

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 11039

Änderung Bauzonenplan im Gebiet Berufsbildungszentrum Wohlen Freiamt

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Gemäss Bauzonenplan liegt das Baugrundstück des Berufsbildungszentrum Wohlen Freiamt (bbzf) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ausgenommen ein kleiner Flächenabschnitt im östlichen Bereich. Diese Teilfläche sowie die Zufahrtsstrasse, Bachmattenweg, im Halte von ca. 770 m² sind der Grünzone zugeteilt. Seit jeher wird das ganze Baugrundstück der bbzf als Baulandfläche genutzt. Der besagte Flächenabschnitt in der Grünzone ist heute mit Velo- und Mofaunterständen sowie oberirdischen Autoabstellplätzen belegt.

Die Grünzone dient gemäss Bau- und Nutzungsordnung zur Erhaltung des Landschaftsbildes und Gliederung des Baugebietes. Sämtliche Bauten sind untersagt. Durch den Abbruch der bestehenden Parkierungsanlage verfällt die Besitzstandswahrung. Eine Neuerstellung setzt eine Umzonung dieses Landabschnittes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen voraus. Gleichzeitig wird die Zuordnung des Bachmattenweges zonengerecht angepasst.

2. Prüfung Umzonungsbegehren

Gemäss Bauprojekt für die Erweiterung und den Umbau des Berufsbildungszentrum Wohlen Freiamt ist im Bereich der Grünzone als Ersatz, ein neuer Velo- und Mofaunterstand sowie die Beibehaltung der 7 Autoabstellplätze, vorgesehen. Das bbzf ist auf die Nutzung dieser Aussenraumfläche angewiesen.

Mit der Umzonung wird bezweckt die planungsrechtliche Grundlage für die Erneuerung der Parkierungsanlage zu schaffen. Zu diesem Zweck wird die Grünzone um 770 m² verkleinert und der Landabschnitt des bbzf der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die Wegfläche des Bachmattenweges der Wohnzone respektive der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeführt.

Die zur Umzonung vorgesehene Fläche hat keinen Bezug zur Grünzone, welche entlang dem Guggibach ausgeschieden ist. Sie ist durch den Bachmattenweg getrennt und mit Belag versiegelt. Der fehlende Bezug zum Bach und die örtliche Situation zeigen, dass aus raumplanischer Sicht der Umzonung nichts entgegsteht.

3. Vorprüfung Kanton

Im Vorprüfungsbericht vom 20. November 2006 stimmte die Abteilung Raumplanung des kantonalen Baudepartementes der Bauzonenplanänderung im Gebiet des Berufsbildungszentrum Wohlen Freiamt zu. In der Beurteilung wird unter anderem festgehalten:

„Die geplanten Bauzonenplanänderungen tangieren keine kantonalen Interessen. Es erfolgt keine Vergrösserung der Bauzonenkapazität. Die vorgesehenen Anpassungen am Bauzonenplan sind 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 Berufsbildungszentrum Wohlen Freiamt

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verzeichnis der bei der Gemeindekanzlei aufliegenden Akten:

- Bauzonenplan 1: 2'000 Gebiet berufsbildungszentrum wohlen freiamt
- Planungsbericht vom Juli 2006
- Protokoll-Auszug Gemeinderat 11. September 2006
- Vorprüfungsbericht Kanton 24. November 2007
- Publikationstext Auflageverfahren

Verteiler:

- Berufsbildungszentrum Wohlen Freiamt, Rektorat, z. Hd. Herrn Orlando Müller, Bremgarterstrasse 17, 5610 Wohlen
- Batimo AG, z. Hd. Herrn Peter Trost, Belchenstrasse 9, 4600 Olten
- Marti Partner Architekten und Planer AG, Herrn Thomas Meier, Augustin Keller-Strasse 22, 5600 Lenzburg
- Bauverwaltung, 5610 Wohlen (mä/mh 792.29)

Beilage:

- Bauzonenplan Gebiet berufsbildungszentrum wohlen freiamt