

Motion der CVP-Fraktion vom 18. März 2019 betreffend Einführung einer generellen Gestaltungsplanpflicht in bestimmten Bauzonen der Gemeinde Wohlen



Text:

Der aktuelle Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen (BNO) sollen dahingehend geändert werden, dass im Grundsatz für alle Flächen der Kernzone K, der Wohn- und Gewerbezone WG4 und der Wohn- und Gewerbezone WG3 des Baugebietes der Gemeinde Wohlen eine generelle Gestaltungsplanpflicht gelten soll. Diese Flächen sind im Bauzonenplan entsprechend zu kennzeichnen und die BNO ist mit Vorschriften zu ergänzen, welche die mit der Gestaltungsplanpflicht beabsichtigte Steigerung der Siedlungs- und städtebaulichen Qualität zuverlässig sicherstellen. Ausnahmen von der generellen Gestaltungsplanpflicht sollen nur in zwingenden Fällen gemacht werden.

Begründung:

Der Antrag bezweckt die Qualitätssicherung auf Schlüsselarealen der Gemeinde Wohlen. Als Schlüsselareale sind die Kernzone K, die Wohn- und Gewerbezone WG4 und die Wohn- und Gewerbezone WG3 zu betrachten; diese Areale prägen das Dorfbild entscheidend. Die Qualitätssicherung kann wie beantragt mit einer Ausweitung der gestaltungsplanpflichten Gebiete auf die besagten Zonen zuverlässig sichergestellt werden. Ein Gestaltungsplan ist ein wichtiges Instrument für die zuständige Baubehörde, um die von der Gemeinde gewünschte Qualität eines Bauvorhabens einzufordern.

Der aktuelle Bauzonenplan und die BNO wurden vom Einwohnerrat am 4. November 2013 letztmals revidiert. Hinsichtlich der Gestaltungspläne gibt es zwischen Bauzonenplan und BNO schon heute Bezüge: so sind in § 9 Abs. 7^{ter}, § 11 Abs. 3 und Abs. 3^{bis}, § 11a Abs. 3 und § 68a Abs. 5 BNO spezifische Regelungen zu Gestaltungsplänen bzw. zur Gestaltungsplanpflicht festgehalten. Zur Umsetzung der vorliegenden Motion drängt es sich daher auf, neben dem Bauzonenplan auch die BNO anzupassen.

Im Sinne des vorliegenden Antrags ist zum Beispiel die Stadt Zofingen vorgegangen. Die Stadt Zofingen hat im letzten Jahr eine Teiländerung ihrer Nutzungsplanung – mit der Absicht einer Qualitätssicherung durch Ausweitung der gestaltungsplanpflichten Gebiete – in die Wege geleitet. Dies in der Erkenntnis, dass qualitativ hochstehende Bauten nicht nur zu einem überzeugenden Ortsbild, sondern auch zu einer höheren Pro-Kopf-Steuerkraft beitragen.

Die im Antrag erwähnten Ausnahmen von der generellen Gestaltungsplanpflicht sollen nur in zwingenden Fällen gemacht werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit bedarf es jeweils einer stichhaltigen Begründung. Denkbar wäre zum Beispiel ein Verstoß gegen übergeordnetes Recht und die sich abzeichnende Rückweisung durch die zuständige kantonale Behörde (§§ 21 und 27 Baugesetz, SAR 713.100), unverhältnismässig hohe Kosten durch Rechtsstreitigkeiten oder die ungünstige(n) Lage und Eigentumsverhältnisse bei einzelnen Grundstücken oder Flächen.

Im Übrigen erwartet die CVP-Fraktion eine Umsetzung der vorliegenden Motion noch vor der nächsten ordentlichen Revision der BNO, welche erst im Jahr 2028 ansteht. Dieses Anliegen ist vorzuziehen, weil in Wohlen an allen Ecken und Enden kräftig gebaut wird und über Jahrzehnte Fakten geschaffen werden. Für den Bericht und Antrag zur überwiesenen Motion gilt die Frist in § 37 Abs. 5 des Geschäftsreglements des Einwohnerrates.