

Regional- und Ortsplanung
BDRO.04.61-1

Gemeinde Wohlen

Revision Bau- und Nutzungsordnung Bauzonenplanänderungen "Aesch" und "Wehrlistrasse"

VORPRÜFUNGSBERICHT

Aarau, 09.05.2005

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bau- und Nutzungsordnung BNO
- Bauzonenplanänderungen "Aesch" und "Wehrlistrasse"

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht
- Querverweise
- Quartieranalysen

1.2 Ausgangslage und Zielsetzungen

Die rechtskräftige BO und der Bauzonenplan wurden 1979, die NO und der Kulturlandplan 1995 vom Grossen Rat genehmigt. In der Folge wurden Teile der BO und des Bauzonenplans mehrmals den Bedürfnissen der Gemeinde bzw. den übergeordneten gesetzlichen Anforderungen angepasst.

Die Revision der Nutzungsplanung findet in zwei Schritten statt: Nach der vorliegenden Überarbeitung der BNO folgt die Revision des Bauzonen- und allenfalls auch des Kulturlandplans.

Die Zielsetzungen und die Ergebnisse der BNO-Revision sind im Planungsbericht vom 22. März 2004 resp. 14. Februar 2005 erläutert.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen. Eine erste Vorprüfung im Sinne einer beratenden Stellungnahme erfolgte mit Bericht vom 24. Juni 2004. Nach Bereinigung hat uns die Gemeinde die Vorlage am 25. Februar 2005 zur abschliessenden Beurteilung zugesandt. Der vorliegende abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Anforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG). Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Beurteilung der Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und entsprechen den kantonalen Anforderungen. Wir erinnern daran, dass der von der Gemeinde eingeleitete Planungsablauf in zwei Schritten bei der nachfolgenden Revision des Bauzonenplans aller Wahrscheinlichkeit nach erneut Anpassungen an der BNO nach sich ziehen wird (neue Zonen usw.). Aus planerischer Sicht wäre eine gleichzeitige Bearbeitung des Bauzonenplans und der BNO von Vorteil gewesen, insbesondere auch, weil der Bauzonenplan aus dem Jahr 1979 datiert und den geänderten übergeordneten Plänen und Vorschriften (RPG, BauG, Richtplan) angepasst werden sollte.

2.2 Mitwirkung

Die Gemeinde hat das Mitwirkungsverfahren nach § 22 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

3.2 Allgemeine Beurteilung

Die Gemeinde nimmt in die vorliegende Revision der BNO grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung der Gemeinde auf. Ausführliche Quartieranalysen dienen als Entscheidungsgrundlage für die Festlegung einer angemessenen Überbauungsdichte in den jeweiligen Ortsteilen. Diese sorgfältigen Vorarbeiten sind beispielhaft.

Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Abklärungen zum Schutze der kommunal schutzwürdigen Gebäude und Anlagen weiterhin im Gange ist, jedoch noch länger dauern könnte. Aus planerischer Sicht wäre zu begrüßen, wenn das laufende Verfahren zur Festsetzung der Schutzobjekte weitergeführt und möglichst bald abgeschlossen werden könnte.

3.3 Bemerkungen zu einzelnen Themenbereichen

3.3.1 Industrie- und Gewerbestandort von regionaler Bedeutung

Der Richtplan bezeichnet die Industrie- und Gewerbezone von Wohlen – zusammen mit denjenigen von Villmergen – als regionalen Industrie- und Gewerbestandort. In der künftigen Raumentwicklungsstrategie sollen diese Areale hauptsächlich unter "Entwicklungsschwerpunkte für industrielle und grossgewerbliche Nutzung" neu untersucht und beurteilt werden (für die Industriebranche der Ferrowohlen AG werden zurzeit die kantonalen Grundlagen erhoben). Aus kantonomer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Öffnung einzelner Gebiete für erweiterte Nutzungen.

3.3.2 Bahnhofsgebiet

Das Bahnhofsgebiet von Wohlen ist ein Entwicklungsgebiet von kantonalem Interesse. Insbesondere kommt der Nutzung für Büro- und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Berufspendleraufkommen und bedeutenden Kontakt- und Kundenpotenzial eine hohe Bedeutung zu. Die Öffnung dieses Gebiets für erweiterte Nutzungen entspricht diesem grundlegenden Anliegen.

3.3.3 Siedlungsqualität/Verdichten

Die revidierte BNO enthält mehrere Bestimmungen, welche eine massvolle Verdichtung und die haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine gute gestalterische Gesamtwirkung unterstützen. Zu bereits bestehenden Beispielen kommen neu die Quartiererhaltungszonen "Aesch" und "Wehrlistrasse" hinzu.

3.3.4 Natur im Siedlungsgebiet

Die revidierte BNO enthält einige Bestimmungen zur Natur im Siedlungsgebiet. Die Anliegen des Richtplans werden aufgenommen. Zur weiteren und langfristigen Aufwertung wäre anzustreben, über die Mindestanforderungen hinaus weitere Massnahmen, so z. B. Lebensräume für standorttypische Pflanzen und Tiere zu erhalten oder zu schaffen und ökologische Anliegen, z. B. eine naturnahe Umgebungsgestaltung und unversiegelte Wegbeläge, umzusetzen. Dies kann z. B. mittels ergänzenden Festlegungen in der anstehenden Revision des Bauzonenplans (Gestaltungspläne, Grünzonen) erfolgen.

3.3.5 Einkaufszentren und Fachmärkte (EKZ/FM)

Mit der Begrenzung der Nettoladenfläche für Einkaufszentren und Fachmärkte in den Gewerbe- und Industriezonen auf 5'000 m² wird der im Richtplan festgesetzte Schwellenwert

nicht überschritten. Sollten EKZ/FM mit mehr als 5'000 m² angesiedelt werden können, wäre dazu eine entsprechende Anpassung des Richtplans notwendig.

3.3.6 Parkraumplanung/Verkehrsrichtplan

Die Parkraumplanung wird in der BNO nicht geregelt. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts des Gemeinderats zu diesem Thema kann die Nutzungsordnung gestützt auf das Baugesetz bestimmte Gebiete von der Pflicht, Abstellplätze zu erstellen, ganz oder teilweise befreien, sowie die Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise untersagen. In grösseren Gemeinden leistet die kommunale Parkraumplanung bei der Beurteilung der Parkplatzerstellungspflicht im Rahmen von Baugesuchen wertvolle Dienste. Nähere Hinweise können der im Internet publizierten Empfehlung "Kommunale Parkraumplanung" der Abteilung Verkehr entnommen werden. Wir schlagen vor, dieses Thema bei der Revision des Bauzonenplans zu behandeln.

Im Weiteren empfehlen wir die Ausarbeitung eines kommunalen Verkehrsrichtplans (ebenfalls im Rahmen der Revision des Bauzonenplans). Verkehrsrichtpläne sind wichtige Bestandteile der Ortsplanung und bei Teil- oder Totalrevisionen der Bau- und Nutzungsplanung dem aktuellen Planungsstand anzupassen. Der Verkehrsrichtplan ist ein Koordinations- und Steuerungsinstrument. Er soll die sich zum Teil konkurrierenden Anliegen des Verkehrs, der Raumplanung und des Umweltschutzes koordinieren. Für weitere Details verweisen wir ebenfalls auf die entsprechende, im Internet abrufbare Empfehlung der Abteilung Verkehr.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Anpassungen an der BNO sind mit grosser Sorgfalt vorgenommen worden. Die nachfolgenden Hinweise und Bemerkungen zu einzelnen Paragraphen legen dar, welche Punkte nochmals diskutiert werden sollten:

§ 15 Abs. 2 und § 16 Abs. 2, Fachmärkte und Einkaufszentren	Um Unklarheiten bei der Verwendung der Begriffe "Nettoladenfläche" und "Verkaufsfläche" zu vermeiden, soll bei den Hinweisen zu den beiden Paragraphen der 2. Satz gestrichen werden.
§ 36 Abs. 1 BNO, Gewerbe; Zulässiger Störgrad	Ob die Bestimmung bezüglich der Etablissements vor der Handels- und Gewerbebefreiheit standhält, kann nicht mit letzter Sicherheit gesagt werden. Als bundesverfassungskonform erachten wir gemäss bisherigen Erfahrungen z. B. folgende Formulierung als vertretbar: "Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z. B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.)".
§ 37 Abs. 4 BNO, Schrägdächer	Die Formulierung ist schwer verständlich. Wir schlagen folgende Änderung vor: "Bei Schrägdächern sind Dachdurchbrüche im Sinne von § 16 Abs. 3 ABauV nur im Umfang von § 16 Abs. 1 ABauV zulässig." oder die ursprüngliche Fassung: "Die Dachfläche von Schrägdächern darf nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden (mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass von bis 0.5 m ²)".
§ 38 BNO, Abgrabungen beim Gebäude	Redaktionelle Anpassung: Einschub "Der Gemeinderat kann" streichen.
§ 47 Abs. 1 und 2 BNO, Arealüberbauungen	In den Absätzen 1 und 2 ist der Verweis auf § 9 BNO zu korrigieren auf § 8 BNO.

§ 47 Abs. 2 BNO	Was bedeutet "vorteilhaft"? Müsste gegenüber der Vorschrift, unterirdische Sammelgaragen anzulegen, die oberirdische Parkierungsvariante nicht nur unter der zusätzlichen Bedingung möglich sein, dass diese Lösung "vorteilhafter" ist. Ansonsten läuft die Gemeinde Gefahr, dass ab einer bestimmten Arealfläche aus Kostengründen stets die oberirdische Variante angebeht wird.
Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Die ersatzlose Streichung von § 60 des ersten Entwurfs vom 22. März 2004 sollte nochmals überprüft werden. Unter Umständen, zumindest bei schweren Sicherheitsmängeln, ist ein Einschreiten der Behörde wohl auch geboten. Wir verweisen jedoch auf § 159 BauG, welcher ein Einschreiten auch ohne die gestrichene Bestimmung erlauben würde.

3.5 Bauzonenplanänderungen "Quartiererhaltungszonen Aesch und Wehrlistrasse"

Die beiden Quartiererhaltungszonen Aesch und Wehrlistrasse (§ 19 BNO) sind situationsgerecht abgegrenzt und sind mit den Vorgaben des Baugesetzes vereinbar.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Die Vorlage ist aufgrund der Vorprüfung gemäss § 23 Abs. 1 BauG nach Beurteilung der Verwaltung grundsätzlich rechtmässig, stimmt mit dem kantonalen Richtplan überein und berücksichtigt die kantonalen und regionalen Interessen angemessen. Der Vorprüfungsbericht enthält jedoch verschiedene Bemerkungen im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Wir bitten Sie, diese Punkte im Sinne der voranstehenden Ausführungen zu berücksichtigen. Ein Genehmigungsantrag kann nach Überprüfung und allfälliger Bereinigung dieser Punkte in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann nach der Bereinigung öffentlich aufgelegt werden.

Bernhard Fischer
Sektionsleiter

Heiner Speck
Kreisplaner