

Sitzung: 15. August 2012

Nr. 2012-001048

Gemeinde Spreitenbach; Teiländerung Bauzonenplan sowie Änderung der Bau- und Nutzungsordnung "Handels- und Gewerbezone (HG)"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	22. Juli 2010
Öffentliche Auflage	6. September 2010 bis 7. Oktober 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	21. Juni 2011
Eingereicht zur Genehmigung	15. Mai 2012
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Juni 2012

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 liegen vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Handels- und Gewerbezone (HG)"
- Änderung der Bau- und Nutzungsordnung "Handels- und Gewerbezone (HG)"

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Das Gebiet HG liegt in Bezug auf die geplante Stadtbahn Limmattal sowie auf die Nachbarschaft zum Tivoli, Shoppi und der IKEA beziehungsweise dem geplanten Zentrum verkehrsstrategisch optimal. Aufgrund dieser Ausgangslage sieht die Teiländerung eine Mischnutzung inklusive Wohnen vor. Mit der vorliegenden Teilrevision von § 11 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehene Mischnutzung geschaffen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 22. Juli 2010 ohne Vorbehalte.

Versand: 20. August 2012

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Auf rund der Hälfte der Fläche HG-Ost wird neu ein Bereich für Hochhäuser mit einer maximalen Höhe von 466 m ü. M. ausgeschrieben. Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

§ 11 der Bau- und Nutzungsordnung (Handels- und Gewerbezone HG) wird der geänderten Situation, welche vor allem durch die geplante Limmattalbahn geprägt wird, angepasst. Neu wird im Gebiet HG-Ost eine mit Wohnen gemischte Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität vorgeschrieben. Mindestens 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche sind als Wohn- und mindestens 25 % als Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (inklusive zulässige Nettoladenfläche für publikumsintensive Nutzung bis maximal 10'000 m²) zu realisieren. Innerhalb der im Zonenplan festgelegten Gebiete (Schraffur) kann der Gemeinderat Hochhäuser bewilligen. Diese dürfen eine maximale Dachkote von 466 m ü. M. aufweisen.

Für das Gebiet HG-Ost ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches mindestens aufzeigt, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt und mit welchen Massnahmen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gefördert wird. Zum Zeitpunkt der Eröffnung muss für publikumsintensive Nutzungen eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein.

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 stimmt mit dem Richtplan überein. Es schafft insbesondere deutlich verbesserte städtebauliche Rahmenbedingungen für dieses sehr wichtige Areal direkt an einer der wichtigen geplanten Haltestellen der geplanten Limmattalbahn.

3.1.3 Raumplanerische Beurteilung

Allgemeine Beurteilung

Auf dem Areal in unmittelbarer Nähe von Tivoli, IKEA, Shoppi und Stadtsaal ist auch der zentrale Bahnhof der Limmattalbahn vorgesehen. Mit der geplanten Stadtbahn wird eine deutliche Aufwertung des städtebaulich und funktional wichtigen Gebiets erreicht. Die bisherige strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten (Gewerbe) wirkte sich für die Entwicklung des Standorts eher bremsend aus. Daher ist die neu vorgesehene Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe positiv zu bewerten.

Die nun vorgesehene Änderungen der Zonenbestimmungen in § 11 BNO für den Bereich HG-Ost ist gemäss Eingabe eine Voraussetzung für eine vielseitige städtische Zentrumsentwicklung. Zugleich wird eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bebauung verlangt.

Diese Qualitäten sind in einem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden zu regeln. Die Teiländerung der Zonenplanung HG-Ost legt hierzu die wesentlichen Grundsätze beziehungsweise die Rahmenbedingungen für die angestrebte Mischnutzung fest. Insbesondere soll die Wohnnutzung im noch unüberbauten Teil des Gebiets HG-Ost zugelassen werden. Die mit Absatz 7 gesicherte Mischnutzung wird sich voraussichtlich positiv auf die Belange des Verkehrs auswirken. Insbesondere können bei günstigen Verhältnissen die Verkehrsspitzen gemildert werden. Auf die Nachfrage der Stadtbahn wird sich die Mischnutzung ebenfalls tendenziell positiv auswirken.

§ 13 BauG respektive § 4 Abs. 2 der Verordnung zum Baugesetz (BauV) verlangen bei Ein- und Umzonungen vertiefte Abklärungen zur Abstimmung Siedlung und Verkehr. Der Umfang der Ausführungen richtet sich nach der Bedeutung der Planung. Im betroffenen Gebiet ist die Verkehrssituation komplex und zudem mit städtebaulichen Überlegungen zu verbinden. Im Weiteren ist eine attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Stadtbahn) von zentralem Interesse.

Da das Gestaltungsplanverfahren zeitlich parallel erfolgt, wurde ein Verkehrsbericht erstellt. In diesem werden Auswirkungen des geplanten Projekts und die Leistungsfähigkeit der Netze und Knoten nachvollziehbar beschrieben. Die Schlussfolgerungen sind plausibel und sachgerecht: Durch den neuen Anschluss der HG-Ost-Zone an die Industriestrasse mittels eines Kreisels wird eine Mehrbelastung der Landstrasse vermieden. Die Leistungsberechnungen auf der Basis von Erhebungen und den kantonalen Verkehrsprognosezahlen zeigen, dass die Industriestrasse den Verkehr heute und in Zukunft problemlos aufnehmen kann. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen werden durch die festgelegte Gestaltungsplanpflicht stufengerecht in die nachgeordnete Sondernutzungsplanung verwiesen.

§ 11 Abs. 9 BNO hält neu fest, dass spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen ist, welches mindestens aufzeigt, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt und mit welchen Massnahmen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gefördert wird. Die Parkplatzbewirtschaftung für publikumsintensive Nutzungen sowie die Möglichkeit zur Ausfahrtdosierung sind in der BNO bereits verankert.

Damit werden die Auflagen gemäss § 4 Abs. 2 BauV stufengerecht umgesetzt.

Richtmodell Pfadacker/Gesetzliche Grundlage für Hochhäuser

Gemäss rechtsgültiger BNO (§ 11 Abs. 6) muss der Gestaltungsplan HG-Ost das Richtmodell und den Richtplan Pfadacker aus dem Jahr 1970 berücksichtigen. Das Richtmodell sieht bereits Hochhäuser sowie Hotelnutzung vor. Im Sinne einer Präzisierung wird die Zonenvorschrift (Absatz 8) neu so angepasst, dass im schraffierten Bereich (siehe Teiländerung Bauzonenplan) Hochhäuser bis zu einer maximalen Höhe von 466 m ü. M. zulässig sind.

Freiraum

Durch die Öffnung des Gebiets HG-Ost für Wohnnutzung gewinnen die Freiflächen erheblich an Bedeutung. § 11 Abs. 2 BNO wird so angepasst, dass mindestens 20 m² Grün- und Freifläche pro drei Hotelbetten oder pro Wohnung zu erstellen sind. Diese Flächen dürfen nicht vermindert oder zweckentfremdet werden. Im Planungsbericht werden die Konsequenzen je nach Wohndichte aufgezeigt. Die Vorschrift ist sachgerecht.

Umweltschutz

Die ganze Gemeinde Spreitenbach ist in Bezug auf Luft und Lärm vorbelastet. Durch die geplante Zonenplananpassung wird eine weniger belastende Mischzone eingeführt. Andererseits ist an diesem Standort eine hohe Nutzungsdichte vorgesehen. Der Standort direkt am geplanten "Zentralbahnhof" der Limmattalbahn ist für hohe Dichten geeignet. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Gestaltungsplanung/Baubewilligungsverfahren) sind, wie in der BNO im Grundsatz vorgeschrieben, griffige Massnahmen für Verminderung des Verkehrsaufkommens zu treffen. Zu prüfen sind damit namentlich eine Parkplatzbewirtschaftung ab der ersten Minute, eine Plafonierung der Anzahl der Parkplätze unter Berücksichtigung der Mehrfachnutzung, sowie Massnahmen im Bereich eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel, einen möglichst hohen Anteil an Benutzern der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs zu erreichen.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonenplans sowie die Änderung der Bau- und Nutzungsordnung "Handels- und Gewerbezone (HG)" der Gemeinde Spreitenbach vom 21. Juni 2011 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie 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 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, 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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.