

3. Dezember 2012

Gemeinde Baden; Anpassung des Richtplans Information zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

**Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans:
Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B) und Reduktion
von Fruchtfolgefächern (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2) in Baden**

1. Richtplan

Mit dem kantonalen Richtplan werden die auf den Raum wirksamen Tätigkeiten der Bevölkerung, des Staats und der Wirtschaft aufeinander abgestimmt und langfristig gesteuert. Gleichzeitig zeigt er, wie der Kanton mit den Gemeinden, seinen Nachbarn und dem Bund zusammenarbeitet. Der Richtplan erfasst alle Sachbereiche – die Siedlung, die Landschaft, die Mobilität, die Energie, die Versorgung sowie das Abwasser und die Abfallentsorgung – und wirkt auf allen staatlichen Ebenen. Er leistet so einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Kantons.

Der Richtplan ist behördenverbindlich. Das heisst, dass die in den Richtplanbeschlüssen genannten Behörden sich bei ihren Planungen und Entscheiden an die Vorgaben des Richtplans halten müssen. Für Private und die Wirtschaft ist der Richtplan nicht direkt verbindlich, aber indirekt von Bedeutung. Ihnen zeigt der Richtplan vor allem, welches die Rahmenbedingungen ihres räumlichen Handelns sind und wohin die Richtung der kantonalen Entwicklung geht. Dies verschafft Stabilität und längerfristige Sicherheit, wie sie etwa für Investitionen nötig sind.

Der Richtplan besteht aus dem Richtplantext und der Karte im Massstab 1 : 50'000. Er wird durch periodische Anpassungen aktuell gehalten und in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet.

Die Erarbeitung und die Anpassungen des Richtplans bedingen eine Anhörung/Mitwirkung der Bevölkerung und allen anderen Betroffenen. Für die Beschlussfassung ist der Grosse Rat zuständig.

Mit der Anpassung oder Nicht-Anpassung des Richtplans wird ein grundsätzlicher Entscheid gefällt. Die Konkretisierung erfolgt stufengerecht, im vorliegenden Fall bei der Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung.

2. Ausgangslage

2.1 Planungsanlass

In Baden nahm die Bevölkerung zwischen 1998 und 2011 um 11 % zu. Die kantonale Bevölkerungsprognose geht für die Region Baden von einer Einwohnerzunahme zwischen 2008 und 2025 von 15 % und bis 2035 von 23 % aus. Eine vom Stadtrat in Auftrag gegebene, auf Baden



fokussierte Studie ergab ein ähnliches Bild. Das bedeutet, dass die Nachfrage nach Wohnraum und damit der Druck auf verfügbares Land konstant hoch bleiben werden.

Gemäss der kantonalen Erhebung zum Stand der Erschliessung sind in Baden die Wohn- und Mischzonen zu 96 % überbaut. Auf die kantonale Bevölkerungsprognose für 2035 bezogen, entsteht in Baden ein Nachfrageüberschuss von mehr als 2'000 Personen. Die Innenstadt und die zentral gelegenen Wohngebiete decken mit ihren Reserven nur einen Teil der Nachfrage nach Wohnraum ab. Deutliche Defizite bestehen in den Aussenquartieren.

Aus kantonalen Sicht ist es von grosser Bedeutung, entsprechend den Vorgaben des Raumkonzepts Aargau in diesem urbanen, gut erschlossenen Raum über ein genügendes Angebot zu verfügen.

2.2 Kommunalen „Entwicklungsrichtplan Galgenbuck“

Für das Gebiet "Galgenbuck" wird eine bauliche Entwicklung mit hoher Qualität und Nachhaltigkeit angestrebt.

Um die geordnete Entwicklung des Gebiets zu sichern beziehungsweise die Grundlagen für die planungsrechtlichen Massnahmen zu erarbeiten, wurde 2007 die Planung "Galgenbuck" initiiert, mit dem Ziel, für das Gebiet einen Entwicklungsrichtplan zu erlassen. Der für die kommunalen Behörden verbindliche "Entwicklungsrichtplan Galgenbuck" (ERP) beruht auf dem vorgängig erarbeiteten Leitbild und setzt sich aus Bestimmungen, Plänen und dem Erläuterungsbericht zusammen.

Der ERP zeigt den langfristig angestrebten Zustand des Areals und schafft damit die Grundlagen für die kommunale Nutzungsplanung. Er nimmt verbindliche Vorgaben der Nutzungsplanung vorweg und enthält bereits einzelne örtliche Festlegungen. Weiter legt er die Gestaltungsplanpflicht fest. Seine Zielsetzungen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Baden und den Eigentümern gesichert.

Das Potenzial des Areals wird auf rund 600 Wohneinheiten geschätzt. Das entspricht einer Einwohnerkapazität von rund 1'300 Personen. Vorgesehen sind Reihenhausstrukturen gemischt mit Geschosswohnungen. Die Reihen- und Zeilenstruktur führt zu einer verdichteten Bauweise, ohne dass an diesem Ort unpassende Grossformen entstehen. Der ERP sieht unterschiedliche Baudichten innerhalb des Areals vor. An den Randbereichen ist sie hoch (Ausnützungsziffer AZ um 1,2–1,4) und in der Arealmitte niedriger (AZ 0,7–0,8). Mehr als 2 ha sind für öffentliche Frei- und Grünräume reserviert.

Der Badener Stadtrat hat dem „Entwicklungsrichtplan Galgenbuck“ am 20. Juni 2011 zugestimmt. Die Eigentümer tragen die Zielsetzung mit.

Der "Entwicklungsrichtplan Galgenbuck" mit den dazugehörigen Bestimmungen und Erläuterungen liegen mit den Unterlagen der vorliegenden Richtplananpassung ebenfalls öffentlich auf.

2.3 Gebiet Galgenbuck

Das Gebiet "Galgenbuck" liegt im Süden des Stadtteils Dättwil (siehe Abbildung 1) und umfasst eine Gesamtfläche von 15,6 ha. Davon sind 3,8 ha bereits in einer Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Grünzone und Freihaltezone). Der Grossteil von 11,8 ha liegt gemäss der kommunalen Nutzungsplanung in der Übergangszone "Galgenbuck". Bis zur am 11. Juni 1996 vom Grossen Rat genehmigten Bauzonenrevision lag das Gebiet in der Bauzone W2, 2. Etappe. Die dann festgelegte Übergangszone richtet sich nach § 170 des kantonalen Baugesetzes. Sie ist rechtlich eine Landwirtschaftszone und gilt nicht als Bauzone. Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung umfasst die Übergangszone das Bauerwartungsgebiet für eine spätere Wohnzone.

Auf der Fläche, die das vorliegende Richtplanverfahren betrifft, befinden sich mehrere Hochbauten, die mehrheitlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Sie werden im weiteren Verlauf der Planung beseitigt. Eine Liegenschaft (ehemaliges Bahnwärterhäuschen) wurde aufwändig saniert und wird aufgrund ihres Werts am heutigen Standort verbleiben..

Übersichtskarte

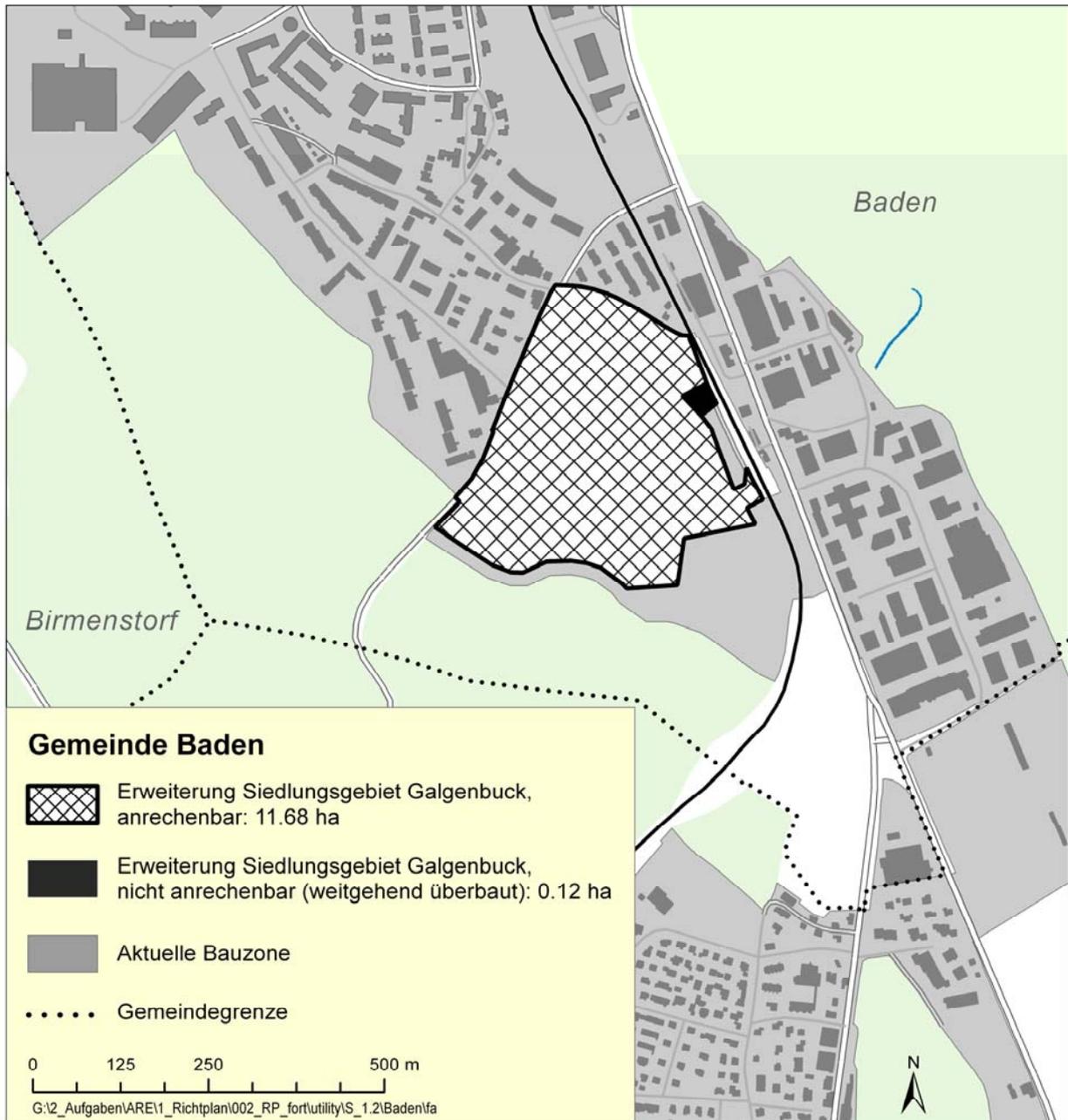


Abbildung 1: Vorgesehenes Siedlungsgebiet "Galgenbuck"

2.4 Regionale Beurteilung

Gemäss Richtplan benötigen Anpassungen des Siedlungsgebiets eine regionale Begründung (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.2). Im Entwurf des regionalen Entwicklungskonzepts ist das Gebiet "Galgenbuck" als künftiges Siedlungsentwicklungsgebiet vorgesehen. Die bauliche Erweiterung der Stadt Baden in diesem Gebiet entspricht damit der regionalen Planung.

2.5 Antrag Gemeinde

Voraussetzung für die bauliche Realisierung des geplanten Wohnraums ist eine geeignete Bauzone im Bauzonenplan der Stadt Baden. Dies erfordert vorgängig die entsprechende Festsetzung als Siedlungsgebiet im Richtplan. Die Einzonung in eine zweckmässige Bauzone bedarf einer langfristigen und kostenintensiven Vorbereitungsphase. Diese grossen Aufwendungen erfordern eine Rechts- beziehungsweise Planungssicherheit, dass das Gebiet später auch tatsächlich eingezont werden kann. Der Stadtrat Baden erachtet es deshalb als zweckmässig, diese Arbeiten gestützt auf den entsprechenden vorgängigen Beschluss des Grossen Rats vornehmen zu können. Das Einzonungsverfahren erfolgt nach dem Beschluss des Grossen Rats zur Siedlungsgebietsvergrösserung mit den weiteren kommunalen Planungsschritten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene für die Einzonung des Gebiets "Galgenbuck" in den Bauzonenplan zu schaffen, hat der Stadtrat Baden den Antrag auf Anpassung des Richtplans gestellt.

3. Kantonaler Richtplan

3.1 Anpassungsverfahren

Die Anpassung des Richtplans setzt ein Vernehmlassungs- und Anhörungs/Mitwirkungsverfahren voraus. Die Änderung des Bauzonenplans kann vom Einwohnerrat erst nach dem Richtplanbeschluss des Grossen Rats genehmigt werden. Die kommunale Nutzungsplanung regelt stufengerecht die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten zulässigen Nutzungen.

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Baden erfährt durch die Einzonung des Gebiets "Galgenbuck" eine Vergrösserung von 11,8 ha (siehe Abbildung 1). Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet der Liegenschaft des ehemaligen Bahnwärterhäuschens von 0,12 ha gilt als weitgehend überbaut (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4c) und wird rechnerisch nicht zur Siedlungsgebietsvergrösserung gezählt. Als richtplanrelevante Vergrösserung verbleibt eine Fläche im Umfang von 11,68 ha (siehe Abbildung 1).

Bereits im Jahr 2003 wurde das Siedlungsgebiet der Stadt um 0,35 ha erweitert. Die im Richtplan anrechenbare Siedlungsgebietsvergrösserung beträgt innerhalb der festgelegten Zeitspanne von 10 Jahren (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a) damit insgesamt 12,03 ha. Diese Erweiterung geht über die im kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus und erfordert eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet (siehe Abbildungen 2 und 3).

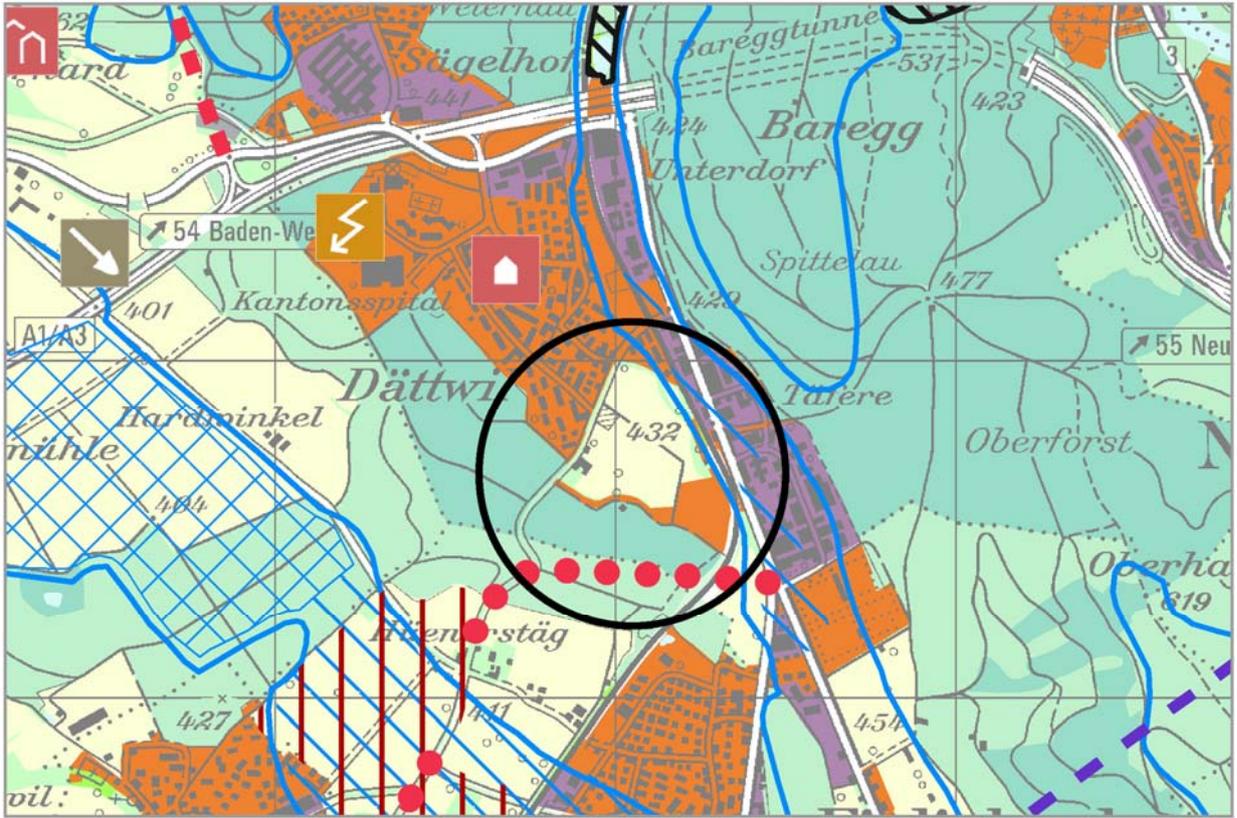


Abbildung 2: Aktuelle Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

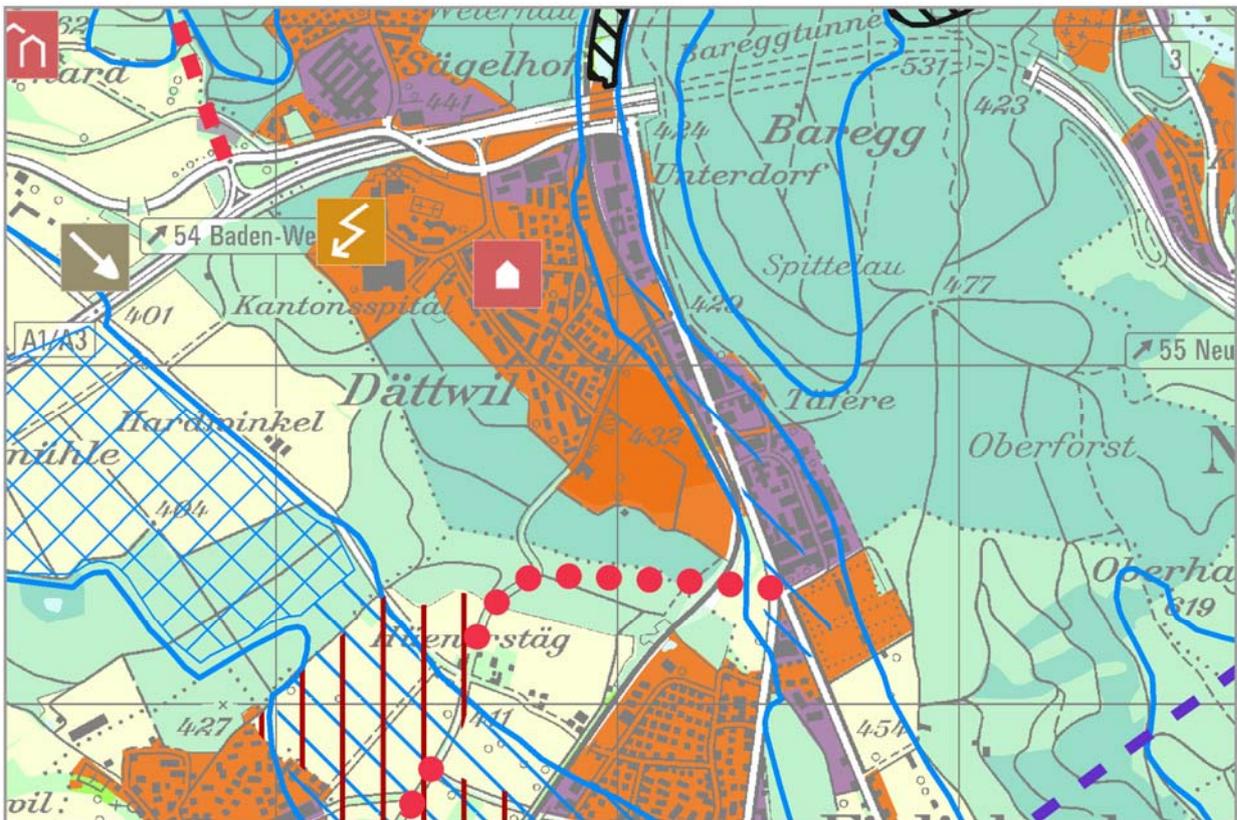


Abbildung 3: Anpassung in der Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1)

Neueinzonungen bedeuten immer auch einen Verlust von Landwirtschaftsgebiet beziehungsweise Fruchtfolgeflächen. Als Fruchtfolgeflächen werden diejenigen Flächen bezeichnet, welche die entsprechenden Qualitätsanforderungen erfüllen. Das bedeutet, dass nicht alles zur Einzonung vorgesehene Landwirtschaftsland auch einen flächengleichen Verlust von Fruchtfolgeflächen bewirkt. Dies trifft auch im Gebiet "Galgenbuck" zu.

Durch die Vergrößerung des Siedlungsgebiets in Baden gehen 10 ha Fruchtfolgeflächen verloren. Bei Vorhaben, welche die Fruchtfolgeflächen dauerhaft um mehr als 3 ha reduzieren, ist der Richtplan vorgängig anzupassen (Richtplan, Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2). Die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets erfordert demzufolge eine Richtplananpassung im Hinblick auf die Fruchtfolgeflächen.

Ende 2011 verfügte der Kanton bei einem Verlust von 39 ha im Jahre 2011 noch über 40'652 ha Fruchtfolgeflächen. Gegenüber dem Bund besteht die Verpflichtung zur Sicherung von mindestens 40'000 ha Fruchtfolgeflächen.

3.2 Betroffene Richtplaninhalte

Mobilität

Die verkehrliche Erschliessung des Gebiets "Galgenbuck" ist grundsätzlich autoreduziert konzipiert u.a. sind ein Reduktionsfaktor für die Pflichtparkplätze und Sammelgaragen vorgesehen. Für quartierfremden Verkehr besteht keine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Wohnquartier. Das Fusswegnetz soll feinmaschig, direkt und sicher zu den Geschäften des täglichen Bedarfs, den öV-Haltestellen und den Naherholungsgebieten führen. Für den Fahrradverkehr besteht bereits heute ein gut ausgebautes Radwegnetz mit Anschlüssen an das übergeordnete Netz. Es soll weiter verbessert werden.

Die Entwicklung wird – auch wenn gute Anschlüsse des öffentlichen Verkehrs bestehen – Mehrverkehr generieren. Dies wird zusammen mit dem Bevölkerungswachstum der Gemeinden im Reusstal insbesondere auf der Mellingerstrasse zu Kapazitätsengpässen führen. Die Verkehrsfragen werden in den nachgeordneten Planungen detailliert geklärt. Der Entwicklungsrichtplan legt fest, dass im Rahmen des Gestaltungsplans auch ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten ist.

3.3 Grobbeurteilung aus kantonaler Sicht

Im Gebiet "Galgenbuck" plant die Stadt Baden ein neues Wohnquartier. Mit der vorliegenden Richtplananpassung wird die Grundlage geschaffen für die Entwicklung von attraktivem Wohnraum in der Kernstadt Baden. Aus raumplanerischer Sicht ist unbestritten, dass sich das Gebiet für diese Nutzung eignet. Ein wesentliches kantonales planerisches Anliegen besteht darin, die Entwicklung in den kantonalen Zentren zu fördern.

Das vorgesehene dreistufige kommunale Planungsverfahren (Entwicklungsrichtplan – Bauzonenplan/Bau- und Nutzungsordnung – Gestaltungsplan) ermöglicht ein prozessorientiertes Vorgehen. Es erlaubt eine Anpassung der baulichen Entwicklung an die rechtlichen Anforderungen und zukünftigen Bedürfnisse, ohne die Entwicklungsziele zu beeinträchtigen. Damit wird eine zuverlässige Basis für Grundeigentümer, Behörden, Investoren und Planer geschaffen.

Die vorliegende Erweiterung des Siedlungsgebiets ist im Interesse der beabsichtigten Entwicklung von Baden, unter Abwägung der übrigen Interessen, raumplanerisch sachgerecht. Sie entspricht nach kantonaler Beurteilung dem Raumkonzept Aargau und den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes.

4. Verfahren

Gestützt auf § 3 und § 9 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) und auf den Richtplanbeschluss zum Änderungsverfahren wird die Anpassung des Richtplans einfach ausgestaltet. Die Vernehmlassungs- und Mitwirkungsverfahren werden zusammengelegt.

Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung und Mitwirkung, der kantonalen Beurteilung und einer Interessenabwägung wird das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) anschliessend die Anträge an den Grossen Rat formulieren und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Dokumente zur Anpassung des Richtplans werden in der Stadt Baden, Abteilung Entwicklungsplanung, Rathausgasse 5, 3. Stock, in der Gemeindekanzlei Fislisbach sowie bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt öffentlich aufgelegt.

Eingaben

Alle Bürgerinnen und Bürger sowie alle Körperschaften des öffentlichen und des privaten Rechts können innerhalb der Auflagefrist zur Anpassung des Richtplans Stellung nehmen. Die Eingaben haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Bitte benützen Sie für die Einwände das beiliegende Mitwirkungsformular.

Auf der Website www.ag.ch/raumentwicklung besteht auch die Möglichkeit, das Mitwirkungsformular online auszufüllen.

Frist

Die Planaufgabe dauert vom **Montag, 10. Dezember 2012 bis Freitag, 8. März 2013**. Die Frist für die Eingaben ist gewahrt, wenn sie den Poststempel des letzten Tags der Planaufgabe tragen.

Zustelladresse

Die Einwände zur Anpassung des Richtplans sind entweder der **Stadt Baden beziehungsweise der Gemeinde Fislisbach** abzugeben oder an folgende Adresse zu senden:

**Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau**

Bei Fragen hilft Ihnen Roland Bernhard (Tel. 062 835 33 02) gerne weiter.

Besten Dank für Ihre Mitarbeit.

Anhang

- Entwicklungsrichtplan "Galgenbuck"
 - Bericht
 - Erläuterungen
 - Bestimmungen

Diese Dokumente liegen in Papierform an den Auflageorten auf und können auch unter www.ag.ch/raumentwicklung eingesehen werden.

Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

(Bitte pro Antrag ein Formular ausfüllen)

Vorhaben: Stadt Baden

Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans

Frist

Montag, 10. Dezember 2012 bis Freitag, 8. März 2013

Antrag/Eingaben:

Kurze Begründung:

Name, Adresse:

Datum, Unterschrift:

Bitte geben Sie Ihre Eingabe bis spätestens Freitag, 8. März 2013 auf der Kanzlei der Stadt Baden beziehungsweise der Gemeinde Fislisbach ab.

Sie können das Formular auch direkt an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, senden.

Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre aktive Mitarbeit.