

Weg von der «grünen Wiese»

Tobias Vogel | Abteilung Raumentwicklung | 062 835 32 90

Aufgrund seiner guten Erreichbarkeit ist der Aargau für die Ansiedlung von publikums- und verkehrsintensiven Vorhaben wie Einkaufszentren sehr attraktiv. Wichtig ist daher eine zweckmässige räumliche Lenkung solcher Vorhaben in geeignete Gebiete. Die Vorgaben im kantonalen Richtplan bezwecken genau dies. Im Januar 2013 hat die Abteilung für Raumentwicklung Empfehlungen zum Richtplan publiziert, welche die Gemeinden bei der Beurteilung solcher Bauvorhaben unterstützen.

Wenn Bauvorhaben mindestens 1500 Personenwagenfahrten pro Tag verursachen, mehr als 3000 Quadratmeter Nettoladenflächen aufweisen oder über mehr als 300 Parkfelder verfügen, gelten sie gemäss kantonalem Richtplan als Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen. Die räumlichen Auswirkungen solcher Vorhaben sind in der Regel beträchtlich: Steht bei Nutzungen wie Möbelmärkten, Multiplexkinos und Stadien vor allem das hohe Verkehrsaufkommen im Vordergrund, so kommen bei Einkaufszentren – die Güter des täglichen und periodischen Bedarfs (Lebensmittel und Haushaltsartikel) im Angebot haben – Auswirkungen auf die im Ort bereits ansässigen Geschäfte dazu. Neue, grosse Einkaufsnutzungen können zum Verschwinden von spezialisierten Betrieben wie Metzgereien, Bäckereien oder auch kleineren Lebensmittelgeschäften führen.

Positivplanung im kantonalen Richtplan

Die Festlegungen für neue Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen im Richtplan 2011 (Kapitel S 3.1) gingen einher mit der Prüfung grundsätzlich geeigneter Gebiete für solche Standorte. Als Resultat dieser Positivplanung auf Stufe Richtplan wurden die Kern- und Zentrumsgebiete der Gemeinden des urbanen Entwicklungsraums sowie der ländlichen Zentren als grundsätzlich geeignete Zonen identifiziert.

Vereinfachte Verfahren im urbanen Gebiet

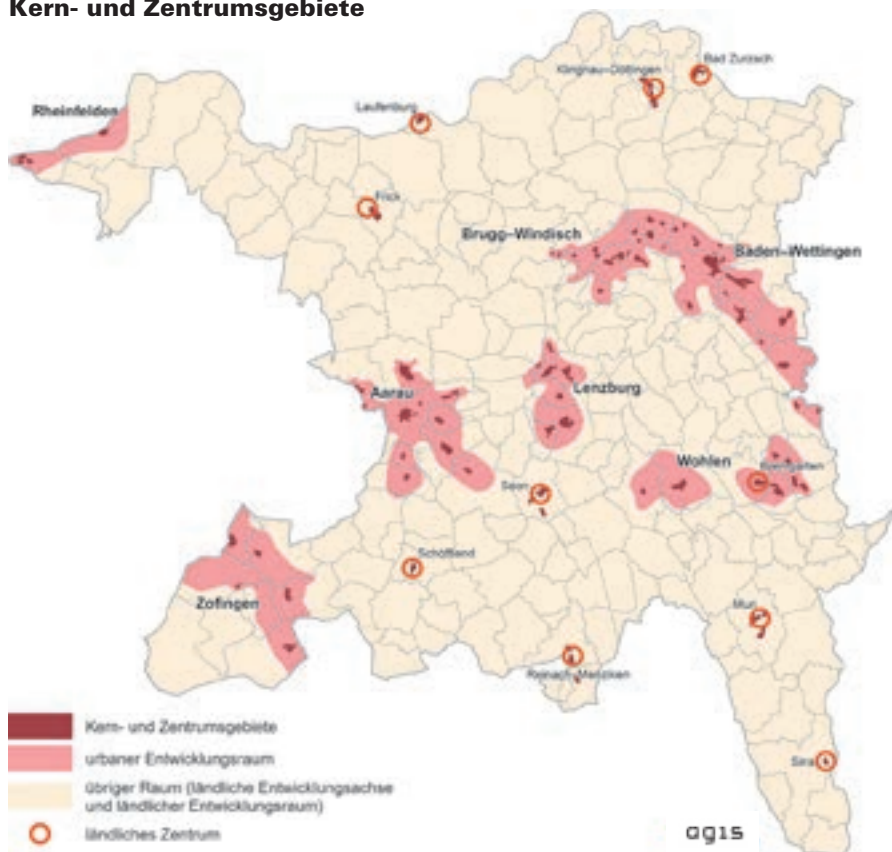
Da in den Kern- und Zentrumsgebieten des urbanen Entwicklungsraums die Eignung für neue Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen nachgewiesen ist, gelten in diesen Gebieten vereinfachte Planungsverfahren: Die

Prüfung einer neuen Verkaufsnutzung mit einer Nettoladenfläche über 3000 Quadratmeter erfolgt direkt und unmittelbar im Baubewilligungsverfahren.

Höhere Hürden im ländlichen Raum

Bei der Planung neuer Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete des urbanen Entwicklungsraums muss hingegen die grundsätzliche Eignung des betroffenen Gebiets/Areals erst nachgewiesen werden. Dieser Nachweis erfolgt im Rahmen eines Richtplanverfahrens (Abschluss mit Beschluss des Grossen Rats), gefolgt von einem Nutzungsplanverfahren (durch Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Ein-

Kern- und Zentrumsgebiete



In den Kern- und Zentrumsgebieten (dunkelbraun) gelten für neue Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen vereinfachte Verfahren.

Raum
Landschaft

wohnerrats). Erst danach erfolgt die Prüfung eines Vorhabens im Baubewilligungsverfahren.

Lenkungswirkung

Aufgrund der vereinfachten Verfahren in den Kern- und Zentrumsgebieten des urbanen Entwicklungsraums sowie wegen der höheren Hürden in den übrigen Gebieten ergibt sich eine Lenkungswirkung. Die Planungsverfahren ausserhalb der im Richtplan festgelegten Gebiete dauern in der Regel ein Jahr. Zudem bestehen Unsicherheiten zum Ergebnis dieser Verfahren (Beschluss Grosser Rat sowie Gemeindeversammlung). Investoren fokussieren sich deshalb bei der Standortsuche für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen primär auf die bereits im Richtplan als geeignet eingestuft Gebiete. Dadurch vermindert sich auch der Druck auf die «grüne Wiese».

Empfehlungen zum Richtplankapitel S 3.1

Die Abteilung Raumentwicklung hat im Januar 2013 Empfehlungen publiziert. Diese zeigen die planerischen Ansätze und Vorgaben der kantonalen Richtplanung im Zusammenhang mit Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen und mittelgrossen Verkaufsnutzungen sowie deren Auswirkungen für die Gemeinden auf.

Weitere Informationen

Die Publikation «Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrossen Verkaufsnutzungen» kann heruntergeladen werden unter:
www.ag.ch/raumentwicklung > Grundlagen > Publikationen.



Wynecenter in Buchs: Dieses Einkaufszentrum wurde ausserhalb des Kern- und Zentrumsgebiets gebaut.



KANTON AARGAU

Departement
Bau, Verkehr und Umwelt



Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen



Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1



Aarau, 28. Januar 2013

Die Abteilung für Raumentwicklung hat im Januar 2013 Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1 publiziert.