

Sitzung: 26. Januar 2005

Art. Nr. 2005-000144

Gemeinde Spreitenbach; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung, Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	8. Dezember 2000
Vorprüfungsbericht	31. Januar 2003
Öffentliche Auflage	24. März bis 22. April 2003
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. August 2003
Eingereicht zur Genehmigung	5. Januar 2004
Ablauf der Beschwerdefrist	26. Januar 2004

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in drei Durchgängen (provisorische Vorprüfungsberichte vom 23. März 2001 und 31. Oktober 2001). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 31. Januar 2003 mit einem Genehmigungsvorbehalt bezüglich § 56 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Abstellplätze).

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde Spreitenbach hat den rechtskräftigen Bauzonenplan und die Bauordnung von 1982 sowie den Kulturlandplan und die Nutzungsordnung von 1994 vollständig überarbeitet und neu beschlossen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan hat die Gemeinde folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Ausscheidung einer 2. Erschliessungsetappe. Die Zone GH-West und HG-Ost werden mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt;
- Schaffung einer "Wohnzone Bestand" für das heterogen überbaute Gebiet im Bereich der Bahnhofsstrasse. Die bestehenden Gebäude können umgebaut und im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt werden. Neu-, grössere Um- und Ersatzbauten setzen einen Gestaltungsplan voraus. Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen;
- Umwandlung der ehemaligen Industrie- und Gewerbebezonen in eine Arbeitszone 1 und Arbeitszone 2. In der Arbeitszone 1 sind Arbeitsplätze für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen zugelassen, ebenso Verkaufsflächen als Nebennutzungen bis max. 500 m² bzw. max. 5 % der Grundstücksfläche. Ein im Plan speziell bezeichneter Bereich ermöglicht Fachmarktnutzung bis max. 5'000 m² Nettoladenfläche. In der Arbeitszone 2 sind neben Arbeitsplätzen für Gewerbe und Dienstleistung auch Verkaufsflächen für den aperiodischen Bedarf zugelassen;
- Umwandlung der ehemalige Freihaltezonen in eine Grünzone;
- Ausscheidung einer auf die künstlerische Nutzung des Areals ausgerichtete Bauzone "Weinrebenpark" sowie im Waldbereich einer Spezialzone "Weinrebenpark" nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG) für den Bruno Weber Park;
- Zuweisung des im gleichen Gebiet befindlichen Reitbetriebs zu einer der Situation angepassten speziellen Bauzone ("Reithofzone");
- Umzonung der ehemaligen Liegewiese in der Nähe Limmat von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Landwirtschaftszone sowie des Areals der Kompostieranlage von der Landwirtschaftszone in die OeBA-Zone. In diesem Gebiet sind aufgrund der Lärmvorbelastung keine lärmempfindlichen Räume zugelassen. Ebenso wird das Areal der Schiessanlage von der Landwirtschaftszone in die OeBA-Zone umgezont;
- Situationsbedingte Zuweisung verschiedener Flächen am Bauzonenanrand, welche bisher dem "übrigen Gebiet" zugeordnet waren, der Grünzone bzw. der Arbeitsplatzzone;
- Ausdehnung der Naturschutzzone "Franzosenweiher".

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bauordnung und die Nutzungsordnung Kulturland wurden einer Totalrevision unterzogen und in der neuen Bau- und Nutzungsordnung zusammengefasst. Die Gemeinde hat die Zonenbestimmungen entsprechend den neuen Zonenausscheidungen angepasst. Neu aufgenommen wurde eine Bestimmung zur Siedlungserneuerung (§ 4 BNO): Zur Verbesserung der Siedlungsqualität sanierungsbedürftiger Gebiete sind durch Gemeinderat und Grundeigentümer Konzepte zu erstellen.

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, W5 und WG zulässig. Die anrechenbare Grundstücksfläche muss mindestens 2'000 m² aufweisen. Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 21 Abs. 2 Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (AbauV) sind die Abstellplätze (mit Ausnahme der Besucherparkplätze) in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen.

Gestützt auf das Gesamtkonzept Parkierung der Gemeinde sieht § 56 BNO eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze im Umfang von 5 % bis max. 20 % vor. In Abs. 5 wird festgehalten, dass der Gemeinderat für Parkplätze bei publikumsintensiven Nutzungen eine zweckmässige Bewirtschaftung ab der ersten Minute verlangen kann.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

Die Gebiete "Breiti" und "Wille" (IKEA), welche bereits in einem separaten Verfahren beschlossen und vom Grossen Rat genehmigt wurden, sind aus der vorliegenden Zonenplanung ausgeklammert, ebenso die Zonierung des Gebiets "Asp" (östlich des Dorfbachs). Der Grosse Rat hat mit Beschluss vom 2. März 2004 die Gemeinde aufgefordert, das Gebiet einer geeigneten Zone zuzuweisen. Die Umsetzung dieses Auftrags erfolgt in einem separaten Verfahren.

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab.

Im Einzelnen betrifft dies Flächen nach folgenden Kriterien:

- Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a): Die Gemeinde zont insgesamt 0.95 ha ein. Dazu gehören z.B. das Gebiet "Schürmatt" oder die noch nicht genutzte Fläche bei der Kompostieranlage.
- Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Beschluss 4.1, lit. b): Insgesamt ca. 0.30 ha (Gebiete OeBA-Zone Liegewiese).
- Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Beschluss 4.1, lit. c): Dazu gehören z.B. die Einzonung des Schützenhauses oder die Einzonung der bestehenden Familiengärten.
- Einzonung von Waldabstandsflächen (Beschluss 4.1, lit. e): Ein- und Auszonung wegen Auswirkungen des Waldfeststellungsverfahrens.

Die Bilanz der anzurechnenden Erweiterung des Siedlungsgebiets beträgt 0.65 ha (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies geht nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

Der Siedlungstrenngürtel zwischen Spreitenbach und Dietikon ist im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen. Die Freihaltung dieses Gebiets wird mit Ausnahme des noch nicht zonierten Gebiets östlich Dorfbach mit der Ausscheidung einer Landwirtschaftszone sichergestellt. Die Festsetzung soll gleichzeitig mit der Bereinigung der Bauzonenabgrenzung "Asp" (östlich Dorfbach) erfolgen.

Die Gemeinde Spreitenbach hat im aktuellen Zeitpunkt auf die Festsetzung von Einkaufszentren und Fachmärkten im kantonalen Richtplan mit Ausnahme des IKEA-Standorts verzichtet. Für diejenigen Zonen, in denen bereits Einkaufszentren und/oder Fachmärkte bestehen, gilt die Besitzstandsgarantie (vgl. Kapitel 3.1.5). Gemäss Beschluss des Grossen Rats vom 20. Mai 2003 ist insbesondere aus Gründen der Verkehrsbelastung auf zusätzliche, richtplanrelevante Standorte für Einkaufszentren und/oder Fachmärkte zu verzichten.

3.1.3 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG. Insbesondere hat die Gemeinde den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung zugeordnet. Zudem wurden lärmvorbelastete, mehrheitlich überbaute Gebiete aufgestuft.

3.1.4 Wohnzone Bestand

Mit den speziellen Vorschriften zur Wohnzone Bestand wird der konkreten örtlichen Situation (völlig unterschiedliche Geschosshöhe der bestehenden Bauten) Rechnung getragen. Neubauten und/oder grössere Umbauten können nur im Rahmen eines Gestaltungsplans vorgenommen werden. Neue Bauten haben sich damit an der bestehenden Überbauung zu orientieren. In der Sondernutzungsplanung kann auf die konkrete Situation reagiert werden. Die Festlegung ist situationsgerecht.

3.1.5 Arbeitsplatzzonen 1 und 2, Handels- und Gewerbezone

Die Öffnung der Industriezonenvorschriften auch für Dienstleistungsbetriebe entspricht sowohl den aktuellen Bedürfnissen als auch der bisherigen gemeinderätlichen Bewilligungspraxis und ist grundsätzlich sachgerecht.

Spreitenbach verfügt über ein beträchtliches Potential an unüberbauten Flächen in der Arbeitsplatzzone 1 und in Gebieten mit Umstrukturierungsmöglichkeiten (vgl. Kapitel 3.1.6). Bei einer vollen Ausschöpfung dieses Potentials besteht die Gefahr, dass selbst das um die projektierten Neuausbauten ergänzte Strassennetz den induzierten Verkehr kaum bewältigen kann. Die Öffnung der Industriezonen für Dienstleistungsbetriebe, welche gegenüber einer reinen Industrienutzung deutlich Mehrverkehr verursachen, ist unter diesem Gesichtspunkt problematisch. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (RVBW) erfolgt zurzeit nur bis zum Shopping-Center. Mit dem IKEA-Projekt ist vorgegeben, die Buserschliessung zu verbessern. Langfristig ist eine Stadtbahn von Killwangen bis Schlieren geplant. Die Vorarbeiten bzw. die Trasseesicherung im kantonalen Richtplan erfolgt in einem separaten Verfahren.

Sachgerecht ist unter dem Aspekt der Verkehrsproblematik die Beschränkung von Einkaufsnutzungen in den Arbeitsplatzzonen. Sowohl in der Arbeitsplatzzone 1 als auch in der Arbeitsplatzzone 2 sind mit einer Ausnahme grundsätzlich keine Einkaufszentren (EZ) und/oder Fachmärkte (FM) über 3'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. Die bestehenden EZ/FM in diesen Gebieten unterstehen damit der Besitzstandsgarantie.

Die bestehende Zone für Einkaufszentren und Fachmärkte (HG-Zone, mit Ausnahme HG-Ost) ist bereits ausgenutzt. Nicht richtplanrelevante, bescheidene Ausbaumöglichkeiten im Rahmen von kleinen Anpassungen und Änderungen sind möglich, nicht jedoch neue Einkaufszentren und/oder Fachmärkte.

3.1.6 Grünzonen/Familiengartenzone

Die Gemeinde hat verschiedene Grünzonen ausgeschieden. Diese dienen der Gliederung des Siedlungsgebiets und zur Erholung. Die Familiengartenzone an der Grenze zur Gemeinde Dietikon wurde verkleinert. Neu hat die Gemeinde dafür das bestehende Familiengartengebiet im Bereich der Wohnzone W5 im "Loo" in die Bauzone aufgenommen. Die Anpassungen entsprechen der tatsächlichen Situation und sind sachgerecht.

3.1.7 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Das Areal der Kompostieranlage ist aktuell der Landwirtschaftszone II zugewiesen. Die Kompostieranlage beansprucht aktuell rund 0.40 ha. Bereits sind Erweiterungen der

Kompostieranlage vorgesehen. Die Umzonung des bestehenden Kompostierplatzes sowie der rund 0.65 ha grossen Fläche zwischen der bestehenden Bauzone und der Kompostieranlage in eine geeignete Bauzone (OeBA-Zone) ist sachgerecht. Die für die Ausscheidung einer Bauzone aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung relevanten Planungswerte sind jedoch überschritten. Die Gemeinde hat deshalb richtigerweise in den Zonenvorschriften für dieses Gebiet lärmempfindliche Nutzungen ausgeschlossen.

Das Gebiet des Schützenhauses wird neu von der Landwirtschaftszone in die OeBA-Zone umgezont. Der Bereich des Kugelfangs verbleibt in der Landwirtschaftszone. Die Zuweisung ist sachgerecht und entspricht der kantonalen Praxis für Grossanlagen.

Die Erholungsinsel in der Limmat hat seit längerem die Funktion einer "Badeinsel". Die Badeanlage ist mit Sprungturm, Dusche und Bänken bestückt. Diese Fläche ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen. Zur Sicherung des wertvollen Naturschutzgebiets südlich der Brücke ist die Limmatinsel mit einem Zaun abgesperrt.

3.1.8 Weinrebenpark

Die Ausscheidung einer speziellen Bauzone "Weinrebenpark" bzw. einer Spezialzone nach Art. 18 RPG für den "Waldpark" ist sachgerecht. Damit wird eine auf die ganz spezielle Situation abgestimmte planerische Lösung getroffen.

3.1.9 Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität

Die Siedlungsdichte der Gemeinde Spreitenbach ist mit rund 119 E/ha überdurchschnittlich hoch. Dem Anliegen der Siedlungserneuerung und -qualität kommen insbesondere der Auftrag zur Ausarbeitung von Konzepten zur Siedlungserneuerung gemäss § 4 der Bau- und Nutzungsordnung sowie das Verbot von freistehenden Einfamilienhäusern in der Wohnzone Bestand entgegen. Zudem wird neu in den meisten Wohnzonen das Untergeschoss vollständig sowie das Dach- bzw. das Attikageschoss bis zur Hälfte des darunterliegenden Vollgeschosses nicht mehr an die Ausnutzungsziffer angerechnet.

Im Weiteren enthält die Vorlage Bestimmungen zur Aufwertung der Natur im Siedlungsraum. Die Zonenplanung erfüllt die diesbezüglichen Vorgaben des Richtplans (Beschluss 2.1 des Richtplanabschnitts S 3.1).

3.1.10 Ortsbildschutz

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die vorgenommenen planerischen Massnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbilds (Abgrenzung der Dorfzone, generelles Abbruchverbot für Bauten in der Dorfzone, unterirdische Parkierung in dicht bewohnten Gebieten usw.) unterstützen die Bestrebungen zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbilds.

3.1.11 Umwelt

In der Gemeinde Spreitenbach werden die Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung bezüglich Stickoxid-Immissionen deutlich überschritten. Gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung ist die Gemeinde angehalten, mit planerischen Massnahmen die Zusatzbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr möglichst gering zu halten. Die Gemeinde hat verschiedene Massnahmen getroffen. Im Vordergrund steht das Gesamtkonzept Parkierung gemäss § 55 Abs. 4 BauG.

Zum Zweck der grösstmöglichen Verlagerung von Fahrten auf den öffentlichen Verkehr sowie zum Schutz vor Auswirkungen des Verkehrs verlangt die Gemeinde gestützt auf § 56 Abs. 2 der BNO lediglich eine minimale Reduktion von 5 % bis 10 % der Pflichtabstellplätze für Personal, Besucher und Kunden. Dieser Reduktionsfaktor liegt deutlich un-

ter dem in ähnlicher Situation bei andern Gemeinden üblichen Mass und dürfte kaum echte Anreize fürs Umsteigen auf den öffentlichen Verkehr bewirken. Die Gemeinde begründet ihre Haltung damit, dass sie wenig öffentliche Parkplätze besitze und vor allem, dass gestützt auf § 58 Abs. 2 BauG die Ersatzabgabepflicht für Parkplätze, welche untersagt werden, entfalle. Dieser Paragraph erschwert der Gemeinde sachgerechte Lösungen bezüglich Parkierung; eine Reduktion der Abstellplätze ohne Ersatzabgabe, welche teilweise für notwendige Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr genutzt werden könnte, ist aus Sicht der Gemeinde nicht tragbar.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde den Reduktionsfaktor tief gehalten. Die Gemeinde Spreitenbach möchte die Anzahl Abstellplätze im konkreten Fall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit Verhandlungen reduzieren und dafür Beiträge für den öffentlichen Verkehr generieren. Sie hat einen diesbezüglichen Paragraphen in das Parkplatzreglement aufgenommen.

Damit fehlt der Gemeinde jedoch die nach § 11 Abs. 1 und 2 Umweltschutzgesetz (USG) und § 55 Abs. 4 BauG notwendige Rechtsgrundlage, eine weitere, wirksame Reduktion der Abstellplätze durchzusetzen. Unabhängig davon kann der Gemeinderat jedoch jederzeit Vereinbarungen mit der Bauherrschaft treffen.

Da die Gemeinde eine minimale Reduktion in § 56 Abs. 2 BNO vorgeschrieben hat und gestützt auf § 56 Abs. 5 BNO bei publikumsintensiven Nutzungen eine zweckmässige Bewirtschaftung ab erster Minute verlangen kann, sind die getroffenen Massnahmen vertretbar.

3.1.12 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen (ohne Gebiet "Asp") weisen eine Fläche von total 243 ha auf. Davon sind ca. 195.5 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 44 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 11.2 ha Wohn- und Mischzonen, 27.7 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 5.3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inkl. der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 10'140 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2018 rechnet mit Einwohnerinnen und Einwohnern (E) in ähnlicher Grössenordnung. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen bezüglich den Wohn- und Mischzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung richtig dimensioniert und entsprechen den Anforderungen von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach vom 26. August 2003 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.
 2.
Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.
 3.
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 vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist
 - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
 4.
Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
 5.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.
 6.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.
-

Protokollauszug

- Gemeinderat, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

