

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 3. März 2021

Versand: 9. März 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000215

Gemeinde Wettingen; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Klosterhalbinsel"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	26. August 2019
Mitwirkung	14. Oktober 2019 bis 12. November 2019
Öffentliche Auflage	9. März 2020 bis 14. April 2020
Beschluss Einwohnerrat	3. September 2020
Eingereicht zur Genehmigung	7. Dezember 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	22. November 2020

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 vom Einwohnerrat Wettingen am 3. September 2020 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Siedlung Bauzonenplan "Klosterhalbinsel", Situation 1:2'500 vom 3. September 2020
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Zone "Klosterhalbinsel" vom 3. September 2020

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 20. Oktober 2020 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Zwischen 2009 und 2013 wurde ein Masterplan für die "Klosterhalbinsel" ausgearbeitet. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen bildet gemäss Masterplan die Ausgangslage für die sorgfältige Nutzungsergänzung. Mit einer gezielten Anpassung der Zonenplanung und parallel dazu des Gestaltungsplans wurde das Regelwerk gestützt auf den Masterplan überarbeitet.

Der Gemeinderat misst der "Klosterhalbinsel", nebst der Landstrasse und dem Bahnhofareal, eine zentrale Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und damit eine hohe Dringlichkeit zu, weshalb die Teiländerung "Klosterhalbinsel" der laufenden allgemeinen Zonenplanrevision vorgezogen wird.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 26. August 2019 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 Verfahrenskoordination

Die vorliegende Änderung des Nutzungsplans Siedlung und der Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel" sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Voraussetzungen sind erfüllt, um beide Vorlagen koordiniert zu genehmigen.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt beschliesst daher, den Sondernutzungsplan koordiniert mit dem Regierungsratsbeschluss über die Änderung des Nutzungsplans Siedlung. Die Genehmigungen des Sondernutzungsplans und der Änderung des Nutzungsplans Siedlung werden gleichzeitig publiziert.

3.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die "Klosterhalbinsel" ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Spezialfall aufgeführt und gesamthaft mit dem Erhaltungsziel A/a bewertet. Die Ortsbilder von nationaler Bedeutung sind gemäss Richtplan anerkannt und festgesetzt. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung folgt in den (Sonder-)Nutzungsplanungen.

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

3.4 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Damit der vorliegenden Teiländerung kein grundsätzlicher neuer Umgang mit der "Klosterhalbinsel" resultiert, ist eine regionale Stellungnahme nicht erforderlich.

3.5 Nutzungsplan Siedlung

3.5.1 Anpassungsbedarf

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Kantonsschule Wettingen bezüglich der Umnutzung und Erweiterung der Löwenscheune in eine Mensa, ergab sich im Januar 2007 Handlungsbedarf betreffend die Anpassung der Baufelder des Gestaltungsplans "Klosterhalbinsel" und der Unterschutzstellung der Liegenschaft Klosterstrasse 20 (Karrenstall).

Gestützt auf das Gebot der Planbeständigkeit und den Umstand, dass der aktuelle Gestaltungsplan aus dem Jahr 2001 stammt wurde vereinbart, diese durch den Kanton Aargau ausgelösten Anpassungen des Gestaltungsplans im Rahmen einer gesamtheitlichen Überprüfung der Planwerke "Nutzungsplan Siedlung" und "Gestaltungsplan Klosterhalbinsel" an die Hand zu nehmen.

Für die weitere Entwicklung der "Klosterhalbinsel" und zur Sicherung des Handlungsspielraums des Mittelschulstandorts Wettingen erteilte der Kanton Aargau, vertreten durch die Immobilien Aargau, im Jahr 2009 den Auftrag zur Ausarbeitung eines Masterplans. Zwischen 2009 und 2013 wurden mit Beteiligung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die einzelnen Interessen abgefragt, gebündelt und koordiniert. Die Ergebnisse dieser Workshops wurden im Jahr 2013 in einem Masterplan "Klosterhalbinsel Wettingen" als behördenorientierendes Planungsinstrument zusammengefasst.

Mit dieser Festsetzung wird unter anderem erreicht, dass die anstehenden Raumbedürfnisse der Kantonsschule Wettingen umgesetzt werden können.

Die Festlegungen in den Planwerken "Teiländerung Nutzungsplanung Bauzonenplan Klosterhalbinsel" und "Gestaltungsplan Klosterhalbinsel" entsprechen sowohl den Festlegungen des gemeinsam erarbeiteten Masterplans "Klosterhalbinsel Wettingen" als auch den aktuellen Bedürfnissen betreffend die Ausscheidung des Baufelds "Hönggerhaus".

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die vorliegende Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel", die Teilrevision Nutzungsplanung "Schutzobjekte (OB1+2)" und die Neufassung des Gestaltungsplans "Klosterhalbinsel" sind in Bezug auf die Unterschutzstellung kommunaler Schutzobjekte zeitlich zu koordinieren. Um zu verhindern, dass Schutzobjekte zu keiner Zeit ohne Schutz sind, ist es unabdingbar, dass in zeitlicher Abfolge zuerst die Teilrevision Nutzungsplanung "Schutzobjekte (OB1+2)" genehmigt ist, bevor in einem zweiten Schritt die Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel" genehmigt werden kann. Der Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel" kann unter Beachtung dieses Aspekts erst nach den beiden Teilrevisionen der Nutzungsplanung genehmigt werden.

3.5.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Vorlage tangiert keine zentralen Belange der kantonalen Verkehrsplanung. Da die vorgesehene Hauptnutzung "Kantonsschule" erhalten bleibt und auch die Immobilien Aargau das Areal nutzt, ist die verkehrsplanerische Bedeutung der Planung gering.

Für Grossanlässe ist ein Parkierungskonzept erarbeitet und massgebend. Weiter plant der Gemeinderat die Einführung einer Begegnungszone auf der Klosterstrasse und dem westlichen Teil der Kanzlerrainstrasse sowie einer Tempo-30-Zone auf dem übrigen Strassennetz. Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Der Gewässerraum entlang der Limmat wird im Planungssperimeter mit einem durchgehenden, 15 m breiten Uferstreifen ausserhalb des Walds umgesetzt. In § 26^{bis} BNO werden die dazu notwendigen Bestimmungen aufgenommen. Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.6.2 Wald

Der ursprüngliche Nussain des westseitigen bewaldeten Uferhangs soll wiederhergestellt werden. Aus kantonaler Sicht wird dies sehr begrüsst. Wie im Planungsbericht ausgeführt wird, ist die ursprünglich angedachte Idee, das Areal aus dem Wald zu entlassen, aus planungsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Aus Sicht Gemeinde ist die Umsetzung noch offen; möglich wären öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Grundeigentümer oder der Erwerb des Waldes durch den Kanton / die Gemeinde.

3.6.3 Umweltschutz

Lärm

Mit der Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel" erfolgen keine Umzonungen, die zu einer Änderung der Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen führen.

Belastete Standorte und Altlasten

Ein Teil des betroffenen Nutzungsplans "Klosterhalbinsel" ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter der Nr. AA4045.0116 eingetragen.

Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Vom betroffenen belasteten Standort geht nach aktueller Beurteilung keine Umweltgefährdung aus. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren werden gegebenenfalls projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

3.6.4 Archäologie

Der Masterplan und seine vorgesehenen Massnahmen liegen im Bereich von aktenkundigen archäologischen Fundstellen.

Gemäss § 38 des Kulturgesetzes (KG) vom 31. März 2009 sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Vor unumgänglichen Zerstörungen sind die betroffenen Stellen archäologisch zu untersuchen und zu dokumentieren (§ 44 KG). Daher hat die zuständige Gemeinde vor Beginn von Aushubarbeiten, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen (§ 41 KG), beziehungsweise diese Meldepflicht zu delegieren. Wer unabhängig davon archäologische Hinterlassenschaften findet, hat dies der Kantonsarchäologie unverzüglich zu melden. Falls archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen, ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit zu deren Untersuchung und Dokumentation einzuräumen (§ 29 KG in Verbindung mit § 45 KG).

Von den Massnahmen betroffen sind die aktenkundigen archäologischen Fundstellen Nr. 37(A)44 (mittelalterliches Zisterzienserkloster und mittelalterliche Gräber) sowie Nr. 37(A)9 (mittel-/jungsteinzeitliche Siedlungsstelle). Es ist möglich, dass bei Bodeneingriffen, aber auch bei der Umsetzung von oberirdischen Gestaltungsmaßnahmen (historische Bausubstanz), archäologische Hinterlassenschaften – auch derzeit noch unerkannte – beeinträchtigt werden. Sie müssen vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

- Die Kantonsarchäologie ist frühzeitig über nächste Projektschritte und Baumassnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Masterplans zu informieren.
- Die vor Ort arbeitenden Personen sind vorgängig über die archäologische Situation und über ein mögliches Fundvorkommen zu unterrichten und explizit auf die Meldepflicht für archäologische Funde hinzuweisen.

Werden bei Bau- und Grabungsarbeiten archäologische Hinterlassenschaften entdeckt (zum Beispiel Mauerreste, Ziegelfragmente, Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen), müssen die Arbeiten an der betreffenden Stelle sofort unterbrochen werden. Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmen sind verpflichtet, die Kantonsarchäologie in Brugg (056 462 55 00) unverzüglich zu benachrichtigen (§ 41 KG). Weitergehende Weisungen der Kantonsarchäologie sind verbindlich.

3.6.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Gwagglibrugg (AG 158.0.1) und die Kanzlerrainstrasse mit der gedeckten Holzbrücke (AG 2.2.1) sind gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) von nationaler Bedeutung. Die beiden Objekte sollen in der laufenden Teiländerung der Nutzungsplanung unter kommunalen Schutz gestellt werden. Zudem wird in § 9 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) verlangt, dass die historische Substanz der Kanzlerrainstrasse zu erhalten sei. Dies ist sach- und stufengerecht.

3.7 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 rechtskräftige BNO der Gemeinde Wettingen wurde am 7. Dezember 2000 vom Einwohnerrat beschlossen. Die IVHB wurde noch nicht umgesetzt. Solange die IVHB nicht übernommen wurde, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der BauV 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).

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Klosterhalbinsel", beschlossen vom Einwohnerrat Wettingen am 3. September 2020, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt. Die Publikation erfolgt gleichzeitig mit der Publikation des Genehmigungsentscheids zum Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel".



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Alberich Zwysig-Strasse 76, 5430 Wettingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Umwelt BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur BKS
- 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.