

Regional- und Ortsplanung
BVURO.09.52-1

Stadt Lenzburg

**Bauzonenplan, Bauordnung
Änderung Spezialzone "Gleis Nord"**

VORPRÜFUNGSBERICHT

Aarau, 04.11.2009

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan, Änderung Spezialzone "Gleis Nord", Massstab 1 : 2'500
- Bauordnung (BO), Änderung Spezialzone "Gleis Nord", § 10 und § 21^{bis} BO

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht mit Anhang
- Architekturgeschichtliches Inventar Industrieareal Hero, Lenzburg, vom Februar 2009
- Entwurf Gestaltungsplan mit Beilagen

1.2 Ausgangslage, Probleme und Ziele

Die Hero errichtet im Hornerfeld eine neue Fabrik und verlässt das heutige Areal beim Bahnhof. Das 6,1 Hektaren grosse Areal "Gleis Nord" soll neu genutzt werden, insbesondere mit Wohnen, Arbeiten und Kultur. Die Gestaltung der Bauten wird im Gestaltungsplan festgelegt, der parallel zur Nutzungsplanung erarbeitet worden ist. Gestützt auf ein Inventar über die Industriegeschichte werden verschiedene Bauten unter kommunalen Schutz gestellt. Die Ausgangslage, Probleme und Ziele sind im Planungsbericht umschrieben.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Stadt vom 26. März 2009 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 BauG). Im Verfahren konnten verschiedene Fragen mit der Stadt und den beauftragten Planungsbüros geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung der am 7. September und 26. Oktober 2009 abgegebenen Unterlagen auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Beurteilung der Grundlagen

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

2.2 Beurteilung der Verfahren (Mitwirkung)

Die Stadt hat das Mitwirkungsverfahren nach § 22 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Arbeits- und Industriezonen von Lenzburg und Niederlenz sind Industrie- und Gewerbestandorte von regionaler Bedeutung, ebenso der Bahnhof Lenzburg und seine Umgebung (Richtplan, Kapitel S 1.2). Der Planungsbericht raumentwicklungAARGAU (reAG), vom Grossen Rat am 5. September 2006 beschlossen, bezeichnet das Areal "Gleis Nord", inklusive Bahnhof, als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonalen Bedeutung. An der intensiven Nutzung der ESP besteht ein kantonales Interesse. Die vorgesehene Öffnung des städtebaulich bedeutenden Areals für gemischte Nutzungen entspricht den kantonalen Entwicklungsvorstellungen (reAG; kantonaler Richtplan), insbesondere unter dem Aspekt der haus-

hälterischen Nutzung des Bodens. Die angestrebte Nutzungsmischung und Flexibilität des Areals können einen Entwicklungsimpuls für das nördlich der Bahnlinie gelegene Gebiet auslösen und kommen dem zentralen Anliegen der inneren Siedlungsentwicklung entgegen. Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

3.2 Bauzonenplanänderung

3.2.1 Stadtentwicklung

Mit der Umzonung der bisherigen Arbeitszone in eine Spezialzone mit Wohnen, Arbeiten und Kultur soll ein neues Stadtquartier entstehen. Die Einwohnerzahl von Lenzburg hat sich in den letzten Jahren im Vergleich mit der Region und dem Kanton weniger stark entwickelt. Die Lage direkt am Bahnhof ermöglicht eine hohe Dichte bei geringer Belastung der Verkehrsinfrastruktur. Der Planungsbericht weist nach, dass mit der neuen Nutzung das regionale Zentrum gestärkt und die Attraktivität erhöht werden kann (Planungsbericht Ziffer 2.4).

3.2.2 Spezialzone

Das Areal wird einer Spezialzone Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht deckt nicht die ganze Spezialzone ab. Der Niederlenzer Kirchweg wird über eine privatrechtliche Vereinbarung ins öffentliche Eigentum übertragen und liegt daher ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht. Dieses Vorgehen liegt im Ermessen der Stadt.

3.2.3 Ortsbild

Die Stadt hat ein kommunales Inventar zur Architekturgeschichte des Industrieareals Hero erarbeiten lassen. Das Inventar bezeichnet verschiedene Gebäude im südwestlichen Arealteil als schützens- oder erhaltenswert. Im Bauzonenplan werden davon diejenigen Bauten bezeichnet, die in ihrem Volumen und in ihren wesentlichen äusseren Erscheinungsmerkmalen zu erhalten sind (§ 21^{bis} Abs. 8 BO). An Stelle der schützenswerten "Alten Spedition" (Nr. 699) ist ein maximal 39 m hohes Hochhaus vorgesehen (§ 21^{bis} Abs. 7 BO).

Die Stadt begründet das Abweichen vom Inventar im Wesentlichen damit, dass die nicht zu schützenden Bauten mehrfach verändert worden seien und weder besonders gut erhaltene Bauzeugen ihrer Zeit seien noch eine einmalige Konstruktionsart aufweisen, die den Erhalt rechtfertigen würden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen zeitgemässen Auftritt der neuen Nutzungen zu ermöglichen. Durch den Abbruch der "Alten Spedition" solle zudem das Areal "Gleis Nord" geöffnet und insbesondere der Sichtbezug vom Niederlenzer Kirchweg zum Grünraum des Aabachs hergestellt werden. Dieser städtebauliche Mehrwert sei gegenüber dem Erhalt des Gebäudes zu bevorzugen (Planungsbericht Ziffer 5.2.8).

Die bau- und industriehistorisch wichtigen Bauten sollten aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege mindestens in ihrer äusseren Form erhalten werden. Mit dem Abbruch des Gebäudes "Alte Spedition" und der Errichtung eines Hochhauses entstehe eine markante Störung des schützenswerten Teils des Industrieareals. Die gewünschte Öffnung ins Innere des Areals liesse sich mit einer grosszügigen Durchfahrt im Sockelbereich des Gebäudes "Alte Spedition" realisieren, ohne Abbruch des schützenswerten Industriebaus. Der Stadtrat und die Initianten favorisieren jedoch klar den Abbruch der "Alten Spedition" und die Erstellung des Hochhauses. Im Sinne eines konstruktiven Weiterkommens in der Planung verzichtet die kantonale Denkmalpflege auf weitere Anträge, hält aber an ihrer Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Bauten fest.

Lenzburg hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS). Das Hero-Areal liegt abseits des historischen Stadtkerns mit dem Ziel, die wesentlichen Eigenschaften des Areals zu erhalten. Innerhalb oder angrenzend an die Spezialzone befinden sich keine kantonalen Denkmalschutzobjekte. Die Umsetzung der Grundlagen und die dazu notwendige Interessenabwägung ist vorliegend Sache der Stadt (§§ 15 ff. und 40 BauG; Richtplan S 3.2). Die Stadt hat die erforderlichen Grundlagen erar-

beitet und eine Interessenabwägung vorgenommen. Die getroffene Regelung liegt im Ermessen der Stadt und ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen nachvollziehbar.

3.2.4 Erschliessung

Für das Areal ist ein Mobilitätskonzept erstellt worden. Die Strassen können das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen, wenn die geplanten Strassenbauvorhaben (Ringstrasse Nord und Betriebs- und Gestaltungskonzept Niederlenzerstrasse) realisiert werden. Leistungskritisch ist und bleibt der Freiämterplatz, der jedoch nicht zur direkten Erschliessungsinfrastruktur des Hero-Areals gehört. Seine Überlastung steht nicht im direkten Zusammenhang mit dem Hero-Areal. Das Areal ist mit öffentlichem Verkehr sehr gut erschlossen. Im Gestaltungsplan werden Massnahmen vorgesehen, damit der Standort auch bei einem unterdurchschnittlichen Parkplatzangebot für die gewünschte Nutzungs- und Betriebsansiedlung attraktiv bleibt.

3.2.5 Störfälle

Entlang stark befahrener Bahnlinien ist bei Nutzungsintensivierungen das Risiko von Störfällen zu prüfen. Die erforderlichen Massnahmen sind Gegenstand des Gestaltungsplans.

3.2.6 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen sind im Bauzonenplan korrekt dargestellt. Mit der Umzonung ändert sich für die Fundstellen nichts.

3.3 Bauordnung

In der neuen Zone sind Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Produktion, Dienstleistungen und Kultur zulässig. Verkauf ist nur beschränkt zugelassen. Die Bauordnung regelt zudem die Zwischennutzungen, die Baumasse und Grundsätze des Gestaltungsplans. Die Bestimmungen sind sachgerecht.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Die Vorlage erweist sich aufgrund der Vorprüfung gemäss § 23 Abs. 1 BauG nach Beurteilung der Verwaltung als rechtmässig, stimmt mit dem kantonalen Richtplan überein und berücksichtigt die kantonalen und regionalen Interessen angemessen (Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

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

Die Planvorlage kann öffentlich aufgelegt werden.



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Andreas Guntern
Kreisplaner