

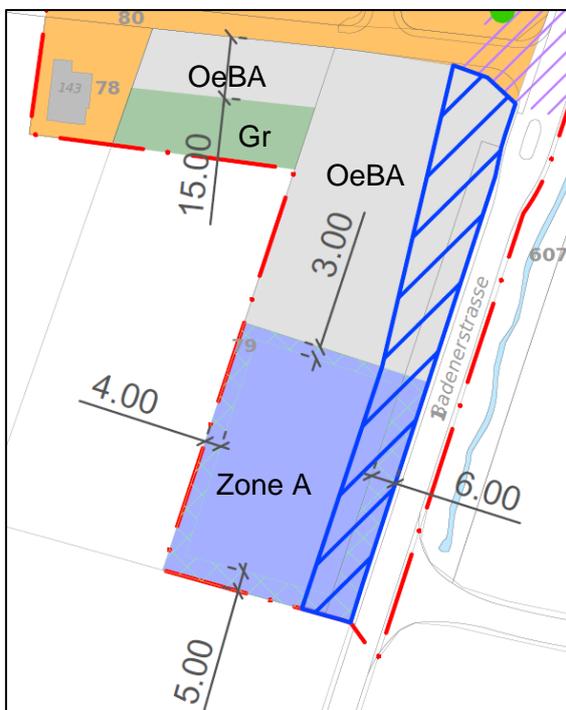
Anpassung Arbeitszone

07.10.2024

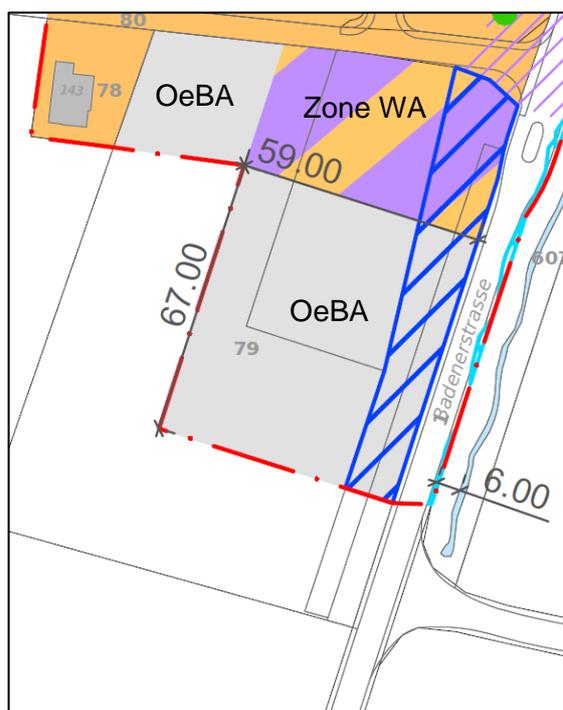
In der zweiten Vorprüfung des Entwurfs für die neue Bau- und Nutzungsordnung kam der Kanton zum Schluss, dass die vorliegende Planung fundiert sei und einen sehr guten Planungsstand aufweise. Gegenüber der Vorlage nach der Mitwirkung sind nur noch marginale Anpassungen nötig; danach kann die Vorlage öffentlich aufgelegt werden.

Die einzige wesentliche Änderung gegenüber der Vorlage, die zur Prüfung eingereicht worden war, betrifft die Arbeitszone. Bisher war eine Arbeitszone A als Fortsetzung des Sportplatzes vorgesehen, mit einer Direktzufahrt von der Kantonsstrasse im Bereich der Verzweigung nach Ehrendingen. Im Februar 2024 hielt die Rückmeldung des Kantons zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr fest, dass die Gemeinde nicht mit einer Zustimmung zu diesem Direktanschluss rechnen könne. Daraufhin wurden weitere Abklärungen mit dem Kanton und den Interessenten für die Arbeitszone getroffen. Dabei wurde festgestellt, dass zwei Gewerbebetriebe mittlerweile eine andere Lösung gefunden hatten und die Nachfrage nach Arbeitszonenfläche somit kleiner war als zuvor angenommen.

Bisheriger Entwurf für Arbeitszone A



Neuer Entwurf für Wohn- und Arbeitszone



Bis Juni 2024 kristallisierte sich im Planungsprozess eine Alternativlösung heraus, die zur Vorprüfung nachgereicht und vom Kanton als bewilligungsfähig erachtet wurde. Demnach wird der Sportplatz leicht nach Süden und Westen verschoben. Im Bereich zwischen Sportplatz und Bergstrasse entsteht eine neue «Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung» (WA).

Die neue Zone soll verschiedene Nutzungen ermöglichen. Sie gilt als Arbeits- und Wohnzone WA (Mischzone), in der wie in der bisher vorgesehenen Arbeitszone gewerbliche Nutzungen, private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (ohne Verkauf) und Versorgungsinfrastrukturen zulässig sind. Neu ist zudem auch die Erstellung einer Asylunterkunft möglich; andere Wohnnutzungen sind nicht erlaubt. Die heutige Überlagerung «Spezialnutzung Asylunterkunft Maas» ist mit der neuen Zone nicht mehr notwendig.

Die Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung ist primär für den dringend benötigten Werkhof für das Bauamt der Gemeinde gedacht. Zusätzlich ist auch die Vermietung von Teilflächen an Private möglich. So können die Bedürfnisse des Bauamts abgedeckt und gleichzeitig gewisse Flächen für Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren ist die Erstellung einer Asylunterkunft möglich. In den letzten Jahren hat sich die Lage im Asylbereich verschärft. Für Freienwil ist eine Unterdeckung festzustellen. Im Asylverbund mit Ehrendingen und Schneisingen wird erwartet, dass auch in Freienwil Anstrengungen unternommen werden, um die Aufnahmepflicht zu erfüllen.

Die neue Zone ist flexibel nutzbar und bietet verschiedene Möglichkeiten der Gebäudeanordnung. Die Vorschriften erlauben sowohl einen multifunktionalen Längsbau entlang der Bergstrasse als auch Einzelbauten. Die bisherige Parkierung bleibt erhalten, bis auf ca. zwei Parkplätze, die der Zufahrt weichen müssten. Die Entsorgungsstelle bleibt am gleichen Ort.



Der Sportplatz wird leicht nach Süden und Westen verschoben. Der Zugang erfolgt über einen Pfad von der Bergstrasse entlang der heutigen Platanenreihe. Die zwei weiter entfernten Platanen müssen aufgrund des Flächenbedarfs von Mobilfunkantenne und Sportplatz ersetzt werden. Der Sporttag könnte weiterhin mit der gleichen Infrastruktur wie heute stattfinden. Die Rasenrennbahn bleibt erhalten.

Die Fläche westlich der WA-Zone entlang der Bergstrasse ist als öffentliche Zone vorgesehen. Auf dem Areal könnte ein attraktiver öffentlicher Spielplatz geschaffen werden, bei gleichzeitigem Erhalt des offenen Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft.

Für vertiefte Informationen sei auf den Planungsbericht in der öffentlichen Auflage verwiesen, www.freienwil.ch > Aktuell > Projekte, vorab auf die Abschnitte Seite 36-39 und Seite 48-51.

07.10.2024, Gemeinderat Freienwil