

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 28. Februar 2018

Versand: 6. März 2018

Regierungsratsbeschluss Nr. 2018-000199

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Zone Areal Bahnhof"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. August 2017
Mitwirkung	3. November 2014 bis 3. Dezember 2014
Öffentliche Auflage	11. September 2017 bis 10. Oktober 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	10. November 2017
Eingereicht zur Genehmigung	5. Februar 2018
Ablauf der Beschwerdefrist	24. Januar 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 Rudolfstetten-Friedlisberg am 10. November 2017 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung "Zone Areal Bahnhof", Situationsplan 1:2'500, vom 22. August 2018
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Zone Areal Bahnhof" vom 30. August 2017

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 3. Januar 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Eigentümerin der Parzelle 1313 beabsichtigt ihr Grundeigentum am Bahnhof Rudolfstetten-Friedlisberg zu überbauen. Vorgesehen ist ein zentral gelegener, maximal 25 m hoher Punktbau. Die Parzelle 1313 ist im rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt am 16. Januar 2001) der Kernzone Dorf zugeteilt. Diese Parzelle sowie Teilflächen der Nachbarparzelle 233 unterstehen der Sondernutzungsplanpflicht. Die Bau- und Nutzungsordnung gibt keine arealspezifischen Zielvorgaben vor. Der vorgesehene achtgeschossige Punktbau kann gestützt auf die geltenden Zonenvorschriften nicht realisiert werden.

Geplant ist die Umzonung der Parzelle 1313 in eine "Zone Areal Bahnhof", welche der Kernzone Dorf überlagert ist sowie die Aufhebung des Perimeters mit Sondernutzungsplanpflicht. Die Zone Areal Bahnhof lässt Bauten mit acht Geschossen zu. Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt im Minimum 18 m und im Maximum 25 m (Attikageschosse sind nicht zulässig). Die Festlegung der Zone Areal Bahnhof geht mit der Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans einher (§ 5a Abs. 6 BNO). Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist die Erarbeitung eines Richtprojekts, nach Massgabe des Gemeinderats mit vorgängiger Durchführung eines Wettbewerbs oder Testplanung zwingend. Mit der Teiländerung der BNO werden qualitative Anforderungen betreffend die Überbauung festgelegt.

Parallel zur vorliegenden Nutzungsplanänderung liegt der Gestaltungsplan "Areal Bahnhof" zur Genehmigung durch das zuständige Departement vor (BVURO.14.203).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 30. August 2017 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

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

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (vgl. nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) wurde zur Stellungnahme eingeladen. In der Stellungnahme vom 23. Februar 2016 wird zusammenfassend festgehalten, dass sowohl die Zielsetzung der Zentrumsentwicklung der Gemeinde als auch die städtebauliche Nutzungsintensivierung an dieser Lage ausdrücklich unterstützt werden.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bedeutung des Standorts und Innenentwicklung

Der Ortsteil Rudolfstetten sowie dessen Zentrum stellen kein Ortsbild von übergeordneter Bedeutung dar. An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung besteht ein kantonales Interesse (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Bahnhofsgebiete sind städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren. Sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.2). Bahnhofsgebiete sind potenzielle Handlungsgebiete der hochwertigen Innenentwicklung (Richtplankapitel S 1.1).

Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer in der BNO wird verzichtet. Gemäss den Vorgaben im Gestaltungsplan ist von einer Ausnützungsziffer von 1.1–1.2 auszugehen, was gestützt auf das Überbauungskonzept mit 28 Wohnungen und der Annahme von 1,3 Bewohner pro Wohnung einer Einwohnerdichte von 175 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) bedeutet.

Die geplante Nutzungsintensivierung in Bahnhofsnähe entspricht den übergeordneten planerischen Vorgaben.

3.4.2 Siedlungsqualität und Grundlage für höhere Bauten

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Die Planungsbehörde beruft sich vorliegend zur Begründung der Festlegung einer Zone für höhere Bauten auf die Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen (Schlussbericht 27. Februar 2014), insbesondere auf die darin hervorgehobene städtebauliche Bedeutung von Bahnhofsgebieten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld mittels Bebauungsstudien Bautypologien, Gebäudemasse und Setzung der Gebäude als auch deren Einbettung in die bestehende Bebauungsstruktur und im Kontext einer möglichen Überbauung auf den Nachbarparzellen untersucht wurden.

Die Absicht, am fraglichen Standort einen höheren Punktbau für Wohnen, Gewerbe sowie für öffentliche Erdgeschossnutzungen zu etablieren, wird aus fachlicher Sicht als nachvollziehbar eingeschätzt.

3.4.3 Umzonung und Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht

Die Kernzone Dorf wird im Bereich der rund 0,2 ha grossen Parzelle 1313 mit der Zone Areal Bahnhof überlagert. Für die Entwicklung des Areals werden konkrete qualitätssichernde Zielvorgaben sowie die Gestaltungsplanpflicht festgelegt (§ 5a BNO). Die rechtskräftige Sondernutzungsplanpflicht, welche auch Flächen der Parzellen 230 und 233 umfasste, wird aufgehoben. Die Zonierung der Teilflächen der Parzellen 230 und 233, für die zurzeit keine Überbauungsabsichten bestehen, wird im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision überprüft.

3.4.4 Erschliessung sowie Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Areal wird als erschlossen eingestuft. Mit der Umzonung geht nach Ansicht der Gemeinde eine marginale Steigerung der Verkehrsmenge einher. Die regional kritischen Verkehrsverhältnisse sowie die Bahnhofsnähe (ÖV-Güte B) sind ausgesprochen günstige Voraussetzungen für eine nicht an den MIV-gebundene (motorisierter Individualverkehr) Bewältigung des Mobilitätsbedarfs.

Gemäss den Konzeptanforderungen (§ 5a BNO) ist ein Mobilitätskonzept spätestens im Rahmen des Baugesuchsverfahrens vorzulegen, welches eine nachhaltige Mobilität mit Focus öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr zum Ziel hat. Die Anzahl Parkfelder soll in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung und des Standorttyps gemäss VSS-Norm limitiert werden. Die Konkretisierung der Limitierung der Anzahl Parkfelder erfolgt im parallel erarbeiteten Gestaltungsplan. Dieser Lösungsansatz ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

Auf dem Areal soll eine Bushaltestelle erstellt werden (§ 5a Abs. 2 BNO). Die entsprechende Sicherung erfolgt im Gestaltungsplan (Freihaltung Buswendeplatz mit Bushaltestelle mittels Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG).

3.4.5 Lärm

Das Planungsgebiet gilt als erschlossen, demzufolge muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) überprüft werden. Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) als massgebende Grenzwerte.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.5.1 Anwendbares Recht

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

3.5.2 BNO-Bestimmungen

Die Festlegungen sind sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Zone Areal Bahnhof", beschlossen von der Gemeindeversammlung Rudolfstetten-Friedlisberg am 10. November 2017, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Friedlisbergstrasse 11, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
- 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.