

Protokollauszug des Stadtrats vom 09. November 2022

Art. 371

6.0.2.3, Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision Bau- und Nutzungsordnung; geänderte Entwürfe; Verabschiedung zur zweiten öffentlichen Auflage nach § 24 BauG

I.

A. Verfahrensablauf

1. Verlauf des formellen Verfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung bis und mit erster öffentlicher Auflage.
 - a. Öffentliche Mitwirkung (§ 3 BauG) und kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)

Mit PA Art. 160 vom 28. März 2018 verabschiedete der Stadtrat Lenzburg die Entwürfe Gesamtrevision Nutzungsplanung zur öffentlichen Mitwirkung nach § 3 BauG und gleichzeitigen Vorprüfung nach § 23 BauG durch die Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau.

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 16. April bis 25. Mai 2018.

Mit Datum vom 29. Oktober 2020 lag der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt nach drei Vorprüfungen vor.
 - b. Öffentliche Auflage (§ 24 BauG)

Mit PA Art. 333 vom 4. November 2020 verabschiedete der Stadtrat die Entwürfe zur öffentlichen Auflage nach § 24 BauG. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. November bis 7. Dezember 2020.

Es sind 32 Einwendungen eingegangen. Im Anschluss daran wurden bis Ende Mai 2021 die Einwendungsverhandlungen durchgeführt.

2. Verlauf des Verfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung nach der ersten öffentlichen Auflage

a. Spezialkommission

Im Hinblick auf die Verabschiedung der Entwürfe zur Genehmigung an den Regierungsrat bestellte der Einwohnerrat gestützt auf § 15 Abs. 2 der Gemeindeordnung am 11. März 2021 aus seiner Mitte eine vorberatende Spezialkommission.

Die Spezialkommission beriet die Entwürfe anlässlich 9 Sitzungen.

Am 2. März 2022 erklärte sich der Stadtrat mit den Änderungsanträgen der Spezialkommission grösstenteils einverstanden bzw. nahm geringfügige Präzisierungen oder vereinzelte Anpassungen vor.

b. Einwendungen

Der Stadtrat hat am 9. und 30. März 2022 alle 32 Einwendungen beraten.

Am 13. April 2022 nahm der Stadtrat die Entwurfsänderungen aus den Einwendungen abschliessend zur Kenntnis.

c. Kantonale Vorprüfung

Mit PA Art. 252 vom 3. August 2022 verabschiedete der Stadtrat die überarbeiteten Entwürfe zur kantonalen Vorprüfung.

Mit Datum vom 26. Oktober 2022 liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau-, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vor. Dieser stellt eine Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2020 dar, welcher weiterhin gültig bleibt.

Der Bericht vom 26. Oktober 2022 kommt insgesamt zum Schluss, dass die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland die Vorgaben und Leitsätze aus den erarbeiteten Konzepten auch mit den inzwischen vorgenommenen Änderungen vorbildlich umsetzt. Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalts, auf welchen unter Ziffer II eingegangen wird.

B. Wesentliche Änderungen im Sinne von § 25 Abs. 2 BauG an den Entwürfen seit Stand öffentliche Auflage vom 5. November bis 7. Dezember 2020

1. Grundsätzlich wird auf die folgenden Entwürfe vom 24. Oktober 2022 verwiesen:

a. Verbindliche Bestandteile

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Spezialplan Energie

- Änderung Bau- und Nutzungsordnung (Synopsis Stand Auflage 2020 vs. Stand Auflage 2022)
- b. Erläuternde Dokumente
- Planungsbericht (Änderungen gegenüber Stand Auflage 2020 im sichtbar)
 - Übersichtsplan Änderungsvergleich (Stand Auflage 2020 vs. Stand Auflage 2022)
 - Änderungsvergleich (Synopsis Stand Auflage 2020 vs. Stand Auflage 2022)
 - Bau- und Nutzungsordnung (Reinversion)
2. Wesentliche Änderungen Entwurf Bau- und Nutzungsordnung (eBNO)
- a. § 12 Entwurf BNO (eBNO), bedingte Erschliessungsplanpflicht
- ¹ Für das im Bauzonenplan grün umrandete Gebiet wird eine bedingte Erschliessungsplanpflicht festgelegt.*
- ² Auf das Erschliessungsverfahren kann verzichtet werden, wenn eine genügende, zweckmässige und normgerechte Erschliessung auf andere Weise sichergestellt werden kann.*
- b. § 18 Abs. 2 eBNO
- ² Bezüglich des Abbruchs, der Grundsätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude gelten für die Schutzzonen B – M mit Ausnahme der Schutzzonen "I Mittlere Mühle – Kleinvenedig", "K Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Angelrainstrasse" und "L Reihenhäuser entlang dem Friedweg mit den zugehörigen Gärten" die Bestimmungen der Altstadtzone gemäss § 17 Abs. 3 und 7, soweit unter § 18 Abs. 3 (Tabelle) keine strengeren Detailvorschriften bestehen.*
- c. § 35 eBNO, Quartiererhaltungszone
- ¹ Die Quartiererhaltungszone dient mit unterschiedlicher Nutzungsintensität vorrangig der Wohnnutzung. Zudem bezweckt sie die Erhaltung der Struktur (Bau- und Freiraumstruktur) und eine massvolle Verdichtung der von grosszügiger Durchgrünung geprägten Wohnquartieren dem Erhalt der Bau- und Freiraumstrukturen. Die Quartierstruktur wird im Wesentlichen charakterisiert durch zweigeschossige Hauptgebäude, deren Hauptfassade einen Bezug zum Strassenraum aufweist. Die Volumen werden ergänzt durch untergeordnete An- und Nebenbauten. Der Freiraum entlang der Strassen ist geprägt durch die ortstypischen Vorgärten. In den rückwärtigen Lagen bilden die Gartenanlagen einen grünen Binnenraum, welcher mit Hecken, Bäumen, Sträuchern und Nutzgärten strukturiert ist.*
- ² Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur erzielt wird.*

Art. 371

~~³ Bei der Beurteilung der Gebäudelängen und der Höhenstaffelung der Haupt- und Nebenbauten orientiert sich der Stadtrat an der bestehenden Quartierstruktur, insbesondere betreffend der Körnigkeit und Massstäblichkeit.~~

³ Die Volumen, Gebäudelängen und die Höhenstaffelungen der Gebäude und der Kleinbauten orientieren sich an der bestehenden Quartierstruktur. Es besteht kein Anspruch auf volle Ausnützung der Grundmasse von § 15 BNO.

⁴ Im Raum zwischen Strasse und Gebäude dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge in der Regel höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit der Strasse in Anspruch nehmen.

⁵ Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.

d. § 43 eBNO, Inventar (Verzicht auf Garteninventar)

¹ Es ~~bestehen~~ besteht ein Bauinventar,

~~a) ein Bauinventar,~~

~~b) ein Garteninventar,~~

in ~~denen~~ dem die aufgrund einer ~~ersten~~ summarischen, rein fachlichen Prüfung kommunal schutzwürdigen Bauten ~~und Gärten mit den jeweiligen Schutzzielen aufgeführt sind~~ beschrieben und gewürdigt werden. Der Stadtrat kann ~~die Inventare~~ das Inventar durch Fachleute periodisch oder bei Bedarf ergänzen lassen. ~~Die Inventare sind~~ Das Inventar ist nicht grundeigentümergebunden.

² Der Stadtrat entscheidet ~~von~~ Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft, ob eine Baute ~~oder ein Garten~~ welche ~~in den Inventaren~~ im Inventar gemäss Abs. 1 ~~lit. a bis b~~ aufgeführt ~~sind~~ ist, grundeigentümergebunden unter Schutz zu stellen ist. Er bestimmt den Schutzzumfang, der auch den Umgebungsschutz umfassen kann, sowie ~~Schutzvorkehrungen~~ und allfällige Nutzungsbeschränkungen. ~~Vorbehalten~~ bleibt der Schutz von schutzwürdigen Gebäudeteilen und Ausstattungen, die erst später entdeckt werden. Will der Stadtrat aufgrund fachlich ausgewiesener Vorabklärungen von einer Unterschutzstellung absehen, hat er vor seiner Entscheidung die Kantonale Denkmalpflege zur Stellungnahme aufzufordern.

³ Die Unterschutzstellung setzt voraus, dass

- die Erhaltung einer Baute als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt oder Baudenkmäler mit Landschaft oder Siedlung eine Einheit bilden und dadurch ihre Erhaltung im Interesse der Öffentlichkeit liegt,
- das Objekt von kommunaler Bedeutung ist und

- *der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder andere öffentlichen Interessen entgegenstehen.*

4 Vor seinem Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung oder dem Abschluss einer Schutzvereinbarung lässt der Stadtrat ein im Vergleich zu Abs. 1 vertieftes und auf das konkrete Vorhaben bezogenes Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit, dem Schutzzumfang sowie Schutzvorkehrungen und allfälligen Nutzungsbeschränkungen erstellen. Der Stadtrat kann auf ein Fachgutachten verzichten, wenn offensichtlich ist, dass ein Vorhaben die Schutzwürdigkeit gemäss Inventar nicht beeinträchtigt. ~~Der Stadtrat kann die Kosten des Fachgutachtens der Eigentümerschaft auferlegen.~~

5 Änderungen des Schutzes und Aufhebungen der Unterschutzstellung sind im gleichen Verfahren anzuordnen wie Unterschutzstellungen. Die Gesuchsberechtigten können jederzeit ein entsprechendes Gesuch stellen.

6 Der Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Stadt zu publizieren. Für das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

7 Kann bei einem Bauvorhaben an einer Baute, die im Inventar gemäss Abs. 1 figuriert, nicht ausgeschlossen werden, dass schutzwürdige Bausubstanz tangiert wird, so löst dies das Unterschutzstellungsverfahren aus. ~~Löst ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Schutzziele gemäss Inventar tangiert werden, das Unterschutzstellungsverfahren aus, entscheidet der Stadtrat~~ entscheidet über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung und das Baugesuch im gleichen Entscheid.

8 Der Stadtrat kann zum vorläufigen Schutz vorsorgliche Massnahmen, insbesondere ein Veränderungsverbot, verfügen, wenn durch Handlungen oder Vorhaben die Schutzziele Schutzwürdigkeit gemäss Inventar beeinträchtigt werden wird oder werden könnten. Die Anordnungen fallen dahin, wenn nicht innerhalb von drei Monaten ab Rechtskraft der Anordnung ein Unterschutzstellungsverfahren eröffnet wird. Beschwerden gegen solche Verfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

9 Der Stadtrat lässt die Unterschutzstellung nach Rechtskraft des Entscheids im Grundbuch anmerken. Er kann auch vorsorgliche Massnahmen im Grundbuch anmerken lassen.

10 Der Stadtrat kann Beträge an die ausgewiesenen Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen bei unter Schutz gestellten Bauten ~~und Gärten~~ leisten. Der Stadtrat erlässt dazu eine Verordnung.

e. § 55 Abs. 3 eBNO, Innenentwicklung (Dachnutzung)

3 Innerhalb der Wohnzonen W2a, W3 und W4 sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 kann zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise nach den folgenden Bedingungen und Grundmassen

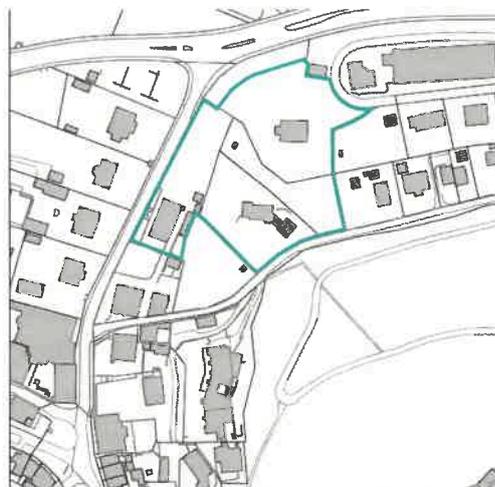
gebaut werden. Vorausgesetzt werden eine gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen, Freiräumen sowie eine ansprechende Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Die Gliederung der Volumen hat den bestehenden Bau- und Freiraumstrukturen zu entsprechen. Die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht.

Attika- und Dachgeschosse ~~sowie begehbare Dachterrassen~~ sind nicht zulässig. Bei der Erstellung von begehbaren Dachterrassen erhöht sich die Fassadenhöhe um die Höhe einer notwendigen, hinter dem Dachrand anzubringenden Absturzsicherung um maximal 1.0 m. Es sind nur technisch und für den Dachausstieg erforderliche Dachaufbauten zulässig. Diese sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und zurückhaltend zu gestalten.

3. Wesentliche Änderungen Entwurf Bauzonenplan (eBNO)

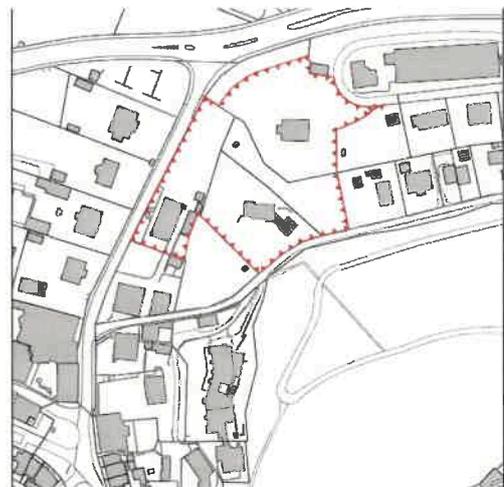
a. § 12 Entwurf BNO (eBNO), bedingte Erschliessungsplanpflicht

(Plan neu)



 Bereich mit Erschliessungsplanpflicht

(Plan alt mit Änderungsperimeter)



 Änderungsperimeter seit 2020

b. Ergänzung Eignungsgebiete für höhere Bauten (Ermöglichung Ersatz bestehender höherer Bauten)

(Plan neu)



 Eignungsgebiete für Höhere Bauten bis 58 m

(Plan alt mit Änderungsperimeter)



 Änderungsperimeter seit 2020

Art. 371

- c. Umzonung Ringzone Ecke Stadtgässli-Burghaldenstrasse von Ringzone 4G zu Ringzone 3G

(Plan neu)

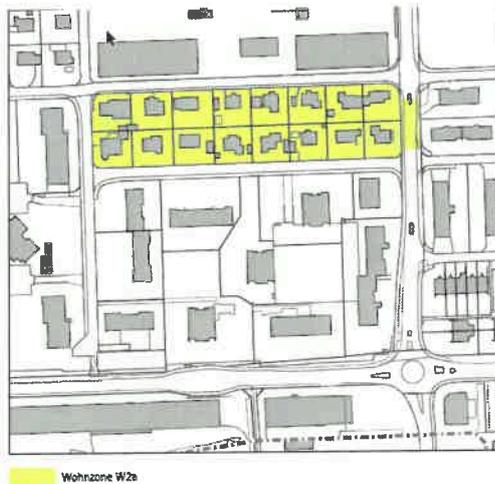


(Plan alt)

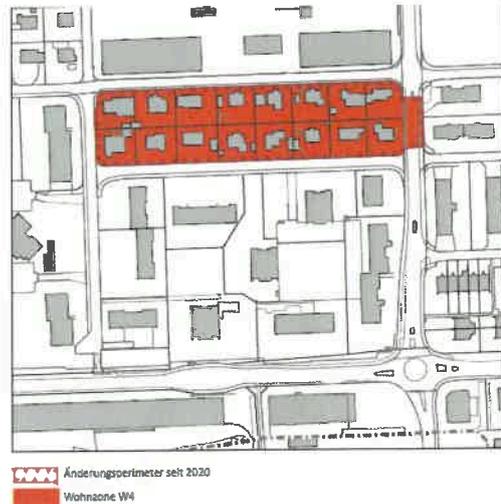


- d. Verzicht auf Aufzonung "Landis Dörfli"

(Plan neu)

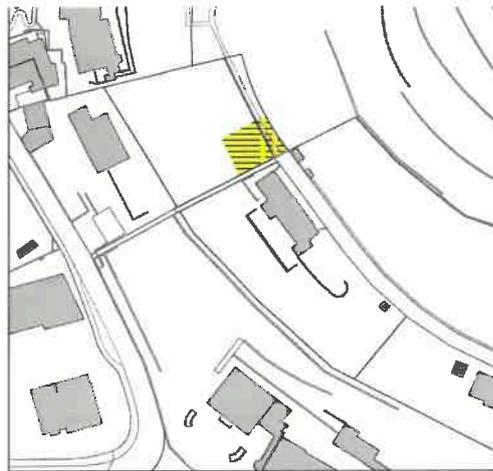


(Plan alt)



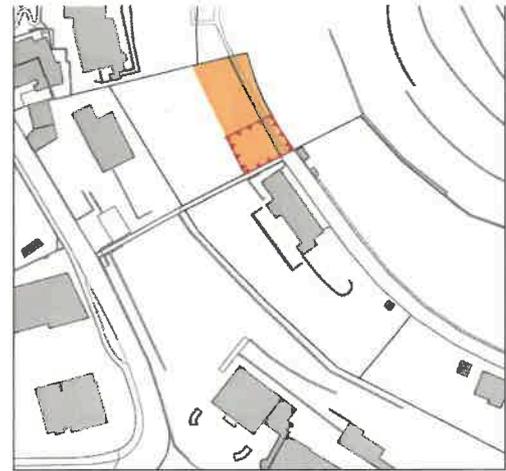
Geringfügige Einzonung Rebweg (Ermöglichung bergseitige Erschließung)

(Plan neu)



Strukturerhaltungszone Henglage
Wohnzone W2b

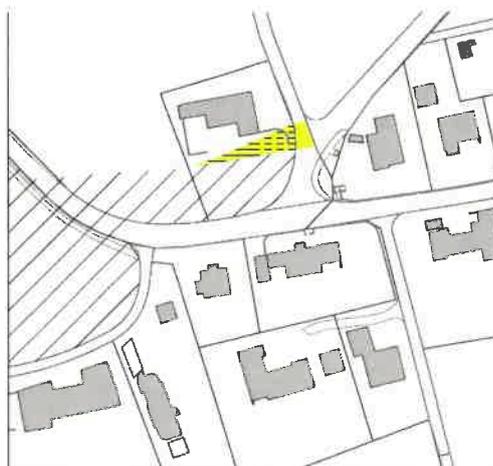
(Plan alt)



Änderungsperimeter seit 2020
Spezialzone Schlossberg-Golf

e. Geringfügige Einzonung Brunnmattstrasse (Schaffung rechtskonformer Zonenabstand)

(Plan neu)



Strukturerhaltungszone Henglage
Landschaftsschutzzone
Wohnzone W2b

(Plan alt)



Änderungsperimeter seit 2020
Landschaftsschutzzone
Landwirtschaftszone
Wohnzone W2b

4. Wesentliche Änderungen Entwurf Spezialplan Energieanschluss Energieplan (eBNO)

Der Spezialplan Energieanschluss wurde angepasst resp. die "Gebiete mit Anschlusspflicht an bestehende Energieverbunde" und "Gebiete mit Anschlusspflicht an geplante Energieverbunde" teilweise erweitert.

C. Anpassungen aufgrund von Hinweisen und Vorbehalten aus der kantonalen Vorprüfung

1. Verzicht auf Garteninventar

Für die Abteilung Raumentwicklung (ARE) ist der Verzicht auf das Garteninventar aufgrund der Begründung im Planungsbericht (Kapitel 11.1.5) nachvollziehbar. Aus fachlicher Sicht wird jedoch begrüsst, dass das Garteninventar in § 14 eBNO (weitere Planungsinstrumente) als Grundlage erwähnt wird. Diese Ergänzung ist im Entwurf eingeflossen.

2. § 69 Abs. 1 eBNO (ehemals § 71 Abs. 1), Ersatzbeitrag bei Nichterstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen

Der Vorprüfungsbericht der ARE kommt zum Schluss, dass für die Erhebung einer Ersatzabgabe bei Nichterstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen keine rechtliche Grundlage besteht. Es sei auf § 69 Abs. 1 lit. b eBNO zu verzichten. Diese Anweisung ist im Vorprüfungsbericht mit einem Vorbehalt behaftet.

Es wird auf die Erwägungen unter Ziffer II hienach verwiesen.

3. Im Übrigen handelt es sich bei den aus der Vorprüfung hervorgegangenen Anpassungen um unwesentliche redaktionelle und begriffliche Hinweise resp. Anpassungen an abschliessendes übergeordnetes Recht, welche keiner detaillierten Erwähnung bedürfen.

II.

1. Vorbehalt betreffend Ersatzabgabe bei Nichterstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen

a. Die ARE BVU kommt aufgrund ihrer juristischen Abklärungen seit der letzten Vorprüfung vom 29. Oktober 2020 zum Schluss, dass für eine Ersatzabgabe bei Nichterstellung von Spielplätzen im Sinne von § 54 BauG keine rechtliche Grundlage bestehe. Könnten Spielplätze tatsächlich nicht erstellt werden (was im Einzelfall durchaus denkbar sei), sei wohl eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG zu erteilen, jedoch unentgeltlich.

b. Lenzburg verfügt insbesondere im Bereich um die Altstadt (Ringzone) sowie in Spezialzonen über städtische Entwicklungsgebiete, deren Bebauungsdichten und Körnigkeiten sich – anders als in Zonen mit vorgeschriebenen Grenzabständen und Ausnutzungsziffern – aus rein städtebaulichen Anforderungen herleiten. Teilweise liegen solche Gebiete in geringer Fussdistanz zu bestehenden öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsplätzen. Es kann daher angesichts der dichten Verhältnisse und zu Gunsten von städtebaulich adäquaten Überbauungen in Einzelfällen zweckmässig sein, auf die Erstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ganz oder teilweise zu verzichten. Dies vor allem dort, wo in angemessener Distanz öffentliche Spiel- und Aufenthaltsplätze zur

Art. 371

Verfügung stehen. Sollten sämtliche Voraussetzungen einer Ausnahmebewilligung erfüllt sein, könnten bei Bedarf auf Vereinbarungsebene Beiträge an bestehende öffentliche Spielplätze geregelt werden.

- c. Der Stadtrat möchte deshalb – sowie in Berücksichtigung des Vorbehalts des Kantons – auf die Möglichkeit der Verfügung einer Ersatzabgabe verzichten.

Dementsprechend wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

§ 69

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen gelten folgende Anforderungen:

- a) Auf privatem Grund sind zweckmässige und auf die zu erwartenden Spiel- und Aufenthaltsbedürfnisse unterschiedlicher Bewohnerstrukturen und Altersstufen abgestimmte Spiel- und Erholungsanlagen anzulegen. Deren Grundfläche muss gesamthaft mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.
- b) Ist das Erstellen der gemäss a) geforderten Spiel- und Aufenthaltsbereiche nicht möglich *oder unverhältnismässig*, ist ein *Ausnahmegesuch* *Gesuch um eine Ausnahmebewilligung nach § 67 BauG* zu stellen.
- ~~c) Wenn in angemessener Nähe ein öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsplatz zur Mitbenutzung zur Verfügung steht, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten, deren Höhe den voraussichtlichen Erstellungskosten der entsprechenden Anlagen entspricht. Der Erlös ist für die Erstellung neuer oder die Aufwertung bestehender Spielplätze auf öffentlichem Grund zu verwenden.~~
- d. Mit dieser Änderung wird dem Vorbehalt der ARE BVU Rechnung getragen.

III.

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt die geänderten und überarbeiteten Entwürfe zur Gesamtrevision Nutzungsplanung zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet sie, soweit diese gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (2020) wesentliche Änderungen zum Gegenstand haben, zur zweiten öffentlichen Auflage im Sinne von § 24 BauG.
2. Sämtliche Bestandteile der Gesamtrevision Nutzungsplanung, welche mit den vorliegenden Entwürfen keine oder nur unwesentliche Änderungen erfahren, bleiben unberührt und sind nicht mehr anfechtbar.
3. Die Publikation im Kantonalen Amtsblatt und im Lenzburger Bezirksanzeiger erfolgt am Donnerstag, 17. November 2022.

Art. 371

4. Folgende Unterlagen mit Datum vom 24. Oktober 2022 liegen vom 18. November bis 19. Dezember 2022 im Försterhaus, Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg, während den Geschäftszeiten öffentlich auf und können zudem auf www.lenzburg.ch eingesehen werden:

a. verbindliche

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Spezialplan Energie
- Änderung Bau- und Nutzungsordnung (Synopsis Stand Auflage 2020 vs. Stand Auflage 2022)

b. erläuternde

- Planungsbericht (Änderungen gegenüber Stand Auflage 2020 im sichtbar)
- Übersichtsplan Änderungsvergleich (Stand Auflage 2020 vs. Stand Auflage 2022)
- Änderungsvergleich (Synopsis Stand Auflage 2020 vs. Stand Auflage 2022)
- Bau- und Nutzungsordnung (Reinversion)

Protokollauszug

- an alle Mitglieder des Stadtrats
- an PLANAR (e)
- an Nik. Brändli, Schärer Rechtsanwälte, Aarau (e)
- an Leiter Tiefbau & Verkehr
- an Leiter Stadtplanung & Hochbau
- an Stv. Leiter Stadtplanung & Hochbau
- an Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau-, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (BVUARE.14.230) (p)
- an Leitung Abteilung Standortentwicklung & Kommunikation
- zu den Akten (2020-1138)

Namens des Stadtrates
Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

