

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 12. August 2020

Versand: 18. August 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000941

Gemeinde Kaiseraugst; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Zonengrenze Arbeitszone Junkholz / Wohn- und Arbeitszone" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "§ 8 Wohn- und Arbeitszone"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. November 2018
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	21. Januar 2019 bis 20. Februar 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	19. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	2. Juli 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	2. September 2019

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 Kaiseraugst am 19. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "§ 8 Wohn- und Arbeitszone"
- Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Zonengrenze Arbeitszone Junkholz / Wohn- und Arbeitszone"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 7. Mai 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die heute rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) enthält für die Wohn- und Arbeitszone eine limitierende Maximalfläche für Wohnnutzung, die jedoch bereits ausgeschöpft ist. Die dem Arbeiten zugedachte Fläche ist bis heute hingegen erst teilweise bebaut. Im Entwurf des Entwicklungsleitbilds der Gemeinde Kaiseraugst wird der noch unbebaute Teil als Schlüsselareal für eine dichte Wohnnutzung mit einer gemischten Nutzung entlang der Landstrasse vorgesehen.

Entsprechend sollen die Vorgaben für dieses Gebiet in der BNO gelockert, gleichzeitig aber auch Auflagen für die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers mit hoher Siedlungsqualität festgelegt werden. Die Anpassung erfolgt auf der Grundlage eines in einem qualifizierten Verfahren erarbeiteten Richtprojekts, wonach in einem weiteren Schritt auch der rechtskräftige Gestaltungsplan "Wurmisweg-West" angepasst werden soll.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. November 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

An der westlichen Grenze der Wohn- und Arbeitszone werden die Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen angepasst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone werden für eine Wohnnutzungsintensivierung geöffnet und gestalterische Zielvorgaben für die Nutzungsplanung eingeführt.

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 Gemeinde Kaiseraugst liegt gemäss Raumkonzept im Urbanen Entwicklungsraum der Agglomeration Basel. Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Mit der Anpassung der arealspezifischen Vorgaben für den Bereich "Wurmisweg-West" zieht die Gemeinde die Entwicklung des Schlüsselareals, gestützt auf das Entwicklungsleitbild der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, vor. Die Erhöhung der Ausnützung und die Vorgaben für eine hochwertige Überbauung auf der Basis eines Richtprojekts ermöglichen eine zukunftstaugliche Entwicklung

im Sinne der Richtplanvorgaben. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Fricktal Regio hat mit Schreiben vom 8. Februar 2019 zur geplanten Überbauungsabsicht Stellung genommen. Die Massnahme für hochwertigen, kompakten Wohnraum werde aus regionaler Sicht unterstützt und passe gut zum bereits bestehenden urbanen Charakter der Gemeinde. Mit dem Quartier "Wurmisweg" würde ein gut erschlossenes Wohnangebot in direkter Nähe zu den Arbeitsplatzgebieten der Gemeinde geschaffen. Die räumliche Nähe zwischen Wohnraum- und Arbeitsplatzentwicklung leiste einen Beitrag für eine gut abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Die Planungsvorlage wird als mit den Interessen der Region vereinbar bezeichnet.

3.4 Nutzungsplanung Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 175,7 ha auf. Davon sind ca. 156,8 ha überbaut und ca. 18,9 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,9 ha Wohn- und Mischzonen und 11,0 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2017).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen

Die Gemeinde zählt heute rund 5'600 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Für die nächsten 15 Jahre sollte gemäss kantonomer Prognose die Bevölkerung auf ca. 7'400 E anwachsen, was in der derzeitigen Bauzone nur mit forcierter Innenentwicklung erreichbar sein wird. Mit der vorgesehenen Anpassung der Nutzungsplanung für das Schlüsselareal "Wurmisweg-West" ergreift die Gemeinde eine erste richtungsweisende Massnahme.

3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die vorgesehene Feinkorrektur der Zonengrenze auf die Parzellengrenzen 1320/1434 ist sachgerecht.

3.4.4 Mehrwertabgabe

Bei der vorliegenden Anpassung entsteht ein erheblicher Mehrwert im betroffenen Gebiet. Die Gemeinde sieht sachgerecht vor, mittels vertraglichen Vereinbarungen einen angemessenen Anteil dieses Mehrwerts für öffentliche Nutzungen im Quartier zu sichern.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplankapitel S 1.1). Mit der Aufnahme von Zielvorstellungen für die Gestaltungsplanung werden sachgerecht hohe Anforderungen an die räumliche Qualität einer künftigen, mittels Gestaltungsplan zu sichernden Überbauung gestellt.

3.4.6 Erschliessung

Die Erschliessung des Gebiets ist, gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan, bereits weitgehend erstellt. Durch die vorliegende Änderung der Nutzungsmöglichkeiten verändern sich die Erschliessungsanforderungen kaum.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

Die neuen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sind sachgerecht und rechtskonform.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Zonengrenze Arbeitszone Junkholz / Wohn- und Arbeitszone" und Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "§ 8 Wohn- und Arbeitszone", beschlossen von der Gemeindeversammlung Kaiseraugst am 19. Juni 2019, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 17, 4303 Kaiseraugst
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.