

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon
Fax
E-Mail
Internet

056 619 92 05
056 619 91 80
gemeinderat@wohlen.ch
www.wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

012

30. September 2013

Bericht und Antrag 12146

Nutzungsplanung Siedlung Revision Bauzonenplan

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Gegenstand der aktuellen Vorlage ist die Revision des Bauzonenplanes, die Bezeichnung der kommunalen Schutzobjekte und die Regelung des Schutzes vor Hochwasser. Anpassungen in der BNO erfolgten nur da, wo sich neue Randbedingungen ergeben. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde bereits vollständig überarbeitet und 2006 beschlossen. Die grundeigentumsverbindlichen Elemente der aktuellen Vorlage sind ein neuer Bauzonenplan mit Teilkarte Hochwasserschutz und die angepasste BNO (inkl. kommunale Schutzobjekte). Sie sollen gemäss dem Raumplanungsgesetz auf einen Zeitraum von 15 Jahren ausgerichtet sein.

Mit der Revision Nutzungsplanung soll die Grundlage geschaffen werden, um die vom Gemeinderat im Leitbild vom 3. März 2008 verabschiedeten Leitsätze zur räumlichen Entwicklung umzusetzen. Es soll das Regionalzentrum Wohlen gestärkt werden durch die Förderung von qualitativ hochwertigen Wohnungen und Arbeitsplätzen, eine optimale Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur und eine Steigerung der Attraktivität des Ortsbildes sowie der öffentlichen Aussenräume.

2. Vorgehen und Termine

Die äussere Abgrenzung des bestehenden Siedlungsgebietes soll langfristig grundsätzlich nicht erweitert werden. Spezielle örtliche Gegebenheiten sind jedoch zu beachten. Im Konzeptplan „Räumliche Entwicklung“ wird über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus aufgezeigt, wo Siedlungserweiterungen möglich sein sollen und wo nicht. Die Anpassungen am Bauzonenplan basieren darauf.

Die Bearbeitung der aktuellen Vorlage Nutzungsplanung Siedlung, Revision Bauzonenplan, erfolgte in verschiedenen Schritten seit 2009:

- Entwurfsphase
- Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage vom 2. November 2010 bis 28. Februar 2011)
- Verabschiedung der Mitwirkungseingaben und des Planungsentwurfs durch den Gemeinderat am 14. und 28. November 2011
- Vorprüfung durch den Kanton, Departement Bau, Verkehr und Umwelt (definitiver Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2013)
- Öffentliche Auflage der Vorlage Nutzungsplanung Siedlung, Revision Bauzonenplan (vom 10. Juni bis 10. Juli 2013)
- Einwendungsverhandlungen und Beschlüsse Gemeinderat zu den Einwendungen vom 9. und 16. September 2013
- Verabschiedung der definitiven Vorlage zu Handen Einwohnerrat durch den Gemeinderat am 30. September 2013.

Da die in der Revision vorgeschlagenen Einzonungen eine Richtplananpassung erforderten, wurde die entsprechende Anpassung parallel dazu im Grossen Rat behandelt und am 27. August 2013 beschlossen. Die geplanten Einzonungen Anglikerstrasse Nord (vorgesehen als Gewerbezone), Niedermatte (vorgesehen als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sowie Lochmatt (vorgesehen als Wohnzone W2) wurden abgelehnt.

Der Beschluss des Einwohnerrates wird beim Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Vorlage tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Unter Vorbehalt allfälliger Beschwerden darf damit gerechnet werden, dass die neue Nutzungsplanung ab Frühjahr 2014 rechtskräftig ist und angewendet werden kann.

3. Inhalt der Vorlage

Auf eine ausführliche und detaillierte Erläuterung der Vorlage wird verzichtet und auf die einzelnen Dokumente verwiesen. Einen ersten Überblick geben die Kapitel 3 bis 8 des Planungsberichtes.

Die Vorlage umfasst

Beschlussinhalt (zu genehmigen durch den Einwohnerrat):

- Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan
- Neuer Bauzonenplan
- Teilkarte zum Bauzonenplan, Hochwasserschutz
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Informationsinhalt:

- Kantonaler Vorprüfungsbericht
- Planungsbericht
- Bericht Ortsbildschutz/Schutzobjekte mit den Deckblättern der zum Schutz vorgeschlagenen Objekte
- Konzeptplan räumliche Entwicklung
- Kapazitätsberechnungen (Tabellen und 3 Pläne)
- Mitwirkungsbericht
- Gemeinderatsbeschlüsse zu den Einwendungen (10 Beschlüsse)
- Beschluss des Grossen Rates vom 27. August 2013 zur Anpassung des Siedlungsgebietes
- Wollen im kantonalen Richtplan.

4. Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage der Vorlage sind 11 Einwendungen sowie 1 Hinweisschreiben eingegangen. Eine Einwendung wurde zurückgezogen, womit insgesamt 10 Einwendungen vom Gemeinderat nach Durchführung von Einwendungsverhandlungen behandelt worden sind. Eine Einwendung ist ausserhalb der Frist eingereicht worden und wurde nicht behandelt. Für die Details zur Behandlung der Einwendungen wird auf die entsprechenden Gemeinderatsbeschlüsse vom 9., 16. und 23. September 2013 verwiesen.

4.1 Anträge für weitere Einzonungen

Bei 5 Einwendungen haben die Grundeigentümer weitere Einzonungen in die Wohnzone verlangt. Diese wurden vom Gemeinderat alle abgewiesen, da der Bedarf an Bauland in Wohlen für die nächsten 15 Jahre gedeckt ist. Zwei Gebiete liegen zusätzlich in der kommunalen Landschaftsschutzzone.

Bei einer weiteren Einwendung haben die Grundeigentümer eine Einzonung in die Gewerbezone verlangt. Diese wurde vom Gemeinderat abgewiesen, da die entsprechende Parzelle ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebietes liegt und auf drei Seiten von Fruchtfolgeflächen umschlossen ist.

4.2 Anträge zum Verzicht auf Einzonung

Seitens WWF und Birdlife wurde ein Verzicht auf die Einzonung von vier der vorgesehenen Gebiete verlangt. Der Gemeinderat trat auf die Einwendung bei drei von vier Gebieten nicht mehr ein, weil die entsprechende Zuteilung zum Siedlungsgebiet vom Grossen Rat mit Beschluss vom 27. August 2013 abgewiesen worden ist. Beim vierten Gebiet hat der Gemeinderat die Einwendung abgewiesen mit Verweis auf die geringfügige Arrondierung.

4.3 Anträge zum Verzicht auf Unterschutzstellung

Zwei Einwendungen verlangten, dass von der Unterschutzstellung ihrer insgesamt drei Gebäude abgesehen werde. Der Gemeinderat hat einer Einwendung stattgegeben (Wohnhaus Steingasse Nr. 47) und dafür eine Ensembleschutzzone zur Sicherung der städtebaulichen Situation beschlossen. Die zwei weiteren Gebäude wurden nicht aus der Unterschutzstellung entlassen.

5. Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage vom Juni 2013

Aufgrund der Behandlung der Richtplananpassungen im Grossen Rat sind die folgenden Anpassungen am Zonenplan vorgenommen worden:

Einzonungen Gebiete Niedermatte (ÖBA), Anglikerstrasse Nord (G) sowie Lochmatt (W2)

Der Grosse Rat hat am 27. August 2013 den Antrag zur Festsetzung der geplanten Einzonungen im kantonalen Richtplan behandelt und die 3 Gebiete Niedermatte (ÖBA), Anglikerstrasse Nord (G) sowie Lochmatt (W2) gestrichen. Die drei Gebiete verbleiben daher als Kulturland. In der BNO wird der geplante § 15 Abs., 7ter, Gewerbezone; Gebiet Anglikerstrasse Nord mit Gestaltungsplanpflicht hinfällig. Die im Zusammenhang mit der Einzonung Gebiet Niedermatte vorgesehene Grünzone entlang der Bünz wurde im Zuge des Verbleibs der Niedermatte als Kulturland gestrichen.

Aufgrund der Behandlung der Einwendungen im Gemeinderat sind folgende Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen worden (*Kursiv-Schrift*):

Ensembleschutzzonen §19 a (neu)

Absatz 3, Fabrikareal Hofmattenweg und benachbarte Wohngebäude Steingasse 45 und 47

Der Charakter der Fabrikbauten der ehemaligen Bleicherei ist zu bewahren. An die bestehende Struktur angepasste Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sind zulässig. *Die beiden alten und markanten Wohngebäude Steingasse 45 und 47 prägen den Einmündungsbereich der neu erstellten Wagenrainstrasse in die Steingasse. Gut gestaltete Umbauten und Ersatzbauten sind zulässig, wenn die heutige Torwirkung erhalten bleibt. Die Strassenabstände dürfen bis auf das heutige Mass reduziert werden.*

Kommunale Schutzobjekte § 63

Absatz 4, Bewilligungspflicht

Gestrichen.

Absatz 5 (neu), Gebäude mit Substanzschutz

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Substanzschutz sind *von kulturhistorischem, baugeschichtlichen oder symbolischen Wert* und dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen umgestaltet werden. Sie sind angemessen zu unterhalten. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, sofern dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig. Der Gemeinderat bewilligt eine wesentliche Umgestaltung und ausnahmsweise auch den Abbruch, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Erhaltung unzumutbar ist.

Anhang 2 zur BNO, Liste der kommunalen Schutzobjekte

Streichung Wohnhaus Steingasse 47, Vers. Nr. 455, kant. Inventar Nr. 927, kommunales Inventar I 28).

6. Antrag

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

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung sowie die Revision des Bauzonenplans, mit den vom Gemeinderat im Einwendungsverfahren beschlossenen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage und den Änderungen zu den geplanten Einzonungen gemäss Beschluss des Grossen Rats vom 27. August 2013, wird genehmigt.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Dossier Nutzungsplanung Siedlung Revision Bauzonenplan bestehend aus:

Beschlussinhalt

- Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan
- Neuer Bauzonenplan
- Teilkarte zum Bauzonenplan, Hochwasserschutz
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Informationsinhalt (nur als Auflageakten bzw. online)

- Kantonaler Vorprüfungsbericht
 - Planungsbericht
 - Bericht Ortsbildschutz/Schutzobjekte mit den Deckblättern der zum Schutz vorgeschlagenen Objekte
 - Konzeptplan räumliche Entwicklung
 - Kapazitätsberechnungen (Tabellen und 3 Pläne)
 - Mitwirkungsbericht
 - Gemeinderatsbeschlüsse zu den Einwendungen (10 Beschlüsse)
- Gemeinderatsbeschlüsse vom 9., 16. und 23. September 2013 zu den Einwendungen
 - Beschluss des Grossen Rates vom 27. August 2013 zur Anpassung des Siedlungsgebietes Wohlen im kantonalen Richtplan

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Ortsplaner Thomas Meier, Planungsbüro Marti Partner Architekten und Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
- Planung, Bau und Umwelt