

Datum: 16.12.2013 RCAN/St j:\03_geschäfte\3_genehmigungen\02_are\rol\2013\206_bdv_09.213.docx Nr. BVURO.09.213-1

Gemeinde Schinznach-Bad; Gestaltungsplan "Residenzen"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	26. April 2010
Öffentliche Auflage	19. März 2012 bis 17. April 2012
Beschluss Gemeinderat	12. August 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	23. September 2013
Eingereicht zur Genehmigung	27. September 2013

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Baugesetz (BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergibt sich folgende Änderung der Vorlage:

- § 6 Abs. 6 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) wird ersatzlos aufgehoben

Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Nutzungsplanung Siedlung als Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung ab. Das Gebiet liegt in der Kurbauzone.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Ziel des Gestaltungsplans ist es, im Sinne einer identitätsstiftenden Ergänzung zur bestehenden Anlage der Bad Schinznach AG eine gute städtebauliche Situation für Residenzen zu schaffen. Zudem soll eine hohe Freiraum- und Architekturqualität sowie eine gute Kur- und Wohnqualität erreicht werden.

Der Gestaltungsplan scheidet vier Baubereiche für Hochbauten aus. Ebenfalls festgelegt ist ein Baubereich für unterirdische Bauten. Der Gestaltungsplan legt Fusswegverbindun-

gen Nord-Süd wie auch Ost-West fest und bezeichnet die Lage für die Tiefgaragenzufahrt und die oberirdischen Besucherparkplätze.

Die wichtigen Freiräume und deren Funktionen sind im Gestaltungsplan fixiert (Plan und §§ 8 bis 10 Sondernutzungsvorschriften).

Für die Hochbauten gelten maximale Gebäudehöhen von 11,50 m (Baufeld B) bis 12,50 m (Baufelder A und D). Alle Wohnungen müssen zwingend über ein modulares Service- und Dienstleistungsangebot verfügen. Dieses Angebot gilt als Voraussetzung für die Wohnnutzungen. Diese Bindung der Wohnnutzung an das Dienstleistungsangebot des Kurbetriebs gemäss § 6 Abs. 2 bis 4 SNV ist im Grundbuch anzumerken.

§ 7 der Sondernutzungsvorschriften formuliert die architektonischen und städtebaulichen Anforderungen an die Bauten. Für das Gesamtkonzept ist das bestehende Richtkonzept wegweisend.

Der Gestaltungsplan enthält auch Vorgaben zu ökologischen Massnahmen (§ 14 SNV), Energienutzung (§ 15 SNV) und Lichtemissionen (§ 16 SNV).

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte folgender Planungsmittel:

- Gestaltungsplan "Residenzen" bestehend aus
 - Situation 1 : 500
 - Sondernutzungsvorschriften

Erwägungen

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 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 Baugesetz, BauG). Dazu gehören namentlich die Anforderungen nach § 21 Baugesetz (BauG).

4.2 Raumplanerische Beurteilung

4.2.1 Allgemeines/Städtebau

Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage geschaffen, um den siedlungsnahen Bereich der bestehenden Kurbauzone einer Wohnnutzung mit Betreuungsmöglichkeit zuzuführen. Die Bebauungsabsicht wurde mit einer Bebauungsstudie abgeklärt.

Aus Sicht der Siedlungsentwicklung und Siedlungsgestaltung ist die Nutzung dieses Areals durch gestalterisch gut in die Landschaft eingepasste Wohnbauten möglich. Der bestehende Siedlungsbereich wird kompakt erweitert ohne dadurch die angrenzende landschaftliche und parkartige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

Bezüglich der Ortsentwicklung in der Nähe der Bahnstation kann diese zusätzliche Nutzung, die auch zusätzliche Frequenzen im Bereich der Haltestelle bringt, einen positiven Effekt haben.

Die Vorschriften zur Gestaltung sind standort- und sachgerecht. Sie legen die Grundlage für eine gute Überbauung. Die Gesamtqualität hängt wesentlich von der entsprechenden Umsetzung im Baubewilligungsverfahren ab. Zur Sicherung der Zielsetzung ist für jede Baustufe auf Kosten des Gesuchstellers die Stellungnahme einer unabhängigen Fachperson einzuholen. Diese wird durch den Gemeinderat bestimmt. Damit kann die Gesamtqualität gemäss Richtkonzept sichergestellt werden.

4.2.2 Erschliessung/Lärm

Die Erschliessung ist einfach und nachvollziehbar. Die Vorgabe, dass die Parkierung (mit Ausnahme der Besucherparkplätze) ausschliesslich in den Einstellhallen zu erfolgen hat, ist ein wesentliches Element der Überbauungsqualität. Die Besucherparkplätze sind gemäss § 12 SNV mit einem sickerfähigen Belag auszustatten und müssen gestalterisch gut in den Übergangsbereich beziehungsweise in die Begegnungszone integriert werden.

Auch die Fusswegerschliessung ist sachgerecht und erfüllt die Anforderungen des Fuss- und Wanderweggesetzes. Die Fusswegverbindung Nord-Süd ist behindertengerecht und in einer minimalen Breite von 2 m zu erstellen (§ 13 SNV).

Die Behandlung des Lärmaspekts ist verständlich und nachvollziehbar. Mit einer lärmgerecht konzipierten Überbauung ist an dieser Bahnlinie in Verbindung mit dem Minergie-Standard (kontrollierte Wohnraumlüftung) eine recht gute Wohnqualität möglich. Die Sondernutzungsvorschriften schreiben bei Neubauten Minergie-Standard oder eine gleichwertige Lösung vor.

4.2.3 Freiraum/Begegnungszone/Ökologische Massnahmen

Auf dem Areal befindet sich heute eine Wiese, welche von der SBB-Linie und der Badstrasse beziehungsweise dem Badwald begrenzt wird. Beim Badwald handelt es sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Schinznach-Bad um einen geschützten Wald (Naturschutzzone Wald), dieser liegt im Auengebiet von kantonaler Bedeutung. landschaftsräumlich gehört die Wiese zum Park der Kuranlage, verleiht der Anlage den nötigen, grosszügigen Freiraum und erlaubt Sichtbeziehungen zwischen der Siedlung Schinznach-Bad und dem Aareraum beziehungsweise dem Auenwald.

Die auf dem Gestaltungsplan basierenden Wohnbauten liegen gestaffelt nebeneinander, und behindern Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Aareraum und die Grosszügigkeit der Parkanlage wird geschmälert. Andererseits lässt die Stellung der Bauten grosszügige Zwischenräume (Freiräume) zu. Die Festlegungen in den Sondernutzungsvorschriften sichern eine gute Freiraumqualität und sind sachgerecht. Wichtig ist die Vorgabe, dass mit dem Baugesuch ein detailliertes Umgebungskonzept durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten einzureichen ist.

4.2.4 Energie

Gemäss § 15 SNV wird der Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung angestrebt. Diese Vorgabe unterstützt die Bestrebungen des Kantons Aargau bezüglich Energieeffizienz (vgl. Gesamtstrategie/energieAargau vom Juni 2006).

4.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Residenzen" der Gemeinde Schinznach-Dorf vom 12. August 2013 wird, bereinigt durch den Beschwerdeentscheid, genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. 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.

3.

Beschwerdeentscheide können innert gleicher nicht erstreckbarer Frist – neben dem Genehmigungsentscheid – gesondert mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden, sofern sie durch den Genehmigungsentscheid nicht abgelöst worden sind.

4.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

5.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffer 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

6.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

7.

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.

8.

Die Genehmigungsbeschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist

bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausstrasse 33, 5116 Schinznach-Bad
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU



Stephan Attiger
Regierungsrat