirtschaftszone zurückgezont.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Systematik der BNO wird beibehalten. Die vorgenommenen Anpassungen dienen in erster Linie einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften sowie der Anpassung an das übergeordnete Recht. Die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht im Bauzonenplan werden neu klar und konsequent mit der Gestaltungsplanpflicht belegt. Bei den Abweichungen von

der Grundnutzungsordnung im Rahmen des Gestaltungsplans wird der Spielraum des Baugesetzes genutzt und in diversen Zonen eine Abweichung von zwei Mehrgeschossen (unter bestimmten Rahmenbedingungen) zugelassen.

Bei den Begriffen und Messweisen werden die Bestimmungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen. Die Zonenvorschriften werden nur marginal und bei gezieltem Bedarf angepasst beziehungsweise präzisiert. Einzelne Vorschriften weisen weitere Anpassungen aufgrund der neueren übergeordneten Gesetzgebung auf (zum Beispiel Definition der Landwirtschaftszone und der Speziallandwirtschaftszone).

Das System zur Berechnung der Anzahl Parkfelder wird neu strukturiert. Die bisherige kommunale Regelung wird abgelöst durch die Vorgaben des Baugesetzes (BauG) beziehungsweise der Bauverordnung (BauV) die auf die Anwendung der VSS-Norm abstützen. Weitergehende Reduktionen der Anzahl Pflichtparkplätze werden gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG in § 62 der BNO festgelegt (zum Beispiel autoarmes Wohnen). Neu müssen Betriebe im ganzen Stadtgebiet mit mehr als 50 Mitarbeitenden ein Mobilitätskonzept erstellen. Die Ziele des Mobilitätskonzepts werden in der BNO verankert.

Um die BNO von Detailregelungen zu entlasten und um die Durchsetzbarkeit zu erhöhen, hat die Stadt Baden zudem diverse Reglemente wie ein Altstadtreglement, ein Reklamereglement, eine Anpassung des Gebührenreglements und ein Reglement über die Ersatzabgaben für nicht erstellte Abstellplätze erarbeitet.

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

Gemäss Raumkonzept Aargau bilden Baden und Wettingen zusammen eine Kernstadt. Diese umfasst den funktional zusammenhängenden Siedlungsraum. Die Kernstädte sind für die Entwicklung von zentraler Bedeutung (Richtplan R 1).

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. Zurzeit ist der Kanton an der Anpassung des kantonalen Richtplans an die Anforderungen des Bundesgesetzes. Einzonungen sind gemäss Übergangsbestimmung (Art. 38a Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]) derzeit nicht beziehungsweise nur bei gleichzeitiger und mindestens flächengleicher Kompensation zulässig. Dieses Übergangsrecht gilt solange, bis der neue Richtplan (Teil Siedlungsgebiet) vom Bundesrat genehmigt ist.

Das Siedlungsgebiet der Stadt Baden ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die vorliegende Zonenplanrevision führt zu keiner Änderung des Siedlungsgebiets gemäss Beschluss 1.4 lit. a des Richtplankapitels S 1.2. Die vorliegende Zonenplanung stimmt mit den diesbezüglichen Festlegungen gemäss Richtplankapitel R (Raumstrukturen) und S (Siedlung) überein.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Baden Regio begrüsst die Anpassungen der Zonenplanung der Stadt Baden. Besonders hervorgehoben wurden dabei folgende Punkte:

- Baden Regio setzt sich allgemein für eine starke Region ein. Grundsätzlich unterstützt Baden Regio daher alle Bestrebungen hin zu einem starken und klar wahrnehmbaren Zentrum. Die in der Teilrevision gesetzten Schwerpunkte (Ensembleschutz, Schutzobjekte, Bäderzone sowie Grünflächenziffer) dienen diesem Ziel und werden auch von der Region getragen.
- Der Erhalt der hohen Siedlungs- und Wohnqualität wird von Baden Regio gutgeheissen: Änderungen und neue Steuerungsinstrumente, welche vor dem Hintergrund des verstärkten Entwicklungsdrucks auf eine massvolle Verdichtung abzielen, ohne jedoch Abstriche an Wohn- und Siedlungsqualität sowie intakten Ortsbildern hinnehmen zu müssen.
- Besonders begrüsst werden – gerade auch vor dem Hintergrund der Bedeutung des Zentrums Baden als kantonal bedeutendstes Arbeitsplatzgebiet und Versorgungszentrum – zudem Massnahmen zur verbesserten Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie gestalterische Massnahmen zur Integration der Strassenräume in den Siedlungsraum.
- Die Stadt Baden zeichnet sich durch stark unterschiedliche Wohnquartiere mit jeweils eigenen Charakteren aus. Eine besondere Qualität stellt aus Sicht der Region dabei auch das breite Angebot an unterschiedlichen Wohnformen dar. Der Erhalt und die Ausweitung dieses diversifizierten Angebots ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein bedeutender Aspekt nicht nur der Kernstadt, sondern der gesamten Region. Die Region unterstützt daher Massnahmen zur Förderung unterschiedlicher Wohnangebote. Besondere Zustimmung findet die Einführung der Grünflächenziffer.
- Die Stadt Baden hat in der Region die Rolle des kulturellen und historischen Zentrums inne und besitzt dabei als Identitätsträger mittels historischer Bausubstanz grosse Ausstrahlung. Dabei spielen auch die gewachsenen Stadtquartiere, allen voran die Badener Altstadt, eine wichtige Rolle. Der historische Charakter auch anderer Stadtquartiere wird durch die Ensembleschutzzone weiter gesichert.
- Die Koordination der vorliegenden Nutzungsplanung mit dem in Erarbeitung befindenden kommunalen Gesamtplan Verkehr wird ebenfalls begrüsst. Langfristig ist in der Baden Regio ein regionaler Gesamtplan Verkehr für den Kernraum zu prüfen. Dieser ist mit der regionalen Siedlungsstrategie abzustimmen.
- Die vorliegende Teilrevision enthält keine "echten" Neueinzonungen, jedoch Umzonungen. Bei diesen handelt es sich zumeist um Aufzonungen an zentralen oder gut erschlossenen Lagen. Dies entspricht auch dem Ziel der Baden Regio zur Verdichtung an Lagen mit hoher Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs (öV).

Im Ergebnis kann die Vorlage insgesamt als regional abgestimmt betrachtet werden.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplan Kapitel S). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Das Planungsleitbild der Stadt Baden fordert, das Potenzial im Bereich der Siedlungserneuerung zur Qualitätssteigerung zu nutzen und einen verantwortungsvollen Städtebau zu betreiben. Die bauliche Verdichtung soll unter Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie sozialer und ökologischer Anforderungen erfolgen. Die Stadt Baden hat im Vorfeld der Nutzungsplanung verschiedene Studien zur inneren Verdichtung erstellt, etwa die "Studie zur Erneuerung und Verdichtung der städtischen Wohnquartiere" vom 30. Januar 2008 oder die "städtebauliche Studie Langacker/Esp, Baden Dättwil" vom 30. September 2010. Beide Studien zeigen sowohl das Verdichtungspotenzial als auch das Risiko einer unkontrollierten Verdichtung auf. In gewissen Quartieren oder zumindest in Teilbereichen ist ein mittleres oder sogar hohes Verdichtungspotenzial ausgewiesen. Bei den vorgesehenen Umzonungen handelt es sich zumeist um Aufzonungen an zentralen oder gut erschlossenen Lagen. Die geplanten Aufzonungen sind gut begründet und sachgerecht.

Eine der wesentlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der inneren Verdichtung ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität. Dazu gehört auch der Schutz wichtiger Zeitzeugen (Objektschutz, Schutz historischer Gärten, Ensembleschutz usw.). Die dazu ergriffenen Massnahmen sind zielführend und sachgerecht (zum Beispiel §§ 32 und 33 ff. BNO).

3.1.5 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Das Ortsbild der Gemeinde Baden (Altstadt, Bäderquartier) ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als national bedeutend eingestuft. Gemäss den Beschlüssen im Richtplan S 1.5 sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die Umsetzung der Ziele des ISOS.

Die Revision bietet geschickte Strategien, auf welche Weise die unterschiedlichen Charakteristiken und Eigentümlichkeiten in den Quartieren gesichert werden sollen und mit welchen Massnahmen eine ortsteilbezogene Aktivierung der inneren Nutzungsreserven herbeigeführt werden soll. Positiv zu werten ist insbesondere das eingeführte Instrument des Ensembleschutzes (§ 32 BNO).

Die Festlegungen für Gebiete, wo städtebauliche Entwicklungen angestossen werden sollen, beispielsweise an den Ortseingängen und im ehemaligen Industriequartier, basierend auf übergeordneten Konzepten und Richtplänen, sind nachvollziehbar und planerisch zweckmässig.

In einzelnen Zonen ist eine Grünflächenziffer vorgesehen, welche die typische Durchgrünung und Körnigkeit des Quartiers unterstützen soll. Die Durchgrünung ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal für verschiedene Wohnquartiere der Stadt. Sachgerecht sind die in § 52 Abs. 2 und 3 BNO enthaltenen Festlegungen für mögliche Abweichungen. Die ökologische und ästhetische Qualität der Grünflächen ist nicht nur eine Mengenfrage, weshalb die Stadt richtigerweise in den §§ 79/80 BNO Grundsätze zum Umgang mit den Grünflächen (Aussenräume, Gärten, Vorgärten, Bepflanzung) aufgenommen hat.

Das Ausweisen und der zusätzliche Schutz von geschichtlich, architektonisch oder städtebaulich wertvollen Bebauungsstrukturen sind aus fachlicher Sicht im Zusammenhang mit den Verdichtungsbestrebungen wichtig. Die Bestimmung von § 32 BNO gibt einen guten rechtlichen Rahmen.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Mit der laufenden Teilrevision werden zwar einzelne Korrekturen am Bauzonenrand (zum Beispiel randliche Einzonung bestehender Erschliessungsstrassen) vorgenommen. Die bebaubare Fläche wird jedoch nicht vergrössert. Deshalb ist die Auseinandersetzung mit der Grösse und der Abgrenzung der Bauzone von untergeordneter Bedeutung.

Die aktuellen Prognosen des Kantons weisen für die Kernstadt Baden eine Zunahme der Einwohnerinnen und Einwohner (E) bis 2025 von rund 14 % auf 20'600 E aus.

Die Stadt Baden hat gemäss aktuellem Stand der Erschliessung noch rund 16 ha unüberbaute Bau- gebietsreserven, davon 9 ha Wohn und Mischzonen, 3 ha Arbeitsplatzzonen und knapp 4 ha ÖBA- Zonen. Gemäss Berechnung der Stadt Baden ergibt sich daraus eine zusätzliche Einwohnerkapazi- tät von zusätzlich rund 650 E, ohne Berücksichtigung der inneren Siedlungsentwicklung (Verdich- tung). Diese Berechnung der Einwohnerkapazität der noch unüberbauten Gebiete geht von einer im Vergleich zu aktuellen Überbauungsdichten bei Neubauten im Raum Baden eher tiefen durchschnitt- lichen Einwohnerdichte von 65E/ha aus. Auf der Grundlage von aktuellen Überbauungen kann davon ausgegangen werden, dass die Dichte bei Neuüberbauungen mehrheitlich deutlich höher liegen dürf- te. Aktuelle Überbauungen in Baden weisen eine Dichte von teilweise über 100 E/ha auf.

Die von der Stadt in Auftrag gegebenen, diversen Studien zur inneren Verdichtung deuten auf ein nicht zu unterschätzendes Verdichtungspotenzial hin. Die aktiven Massnahmen zur inneren Verdich- tung sind aus kantonaler Sicht zentral zur Aufnahme des prognostizierten Einwohnerwachstums.

Die geplante Siedlungserweiterung "Galgensbuck" ist Teil einer separaten, künftigen Vorlage.

3.1.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Zusammenhang mit der inneren Verdichtung in Baden sind Planungsinstrumente und Reglemen- te nötig, um optimale Voraussetzungen für die effiziente Umsetzung der kantonalen Verkehrspla- nungsstrategien schaffen (öV-Angebot und Langsamverkehrsinfrastruktur weiterentwickeln, kombi- nierte Mobilität fördern, Verkehrs- und Mobilitätsmanagement stärken). Der von Baden erarbeitete Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ist eine Grundlage dafür. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat am 25. März 2013 den KGV genehmigt. Er ist damit für die Gemeinde verbindlich.

Im KGV ist der allgemeine Handlungsbedarf thematisiert, wie er sich infolge der Siedlungsentwick- lung einstellt. Wichtige Verdichtungs- und Erneuerungsgebiete wurden mit der Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Gestaltungsplan sind auch spezifische Vorschriften möglich, welche das Mobilitätsma- nagement und die Parkierung betreffen (vgl. § 8 Abs. 2 lit. c BauV).

Der grösste Teil des Baugebiets von Baden ist generell gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar, die Fuss- und Radwegverbindungen sind gut ausgebaut. Die Stadt nutzt diese Voraussetzung für eine klare und zukunftsgerichtete Regelung der Anzahl Parkfelder (§§ 61 ff. BNO).

Mit § 61 BNO beziehungsweise Anhang IV zur BNO werden die grundsätzlichen Festlegungen ge- stützt auf die VSS-Norm SN 640 281 getroffen. Nur für Baden Nord (§ 12 Abs. 7 BNO) und das Bä- derquartier (§ 18 Abs. 4/5 BNO) sowie für die Altstadt (keine privaten Parkplätze) gelten eigene Vor- gaben.

Das in § 61 Abs. 4 BNO verankerte Mobilitätskonzept bei Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen im Umfang ab 50 Mitarbeitenden unterstützt die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. In solchen Mobilitätskonzepten ist aufzuzeigen, wie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs tief gehalten und das Parkfelderangebot so weit wie möglich in Richtung der Minimalwerte gemäss Anhang IV reduziert werden kann. Dabei ist eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen. Dies ist pla- nerisch aufgrund der hohen Verkehrsbelastung sachgerecht und unterstützt die Erhaltung und die Erreichbarkeit zentral gelegener, attraktiver Standorte.

In § 62 BNO regelt die Stadt autoreduziertes und autofreies Wohnen. Bewilligungsvoraussetzungen für autofreies oder autoreduziertes Wohnen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungs- behörde
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintra- gung im Grundbuch

In der BNO (§ 62 Abs. 1) beziehungsweise im Anhang wird die Berechnung des Zielwerts gestützt auf die OeV-Gütekategorie respektive den Standort-Typ festgesetzt. Stellt der Stadtrat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot zu realisieren oder entsprechende Ersatzabgaben zu leisten.

Autoreduziertes oder autofreies Wohnen ermöglicht bei begrenzten Strassenkapazitäten eine dichtere Nutzung. Wichtig ist auch das konsequente Umsetzen attraktiver Zweiradabstellplätze an gut zugänglicher Stelle und möglichst witterungsgeschützt. Dies legt die Stadt in § 63 BNO fest.

Die getroffenen Massnahmen erweisen sich gesamthaft als sachgerecht für eine zweckmässige Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

3.1.8 Verkehrsintensive Nutzungen

Die Stadt Baden lässt namentlich in den Zentrumszonen und den Kernzonen Läden und Einkaufszentren zu. In der Innenstadtzone Nord sind Einkaufszentren und Fachmärkte bis insgesamt maximal 20'000 m² Nettoladenfläche (NLF) zulässig. In Gewerbebezonen sind Läden mit Ausnahme der Gewerbezone "Langacker" Dättwil (maximal 10'000 m² NLF), im Segelhof (maximal 5'000 m² NLF) und an der Birmenstorferstrasse (maximal 5'000 NLF) ausgeschlossen. In Wohn- und Gewerbebezonen werden Läden auf maximal 500 m² pro Geschäft begrenzt. Diese Lösung ist sachgerecht und konkretisiert die Rahmenbedingungen aus dem kantonalen Richtplan.

3.1.9 Natur- und Landschaftsschutz

Die Naturschutzzonen im Wald beziehungsweise die Waldreservate sind sachgerecht in den Zonenplan aufgenommen worden und werden den grossen Anstrengungen, welche die Stadt Baden in diesem Bereich unternimmt, gerecht. § 28 BNO enthält die wesentlichen Bestimmungen sowohl zu den Naturschutzzonen Wald wie auch zum Umgang mit den im Plan bezeichneten besonderen Waldrändern.

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Schutzzonen und Schutzobjekte wurden überprüft und bei Bedarf angepasst.

Auf die Ausscheidung einer Landwirtschafts- und Erholungszone im Gebiet Baldegg wird verzichtet. Die Umzonung in eine Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone ist sachgerecht.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft gemäss den §§ 39 und 40 BauG.

3.1.10 Hochwasserschutz

Werden Nutzungsplanungen geändert, ist der Hochwasserschutz zu prüfen. Die Gefahrenkarte Hochwasser liegt vor und zeigt in der Gemeinde Baden Schutzdefizite auf. In Baden sind verschiedene Hochwasserschutzprojekte geplant, welche zu einer Verbesserung der Hochwassersituation führen. Da die geplanten Massnahmen jedoch bei Abschluss der Nutzungsplanungsrevision rechtlich und finanziell noch nicht gesichert sind und daher starre Regelungen innert Kürze wieder der veränderten Gefährdungssituation anzupassen wären, hat sich die Gemeinde Baden richtigerweise für die Umsetzung des "Delegationsmodells" entschieden wonach bis auf Weiteres die notwendigen Massnahmen im Einzelfall zu prüfen sind. Sie hat in § 71 der BNO entsprechende Vorschriften aufgenommen. Dies ist sachgerecht.

3.1.11 Waldgrenzenplan

Die Waldausscheidung wurde überprüft und der neuen Situation angepasst. Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.1.12 Energie

Bezüglich Energieplanung beschränkt sich die BNO auf eine Grundsatzregelung in § 76 BNO sowie auf die Festlegung in § 12 Abs. 6 BNO zur Innenstadtzone Nord. Das Energieleitbild der Stadt Baden von 2006 enthält bei den Massnahmen M3 die Forderung, dass energierelevante Fragen in die städtischen Planungsinstrumente einfließen sollen. Das neue Energiegesetz lässt den Gemeinden einen grossen Spielraum zu.

Die Stadt hält fest, dass als Voraussetzung für konkrete Massnahmen eine umfassende kommunale Energieplanung notwendig sei. Gemäss Zwischenbericht zum Energieleitbild 2012 besteht die Absicht, eine Energierichtplanung einzuführen. Die Stadt erachtet es deshalb als verfrüht, bereits in die vorliegende Zonenplanung weiterführende konkrete Massnahmen aufzunehmen. Dies ist nachvollziehbar.

3.1.13 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde vollständig überarbeitet und der kantonalen Muster-BNO angepasst. Auch die neuen Definitionen der IVHB wurden übernommen. Die Vorschriften unterstützen die Ziele und Bestrebungen der Stadt und sind rechtmässig.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung, soweit sie entsprechend dem Antrag des Stadtrats vom 15. Dezember 2014 nicht von der Genehmigung zurückgestellt wird (§ 5 BNO; Hochhausperimeter, kommunale Baudenkmäler B 26 und B 27.)

Beschluss

1.

Auf Antrag des Stadtrats werden die Ausscheidung der Hochhausperimeter H1 und H2 und der dazugehörige § 5 BNO (Hochhäuser) sowie die zwei kommunalen Baudenkmäler B 26 und B 27 (Anhang III BNO) von der Genehmigung zurückgestellt und darüber separat entschieden.

2.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) der Stadt Baden vom 10. Dezember 2013 beziehungsweise 2. September 2014 wird mit Ausnahme der Teile gemäss Beschluss 1 genehmigt.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Stadtrat, Planung und Bau, Roter Turm, Rathausgasse 5, 5401 Baden (gegen Rückschein)
- 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 Zustellung 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.