



Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Nutzungsbeschränkung Geissberg / Altenwegen; Bericht zum Postulatsauftrag und zum weiteren Vorgehen

Anträge

Wir beantragen Ihnen folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Vom vorliegenden Bericht wird Kenntnis genommen.
 2. Das Postulat „Nutzungsbeschränkung Geissberg / Altenwegen“ wird als erledigt am Protokoll abgeschrieben.
-

1 Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit Vorlage vom 28. April 2009 dem Stadtparlament eine Zonenplanänderung für das Gebiet Geissberg/Altenwegen mit dem Erlass von Nutzungseinschränkungen im Hinblick auf besonders verkehrsintensive Nutzungen beantragt. Aufgrund einer Analyse der Verkehrsentwicklung der letzten Jahre, der noch vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten und der entsprechenden Verkehrsprognosen musste festgestellt werden, dass ohne Gegenmassnahmen die Erschliessungskapazitäten in diesem Gebiet nicht mehr für eine zonengemässe Überbauung und Nutzung der bestehenden Bauland- und Nutzungsreserven ausreichen. Deshalb sollen Nutzungseinschränkungen für besonders verkehrsintensive Vorhaben dafür sorgen, dass für neu anzusiedelnde wie auch für bereits ansässige Unternehmen auch mittel- und längerfristige Erschliessungskapazitäten bestehen bleiben. Die Konsequenz wären sonst Auszonungen – was in wirtschaftlicher Hinsicht und in Berücksichtigung der Bedeutung ausreichender Baulandreserven für Gewerbe und Industrie im Zentrum der Region nicht zu verantworten wäre.



Mit der Zonenplanänderung sollte im Gewerbe-Industrie-Gebiet eine Zone für bestimmte Nutzungsarten gemäss Art. 28octies BauG erlassen werden. Im Vorschlag des Stadtrates war vorgesehen, eine maximale Fahrtenzahl pro Hektar Grundfläche festzulegen, und zwar 100 Fahrten während der abendlichen Spitzenstunde von Montag bis Freitag und 25 Fahrten während der nachmittäglichen Spitzenstunde am Samstag und Sonntag. Dieser Vorschlag orientierte sich im Übrigen an der bereits in Kraft stehenden, allerdings „härteren“ Regelung (mit 25 Fahrten pro ha auch werktags) für die bei der letzten Zonenplanrevision neu eingezonten Gebiete Altenwegen östlich der Geissbergstrasse/südlich der Autobahn.

Parallel zum Verfahren für diese Zonenplanänderung hat der Stadtrat am 13. Juni 2006 eine Planungszone auf drei Jahre erlassen. Sie beinhaltete die Ausdehnung der bereits bestehenden Regelung östlich der Geissbergstrasse mit zunächst generell 25 Fahrten, dann mit 25 Fahrten am Wochenende und 100 Fahrten werktags, auf das ganze Gebiet Geissberg / Altenwegen beidseits der Geissbergstrasse. Mit der Planungszone wurde die Nutzungseinschränkung für die drei Jahre mit sofortiger Wirkung eingeführt.

2 Rückweisungsbeschluss des Stadtparlamentes

Im Stadtparlament wurden die grundsätzliche Zielsetzung und die Notwendigkeit der Einschränkung bestimmter verkehrsintensiver neuer Nutzungen - insbesondere von Einkaufszentren, Fachmärkten und Freizeitanlagen - unterstützt. Das Parlament beschloss jedoch die Rückweisung der Vorlage an den Stadtrat mit dem Auftrag, die maximal zulässigen Fahrtenzahlen für Samstag und Sonntag (25 Fahrten pro Hektar in der nachmittäglichen Spitzenstunde) beizubehalten, auf die maximale Fahrtenzahl von Montag bis Freitag (100 Fahrten pro Hektar in der abendlichen Spitzenstunde) jedoch zu verzichten. Mit dieser Änderung sollten neue Vorhaben für Einkaufszentren und ähnliche publikumsorientierte Betriebe nach wie vor verunmöglicht, sonstige Produktions- und Dienstleistungsunternehmungen jedoch nicht mehr den Beschränkungen unterstellt werden.

Der Lösungsvorschlag des Stadtparlamentes mit der Beschränkung der Fahrtenzahlen nur am Wochenende ist nach der Beurteilung des Stadtrates eine vertretbare, sachgerechte Variante zum ursprünglichen, weitergehenden Vorschlag des Stadtrates. Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeitanlagen mit Verkehrsbelastung vorwiegend an den Wochenenden gehören offenkundig zu den verkehrsproblematischsten Nutzungen; sie werden mit der vom Stadtparlament beschlossenen Regelung künftig ausgeschlossen. Allerdings war der ursprüngliche Vorschlag des Stadtrates darauf abgestellt, verkehrsintensive neue Nutzungen unabhängig von der Betriebsart einzuschränken, dies in Berücksichtigung der sehr problematischen Verkehrssituation und der Überlastung der Verkehrskapazitäten auch unter der Woche, vor allem in der Spitzenstunde am Abend. Mit der Lösung gemäss Parlament sind nun



u.a. verkehrsintensive Dienstleistungsbetriebe, z.B. kundenorientierte Bürobetriebe, mit werktäglichen Öffnungszeiten nicht mehr erfasst. Die Entlastung der Verkehrssituation ist demgemäss mit der Variante des Stadtparlamentes entsprechend geringer. Ebenfalls könnten sich in der praktischen Anwendung Probleme stellen im Zusammenhang mit gemischten Nutzungen, z.B. Produktionsfirmen mit angegliedertem Verkauf am Samstag.

Die Direktion Bau und Planung hat die Parlamentsvariante dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung unterbreitet. Gemäss Schreiben des Amtes vom 26. August 2009 lautet das Ergebnis wie folgt:

„Mit der Nutzungsbeschränkung will die Stadt das Entstehen und Entwickeln publikumsintensiver Einrichtungen im Gebiet Geissberg / Altenwegen nur soweit zulassen, als es die Verkehrsinfrastruktur noch verträgt. Mit der vom Stadtparlament angepassten Bestimmung sind entsprechende Auflagen für die Nutzung der Liegenschaften nur noch für das Wochenende vorgesehen. Da es sich um einen politischen Kompromiss handelt, aus fachlicher Sicht aber jede Einschränkung begrüsst wird, kann die Genehmigung der Zonenplananpassung in Aussicht gestellt werden. Aus kantonaler Sicht wie auch aus Sicht des Bundesamtes für Strasse (zuständige Behörde für die Nationalstrasse) wären indes weitergehende Begrenzungen - auch für Spitzenzeiten an Wochentagen - sehr erwünscht.“

3 Postulatsauftrag

Am 25. August 2009 wurde im Stadtparlament eine Motion eingereicht, die eine weitere inhaltliche Variante mit analoger Zielsetzung - der Verunmöglichung von sehr publikumsintensiven und damit verkehrsbelastenden Nutzungen - vorschlug. Es soll ebenfalls eine Zone für bestimmte Nutzungsarten nach Art. 28octies BauG erlassen werden. Dabei sollen bei dieser Formulierung publikumsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeitanlagen ab einer publikumsaktiven Fläche von mehr als 200 m² als solche ausgeschlossen werden, ohne Festlegung einer Fahrtenzahl. Gemäss Motionstext kann der Stadtrat sodann über Sondernutzungspläne im Einzelfall abweichende Regelungen treffen (dies gilt grundsätzlich unabhängig von der gewählten Variante).

Der Stadtrat hat in seiner Stellungnahme zur Frage der Erheblicherklärung der Motion darauf hingewiesen, dass für das weitere Vorgehen nun zu entscheiden sei, ob Nutzungsbeschränkungen auf der Basis maximaler Fahrtenzahlen am Wochenende gemäss Parlamentsauftrag oder aufgrund eines direkten Ausschlusses publikumsintensiver Nutzungsarten gemäss dem neuen Vorstoss erlassen werden sollen. Beide Ansätze seien grundsätzlich denkbar, beide Möglichkeiten müssten aber vor allem bezüglich der tatsächlichen Zielerreichung und der rechtlichen und fachlichen Anforderungen nochmals kritisch geprüft werden. Die entspre-



chenden Abklärungen seien bereits in Zusammenarbeit mit den Fachstellen auch des Kantons eingeleitet worden.

Im Weiteren beantragte der Stadtrat, aufgrund der noch offenen Fragen die Motion in ein Postulat umzuwandeln. Das Parlament erklärte schliesslich am 17. November 2009 folgenden Postulatsauftrag erheblich:

Der Stadtrat wird eingeladen, zu prüfen und Bericht zu erstatten, ob im Gebiet Geissberg/Altenwegen eine Zone für bestimmte Nutzungsarten (Art. 28octies BauG) erlassen werden soll. Dabei sollen zonengemässe Nutzungen zulässig bleiben, hingegen publikumsintensive Nutzungen mit einer publikumsaktiven Fläche von mehr als 200 m² (z.B. Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeitanlagen) ausgeschlossen werden. Vorbehalten bleibt jeweils eine besondere Regelung mit einem Sondernutzungsplan des Stadtrates.

Auch dieser Vorschlag wurde den AREG zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 23. November 2009 hat das AREG zu dieser neuen Variante wie folgt Stellung genommen:

- 1. Die Definition von verkehrsintensiven Einrichtungen „wie Einkaufszentren, Fachmärkten und Freizeitzentren“ ist aus unserer Sicht nicht zielführend. So müssten alle verkehrsintensiven Einrichtungen abschliessend aufgezählt werden, die Begriffe wären zudem genau zu definieren (was ist ein Einkaufszentrum?). Problematisch ist die Definition auch, weil einzelne Vorhaben nicht nach ihrer Wirkung, sondern lediglich nach ihrer Grösse beurteilt werden (z.B. bei einer Ansammlung von kleinen Einzelgeschäften wie ein outlet-village oder wenn mehrere Investoren unabhängig voneinander kleinere Vorhaben planen). Wenn nun aus rechtlicher Sicht jedes Bauvorhaben individuell zu betrachten ist, kann eine Baubewilligung kaum verweigert werden. Für sich alleine ist keines dieser Geschäfte eine verkehrsintensive Einrichtung, in der Summe aber ist ihre Wirkung auf das umliegende Verkehrsnetz beträchtlich.*
- 2. Eine Fahrtenbegrenzung - wie sie ursprünglich vorgesehen war - stellt demgegenüber eine vergleichsweise einfache Auflage in der Baubewilligung dar. In dieser werden auch das Controlling und die Massnahmen bei Nichteinhaltung der Auflagen festgelegt. Betriebe, welche im Gebiet Geissberg / Altenwegen ansiedeln, haben sich danach zu richten. Die problematische Einteilung der Geschäfte, die heikle Klärung der Begrifflichkeit und auch die Verpflichtung für einen Sondernutzungsplan bei Geschäften > 200 m² entfallen.*

4 Weiteres Vorgehen

4.1 Verfahrenseinleitung für die Variante gemäss Rückweisungsantrag

Der Stadtrat schliesst sich der Beurteilung der kantonalen Fachstelle an. Die Variante gemäss Rückweisungsantrag des Stadtparlamentes mit der Festlegung einer massgebenden



maximalen Fahrtenzahl am Wochenende ist der Variante gemäss Postulat mit der Umschreibung der auszuschliessenden Nutzungsarten vorzuziehen. Der Stadtrat wird deshalb, vorbehältlich der Abschreibung des Postulates und damit dem Einverständnis des Stadtparlamentes, das Verfahren für eine Nutzungsbeschränkung mit folgendem Inhalt einleiten:

1. Gebiet Geissberg / Altenwegen mit folgenden Festlegungen

Zulässig sind zonengemässe Nutzungen, wenn während den nachmittäglichen Spitzenstunden des übergeordneten Strassennetzes am Samstag und Sonntag 25 Fahrten (Zu- und Wegfahrten zusammen) pro ha Grundfläche nicht überschritten werden.

Die Regelung soll für das gleiche Gebiet beidseits der Geissbergstrasse gelten. Seit dem 1. Januar 2010 ist die Formulierung von Art. 28octies BauG allerdings offener gefasst in dem Sinne, als neu alle Zonenarten erfasst werden können und nicht mehr nur, wie bisher, Gewerbe-Industrie-, Industrie- und Intensiverholungszone. Deshalb soll neu die Regelung auch im Gebiet in der Wohn-Gewerbezone beim Weiler Altenwegen Anwendung finden, so dass diese bisherige „Insel“ aufgehoben werden kann.

Das Verfahren wird mit der öffentlichen Auflage von 30 Tagen beginnen; während dieser Zeit können Einsprachen eingereicht werden. Nach dem Einspracheverfahren wird die Vorlage wieder dem Stadtparlament unterbreitet, dessen Beschlussfassung dem fakultativen Referendum untersteht. Anschliessend folgt das Rechtsmittelverfahren; nach diesem Verfahren kann die Regelung in Kraft treten.

4.2 Vorbehalt der Planungszone

Die für die früher vorgesehene, umfassendere Regelung erlassene Planungszone ist in der Zwischenzeit ausgelaufen. Der Stadtrat hat von einer Verlängerung um die noch möglichen zwei Jahre abgesehen, weil die neue Regelung gemäss Rückweisungsauftrag (wie auch eine solche gemäss Postulatsauftrag) wesentlich von der ursprünglichen Lösung abweicht. Sie ist deutlich weniger einschränkend und gilt mit der Fahrtenzahl am Wochenende nur noch für bestimmte Betriebskategorien. Bei einer Verlängerung der bestehenden Planungszone hätte die Frist von zwei Jahren ab Sommer 2009 ohnehin nicht für das neue Verfahren ausgereicht.

Eine nochmalige, neue Planungszone für das ganze, weiträumige Gebiet wäre in Berücksichtigung der deutlich weniger umfassenden neuen Regelung und des mit den entsprechenden Verfahren verbundenen Aufwandes nicht mehr gerechtfertigt gewesen. Es bleibt aber jederzeit vorbehalten, bei Projekten mit erheblicher Verkehrsbelastung an Wochenenden eine Planungszone für die betroffene Parzelle zu erlassen.

