

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 92 21
Fax 056 • 619 91 83
Internet www.wohlen.ch

Sachbearbeitung: Mäder Werner
Telefon 056 • 619 92 20
E-Mail maeder.werner@wohlen.ch

Einwohnerrat
5610 Wohlen

Wohlen, 19. Februar 2007

Bericht und Antrag 11040

Änderung Bauzonenplan im Gebiet Hofmatten, Teilparzelle Nr. 2379

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Frau Rosalia Lüthi-Briefer stellte am 15. Dezember 2005 das Begehren, den Landabschnitt der Parzelle Nr. 2379, welcher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt ist, in Wohnzone W2 umzuzonen.

Die rechtskräftige Abgrenzung auf dem Baugrundstück, Parzelle Nr. 2379, zwischen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Wohnzone basiert auf einem veralteten Erschliessungskonzept. Die im Erschliessungsplan „Quartier Rebberg“ aus dem Jahre 2003 inzwischen festgelegte neue Wagenrainstrasse und der in der Verlängerung nach Nordwesten weiter verlaufende Fussweg schaffen neue Voraussetzungen bezüglich der Zonenabgrenzung.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen zulässig (wie Schulen, Sportanlagen, Kirchen, Friedhöfe, Altersheime, öffentliche Verwaltungsgebäude, öffentliche Parkplätze, Freizeitanlagen, usw.). Andere Bauten und Anlagen dürfen weiterbestehen, bis der Boden für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke beansprucht wird.

2. Prüfung Umzonungsbegehren

Der maximal ca. 26 m breite Landstreifen inklusive Erschliessungsstrasse in der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen wurde von der Gemeinde bis heute nicht beansprucht. Es besteht auch kein öffentliches Interesse, die heutige angrenzende Gemeindeparzelle mit dem Werkhof

des Bauamtes zu erweitern. Entlang der gemeinsamen Grenze von Frau Rosalia Lüthi-Briefer und der Einwohnergemeinde verläuft heute ein öffentlicher Fussweg. Dieser bildet eine logische Abgrenzung zwischen der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen und der Wohnzone W2. Diese Voraussetzung wird noch durch die topographischen Verhältnisse bestärkt.

3. Vorprüfung Kanton

Im Vorprüfungsbericht vom 20. November 2006 stimmte die Abteilung Raumplanung des kantonalen Baudepartementes der Bauzonenplanänderung im Gebiet Hofmatten, Teilparzelle Nr. 2379, zu. In der Beurteilung wird unter anderem festgehalten:

„Durch die Umzonung ergibt sich im Gebiet Hofmatten eine situationsgerechte, den neuen Verhältnissen angepasste Abgrenzung zwischen der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen und der Wohnzone W2. Theoretisch erfolgt eine marginale Vergrösserung der Einwohnerkapazität. Diese ist nicht relevant. Weiter werden keine kantonalen Interessen tangiert.

Aufgrund der neuen Umstände ist die vorgesehene Anpassung am Bauzoneplan aus raumplanischer Sicht sachgerecht.

Zusammenfassung

Die Vorlage erweist sich aufgrund der Vorprüfung gemäss § 23 Abs. 1 BauG nach Beurteilung der Verwaltung rechtmässig, stimmt mit dem kantonalen Richtplan überein und berücksichtigt die kantonalen und regionalen Interessen angemessen. Sie erfüllt somit die Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.“

4. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 9. Januar bis 7. Februar 2007. Gleichzeitig wurde das Mitwirkungsverfahren nach § 24 Abs. 3 BauG durchgeführt. Vorgängig ist der Publikationstext den Grundeigentümern und Haushalten im Planungsgebiet zugestellt worden. Es lagen folgende Akten auf:

- Änderung Bauzonenplan Situation 1:2000 vom Juli 2006
- Planungsbericht, gemäss Art. 47 RBV vom Juli 2006
- Protokollauszug des Gemeinderates vom 11. September 2006
- Vorprüfungsbericht, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung vom 24. November 2006

Während der öffentlichen Auflage erfolgten keine Eingaben zum Mitwirkungsverfahren. Es wurden auch keine Einsprachen eingereicht.

5. Antrag

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung der Änderung des Bauzonenplanes im Gebiet Hofmatten, Teilparzelle Nr. 2379

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verzeichnis der bei der Gemeindekanzlei aufliegenden Akten:

- Bauzonenplan 1: 2'000 Gebiet Hofmatten, Teilparzelle Nr. 2379
- Planungsbericht vom Juli 2006
- Protokoll-Auszug Gemeinderat 11. September 2006
- Vorprüfungsbericht Kanton 24. November 2007
- Publikationstext Auflageverfahren

Verteiler:

- Anwaltsbüro Ziswyler Häuptli Klöti Becker, Herr Dr. iur. Christian Häuptli, Sandweg 3, Postfach, 5600 Lenzburg, als Vertreter von Frau Rosalia Lüthi-Briefer 5610 Wohlen
- Herrn Kurt M. Lüthi, Zentralstrasse 23, 5610 Wohlen
- Marti Partner Architekten und Planer AG, Herrn Thomas Meier, Augustin Keller-Strasse 22, 5600 Lenzburg
- Bauverwaltung, 5610 Wohlen (mä/mh 792.28)

Beilage:

- Bauzonenplan Gebiet Hofmatten, Teilparzelle Nr. 2379