

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon +41 56 619 91 10, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Wohlen

Sitzung vom Montag, 24. April 2023

792.12 Umwelt und Raumordnung; Nutzungsplanung; Spezialzonenplan Steingasse

Steingasse – Ausweisung Planungszone

I.

Am 27. September 2022 reichte die IB Wohlen AG ein Baugesuch zum Abbruch der Gebäude 25 und 27 der Steingasse ein. Um Parkplätze und verschiedene betrieblich notwendige Installationen erstellen zu können, hat die IB Wohlen AG am 27. September 2022 ein Baugesuch zum Abbruch der Gebäude Steingasse 25 und 27 eingereicht. Zu dem Baugesuch wurden Einwendungen vorgebracht. Der Gemeinderat hat das Baugesuch mit Beschluss vom 24. April 2023 abgelehnt.

II.

Mit Datum vom 9. März 2023 wurde die Initiative «Rettet die Häuser Steingasse 25/27!» eingereicht. Der Gemeinderat lehnt das Begehren ab, das fordert, dass der Gemeinderat als Eigentümerversprecher bei der IB Wohlen AG einfordern soll, die Häuser nicht abzubauen. Der Gemeinderat lehnt die Initiative mit dem Verweis auf die unternehmerische Freiheit der IB Wohlen AG ab.

III.

Entlang und im Umfeld der historisch bedeutsamen Steingasse treffen verschiedene Bauzonen, Schutz-zonen und Einzelschutzobjekte aufeinander. Für eine langfristige, fachlich fundierte und eigentümerversprechende Festsetzung ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Parzellen an der Steingasse zielführend. Dies soll im Rahmen der kommenden Gesamtrevision Nutzungsplanung erfolgen. Um dieses Ziel verfolgen zu können, hat der Gemeinderat über die Ausscheidung einer «Planungszone Steingasse» gemäss §29 Baugesetz zu entscheiden.

Aktuell laufen die vorbereitenden Arbeiten für die kommende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Mit einem Räumlichen Entwicklungsleitbild inkl. partizipativen Prozess sollen u.a. die zukünftige strategische Ausrichtung und die Entwicklungsschwerpunkte unter Berücksichtigung der Belange des Ortsbildschutzes und des historischen Erbes erarbeitet werden. Dabei kommt dem historischen Zentrum, den ehemaligen Fabrikbauten sowie auch den angegliederten und sich im Umfeld erstellten Wohnbauten eine besondere Bedeutung zu; kulturhistorische Zeugen und baugeschichtlich bedeutsame Bauten sind zu erhalten. Umbauten im Bestand und Neubauten haben sich respektvoll in die Umgebung einzufügen.

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung enthält entsprechende Zonenausscheidungen und Vorschriften.

Im Bereich der Steingasse treffen verschiedene Zonen und Bestimmungen aneinander und sind z.T. überlagert.

Verschiedene behördenverbindliche Pläne beinhalten weitere Vorgaben für eine abgestimmte Gesamtplanung, wie z.B. der Masterplan Ortszentrum 2009. Darin ist bereits festgehalten, dass die Steingasse einer der ältesten Ortsteile von Wohlen und ein wichtiger Strassen-, Lebens- und Identitätsraum für die Bevölkerung ist. Der dörfliche Charakter ist zu wahren und auch als Aufenthalts- und Festort ist zu erhalten. Dies bei Zulassung einer sukzessiven Erneuerung der Bausubstanz.

Die derzeit laufende Teilrevision der Nutzungsplanung hat ebenfalls gezeigt, dass der Erhalt identitätsstiftender Orte und Bauten von hohem Interesse ist; dies umso mehr bei zunehmender Bautätigkeit. Eine planungsrechtliche Verankerung schutzwürdiger Bauten oder deren Überprüfung ist im laufenden Verfahren jedoch nicht möglich.

IV.

Während Erlasse oder Änderungen von Nutzungsplänen vorbereitet werden, können Planungszone(n) gemäss § 29 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für ein genau bezeichnetes Gebiet erlassen werden.

Planungszone(n) gelten bis zum Inkrafttreten der revidierten Nutzungspläne, deren Zweck sie sichern.

Zuständig ist der Gemeinderat bei kommunalen Nutzungsplänen. Planungszone(n) gelten längstens für fünf Jahre. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren.

Planungszone(n) werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie werden bereits mit der öffentlichen Auflage wirksam. Innert der Auflagefrist kann bei der anordnenden Behörde Einsprache erhoben werden.

Mit der «Planungszone Steingasse» kann eine gesamtheitliche Betrachtung für die zukünftige Entwicklung im ausgeschiedenen Perimeter im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen werden.

Eine «Planungszone Steingasse» ist das zweckmässige und zielführende Instrument zur gesamtheitlichen, abgestimmten Beurteilung, Sicherung und Ausweisung der zukünftigen Erscheinung und der zu erhaltenden und zu schützenden Bauten und Elemente im Perimeter.

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst die Ausweisung der «Planungszone Steingasse» gemäss §29 Baugesetz gemäss Perimeterplan. Mit einer Gesamtbeurteilung im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung soll das Gebiet überprüft werden. Dabei soll auch die Schutzwürdigkeit der Gebäude und Elemente, z.B. Vorgärten, im Perimeter überprüft und festgelegt werden.
2. Gestützt auf Art. 27 RPG i.V. mit § 29 BauG beschloss der Gemeinderat am 24. April 2023, über die Parzellen Nr. 2414, 2150, 2421, 2422, 3137, 3108, 2426, 2822, 2623, 2430, 2432, 2944, 2372 (ausgenommen Anteil Ensembleschutzzone), 3274, 3275, 2408, 3432, 2409, 2410, 2411, 2413 (Anteil von Knoten Kirchenplatz bis Knoten Talbisgässchen), 3604 (Anteil Einmündung) eine Planungszone zu erlassen.

Innerhalb der Planungszone dürfen keine Vorkehren getroffen werden, welche die Verwirklichung des Zwecks der Zone Steingasse erschweren. Bewilligungen für Bauten dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie der Verwirklichung der neuen Pläne oder Vorschriften nicht im Wege stehen (§ 29 Abs. 1 und 2 BauG).

Der Beschluss des Gemeinderates und der Situationsplan liegen während der Auflagefrist vom 28. April 2023 bis 28. Mai 2023 im Gemeindehaus Wohlen, Planung, Bau und Umwelt, zu den üblichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Gegen diesen Beschluss kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Die Einsprache ist schriftlich einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen. Der Einsprache kommt keine aufschiebende Wirkung zu (§ 29 Abs. 3, 3. Satz BauG).

3. Der Bereich Planung, Bau und Umwelt wird beauftragt, die Publikation des Beschlusses vorzunehmen.

Protokollauszug an

- Arsène Perroud, Gemeindeamman
- Gemeinderat (5)
- Geschäftsleitung (5)
- Marc Meier, Leiter Baugesuche
- Claudia Schwarzmaier, Raum- und Verkehrsplanerin Ortsentwicklung
- Planung, Bau und Umwelt (MM/CS/JM)

Gemeinderat Wohlen



Arsène Perroud
Gemeindeamman



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber