

Gemeinde Freienwil
Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung ‚Gewerbezone Maas‘

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Unverbindlicher, aktualisierter Bauzonenplan Freienwil, Stand 2013/ Areal Gewerbezone Maas rot umrandet

Auftraggeber

Gemeinderat Freienwil
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

Auftragnehmer

arcoplan Löscher Pfister Keller Zantop Costamagna
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Sabina Dürrenberger, dipl. geogr. MNF

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Grundlagen	1
2.1	Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen	1
2.2	Weitere Grundlagen	1
2.3	Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung	1
2.4	Terminprogramm	2
3	Zentrale Sachthemen	2
3.1	Zonenkonformität der Wohnnutzung in der Gewerbezone	2
4	Umsetzung, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO	3
4.1	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung	3
5	Ergebnisse der Planung	4
5.1	Kantonale Vorprüfung	4
5.2	Mitwirkung der Bevölkerung	4
5.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	4

1 Ausgangslage

In der Gemeinde Freienwil gibt es keine Möglichkeiten, Asylbewerber unterzubringen. Die Bestrebungen des Gemeinderates, für geeignete Objekte Mietverträge abzuschliessen, waren erfolglos. Die Gemeinde hat verschiedene Alternativen geprüft. Vorgesehen ist nun, in der Gewerbezone Maas auf der Parzelle Nr. 79 einen Neubau zu erstellen. Da in der Gewerbezone eine Wohnnutzung nur für betriebs- und standortgebundenes Personal zulässig ist, muss die betreffende Nutzung in der Bau- und Nutzungsordnung als zonenkonform zugelassen werden. Diese soll eng umschrieben und zweckgebunden definiert werden.

2 Grundlagen

2.1 Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Übergeordnete bau- und planungsrechtliche Grundlagen

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, inkl. Änderungen vom 10. März 2009 (in Kraft seit 1. Januar 2010)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (in Kraft seit 1. September 2011)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 17. Dezember 1996, Richtplangesamtkarte und Richtplanktext inkl. der späteren Richtplananpassungen

Allgemeine Nutzungsplanung Gemeinde Freienwil

- Bauzonenplan; Beschluss Gemeindeversammlung 08.06.1990, Genehmigung Regierungsrat 30.03.1993
- Bau- und Nutzungsordnung BNO, Beschluss Gemeindeversammlung 18.06.1998, Genehmigung Regierungsrat 06.01.1999

2.2 Weitere Grundlagen

- Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung (BVURO.15.17-1) vom 2. März 2016 zur Anfrage der Gemeinde.
- Vorprojekt und Baubeschrieb mit Kostenschätzung, Asylunterkunft Freienwil, Lehmann Holzbau AG, Zimereiweg 1, 5425 Schneisingen

2.3 Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung

Der vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus folgenden grundeigentümergebundlichen Unterlagen:

- Teiländerung Bauzonenplan 'Gewerbezone Maas'
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO 'Gewerbezone Maas'

Der vorliegende Planungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung.

2.4 Terminprogramm

Für die Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung ‚Gewerbezone Maas‘ ist folgendes Terminprogramm vorgesehen:

Entwurf Planungsvorlage Teiländerung BNO ‚Gewerbezone Maas‘; Planungsbericht	August / September 2016
Verabschiedung Entwurf durch Gemeinderat	Oktober 2016
Kantonale Vorprüfung	Nov. / Dez. 2016
Abschliessender Vorprüfungsbericht	Dezember 2016
Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	Januar bis Februar 2016
Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG (Aufgabe 30 Tage)	Januar bis Februar 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2017
Genehmigung Kanton	Nach Programm RR

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Zonenkonformität

Die Gewerbezone im Gebiet Maas liegt am südlichen Bauzonenrand von Freienwil direkt angrenzend an die W2. Gemäss § 9 Abs. 1 BNO Freienwil ist die Gewerbezone *für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe* bestimmt. *Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.* Die in der Gewerbezone vorgesehene Nutzung einer ‚Asylunterkunft‘ ist gemäss der heutigen Bestimmung nicht zonenkonform. Aus raumplanerischer Sicht ist es vertretbar, für einen Teil der Gewerbezone im eng umschriebenen Rahmen des dafür nachweislich notwendigen Areals, eine Teiländerung der Nutzungsplanung (Umzonung) vorzusehen. Dies ist insofern gerechtfertigt, als bisher trotz intensiver Suche in Freienwil kein anderer Standort für eine Asylunterkunft gefunden werden konnte, andererseits eine Pflicht zur Aufnahme von Asylsuchenden besteht.



4 Umsetzung, Teiländerung BNO

4.1 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss Zusammenstellung vom 31. März 2016 bezüglich Aufnahmepflicht von Asylbewerbern muss die Gemeinde Freienwil aktuell 4 Personen aufnehmen. Gemeinden, welche sich aktiv für die Unterbringung von Asylbewerbern bemühen, werden nicht mit einem Ersatzbetrag belangt.

Eine von der Gemeinde Freienwil in Auftrag gegebenes Vorprojekt mit Kostenschätzung sieht einen eingeschossigen Baukörper mit einer Gebäudefläche von 7.6 m x 19.2 m und einer Gebäudehöhe von rund 4.9 m mit Schrägdach vor.

Die Änderungen im Bauzonenplan und von § 9 BNO ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Mit einer Arealfläche von 600 m² wird rund ein Fünftel des gesamten Gewerbezonensareals von 2790 m² durch die Spezialnutzung Asylunterkunft beansprucht. Mit der geplanten Gebäudefläche von rund 150 m² kann ein angemessener Aussenraum erstellt werden und es besteht die Möglichkeit, zusätzliche Personen aufzunehmen, falls die aufnehmende Zahl Asylsuchender nach oben korrigiert wird. Eine Reserve im vorgeschlagenen Umfang ist demnach sachgerecht.
- Die genaue Lage des Gebäudes und deren Umgebung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, wobei darauf zu achten ist, dass die heutigen Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung des restlichen Areals so wenig als möglich eingeschränkt werden.
- Die geplante Nutzung für Asylsuchende ist im örtlichen Kontext mit der angrenzenden Wohnzone W2 raumplanerisch zweckmässig.

§ 9 BNO wird wie folgt angepasst (unterstrichene Textteile):

<i>Gewerbezone</i>	¹ Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber <u>sowie und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sowie im Rahmen der Spezialnutzung gemäss Absatz 3</u> gestattet.
<i>Randbepflanzung</i>	² Entlang der Zonengrenze ist bei Bauvorhaben eine dichte Randbepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen zu realisieren. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Sorten zu verwenden.
<i>Spezialnutzung Asylunterkunft Maas</i>	³ <u>Der im Bauzonenplan dargestellte Bereich darf für die Erstellung einer Asylunterkunft genutzt werden. Mit der Platzierung der Unterkunft muss die gewerbliche Nutzung und die Erschliessung des restlichen Areals möglich bleiben. Die genaue Lage inklusive Umgebungsgestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.</u>

5 Ergebnisse der Planung

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

5.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Die Ergebnisse der kantonalen fachlichen Stellungnahme werden an dieser Stelle später zusammengefasst.

5.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG wird parallel mit der öffentlichen Auflage durchgeführt werden. Eine Zusammenlegung der beiden Verfahren ist in Anbetracht der geringfügigen Anpassung der BNO sachgerecht. Am Kontext der gesamten kommunalen Nutzungsplanung von Freienwil ändert sich nichts grundlegendes.

Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren werden ausgewertet und einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser bildet Teil der öffentlichen Auflage.

5.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.