



Teiländerung Bauzonenplan "Bata Park"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Jakob Müller Immobilien AG

13. Dezember 2012

Bearbeitung

Saša Boban Subak

*dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in
Raumplanung*

Metron Raumentwicklung AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

5201 Brugg

www.metron.ch

Titelbild: Luftbilddaufnahme Planungsgebiet

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Art der Planung	4
1.3 Ziele der Planung	4
1.4 Inhalt der Planung	4
2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen	5
2.1 Materielle Ausgangslage	5
2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen Kanton und Gemeinde	6
3 Zentrale Sachthemen	8
3.1 Regionale Abstimmung	8
3.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone	8
3.3 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität	8
3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr	10
3.5 Natur und Landschaft	10
3.6 Umwelt	11
4 Erläuterung der Planinhalte	12
5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit	13
5.1 Interessenabwägung	13
5.2 Planbeständigkeit	13
6 Organisation und Beteiligte	14
6.1 Organisation und Beteiligte	14
6.2 Verfahren	14

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass der Planung

Die Jakob Müller Immobilien AG baut in der Gemeinde Möhlin auf den Parzellen Nr. 937 und 3326 (Gebiet "Bata Park") ein Gewerbegebäude mit Postautogarage (Halle 7). Während des Baus hat der zukünftige Hauptnutzer der Halle 7, die Postauto Schweiz AG, einen Mehrbedarf an Fläche für die Erschliessung angemeldet. Zusätzlich sollen nördlich der Halle oberirdische Abstellplätze für die Beschäftigten erstellt werden (vgl. Abbildung 1).

1.2 Art der Planung

Angeichts der beengten Platzverhältnisse kann die benötigte Fläche nicht innerhalb des bestehenden Baugebiets angeboten werden. Mit einer Teiländerung des Bauzonen- und des Kulturlandplans soll das erforderliche Land nördlich der Halle 7 eingezont werden. Um das Baugebiet von Möhlin insgesamt nicht zu vergrössern, wird gleichzeitig eine gleich grosse Fläche von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont.

1.3 Ziele der Planung

Mit der Teiländerung "Bata Park" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Erschliessungsflächen und der oberirdischen Parkplätze bei der Halle 7 geschaffen werden, ohne das Baugebiet von Möhlin insgesamt zu vergrössern.

1.4 Inhalt der Planung

Die Revision "Bata Park" umfasst eine Teiländerung des rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplans der Gemeinde Möhlin vom 23.02.2011. Sie beinhaltet den Teiländerungsplan im Massstab 1:1000 sowie den vorliegenden Planungsbericht.

2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Materielle Ausgangslage

Perimeter

Der Perimeter der Teiländerung umfasst Teile der Parzellen Nr. 937 und 3326. Beide befinden sich im Eigentum der Jakob Müller Immobilien AG. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche umfasst 2'366 m² und liegt nördlich der Halle 7. Die ausgezonten Flächen umfassen ebenso 2'366 m². Sie liegen hauptsächlich westlich der zentralen Erschliessungsachse (2'109 m²). Östlich des Schwimmbads wird ein kleiner Streifen im Umfang von 257 m² ausgezont (vgl. Abb. 6 und 7).

Bauprojekt Jakob Müller Immobilien AG

Am 11. Juni 2012 genehmigte die Gemeinde Möhlin das Baugesuch für den Bau eines Gewerbegebäudes mit Postautogarage. Da der Neubau in der Umgebung der denkmalgeschützten Halle 1 und 2 geplant war, musste die Zustimmung der kantonalen Behörden eingeholt werden. Die kantonale Abteilung für Baubewilligungen stimmte dem Gesuch am 29. Mai 2012 zu (BVUAFB.12.890-1).

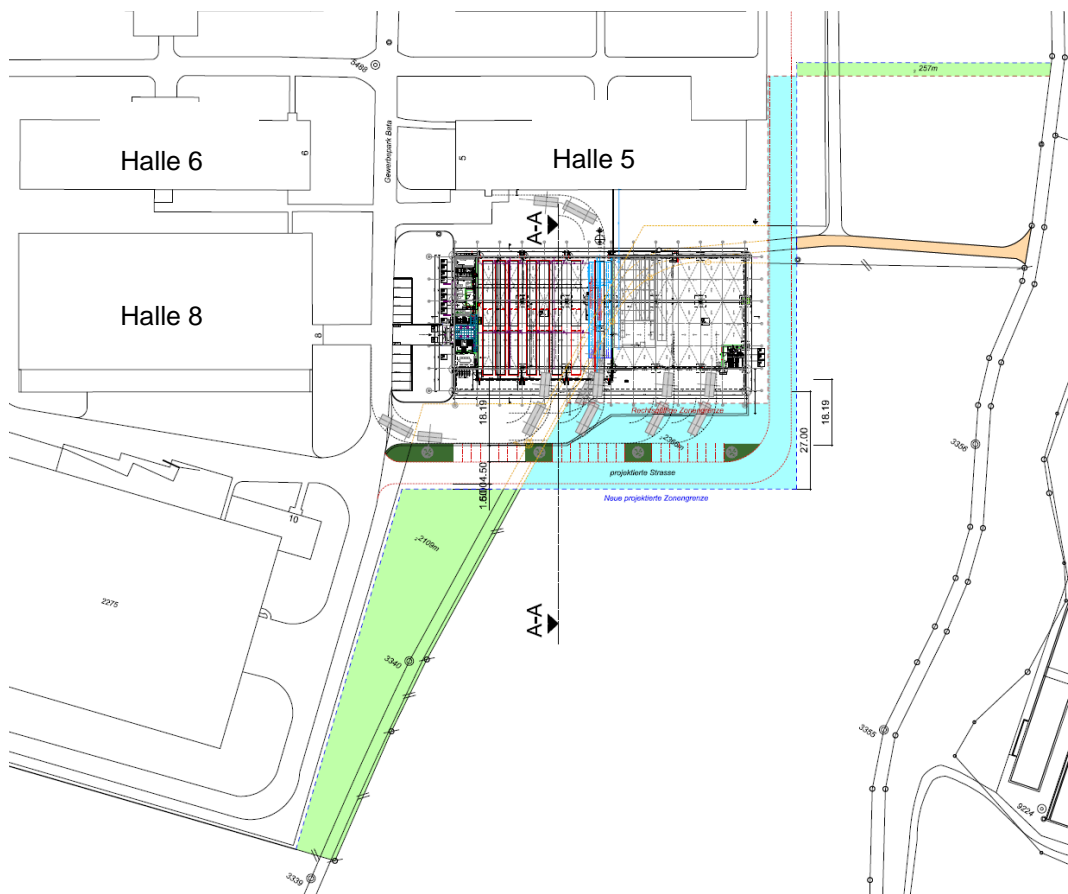


Abbildung 1: Situation Neubau Halle 7

Die Halle 7 ist dreigeschossig und weist die Grundmasse 80.8 x 37.5 m auf. Die Postautogarage nimmt die Hälfte der Grundfläche ein und erstreckt sich über zwei Geschosse, ebenso die Gewerbeflächen. Im dritten Geschoss sind Büroräume untergebracht.

Die Farbgebung und Materialisierung der Halle 7 orientiert sich an der bestehenden Halle 8. Für das Flachdach ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Die nicht der Erschliessung bzw. Parkierung dienenden Umgebungsflächen sollen als Blumenwiese gestaltet werden.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen Kanton und Gemeinde

Neben dem Baugesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) sowie der Bauverordnung zum Baugesetz vom 25. Mai 2011 (BauV), sind der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin vom 23.02.2011 respektive 20.10.2010 massgebend für die Teiländerung "Bata Park".



Abbildung 2:
Situation Bata Park mit geplanter neuer Bauzonengrenze (rot)

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Die regionalen Auswirkungen der Teiländerung "Bata Park" können als gering eingestuft werden. Die Gemeinde Möhlin wird den Planungsverband Fricktal Regio über die Planvorlage informieren.

3.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Bei der geplanten Zonenplanänderung werden 0.24 ha von der Landwirtschaftszone in die Arbeits- und Wohnzone Bata Park (AWB) eingezont. Da gleichzeitig 0.24 ha von der AWB, der Wohnzone 2 Bata Park (W2B) und der Grünzone (GR) in die Landwirtschaftszone ausgezont werden, wird das Baugebiet von Möhlin nicht vergrössert.

Nach erfolgter Teiländerung und Verlegung des Flurwegs Richtung Rhein wird sämtliches Land nördlich und westlich des Flurwegs bzw. der zentralen Erschliessungsachse des Bata-Areals in der Landwirtschaftszone liegen. Dadurch ergäbe sich ein klarer Siedlungsabschluss.

3.3 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität



Abbildung 3: Luftbildaufnahme Bata Park 1948

Die Bata-Kolonie in Möhlin ist ein Musterbeispiel moderner Firmenarchitektur. Der tschechische Schuhfabrikant Thomas Bata liess ab 1932 eine Gesamtanlage verwirklichen, welche in einer Parkanlage Arbeiten, Wohnen und Freizeit verbindet (vgl. Abbildung 3). Die Anlage ist aus fachlicher Sicht als ganzes denkmalwürdig. Unter kantonalem Schutz stehen aktuell die Halle 1 (DS-Objekt MLI011), die Halle 2 (DS-Objekt MLI010) sowie das Wohlfahrtsgebäude (DS-Objekt MLI009).



Abbildung 4: Übersichtsplan Bata Park; Denkmalschutzobjekte blau dandiert

Neubauten in der Umgebung von Denkmalschutzobjekten bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalschutzpflege. Die Halle 7 basiert auf dem ursprünglichen Grundraster von 6.15 x 6.15 m und nimmt gestalterisch die Elemente auf, welche bereits den Neubau der direkt benachbarten Halle 8 prägten. Da vom Neubau keine Beeinträchtigung auf die kantonal geschützten Hallen zu erwarten war, stimmte ihm die Denkmalschutzpflege zu.



Abbildung 5: Ausschnitt Bauzonenplan Möhlin mit Denkmalschutzobjekten (blau)

Dem Siedlungsabschluss und der Verlegung des Flurwegs ist ein besonderes Augenmerk zu schenken. Im Anschluss an die Teiländerung soll zusammen mit der Bata-Kommission die Umgebungsgestaltung festgelegt werden.

3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Nutzungsplanänderung tangiert keine bestehenden oder geplanten kantonalen Verkehrsinfrastrukturen.

Die Hautperschliessung des Bata-Areals erfolgt über die Gallierstrasse. Diese verläuft abseits von bewohntem Gebiet. Die Auswirkungen der Halle 7 auf die angrenzenden Wohnquartiere können somit als gering eingestuft werden.

Das Gebiet Bata-Park ist bereits heute mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Mit dem Neubau der Postautogarage ist damit zu rechnen, dass sich die ÖV-Verbindungen des Bata-Areals verbessern werden.

3.5 Natur und Landschaft

Die von den Ein-/Auszonungen betroffenen Flächen werden heute noch landwirtschaftlich genutzt. Einzelbäume markieren den Rand zum Landwirtschaftsgebiet bzw. säumen die Strassen.

Das Planungsgebiet grenzt an die offene Kulturlandschaft des "Rifelds" und des Dekretsgiets des Rheins. Die Gemeinde Möhlin plant, diese Landschaftskammer aufzuwerten. Die Art und Weise der Aufwertung soll in einer separaten Planung festgelegt werden.

3.6 Umwelt

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen und soll teilweise in die ABW-Zone eingezont werden. Diese ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die Immissionsgrenzwerte werden gemäss kantonalem Grobkataster an dieser Lage ohne weiteres eingehalten.

Im Bereich der Teiländerung ist gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) mit keinen Altlasten zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_U. Die Nutzung von Erdwärme ist nicht ausgeschlossen. Die Möglichkeiten und Bedingungen für eine Nutzung von Erdwärme müssen jedoch bei den kantonalen Behörden abgeklärt werden.

4 Erläuterung der Planinhalte

Von der Teiländerung "Bata-Park" sind insgesamt rund 0.47 ha betroffen: Während 0.24 ha von der Landwirtschaftszone in die Arbeits- und Wohnzone Bata Park (AWB) eingezont werden sollen, wird eine gleich grosse Fläche von der AWB, der Wohnzone 2 Bata Park (W2B) und der Grünzone (GR) in die Landwirtschaftszone ausgezont. Betroffen sind die Parzellen Nr. 937 und 3326.

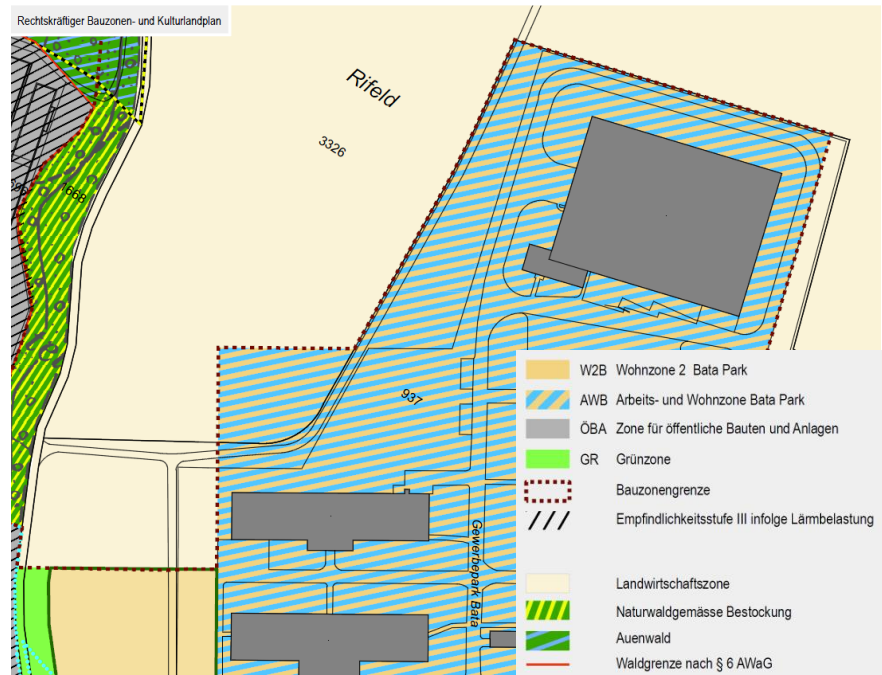


Abbildung 6: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan

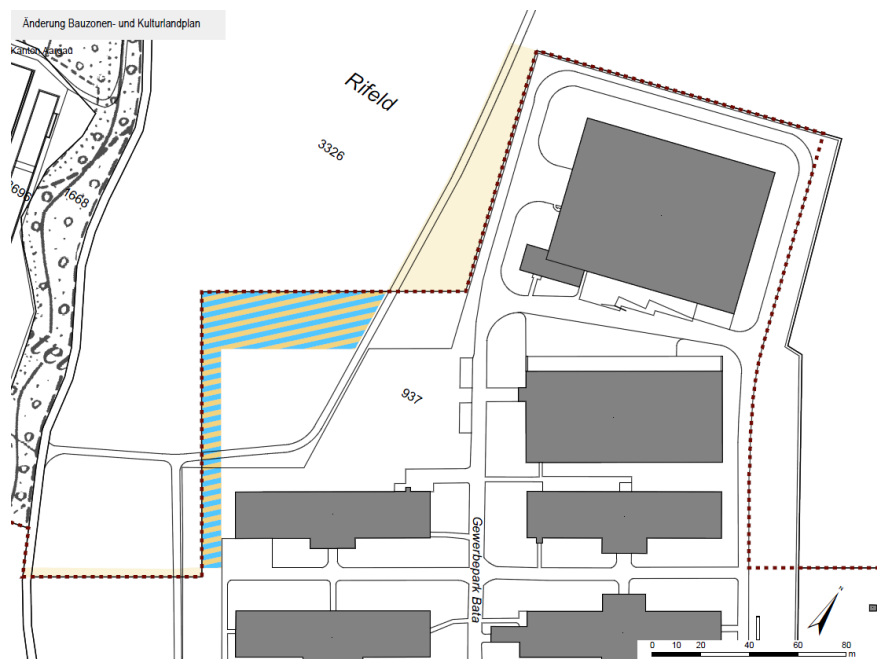


Abbildung 7: Teiländerung "Bata Park"

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Interessenabwägung

Den privaten Bauabsichten ist der Erhalt der von der Einzonung betroffenen Landwirtschaftsfläche entgegenzuhalten.

Mit der vorliegenden Teiländerung bleibt das Landwirtschaftsland in seiner heutigen Grösse erhalten. Durch die Auszonung der Fläche entlang des Flurwegs und dessen angedachter Verlegung kann die Auszonungsfläche zukünftig zusammen mit dem heutigen Landwirtschaftsland zwischen Wald und Bata-Areal bewirtschaftet werden.

Angesichts der flächengleichen Kompensation und der besseren Nutzung der verbleibenden Landwirtschaftsfläche nimmt die Teiländerung "Bata-Park" gebührend Rücksicht auf die Anliegen der Landwirtschaft.

Der Wahrung weiterer Interessen, vor allem solcher zum Schutz des Ortsbildes, wurde bereits beim Erlass der Zonenvorschriften für das Bata-Areal Rechnung getragen (siehe § 17a und 17d der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin).

5.2 Planbeständigkeit

Nutzungspläne können ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Das Raumplanungsgesetz sieht vor, dass die allgemeinen Nutzungspläne alle 15 Jahre angepasst werden. Innerhalb dieser Zeitspanne sind die Pläne nur bei Vorlage gewichtiger Gründe abzuändern.

Die Zonenbestimmungen zum Bata-Park wurden an der Gemeindeversammlung vom 23. Februar 2011 verabschiedet. Rund ein Jahr später wurde das Baugesuch für die Halle 7 der John Müller Immobilien AG bewilligt. Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans ist auf die neuen Ansprüche der zukünftigen Hauptmieterin der Halle, der Postauto Schweiz AG, zurückzuführen. Diese wurden erst im Rahmen der Ausführung bekannt.

Eine erneute Änderung so kurz nach der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung mag verfahrenshygienisch unsauber erscheinen. Mit der Teiländerung wird jedoch kein neues Recht geschaffen. Die Nutzungsbestimmungen bleiben unverändert. Es wird lediglich eine Umlagerung von Bau- und Landwirtschaftsland im Umfang von 0.47 ha vollzogen. Eine Umlagerung notabene, von der nur ein Grundeigentümer betroffen ist.

Die Teiländerung "Bata-Park" schafft die Voraussetzung für eine bessere Nutzung der AWB-Zone, verbessert die Bewirtschaftung von Landwirtschaftsland, trägt zu einem klaren Siedlungsrand bei und bildet die Voraussetzung für bessere ÖV-Verbindungen im Bata-Areal. Da sie kein neues Recht schafft und nur einen Grundeigentümer betrifft, ist aus Sicht der Planbeständigkeit nichts gegen die Teiländerung einzuwenden.

6 Organisation und Beteiligte

6.1 Organisation und Beteiligte

Name	Funktion	Zuständigkeit
Karl John, Jakob Müller Immobilien AG	Planungsträger, Bauherrschaft	Gesamtverantwortung Teiländerung
Saša Subak, Metron Raumentwicklung AG	Fachplaner	Erstellen Planungsdokumente, Begleitung formelles Verfahren
René Berger, Bau und Umwelt, Gemeinde Möhlin	Vertreter Gemeinde Möhlin	fachliche Beratung

6.2 Verfahren

Phase	Zeitraum
Planungsbeginn Teiländerung "Bata Park"	11/2012
Entwurf Teiländerung "Bata Park"	11/2012 - 12/2012
Vorprüfung nach § 23 BauG durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU)	01/2013 - 03/2013
Mitwirkung gemäss § 3 BauG (30 Tage)	01/2013 - 02/2013
Öffentliche Auflage nach § 24 Abs. 1 BauG (30 Tage)	04/2013
Beschluss Gemeindeversammlung	06/2013