



Antrag Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung Bauzonenplan „Grünrain“

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat
(2013.46)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Es ist ein wichtiges Ziel des Gemeinderates die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern. Die Flächen in den bestehenden Gewerbebezonen sind überbaut oder als Reserve für Betriebserweiterungen blockiert. Im Gebiet Grünrain würde man mit Eigentümern dafür geeigneter Flächen einig. Nun besteht die Möglichkeit einer ortsansässigen Bauunternehmung, die ihren bestehenden Werkhofstandort verliert, einen geeigneten Standort anzubieten. Da das Land in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt ist, muss für die gewerbliche Nutzung eine Teiländerung des Bauzonenplanes erfolgen.

Infolge der zeitlichen Dringlichkeit muss dieses Geschäft der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgezogen werden.

1.2 Verfahren

Nach der abschliessenden Vorprüfung durch den Kanton und erfolgtem Mitwirkungs-/Auflage- und Einspracheverfahren legt der Gemeinderat die Unterlagen für die Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung Bauzonenplan „Grünrain“ dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vor.

Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Verfahrens:

- Teiländerung Bauzonenplan; Plan 1:1000
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Vorprüfungsbericht vom 8. August 2013

1.3 Mitwirkungs- und Einspracheverfahren

Weder beim Mitwirkungs- noch beim Einspracheverfahren wurden Eingaben gemacht.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Situation	2
1.2	Verfahren	2
1.3	Mitwirkungs- und Einspracheverfahren	2
2	Teiländerung Bauzonenplan	4
2.1	Hintergrund	4
2.2	Inhalt der Teiländerung	4
2.3	Konsequenzen dieser Anpassung	4
2.4	Mehrwertabschöpfung	4
2.5	Vorprüfung Kanton	4
3	Antrag	5

2 Teiländerung Bauzonenplan

2.1 Hintergrund

Mit der Umzonung wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung eines ortsansässigen Baugeschäftes an geeigneter Lage zu ermöglichen. Zudem resultiert aus der Arrondierung dieser Gewerbezone inklusive den angrenzenden Grundstücken, welche im Besitz der Einwohnergemeinde Windisch sind, die Flexibilität in der Weiterentwicklung der kommunalen Kompostieranlage. Diese Möglichkeit besteht, da an diesem Standort kein Bedarf besteht, welchen eine Beibehaltung in der Zone für öffentliche Bauten sinnvoll erscheinen lässt.

2.2 Inhalt der Teiländerung

Im Zonenplan werden die Parzellen 1222 (Teil), 1223, 1491, 1849, 1850 und 2821 (Teil) mit einer Fläche von ca.0.95 ha, welche sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinden, neu in die Gewerbezone umgezont. Die überbaubare Bauzone bleibt gleich gross.

2.3 Konsequenzen dieser Anpassung

Die vorgesehene Umzonung ist Voraussetzung für die gewerbliche Nutzung. Die Flexibilität der Entwicklung der kommunalen Kompostieranlage wird erhöht. Die erforderliche Erschliessungsinfrastruktur ist Bestandteil vom Erschliessungsplan „Grünrain“. Die Einwohnergemeinde ist als Grundeigentümerin kostenpflichtig im Rahmen der Erstellung dieser Werke. Dies ist Gegenstand eines Kreditantrages an den Einwohnerrat sobald die Erschliessungsplanung abgeschlossen ist.

2.4 Mehrwertabschöpfung

Private Grundeigentümer werden vertraglich verpflichtet eine Mehrwertabschöpfung zu entrichten. Diese beträgt in der Regel 20% des Mehrwertes des Baulandpreises der über CHF 200/m² liegt.

Zudem besteht ein Vertrag über die Erschliessungsbeiträge für die erforderliche Erschliessungsinfrastruktur.

2.5 Vorprüfung Kanton

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU, Abteilung Raumentwicklung, hat im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 8. August 2013 zur vorliegenden Teiländerung Stellung genommen. Die Vorlage erfüllt gemäss der Beurteilung die Voraussetzungen zur Genehmigung

3 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Nutzungsplanung Siedlung; Teiländerung Bauzonenplan „Grünrain“ zu beschliessen.

Windisch, 16. September 2013

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Vizeammann:



Heinz Wipfli

Der Gemeindeschreiber I:



André Gigandet

Aktenauflage:

- Öffentlich rechtlicher Erschliessungsvertrag
- Teiländerung Bauzonenplan; Plan 1:1000
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Vorprüfungsbericht vom 8. August 2013