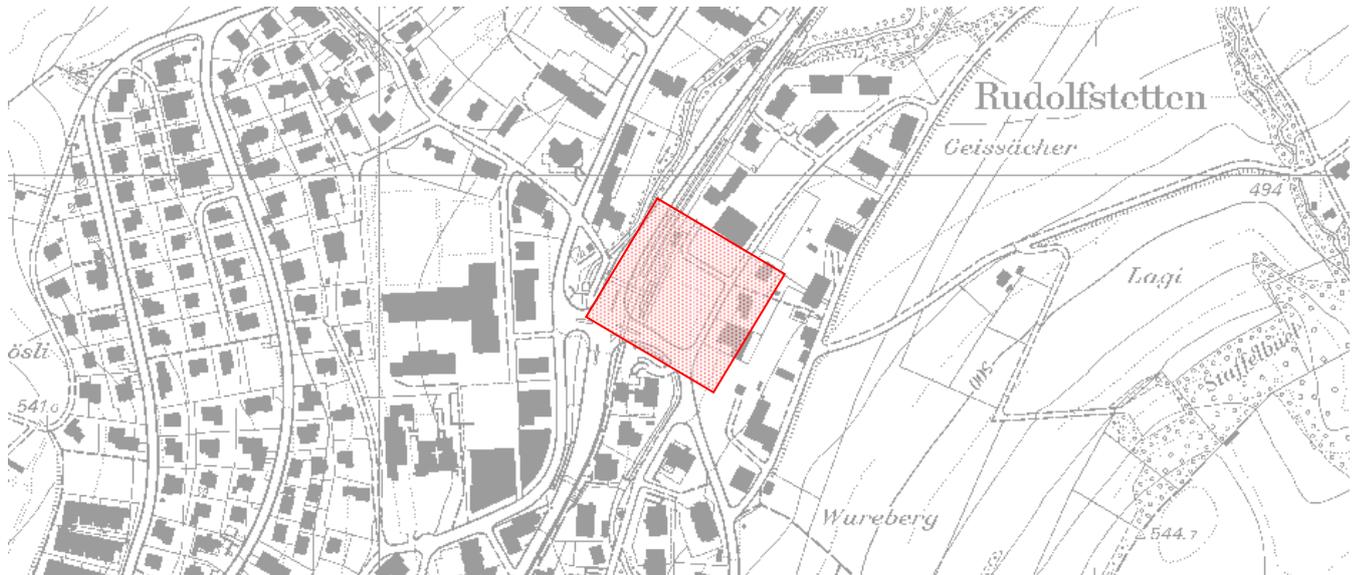




Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Teiländerung der Nutzungsplanung Zone Areal Bahnhof

Bericht zum Mitwirkungsverfahren



Vom Gemeinderat in der Sitzung vom 8. Mai 2017 verabschiedet.

Der Gemeindeammann
Josef Brem

Der Gemeindeschreiber
Urs Schuhmacher

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Mitwirkungsverfahren</i>	2
2	<i>Übersicht über die Mitwirkenden</i>	2
3	<i>Mitwirkungsbegehren</i>	3
3.1	Begehren 1: Gebäudehöhe von 25 Metern und 8 Geschossen zu hoch	3
3.2	Begehren 2: Gestaltung; Einbettung in Umgebung.....	4

1 Mitwirkungsverfahren

Behörden müssen nach § 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) die Bevölkerung über Planungen orientieren und sie in geeigneter Weise mitwirken lassen. Auf diese Weise können die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufgenommen werden.

Das Mitwirkungsverfahren der Teiländerung der Nutzungsplanung „Spezialzone für höhere Bauten“ bzw. neu „Zone Areal Bahnhof“ sowie des parallel ausgearbeiteten Gestaltungsplanes „Areal Bahnhof“ erfolgte vom 3. November bis zum 3. Dezember 2014. Am 14., respektive 15. November 2014 wurden im Bremgarter Bezirks-Anzeiger und in der Aargauer Zeitung zwei Berichte zum Projekt mit Hinweisen zum Verfahrensstand publiziert. Am 20. November 2014 wurde weiter eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind sieben Mitwirkungseingaben eingereicht worden.

Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse im vorliegenden Bericht zusammen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich. Der Bericht wird während der öffentlichen Auflage der Planung aufgelegt.

2 Übersicht über die Mitwirkenden

Während der Auflagefrist sind zur Teilrevision der Nutzungsplanung folgende Mitwirkungseingaben eingegangen:

- Herr Michal Varhulik, Hofackerstrasse 34, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
- Frau Cathleen Hoffmann, Winzerstrasse 2a, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
- Herr Daniel Brem, Kapfstrasse 1, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
- Herr und Frau Urs und Marianne Germann, Am Mühlebach 25, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
- Herr und Frau Victor und Gaby Hüsler, Am Mühlebach 6, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
- Herr Bruno Brem, Alte Bremgartenstrasse 16, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

3 Mitwirkungsbegehren

3.1 Begehren 1: Gebäudehöhe von 25 Metern und 8 Geschossen zu hoch

Verschiedene Mitwirkungseingaben (Herr Michal Varhulik, Frau Cathleen Hoffmann, Herr und Frau Urs und Marianne Germann, Herr Daniel Brem, Herr Bruno Brem) betreffen die Gebäudehöhe von maximal 30 m (bis 9 Geschosse) der Spezialzone für höhere Bauten und die auf dem Areal Bahnhof konkret vorgesehene Höhe von 25 m (8 Geschosse). Es wird betont, dass die heutige Kernzone Dorf für geringere Höhen bestimmt ist und eine Bebauung mit Geschossigkeit gemäss neuer Zonenvorschrift ein zu starker Kontrast darstellen würde. Sie passe nicht in die Quartierumgebung (Einfamilienhäuser, Bauernhöfe) und nimmt den Charakter des Ortsteils sowie der gesamten Gemeinde nicht auf. Weiter könnten die Nutzungen (Alterswohnungen, etc.) sowie die Wendemöglichkeit für den Klein-/Ortsbus auch mit Bauten von geringerer Gebäudehöhe und in Anlehnung an den alten Ortsbildcharakter realisiert werden. Mehrfach wird eine akzeptable Geschosszahl von 4 genannt.

Stellungnahme des Gemeinderats

Seit dem 1. Mai 2014 sind auf eidgenössischer Ebene das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Mit dem Fokus auf die verdichtete Bauweise unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, dem Schliessen von Baulücken und der Umnutzung von Brachflächen sollen kompakte Siedlungen erreicht und damit ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erzielt sowie ein weiteres Ausufern der Siedlungsfläche verhindert werden. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsinstrumenten verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik.

Der Richtplan des Kantons Aargau belegt das kantonale Interesse an einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Bahnhofsgebiete sind ortsbaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren. Sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.2). Bahnhofsgebiete sind gemäss Richtplan zudem potenzielle Handlungsgebiete der hochwertigen Siedlungsentwicklung (Richtplankapitel S 1.1). Gemäss Agglomerationsprogramm Aargau Ost / 3. Generation hat die Innenentwicklung aufgrund der eher tiefen Einwohnerdichten an zentralen Lagen höchste Priorität. Dabei steht das Einzugsgebiet der BDWM Transport AG im Vordergrund.

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg nimmt diese Aufgabe ernst und unternimmt mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung einen ersten Schritt zur Erreichung des Ziels. Auf dem Gemeindegebiet soll die Möglichkeit gegeben werden, an ausgewählten Standorten die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen mit Bauten gemäss Zone Areal Bahnhof voranzutreiben. Mit der Umzonung des Areals Bahnhof als unbebaute Parzelle innerhalb des Siedlungsgebiets wird der übergeordneten Zielsetzung der Baulückenschliessung direkt Rechnung getragen. Mit parallel erarbeiteten verwaltungsrechtlichen Verträgen wird zudem ermöglicht, dass der Mehrwert, der das Land durch die Aufzoning erfährt, durch die Gemeinde abgeschöpft werden kann.

Die maximal zugelassene Höhe in der Zone Areal Bahnhof wurde im Gemeinderat und zusammen mit dem Planerteam und dem ARE verschiedentlich diskutiert. Die Planung auf dem Areal Bahnhof (Parz. 1313) sieht eine maximale Gebäudehöhe von 25 m vor. Da in Zukunft auch andere Areale für höhere Bauten in Betracht kommen können (dies mit explizitem Verweis auf die Vision Mutschellen mit höheren Häusern am Knoten Mutschellen), hat der Gemeinderat seinerzeit angeregt, dass die BNO-Bestimmungen so abgefasst werden sollen, dass die Spezialzone für höhere Bauten auch dort ohne Abstriche zur Anwendung kommen könnte. Deshalb wurde eine Gesamthöhe von 30m mit maximal 9 Geschossen in den Zonenbestimmungen vorgeschlagen. Im Rahmen der weiteren Behandlung der Planungsunterlagen zeigte sich jedoch, dass die Festlegung einer Grundnutzungszone (anwendbar auf dem gesamten Baugebiet der Gemeinde), ohne vorgängig vertiefte Studien zu den Möglichkeiten und

Rahmenbedingungen in der Gemeinde nicht zielführend ist. Mit der vorliegenden Planung und der Festlegung der „Zone Areal Bahnhof“ anstatt der Spezialzone wurde deshalb eine Akzentsetzung für höhere Bauten ausschliesslich auf dem Bahnhofareal (Parz. 1313) weiterverfolgt.

Die Kernzone Dorf, der das Areal Bahnhof heute zugewiesen ist, erlaubt 3 Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 16 m. Das Areal ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungs- oder Erschliessungsplan) belegt. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann nach § 21 BauG bzw. § 8 BauV von den geltenden Zonenvorschriften abgewichen werden und maximal ein Geschoss zusätzlich gebaut werden. Es ist also eine Baute mit 4 Geschossen und einer Firsthöhe von 19 m möglich. Im Rahmen der Planungsarbeiten wurden die diesbezüglichen Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Dies beinhaltete auch verschiedene Grundrissvarianten. Damit eine angemessene Ausnützung erreicht würde, ergäbe sich ein Riegelbau, der einen Grossteil der Breite der Parzelle ausfüllen würde. Dies ergäbe sowohl hinsichtlich des Schattenswurfs (vgl. Planungsbericht) und der Einschränkung der Aussicht, als auch des Eingriffs in das Quartierbild ein nicht zufriedenstellendes Resultat. Weiter wurde die Möglichkeit einer 7-geschossigen Baute mit zusätzlichem Attika diskutiert. Diese Richtung wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da dies die Klarheit im Ausdruck der Baute beeinträchtigt und gleichzeitig keine Verbesserung hinsichtlich der Einbettung in die Umgebung gebracht hätte. Der Gemeinderat und das Planungsteam kamen deshalb zum Schluss, dass eine angemessene Ausnützung nur mit einer entsprechenden Höhe erreicht werden kann und sollte.

Die vorgesehene Gebäudehöhe ist kein Freipass zur Erstellung eines Baukomplexes ohne Rücksicht auf die Standortverträglichkeit und ohne Berücksichtigung sämtlicher relevanter Sachthemen. Der neue § 5a Abs. 2 der BNO sieht verschiedene qualitätssichernde Aspekte (Gestaltungsplanpflicht, Mobilitätskonzept, Qualitätsvorgaben zur Sicherung erhöhter Anforderungen an Architektur, Freiraumkonzept, etc.) vor, die für die konkrete Ausgestaltung der Bauten in der Zone Areal Bahnhof relevant sind.

Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat verweist auf die Ausführungen bzw. seine Erläuterungen.

3.2 Begehren 2: Gestaltung; Einbettung in Umgebung

Mehrere Mitwirkungseingaben (Herr Michal Varhulik, Herr und Frau Victor und Gaby Hüsler, Herr Bruno Brem) betreffen eine fehlende Einbettung in die bauliche (Giebeldächer) und landschaftliche Umgebung. Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild des neu entstehenden Quartiers am Bahnhof wirke ein Bau mit maximaler Höhe von 30 m wie ein Fremdkörper. Herr Varhulik betont jedoch auch, dass dies durch eine koordinierte und abgestimmte Überbauung der angrenzenden Gebiete (bspw. Parzelle 233) erreicht werden könnte.

Stellungnahme des Gemeinderats

Im Vergleich zu den Planungsunterlagen der Mitwirkung wurden die Maximalmasse der Höhe in der Zone auf dem Areal Bahnhof angepasst. Neu beträgt die maximale Höhe von Bauten nicht mehr 30 m, sondern 25 m. Die Abweichung gegenüber der heute möglichen Höhe verringert sich dadurch merklich (vgl. Ausführungen zum Begehren 1).

Zwischen Gemeinde und Planungsteam besteht Einigkeit, dass eine koordinierte bauliche Entwicklung der Parzelle mit den nordwestlich angrenzenden Flächen (Parz. 230 und 233) sinnvoll wäre. In Gesprächen mit der Gemeinde, den Eigentümern der Parzellen Nr. 1313 und Parzelle Nr. 233 zeigte sich jedoch, dass der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 233 keine konkreten Überbauungsabsichten hat und daher momentan weder Interesse an der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes noch an einer koordinierten Bebauung besteht.

Das Bebauungskonzept im parallel laufenden Gestaltungsplan ist jedoch das Resultat ausgedehnter Bebauungsstudien (vgl. Planungsbericht), welche zu einem wesentlichen Teil auch eine mögliche Bebauung der nordöstlich angrenzenden Parzellen Nr. 230 und Nr. 233 sowie die bestehende neuere Bebauung auf Parzelle Nr. 1710 mit einbezogen. Mit dem Punkthaus wird aktiv ein Merkpunkt geschaffen, der weiter als Endpunkt einer möglichen weiteren Überbauung „Am Mühlebach“ gelten kann.

Beschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen von Herrn Varhulik zur Kenntnis und verweist auf seine Stellungnahme.