

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Gesamtrevision Nutzungsplanung; Beschluss des Einwohnerrats (§ 25 BauG)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

Am 5. November 2015 hat der Einwohnerrat den Verpflichtungskredit und am 3. Dezember 2021 einen Zusatzkredit (Vorlagen 15/57 und 21/159) für die Durchführung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und die Erstellung eines Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzepts (FLEK) bewilligt. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt im Licht der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans, namentlich im Bereich Siedlung, sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsmittel.

II. Entwicklungsstrategie und Grundlagen

Stadtrat und Stadtbauamt (heute Abteilung Stadtplanung & Hochbau) haben als Grundlage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine Strategie zur räumlichen Entwicklung (**RES**) erarbeitet und in der ersten Hälfte 2015 ein inhaltlich umfassendes öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt, begleitet durch öffentliche Informationsveranstaltungen, vier öffentliche Themenworkshops und Einbezug der regionalen Planungsverbände.

Die RES, Stand 11. November 2015, soll eine breit abgestützte, zukunftsweisende und nachhaltige räumliche Entwicklung von Siedlung, Freiraum und Landschaft gewährleisten. Mit der Entwicklungsstrategie wird der Rahmen für die weitere räumliche Entwicklung geschaffen. Sie bildet eine wichtige Grundlage zur Revision der Nutzungsplanung.

Die Gesamtrevision basiert auf dem Grundkonzept, den Zielsetzungen und den Inhalten der Teilstrategien der RES ("städtische Freiräume", "Landschaft", "Siedlungsentwicklung nach innen"), welche für den Stadtrat ein behördenverbindliches Instrument darstellen.

Die Revision wurde in drei Phasen durchgeführt:

1. In der ersten Phase haben Analysen zu den vorhandenen Bebauungsstrukturen, Baulandreserven sowie den Erneuerungs- und Verdichtungspotenzialen Hinweise für die zukünftige Zonierung geliefert (Auf- und Umzonungen, Innenentwicklung usw.). Anhand der Auswertung der bisherigen Entwicklungen und der Siedlungsanalyse mit Stärken-Schwächen-Profil sind Gebietsabgrenzungen sowie konkrete räumliche Interventionen und Massnahmen abgeleitet worden. Die Interventionen und Massnahmen wurden in einem Interventionsplan, Stand 28. September 2016, abgebildet und in einem Bericht zu den Interventionen, Stand 5. Oktober 2016, festgehalten.
2. In der zweiten Phase wurden die Instrumente der Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Spezialplan Energie, Bau- und Nutzungsordnung und Planungsbericht) auf Basis des Interventionsplans überarbeitet.
3. Schliesslich wurden diese in der dritten Phase in das ordentliche Verfahren (öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, Auflageverfahren) überführt.

III. Projektorganisation

Bereits bei der Erarbeitung der RES hat sich eine Organisation mit **Steuerungsgremium** und **Projektleitung** bewährt.

Bei der inhaltlichen Bearbeitung wurden Steuerungsgremium und Projektleitung sowie situativ Vertretungen aus den entsprechenden Kommissionen, Arbeitsgruppen und Verwaltungsabteilungen beigezogen.

Für die juristische Kommentierung und Redaktion der eingereichten Entwürfe der Bau- und Nutzungsordnung wurde eine **juristische Beratung** beigezogen.

Der Stadtrat setzte am 23. März 2016 zudem eine politisch und interessenmässig breit abgestützte **Begleitkommission** mit Vertretungen von Parteien und weiteren Interessengruppen ein. Der Einwohnerrat wählte am 11. März 2021 eine **Spezialkommission**, bestehend auch aus Mitgliedern der Begleitkommission (vgl. Ziffer IV D).

Der Einbezug des Einwohnerrats erfolgte im Rahmen der jeweiligen Mitwirkung. Die Fraktionen wurden bei der Mitwirkung zu den Planungsentwürfen zur Stellungnahme aufgefordert.

IV. Planungsablauf

A. Mitwirkung (§ 3 BauG)

1. Am 28. März 2018 verabschiedete der Stadtrat die Entwürfe der Gesamtrevision Nutzungsplanung zur öffentlichen Mitwirkung nach § 3 BauG und ersten Vorprüfung nach § 23 BauG durch die Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau.
2. Der Stadtrat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 7. Mai 2018 die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Am 18. April, 2. Mai, 9. Mai und 16. Mai 2018 wurden ergänzende Sprechstunden mit interessierten Einzelpersonen oder Personengruppen abgehalten. Die

Möglichkeit zur Mitwirkung während der Mitwirkungsfrist vom 16. April bis 25. Mai 2018 haben **88 Personen, Personengruppen, Behördenstellen, Parteien, Firmen und Vereine genutzt. Es sind rund 300 Beiträge eingegangen.**

3. Eine Häufung an Mitwirkungsbeiträgen hat sich zu folgenden Themen ergeben:
 - Zonengrenzen und Vorschriften Bereich Zentrumszone/Ringzone, inkl. Situation "Kleinvenedig" und Mülimärt
 - Quartier- und Strukturerehalt
 - Vorschriften Schutzzonen B-L
 - "Inventarlösung" (Bau-, Garten-, und Bauminventar)
 - Zonierung Gofi, inkl. Schlittelhang Bölli, Familiengärten Bannhalde, Brunnmatt

B. Vorprüfung (§ 23 BauG)

1. Erste Vorprüfung

Die BVUARE nahm am 14. September 2018 ein erstes Mal Stellung zu den ihr am 28. März 2018 zugestellten Entwürfen. Die Vorbehalte, Korrekturen und Anregungen wurden anlässlich dreier Projektsteuerungssitzungen erörtert und, soweit sachgerecht, in den Entwürfen umgesetzt.

Aus der fachlichen Stellungnahme ergab sich erhöhter Abstimmungsbedarf bei folgenden Themen:

- Fassungsvermögen und Arbeitsplatzgebiete:
inneres Entwicklungspotenzial, Planungshorizonte 2032/2040, Mindestdichten
Einwohnende, regionaler Bedarf Arbeitsplätze
- Ortsbild- und städtebauliche Aspekte sowie Denkmalschutz:
Umzonungen, Einzonungen, ISOS, Altstadtverordnung, Inventarlösung
- Landschaftliche Aspekte:
Naturschutzzonen (Schlossberg-Gofi), Naturschutzobjekte
- Bau- und Nutzungsordnung:
Beurteilung einzelner Bestimmungen
- Anpassung Gewässer aufgrund Änderungen in den Vermessungsdaten
- Präzisierungen Gewässerraumausscheidung und Hochwasserschutz
- Anpassungen Naturobjekte, Trockenstandorte basierend auf überarbeitetem
Landschaftsinventar
- Anpassungen aufgrund neuer Waldausscheidung
- Präzisierungen Verkaufsnutzung
- Anpassungen Flächenbilanzen
- Mehrwertabgabe

2. Zweite Vorprüfung

Am 22. Januar 2020 verabschiedete der Stadtrat die überarbeiteten Entwürfe, welche der Begleitkommission am 20. November 2019 vorgestellt wurden, zur zweiten Vorprüfung.

Die Entwürfe erfuhren aufgrund der Mitwirkungsangaben und der fachlichen Stellungnahme der BVUARE vom 14. September 2019 sowie den Diskussionen im Stadtrat im Wesentlichen folgende konkrete Anpassungen:

- a. Gebiet Bahnhof – Bahnhofstrasse – Altstadt; Änderungen gestützt auf ein vertiefendes raumplanerisches Konzept "Verbindung Altstadt – Bahnhof", welches der Stadtrat im Sommer 2019 verabschiedet hatte:
 - Anstatt Zentrumszone: neu Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga, umfassend die Gebiete/Areale Bahnhofstrasse, Villeroy & Boch "Seetalplatz Nord" und Malaga
 - Gebiet Seetalplatz Nord: neu mit Gestaltungsplanpflicht (Villeroy & Boch)
 - Gebiet südlich Kernumfahrung samt Mülimärt: Ringzone (wie nach bisheriger Bauordnung), Beibehaltung Pflichtgestaltungsplan über Mülimärt (neu nur max. ein zusätzliches Geschoss möglich)
 - Abgrenzung zwischen Bahnhofszone und neu geschaffener Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga weiter westlich bei heutigem Kreisel
 - Umzonung OeB in Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga bei katholische Kirche (südlich angrenzend an Parzelle 2145)
 - Keine zusätzlichen Geschosse mit Gestaltungsplan in Altstadt, Ring- und weiteren Schutzzonen
- b. Quartier- und Strukturerehalt
 - Zusammenführung der Quartiererhaltungszone Bleichematt und Wolfsacker mit der Strukturerehaltungszone West zu einer Quartiererhaltungszone
 - Anpassungen des Gebietsbeschreibs
 - Ermöglichung situationsgerechter Gebäudelängen
 - Regelung Abstandsvorschriften über Grundzonierung
 - Verzicht auf ein zusätzliches, vereinfachtes Baubewilligungsverfahren für Fassadenrenovationen, Umgebungsarbeiten, Beseitigung von Bäumen
 - Regelung Begutachtung und Beratung zentral in § 77 BNO
- c. Beibehaltung der Strukturerehaltungszone für empfindliche Hanglagen
 - Berücksichtigung Fernwirkung bei Strukturerehaltungszone für empfindliche Hanglagen
 - Regelung Begutachtung und Beratung zentral in § 77 BNO
- d. Weitere Schutzzonen B-L
 - Priorisierung von Erhalt über Erneuerung: Zulässige Erneuerungsmöglichkeiten bereits in Detailvorschriften aufgezeigt
 - Streichung genereller Verweis auf § 16 Abs. 3 BNO (Altstadt) betreffend Abbruchverbot, da Anwendung nicht auf alle Schutzzonen sachgerecht (Regelung in Detailvorschriften)



- Streichung Verweis auf § 16 Abs. 6 BNO (Altstadt), da Reklameregulung nicht in allen Schutzzonen sachgerecht
- Streichung Verweis auf § 16 Abs. 8 BNO (Altstadt), da erweiterte Bewilligungspflicht als zu einschränkend eingestuft
- e. "Inventarlösung", Unterschutzstellungen
 - Beibehaltung der "Inventarlösung" für das Bau- und Garteninventar mit Ergänzung, dass die Beratung der kantonalen Denkmalpflege zwingend in Anspruch zu nehmen ist
 - Überarbeitetes Landschaftsinventar mit Inventarplan und Objektblättern
 - Schutz von Bäumen von kommunaler Bedeutung
 - Planrechtlicher Schutz für Bäume (keine Inventarlösung für Bäume)
 - Übernahme der zum Schutz empfohlenen Einzelbäume, Baumpaare, Baum-Ensembles, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen
 - Bäume grossmehrheitlich auf öffentlichem Grund
 - Darstellung des Bau- und Garteninventars im Bauzonenplan (BZP) und Kulturlandplan (KLP) als orientierender Inhalt
 - Einzelbäume, Alleen usw. als Genehmigungsinhalt
- f. Zonierung Gofi (KLP)
 - Verbleib Schlittelhang Bölli, Familiengärten Bannhalde, Brunnmatt in Kulturland (Grünzone wäre kompensationspflichtige Einzonung)
 - Gofi-Plateau in Schutzzone mit Überlagerung für traditionelle Festanlässe und Aktivitäten
 - Festhalten an der Erweiterung der Rebbauzone am Schlosshang, dafür Erweiterung Trockenstandort
 - Weitere Konkretisierungen im BNO-Text im Sinne von agrarökonomischen Aspekten aufgrund einer nachträglichen Anregung aus der Begleitkommission hinsichtlich Beschränkung des Umbruchs (Pflügen) und des Eintrags von Kunstdünger und Gülle
 - Unter Schutzziel Hinweis auf den geomorphologischen Wert sowie auf die Erhaltung und Förderung einer vielfältigen, traditionellen Kulturlandschaft mit Elementen der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Wiesen, Weiden und begrenzt Ackerbau auf dem Gofi-Plateau)
- g. Zonierung Areal nördlich des Areals Wisla-Gloria (Aabach Nord), südlich Verlängerung Ringstrasse Nord
 - Verbleib in Arbeitszone Ar2 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV
- h. Weitere geringfügige sprachliche und redaktionelle Anpassungen dienen der besseren Lesbarkeit, der Beseitigung von Wiederholungen und Redundanzen sowie dem besseren Verständnis und werden hier nicht einzeln aufgeführt.

Mit "Entwurf Abschliessender Vorprüfungsbericht" vom 30. April 2020 nahm die BVUARE ein zweites Mal Stellung zu den Entwürfen. Die im Bericht aufgezeigten Korrekturen, Empfehlungen und Vorbehalte wurden mit den Fachstellen erörtert und in die Entwürfe eingepflegt.

3. Dritte Vorprüfung

Am 5. August 2020 verabschiedete der Stadtrat die überarbeiteten Entwürfe zur dritten Vorprüfung.

Die Entwürfe erfuhren gegenüber dem Stand zweite Vorprüfung (22. Januar 2020) aufgrund des Entwurfs "Abschliessender Vorprüfungsbericht" vom 30. April 2020 keine substantiellen Anpassungen mehr. Vielmehr handelte es sich um Präzisierungen und Schärfungen hinsichtlich Ortsbildschutz (ISOS), Landschaftsschutz, Sichtschutz auf das Schloss, Begutachtungspflicht, Höhenentwicklung in der Ringzone sowie Anpassungen an übergeordnetes Recht und redaktionelle Optimierungen. Von einer erneuten Beratung durch die Begleitkommission wurde abgesehen.

Mit Datum vom 29. Oktober 2020 lag der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vor. In seiner Gesamtbeurteilung kommt der Bericht zum Schluss, dass **die vorliegende Nutzungsplanung sehr sorgfältig vorbereitet und erarbeitet wurde**. Es wurden keine Vorbehalte angebracht.

C. Erste öffentliche Auflage (§ 24 BauG)

1. Am 4. November 2020 verabschiedete der Stadtrat die Entwürfe zur ersten öffentlichen Auflage nach § 24 BauG. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. November bis 7. Dezember 2020.

2. Während der ersten öffentlichen Auflage sind **32 Einwendungen** eingegangen. Die Themenbereiche lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ablehnung Aufzoning "Landis-Dörfli" in 3 Einwendungen (davon eine als Sammeleinwendung mit rund 30 Unterschriften sämtlicher betroffenen Grundeigentümerschaften)
- Forderung zusätzliche Einzoning, Aufzoning und Eignungsgebiet für höhere Häuser in 7 Einwendungen
- Ablehnung Inventarisierung (Gebäude und/oder Garten) in 9 Einwendungen
- Ablehnung Quartiererhaltungszone in 3 Einwendungen (davon eine als Sammeleinwendung mit 7 Unterschriften)
- Ablehnung Schutzzonen B-L in 3 Einwendungen
- Forderung zusätzliche Inventarisierung und Schutzzonen, Verschärfung Schutzziele, Verzicht auf höhere Häuser in 5 Einwendungen
- sonstige Anliegen

3. Bis Ende Mai 2021 wurden die Einigungsverhandlungen durchgeführt. Der Stadtrat beriet am 9. und 30. März 2022 alle 32 Einwendungen aus der ersten öffentlichen Auflage und erwog am 13. April 2022, aufgrund der Einwendungen Änderungen an den Entwürfen vorzunehmen.

D. Spezialkommission des Einwohnerrats (vor der zweiten öffentlichen Auflage)

1. 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 mit Vertretern und Vertreterinnen aller

Fraktionen. Sie begleitete den Prozess schon vor der Verabschiedung der Vorlage durch den Stadtrat an den Einwohnerrat beratend.

Die **Spezialkommission setzte** sich stellvertretend für den Gesamteinwohnerrat sachlich und fachlich **vertieft mit der Planung auseinander** und beschloss nach eingehender Beratung einzelne Anpassungen. Sie liess sich vom Stadtrat, von der Abteilung Stadtplanung & Hochbau, vom Planer und dem juristischen Begleiter Sachverhalte erklären und Verständnisfragen beantworten. Die Spezialkommission hat im Sinne einer vorberatenden Kommission die Aufgabe, die Vorlage den einzelnen Fraktionen zu vermitteln und die Beratung des Geschäfts an der Einwohnerratssitzung einzuleiten.

Der Einwohnerrat wählte am 11. März 2021 folgende **zehn Mitglieder**:

- Daniel Blaser (Die Mitte)
- Daniel Frey (EVP)
- Francis Kuhlen (FDP)
- Christoph Nyfeler (FDP)
- Adrian Höhn (GLP)
- Regula Züger (Grüne)
- Martin Killias (SP)
- Thomas Schaer (SP)
- Rudolf Baumann (SVP)
- Myrtha Dössegger (SVP)

Anlässlich der Sitzung vom 5. August 2021 wählte die Spezialkommission Francis Kuhlen (FDP) zum Präsidenten.

Die Spezialkommission beriet die Entwürfe zwischen März 2021 und April 2022 anlässlich 10 Sitzungen.

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

2. Wesentliche Entwurfsänderungen

Aufgrund der Einwendungsentscheide wie auch der Änderungsanträge aus der Spezialkommission ergab sich, dass einzelne Themen des Entwurfs BNO-Revision im Sinne von wesentlichen Änderungen erneut von der BVUARE auf ihre Zweck- und Rechtmässigkeit zu überprüfen und anschliessend erneut öffentlich aufzulegen waren.

Die Änderungen aus den Einwendungen sowie aus der Beratung der Spezialkommission beziehen sich auf folgende Themenkreise:

- Festsetzung bedingte Erschliessungsplanpflicht im Gebiet östlich der Schützenmattstrasse (§ 11 BNO)
- Umformulierung Quartiererhaltungszone (§ 34 BNO)
- Anpassung "Weitere Schutzzonen B – L" (§ 17 BNO) in ihren Beziehungen zur Altstadtzone (§ 16 BNO)
- Verzicht auf Garteninventar und Anpassungen Inventarlösung (§ 42 BNO)
- Anpassung Innenentwicklung hinsichtlich Dachnutzung (§ 54 BNO)

- Abzonung Ringzone Ecke Stadtgässli-Burghaldenstrasse von Ringzone 4G zu Ringzone 3G
- Verzicht auf Aufzonung "Landis Dörfli" von W7.5a auf W4
- Geringfügige Einzonung Rebweg (Ermöglichung bergseitige Erschliessung)
- Geringfügige Einzonung Brunnmattstrasse (Schaffung rechtskonformer Zonenabstand)

3. Erneute Vorprüfung

Am 3. August 2022 verabschiedete der Stadtrat die überarbeiteten Entwürfe zur kantonalen Vorprüfung.

Mit Datum vom 26. Oktober 2022 lag der abschliessende Vorprüfungsbericht der ARE vor.

Der Bericht vom 26. Oktober 2022 kommt insgesamt zum Schluss, dass die revidierte Nutzungsplanung die Vorgaben und Leitsätze aus den erarbeiteten Konzepten auch mit den inzwischen vorgenommenen Änderungen **vorbildlich** umsetze. Die Vorlage erfülle die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der nachfolgend aufgelisteten Vorbehalten und Hinweisen:

- Der Verzicht auf das Garteninventar sei aufgrund der Begründung im Planungsbericht (Kapitel 11.1.5) nachvollziehbar. Aus fachlicher Sicht werde begrüsst, dass das Garteninventar in § 14 BNO (weitere Planungsinstrumente) als Grundlage erwähnt wird.
Diese Ergänzung ist im Entwurf eingeflossen.
- Für die Erhebung einer Ersatzabgabe bei Nichterstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen bestehe keine rechtliche Grundlage. Auf § 68 Abs. 1 lit. b BNO sei zu verzichten (Vorbehalt).
Die Ersatzabgabe wurde in der Folge aus den Entwürfen gestrichen.
- Im Übrigen handelte 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.

E. Zweite öffentliche Auflage

Am 9. November 2022 verabschiedete der Stadtrat die Entwürfe zur zweiten öffentlichen Auflage nach § 24 BauG. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. November bis 19. Dezember 2022. Am 16. November 2022 wurden die überarbeiteten Entwürfe anlässlich einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Am 29. November und 6. Dezember 2022 fanden im Försterhaus zudem Fragestunden statt.

Es gingen **16 Einwendungen** ein, davon deren drei von Einwendenden, welche während der ersten öffentlichen Auflage keine Einwendung erhoben hatten. Im Anschluss daran wurden bis Ende Mai 2023 die Einigungsverhandlungen durchgeführt.

Aus den im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen ergaben sich keine Änderungen an den Entwürfen.

Hingegen hat sich gezeigt, dass die aktuellen Festlegungen gemäss Entwurf BNO der anstehenden Entwicklung des Gebiets im Bereich der vorgesehenen Schutzzone I (Kleinvenedig) und der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden nicht gerecht werden. Das Gebiet soll daher von der Gesamtrevision Nutzungsplanung ausgeklammert werden (vgl. Ziffer G).

F. Einwendungen

1. Während der ersten öffentlichen Auflage vom 5. November bis 7. Dezember 2020 sind 32 Einwendungen eingegangen. Während der zweiten öffentlichen Auflage vom 18. November bis 19. Dezember 2022 sind 16 Einwendungen eingegangen, davon deren drei von Einwendenden, welche nicht schon im ersten Auflageverfahren Einwendung erhoben haben.
2. **Der Stadtrat hat am 30. August 2023 über sämtliche Einwendungen einzeln entschieden.**
3. Gemäss § 25 Abs. 1, 2. Satz BauG sind die Einwendungsentscheide dem Einwohnerrat (dem zuständigen Organ) bekanntzugeben, binden ihn aber nicht. Die Entscheide liegen als Akten für die Einwohnerratssitzung nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung im Försterhaus, Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg, für die Mitglieder des Einwohnerrats während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.
4. Die gestützt auf die Einwendungsentscheide aus der ersten öffentlichen Auflage erfolgten Entwurfsänderungen waren Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage. Mit Ausnahme der beantragten Ausklammerung des Gebiets der vorgesehenen Schutzzone I (Kleinvenedig) und der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden erfuhren die Entwürfe keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem Stand der zweiten öffentlichen Auflage.

G. Ausklammerung

1. Im Gebiet der vorgesehenen Schutzzone I (Kleinvenedig) und der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden stehen **vielfältige, zueinander in Konflikt stehende Entwicklungen und Interessen sowie stadt- und erschliessungsplanerische Gegebenheiten im Raum**. Es liegen für den Stadtrat noch zu wenig Entscheidungsgrundlagen vor, um im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung abschliessende Festsetzungen vornehmen zu können.



Perimeter Ausklammerung

Der Stadtrat kommt daher zum Schluss, dass das Gebiet (vgl. Planausschnitt) von der laufenden BNO-Revision ausgenommen und vom Einwohnerratsbeschluss ausgeklammert werden soll. Der Stadtrat erachtet eine vertiefte Prüfung des vorliegenden Gebiets im Rahmen und auf zeitliche Kosten der laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung als nicht sinnvoll, kann doch die Überprüfung weitgehend losgelöst vom übrigen Gemeindegebiet erfolgen.

2. Die Ausklammerung ermöglicht eine sorgfältige Überprüfung und Neubeurteilung, ohne den Beschluss über die Gesamtrevision zu verzögern. Eine vertiefte und fundierte Prüfung aller möglichen Optionen kann ohne Zeitdruck und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen einer der Gesamtrevision **nachgelagerten Teilrevision Nutzungsplanung** vorgenommen werden.

Vor deren Inangriffnahme soll für den ausgeklammerten Perimeter eine Studie durchgeführt werden. Dabei sind insbesondere Fragen der Verkehrserschliessung, der Körnigkeit, der Geschossigkeit bzw. Höhen (inkl. Sichtachsen und Bezug zur Umgebung [auch ISOS]) wie auch allfällige Entschädigungsfragen zu klären. Vor der Auftragserteilung für diese Studie will der Stadtrat eingehend diskutieren, welche Stossrichtungen und Ziele er in diesem Perimeter aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht verfolgen will. Bis entsprechende Erkenntnisse und Entscheide vorliegen, sind neue raumplanerische Festlegungen für das Areal verfrüht. Entsprechend wird das Areal aus der Gesamtrevision ausgeklammert. Sobald sich die oben dargelegten Fragen geklärt haben, kann eine entsprechende Zonierung des Areals in einer separaten Teilrevision transparent diskutiert und entschieden werden. Die spätere Teilrevision wird bei der Ausklammerung aus der Gesamtrevision ausdrücklich vorbehalten, damit ihr nicht die Planbeständigkeit gemäss RPG entgegengehalten werden kann.

3. Das Gebiet im Bereich der vorgesehenen Schutzzone I (Kleinvenedig) und der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden (blau, rot umrahmt) wird somit von der Gesamtrevision Nutzungsplanung ausgenommen und dem Einwohnerrat nicht zum Beschluss vorgelegt. Es bleiben in diesem Perimeter die heute rechtskräftigen Zonen- und Bauvorschriften verbindlich.

Der Stadtrat nimmt umgehend nach Inkrafttreten des Einwohnerratsbeschlusses die entsprechenden Untersuchungen, Analysen und Studien in Angriff und leitet die nachgelagerte Teiländerung Nutzungsplanung ein, welche nach dem ordentlichen Verfahren Nutzungsplanung zu erfolgen hat (Einholen Grundlagen, Entwurf, Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Einwohnerratsbeschluss, Genehmigung durch Regierungsrat).

4. Einwendungen gegen die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welche das ausgeklammerte Gebiet zum Gegenstand haben, werden gegenstandslos. Die Betroffenen haben sodann in der späteren Teilrevision die Möglichkeit, ihre Rechte wahrzunehmen.

H. Spezialkommission des Einwohnerrats (nach der zweiten öffentlichen Auflage)

1. Die Spezialkommission liess sich am 8. Juni 2023 über den Stand der Revision Bau- und Nutzungsordnung und über die während der zweiten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen ausführlich informieren.

Diskutiert wurden die Themen "Unzulässigkeit hohes Güterverkehrsaufkommen" in den Arbeitszonen aus Anlass einer verfüzten Bausperre sowie "Mülimärt/Kleinvenedig" vor dem Hintergrund der vielfältigen, zueinander in Konflikt stehenden Interessen und Anforderungen.

Im Weiteren wurde über die anzupassenden Reglemente und Verordnungen orientierungshalber informiert.

2. Die Spezialkommission liess sich am 22. August 2023 über den Stand der Revision Bau- und Nutzungsordnung und über die seit der letzten Sitzung erfolgten Verfahrens- und Arbeitsschritte informieren. Im Wesentlichen waren dies die Erarbeitung der 34 Einwendungentscheide, welche am 30. August 2023 vom Stadtrat beschlossen werden sollten, sowie der Einwohnerratsvorlage, welche am 30. August 2023 vom Stadtrat zu Handen des Einwohnerrats verabschiedet werden sollte.

Die aufgrund der jüngsten Einwendungen und dem abschliessenden kantonalen Vorprüfungsbericht erfolgten geringfügigen Anpassungen wurden aufgezeigt.

Die drei Reglemente (Parkierungsreglement 1, Reglement zu Mehrwertabgaben, Reglement zum Mobilitätskonzept) und die zwei Verordnungen (Beiträge an denkmalpflegerische Mehraufwände, Altstadtverordnung), welche sich auf die neue BNO stützen, wurden vorgestellt und diskutiert. Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden Einwohnerratsvorlage und wurden von der Spezialkommission einstweilen zur Kenntnis genommen.

Die Spezialkommission wurde darüber informiert, dass der Stadtrat dem Einwohnerrat die Ausklammerung des Gebiets der vorgesehenen Schutzzone I (Kleinvenedig) und der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden beantragen wird (vgl. Ziffer G hievor). Die Spezialkommission sprach sich einstimmig für die Ausklammerung aus.

Die Spezialkommission sprach sich zudem einstimmig für die Unterstützung der vorliegenden Fassung der Entwürfe zur BNO-Revision aus.

I. Gestaltungsspielraum des Einwohnerrats und Einwohnerratsbeschluss

1. Nach Abschluss von Mitwirkung, kantonalen Vorprüfung, zwei öffentlichen Auflagen und dem Vorliegen der Einwendungentscheide beschliesst nun der Einwohnerrat gemäss § 25 Abs. 1 BauG über die Vorlage.
2. Gemäss § 25 Abs. 2 BauG erlässt der Einwohnerrat die Planung gesamthaft oder in Teilen. **Will er wesentliche Änderungen anbringen, weist er den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Stadtrat zurück.** Sofern durch den Stadtrat eine Anpassung erfolgt, und es dabei um eine wesentliche materielle Änderung geht, sind eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage und bei allfälligen weiteren Einwendungen die Durchführung von Einigungsverhandlungen und Einwendungentscheide erforderlich, bevor die geänderte Nutzungsplanung wieder dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt werden kann. Ein solcher Prozess dauert von einigen Monaten (keine Einwendung) bis zu über einem Jahr (komplexe Korrektur mit Abklärungsbedarf und Einwendungsverfahren). In dieser Zeit besteht eine rechtliche Unsicherheit in den betroffenen Gebieten, weil unklar ist, wie sich die baurechtliche Regelung künftig entwickelt.

3. Gegen den Entscheid des Einwohnerrats **kann das Referendum ergriffen** werden. Ist die Referendumsfrist ungenutzt abgelaufen oder ein allfälliges Referendum abgelehnt worden, wird die Rechtskraft des Entscheids des Einwohnerrats publiziert. Mit der Publikation beginnt für die Einwendenden die 30-tägige Beschwerdefrist für eine Beschwerde an den Regierungsrat (§ 26 BauG). Der Regierungsrat genehmigt die allgemeinen Nutzungspläne. Wenn der Regierungsrat sie nicht vorbehaltlos genehmigen will, obliegt die Genehmigung dem Grossen Rat (§ 27 BauG). Der Genehmigungsentscheid, inklusive Beschwerdeentscheide des Regierungsrats, können beim Verwaltungsgericht angefochten werden (§ 28 BauG). Am Schluss des Instanzenwegs steht das Bundesgericht.
4. Die **orientierenden Reglements- und Verordnungsentwürfen** stellt der Stadtrat dem Einwohnerrat mit der Revision der Nutzungsplanung zu, damit transparent wird, wie die in der Nutzungsplanung vorgesehene Regelung im Detail umgesetzt werden könnte. Gegenstand der Diskussion im Einwohnerrat und allfälliger Anträge im Rahmen dieser Vorlage ist somit die BNO, nicht die Reglemente oder die Verordnungen. Nach allfälliger Beschlussfassung über die BNO werden die Reglemente als separate Geschäfte - voraussichtlich im 2024 - für eine Detailberatung und Beschlussfassung dem Einwohnerrat vorgelegt. Die Verordnungen, zu deren Erlass der Stadtrat mit der BNO ermächtigt wird, wird der Stadtrat mit dem Inkrafttreten der BNO erlassen.

J. Bestandteile der Gesamtrevision Nutzungsplanung

1. Folgende Instrumente sind **grundeigentümergebunden und vom Einwohnerrat zu beschliessen**:
 - Bauzonenplan 1:2'500, Stand 5. Juli 2023
 - Kulturlandplan, Stand 26. April 2023
 - Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Synopse rechtskräftig/neu, Stand 21. Juli 2023
 - Spezialplan Energieanschluss 1:7'500, Stand 24. Oktober 2022
2. Folgende Dokumente haben **erläuternden oder rein informativen Charakter** und liegen während der Aktenaufgabe zusätzlich zur Einsicht auf:
 - Abschliessender Vorprüfungsbericht des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, vom 29. Oktober 2020 (erläuternd)
 - Ergänzung [hinsichtlich zweite öffentliche Auflage] zum abschliessenden Vorprüfungsbericht, des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, vom 26. Oktober 2022 (erläuternd)
 - Planungsbericht, Stand 21. Juli 2023 (erläuternd)
 - Entwurf Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Stand 21. Juli 2023 als "Reinschrift"- ohne Vergleichsdarstellung (Synopse) (rein informativ)
 - Reglement über die Berechnung der Pflichtabstellplätze, die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht und die zu leistenden Ersatzabgaben (Parkierungsreglement I), Entwurf, Stand 16. August 2023 (rein informativ)
 - Reglement zum Mobilitätskonzept, Entwurf, Stand 16. August 2023 (rein informativ)

- Mehrwertabgabe-Reglement, Entwurf, Stand 16. August 2023 (rein informativ)
- Altstadtverordnung, Entwurf, Stand 16. August 2023 (rein informativ)
- Verordnung über die Beträge an die Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen, Entwurf, Stand 16. August 2023 (rein informativ)

V. Einschätzung des Stadtrats

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung **ein zeitgemässes und auch umsetzbares Instrument für die Herausforderungen der räumlichen Entwicklungen in Lenzburg vorliegt**. Die vorliegende Nutzungsplanung bildet eine **gute Grundlage für eine qualitätsvolle und für die Stadt Lenzburg angemessene Stadtentwicklung**. Während des langjährigen Prozesses hatte eine Vielzahl von Interessenabwägungen zu erfolgen, und es galt dabei, die für die Stadt sinnvollsten Lösungen zu finden. Daher ist bei einer Entscheidung immer die gesamte Nutzungsplanung zu betrachten. Mit dem Beschluss der Nutzungsplanung kann die Rechtssicherheit für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer hergestellt sowie eine zeitgemässe Stadtentwicklung ermöglicht werden.

VI. Antrag:

Der Einwohnerrat möge die Gesamtrevision Nutzungsplanung unter Ausklammerung des Gebiets im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Schutzzone I (Kleinvenedig) und der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden beschliessen.

Lenzburg, 30. August 2023

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann



Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber



Christoph Hofstetter

Beilagen

- Beilage 1 (verbindlich): Bauzonenplan 1:2'500, Stand 5. Juli 2023
- Beilage 2 (verbindlich): Kulturlandplan, Stand 26. April 2023
- Beilage 3 (verbindlich): Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Synopse rechtskräftig/neu, Stand 21. Juli 2023
- Beilage 4 (verbindlich): Spezialplan Energieanschluss 1:7'500, Stand 24. Oktober 2022

- Beilage 5 (erläuternd): Planungsbericht, Stand 21. Juli 2023
- Beilage 6 (erläuternd): Abschliessender Vorprüfungsbericht des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, vom 29. Oktober 2020
- Beilage 7 (erläuternd): Ergänzung [hinsichtlich zweite öffentliche Auflage] zum abschliessenden Vorprüfungsbericht, des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, vom 26. Oktober 2022
- Beilage 8 (rein informativ): Entwurf Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Stand 21. Juli 2023 als "Reinschrift" – ohne Vergleichsdarstellung (Synopsis)
- Beilage 9 (rein informativ): Reglement über die Berechnung der Pflichtabstellplätze, die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht und die zu leistenden Ersatzabgaben (Parkierungsreglement I), Entwurf, Stand 16. August 2023
- Beilage 10 (rein informativ): Reglement zum Mobilitätskonzept, Entwurf, Stand 16. August 2023
- Beilage 11 (rein informativ): Mehrwertabgabe-Reglement, Entwurf, Stand 16. August 2023
- Beilage 12 (rein informativ): Altstadtverordnung, Entwurf, Stand 16. August 2023
- Beilage 13 (rein informativ): Verordnung über die Beträge an die Mehrkosten denkmalpflegerischer Planungs- und Baumassnahmen, Entwurf, Stand 16. August 2023

Zusätzlich einsehbare Unterlagen (für Mitglieder des Einwohnerrats)

- Mappen mit Einwendungen und Einwendungsbeschlüssen (nur physische Auflage)

Versanddatum

15. September 2023

Informationsveranstaltung für Mitglieder des Einwohnerrats

**Am Montag, 25. September 2023, 19.00 Uhr, informiert der Stadtrat in
der Aula Lenzhard über diese Vorlage.**