

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 23. März 2016

Versand: 29. März 2016

Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-000327

Gemeinde Aarburg; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Aarburg Nord"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. Juni 2015
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	6. Juli 2015 bis 4. August 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	27. November 2015
Eingereicht zur Genehmigung	13. Januar 2016
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Februar 2016

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 § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegt die von der Gemeindeversammlung Aarburg am 27. November 2015 beschlossene Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Teiländerung Aarburg Nord, Situation 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 8. Dezember 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Aus Anlass der Inbetriebnahme der Ortskernumfahrung und der damit verbundenen Chance auf eine Neuausrichtung der Planungsziele hat die Gemeinde Aarburg unter Beizug eines externen Planungsbüros ein Gesamtkonzept zur Stadtaufwertung erarbeitet. Nebst der Altstadt wurden weitere Schwerpunkte der zukünftigen räumlichen Entwicklung festgelegt, dazu gehört auch das Gebiet "Aarburg Nord". Hier stellen sich besondere Herausforderungen, weil Defizite nicht nur bezüglich Städtebau, Gestaltung, Freiräumen und Verkehr bestehen, sondern ganz wesentlich auch soziale Faktoren betroffen sind.

Die vorliegende Teilrevision dient dem Ziel, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Aufwertung des Ortsteils "Aarburg Nord" zu schaffen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 11. Juni 2015 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Der rechtskräftige Bauzonenplan wurde vom Regierungsrat am 15. Mai 2002 genehmigt. Im Gebiet "Aarburg Nord" werden Teilgebiete neuen Zonen zugewiesen. Teils erfolgen diese Änderungen aufgrund der bestehenden Nutzungen, teils aufgrund neu beabsichtigter Nutzungen. Grössere Flächen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird angepasst. Für die nachgelagerten Gestaltungsplanungsverfahren werden detaillierte Vorgaben festgelegt (§ 7 BNO). Die §§ 8, 12 und 36 BNO werden präzisiert, insbesondere hinsichtlich der nachgelagerten Verfahren und Nutzungsmöglichkeiten.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage tangiert keine Anordnungen des bisherigen kantonalen Richtplans. Mit dem Richtplanbeschluss des Grossen Rats vom 24. März 2015 (S 1.2 Siedlungsgebiet, Genehmigung des Bundesrats noch ausstehend) haben die Gemeinden zukünftig aufzuzeigen, wie die geforderten Mindestdichten im unüberbauten und im überbauten Gebiet erreicht werden können. Dies ist vorliegend noch nicht erfolgt. Die vorgesehenen Massnahmen und Festlegungen bilden jedoch die Grundlage zur geforderten qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. auch Hinweise unter Ziffer 3.2.2).

3.1.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband zofingenregio hat am 13. März 2015 aus regionaler Sicht zur Vorlage Stellung genommen. Die Zielsetzungen des Konzeptplans Aarburg Nord (siehe Planungsbericht Kapitel 2.3) entsprechen den regionalen Planungsgrundlagen, insbesondere dem Konzept Raumentwicklung

(REK), dem Entwicklungsmodul 1 "Koordinierte Raumentwicklung" sowie auch dem "Zukunftsbild AareLand 2030". Das Gebiet Aarburg Nord liegt in einem Kernraum der Agglomeration. Eine städtebauliche Aufwertung, verbunden mit einer massgeschneiderten Innenentwicklung, ist anzustreben.

Diese Vorgaben werden gemäss Planungsverband in der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung zweckmässig und sachgerecht umgesetzt. Im öffentlichen Interesse liegende, unüberbaute und bebaute Flächen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies gibt der Gemeinde die nötigen Steuerungsmöglichkeiten für eine Entwicklung im Sinne der angestrebten Ziele, insbesondere zur Erreichung einer angemessenen Einwohner- und Nutzungsdichte sowie einer optimalen Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume.

Weiter ist es für die Region ein grosses Bedürfnis, die bestehende und wichtige Veloverbindung (Bestandteil des kantonalen Radroutennetzes) zwischen Aarburg und Olten zu verbessern. Dies kann entweder mit der Erarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts K 103 oder mittels der noch zu erarbeitenden Gestaltungspläne umgesetzt werden.

3.2 Bauzonenplan

3.2.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG)

Die Grösse und Abgrenzung der Bauzone bleibt unverändert.

3.2.2 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Grosse Flächen im Gebiet "Aarburg Nord" sind heute einer Mischzone zugewiesen. Die Anpassungen erfolgen im Interesse einer Aufwertung und zukunftsgerichteten Quartierentwicklung. Daraus ergeben sich klarere Nutzungsbedingungen mit eindeutigerem Schwergewicht Wohnen oder Gewerbe/Dienstleistung (teilweise Entflechtung). Die einzelnen Änderungen sind im Planungsbericht (Kapitel 3.1) detailliert beschrieben und begründet. Im Gebiet Kloosmatt/Schönegg/Höhe sind alle Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In der BNO sind die massgeblichen Zielsetzungen für das nachgelagerte Planungsverfahren stufengerecht festgelegt.

Ein Grossteil der bestehenden Bauzonenreserven von Aarburg liegt in der zweigeschossigen Wohnzone (W2). Durch die Umzonung eines künftig nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Teilgebiets am Tulpenweg von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die W2B mit Gestaltungsplanpflicht werden die W2-Reserven zusätzlich erhöht. Damit die im Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 geforderten Einwohnerdichten in den unüberbauten Gebieten gewährleistet werden können (90 E/ha), sind im Rahmen der Überbauung der in Aarburg stark vertretenen W2-Reserven jeweils überdurchschnittliche Einwohnerdichten planerisch sicherzustellen. Entsprechend wurden für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Tulpenweg Richtwerte für die zu gewährleistende Einwohnerdichte in die BNO aufgenommen.

3.2.3 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Das Planungsgebiet "Aarburg Nord" gilt als erschlossen. Dabei bestehen verschiedene Anschlüsse zur K 103. Mit der teilweise beabsichtigten Umgestaltung und Umnutzung sind einzelne Änderungen am Verkehrsregime vorgesehen. Unabhängig davon bleibt das Gebiet weiterhin nur zur K 103 hin erschlossen. Mit dem theoretischen Innenentwicklungspotential ist im Vergleich zur heutigen Verkehrsbelastung auf der K 103 gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.7) mit einer wenig spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen der Verkehrsinduktion auf die K 103 sind daher nicht zu erwarten.

Entlang der Oltnenstrasse K 103 besteht ein rechtskräftiger kantonaler Nutzungsplan aus dem Jahr 2006. In den nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren sind die Festlegungen dieses kantonalen Nutzungsplans zu berücksichtigen.

3.2.4 Hochwasserschutz

Die Flächen der Teiländerung "Aarburg Nord" befinden sich gemäss Gefahrenkarte in der Gefahrenstufe mit geringer Gefährdung und Fliesstiefen von bis zu 25 cm bei einem HQ300. Es besteht kein Schutzdefizit. Künftige Massnahmen zum Hochwasserschutz können stufengerecht im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

3.2.5 Lärm

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass bei allen geplanten Umzonungen bereits erschlossene Flächen innerhalb des Baugebiets betroffen sind. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung von Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV.

Im rechtskräftigen Bauzonenplan sind entlang der Oltnenstrasse Flächen bezeichnet, die infolge Lärmvorbelastung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet sind. Dieser Eintrag bleibt unverändert bestehen. Im "Geänderten Bauzonenplan" werden lediglich die Änderungen (Zonenbezeichnung/Gestaltungsplanpflicht) dargestellt.

3.2.6 Bau- und Nutzungsordnung

Mit der Teiländerung der BNO im Gebiet "Aarburg Nord" werden die Grundlagen für eine Aufwertung und massgeschneiderte Innenentwicklung geschaffen. In den geänderten Bestimmungen erfolgen Festlegungen zum Nutzungsmix und den Anforderungen an die nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren (Einwohnerdichte, Wohnqualität, Erschliessung, Parkierung). Die Bestimmungen sind sachgerecht und unterstützen die Ziele des Masterplans und Konzeptplans Aarburg Nord.

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).

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Aarburg Nord", beschlossen von der Gemeindeversammlung Aarburg am 27. November 2015, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Städtchen 37, 4663 Aarburg
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.