

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. Juni 2022

Versand: 5. Juli 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000863

**Gemeinde Brugg; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Rückweisungen
Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 21. November 2017 |
| Mitwirkung | 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017 |
| Öffentliche Auflage | 26. Februar 2018 bis 27. März 2018 |
| Beschluss Einwohnerrat | 21. Januar 2022 |
| Eingereicht zur Genehmigung | 25. März 2022 |
| Ablauf der Beschwerdefrist | 8. April 2022 |

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, die 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 Brugg am 21. Januar 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO); **Teiländerung Nutzungsplanung**; Anpassungen im Anschluss an die Einwohnerratssitzung vom 22. November 2019; Rückweisungsänderungen 1. Teil
 - § 7 und § 85 Abs. 2 BNO Hochhäuser
 - § 16 Abs. 5 BNO Zone Campus
 - Anhang 1 Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete - Sommerhalde

- Teiländerung **Bauzonen- und Kulturlandplan**; Anpassungen im Anschluss an die Einwohner-ratssitzung vom 22. November 2019; Rückweisungsänderung
 - Überlagernde Bestimmung Hochhausstandorte gemäss § 7 Abs. 2 BNO

Erneut an den Stadtrat zurückgewiesen wurden folgende Planungsinhalte:

Zonenfestlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan

- Hochhausstandorte mit Richthöhen südlich der Bahngleise (Perimeter Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch)
- Parzellen 4092 und 5514 (Sommerhalde/Langmatt)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 3. Februar 2022 er-läutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die anlässlich der Einwohnerratssitzung 22. November 2019 zurückgewiesenen Teile der Gesamt-revision der Nutzungsplanung (vgl. RRB 2021-000339 vom 24. März 2021 sowie 2021-001112 vom 15. September 2021) sind neu zu beschliessen.

Am 21. Januar 2022 erfolgte der erneute Beschluss des Einwohnerrats über denjenigen Teil der Rückweisungsänderungen, für den keine erneute kantonale Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage durchgeführt werden muss und über den folglich direkt beschlossen werden kann.

Ziel der vorliegenden Planung ist, zusammen mit der bereits beschlossenen Gesamtrevision der Nut-zungsplanung sowie nachfolgenden Beschlüssen zu weiteren zurückgewiesenen Planungsinhalten ein gesamtheitliches Planungsinstrument für die Stadt Brugg zu schaffen, welches den aktuellen Rechtsgrundlagen entspricht.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Vorprüfung ist mit Bericht vom 21. November 2017 ohne Vorbehalte, jedoch mit wichtigen Hinweisen abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung / Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die vorliegende Teiländerung umfasst BNO-Vorschriften für Hochhäuser (§ 7 und § 85 Abs. 2 BNO), die örtliche Festlegung von Hochhausstandorten gemäss § 7 Abs. 2 BNO im Bauzonenplan sowie die Vervollständigung der BNO-Vorschriften zur Zone Campus (§ 16 Abs. 5 BNO).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichti-gung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffe-nen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Brugg/Windisch ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Kernstadt. Kernstädte sind Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Gemäss Richtplanvorgaben (Raumkonzept Aargau) ist die räumliche Entwicklung der beiden Gemeinden eng mit der Agglomeration zu koordinieren. Ein ansehnlicher Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums im Kanton Aargau soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden (+34 % zwischen 2012 und 2040, beziehungsweise +1,05 %/Jahr). Zur Aufrechterhaltung des vorhandenen Verhältnisses zwischen Beschäftigten und Einwohnerinnen und Einwohnern (E) ist neben der Einwohnerentwicklung auch eine entsprechende Entwicklung der Arbeitsplätze bis 2030 anzustreben und zu ermöglichen (rund +2500 Beschäftigte). Mit gezielten Interventionen ist zudem eine gute Abstimmung Siedlung und Verkehr sicherzustellen (Förderung der nachhaltigen Mobilität).

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung erfolgte im Rahmen der Gesamtrevision. Auf eine regionale Abstimmung für diese Teiländerung konnte daher verzichtet werden.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Siedlungsqualität

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]).

Zentren und Ortskerne

Die bisherigen Altstadt- und Zentrumszonen (inklusive Cityzone und Zone Campus) werden im Grundsatz beibehalten. Die Zentrums- und Cityzonen zeichnen sich durch ein besonderes öffentliches Interesse aus. Hochwertige städtebauliche, architektonische Qualitäten und attraktive öffentliche Räume sind in diesen Räumen essenziell.

Die BNO-Vorschriften der Zone Campus (§ 16 BNO) werden hinsichtlich der Vorgaben zur Energieversorgung ergänzt. Der neu aufgenommene Abs. 5 entspricht den bisher rechtsgültigen Zonenvorschriften sowie den Vorgaben der Zone Campus gemäss § 14 Abs. 5 BNO der Gemeinde Windisch.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Im Bauzonenplan mit Angaben zur maximalen Höhenkote in Meter über Meer parzellenscharf festgelegt werden die zwei überlagerten Hochhausstandorte "Neumarkt" und "Gleisdreieck". Dies liegt im Ermessen der Gemeinden. Weitere drei vom Stadtrat vorgesehene Hochhausstandorte südlich der Bahngleise, wurden unter anderem aufgrund der laufenden Gebietsentwicklung Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch erneut zurückgewiesen.

Als Grundlage für die Festlegung haben die beiden Gemeinden ein Hochhauskonzept erarbeitet. Auf die ursprünglich vorgesehene Verankerung des Hochhauskonzepts in der BNO wurde mit den vorliegenden BNO-Bestimmungen gemäss § 7 BNO verzichtet (Streichung § 7 Abs. 4 betreffend Hochhauskonzept gemäss Beschluss des Einwohnerrats).

Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Hochhausstandorte sind Hochhäuser nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, für den zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen ist. Die Verfahrens- und die Qualitätsvorgaben gemäss § 7 BNO sind sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Mit der Erarbeitung des Bauinventars werden durch den Kanton nach fachlichen Kriterien nur die wichtigsten Bauten zum kommunalen Schutz empfohlen; eine Güterabwägung beziehungsweise Vorselektion findet bereits bei der Erarbeitung des Inventars statt.

Die Stadt Brugg hat in einem ersten, am 22. November 2019 vom Einwohnerrat beschlossenen und bereits rechtskräftigen Teil der Nutzungsplanung rund 70 % der Objekte (inklusive Kulturobjekte wie Brunnen, Grenzsteine) aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2016) in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Insgesamt 16 Gebäude beziehungsweise 40 % des Gebäudebestandes aus dem Bauinventar waren nicht als kommunale Substanzschutzobjekte vorgesehen. Von diesen wurden sechs Objekte sowie das ehemalige Maschinenhaus des städtischen Elektrizitätswerks im Freudenstein mit Antrag zur Aufnahme als Substanzschutzobjekt an den Stadtrat zurückgewiesen (vgl. RRB 2021-000339 vom 24. März 2021 sowie 2021-001112 vom 15. September 2021)

Mit Einwohnerratsbeschluss vom 21. Januar 2022 wird an der Nichtunterschutzstellung der folgenden Objekte festgehalten:

- INV-BRU909 Villa "Friedheim", Remigersteig 4
- INV-BRU924 Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 20/22
- INV-BRU934 "Ammelemähli", Baslerstrasse 13
- INV-BRU937 Villa, Stapferstrasse 32
- INV-BRU939 Villa, Paradiesstrasse 5
- ehemaliges Maschinenhaus des städtischen Elektrizitätswerks im Freudenstein

Für das Inventarobjekt INV-BRU908 Fröhlich-Scheune, Zurzacherstrasse 7 ist gemäss Ausführungen im Planungsbericht (S. 14) eine mögliche Unterschutzstellung vorgesehen, die jedoch vorgängig einer erneuten kantonalen Vorprüfung sowie öffentlichen Auflage bedarf und daher nicht Bestandteil der vorliegenden Teilvorlage ist.

Die Ausführungen im Planungsbericht enthalten objektweise Begründungen zum Verzicht auf die Unterschutzstellung sowie zu den zwischenzeitlich geführten Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern. Der vorliegend aufgrund der erneut vorgenommenen Abklärungen sowie der erneuten Diskussion im Einwohnerrat erfolgte Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die vorliegend zur Genehmigung eingereichten BNO-Bestimmungen sind sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Rückweisungen Gesamtrevision, beschlossen vom Einwohnerrat Brugg am 21. Januar 2022, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Stadtrat, Hauptstrasse 3, 5200 Brugg
- 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) 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.