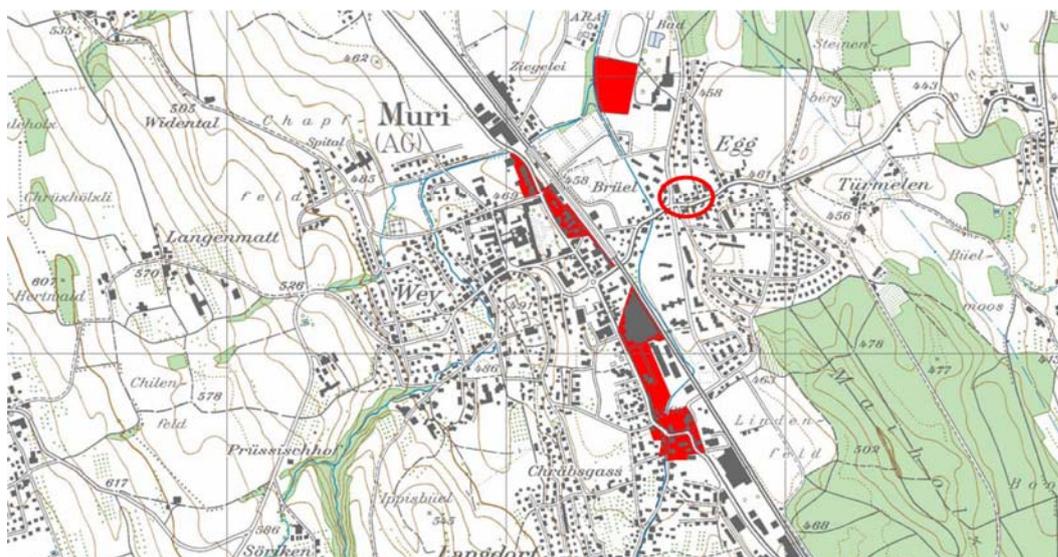


Teilrevision Nutzungsplanung 2011

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Exemplar abschliessende kantonale Vorprüfung, 28. September 2011

1. Ausgangslage

Mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung sollen im Sinne einer rollenden Planung die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde planungsrechtlich ermöglicht werden.

Entlang der Aarauer- und Luzernerstrasse wird mit verschiedenen Umzonungen eine qualitative innere Siedlungsentwicklung sichergestellt, welche auch zur besseren Nutzung der inneren Reserven beitragen. Davon sind folgende Gebiete betroffen:

- Areal Luwa inklusive der südlich angrenzenden Flächen östlich der Luzernerstr.
- Alter Ortsteil Muri-Dorf
- Bahnhofquartier inklusive nordwestlich angrenzendes Areal Klosterscheune.

Zudem ist in der Schul- und Sportanlage „Bachmatte“ ein Bedarf für neue Trainingsplätze vorhanden. Diese sollen die bestehenden, in der Wohnzone W3 gelegenen Trainingsplätze hinter dem Bahnhof ersetzen. Entsprechend ist die Einzonung einer 2.36 ha grossen Fläche in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB nötig.

Schliesslich sollen an der Talstrasse drei Gebäude aus dem Volumenschutz entlassen werden, da hier ein Gestaltungsplan erarbeitet wurde, welcher die ortsbaulichen Anforderungen definiert.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt rund 10 Jahren nach der Inkraftsetzung der letzten gesamtheitlich erarbeiteten Nutzungsplanung. Die Teiländerungen liegen weiterhin im Kontext der Gesamtplanung. Insbesondere wird am bestehenden Zonenregime festgehalten und die einzelnen Anpassungen basieren auf verschiedenen fachlich vertieften und interdisziplinären Grundlagenarbeiten. Die Teiländerungen widersprechen dem Grundsatz der Rechtsbeständigkeit nicht.

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Kantonale Baugesetzgebung

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.1.1993, bis und mit Änderungen vom 10.03.2009 (Inkraftsetzung 01.01.2010)
- Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011, (Inkraftsetzung 01.09.2011)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 17. Dezember 1996, Richtplangesamtkarte und Richtplantext inkl. der späteren Richtplananpassungen (zurzeit läuft die Vernehmlassung zur Gesamtrevision des Richtplanes)

Kommunale Nutzungsplanung

- Bauzonenplan, BNO; Beschluss Gemeindeversammlung 29.06.2000, Genehmigung Grosser Rat 21.05.2002
- Teiländerung „Industrie Reppisch“; Beschluss Gemeindeversammlung 13.03.2008, Genehmigung Regierungsrat 27.08.2008
- Teiländerung „Rösslimatt“; Beschluss Gemeindeversammlung 25.06.2007, Genehmigung Regierungsrat 04.11.2009

- Teiländerung „Bachmatte W2“; Beschluss Gemeindeversammlung 25.06.2009, Genehmigung Regierungsrat am 04.11.2009.

2.2 Wichtigste städtebauliche, grünraum- und verkehrsplanerische Grundlagen

Der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung liegen verschiedene, vorgängig erarbeitete Konzepte, Studien, Wettbewerbe, Richtpläne und Gestaltungspläne zu Grunde. Die wichtigsten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Über die gesamte Dorfmitte von Muri wurde im Jahre 2006 ein Richtkonzept erarbeitet. Der Anlass dafür waren verschiedene Bauvorhaben entlang der Luzerner- und Aarauerstrasse, welche diesen Raum massgebend prägen. Damit sollte die Gesamtentwicklung nicht dem Zufall überlassen werden, sondern durch eine sinnvolle Entwicklungsplanung in einem gewissen Masse steuerbar gemacht werden. Dabei wurde eine bauliche Entwicklung gesucht, die auf die vorgefundene städtebauliche und landschaftliche Struktur reagiert unter Berücksichtigung der Massstäblichkeit, der Erschliessung sowie der Immissionssituation. Der längs zu Hauptstrasse und Bahn gelegene Perimeter wurde durch (teils historische) Querverbindungen in unterschiedliche Schilder gegliedert, die entsprechend ihrer besonderen Eigenschaften eine gesonderte Betrachtung erfordern.



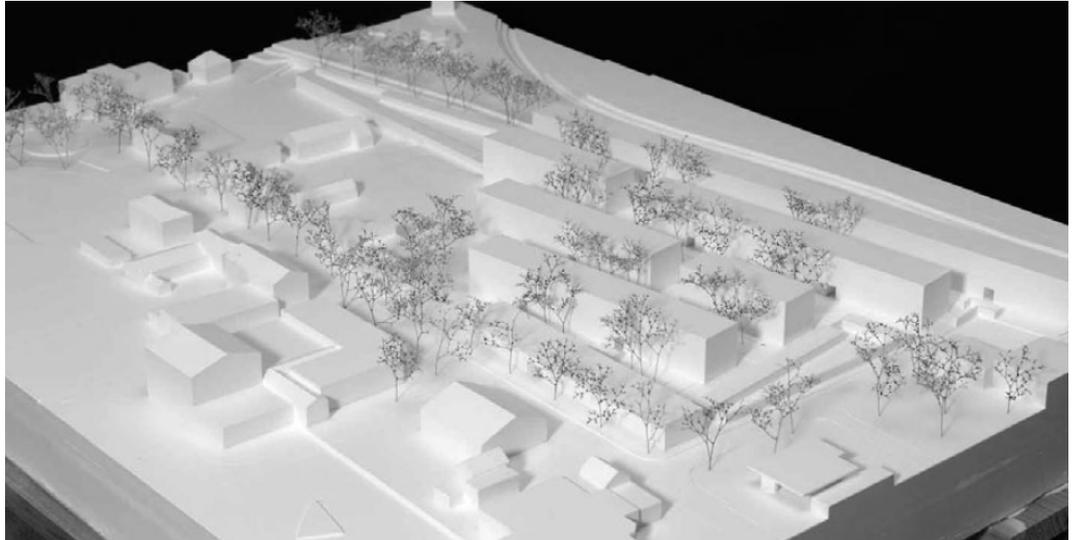
Richtkonzept 2006, Entwicklungsplanung Dorfmitte; Autoren Architheke, Teamverkehr, Arcoplan, Naef&Partner

Im Richtkonzept wurde festgestellt, dass sich im gesamten Planungsareal verschiedene Bebauungs- und Aussenraumtypologien abwechseln und dafür differenzierte Strategien verfolgt werden müssten. In kleinteiligen Arealen mit dichter Bebauungsstruktur sei eine Verdichtung durch Umbauten und Ergänzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und der volumetrischen Körnung anzustreben. In grösseren zusammenhängenden Arealen (z.B. umzunutzende Industrieareale) seien gesamtheitliche Neuüberbauungen zu ermöglichen. Schliesslich sei mit einer Serie von Plätzen und neuorganisierten Strassenräumen zwischen Bahnhof und Muri-Dorf eine Raumabfolge zu erzeugen, um die Hauptachse als funktionales Rückgrat zu stärken.

Der Richtplan zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung auf. Er enthält die Bereiche Städtebau, Verkehr und öffentliche Grünräume. Diese sind im Rahmen einer gesamtheitlichen und optimierten Planung aufeinander abgestimmt. Im Richtplan werden die wesentlichen Grundstrukturen festgelegt, die bei entsprechender Umsetzung zu einer qualitativ hoch stehenden räumlichen Situation führen. Der Richtplan dient dem Gemeinderat als Leitlinie bei Bauvorhaben und Planungen. Damit der entsprechende Inhalt bei der Anwendung auch tatsächlich seine Wirkung erzielen kann, müssen punktuell verbindliche planungsrechtliche Anpassungen vorgenommen werden („Verankerung“ Richtkonzept in BNO, Festlegung gestaltungsplanpflichtige Areale, verschiedene Umzonungen für eine qualitative Siedlungsentwicklung).

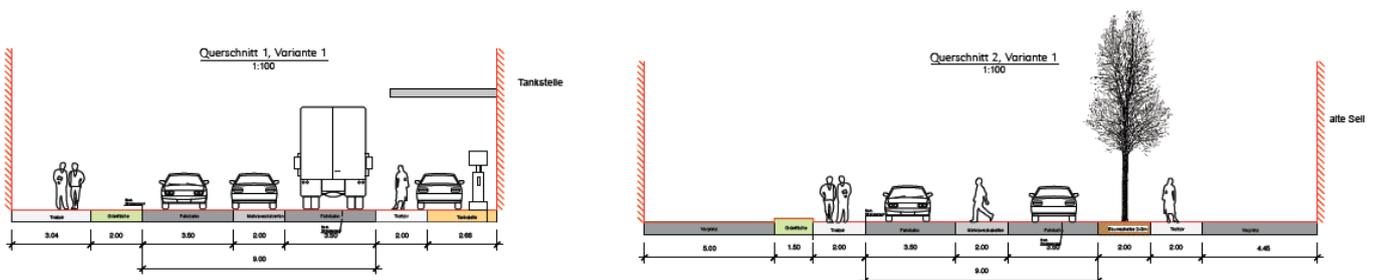
Das Areal Luwa war eines von 5 Arealen des Wohnstandort-Wettbewerbs des Kantons Aargau, welcher im Jahr 2008 durchgeführt wurde. Dessen Ziel bestand darin, mit konkreten Konzepten aufzuzeigen, wie eine hohe Wohn- und Freiraumqualität für unterschiedliche Ansprüche aussehen und wie u.a. in einem ländlichen Zentrum wie

Muri auch an lärmexponierter Lage ein neue Wohnqualität realisiert werden kann. Gesucht waren zukunftsweisende Konzepte, die sich durch ihre Ausstrahlungskraft in Bezug auf zeitgemässes und wegweisendes Wohnen auszeichnen. Im Speziellen sollte im Luwa-Areal die Volumetrie und Körnigkeit der Baumassen den Charakter des Schildes als zusammengehörige Struktur weiterführen. Bebauungsstruktur und Wohnungskonzeption mussten auf die erhebliche Lärmbelastung von zwei Seiten reagieren. Eine Nutzungsvielfalt war erwünscht. Die Nachbarschaft zu bestehenden Grossverteilern und den Läden im Ortskern war zu beachten.



zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt Burkard Meyer Architekten Baden

Im Jahre 2009 wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang der Aarauer- und Luzernerstrasse K124 erarbeitet, welches in 2 Teilplänen die Abschnitte Nordkloster-terrain bis Seetalkreisel sowie Seetalkreisel bis Muri Dorf umfasst. Dieses zeigt auf, wie der Strassenraum unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens, der Ansprüche der verschiedenen Verkehrsträger (MIV, OeV, LV) und der ortsbaulichen Besonderheiten in den jeweiligen Abschnitten gestaltet werden soll.



Ausschnitt Betriebs- und Gestaltungskonzept, Querschnitte Luzernerstrasse, Verfasser Teamverkehr Zug

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept sieht entlang der Luzernerstrasse und soweit möglich auch an der Aarauerstrasse eine Fahrbahnbreite von je 3.5 m vor mit einem dazwischen liegenden Mehrzweckstreifen von 2 m. Dieser kann als Abbiegehilfe und als Ausweichmöglichkeit sowie für die Mittelinseln der Trottoirs genutzt werden. Damit kann auch dem in der Entwicklungsplanung Dorfmitte formulierten Begehren zur Reduktion der Trennwirkung für den Langsamverkehr entsprochen werden. Im Bereich Südklosterterrain ist wegen der engen Platzverhältnisse eine Fahrbahn von lediglich 6.8 m möglich. Aus dem Richtkonzept der Entwicklungsplanung Dorfmitte wird die Idee einer Baumreihe entlang der Luzernerstrasse aufgenommen, welche den Ortsteil Muridorf mit dem Zentrum verbinden soll.

Entgegen den ursprünglichen Absichten in der Entwicklungsplanung Dorfmitte wurde im Betriebs- und Gestaltungskonzept die Umfahrung Muri Dorf wieder aufgenommen. Die geplante Linienführung dient in der vorliegenden Teilrevision zur Abgren-

zung der vorgesehenen Ausdehnung der Kernzone im nördlichen Bereich des alten Ortsteiles Muri-Dorf.



Ausschnitt Betriebs- und Gestaltungskonzept, Umfahrung Muri Dorf, Verfasser Teamverkehr Zug

2.3 Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung

Diese Teilrevision der Nutzungsplanung basiert auf folgenden grundeigentümergebundlichen Unterlagen:

- Teiländerung Bauzonenplan 1 : 2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO

Der vorliegende Bericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung.

2.4 Terminprogramm

Das Terminprogramm bis zur Rechtssetzung der Teiländerung der Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

Grundlagen / Erarbeitung Entwürfe	Februar / März 2011
Verabschiedung durch Gemeinderat	Mitte April 2011
Einreichung zur kantonalen Vorprüfung	April 2011
Kantonale Vorprüfung	Mai / Juni 2011
Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	9. Mai 2011 bis 8. Juni 2011
Bereinigung Vorprüfung / Mitwirkung	Aug. / Sept. 2011
Abschliessender Vorprüfungsbericht	November 2011
Einwendungsverfahren (öff. Auflage, § 24 BauG)	Dez. 2011 / Jan. 2012
Bereinigung der Einwendungen	Februar 2012
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2012
Genehmigung	nach Programm Regierungsrat

3. Beschrieb zu den einzelnen Anpassungen

3.1 Kernzone Nordklosterrain

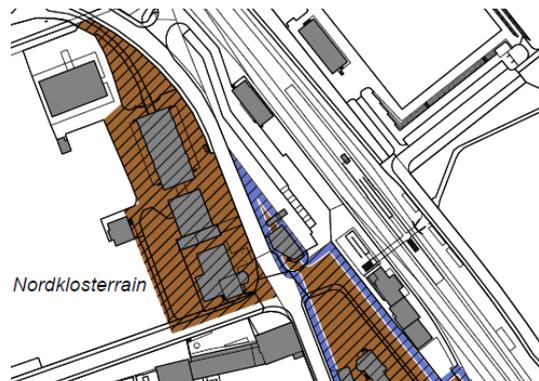
Ausgangslage

Die denkmalgeschützte Klosterscheune aus dem Jahre 1862, das südlich angrenzende Ökonomiegebäude sowie das volumengeschützte Wohn- und Geschäftshaus Nordklosterrain 2 befinden sich gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Der betreffende Schild wird teilweise gewerblich (Garage Louis Frey) und teilweise landwirtschaftlich (Klosterscheune und Ökonomiegebäude Lukas Frey) genutzt. Das mittlere Ökonomiegebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau für kommerzielle Nutzungen ersetzt werden. Unter den heutigen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird die zulässige Ausnützungsziffer überschritten. Dies vor allem wegen der im Verhältnis zu den Gebäudegrundflächen zu geringen anrechenbaren Landflächen.

Die nordwestlich angrenzende Scheune am Katzenbach wurde für eine landwirtschaftliche Nutzung bewilligt. Sie befindet sich zusammen mit dem bestehenden Wohnhaus in der Landwirtschaftszone sowie innerhalb der Sichtzonenbegrenzungslinie der Klosteranlage.



Rechtskräftiger Bauzonenplan



Geänderter Bauzonenplan

Zweck der Teiländerung Nordklosterrain

Mit der Umzonung in die Kernzone K Nordklosterrain wird der empfindlichen Lage am nördlichen Ortseingang von Muri sowie dem Umgebungsschutz der kulturgeschichtlich äusserst bedeutsamen Klosteranlage besser Rechnung getragen, in dem für künftige Bauten und Anlagen eine sorgfältige Einpassung sicher gestellt werden kann. Gleichzeitig gilt in der neuen Kernzone mit Schraffur eine wesentlich höhere Ausnützungsziffer von 1.0 als Richtmass anstelle der bisherigen fixen 0.6. Vom Richtwert der Ausnützungsziffer darf bei Neubauten im Interesse des Ortsbildschutzes und der Ortskerngestaltung abgewichen werden. In der Kernzone legt der Gemeinderat die Ausnützungsziffer unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest, mit dem Ziel, den Charakter der Kernzone zu wahren und die denkmalgeschützten Bauten zu schonen (vgl. § 5 BNO, Fussnote 1).

Neben der eigentlichen Umzonung wird auch eine Fläche von ca. 0.29 ha eingezont. Diese ermöglicht im Norden eine Zufahrt ins Obergeschoss der Klosterscheune und im Westen eine rückwärtige Erschliessung innerhalb der Bauzonen.

Die Um- und Einzonung ermöglicht eine zweckmässige Nutzung der beiden bestehenden, geschützten Bauten wie auch einen Neubau dazwischen mit insgesamt genügenden Aussenflächen. Da die eingezonte Fläche keine zusätzliche Überbauung ermöglicht und entsprechend als weitgehend überbautes Gebiet betrachtet werden kann, handelt es sich nicht um eine richtplanrelevante Einzonung.

3.2 Bahnhofquartier Muri

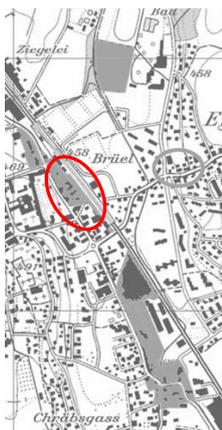
Ausgangslage

Im Bahnhofquartier findet sich im südlichen Teil zwischen der Aarauer- und der Bahnhofstrasse ein dichtes Gefüge von kleineren Einzelbauten mit Wohn- und Gewerbenutzung. Der nördliche Teil besteht aus einem grossflächigen Grünraum mit der darin stehenden Industrievilla Wild.

Der gesamte Schild liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Das um 1900 erstellte Mehrfamilienhaus ist im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz aus-
geschieden (Objekt Nr. 975).

Rund 1.00 ha befinden im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Muri. Der Gemeinderat hat eine Projektentwicklung initiiert und führt zurzeit einen Investorenwettbewerb für das Bahnhofquartier durch. Er verfolgt dabei folgende Ziele:

- Städtebauliche Aufwertung des Bahnhofquartiers und der Bahnhofstrasse
- Attraktive Gestaltung der Murianer „Eingangspforte“
- Gemischte Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen)
- Optimierung der verkehrstechnischen Abläufe der Bahnhofstrasse (Busbahnhof, Langsamverkehr, Einmündungsbereiche in die Kantonsstrasse)
- Erhalt der Liegenschaft Ammannhaus (Parzelle Nr. 564)
- Adäquate Gestaltung in Bezug auf das nahe gelegene Klosterquartier
- Einbezug des ganzen Areals inklusive privater Liegenschaften sowie des SBB-Areals auf der Ostseite der Bahnhofstrasse.



Rechtskräftiger Bauzonenplan



Geänderter Bauzonenplan

Zielsetzung und planerische Massnahmen

Die Teiländerung sieht die Umzonung von 1.21 ha von der Wohn- und Gewerbezone WG 3 in die Kernzone K Bahnhofquartier vor. Zudem werden 0.36 ha bisher als Verkehrsfläche (SBB-Areal) ausgeschiedene Flächen sowie Teile des Bahnhofareals der Kernzone K zugeordnet. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht über den gesamten Schild wird eine koordinierte und gesamtheitlich geplante Überbauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung sichergestellt.

Im neuen § 6 Abs. 11 BNO werden die qualitativen Anforderungen für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan umschrieben. So bildet der Gestaltungsplan Bahnhofareal die Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven, sorgfältig gestalteten Quartiers mit gemischter Nutzung und gewährleistet die vielfältigen Verkehrsfunktionen. Im Speziellen muss auf die Klosteranlage und die Lärmimmission Rücksicht genommen werden. Für das im Gestaltungsplan festzulegende Überbauungskonzept sind Varianten gefordert.

3.3 LUWA-Areal

Ausgangslage

Das Luwa-Areal ist gemäss aktuellem Bauzonenplan als Gewerbezone ausgeschieden. In dieser sind mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine beschränkte, betrieblich notwendige Wohnnutzung zugelassen.

Innerhalb des heterogenen Bebauungsmusters östlich der Luzernerstrasse bilden die Hallenbauten des Luwa-Areals eine eigenständige Grossform. Die noch vorhandene gewerbliche Nutzung soll mittelfristig aufgegeben werden. Zurzeit ist noch das Provisorium der Migros eingemietet, bis der umgebaute und sanierte Standort westlich der Luzernerstrasse wieder bezogen werden kann. Im Wohnstandort-Wettbewerb des Kantons Aargau (vgl. Abschnitt 2.2) wurden bereits erste Ideen entwickelt, wie eine Umgestaltung in ein mehrheitlich zu Wohnzwecken umgenutztes Areal aussehen kann. In der Zwischenzeit wurde das Luwa-Areal an einen Investor verkauft, der eine Arealentwicklung im Sinne des Wohnstandort-Wettbewerbes einleiten möchte.

In der Entwicklungsplanung Dorfmitte wurde u.a. angeregt, im Luwa-Areal eine neue Nutzung als zusammenhängend gestaltete Anlage mit gemischter Nutzung (mit möglichem hohem Wohnanteil) zu realisieren. Die Erschliessung der Neuüberbauung soll über die Industriestrasse erfolgen. Als Freiraumelement wurde vorgeschlagen, das ehemalige Bünzbett nordwestlich des Luwa-Areals, das in der heutigen Parzellenstruktur noch erkennbar ist, als baumbestandenen Grünraum zu reaktivieren. Dieser Raum soll gleichzeitig eine neue attraktive Querverbindung zwischen der geplanten Langsamverkehrsverbindung entlang der Bahn und der Luzernerstrasse bilden.



Rechtskräftiger Bauzonenplan



Geänderter Bauzonenplan

Zielsetzung und planerische Massnahmen im Rahmen der Teilrevision 2011

Zur Ermöglichung der geplanten Umnutzung und Umstrukturierung ist die Umzonung einer 2.06 ha grossen Fläche in die Wohn- und Gewerbezone WG3 vorgesehen. Analog der nördlich und westlich angrenzenden WG3 ist die Umzonung an dieser zentralen und gut erschlossenen Lage situationsgerecht. Die neu festzusetzende Überlagerung der WG3 mit AZ 1.0 (bei einem Gewerbeanteil von 20%) und mit einer Gestaltungsplanpflicht (§ 10 Abs. 6 BNO11) gewährleistet eine zusammenhängende Gestaltung, eine optimale Reaktion auf die Lärmsituation und ermöglicht, einen Grünraum (ehemaliges Flussbett der Bünz) und einen öffentlich zugänglichen Freiraum an der Luzernerstrasse zu schaffen. Im gegebenen Kontext sind 2 zusätzliche Vollgeschosse mittels Gestaltungsplan vertretbar.

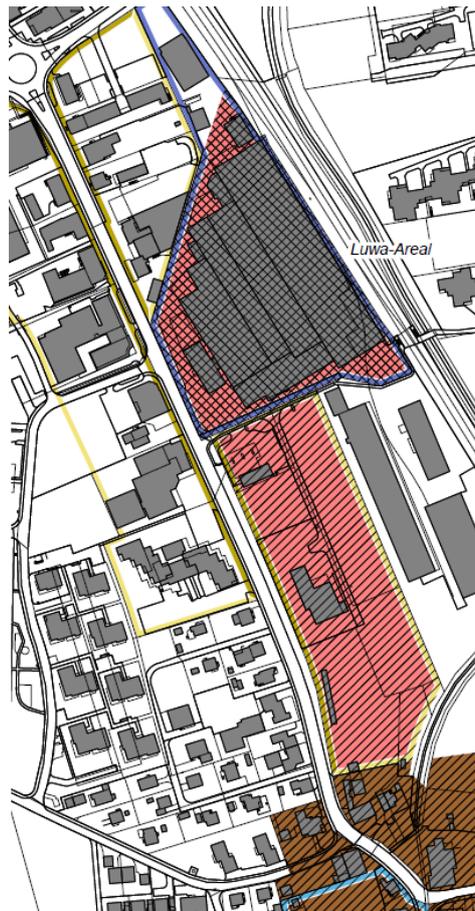
3.4 Spezialbestimmung Luzernerstrasse

Ausgangslage

Die Luzernerstrasse K124 bildet in der heutigen Situation infolge der hohen Verkehrsbelastung und der primär auf den motorisierten Verkehr ausgerichteten Gestaltung eine starke Trennwirkung. Neben der Aufwertung des Strassenraumes, wie dies in der Entwicklungsplanung Dorfmitte wie auch im Betriebs- und Gestaltungskonzept Aarauer- / Luzernerstrasse K124 angedacht wurde, soll auch die bauliche Entwicklung entlang der Strasse qualitativ verbessert werden können. Ziel ist, den Strassenraum räumlich zu fassen und zur Strasse hin publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen anzusiedeln. Zur attraktiven Gestaltung soll eine Baumreihe auf der Ostseite der Luzernerstrasse beitragen.



Rechtskräftiger Bauzonenplan



Geänderter Bauzonenplan

Zielsetzung und planerische Massnahmen im Rahmen der Teilrevision 2011

Mit der Spezialbestimmung Luzernerstrasse gemäss § 10 Abs. 7 BNO11 werden die Absichten aus der Entwicklungsplanung Dorfmitte grundeigentümerverbindlich festgelegt. Wichtigste Inhalte sind eine klare ortsbauliche Konzeption der Überbauung vor allem entlang der Luzernerstrasse, die Pflicht, im Erdgeschoss einen angemessenen Anteil mit zur Strasse hin orientierter, publikumsorientierter Nutzungen zu erstellen, sowie die Sicherung des für eine Baumreihe nötigen Raumes für eine Baumreihe auf den östlich Luzernerstrasse gelegenen Vorplätzen.

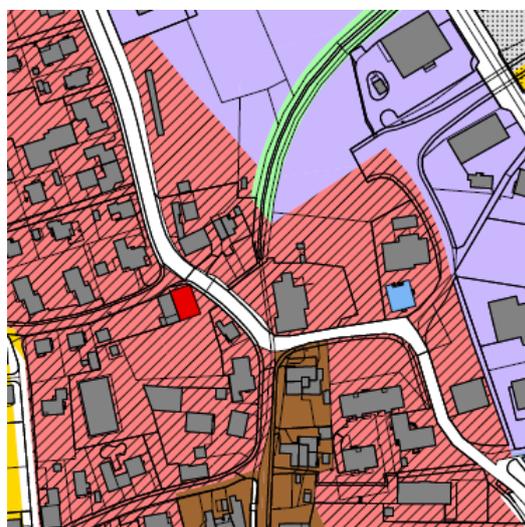
Entsprechend der vorgängig aufgeführten Planungsabsichten wird auch der südlich an das Luwa-Areal angrenzende Schild von 1.86 ha, der bisher grösstenteils unüberbaute Gewerbezone ist, ebenfalls in die Wohn- und Gewerbezone umgezont.

3.6 Kernzone Muri Dorf

Ausgangslage

Die ehemals unabhängige Ortschaft „Langdorf“ ist entlang der Bachstrasse noch als geschlossener alter Dorfteil erkennbar und entsprechend im Bauzonenplan auch als Kernzone ausgeschieden. Die Markierung des Dorfeinganges im Bereich der S-förmigen Wegführung der Luzernerstrasse hingegen befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Hier besteht die Gefahr, dass durch sehr unterschiedliche Bauformen das traditionelle Siedlungsmuster beeinträchtigt wird. Aus der Entwicklungsplanung Dorfmitte entstand deshalb die Absicht, durch eine Verdichtung mit qualitativ gut gestalteten Ergänzungsbauten einer Weiterführung des ruhigen und klaren Siedlungsbildes der Bachstrasse zu erreichen, in dem auch die Massstäblichkeit der umliegenden Bauten übernommen wird.

Seit 2009 liegt für die Aarauer- / Luzernerstrasse K124 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept vor. Für den Abschnitt Muri Dorf besteht die Absicht, den Dorfkern, der enge Strassenquerschnitte aufweist und keine ausreichend grossen Radien zulässt, zu umfahren. Die Umlegung der Kantonsstrasse ergibt neue Entwicklungsperspektiven für den Dorfkern.



Rechtskräftiger Bauzonenplan



Geänderter Bauzonenplan

Zielsetzung und planerische Massnahmen im Rahmen der Teilrevision 2011

Die Umzonung von rund 2.88 ha aus der Kern- sowie der Wohn- und Gewerbezone in die Kernzone Muri Dorf ermöglicht im künftig vom Durchgangsverkehr befreiten Areal eine Entwicklung mit hoher Dichte, gemischter Nutzung und sorgfältiger Gestaltung von Bauten und Freiräumen.

Im westlichen Randbereich der erweiterten Kernzone wird gestützt auf den neuen § 6 Abs. 12 BNO eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt, um im ortsbaulich unterschiedlichen Umfeld eine gesamthaft geplante, qualitativ gute Lösung für die Überbauung, die Freiräume, die Erschliessung und die Parkierung zu erreichen.

3.7 Kommunale Richtpläne

Mit dem neuen § 4a BNO11 erhalten kommunale Richtpläne, insbesondere die Entwicklungsplanung Dorfmitte, eine rechtliche Basis, die festlegt, dass Richtpläne behördenverbindlich und für nachfolgende Planungen wegleitend sind.

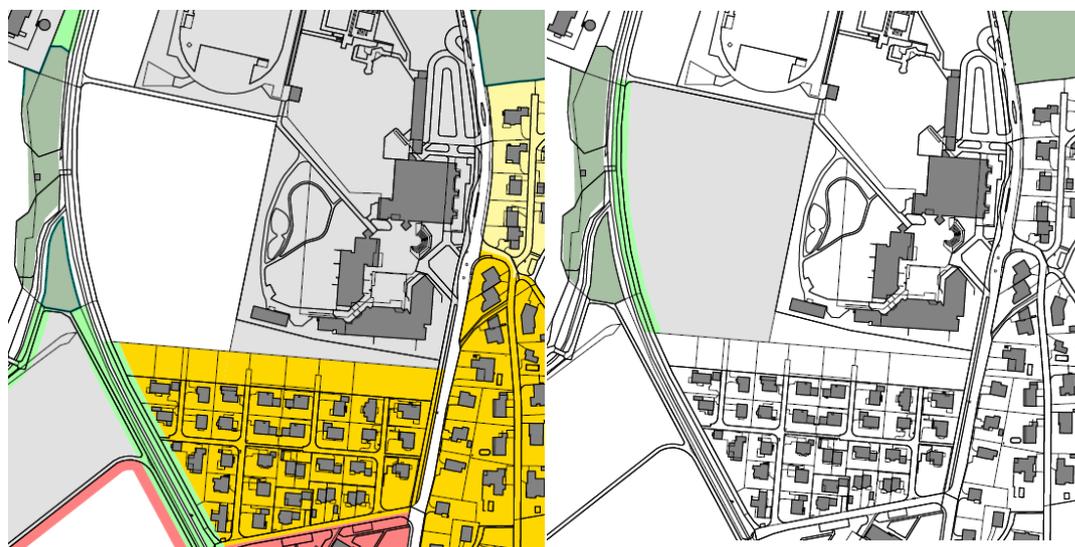
Das vorliegende Planungsinstrument des kommunalen Richtplanes wird in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verankert.

3.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Bachmatte

Ausgangslage

Bereits im Jahre 2007 war im Rahmen der damaligen Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehen, die Fläche zwischen der Leichtathletikanlage und dem Bachmatenquartier in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einzuzonen. Diese Einzonung wurde im Vorprüfungsbericht vom 1. Mai 2007 von der kantonalen Abteilung Raumentwicklung auf Grund im damaligen Planungsbericht erläuterten Situation als sachgerecht beurteilt. Da jedoch Altlastenuntersuchungen vorgenommen werden mussten, wurde vorläufig auf eine Einzonung verzichtet und lediglich die Wohnzone W2 Bachmatte umgesetzt. Für den Erwerb der nun wieder aufgenommenen Einzonung konnte die Einwohnergemeinde bereits einen Vorvertrag abschliessen.

Der Bedarf für die Einzonung ergibt sich weiterhin aus der Tatsache, dass Ersatz für die Fussballtrainingsplätze Brühl geschaffen werden muss. Andere im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen sind möglich. Die Lage unmittelbar bei der Schul- und Sportanlage Bachmatten ermöglicht gewisse Synergien mit der Kreisoberstufe Bachmatte und liegt in funktionaler Hinsicht ideal. Mit der vorgesehenen Einzonung wird das Siedlungsgebiet in zweckmässiger Weise abgerundet.



Rechtskräftiger Bauzonenplan

Geänderter Bauzonenplan

Planerische Massnahmen im Rahmen der Teilrevision 2011

Die Teiländerung „Bachmatte“ umfasst eine Fläche von insgesamt 2.60 ha. Aus der Landwirtschaftszone werden 2.36 ha in die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen eingezont resp. 0.24 ha der Uferschutzzone zugewiesen.



3.9 Gestaltungsplan-Areal Talstrasse, Schutzentlassung Gebäude

Die noch unüberbaute Wohnzone W2 östlich der Talstrasse ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde der Perimeter um eine Bautiefe nach Süden erweitert und somit die Kernzone an der Zürcherstrasse miteinbezogen. Die Erweiterung umfasst drei Liegenschaften, die unter kommunalem Volumenschutz stehen. Der Gestaltungsplan geht von einem Ersatz dieser Bauten aus und legt Zwangsbaulinien fest, welche die heutige Stellung der Bauten gegen die Zürcherstrasse hin weit gehend übernehmen. Mit der Festlegung von Zwangsbaulinien wird die wichtigste Absicht des Volumenschutzes, nämlich die orstbauliche Anordnung an der Zürcherstrasse, verbindlich festgelegt.

Im Bauzonenplan der Gemeinde Muri sind die unter Schutz gestellten Einzelbauten entlang der Zürcherstrasse insgesamt in Form von 2 Gebäuden mit Substanzschutz und von 14 Gebäuden mit Volumenschutz entlang der Zürcherstrasse ausgeschieden. Zudem ist in weiten Teilen an der Zürcherstrasse eine Kernzone ausgeschieden, in der gemäss § 6 BNO erhöhte Einpassungsbestimmungen gelten. Die Vorgaben des ISOS sind somit auf der Basis einer Gesamtinteressenabwägung in der kommunalen Nutzungsplanung bereits rechtskräftig umgesetzt worden. Wenn im Gestaltungsplan die Vorgaben des Volumenschutzes gemäss § 32 Abs. 3 BNO erfüllt sind, kann also mindestens in materieller Hinsicht auch davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben und Ziele des ISOS erfüllt sind. Raumplanerisch ist es zudem sinnvoll, einen den gesamten Schild umfassenden Gestaltungsplan zu erarbeiten, um so neben den ortsbaulichen Vorgaben an der Zürcherstrasse auch eine gesamthaft optimierte Erschliessung und Freiraumsituation zu erreichen. Deshalb kann auf den Volumenschutz verzichtet werden.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Vorgaben Richtplan / richtplanrelevante Einzonungen

Das Siedlungsgebiet von Muri ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde hat im Jahr 2002 bereits eine Fläche von 2.4 ha eingezont. Im Jahre 2008 wurden im Gebiet „Reppisch“ eine Fläche von 1.8 ha und im Jahre 2009 im Gebiet „Bachmatte“ (Wohnzone W2) weitere 0.2 ha eingezont. Aktuell verfügt Muri somit über eine ohne Richtplanverfahren einzonbare Fläche von 0.6 ha.

Mit dieser Teiländerungsvorlage werden im Gebiet „Bachmatte“ weitere 2.6 ha in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.

Die zusammengefassten **Einzonungen** umfassen eine Fläche von **total 7.0 ha**. Sie erfordern gemäss noch gültigem kantonalem Richtplan **eine Anpassung**, weil der für Muri massgebende Grenzwert von 5 ha überschritten wird (Richtplanabschnitt S 2.1, Beschluss 4.1). Deshalb muss eine Anpassung des kantonalen Richtplanes beantragt werden.

Interessenabwägung (Art. 2 / 3 eidg. Raumplanungsverordnung)

Gemäss Art. 3 der Eidg. Raumplanungsverordnung RPV sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der verschiedenen Einzonungsvorlagen wurde die Interessenabwägung in den jeweiligen Beratungen in der vom Gemeinderat eingesetzten Kommissionen laufend vorgenommen. Massgebend waren dabei die Zielsetzungen des Gemeinderates und die jeweils in den einzelnen Planungsvorlagen ausgewiesenen Bedürfnisse.

Auslöser für die nun beantragte Anpassung des Richtplanes ist die Einzonung Bachmatte in die Zone für öffentliche Bauten und Anlage OeB. Der Bedarf und die Notwendigkeit sind im Abschnitt 3.8 ausgewiesen. Im Raumkonzept Aargau ist Muri als ländliches Zentrum bezeichnet und muss entsprechend auch verschiedenste zentralörtliche Funktion übernehmen. Unter diesem Aspekt muss einem ländlichen Zentrum auch genügend Flächen für die Erfüllung der öffentlichen Bedürfnisse zugestanden werden.

4.2 Vorgaben Richtplan / Fruchtfolgeflächen FFF

Gemäss fachlicher Stellungnahme der kant. Abt. Raumentwicklung vom 30. Juni 2011 beanspruchen die Einzonungen 1.1 ha Fruchtfolgeflächen sowie 1.45 ha übriges Landwirtschaftsgebiet. Entsprechend ist bezüglich Verbrauch an Fruchtfolgeflächen **keine Anpassung** des Richtplanes nötig.

4.3 Vorgaben BauG / ABauV

Abstimmung Siedlung und Verkehr

(§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 15 Abs. 3 BauG, § 1 Abs. 2 ABauV)

Die vorgenommenen Umzonungen entlang der Aarauer- und Luzernerstrasse zielen primär darauf ab, eine qualitätsvolle und koordinierte innere Siedlungsentwicklung sicher zu stellen. Ausgelöst durch die Umzonungen dürfte sich das Verkehrsaufkommen gegenüber den noch rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen nicht wesentlich ändern, durch die vermehrte Ausrichtung auf Wohnen sogar eher abnehmen. Entsprechend kann das übergeordnete Strassennetz den Verkehr in genügendem Masse aufnehmen. In den neu gestaltungsplanpflichtigen Arealen kann insbesondere auch eine verbesserte Situation für den Langsamverkehr erreicht werden.

Für die Einzonung der Zone OeB Bachmatte kann die Erschliessung der bestehenden Schul- und Sportanlage genutzt werden. Die Anbindung an bestehende Fuss- und Radwege ist nahtlos möglich.

Die Gemeinde ist bestrebt, zur gestalterischen Aufwertung der Aarauer- und der Lenzburgerstrasse K124 eine Aufwertung und Neugestaltung des Strassenraumes zu realisieren. Das entsprechende Betriebs- und Gestaltungskonzept ist bereits vorhanden. Die konkrete Umsetzung erfolgt projektbezogen und in Absprache mit den kantonalen Stellen.

Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

(§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 1 Abs. 2 ABauV)

Die Massnahmen zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität sind im Abschnitt 3 ausführlich beschrieben.

5. Ergebnisse der Planung

5.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung hat sich in der fachlichen Stellungnahme vom 30. Juni 2011 zu dieser Teiländerung der Nutzungsplanung geäussert. Die Erwägungen sowie das Fazit aus der Sicht der Gemeinde sind im Arbeitspapier vom 28. September 2011 in tabellarischer Form zusammengefasst.

5.2 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 4 RPG sowie § 3 BauG fand vom 09.05.2011 bis 08.06.2011 statt. Der Gemeinderat hat dazu im Mitwirkungsbericht vom 28. September 2011 ausführlich Stellung genommen und die Ergebnisse in die Teiländerung der Nutzungsplanung integriert.

6. Fazit und Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige innere Siedlungsentwicklung an verschiedenen zentralen Lagen geschaffen. Die diversen Planungsmassnahmen entsprechen den neusten kantonalen gesetzlichen Anforderungen zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität.