

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 3. Mai 2023

Versand: 9. Mai 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000501

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg; Nutzungsplanung Siedlung Änderung "Kernzone Mutschellen"; Genehmigung mit Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	28. August 2018
Mitwirkung	7. Mai 2018 bis 6. Juni 2018
Öffentliche Auflage	10. September 2018 bis 9. Oktober 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	9. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	3. Januar 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Januar 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, 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 von der Gemeindeversammlung Rudolfstetten-Friedlisberg am 9. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Nutzungsplanung Siedlung Änderung "Kernzone Mutschellen" bestehend aus:
 - Situationsplan 1:2'500
 - Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 5. September 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Planungsprozess für die städtebauliche Entwicklung im Zentrum Mutschellen wurde erkannt, dass die angestrebte Gebietsentwicklung mit den rechtskräftigen Festlegungen (Bauzonenplan, BNO) nicht umsetzbar ist. Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung werden die notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die angestrebte Entwicklung grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Grundnutzungszone "Kernzone Mutschellen" wird auf einer Fläche von 0,7 ha mit der "Zone Zentrum Mutschellen" überlagert. Die damit einhergehende Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben ergibt sich aus § 6a Abs. 12 BNO, die weiteren Gestaltungsplananforderungen aus § 6b BNO. Innerhalb der "Zone Zentrum Mutschellen" wird zudem ein Bereich "Stadtplatz" festgelegt.

Parallel zur vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung liegt der Gestaltungsplan "Mutschellen – Bollerli Nord" zur Genehmigung vor (BVUARE.17.123).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde ohne Vorbehalte abgeschlossen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die "Kernzone Mutschellen" wird auf einer Fläche von rund 0,7 ha mit der "Zone Zentrum Mutschellen" überlagert. Für dieses Areal wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit den Bestimmungen in § 6a BNO wird die Ausnützungsziffer (AZ) auf 1.2 festgelegt. Wird ein qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren durchgeführt, kann die AZ auf 1.55 erhöht werden. Im nördlich der Mutschellenstrasse gelegenen Teilgebiet ist ein Gebäude mit acht Vollgeschossen beziehungsweise mit einer maximalen Fassadenhöhe von 27 m zulässig. Die Verkaufsnutzung wird pro Standort auf 800 m² limitiert. Innerhalb der "Zone Zentrum Mutschellen" ist ein öffentlicher Stadtplatz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie einer Mindestgrösse von 1'000 m² zu erstellen.

In § 6b BNO werden differenzierte Zielvorgaben für den Gestaltungsplan festgelegt.

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 Berücksichtigung 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 Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Der Ortsteil Mutschellenknoten liegt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) im urbanen Entwicklungsraum. Urbane Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Ein

grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

Der Mutschellenknoten ist zudem ein Wohnschwerpunkt gemäss Richtplankapitel S 1.9. Dabei handelt es sich um einen Standort mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung. Mit der Festlegung von Wohnschwerpunkten wird beabsichtigt, sowohl eine hochstehende Siedlungserneuerung und Nutzungsintensivierung im Bestand als auch eine qualitätsvolle Entwicklung unüberbauter Gebiete zu erreichen.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale und überkommunale Abstimmung

Allgemein

Gemäss §§ 11 und 13 BauG stimmen die Gemeinden ihre Nutzungsplanungen regional ab. Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt würdigt die Bestrebungen zur Innenentwicklung an zentraler Lage und die Pflicht zu einer hochwertigen Weiterentwicklung des Boller-Areals. Die vorliegende Planung wird unterstützt.

Die Gemeinde hat die vom regionalen Sachplan (rSP) "Zentrumsentwicklung Mutschellen" betroffenen Gemeinden im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (Teiländerung allgemeine Nutzungsplanung "Kernzone Mutschellen" sowie Gestaltungsplan "Mutschellen – Boller Nord") einbezogen. Die vorliegende Planung wird auch von den Gemeinden Berikon und Widen unterstützt.

Regionaler Sachplan

Im Vorfeld der Planung erarbeiteten die drei Gemeinden Widen, Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg gemeinsam die Grundlagen für die zukünftige Entwicklung im Zentrum Mutschellen. Mit der Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen wurde die städtebauliche Entwicklung als Grundlage für den rSP "Zentrumsentwicklung Mutschellen" skizziert. Mit der Genehmigung des rSP am 16. August 2017 durch den Regierungsrat erlangte dieses Planungsinstrument Behördenverbindlichkeit sowohl für die Gemeinde als auch für den Kanton.

Die Abstimmung der vorliegenden Nutzungsplanänderung mit den Planungsgrundsätzen, Planungsanweisungen und örtlichen Festsetzungen des rSP wird im Planungsbericht (Kapitel 2.2) erörtert. Die Teiländerung Nutzungsplanung "Mutschellen – Boller" ist mit dem rSP vereinbar.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Verhältnis zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wurde am 16. Januar 2001 genehmigt. Die Gemeinde bearbeitet zurzeit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Zielsetzungen für die Zentrumsentwicklung Mutschellen wurden im Rahmen des rSP "Zentrumsentwicklung Mutschellen" – einer gemeindeübergreifenden, gebietsbezogenen Gesamtschau – formuliert. Diese Grundlage ist für die strategische Entwicklung dieses Ortsteils wegleitend. Die vorgezogene Teiländerung der Nutzungsplanung ist sachlich begründet und zweckmässig.

3.4.2 Zone Zentrum Mutschellen

Perimeter

Die "Zone Zentrum Mutschellen" wird der Grundnutungszone "Kernzone Mutschellen" überlagert. Diese Zonenüberlagerung wird auf bestimmte Flächen südlich und nördlich der Mutschellenstrasse

beschränkt. Diese Fläche stimmt mit der örtlichen Festsetzung des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht gemäss dem rSP überein. Unter bestimmten Voraussetzungen ist die Unterteilung in zwei Gestaltungsplanperimeter zulässig (§ 6a Abs. 12 BNO).

Koordination der Verfahren

Parallel zur vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wurde der Gestaltungsplan "Mutschellen – Bolleri Nord" als Teilgestaltungsplan gemäss § 6a Abs. 12 BNO zur Vorprüfung eingereicht (BVUARE.17.123). Dieser Teilgestaltungsplan setzt die Genehmigung der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung voraus. Die Koordination der beiden Genehmigungsverfahren ist sichergestellt.

Städtebauliches Richtprojekt

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Planungsgebiets evaluiert, verschiedene Entwicklungs- und Bebauungskonzepte in Szenarien aufgezeigt und ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet. Das städtebauliche Richtprojekt sieht einen neuen, öffentlichen Stadtplatz und eine markante Platzrandbebauung mit vier- und fünfgeschossigen beziehungsweise einem achtgeschossigen Gebäude vor.

Für das Gesamtgebiet hat sich eine Ausnützung von 1.2 beziehungsweise 1.55 (im Zusammenhang eines Konkurrenzverfahrens gemäss § 6a Abs. 8 BNO) als angemessen, städtebaulich verträglich und zielführend erwiesen. Attikageschosse sowie eine weitere Erhöhung der Ausnützung werden ausgeschlossen. Im Rahmen einer städtebaulichen Studie konnte die Machbarkeit (Auspützung) gemäss Planungsbericht für beide Teilgebiete nachgewiesen werden.

Im Zusammenhang der AZ 1.55 kann im Teilgebiet nördlich der Mutschellenstrasse ein höheres Haus mit acht Vollgeschossen und einer zulässigen Fassadenhöhe von 27 m vorgesehen werden (§ 6a Abs. 9 BNO). Im Rahmen des dafür notwendigen Konkurrenzverfahrens ist die bauliche Entwicklung im Kontext des Stadtplatzes sowie des Übergangsbereichs zwischen Hochhaus und Stadtplatz zu bearbeiten.

Der rSP sieht im Planungsgebiet der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung einen ortsbaulichen Akzent vor, der jedoch im Teilgebiet südlich der Mutschellenstrasse verortet ist. In begründeten Fällen kann von dieser Festlegung abgewichen, jedoch nicht davon abgesehen werden (rSP/Sachplankarte). Die Lage für einen ortsbaulichen Akzent wird durch das städtebauliche Richtprojekt begründet.

Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Die grundeigentümergebundene Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht erfolgt mittels den Zonenbestimmungen (§ 6a Abs. 11 BNO). § 6b BNO definiert Anforderungen für den Gestaltungsplan, die sich unter anderem sowohl auf die Bebauung und die Umgebung, den Stadtplatz und den Strassenraum als auch auf die Aspekte des Wohnraumbangebots, Mobilität und Parkierung beziehen. Diese Zweckbestimmungen sind im Sinne der Qualitätssicherung stufengerecht definiert.

Aufwertung/Gestaltung Strassenraum

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der Bernstrasse (K 127) sowie der Bellikerstrasse (K 411). Die beiden Verkehrsträger weisen mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von je rund 12'000 Fahrzeugen (Stand 2012) eine hohe Belastung aus.

Gemäss Richtplankapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.3, wird den Gemeinden empfohlen, entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem DTV von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen pro Tag und

künftig zunehmender Verkehrsbelastung für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist. Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.

Gemäss rSP streben die drei Gemeinden eine einheitliche Gestaltung der Aussenräume an. Dies betrifft unter anderem die Ortsdurchfahrten Bernstrasse und Bellikerstrasse. Als Grundlage für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen wurde inzwischen ein Masterplan "Freiraum" erarbeitet und von den drei Gemeinden des rSP verabschiedet. Diese Leitideen werden spätestens mit dem Freiraumkonzept zum Bauprojekt abzustimmen sein.

Innenentwicklungsbeitrag

In Wohnschwerpunkten innerhalb urbaner Entwicklungsräume sind gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.1, Mindestdichten von 120 Einwohnerinnen und Einwohnern pro ha (E/ha) in überbauten Wohn- und Mischzonen zu erreichen. Darüber hinaus muss der Wohnanteil mindestens 70 % betragen (Planungsanweisung 2.3). Gemäss der städtebaulichen Voruntersuchung wurde für das Gesamtgebiet bei einer AZ von 1.2 die Realisierung von rund 7'000 m² beziehungsweise bei einer AZ von 1.55 rund 9'000 m² Bruttogeschossfläche nachgewiesen. Der Wohnanteil von mindestens 70 % wird vorgegeben (§ 6a Abs. 5 BNO). Der Bruttowert bezüglich Einwohnerdichte entspricht bei 100 % Wohnen den Richtplanvorgaben. Je nach Umfang an gewerblicher Nutzung (zumindest Erdgeschosse sind gemäss § 6a Abs. 3 BNO publikumsorientiert zu nutzen) reduziert sich die Einwohnerdichte auf dem fraglichen Areal. Die Festlegungen ermöglichen eine Einwohnerdichte, die mit den Richtplanvorgaben vereinbar ist.

3.4.3 Stadtplatz

Innerhalb des Planungssperimeters wird ein "Bereich Stadtplatz" festgelegt. Dieser ist auf dem Gebiet nördlich der Mutschellenstrasse verortet und muss gemäss § 6a Abs. 6 BNO eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ausweisen sowie mindestens 1'000 m² umfassen. Die notwendigen Voraussetzungen sind mittels öffentlich- beziehungsweise privatrechtlichen Verträgen zu schaffen. Diese Verträge haben bis zur Genehmigung der Planungsvorlage vorzuliegen. Die konkreten Inhalte der jeweiligen Verträge sind im Planungsbericht (Kapitel 5.2.1, Abs. 6) erörtert. Die wünschbare Ausrichtung und Gestaltung des Stadtplatzes werden in § 6b Abs. 1 BNO im Sinne von Zielvorgaben stufengerecht definiert.

3.4.4 Mehrwertabschöpfung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.5) beabsichtigt der Gemeinderat, die aus der vorliegenden Umzonung generierten Mehrwerte im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen abzuschöpfen. Diese Verträge sollen spätestens im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Planungsverfahrens vorliegen. Diese Bestrebungen werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Koordination K 411 / Entflechtung Mutschellenknoten

Im Raum Mutschellenknoten sowie entlang der Bellikonerstrasse (K 411) sind verschiedene Planungen in Arbeit. Im Zentrum steht die Entflechtung der Verkehrsströme am Mutschellenknoten beziehungsweise Sofortmassnahmen für kurzfristige Verbesserungen der Verhältnisse aller Verkehrsteilnehmenden.

Im rSP wurden mit den örtlichen Festsetzungen städtebauliche Raumkanten sowie die "Trasseesicherung Verkehrsinfrastrukturen langfristig" festgelegt, welche die Raumsicherung für die Varianten "Bahn tief" und "Strasse tief" gewährleisten. Die Festlegungen in der vorliegenden Teiländerung des Bauzonenplans sind mit den übergeordneten Interessen der Raumsicherung für verkehrsbezogene Projekte vereinbar.

Belange Verkehrsplanung (inklusive Mobilitätsmanagement)

Aufgrund der Bedeutung des Areals (Zentrumsentwicklung, Wohnschwerpunkt, urbaner Entwicklungsraum, Bahnhofgebiet) ist der Bewältigung des Mobilitätsbedarfs nach Massgabe der informellen und behördenverbindlichen Strategiepapiere grosse Bedeutung beizumessen. Entsprechend der kantonalen Mobilitätsstrategie wird im urbanen Entwicklungsraum die Mobilität verstärkt zu Fuss, mit dem Rad und dem öffentlichen Verkehr (öV) abgewickelt. Die Bahnverbindung zwischen Wohlen und Dietikon sichert dank dichtem Fahrplan für weite Teile des Gebiets die im kantonalen Richtplan für einen Wohnschwerpunkt vorausgesetzte öV-Gütekategorie B. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse muss die nachfolgende Planung zwingend auf die nachhaltige Bewältigung des Mobilitätsbedarfs ausgerichtet werden. Dabei kommt dem öV eine tragende Rolle zu.

Aufgrund der Erhöhung der zulässigen Ausnützung ist mit Mehrverkehr von ca. 260 Motorfahrzeugen pro Tag zu rechnen (Planungsbericht, Kapitel 4.3). Entsprechend wird von einem erhöhten Bedarf von 50 Parkfeldern gegenüber der rechtskräftig zulässigen baulichen Nutzung ausgegangen. Dem erwarteten Mehrverkehr und Parkfelderbedarf soll mit einem attraktiven, koordinierten und nachhaltigen Mobilitätsangebot begegnet werden. Zudem soll der Bedarf an Parkfeldern den örtlichen Verhältnissen entsprechend ausgerichtet sowie attraktive und an das übergeordnete Netz angebundene Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen werden. Die notwendigen Massnahmen sollen im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren konkretisiert werden (§ 6b Abs. 1 BNO). Dies ist sachgerecht.

3.4.6 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist über die Bolleristrasse an das übergeordnete Strassennetz erschlossen. Zudem liegt das Areal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Berikon-Widen (öV-Gütekategorie B). Die Auswirkungen auf das bestehende Strassennetz werden im Verkehrsgutachten vom 27. April 2018 aufgezeigt.

3.4.7 Lärm

Gestützt auf die kantonalen Grundlagen sind die Immissionsgrenzwerte für die Wohnnutzung in der ersten Bautiefe überschritten. Da vorliegend erschlossene Bauzonen betroffen sind, muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 nachgewiesen werden. Die geplante Erhöhung der Ausnützung für Wohnzwecke muss mit der Erhaltung und Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität beziehungsweise

-attraktivität einhergehen (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, Richtplankapitel S 1.1). In Bezug auf die Lärmbelastung gegenüber der Kantonsstrasse stellen sich grosse Herausforderungen. § 6b Abs. 1 BNO gibt vor, dass bereits im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erste Massnahmen im Umgang mit den lärmvorbelasteten Bereichen aufzuzeigen sind.

3.4.8 Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich (100 m) der Printcolor Screen AG in Berikon. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde ein Kurzbericht zum Vollzug der Störfallverordnung durch das Amt für Verbraucherschutz (Chemiesicherheit) des Kantons Aargau erstellt. Daraus geht hervor, dass keine schwere Schädigung der Bevölkerung oder der Umwelt zu erwarten ist. Für Personen in Gebäuden deckt der normale Brandschutz die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen ab.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.5.1 Anwendbares Recht

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

3.5.2 Einzelne Bestimmungen

Die Gemeindeversammlung hat am 9. November 2018 die oben erwähnte Vorlage beschlossen. Die Rechtmässigkeitsprüfung hat ergeben, dass aufgrund der zwischenzeitlichen Inkraftsetzung der revidierten Bauverordnung (BauV) per 1. November 2021 Anpassungen an den beschlossenen Änderungen der BNO erforderlich sind.

Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf:

Revision der Bauverordnung (BauV)

- | | |
|-----------------------|--|
| § 6a Abs. 4 (zweimal) | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Ausserdem ist der Verweis auf die VSS ¹ -Norm ("Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640 281 verwendeten Begriff 'Verkaufsfläche'.") zu streichen.
<u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist in § 15d BauV definiert. |
| § 6a Abs. 5 | Der Satz "Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche." ist zu streichen. Der Wohnanteil ist neu in § 15b BauV definiert. |

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Nachstehende Begriffe sind nicht IVHB-konform und sind anzupassen:

- | | |
|--|----------------------------------|
| § 6a Abs. 3;
§ 6a Abs. 8 | Erdgeschoss neu: 1. Vollgeschoss |
| § 6a Abs. 8 (zweimal);
§ 6a Abs. 12;
§ 6b Abs. 1 (zweimal) | Hochbaute neu: Gebäude |
| § 6a Abs. 9 (zweimal) | Gebäudehöhe neu: Fassadenhöhe |

Mit Schreiben vom 6. Februar 2023 wurden der Gemeinde zwei Varianten aufgezeigt, wie die revidierte BauV in der beschlossenen Planungsvorlage berücksichtigt werden kann.

3.6 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.5.2). Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben vom 13. Februar 2023 (Eingang 27. Februar 2023) zustimmend zur Kenntnis.

Die Änderung des Begriffs "Gebäudehöhe"/"Fassadenhöhe" wurde durch die Gemeinde hinsichtlich eines Anpassungsbedarfs überprüft. Es resultiert keine Änderung der Bestimmungen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt nach Vornahme der oben aufgeführten Direktänderungen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung Änderung "Kernzone Mutschellen", beschlossen von der Gemeindeversammlung Rudolfstetten-Friedlisberg am 9. November 2018, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt.

2.

Für die Vorlage wird folgende Direktänderung beschlossen:

Die seit 9. November 2018 rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird wie folgt angepasst:

- | | |
|--------------|---|
| § 6a Abs. 3 | In den Erdgeschossen 1. Vollgeschossen entlang dem neuen Stadtplatz sind grundsätzlich publikumsorientierte Nutzungen unter Einbezug des Aussenraums und mit einer angemessenen Geschosshöhe vorzusehen. Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig. |
| § 6a Abs. 4 | Für Verkaufsnutzungen beschränkt sich die zulässige Nettoladenfläche Verkaufsfläche pro Standort auf maximal 800 m ² . Die Berechnung der Nettoladenfläche Verkaufsfläche richtet sich nach dem in der VSS Norm SN 640 281 der Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“ . |
| § 6a Abs. 5 | Der Mindestwohnanteil beträgt 70 %. Der Wohnanteil entspricht dem Verhältnis zwischen der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche und der anrechenbaren Geschossfläche. Der Mindestwohnanteil ist gesamthaft über die Zone Zentrum Mutschellen einzuhalten. Ein Austausch im Rahmen von Dienstbarkeitsverträgen ist möglich. Es ist ein der Lage angemessenes, möglichst differenziertes Wohnangebot sicherzustellen. In begründeten Fällen kann von § 39 BNO abgewichen werden. |
| § 6a Abs. 8 | - Hochbauten Gebäude (Proportionierung, Fassadengestaltung mit Materialisierung);
- Übergangsbereich zwischen Hochbauten Gebäude und Stadtplatz (inkl. Gestaltung der publikumsorientierten Erdgeschosse 1. Vollgeschosse). |
| § 6a Abs. 9 | Im Gebiet nördlich der Mutschellenstrasse ist im Rahmen der in Abs. 8 formulierten Situation ein höheres Haus mit maximal 8 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe Fassadenhöhe von 27 m zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans darf von dieser maximalen Geschoszahl und der maximalen Gebäudehöhe Fassadenhöhe nicht abgewichen werden. |
| § 6a Abs. 12 | Abstimmung der Umsetzung des Stadtplatzes und der Hochbauten Gebäude; |
| § 6b Abs. 1 | die Festlegung einer angemessenen Volumetrie, Proportionierung, Lage und Anordnung der Hochbauten Gebäude;
die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität der Hochbauten Gebäude, welche sowohl für sich als auch in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung ein harmonisches Gesamtbild ergeben, dem Zentrumscharakter Rechnung tragen und angemessen gestaltet sind; |

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen.


Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Friedlisbergstrasse 11, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Tiefbau 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, Laurenzenvorstadt 11, 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.