

Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen

S 3.1

Ausgangslage / Gesetzliche Grundlage / Auftrag

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein. Für die im öffentlichen Interesse liegenden Bauten sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

Art. 3 Abs. 3 lit. d. und Abs. 4 RPG

Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt bedürfen einer Grundlage im Richtplan.

Art. 8 Abs. 2 RPG

Die Bewilligung von Einkaufszentren und Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7500 m², von Parkhäusern und -plätzen für mehr als 500 Motorwagen und von Vergnügungsparks für eine Kapazität von mehr als 4000 Besuchern pro Tag setzt eine Umweltverträglichkeitsprüfung voraus.

Art. 10a USG
UVPV, Anhang 11.4, 60.6 und 80.5

Die Gemeinden zeigen auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist (z. B. mit einem Kommunalen Gesamtplan Verkehr). Sie legen dar, wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifischere Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nehmen.

§ 13 Abs. 2^{bis} BauG
§ 54a Abs. 1 BauG
§ 4 Abs. 2 lit. c BauV

Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Kundenverkehr müssen ihrem Zweck entsprechend mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sein. Bei intensivem Güterverkehr kann ein Bahnanschluss verlangt werden. Belastet ein Vorhaben das Strassennetz dermassen, dass die zonenkonforme Nutzung von noch nicht überbauten Flächen nicht mehr gewährleistet ist, darf die Baubewilligung nicht erteilt werden.

§ 32 Abs. 2 und 3 BauG

Die Definition der Verkaufsfläche und die Berechnung der Parkfelderzahl von Personewagen richten sich nach der Bauverordnung. Die Anzahl Fahrten bemisst sich am MIV-Aufkommen, das an den Betriebstagen durchschnittlich erzeugt wird.

§§ 15d und 43 BauV

Kernstädte und Ländliche Zentren sind Standorte zentraler respektive regionaler Einrichtungen und Stützpunkte der Versorgung. In den Ländlichen Entwicklungsräumen ist die Grundversorgung sicherzustellen.

RP, R 1

Eine angemessene Verteilung von Versorgungseinrichtungen wird angestrebt. Zentren, Ortskerne und Quartierzentren sollen so entwickelt werden, dass sie Standorte von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf bleiben.

RP, H 3.5

Standorte, Nutzungsstruktur und Verkehrsaufkommen von publikums- und verkehrintensiven Einrichtungen werden mit den Erschliessungskapazitäten abgestimmt.

RP, H 4.2

Verkehrsintensive Logistikaktivitäten sind in Wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) anzusiedeln, denen die Vorrangnutzung Güterverkehrs- und flächenintensive Nutzungen (GFN) zugewiesen ist. Diese verfügen über einen guten Anschluss ans Kantonsstrassennetz ohne Ortszentrums- oder Wohngebietsdurchfahrten in der Standortgemeinde bzw. über einen Gleisanschluss (Richtplankapitel S 1.3 und M 6.1).

Herausforderung

Einrichtungen und Betriebe mit grossem Aufkommen an Besuchenden oder Güterumschlag haben in der Regel grosse Auswirkungen auf die Verkehrsströme, die Umwelt und die Grundversorgungsstruktur. In Arbeitszonen können Verkaufsnutzungen und andere publikumsorientierte Nutzungen zudem zu einer Verdrängung des umliegenden produzierenden Gewerbes führen. Die räumliche Abstimmung der oft über die Standortgemeinde hinausgehenden Auswirkungen in diesen Bereichen macht eine frühzeitige Zusammenarbeit mit den Nachbarn im Sinne von Art. 7 RPG und § 13 BauG erforderlich, damit im Richtplan und in der Nutzungsplanung geeignete, räumlich abgestimmte Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen bezeichnet werden können.

Standorte mittelgrosser Verkaufsnutzungen ausserhalb der bestehenden Siedlungsstruktur gefährden die Grundversorgung der Bevölkerung in den gewachsenen Zentren, insbesondere in Altstädten und Dorfkernen. Zudem belasten diese Standorte das Verkehrsnetz auf bereits stark belasteten Abschnitten zusätzlich und bewirken eine einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr.

mobilitätAARGAU 2016

Bei Standorten für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen soll eine bessere Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr erzielt werden (z. B. durch Parkraumbewirtschaftung und Begrenzung von Parkraum). Publikumsintensive Nutzungen in Ortszentren weisen ein hohes Potenzial für den Fuss- und Veloverkehr auf.

Voraussetzungen für neue Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen sind daher genügende Kapazitäten im übergeordneten Strassennetz, eine gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern und keine Gefährdung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs innerhalb der Ortszentren (Altstädte und Ortskerne).

Stand / Übersicht

Entsprechend den unterschiedlichen räumlichen und verkehrlichen Auswirkungen und Erschliessungsanforderungen werden die Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen differenziert, damit im massgebenden Verfahren die Zulässigkeit des Vorhabens überprüft, die notwendigen Nachweise erbracht und allfällige Massnahmen bestimmt werden können:

- **Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen** für:
 - grosse Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte,
 - stark verkehrserzeugende Dienstleistungsbetriebe,
 - publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen,
 - Anlagen mit vergleichbaren verkehrlichen Auswirkungen.
- **Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen**
 - z. B. produktionsferne Lagerhaltung, Grosshandel, Transport- und Verkehrsbetriebe.

Beim Personenverkehr ist das Verkehrsaufkommen an einem Standort massgebend, das durch einen publikumsorientierten, gewerblichen Zweck ausgelöst wird. Das Personenverkehrsaufkommen eines Wohngebiets oder einer arbeitsplatzintensiven Nutzung zählt nicht dazu.

Beim Güterverkehr ist das Verkehrsaufkommen an einem Standort massgebend, das durch eine gewerbliche Nutzung ausgelöst wird, deren Hauptzweck nicht der Produktion und Verarbeitung von Gütern gewidmet ist.

Als Standort wird ein Gebiet verstanden, das räumlich und verkehrlich eine Einheit bildet und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse (Strassentyp gemäss § 41 Abs. 1 lit. d BauV) erschlossen ist. Das Gebiet muss im Einzelfall festgelegt werden.

Zur Festlegung des massgebenden Planungsverfahrens werden Schwellenwerte für die Verkaufsfläche, die Anzahl Fahrten und die Anzahl Parkfelder festgelegt. Wird an einem Standort einer der Schwellenwerte überschritten (Summe aller Verkaufsflächen respektive der Parkfelder oder Anzahl Fahrten aller publikumsorientierten Nutzungen mit Ausnahme des übrigen Gewerbes und Wohnen), gilt er als Standort mit hohem Verkehrsaufkommen.

Neue Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen brauchen:

- keine Festsetzung des Standorts im Richtplan, wenn sie in Kern- und Zentrumsgebieten von Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen und Ländlichen Zentren oder in ESP mit entsprechender Vorrangnutzung (siehe Richtplankapitel S 1.3) liegen,
- eine Festsetzung des Standorts im Richtplan in den übrigen Gebieten, wenn die Verkaufsfläche, die Anzahl Parkfelder oder die Anzahl Fahrten die Schwellenwerte des Richtplans übersteigt (3000 m², 300 Parkfelder bzw. 1500 Fahrten pro Tag),
- eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung in allen Gebieten mit Ausnahme der Kern- und Zentrumsgebiete von Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen und Ländlichen Zentren, wenn die Verkaufsfläche 500 m² überschreitet (Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung).

Neue Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen brauchen:

- eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung in allen Gebieten, wenn die Anzahl Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen 200 Fahrten pro Tag überschreitet.

Vorbehalten bleiben Vorhaben, die gemäss Art. 8 Abs. 2 RPG aufgrund ihrer räumlichen Auswirkungen einer Grundlage im Richtplan bedürfen (ausgenommen hiervon sind Standorte in ESP mit Vorrangnutzung GFN, siehe Richtplankapitel S 1.3)

Kern- und Zentrumsgebiete von Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen und Ländlichen Zentren sind grundsätzlich geeignet und mit allen Verkehrsträgern gut erreichbar. Sie sind mit öffentlichem Verkehr der Güteklasse B und C erschlossen (Erläuterung: siehe Richtplankapitel M 3.1). In diesen Gebieten kann für Vorhaben mit hohem Personenverkehrsaufkommen oder mittelgrosse Verkaufsnutzungen direkt in das Baubewilligungsverfahren eingestiegen werden.

Massgebende Verfahren nach Gebiet und Vorhaben

Richtplanung			
	Kern- und Zentrumsgebiete in Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen und Ländlichen Zentren	ESP mit Vorrangnutzung PN und GFN (RP, S 1.3)	Übrige Gebiete
Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen (PG A Bst. a)	Kein Richtplanverfahren erforderlich		Richtplanverfahren erforderlich (Standortfestsetzung im Einzelfall)
Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen (PG A Bst. b)	Kein Richtplanverfahren erforderlich ¹		

¹ Vorbehalten bleibt Art. 8 Abs. 2 RPG (ausgenommen Standorte in ESP mit Vorrangnutzung GFN).

Nutzungsplanung			
	Kern- und Zentrumsgebiete in Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen und Ländlichen Zentren	ESP mit Vorrangnutzung PN und GFN (RP, S 1.3)	Übrige Gebiete
Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen (PG A Bst. a)	Grundzonierung genügt	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich	
Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen (PG A Bst. b)	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich		
Mittelgrosse Verkaufsnutzungen (PA 3.1)	Grundzonierung genügt	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich	
Kleine Verkaufsnutzungen (Verkaufsfläche < 500 m²)	Grundzonierung genügt		

§ 68 BauG

Die Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten inklusive angemessene Erweiterungen und zeitgemässe Erneuerungen gilt uneingeschränkt.

Wenn grössere Erweiterungen (über die Besitzstandsgarantie hinaus) zur Überschreitung der oben genannten Schwellenwerte an einem Standort führen, sind die erforderlichen Planungsverfahren durchzuführen.

BESCHLÜSSE

Planungsgrundsätze

- A. Zur Festlegung des Planungsverfahrens werden Schwellenwerte definiert. Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen sind:
- a) Standorte mit einem hohen Personenverkehrsaufkommen von mehr als 1500 Personenwagenfahrten pro Tag (750 Zu- und 750 Wegfahrten) oder mehr als 300 Parkfeldern oder mehr als 3000 m² Verkaufsfläche;
 - b) Standorte mit einem hohen Güterverkehrsaufkommen von mehr als 200 Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) von Lastwagen (schweren Nutzfahrzeugen) und Lieferwagen pro Tag.
- B. Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen werden nach folgenden Kriterien beurteilt:
- a) für Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen:
 - angemessene Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr, ohne Wohngebiete übermässig zu belasten;
 - Nachweis genügender Strassen- beziehungsweise Knotenkapazität;
 - gute, dem Zweck entsprechende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr;
 - Bezug zu gewachsenen Zentren oder Bahnhofsgeländen und städtebauliche Einbindung;
 - b) für Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen:
 - guter Anschluss ans übergeordnete Kantonsstrassennetz und Nachweis genügender Strassen- und Knotenkapazitäten;
 - keine Ortszentrums- und Wohngebietsdurchfahrten in der Standortgemeinde und nachweislich minimierte Belastung auf den Zu- und Wegfahrtachsen;
 - Verlagerungspotenzial von der Strasse auf die Schiene, Industrie- gleisanschluss für den Güterverkehr oder die Möglichkeit für einen neuen Gleisanschluss (abhängig vom Transportvolumen und von der Schienenkapazität).

Als neue Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und neue mittelgrosse Verkaufsnutzungen gelten auch Erweiterungen von bestehenden Standorten mit gleichem Ausmass und über den Besitzstand hinaus.

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV gibt Aufschluss über die qualitative Bewertung der einzelnen Kriterien und die Interessenabwägung.

- C. Als Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen im Richtplan gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, welche eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind. Ein Standort kann eine oder mehrere Parzellen umfassen. Dies wird aufgrund der Erschliessungssituation im Einzelfall festgelegt.

Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen

1. Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen

1.1 Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen oder Erweiterungen bestehender Standorte mit Nutzungen von gleichem Ausmass sind in Kern- und Zentrumsgebieten von Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen oder Ländlichen Zentren und in Wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten mit der entsprechenden Vorrangnutzung und genügender regionaler und kommunaler Verkehrserschliessung zugelassen. Die Gemeinden überprüfen diesbezüglich ihre Nutzungsplanungen und passen sie nötigenfalls an. Sie können dabei Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch einschränken oder ausschliessen.

Als Kern- und Zentrumsgebiete gelten die in der Nutzungsplanung festgelegten Kern-, Altstadt- und Zentrumszonen sowie Zonen an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung.

1.2 Der Regierungsrat unterbreitet dem Grossen Rat weitere regional abgestimmte Einzelstandorte gemäss den Standortkriterien in Planungsgrundsatz B zur Festsetzung im kantonalen Richtplan.

1.3 Folgende Einzelstandorte sind festgesetzt:

Gemeinde	Lagebezeichnung	Plan-quadrat	Verkaufsfläche oder Personen-wagenfahrten/Tag oder Parkfelder
Buchs	Wynecenter	F6	Einkaufszentren: max. 21 000 m ²
Hunzenschwil	«Rüteli» (beim Pilz)	G6	Fachmärkte: max. 10 000 m ²
Oberentfelden	Schinhuetweg	F6	7 500 m ²
Oftringen	Autobahnanschluss	D8	Fachmärkte: max. 50 000 m ² Einkaufszentren: max. 5 000 m ²
Rothrist	Bifang Ost	C7/C8	Fachmärkte: max. 45 000 m ²
Spreitenbach	Wille	K5	Fachmärkte: max. 25 000 m ² Einkaufszentren: max. 2 000 m ²
Suhr	Pfister	F6	Fachmärkte: max. 40 000 m ² davon max. 6 000 m ² für Einkaufszentren
Unterentfelden	Schinhuetweg	F6	18 500 m ²
Wettingen	Jura-/Tägerhard-strasse	J4	Einkaufszentren: max. 7 000 m ² Fachmärkte: über 10 000 m ²
Würenlingen	Kuhgässli	I3	Fachmärkte: max. 10 000 m ² Einkaufszentren: max. 5 000 m ²

Von der Unterteilung der Verkaufsflächen in solche für Fachmärkte und Einkaufszentren kann im Rahmen der Nutzungsplanung im untergeordneten Rahmen abgewichen werden, sofern keine zusätzlichen Auswirkungen resultieren und den Kriterien dieses Kapitels entsprochen wird.

Richtplan-Gesamtkarte

2. Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen

- 2.1 Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung (mit Nutzung und Grösse, unter anderem) in der Nutzungsplanung.
- 2.2 Es gelten die Standortkriterien für Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss Planungsgrundsatz B Buchstabe b und Planungsgrundsatz C. Ausserdem bedürfen neue Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen einer frühzeitigen regionalen Abstimmung und es ist aufzuzeigen, wie das Vorhaben bestmöglich auf Raum, Verkehr und Umwelt abgestimmt ist.

3. Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen

- 3.1 Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen sind Standorte mit einer Verkaufsfläche für Güter zwischen 500 m² und 3000 m².
- 3.2 Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete von Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen oder Ländlichen Zentren bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung (mit Nutzung und Grösse, unter anderem) in der Nutzungsplanung.
- 3.3 Es gelten die Standortkriterien für Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen gemäss Planungsgrundsatz B Buchstabe a und Planungsgrundsatz C. Zusätzlich ist der Bedarf für Verkaufsnutzungen in die Interessenabwägung einzubeziehen. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs innerhalb der Ortszentren darf nicht gefährdet werden.

