

Datum Genehmigung: 13.11.2025

Versand: 17.11.2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.21.423

**Gemeinde Neuenhof; Gestaltungsplan "Unterdorf-Güterstrasse"; Genehmigung; Publikation;
Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	12. März 2024
Mitwirkung	26. November 2021 bis 24. Dezember 2021
Öffentliche Auflage	18. November 2024 bis 17. Dezember 2024
Beschluss Gemeinderat	24. Februar 2025
Eingereicht zur Genehmigung	3. Juni 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	15. April 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes 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 6. Juni 2018 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das teilweise überbaute Gebiet "Unterdorf-Güterstrasse" liegt im Süden der Gemeinde Neuenhof und ist partiell Bestandteil des historischen Ortskerns. Das 1,1 ha grosse Areal liegt in der Dorfzone sowie in den Wohnzonen 3 und 4. Das Areal untersteht der Gestaltungsplanpflicht und liegt im Perimeter Zentrumsentwicklung gemäss § 10 BNO (Bau- und Nutzungsordnung).

Gestützt auf ein Richtprojekt und das Konzept "Zentrumsentwicklung Neuenhof" wurde von privater Seite ein Gestaltungsplan "Unterdorf-Güterstrasse" erarbeitet.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

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

- Gestaltungsplan "Unterdorf-Güterstrasse" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 24. April 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 12. März 2025 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die beanstandeten Punkte wurden sachgerecht überarbeitet.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

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

4.2.1 Abweichung von der Regelbauweise

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.

Mit dem Gestaltungsplan erfolgen Abweichungen von der Grundordnung massgeblich in folgenden Belangen:

- Anzahl Vollgeschosse und Gesamthöhen (Baubereiche A, B, D, E und F)
- Dachgeschoss ohne Kniestock (Baubereiche A und B)
- Unterschreitung Grenzabstände und Gebäudeabstände
- Publikumsorientierte, gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzung in erster Bautiefe zur Zürcherstrasse
- Baubereich F bezüglich Anwendung Zone D

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen. Diese Begründung liegt in Form einer qualifizierten Stellungnahme vor.

4.2.2 Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Direkt angrenzend an das Areal ist auf der Zürcherstrasse (K274) die Weiterführung der Limmattalbahn (LTB) von Killwangen nach Baden vorgesehen. Der Grosse Rat nahm diesen Abschnitt des LTB-Trassees als Zwischenergebnis im Richtplan auf. Der nächste Schritt ist die Festsetzung der Linienführung im Richtplan. Dazu sind im nächsten Planungsschritt zusammen mit dem Regionalplanungsverband Baden Regio und den betroffenen Gemeinden Vertiefungsarbeiten vorgesehen.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

4.2.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden.

Der ganze Perimeter liegt im Perimeter Zentrumsentwicklung gemäss § 10 BNO und teilweise in der Dorfzone beziehungsweise den Wohnzonen 3 und 4 mit Gestaltungsplanpflicht. Das betroffene Gebiet "Unterdorf-Güterstrasse" gilt als wichtiges Handlungsgebiet.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.8) sind insgesamt 65–69 Wohnungen mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 10'700 m² vorgesehen. Daraus resultiert eine theoretische Einwohnerdichte von rund 145–155 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha). Diese Entwicklung trägt massgeblich zur gewünschten Innenentwicklung bei.

4.2.4 Siedlungsqualität

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

Die Entwicklung dieses zentral gelegenen Handlungsgebiets ist grundsätzlich sachgerecht. Die Anforderungen für die Überbauung an dieser Ortsbildprägenden, lärmbelasteten und exponierten Lage in unmittelbarer Distanz zu einem denkmalgeschützten Objekt und den Bestandesbauten auf dem Areal (Pfarrhaus, Bauernhof mit Garten, Eckgebäude im Baubereich C) sind heterogen und hoch.

In Bezug auf die qualitative Siedlungsentwicklung kommen insbesondere die Bestimmungen § 10 bis § 23 BNO sowie die gebietsspezifischen Zielvorgaben gemäss Anhang 1 der BNO zum Tragen. Gemäss § 14 BNO ist der wegleitende Bericht "Konzept Zentrumsentwicklung Neuenhof" vom 1. Juni 2016 zu berücksichtigen. In § 4 SNV wird festgelegt, dass für die Gestaltung der Bauten und Anlagen die kommunalen Richtlinien über Arealüberbauungen als Mindestanforderung gelten.

Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Der Dorfkern von Neuenhof ist gemäss ISOS von regionaler Bedeutung. Die in der Zone D liegende Perimeter-Fläche des Gestaltungsplans liegt im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel "B". Die restliche Perimeter-Fläche befindet sich in der Umgebungszone I mit dem Erhaltungsziel "A".

Ortsbilder von regionaler Bedeutung sind im Richtplan festgesetzt. Gemäss der Planungsanweisung 1.2 im Richtplankapitel S 1.5 sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS.

Im Planungsbericht wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit der möglichen Umsetzung der differenzierten Erhaltungsziele des ISOS vorgenommen. Die Auseinandersetzung erfolgt unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Entwicklungen seit der Erstellung der ISOS-Dokumentation und der damaligen Erhebung. Dabei wurden die Ausgangslage, die seitherigen Entwicklungen sowie die angestrebte Zielerreichung nachvollziehbar und differenziert dargelegt.

Die Abweichungen von den ISOS-Erhaltungszielen – im Gebiet 1 vom Erhaltungsziel "B" sowie in der Umgebungszone I vom Erhaltungsziel "A" – wurden im Planungsbericht (Kapitel 2.3) fundiert und plausibel begründet. Es wird aufgezeigt, wie die Erhaltungsziele und die Einordnung in das Ortsbild in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden und inwiefern ortsbauliche sowie strukturbildende Elemente aus Sicht der Planenden erhalten oder wiederhergestellt werden können.

Konzept Zentrumsentwicklung Neuenhof

Gemäss dem Bericht "Konzept Zentrumsentwicklung Neuenhof" (Baubereich 10) stellt der Gestaltungsplanperimeter ein äusserst wichtiger Baustein im Ortsbild dar. Der Baubereich 10 bildet zusammen mit dem Baubereich 11 das Gegenüber zur Pfarrkirche und gleichzeitig das Tor zum Dorfkern. Neubauten sollen sich in den Duktus der Dorfstrasse einfügen und den Raum um die Kirche als repräsentativen Platzraum fassen. Dabei soll die Bebauungskante zum Kirchplatz eine wichtige und abgesetzte Raumkante darstellen. Dieser wichtige zentrale Platz (Freiraum D) soll aufgrund seines grossen Potenzials zukünftig aufgewertet und intensiver genutzt werden. Im Baubereich 10 sollen zudem zwei Grünzäsuren und ein parallel zur K274 geführter (öffentlicher) Fussweg entstehen. Die ortsspezifischen Strukturen, insbesondere im inneren Bereich und an der K274, werden mit der städtebaulichen Setzung teilweise weiter "gestrickt".

Heute ist der noch bestehende Altbau am Kreisel als Scharnier zur Dorfkerntypologie zu verstehen. Mit der baulichen Entwicklung des Schilds, die einhergeht mit dem Verlust von Altbauten (unter anderem auch ehemaliges Pfarrhaus), geht der historische Kontext verloren. Diesen Kontext wiederherzustellen, bedingt eine sehr sorgfältige Neubebauung.

Ortsbild und Städtebau

Das Gebiet "Unterdorf-Güterstrasse" befindet sich in einem Strassen-Geviert unter anderem an der ortsbildprägenden K274 und Dorfstrasse. Heute ist das Gebiet geprägt durch die bestehende dörflich ländliche Bebauung, unter anderem mit dem inventarisierten Pfarrhaus. Auf der anderen Strassen-seite der Kantonsstrasse befindet sich die denkmalgeschützte römisch-katholische Pfarrkirche (DSI-NEU001).

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt Architektur und Umgebung im Rahmen eines kooperativen Verfahrens mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Gemeinde erarbeitet. Das Richtprojekt Architektur sieht in diesem Handlungsgebiet fünf Neubauten (Baubereiche A, B, D, E und F) mit hauptsächlich Wohnnutzungen in der Zone W3 beziehungsweise zwei Neubauten mit Abbruch eines Gebäudes (Baubereiche B, C1/C2 und G) und der Erhalt des prägenden Bauernhauses (Baubereich H) in der Zone D vor.

Entlang der K274 sollen die Gebäude strassenraumbegleitend das Gegenüber zur denkmalgeschützten Pfarrkirche bilden. Dafür ist der Abbruch des alten Pfarrhauses (Bauinventar, KI-NEU903) vorgesehen. Im Knotenbereich zur Dorfstrasse soll mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes und einem leicht zur Kantonsstrasse abgesetzten beziehungsweise abgestuften Winkelgebäudes ein massstabsgerechter Auftakt zum Dorfkern entstehen. Entlang der Dorfstrasse wird ortsbildtypisch ein zusätzliches strassenraumbegleitendes Gebäude gesetzt. Das Gebäude im Baubereich H wird soweit erhalten (Abbruch Anbau und Nebengebäude), dass entlang der Güterstrasse drei Gebäude mit

jeweils einem Fussabdruck mit Versätzen um einen Freiraum gruppiert entstehen. Gesamthaft wurden acht spezifische Baubereiche mit differenzierten Regelungen im Gestaltungsplan nachvollziehbar konzipiert.

Die Lesbarkeit der städtebaulichen Grundordnung und Setzung der Bauvolumen (zum Beispiel Überprüfung der Struktur, Dichten beziehungsweise Höhen) sowie die Einbindung in den Kontext wird im Planungsbericht (Kapitel 2.3.4.) in verschiedenen Abbildungen zweckmässig dargestellt.

Im Gestaltungsplan werden wichtige Vorgaben festgelegt, die eine adäquate Siedlungsqualität fördern.

Qualitätssicherung

§ 5 SNV legt das Richtprojekt als richtungsweisende Beurteilungsgrundlage für verschiedene Qualitätsaspekte fest. Die Überprüfung der in den SNV festgelegten qualitativen Anforderungen in den nachgelagerten Baubewilligungsverfahren ist sehr anspruchsvoll und lässt Spielraum für Interpretationen offen. Die Festlegung in § 6 SNV, dass der Gemeinderat die Baugesuche hinsichtlich konkreter Qualitätsanforderungen durch ein unabhängiges und qualifiziertes Fachgremium prüfen lässt, ist sachgerecht.

Umgebungsschutz denkmalgeschützte Kirche

Die in der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung vorgenommene Aufzoning der Zone D und der damit verbundene potenzielle Abbruch der Liegenschaften auf den Parzellen 727 und 729 wurden damals kritisiert, da somit der historische Kontext der Kirche und damit deren Stellung einleitend zum historischen Ortskern stark geschmälert wird. Speziell gilt dies für das inventarisierte Pfarrhaus (Inventar-Nr. NEU903), dessen Abbruch erst nach der erfolgten Umzoning ermöglicht wurde.

Auch wenn im Rahmen des aktuellen Gestaltungsplans und den zugehörigen SNV der Baubereich B als besonders wichtiger Baustein im Ortsbild erkannt und teilweise bezogen auf die Gestaltung darauf reagiert wird, bleibt zu befürchten, dass die Kirche künftig vom historischen Ortskern getrennt liegt und ihren angestammten Kontext weitestgehend verliert. Die Setzung der Baute im Baubereich B beinahe zentralsymmetrisch zur gegenüberliegenden geschützten Kirche ist, insbesondere aufgrund der Verunklärung der hierarchischen Ordnung der Bauten, kritisch. Die zwischen den Neubauten verbleibenden Sichtachsen reichen aus denkmalpflegerischer Sicht nicht aus, um den bisher vorhandenen räumlichen und visuellen Bezug glaubwürdig zu bewahren.

Da der Bezug zum historischen Ort, nicht aber der Blick auf die Kirche selbst erheblich betroffen ist, ist das Überbauungskonzept mit dem Umgebungsschutz nach § 32 Kulturgesetz (KG) vereinbar.

Hinweise für das nachgelagerte Verfahren

Da im Vergleich zur bisherigen Situation Freiräume verloren gehen und die Körnung der Neubauten viel markanter in Erscheinung tritt, gilt es wie vorgesehen bei der künftigen Projektentwicklung eine besonders zurückhaltende und ruhige Gestaltung einzufordern, um die Hierarchie zwischen Sakralbau und gewöhnlichem Wohnbau nicht zu deren Ungunsten zusätzlich zu verschieben.

Die Projektweiterentwicklung mit Neubauten in den Baubereichen A, B, und C ist bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung frühzeitig und in enger Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen.

Gebäudeabstand

Eine Reduktion der Gebäudeabstände ist gemäss § 27 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) nur möglich, wenn die architektonischen sowie gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Ebenfalls sollte die Anordnung zu einem besseren Ergebnis nach § 21 BauG führen.

Die in den SNV festgelegten Gebäudeabstände zwischen den Gebäuden A und D sowie zwischen den Gebäuden B und F wurden aufgrund des Vorbehalts in der abschliessenden Vorprüfung zweckmässig angepasst. Im Planungsbericht (Kapitel 4.3.2.1) werden die Begründungen für die Unterschreitung der Gebäudeabstände gemäss der BNO beziehungsweise für das geforderte bessere Ergebnis dargelegt. Die Begründungen sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Nutzungen

Gemäss § 17 Abs. 1 BNO sind in den ersten Vollgeschossen der ersten Raumtiefe, die der Zürcher-, Sand- und Hardstrasse zugewandt sind, nur publikumsorientierte, gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Vorliegend sollen gemäss § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 6 SNV auch Wohnnutzungen zugelassen werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf § 17 Abs. 2 BNO andere Nutzungen zulassen, sofern nachgewiesen wird, dass kein Bedarf gegeben ist. Bei Abweichungen von den Vorgaben der BNO zur Wohnnutzung in den ersten Vollgeschossen muss der fehlende Bedarf für publikumsorientierte, gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen mit einer Marktanalyse nachgewiesen werden.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Das gewählte Bebauungskonzept verlangt eine hochwertige Gestaltung des Freiraums. Es wird festgestellt, dass mit dem Umgebungskonzept verschiedene wichtige Freiraumqualitäten ausgearbeitet wurden. Die Schaffung von differenzierten Quartierplätzen sowie Spiel- und Begegnungsbereichen und einer guten Durchwegung wird begrüsst.

Das Grundkonzept und die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts zur Umgebungsgestaltung werden im Situationsplan sowie in § 19 bis § 27 SNV zweckmässig umgesetzt. Das Richtprojekt "Umgebung" gilt als richtungsweisende Grundlage für die Projektierung und die Beurteilung im nachgelagerten Verfahren.

Die gemäss § 24 BNO geforderte Grünflächenziffer von 0.35 wird gemäss dem Flächennachweis zum Richtprojekt mit 0.42 übertroffen. Es sind ökologische Ausgleichsflächen von mindestens 15 % der Arealfäche anzuordnen (§ 27 SNV). Gemäss dem Nachweis im Planungsbericht (Kapitel 4.4.6) kann diese Anforderung erfüllt werden.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 BauV).

Gemäss der Klima-Planhinweiskarte Tag ist der heutige Hitzeinseleffekt im Gestaltungsplanperimeter aufgrund der geringen Versiegelung und dem grossen Grünanteil mit Bäumen gering. Der im Richtprojekt "Umgebung" vorgesehene grosse Grünanteil und die Baumpflanzungen sind aus klimatischer Sicht sehr wertvoll. Die klimaoptimierte Bebauung und Umgebungsgestaltung leisten auch einen positiven Beitrag zur Hitzeminderung in den angrenzenden Wohnquartieren am Tag und in der Nacht (Kaltluftstrom vom Rüsler Richtung Limmat).

4.2.5 Erschliessung

Die Haupteerschliessung des Gestaltungsplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Güterstrasse und dem Hinterhagweg über separate Garagenein- und -ausfahrten in die Tiefgarage. Im Situationsplan erfolgt die Festlegung der Ein- und Ausfahrten beziehungsweise der Erschliessungsflächen und der erforderlichen Sichtzonen.

Die Abfallentsorgung wird in § 34 SNV geregelt. Im Situationsplan sind die Containerstandorte symbolhaft verortet. Der Zugang zu den Entsorgungsstellen erfolgt von den Gemeindestrassen her.

Auf der K274 verläuft die kantonale Veloroute R521. Ihre Infrastruktur besteht aus beidseitigen Radstreifen. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind keine zusätzlichen Veloverbindungen mehr vorgesehen. Da der Planungsperimeter gut über die R521 und die umliegenden Quartierstrassen mit Tempozone 30 erschlossen ist, besteht kein Bedarf nach zusätzlichen Veloverbindungen.

Die Festlegungen zur Erschliessung sind sachgerecht.

4.2.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kantonsstrassenabstand

Am 8. September 2020 hat der Grosse Rat die Weiterführung der LTB von Killwangen nach Baden als Zwischenergebnis in den kantonalen Richtplan aufgenommen. Die Linienführung folgt der K274. Die Freihalteinteressen entlang des Trasseeverlaufs sind zu berücksichtigen.

Konkrete Planungen zur Lage der LTB-Haltestellen oder zur Anzahl Fahrspuren und den entsprechenden Strassenquerschnitten liegen auf Stufe Zwischenergebnis noch nicht vor. Zur sinnvollen und gleichmässigen Erschliessung des Siedlungsbands wird aller Voraussicht nach eine Haltestelle im Bereich des Kreisels Posthorn zu liegen kommen und an den Gestaltungsplanperimeter anstossen. Die heutigen rechtskräftigen Baulinien, insbesondere beim Gebäude C1, schränken den Spielraum für die Anordnung von Gleisen und Haltestellen sehr ein.

Im Planungsbericht wird die Setzung des Baubereichs C aus Sicht Ortsbild als Scharnier zum Dorfkern ausreichend begründet. Weiter handelt es sich bei der Setzung um eine grossmehrheitlich rechtlich gleichwertige Ablösung der aufzuhebenden, rechtskräftigen Baulinie.

Eine Auseinandersetzung mit den öffentlichen Freihalteinteressen für das LTB-Trasseee erfolgt im Planungsbericht (Kapitel 4.4.1). Eine skizzenhafte Darstellung des mutmasslichen Platzbedarfs der LTB zeigt auf, dass genügend Platz für einen späteren Ausbau der LTB berücksichtigt wird. Gemäss den Darlegungen der Gemeinde ist nicht die Setzung des Baubereichs C, sondern die Zürcherstrasse generell für die Engstellen verantwortlich ist.

Die Festlegungen im Unterabstand zum Strassenmark werden nachvollziehbar begründet. Sie sind mit den kantonalen Interessen vereinbar.

Parkierung

Die notwendigen Parkfelder für Personenwagen (PW) und Motorräder sind unterirdisch anzuordnen (§ 29 Abs. 2 SNV). Gemäss Richtprojekt sind in der Tiefgarage insgesamt 90 PW-Parkfelder vorgesehen. Die Vorgaben der BNO limitiert die Anzahl PW-Parkfelder. §§ 29 und 30 SNV regeln zusätzliche Details zur Parkierung des MIV und für die Velos. Für die Veloparkierung sind oberirdische und unterirdische Veloparkplätze vorgesehen.

Die Festlegungen zur Parkierung sind sachgerecht.

4.2.7 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Gemäss Planungsbericht gilt das Gebiet als erschlossen. Somit muss erst im Rahmen der Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden.

Bei der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der südliche Teil des Planungsgebiets (Baubereiche A, B, D, E und F) von der Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone 3 umgezont. Somit kommen in diesen Bereichen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zur Anwendung. Der nördliche Teil liegt in der Dorfzone, in der die ES III gilt.

Wie die Lärmberechnungen für das vorliegende Richtprojekt zeigen, sind auf den kantonsstrassenzugewandten Fassaden der Baubereiche A und B mit Beurteilungspegeln von 65 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Damit sind die IGW ES II, die gemäss Anhang 3 LSV für die ES II 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht betragen, überschritten. Durch den zukünftig geplanten Einbau eines lärmarmen SDA-4-Deckbelags reduzieren sich die Strassenlärmemissionen um 3 dB(A). Somit sind in Zukunft auf der strassenzugewandten Fassade die IGW der ES II nach wie vor überschritten. Die Grundrisse des Richtprojekts werden allerdings als lärmgerecht konzipiert erachtet, sodass eine kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt werden kann. In den Baubereichen A und B weisen nur die durchgesteckten Wohn-/Essbereiche kantonsstrassenzugewandte Fenster auf. Diese können auf der komplett lärmabgewandten Seite belüftet werden. Die Baubereiche D, E und F werden durch die Gebäude in den Baubereichen A und B genügend gut vor dem Strassenverkehrslärm abgeschirmt, sodass in diesen Baubereichen die IGW der ES II überall eingehalten sind.

Energie

In § 31 SNV sind zweckmässige Bestimmungen zur Energieeffizienz festgelegt.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen

Die Sondernutzungsvorschriften sind sachgerecht.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Unterdorf-Güterstrasse", beschlossen vom Gemeinderat Neuenhof am 24. Februar 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Zürcherstrasse 107, 5432 Neuenhof
- 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.