

7. Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung „Geere“

Ausgangslage

Die Firma Taracell AG möchte den Betrieb vom aktuellen Standort Künten aussiedeln und sämtliche Produktionslinien nach Niederwil verlagern. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Parzelle 177 im Gebiet „Geere“ (unterhalb der Firma Mäder AG) soll ein Büro- und Produktionsgebäude mit Hochregallager gebaut werden. Damit der neue Gewerbebau der Taracell AG realisiert werden kann, müssen die bestehenden Zonenvorschriften (Arbeitszone 1) geändert werden.

Planungsvorlage in der Übersicht

Anpassung Bauzonenplan

Das gesamte Grundstück Parzelle 177 wird von der Arbeitszone 1 in die Arbeitszone 2 umgezont. Die Umzonung betrifft 18'541 m². Zudem wird eine Fläche von 298 m² der Parzelle 1362 (Lagerplatz Huwiler & Portmann AG) von der Gewerbe- und Industriezone ebenfalls in die Arbeitszone 2 umgezont.

Die bestehende Erschliessungsstrasse „Buchgrindel“ mit einer Ausbaubreite von 5.5 m genügt den zukünftigen Anforderungen nicht und wird daher auf 7.1 m (inklusive Bankett) ausgebaut. Die für den Ausbau notwendige Fläche wird durch die Einzonung von 143 m² in die Gewerbe- und Industriezone sichergestellt. Von der Einzonung ist landwirtschaftliches Kulturland, jedoch keine Fruchtfolgefleichen betroffen. Auf eine Kompensierung der 143 m² und die damit verbundene Auszonung kann verzichtet werden.

Anpassung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In § 5 BNO werden die Baumasse (Kleiner Grenzabstand 4 m; Grosser Grenzabstand 4 m, Empfindlichkeitsstufe IV) für die neue Arbeitszone 2 festgelegt. Die Baumasse der Arbeitszone 1 (Kleiner Grenzabstand 4 m; Grosser Grenzabstand 4 m, Empfindlichkeitsstufe III, 3 Vollgeschosse) werden aufgehoben.

§ 11

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss BNO vom 16. Juni 2008		Änderungen / Genehmigungsinhalt	
	§ 11		§ 11
Arbeitszone 1 A1	¹ Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt.		¹ aufgehoben
Zulässige Nutzungen	² Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers.		² aufgehoben
		Arbeitszone 2 A2	^{3a)} In der Arbeitszone 2 sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, und Freizeitnutzungen erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen

			von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche sind zulässig.
Ausgeschlossene Nutzungen	<p>³Unzulässig sind:</p> <p>a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen,</p> <p>b) Einkaufszentren und Fachmärkte,</p> <p>c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden,</p> <p>d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch und Aushubmaterial im Freien,</p> <p>e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos,</p> <p>f) Tierheime,</p> <p>g) Tankstellen.</p>	Ausgeschlossene Nutzungen	<p>^{3b)}Unzulässig sind:</p> <p>a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen,</p> <p>b) Einkaufszentren und Fachmärkte,</p> <p>c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden,</p> <p>d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch und Aushubmaterial im Freien,</p> <p>e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos,</p> <p>f) Tierheime,</p> <p>g) Tankstellen.</p> <p>Ein erhebliches Verkehrsaufkommen entspricht einem hohen Verkehrsaufkommen gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S3.1 Beschluss A).</p>
Betriebswohnungen	⁴ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.		
	⁵ Die Gebäudehöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.		<p>⁵Die Gebäudehöhe / Firsthöhe darf die Höhenkote von 395.50 m. ü. M. nicht überschreiten. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen, sowie von Hochregallagern darf in dem im Bauzonenplan bestimmten Bereich die Höhenkote von 400.50 m. ü. M. nicht überschreiten.</p> <p>Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Lifte und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen.</p> <p>Die Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.</p>
		<p><i>Kommentar: Die neue Gebäudehöhe / Firsthöhe wird neu über eine Höhenkote festgelegt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe / Firsthöhe von ca. 15 m respektive 20 m. Die Höhenkote wird eingeführt, da sich das Erdgeschoss auf Höhe der Kantonsstrasse befindet, der tiefste Punkt des Grundstückes jedoch 0.5 m – 1.0 m tiefer liegt, was zu verwirrenden Angaben bei der Gebäudehöhe führt.</i></p>	
Grünflächen	⁶ Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar. Mit dem Bauge such ist ein Umgebungsplan einzureichen.	Aussenraumgestaltung	⁶ Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit diese nicht für den LKW-Zubringerverkehr benötigt werden. Zufahrtsstrassen dürfen bei entsprechender Entwässerung

			versiegelt sein. Flachdächer sind, soweit sie nicht anderweitig (z.B. Technisch bedingte Aufbauten, Solaranlagen, Terrassen, usw.) genutzt werden, extensiv zu begrünen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
Gestaltungsplan Geere	<p>⁷Der Gestaltungsplan muss</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die zonengerechte Erschliessung, b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze, c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung, d) die landschaftliche Einordnung, e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen, aufzeigen. 		⁷ aufgehoben
	⁸ Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.		⁸ Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Pflanzung von einer Baumreihe mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
			⁹ Hochbauten sind sorgfältig zu planen und ins Landschaftsbild einzufügen. Es gelten insbesondere die Bestimmungen gemäss § 47 BNO.
		Mobilitätskonzept	¹⁰ Mit der Baubewilligung ist ein Mobilitätskonzept für die Nutzungen auf der Parzelle 177 einzureichen.
		ES	¹¹ Die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 7 und Art. 29 LSV ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

§ 29

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss BNO vom 16. Juni 2008		Änderungen / Genehmigungsinhalt	
	§ 29		§ 29
		Nettoladenfläche	³ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

Verfahrensablauf

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat die Vorlage geprüft und für genehmigungsfähig befunden. Das Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren wurde vom 3. September bis 2. Oktober 2018 durchgeführt. Es wurden fünf Einsprachen eingereicht – eine Einsprache wurde später zurückgezogen. Der Gemeinderat hat die Vorlage am 11. März 2019 beschlossen. Die vier Einsprachen wurden in allen Punkten abgewiesen.

Nach erfolgter Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung kann die Vorlage dem Regierungsrat zur abschliessenden Genehmigung unterbreitet werden.

Argumente Einsprecher

Die Einsprecher kritisieren in der Hauptsache folgende Punkte:

- Das Erscheinungsbild der geplanten Baute ist sehr voluminös und fügt sich nicht in die Landschaft ein. Das bereits heute stark belastete Erscheinungsbild wird zusätzlich belastet.
- Die Neu-Regelung wonach "stark störende Betriebe" zulässig sind ist nicht akzeptabel. Es entsteht erheblicher Mehrverkehr.
- Die geplante Planänderung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität dar und führt zu einer Minderung einzelner Immobilienwerte.

Die Einsprecher beantragen, auf die Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung „Geere“ zu verzichten.

Argumente Gemeinderat

Hinsichtlich des Ortsbildschutzes wurde eine umfassende Prüfung zusammen mit den zuständigen kantonalen Fachstellen vorgenommen. In den vorgeschlagenen Zonenvorschriften sind flankierende Regelungen enthalten, welche im Rahmen des konkreten Bauprojektes zur Anwendung kommen. Aufgrund der Distanz zu den Wohngebäuden und der vorgeschriebenen Bepflanzung des Bauzonenrandes entsteht durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 3 m und der Maximalhöhe für das Hochregallager von 20 m kein Nachteil.

Industrie- und Gewerbebauten müssen Belastungsgrenzwerte einhalten. Grundsätzlich muss jeglicher Lärm vorsorglich begrenzt werden. Zudem legt Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (LSV) je nach Empfindlichkeitsstufe der Umgebung strengere Belastungsgrenzwerte fest. Letztlich entscheidet somit die Lärmempfindlichkeit des angrenzenden Gebietes über den Grenzwert, welcher ein Betrieb einzuhalten hat. Die Taracell AG muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachweisen, dass der Belastungsgrenzwert nach Umweltgesetzgebung eingehalten wird.

Das Gebiet „Geere“ wird direkt ab der Gnadenthalerstrasse K 413 erschlossen, die das prognostizierte Verkehrsaufkommen gut bewältigen kann. Der Verkehr wird nicht durch angrenzende Wohngebiete geleitet. Auch ohne die Teiländerung „Geere“ wäre eine gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet zulässig, die ein vergleichbares Verkehrsaufkommen auf dem Areal auslösen könnte. Durch die Teiländerung entsteht gegenüber der heutigen Zonierung kein erheblicher Mehrverkehr.

Eine Verminderung der Wohn- und Lebensqualität ist nicht zu erwarten.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2016 wurde der Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Niederwil und der Taracell AG abgeschlossen. In diesem Vorvertrag sind nebst dem Kaufpreis für das Grundstück Parzelle 177 auch die Grundzüge des weiteren Planungsablaufes – darunter auch die beantragte Umzonung – festgelegt. Mit der vorliegenden Planungsvorlage werden nun die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, damit der neue Gewerbebau der Taracell AG auf dem Grundstück Parzelle 177 realisiert werden kann.

Der Gemeinderat unterstützt unverändert das Ansiedlungsvorhaben der Taracell AG. Der Gemeinderat folgt mit der Planvorlage auch der klaren Willensäusserung der Stimmberechtigten an der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2016. Auch von Seiten der Taracell AG besteht nach wie vor grösstes Interesse an der Realisierung des neuen Firmenstandortes in Niederwil.

Eine Ablehnung hätte zur Folge, dass eine Voraussetzung für den Abschluss des Hauptkaufvertrages nicht erfüllt ist und der Taracell AG das Recht zusteht, vom Vorvertrag zurückzutreten. In diesem Fall wäre die bereits geleistete Kaufpreisanzahlung von CHF 500'000 an die Taracell AG zurückzuerstatten.

Aktenauflage

Folgende Unterlagen sind Bestandteil der Aktenauflage:

- Vorprüfungsbericht Departement Bau, Verkehr und Umwelt vom 09.01.2018
- Planungsbericht vom 13.07.2018
- Genehmigungsunterlagen: Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Situationsplan 1:1'000, Planunterlagen Bebauung Taracell AG

Antrag

Der Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung „Geere“ sei zuzustimmen.