

Teiländerung Bauzonenplan "Sportplatz, Batastrasse"

*Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung
vom 22. Mai 2014*

Gemeinde Möhlin

Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS

FHNW in Business- und Prozess-Management

Jasmin Klein

BSc FH in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

CH 5201 Brugg

www.metron.ch

Titelbild: Luftbild Möhlin, AGIS, Kanton Aargau

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	2
1.1 Ausgangslage	2
1.2 Ablauf des Planungsverfahrens	2
1.3 Bestandteile der Vorlage	3
1.4 Zusammenfassung des Vorhabens	3
1.5 Zielsetzung	4
2 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen	5
2.1 Gesetze und Pläne Bund und Kanton	5
2.2 Regionale Abstimmung	5
3 Das Vorhaben im Detail	6
3.1 Ausgangslage	6
3.2 Umzonung Sportzone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
3.2.1 Sachverhalt	6
3.2.2 Ziel	6
3.2.3 Interessenabwägung	6
3.3 Fazit	7

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Bereits zu Beginn des Jahres 2014 wurde geprüft, ob der lang geplante Jugendtreff innerhalb der bestehenden Sportzone auf dem Areal Grindacher bewilligungsfähig ist. Zwischenzeitlich trat der Fussballverein NK Pajde an die Gemeinde mit der Anfrage für einen neuen Standort ihres Clubhauses heran. Die Parzelle Nr. 938 in der bestehenden Sportzone ist ausreichend gross, um beiden Nutzern Platz für die Club- und Vereinshäuser zu bieten.

Die Gemeinde Möhlin hat von 2007 bis 2011 ihre Nutzungsplanung, d.h. die Nutzungsbestimmungen und auch die Zonenabgrenzungen, komplett revidiert. Die betroffene Parzelle befindet sich in der spezifischen Sportzone (gemäss § 20 BNO Möhlin).

In Anbetracht von zwei neuen Bauvorhaben auf der Parzelle, deren Nutzung nicht abschliessend als zonenkonform beurteilt werden kann, soll die Parzelle Nr. 938 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. So kann die Realisierung zonenrechtlich gesichert werden.

1.2 Ablauf des Planungsverfahrens

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Teiländerung des Bauzonenplans "Sportplatz, Batastrasse" das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss § 15 des Baugesetzes des Kantons Aargau durchlaufen. Das Verfahren ist in der Gemeinde Möhlin durchzuführen.

Planungsschritte	Zeitraumen
Grundlagen, Rahmenbedingungen und Entwurf Teiländerung Bauzonenplan "Sportplatz, Batastrasse" inkl. Planungsbericht	Mai 2014
Freigabe durch Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	Mai 2014
Kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG / abschliessender Vorprüfungsbericht	Juni - September 2014
Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG (parallel zur 1. Vorprüfung)	Juni 2014
Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren gemäss § 4 BauG	Oktober 2014
Beschluss Gemeindeversammlung	Wintergemeinde 2014
Genehmigung Regierungsrat	im Anschluss an GV

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung konnte mit dem abschliessenden Bericht vom **xx.xx.xxxx** abgeschlossen werden.

Mitwirkung

Die Mitwirkung findet vom **xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx** statt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom **xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx** statt.

Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Es ist vorgesehen, dass die Gemeindeversammlung die Teiländerung des Bauzonenplans "Sportplatz, Batastrasse" im Winter 2014 beschliessen wird. Anschliessend werden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

1.3 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Teiländerung des Bauzonenplans "Sportplatz, Batastrasse" umfasst folgende Bestandteile:

- Teiländerung Bauzonenplan "Sportplatz, Batastrasse", Situationsplan 1:500
- Planungsbericht
Er orientiert über die Hintergründe, Ziele und Durchführungsmodalitäten der Änderung und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht als Hilfestellung zur Beurteilung der Planung bzw. deren Änderungen und dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.

1.4 Zusammenfassung des Vorhabens

Die bestehende Sportzone entlang der Batastrasse auf dem Areal Grindacher hat sich für die Ansiedlung des Jugendtreffs und des Clubhauses als idealer Standort erwiesen. Erste Vorstellungen zur Aufteilung der Parzelle und zur Anordnung der Nutzungen sind vorhanden. Um die geplanten Nutzungen am vorgesehenen Standort realisieren zu können, ist aufgrund der Zonenkonformität eine Umzonung der Parzelle Nr. 938 von der Sportzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich.

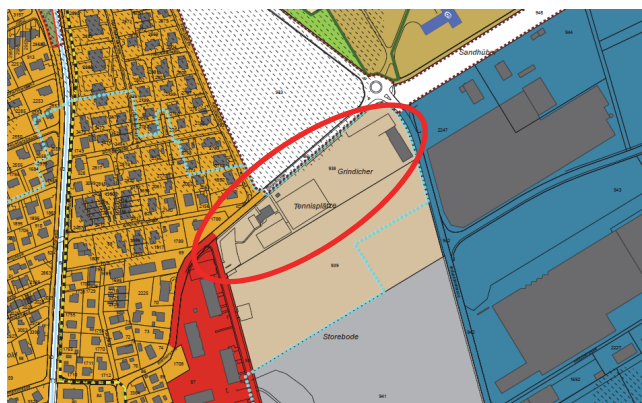


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplan

1.5 Zielsetzung

Mit der Teiländerung des Bauzonenplans "Sportplatz, Batastrasse" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Ziel ist die Herstellung der Zonenkonformität des Jugendtreffs sowie des Clubhauses am vorgesehenen Standort.

2 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen

2.1 Gesetze und Pläne Bund und Kanton

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere die des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

Auf Stufe Kanton bestehen keine besonderen Grundlagen mit Abstimmungsbedarf. Im Kantonalen Richtplan ist das betroffene Gebiet als Siedlungsgebiet bezeichnet.



Abbildung 2: Auszug aus dem vom Grossen Rat im Sept. 2011 beschlossenen Richtplan (AGIS Kt. AG)

2.2 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Baugesetz haben die Gemeinden ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Da es sich bei der vorliegenden Teiländerung des Bauzonenplans lediglich um eine "interne Zonenänderung" handelt - die Sportzone ist eine Zone im öffentlichen Interesse - besteht kein regionaler Abstimmungsbedarf.

3 Das Vorhaben im Detail

3.1 Ausgangslage

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan wurde am 20. Oktober 2010 von der Gemeindeversammlung mit Rückweisungsanträgen (Ein- und Umzonungen und Umsetzung Substanzschutz) beschlossen und am 23. Februar 2011 vom Regierungsrat genehmigt. Der Beschluss bzw. die Genehmigung der Rückweisungsanträge erfolgte am 22. September 2011 bzw. am 25. April 2012.

3.2 Umzonung Sportzone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

3.2.1 Sachverhalt

Für den geplanten Jugendtreff wurde lange nach einem passenden Standort gesucht. Nun möchte der Gemeinderat diesen an der Batastrasse in Möhlin realisieren. Die Parzelle Nr. 938 ist aus Sicht der Gemeinde und der Arbeitsgruppe Jugendräume 16+ der ideale Standort dafür. Die Parzelle befindet sich in der Sportzone gemäss § 20 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin vom 20. Oktober 2010 / 22. September 2011. Mit ersten Projektüberlegungen des Gebäudes wurde zwischenzeitlich begonnen.

Auch der Fussballverein NK Pajde, mit Sitz in Möhlin, ist auf der Suche nach einem neuen Standort für das Clubhaus. Der Verein hatte sein Clublokal bis anhin im Bata-Areal, erhielt aber in Folge der notwendigen Sanierungsmassnahmen des Gebäudes die Kündigung des Mietvertrages. Verschiedenste Standortabklärungen erwiesen sich als ungeeignet. Die Gemeinde erachtet eine gemeinsame Nutzung der Parzelle Nr. 938, welche ausreichend Platz für ein Jugendhaus, das Clublokal des NK Pajde und Reserve für ein weiteres Clublokal bietet, als sinnvoll.

Aufgrund der Zonenkonformität hat die veränderte Situation zur Folge, dass die Parzelle Nr. 938 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden muss.

3.2.2 Ziel

Ziel ist es, die beiden Nutzungen zwischen der Tennisanlage und der Bocciaanlage auf der Parzelle Nr. 938 konzentriert anzuordnen.

3.2.3 Interessenabwägung

Verkehr / Erschliessung / Parkierung / Lärm

Die Erschliessung des Areals ist von Norden ab der Batastrasse vorgesehen. Der Bahnhof Möhlin befindet sich rund 1.5 km Fusswegdistanz entfernt. Die nächst gelegene Bushaltestelle "Sportzentrum" erreicht man vom Areal in rund 200 m oder in ca. 3 Gehminu-

ten. Für die nicht motorisierten Personen, welche den Jugendtreff oder das Clubhaus nutzen, besteht folglich eine sehr gute Verkehrsanbindung. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehenen Nutzungen kein grosses Verkehrsaufkommen generieren werden.

Bezüglich der Lärmsituation wird empfohlen, gleichzeitig mit den Baugesuchsaufgaben für den Jugendtreff sowie des Clubhauses auch ein Benützungsgesetz für die Bauten und Anlagen und den Aussenbereich zu erarbeiten bzw. aufzulegen.

Kommunale Aspekte

Der Gemeinderat spricht sich für die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aus.

3.3 Fazit

Der vorgesehene Standort für den Jugendtreff und das Clubhaus ist aufgrund der Umgebung und der bestehenden, angrenzenden Sportnutzungen ideal. Mit der Realisierung des Vorhabens werden keine übergeordneten Planungen und Interessen benachteiligt. Auch auf die Verkehrssituation hat das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen. Die Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens sind mit der entsprechenden Umzonung gegeben.