

Datum Genehmigung: 15.05.2025

Versand: **19. Mai 2025**

Geschäfts-Nr. BVUARE.20.104

**Gemeinde Unterentfelden; Gestaltungsplan "Quellmatten" (Änderung SNV); Genehmigung;
Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. November 2024
Mitwirkung und öffentliche Auflage	10. Januar 2025 bis 10. Februar 2025
Beschluss Gemeinderat	24. Februar 2025
Eingereicht zur Genehmigung	30. April 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	7. April 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 22. Dezember 2015 genehmigten Bauzonenplan (BZP) und Kulturlandplan (KLP) ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Der bestehende Gestaltungsplan (GP) "Quellmatten" (genehmigt am 25. Oktober 2006) bezweckt eine koordinierte Entwicklung im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebiets nördlich der Suhremattstrasse. Die Zahl der Parkfelder wurde im GP auf maximal 290 beschränkt. Dieser

rechtskräftige GP basierte nicht auf einem konkreten Projekt. Die Anzahl Parkfelder entsprach dem damals angenommenen Bedarf bei Vollausbau gemäss den Entwicklungsszenarien.

Da sich mittlerweile die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wie auch der Bedarf geändert haben, soll der GP angepasst werden. Die zulässige Anzahl Parkfelder wird von maximal 290 auf maximal 500 erhöht. Des Weiteren werden publikumsintensive Nutzungen in den Baufeldern 1 und 2 als unzulässig festgelegt und für Neubauten wird neu ein Mobilitätskonzept verlangt.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Unterentfelden am 24. Februar 2025 beschlossenen Vorlage:

- GP "Quellmatten" bestehend aus:
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 18. Februar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. November 2024 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsergebnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

4.3 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

4.4 Regionale Abstimmung

Es handelt sich vorliegend um eine relevante Erhöhung von über 70 % der bisherigen Anzahl Parkfelder. Angesichts dessen wurde der Regionalplanungsverband aarau regio im Rahmen der Mitwirkung beziehungsweise öffentlichen Auflage zur Stellungnahme eingeladen.

4.5 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

4.5.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die gestalterischen Vorgaben für den Gestaltungsplanperimeter finden sich in den §§ 10 bis 13 SNV. Für die Überprüfung der verlangten guten Gesamtwirkung holt der Gemeinderat in der Regel ein Fachgutachten ein: Aus der SNV-Teiländerung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben. In sachgerechter Anwendung der geltenden Vorschriften sind die Voraussetzungen für GP nach § 21 Abs. 1 BauG weiterhin gewährleistet.

4.5.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Als Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen gelten gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 3.1, Standorte mit einem Personenverkehrsaufkommen von mehr als 1'500 Personenwagenfahrten pro Tag, mehr als 300 Parkfeldern oder mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche (Planungsgrundsatz A). Gemäss Kapitel II/2.1 der Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1 beziehen sich die Schwellenwerte auf publikumsorientierte, gewerbliche Nutzungen. Für die Wohnnutzung und für arbeitsplatzintensive Nutzungen gelten diese Festsetzungen nicht.

Gestützt auf § 7 Abs. 2 SNV werden publikumsintensive Nutzungen (in den Baubereichen 1 und 2) explizit ausgeschlossen. Für die Nutzung im Baufeld 3 sollen nur 30 zusätzliche Parkfelder vorgesehen sein. Im Baufeld 3 bestehen für die vorhandene Nutzung gemäss Planungsbericht 223 Parkfelder. Zusammen mit den 30 zusätzlichen Parkfeldern bleibt die Anzahl Parkfelder für das Baufeld 3 und daraus resultierend die Anzahl Personenwagenfahrten pro Tag jedenfalls unter dem Schwellenwert gemäss Richtplankapitel S 3.1.

Gemäss § 9 Abs. 3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Unterentfelden sind im Planungsgebiet maximal 3'000 m² Verkaufsflächen ausschliesslich für aperiodischen Bedarf zulässig. Diese sind gemäss § 7 Abs. 1 SNV nur im Baufeld 3 zulässig. Im Rahmen der weiteren Entwicklung und Baubewilligung ist zu berücksichtigen, dass die bewilligbare Fläche an Verkaufsnutzungen in Baufeld 3 von der Nutzung im Baufeld 2 abhängt.

Kapazitätsnachweis

Gemäss rechtskräftiger SNV sind heute innerhalb des Perimeters 290 Parkfelder zulässig. Tatsächlich realisiert wurden bis anhin nur 267 Parkfelder. Neu sollen maximal 500 Parkfelder zulässig sein. Gemäss Kapazitätsnachweis wird aufgrund der zusätzlichen 233 Parkfelder ein Mehrverkehr von ca. 769 Fahrten pro Tag beziehungsweise 161 Fahrten in der Abendspitzenstunde erwartet. Der Mehrverkehr der 233 geplanten Parkfelder kann gemäss den Erläuterungen im Kapazitätsbericht vom Strassennetz aufgenommen werden. Die untersuchten Verkehrsknoten weisen im Jahr 2034 mit der zusätzlichen Belastung eine Verkehrsqualitätsstufe B beziehungsweise C auf.

In den Berechnungen des Kapazitätsnachweises wurden die 23 Parkfelder, die gemäss aktueller SNV heute noch möglich wären (aktuell vorhandene Parkfelder 267 / zulässig gemäss § 9 Abs. 1 SNV, 290 Parkfelder), nicht berücksichtigt. 23 Parkfelder verursachen bei gleicher Berechnung (3,3 Fahrten pro Tag) 76 Fahrten pro Tag beziehungsweise 16 Fahrten in der Abendspitzenstunde. Bei einer vollständigen Ausschöpfung des geplanten Kontingents von 500 Parkfeldern wären

diese Fahrten noch zu addieren. Aufgrund der vorhandenen Leistungsreserven hat dies aktuell aber keine relevanten Auswirkungen auf die Verkehrsqualitätsstufen.

Der Kapazitätsnachweis zeigt auf, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Vorlage vom Strassennetz aufgenommen werden kann.

4.5.3 Weitere materielle Hinweise

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäss Ziffer 11.4 Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) ist für Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen eine UVP durchzuführen. Einerseits bleibt die Anzahl auf 500 Parkfelder begrenzt, andererseits handelt es sich auch um mehrere unterschiedliche Anlagen ohne funktionalen Zusammenhang. Entsprechend wird durch die Vorlage keine UVP-Pflicht ausgelöst.

Lärm

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass die ehemalige Gewerbezone der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) IV zugewiesen war und die Planungswerte der LES IV gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) mit dem GP eingehalten werden konnten. Da sich diese Aussage auf Art. 7 LSV bezieht, braucht es keine zusätzlichen Bestimmungen im GP. Die Einhaltung von Art. 7 LSV ist von Gesetzes wegen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

In den Unterlagen wird aufgezeigt, dass im Ausgangszustand ohne Nutzung im Gestaltungsplanareal bei den zwei untersuchten Liegenschaften an der Suhrenmattstrasse 30 (LES III) und an der Suhrenmattstrasse 33 (LES II) die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten sind und es durch den generierten Mehrverkehr zu einer Zunahme der Lärmimmissionen von 0,9 dB(A) kommt. Eine Zunahme von 0,9 dB(A) ist gemäss Bundesgerichtspraxis nicht als wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen zu taxieren. Somit sind die Anforderungen von Art. 9 LSV eingehalten.

4.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die geänderten Bestimmungen sind rechtskonform und sachgerecht.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Quellmatten" (Änderung SNV), beschlossen vom Gemeinderat Unterentfelden am 24. Februar 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 15, 5035 Unterentfelden
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.