



Gemeinderat
Gemeinde Burg
Postfach
5736 Burg

5734 Reinach, 4. April 2013

Leitbild räumliche Entwicklung Gemeinde Burg Regionale Stellungnahme zum Entwurf 2012

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regionalplanungsverband aargauSüd impuls war zur Vorstellung des Leitbildentwurfs Ihrer Gemeinde Burg eingeladen und nimmt die Gelegenheit zur Stellungnahme gerne wahr.

Beurteilungsgrundlage:

Unserer Stellungnahme liegen das Regionale Entwicklungskonzept REK 2009, Ihre Dokumentation und die öffentliche Erläuterung am 7. März 2013 zu Grunde.

Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes zum Entwurf:

Der Regionalplanungsverband hat gemäss § 11 BauG seit dem 1. Januar 2010 die Aufgabe, die Vereinbarkeit der Planungsgrundlagen der Gemeinden mit den Zielen der regionalen Entwicklung zu überprüfen.

Grundsätzlich:

Das partizipative Vorgehen für die Revision wird sehr begrüsst (Einbezug Bevölkerung / Nachbargemeinden und Region) und auch das Erstellen eines Leitbildes im Vorfeld der eigentlichen Nutzungsplanung.

Die beschriebenen Entwicklungsziele sind in Zusammenarbeit mit den Einwohnerinnen und Einwohnern Ihrer Gemeinde entstanden. Aus unserer Sicht sind diese grundsätzlich vereinbar mit der angestrebten regionalen Entwicklung.

Anregungen und Kommentare zum "Leitbild räumliche Entwicklung":

Punkt 5:

Leitbild Räumliche Entwicklung / Einwohnerentwicklung

Das regionale Bevölkerungswachstum wird gesamthaft moderat ansteigend prognostiziert. Die von der Gemeinde erwünschte Zunahme um 15% (+150 E) in den nächsten 15 Jahren wird in diesem Vergleich als sehr hoch beurteilt.

Punkt 4:

Schlüsselareale

Die Festlegung von Schlüsselarealen mit jeweils konkreten Zielsetzungen wird begrüsst. Es stellt sich allerdings die Frage, ob die Planung und Umsetzung dieser drei Areale innerhalb der nächsten 15 Jahre realistisch ist. Dies aus folgenden Überlegungen:

- Werden die in diesen Arealen entstehenden Einwohnerkapazitäten überhaupt benötigt?
- Die Wohn-Areale könnten aufgrund der vorgesehenen Nutzungen unter Umständen in Konkurrenz zueinander treten (Schlosshügel: gehobenes Wohnen; Sandgasse: Wohnen für privilegierte Bevölkerungsgruppen). Ist das sinnvoll?
- Können alle Areale gleichzeitig von der Gemeinde so entwickelt werden, dass sämtlichen Ansprüchen auf eine qualitätsvolle Entwicklung auch entsprochen werden kann?

Für die Region ist wichtig, dass das künftige Wohnraumangebot den Bedürfnissen aller Bevölkerungsschichten entspricht und sich nicht einseitig auf ganz bestimmte Gruppen ausrichtet. Die heutigen Planungen müssen sich daher stärker mit der Frage auseinandersetzen, wie auch (preisgünstiger) Wohnraum für junge Menschen (Mietobjekte) und für die ältere Generation (Mehrgenerationenhaus oder Wohnen im Alter) geschaffen werden kann.

Aus Sicht der Region wäre eine Etappierung dieser Schlüsselareale über die 15 Jahre hinaus wohl eine angepasstere Lösung. Im Leitbild sollte daher eine Priorisierung der Gebiete festgehalten werden, und diese auf der Stufe Nutzungsplanung auch entsprechend umzusetzen.

Punkt 6.1:

Einwohnerzuwachs fördern

Siehe auch Aussagen oben - Punkt 5 Einwohnerentwicklung. Die Anstrengungen Bauland zu verflüssigen, mittels der aufgeführten Massnahmen, werden begrüsst.

Punkt 6.4:

Dorfkern revitalisieren

Die Revitalisierung des Dorfkernes wird vom Regionalplanungsverband sehr positiv bewertet. Dies insbesondere auch in Hinblick, dass mit der Planung für die Aufwertung des Ortskerns begonnen wurde. Das weiterhin die Möglichkeiten für Gewerbeansiedlungen im Dorfkern gegeben werden, entspricht den Entwicklungszielen der Region.

Punkt 6.5:

Areal Schlosshügel

Es wird vorgesehen das Gebiet "Schlosshügel Süd" einer eigenen Zone zuzuweisen. Die Nutzungen bleiben noch offen. Durch die vorgesehene Umzonung der Gewerbezone der Burger Immobilien AG und der Einzonung können theoretisch neue, auf eine Innenentwicklung ausgerichtete Kapazitäten für die Einwohnerentwicklung geschaffen werden. Angesichts der Sensibilität dieses Gebietes (Schutzobjekte, Lage und Exposition) ist ein behutsamer Umgang mit Neubauten zentral. Zwar ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen, diese kann jedoch umgangen werden, wenn die zweckmässige Überbauung und Erschliessung anderweitig sichergestellt werden kann.

Es soll in diesem Rahmen darauf hingewiesen werden, dass eine qualitativ gute Bebauung unbedingt sichergestellt werden müsste. Die Zonenvorschriften müssten diesbezügliche Zielvorgaben enthalten, sei es für den Gestaltungsplan oder die alternativen Verfahren. Als wichtige Aspekte werden eine gute architektonische Lösung für grosse Areale, eine verträgliche Einbettung in die Landschaft und die Berücksichtigung und ansprechenden Gestaltung von öffentlichen Aussenräumen.

Die Kompensation der Einzonungsfläche (0.8 ha) mittels ökologischer Ausgleichsflächen ist wünschenswert und sollte bereits auf Stufe Nutzungsplanung festgesetzt werden.

Punkt 6.6:

Sandgasse Süd

Das Areal Sandgasse Süd befindet sich momentan in der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht (ehemalige Etappe 2). Das Leitbild sieht vor, die Fläche (2.7 ha) innerhalb der nächsten fünf Jahre baureif zu machen. In Anbetracht der erwähnten grosszügigen Bevölkerungsprognose und den weiteren bestehenden Reserven im Baugebiet, soll eine Reduktion der Bauzone geprüft werden.

Unabhängig davon sollte auch hier die qualitätsvolle Entwicklung durch planungsrechtliche Festlegungen und Zielvorgaben sichergestellt werden.

Punkt 6.7:

Strategie öffentliche Bauten und Anlagen

Der Verkauf und die Umzonung des Teilgebiets 3 (Bauamtsmagazin) sind nachvollziehbar. Es ist bei einer späteren Überbauung darauf zu achten, dass die erwünschte Aufwertung des Ortskernes erfolgt (Beratung Bauherrschaft seitens Gemeinderats). Die Überbauung ist bei der Planung der Ortskernaufwertung entsprechend einzubeziehen.

Die Notwendigkeit der vorgesehenen Einzonung (Teilgebiet 4) der Magerwiese nördlich des Primarschulhauses ist nicht klar nachvollziehbar. Wäre eine grosszügige Freihaltung des Fusses des Schloschübels nicht angebrachter? Ist der Waldabstand für eine Wohnüberbauung nicht zu einschränkend?

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Zur Beantwortung allfälliger Fragen sind wir gerne bereit und wünschen Ihnen Erfolg für die Fortsetzung Ihrer Planungsarbeit.

Freundliche Grüsse

VORSTAND AARGAUSÜD IMPULS

Der Präsident:

Martin Widmer

Präsident Regionalplanungsverband

Ursula Hilfiker

Geschäftsführerin aargauSüd impuls