

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost

Jürg Frey,
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 94
juerg.frey@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat
Friedlisbergstrasse 11
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

30. August 2017

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.202 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Rudolfstetten-Friedlisberg
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Bahnhofareal"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. Mai 2017 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Die beiliegenden Richtlinien orientieren Sie über das weitere Vorgehen.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



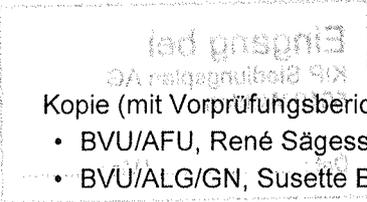
Jürg Frey
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Richtlinien 1.5 und 1.6

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen



Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels IGEKO-Verweis) an

- BVU/AFU, René Sägger
- BVU/ALG/GN, Susette Burger
- BVU/ALG/WB, Serafin Bieder
- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/ARE/RO Jur., Astrid Huber

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

30. August 2017

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.202 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Rudolfstetten-Friedlisberg
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Bahnhofareal"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 19. Mai 2017 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan Teiländerung "Zone Areal Bahnhof", 1:2'500 vom 22. August 2017
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Teiländerung "Zone Areal Bahnhof" vom 22. August 2017

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 22. August 2017
- Regionale Stellungnahme vom 23. Februar 2016
- Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom 8. Mai 2017

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Eigentümerin der Parzelle 1313 beabsichtigt ihr Grundeigentum am Bahnhof Rudolfstetten-Friedlisberg zu überbauen. Vorgesehen ist ein zentral gelegener, maximal 25 m hoher Punktbau. Die Parzelle 1313 ist im rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt am 16. Januar 2001) der Kernzone Dorf zugeteilt. Diese Parzelle sowie Teilflächen der Nachbarparzelle 233 unterstehen der Sondernutzungsplanpflicht. Die Bau- und Nutzungsordnung gibt keine arealspezifischen Zielvorgaben vor. Der vorgesehene achtgeschossige Punktbau kann gestützt auf die geltenden Zonenvorschriften nicht realisiert werden.

Geplant ist die Umzonung der Parzelle 1313 in eine "Zone Areal Bahnhof", welche der Kernzone Dorf überlagert ist sowie die Aufhebung des Perimeters mit Sondernutzungsplanpflicht. Die Zone Areal Bahnhof lässt Bauten mit acht Geschossen zu. Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt im Minimum 18 m und im Maximum 25 m (Attikageschosse sind nicht zulässig). Die Festlegung der Zone Areal Bahnhof geht mit der Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans einher (§ 5a Abs. 6 BNO). Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist die Erarbeitung eines Richtprojekts, nach Massgabe des Gemeinderats mit vorgängiger Durchführung eines Wettbewerbs oder Testplanung zwingend.

Mit der Teiländerung der BNO werden qualitative Anforderungen betreffend die Überbauung festgelegt.

Parallel zur vorliegenden Nutzungsplanänderung wurde der Gestaltungsplan "Areal Bahnhof" ausgearbeitet und abschliessend vorgeprüft (BVURO.14.203).

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht vom 8. Mai 2017 ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans, insbesondere zum Raumkonzept R1, S 1.1 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung sowie S 1.3 Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) wurde zur Stellungnahme eingeladen. In der Stellungnahme vom 23. Februar 2016 wird zusammenfassend folgendes festgehalten:

- Sowohl die Zielsetzung der Zentrumsentwicklung der Gemeinde als auch die städtebauliche Nutzungsintensivierung an dieser Lage werden ausdrücklich unterstützt.
- Die vorgeschlagene isolierte bauliche Lösung und die daraus abgeleitete Zonierung vermögen das städtebauliche Potenzial des Zentrums nicht überzeugend aufzuzeigen. Es wird empfohlen, vor der Projektrealisierung die Gesamtsituation des Bahnhofgebiets qualitativ überzeugend zu untersuchen und die Zielsetzungen behördenverbindlich festzulegen (Masterplan).

Seitens der Repla MRK bestehen Bedenken, ob die Grundlagen für die Festlegung der Spezialzone ausreichen. Sie erachtet es hingegen als in der Kompetenz der Gemeinde liegend, die vorliegende Planung weiterzuverfolgen.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde wurde am 16. Januar 2001 genehmigt. Die Gemeinde beabsichtigt, ihre Nutzungsplanung bald zu überarbeiten (Planungsbericht Kapitel 2). Die Gemeinde sieht aus verschiedenen Gründen von einer Einbettung der vorliegenden Planung in die zeitlich noch nicht festgelegte Gesamtrevision bewusst ab. Dies ist vertretbar.

3.3.1 Bedeutung des Standorts und Innenentwicklung

Der Ortsteil Rudolfstetten sowie dessen Zentrum stellen kein Ortsbild von übergeordneter Bedeutung dar. An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung besteht jedoch ein

kantonales Interesse (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Bahnhofsgebiete sind städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren. Sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.2). Bahnhofsgebiete sind potenzielle Handlungsgebiete der hochwertigen Innenentwicklung (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.

Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer in der BNO wird verzichtet. Gemäss den Vorgaben im Gestaltungsplan ist von einer Ausnützungsziffer von 1.1 bis 1.2 auszugehen, was gestützt auf das Überbauungskonzept mit 28 Wohnungen und der Annahme von 1,3 Bewohner pro Wohnung einer Einwohnerdichte von 175 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) bedeutet.

Die geplante Nutzungsintensivierung in Bahnhofsnahe entspricht den übergeordneten planerischen Vorgaben.

3.3.2 Siedlungsqualität und Grundlage für höhere Bauten

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Im Sinne der planungsrechtlich geforderten Gesamtschau (schlüssige Herleitung und Begründung der notwendigen Massnahmen und Festlegungen im Interesse der zukünftigen Gemeindeentwicklung) ist insbesondere für höhere Bauten die Erarbeitung einer umfassend abgestimmten und behördenverbindlichen städtebaulichen Grundlage zielführend.

Die Planungsbehörde beruft sich vorliegend zur Begründung der Festlegung einer Zone für höhere Bauten auf die Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen (Schlussbericht 27. Februar 2014), insbesondere auf die darin hervorgehobene städtebauliche Bedeutung von Bahnhofsgebieten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld mittels Bebauungsstudien Bautypologien, Gebäudemasse und Setzung der Gebäude als auch deren Einbettung in die bestehende Bebauungsstruktur und im Kontext einer möglichen Überbauung auf den Nachbarparzellen untersucht wurden.

Die Absicht, am fraglichen Standort einen höheren Punktbau für Wohnen, Gewerbe sowie für öffentliche Erdgeschossnutzungen zu etablieren, wird aus fachlicher Sicht als nachvollziehbar eingeschätzt. Es liegt im Ermessen der Planungsbehörde, die vorliegende Planung für höhere Bauten mit einer auf den fraglichen Standort abgestimmten und zweckmässigen Festlegung ohne weiterführende Grundlagenarbeiten vorzusehen.

3.3.3 Umzonung und Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht

Die rund 0,2 ha grosse Parzelle 1313 wird von der Kernzone Dorf in die Zone Areal Bahnhof umgezont. Bei dieser Zone handelt es sich um eine die Kernzone Dorf überlagernde Zone mit Sonderbauvorschriften (§ 5a BNO). Die rechtskräftige Sondernutzungsplanpflicht, welche weitere Flächen umfasste, wird aufgehoben. Die Festlegungen beziehungsweise die Aufhebung der undifferenzierten Sondernutzungsplanpflicht sind zweckmässig, zumal für die Entwicklung des Areals neu konkrete qualitätssichernde Zielvorgaben sowie die Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle 1313 in § 5a BNO festgelegt werden und keine Überbauungsabsichten auf den Nachbargrundstücken bestehen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Zonierung der nördlich angrenzenden Flächen (Parzellen 230 und 233) beziehungsweise die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision zu überprüfen.

3.3.4 Mehrwertabschöpfung

Die Planungsbehörde bekräftigt ihre Absicht, die durch diese Planänderung zu erwartenden Mehrwerte abzuschöpfen (Kapitel 7.6 Planungsbericht). Sie wird die Mehrwertabschöpfung im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG, bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage regeln. Dieses Vorgehen setzt keine Festlegung in der vorliegenden Planung voraus.

3.3.5 Erschliessung und Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Das Areal wird als erschlossen eingestuft. Mit der Umzonung geht nach Ansicht der Gemeinde eine marginale Steigerung der Verkehrsmenge einher. Die regional kritischen Verkehrsverhältnisse sowie die Bahnhofsnähe (öV-Güte B) sind ausgesprochen günstige Voraussetzungen für eine nicht an den MIV-gebundene (motorisierter Individualverkehr) Bewältigung des Mobilitätsbedarfs.

Gemäss den Konzeptanforderungen (§ 5a BNO) ist ein Mobilitätskonzept spätestens im Rahmen des Baugesuchsverfahrens vorzulegen, welches eine nachhaltige Mobilität mit Focus öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr zum Ziel hat. Die Anzahl Parkfelder soll in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung und des Standorttyps gemäss VSS-Norm limitiert werden. Die Konkretisierung der Limitierung der Anzahl Parkfelder erfolgt im parallel erarbeiteten Gestaltungsplan. Dieser Lösungsansatz ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

Auf dem Areal soll eine Bushaltestelle erstellt werden (§ 5 a Abs. 2 BNO). Die entsprechende Sicherung erfolgt im Gestaltungsplan (Freihaltung Buswendepplatz mit Bushaltestelle mittels Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG).

3.3.6 Lärm

Das Planungsgebiet gilt als erschlossen, demzufolge muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahren die Einhaltung von Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) überprüft werden. Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) als massgebende Grenzwerte.

3.3.7 Hochwasserschutz

Teile des Planungssperimeters sind von einem hundertjährigen Hochwasserereignis betroffen (gelbe Gefahrenstufe). Da für die Parzelle 1313 eine Gestaltungsplanpflicht besteht und Massnahmen im Interesse des Hochwasserschutzes im vorliegenden Gestaltungsplan getroffen werden, kann vorliegend auf Festlegungen zum Hochwasserschutz verzichtet werden.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.4.1 Anwendbares Recht

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

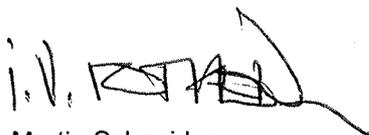
3.4.2 BNO-Bestimmungen

Die Festlegungen sind sachgerecht.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen). Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Jürg Frey
Kreisplaner