

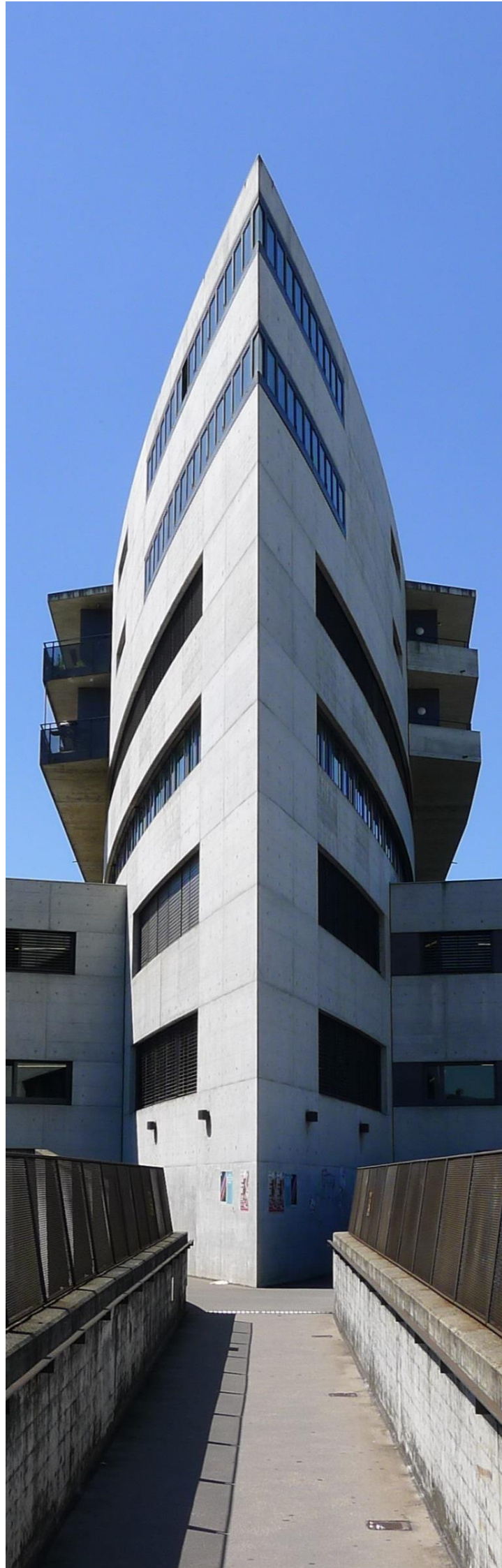
STADT AARAU



Anpassung der vom Einwohnerrat am
27. August 2018 zurückgewiesenen Teile
der Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Stadtrat verabschiedet:
23. September 2019



Impressum

Trägerin

Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

Projektsteuerung

Hanspeter Thür, Stadtrat

Jan Hlavica, Stadtbaumeister

Anna Borer, Leiterin Stadtentwicklung

Lea Scheidegger, Projektleiterin Stadtentwicklung

Projektgruppe Auftragnehmerin

lic. iur. Nik. Brändli, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht,
Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Datei

Planungsbericht_art47_zurückgew. Teile 23.09.2019.docx

Berichtversion

23. 09. 2019

Inhalt

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Anpassung der Nutzungsplanung	4
1.2	Bestandteile der Vorlage	4
1.3	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	4
2	Erläuterung zu den einzelnen Planungsinhalten	5
2.1	Anpassung Bau- und Nutzungsordnung	5
3	Verfahren	8
3.1	Interessensabwägung.....	8
3.2	Planbeständigkeit	8
3.3	Planungsablauf	8
3.4	Prozessübersicht	9

Abkürzungen

RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung

1 Planungsgegenstand

1.1 Anpassung der Nutzungsplanung

An der Sitzung vom 27. August 2018 verabschiedete der Einwohnerrat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Ausnahme weniger Bestimmungen, die er zur Überarbeitung zurückgewiesen hat. Der Einwohnerrat kann nicht direkt über Änderungen in der Nutzungsplanung entscheiden. Er kann nur die gesamte Nutzungsplanung oder Teile davon nicht beschliessen und an den Stadtrat zur Überarbeitung zurückweisen.

Der Stadtrat hat über die Änderungen der zurückgewiesenen Teile neu zu befinden. Da es sich bei einigen Bestimmungen um wesentliche Änderungen handelt, bedurfte es einer erneuten kantonalen Vorprüfung sowie einer öffentlichen Mitwirkung und einer Auflage.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Für die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung wurden die folgenden grundeigentümergebundlichen Instrumente erarbeitet:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Teilrückgewiesene Teile (Synopse)

Zur Orientierung liegt bei:

- Planungsbericht

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden gegenüber der Gesamtrevision keine Änderungen vorgenommen.

1.3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Die Absichten, und Ziele sowie die Grundlagen und Rahmenbedingung der Anpassung der Nutzungsplanung basieren auf den Unterlagen der Gesamtrevision Nutzungsplanung von Aarau, welche vom Einwohnerrat am 27. August 2018 beschlossen wurde. Diese sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision ersichtlich.

Inhalt und Erläuterungen des vorliegenden Planungsberichts beschränken sich auf die vom Einwohnerrat zurückgewiesenen Bestimmungen der BNO.

2 Erläuterung zu den einzelnen Planungsinhalten

Nachfolgend werden die Anpassungen an den einzelnen zurückgewiesenen Teilen der Bau- und Nutzungsordnung erläutert.

2.1 Anpassung Bau- und Nutzungsordnung

2.1.1 Planungsgrundätze

§ BNO	BNO Bisher	Anpassung BNO
§ 3 Abs. 1	Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.	Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind <u>attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar</u> zu gestalten und zu strukturieren, <u>dabei ist der Aufenthaltsqualität besondere Beachtung zu schenken</u> .
§3 Abs. 4	Anzustreben sind eine gute Qualität und die Sicherheit des Verkehrs unter Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.	Anzustreben sind eine gute Qualität und die Sicherheit des Verkehrs unter <u>Priorisierung</u> des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.

Die Qualität des öffentlichen Raumes ist heute ein Standortfaktor und leistet einen grossen Beitrag zur Lebensqualität einer Stadt. Mit der zunehmenden Verdichtung werden die Aussen- und Strassenräume ausserdem noch mehr Bedeutung erhalten. Auch im Raumentwicklungsleitbild (REL) ist die Qualität des öffentlichen Raumes in Aarau bereits verankert. Die Ansprüche an die Umgebungsgestaltung des öffentlichen Raums werden durch die Präzisierung des Paragraphen besser verankert.

Die Attraktivität von dicht gebauten Städten hängt zunehmend von einem Stadtraum ab, der den Menschen in den Vordergrund stellt. Dazu gehört eine stadtgerechte Mobilität, die primär auf den Langsamverkehr setzt und den Strassenraum nicht mehr nur als Verkehrs- sondern als Lebensraum begreift. Auch in Aarau ist der Strassenraum gebaut und die Strassen sind an bzw. teilweise über der Belastungsgrenze. Nur mit einer konsequenten Priorisierung von ÖV und Langsamverkehr lässt sich den durch die Zunahme von Bevölkerung und Arbeitsplätzen generierte Mehrverkehr (allenfalls) auf dem bestehenden Strassennetz abwickeln. Eine Priorisierung des öffentlichen Verkehrs ist nicht gleichzusetzen mit dem Ausbau (zusätzliche Busspur) der Strasseninfrastruktur. Ziel ist, auf dem bestehenden Strassennetz einen attraktiven und bedürfnisgerechten Lebensraum zu schaffen, welcher insbesondere auch dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr dient.

2.1.2 Wohnzonen

§ BNO	BNO Bisher	Anpassung BNO
§16 Abs. 4 (WO2/WO3) §17 Abs. 8 (GS2/GS3) §18 Abs. 4 (WD)	Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.	Die Umgebung ist soweit möglich <u>ökologisch wertvoll</u> zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. <u>Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.</u>

Die Artenvielfalt im Siedlungsraum ist im Aargau rückläufig, wie unter anderem der vom Kanton geführte Kessler-Index belegt. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass immer mehr einheimische Gartenpflanzen durch Zierpflanzen von anderen Kontinenten ersetzt werden. Diese bieten unseren Vögeln und (Bestäuber-)Insekten deutlich weniger Nahrungsgrundlage. Mit der knappen Nahrungsgrundlage schrumpft auch die Artenvielfalt. Bei grösseren Überbauungen kommt dazu, dass jede Begrünung des Aussenraums dem lokalen Klima förderlich ist und die Aufenthaltsqualität besonders an heissen Tagen merklich verbessert. Asphaltwüsten sind im Interesse der Allgemeinheit und dem Stadtklima zu vermeiden.

2.1.3 Energie

§ BNO	BNO Bisher	Anpassung BNO
§52 Abs. 1	Steht Fernwärme oder-Kälte aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zu Verfügung, kann der Stadtrat den Anschluss von Grossbezügerinnen und -bezüger mit Bedarf von 1 GWh verfügen, wenn dieser hinsichtlich der technischen Machbarkeit und des langfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verhältnismässig ist.	Steht Fernwärme oder -Kälte aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zu Verfügung, kann der Stadtrat den Anschluss von Grossbezügerinnen und -bezüger mit Bedarf von <u>0.5 GWh</u> verfügen, wenn dieser hinsichtlich der technischen Machbarkeit und des langfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verhältnismässig ist.

Diese Bestimmung dient der Umsetzung des kommunalen Energieplans vom 28. Januar 2013, mit welcher der Stadtrat die vom Souverän beschlossenen energie- und klimapolitischen Zielen (§10a-10d Gemeindeordnung) konkretisierte. Der Grenzwert der Anschlusspflicht war bisher sehr hoch angesetzt, so dass es im städtischen Raum wenige bis keine anschlusspflichtigen Grossbezüger gab.

2.1.4 Anhang 2, Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss §5 Abs.1 und 2 BNO

§ BNO	BNO Bisher	Anpassung BNO
Anhang 2: Ziele Bahnhof Nord	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung <u>Aussen- und Erschliessungsflächen mit guter Aufenthaltsqualität</u>
Anhang 2: Ziele Bahnhof Süd	Zeitgemässe Überbauung um den WSB-Bahnhof, welche den Bedürfnissen der Bahnhofnutzung, der zentralen Lage und einer qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinung gerecht wird	Zeitgemässe Überbauung um den WSB-Bahnhof, welche den Bedürfnissen der Bahnhofnutzung, der zentralen Lage und einer qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinung gerecht wird <u>Aussen- und Erschliessungsflächen mit guter Aufenthaltsqualität</u>
Anhang 2: Ziele Telli Ost	Verdichteter Stadtteil Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums Ausscheidung angemessener Freiflächen Vereinzelte Hochhäuser als Akzente	Verdichteter Stadtteil Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums Ausscheidung <u>grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität</u> Vereinzelte Hochhäuser als Akzente
Anhang 2: Ziele Torfeld Nord	Ergänzung und Erweiterung der Innenstadt Bildung eines verdichteten Stadtteils unter Ausscheidung angemessener Freiflächen Belebung der Rohrerstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen Hochhäuser entlang der Bahngleise	Ergänzung und Erweiterung der Innenstadt Bildung eines verdichteten Stadtteils unter Ausscheidung <u>grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität</u> Belebung der Rohrerstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen Hochhäuser entlang der Bahngleise

Bei den Zielen wurde nur die städtebauliche Erscheinung und architektonische Qualität aufgeführt. Es handelt sich hier aber um hoch frequentierte Orte, an welchen sich tagtäglich viele Menschen aufhalten und die in gewissem Sinn eine Zentrumsfunktion übernehmen. Dazu gehört neben der städtebaulichen Erscheinung und der funktionalen Erschliessung auch die Aufenthaltsqualität. Zudem entsteht im Zuge der neuen Überbauungen eine hohe Dichte. Um die Akzeptanz dieser Transformation zu erhöhen, werden in den Zielen auch soziologische Kriterien wie Aufenthaltsqualität für alle Nutzer erwähnt.

3 Verfahren

3.1 Interessensabwägung

Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt. Die teilerückgewiesenen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung entsprechen in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau und des Bundes.

Bei der Überarbeitung der vom Einwohnerrat zurückgewiesenen Paragraphen erfolgte erneut eine Interessenabwägung in den Bereichen Natur und Landschaft, Verkehr und Mobilität sowie Energie.

3.2 Planbeständigkeit

Die geltende Nutzungsplanung der Stadt Aarau stammt aus dem Jahr 1981 (die Planung erfolgte noch in den 70er Jahren), diejenige des Stadtteils Rohr von 2007/2008. Einzelne Teilzonenplanänderungen sind jünger als der allgemeine Planungshorizont von 15 Jahren: Teilzonenplanänderungen Torfeld Nord 2008/2009 und Torfeld Süd 2009/2010.

Die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG sind erfüllt, weil sich die Verhältnisse inzwischen erheblich geändert haben. Insbesondere haben Aarau und Rohr 2010 fusioniert. Mit der Gesamtrevision werden die bisherigen zwei Nutzungsordnungen zusammengeführt. Der kantonale Richtplan wurde jüngst ebenfalls revidiert.

3.3 Planungsablauf

Die zurückgewiesenen Teile der Bau- und Nutzungsordnung müssen wie bei der Gesamtrevision das ordentliche Rechtssetzungsverfahren durchlaufen. Da die Anpassungen verhältnismässig klein sind und bereits der politische Prozess durchlaufen wurde, wurde die öffentliche Mitwirkung zeitgleich mit der öffentlichen Auflage durchgeführt.

Der Stadtrat verabschiedete das Dossier nach der kantonalen Vorprüfung in die öffentliche Auflage und die Mitwirkung. Während 30 Tagen konnten die Unterlagen eingesehen und Einwendungen oder Mitwirkungseingaben eingereicht werden. Anschliessend wurden Einigungsverhandlungen über die eingegangenen Einwendungen geführt und über den Umgang mit den Mitwirkungseingaben im

Planungsbericht orientiert. Der Stadtrat entschied am 23. September 2019 über die Einwendungen und beschloss die Planung.

Nach Beschluss des Einwohnerrats über die überarbeiteten Teile starten die Referendumsfrist und anschliessend die Beschwerdefrist.

Die überarbeiteten Paragraphen werden danach zuhanden der kantonalen Genehmigung dem Kanton eingereicht und mit der Gesamt BNO zusammengeführt.

Die kombinierte öffentliche Mitwirkung und Auflage dauerte vom 11. Januar 2019 bis 11. Februar 2019. Während der Auflagefrist gingen sechs Einwendungen ein. Es wurden mit vier Einzeleinwendern und –einwenderinnen sowie mit dem Vertreter der Sammeleinwendung eine Einigungsverhandlung durchgeführt.

Alle in den Einwendungen gestellten Anträge und Eventualanträge wurden abgewiesen, soweit auf diese eingetreten werden konnte.

3.4 Prozessübersicht

Vorprüfung

- Vorprüfungsbericht des Kantons 1. November 2018

Mitwirkung und öffentliche Auflage

- Kombinierte Mitwirkung und öffentliche Auflage vom 11. Januar. 2019 bis 11. Februar 2019
- Entscheid über Einwendungen und Verabschiedung Botschaft an Einwohnerrat
Beschluss vom Stadtrat vom 23. September. 2019
- Beschluss durch Einwohnerrat xx. xx. xxxx

Kantonale Genehmigung

- Beschluss Stadtrat zur Einrechnung zur Genehmigung durch den Regierungsrat xx. xx. xxxx
- Genehmigung durch den Regierungsrat xx. xx. xxxx