

Gemeinderat Birrwil
Max Härr
Gemeindeammann
5708 Birrwil AG

Reinach, 24. Januar 2020

Nutzungsplanung Gemeinde Birrwil

Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Im Rahmen der ersten Mitwirkung erhielt der Regionalplanungsverband *aargauSüd impuls* bereits die Gelegenheit, zur revidierten Nutzungsplanung der Gemeinde Birrwil Stellung zu nehmen (Schreiben vom 22.5.2018). Zu unserer Eingabe haben Sie uns bereits geantwortet, dafür bedanken wir uns. Nun erfolgt ein zweites Mitwirkungsverfahren, zu dem der Regionalplanungsverband mit dem vorliegenden Schreiben gerne erneut Stellung nimmt.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme standen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:

- Räumliches Entwicklungskonzept(Plan und Bericht) vom 21.10.2019
- Masterplan vom 21.10.2019 (Plan und Massnahmen)
- Revision der Bau- und Nutzungsordnung (Broschüre und Synopse) vom 21.10.2019
- Bauzonen- und Kulturlandplan vom 21.10.2019
- Bericht gemäss Art. 47 RPV (Planungsbericht) vom 21.10.2019
- Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan vom 21.10.2019
- Flächenstatistik Bauzonen vom 24.9.2019
- Bauinventar (Aktualisierung 2017)
- Natur- und Landwirtschaftsinventar vom 26.8.2018 (Plan, Liste und Empfehlungen)
- Reglement über die Förderung von Hochstamm-Obstbäumen in der Landwirtschaftszone vom 4.7.2019

Wir gratulieren der Gemeinde Birrwil zum beispielhaften Vorgehen: Mit einer fundierten Grundlagenanalyse inklusive Quartierbetrachtungen und der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts / Masterplans wurde die Nutzungsplanrevision fundiert vorbereitet.

Im regionalen Kontext stehen der Gemeinde Birrwil folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen *aargauSüd impuls* (2011/2012)
- NRP-Projekt «Standortentwicklung Arbeitsplätze», Schlussbericht vom Jan. 2016
- Masterarbeit "Repertoire für lebenswerte und attraktive Zentren", Lidia Räber, Januar 2017
- Regionales Raumkonzept – RRK 2040 *aargauSüd impuls* (2018)

Zweite Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die vorliegende Stellungnahme orientiert sich hauptsächlich an den Themen der ersten Stellungnahme vom 2018.

Ortskern

In der ersten Stellungnahme wurde unterstrichen, dass dem Erhalt der Identität des Ortskerns besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Begrüsst wurde bereits die Einführung des Perimeters "Zentrumsgestaltung Dorfkern". Die neu in die BNO aufgenommene Einsetzung der Ortsbildkommission wird als zweckdienlich beurteilt.

Hingewiesen wurde zudem auf den Klärungsbedarf hinsichtlich der Verteilung von Dienstleistungs-, Einkaufs- und Mischnutzungen in der Gemeinde. Bemängelt wurde insbesondere die Zuweisung des Areals "Neumatt" von der W2 in die WA2, die der Konzentration dieser Nutzungen entgegenläuft.

Zusätzlich zum Dorfkern wird mit dem neuen Entwurf auch das Gebiet um den Knoten Seetalstrasse / Untere Wanne in die Dorfzone umgezont. Zusammen mit dem Gebiet im Bereich "Wilhof" entsteht damit ein grosses zusammenhängendes Gebiet, das der Dorfzone zugehörig ist. Zum Erhalt und zur behutsamen Weiterentwicklung der Strukturen des ursprünglichen Ortsbilds scheint dies zweckdienlich. Ein Klärungsbedarf hinsichtlich Nutzungsmix besteht aber noch immer:

→ Das RRK 2040 sieht eine Konzentration in den Ortskernen und bahnhofsnahe Gebieten vor; die Umzonung von W3 in die WG3 (gem. Änderungsplan Nr. g) entspricht diesem Ziel. Die Zuweisung grosser Teile des Areals "Neumatt" von der W2 in die Übergangszone ist aus unserer Sicht zu begrüßen. Die Umzonung der übrigen Teile von der W2 in die WA2 läuft aber dem Ziel der Nutzungskonzentration (siehe auch Thema Gewerbe) im Dorfkern nach wie vor entgegen. Zudem entsteht mit der Ausdehnung der Dorfzone im Bereich des Knotens Untere Wanne / Seetalstrasse ein weiteres Gebiet mit erweitertem Nutzungsmix, das die Nutzungskonzentration verunklärt. Im Übrigen entsprechen die eingesetzten Mittel dem im RRK 2040 festgesetzten Ziel des Schutzes der Ortskerne hinsichtlich Gestaltung und Begegnungsräume.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Wahrung des Charakters als ruhige, zentrale Gemeinde ist für Birrwil zentral. Der notwendigen Innenentwicklung ist mit der Fokussierung auf einzelne Gebiete und einem hohen Qualitätsbewusstsein zu begegnen. Die Überlagerung des Entwicklungsgebiets "Hobacher" und des Gebiets WA 3 zwischen Untere Wanne und Seetalstrasse mit der Gestaltungsplanpflicht wird dem Ziel vollumfänglich gerecht, eine Innenentwicklung mit hohen Qualitätsanforderungen zu realisieren.

Der hochwertigen Innenentwicklung und der Nutzung der bestehenden Bauzonenreserven/-kapazitäten ist die höchste Priorität beizumessen. Mit dem überarbeiteten Entwurf sollen neu Auszonungen von rund 3 ha vorgenommen werden, was einer positiven Steigerung um 2.74 ha gegenüber der Vorlage der ersten Mitwirkung entspricht. Dieser Umstand wird sehr begrüsst. Die ausgezonten Flächen im Gebiet "Neumatt Ost" werden allerdings der Übergangszone (gemäss § 170 BauG) zugewiesen. Mit der Überarbeitung des NuPla-Entwurfs und den zusätzlichen Auszonungen wird nach wie vor eine Überkapazität erzielt, auch wenn man von der höchstmöglichen Bevölkerungsprognose (gem. Erschliessungsprogramm) ausgeht. Im RRK 2040 wird das Gebiet "Wilifeld" als Sichtungsgebiet klassiert, das auf die Möglichkeiten, durch gezielte Innenentwicklungsmassnahmen weitere Potenziale aktivieren zu können, zu untersuchen ist. In der Ortsplanung wird dem Gebiet diesbezüglich nach wie vor keine spezielle Aufmerksamkeit beigemessen.

Die Erhöhung der minimalen Arealfläche für Arealüberbauungen gem. § 39 ist ein zusätzliches Hindernis für eine mögliche Verdichtung; der Hintergrund dieser Massnahme fehlt in den Unterlagen. Mit den in § 41 zusätzlich definierten Qualitätsanforderungen für Arealüberbauungen wird aber das Ziel einer hochwertigen Innenentwicklung gestützt.

→ Die Gemeinde hat Massnahmen für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung und ihre Umsetzung getroffen. Hinsichtlich der noch immer hohen Kapazität in den Bauzonen und des noch nicht vollständig ausgeschöpften Innenentwicklungspotenzials wird die Zuordnung der ausgezonten Flächen im Gebiet "Neumatt Ost" zur Übergangszone als nicht notwendig erachtet. Es wäre zu begrüssen, auch das Gebiet "Wilifeld" hinsichtlich Innenentwicklung vertiefter zu prüfen und so der Nutzung der Innenentwicklungspotenziale vor allfälligen neuen Einzonungen Vorrang zu geben.

Abstimmung Siedlung, Verkehr und Landschaft

Der Regionalplanungsverband legte der Gemeinde in der ersten Stellungnahme eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Verkehrsströmen und ihren Auswirkungen auf den regionalen Kontext nahe. Der geplante kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ist deshalb sinnvoll und unbedingt weiter zu verfolgen.

Auch die im RRK 2040 für den Bahnhof Birrwil angeregte Ergänzung mit Bike+Ride-Standort soll gemäss Mitwirkungsbericht ausserhalb der Ortsplanungsrevision angegangen werden. Die Weiterverfolgung dieses Vorhabens wird der Gemeinde empfohlen und begrüsst.

Das RRK 2040 weist auf die Notwendigkeit der Klärung allfälliger Nutzungskonflikte, ggf. mit Besucherlenkung entlang Hallwilersee, hin. In den Unterlagen zur Ortsplanung fehlt ein entsprechender Hinweis.

→ Die vertiefte Behandlung der verkehrlichen Fragen im Rahmen eines KGV wird nach wie vor empfohlen. Die Prüfung eines Bike+Ride-Standorts in der Gemeinde ist wünschenswert. Die Absicht, diese Themen im Nachgang zur Nutzungsplanungsrevision anzugehen, wird positiv zur Kenntnis genommen. Besonderes Augenmerk ist dem im RRK 2040 formuliertem Ziel der Aufwertung von Ortsdurchfahrten zu schenken.

Thema Arbeitsplätze / Gewerbe

Die in der ersten Stellungnahme angeregte Konzentration von Läden für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Bahnhofs- oder Dorfkernnähe, wurde nicht erkennbar umgesetzt. Die periphere Mischzone im Gebiet "Neumatt Ost" wurde zwar mehrheitlich ausgezont, im Gebiet "Zelgli Ost" und "Ländern" bestehen aber noch immer periphere WA2-Zonen mit zuglässiger Verkaufsnutzung, die der Konzentration in Dorfkern- und Bahnhofnähe entgegenlaufen.

Im Erschliessungsprogramm wird (siehe Planungsbericht S. 45) mit keiner Zunahme von Arbeitsplätzen gerechnet, da in den vorhandenen Mischzonen vor allem Wohnungen entstehen werden. Daher ist die Motivation für Umzonungen in Mischzonen unklar. Würden auf den in Mischzonen umgezonten Flächen nur Wohnnutzungen entstehen, wäre die Ausnützung nicht höher und der einzige Unterschied läge in einer höheren Lärmempfindlichkeitsstufe, die eine Wohnqualitätsminderung zur Folge hätte.

Gemäss Mitwirkungsbericht wird betreffend Umzonung von W2 in die Dorfzone im Gebiet Wilhof-Loch kein vielfältigerer Nutzungsmix erwartet. Es stellt sich die Frage, ob die Dorfzone mit gleichen Bestimmungen, wie sie auch für den Dorfkern mit ganz anderen Zielen gilt, für das Gebiet Wilhof-Loch zielführend ist.

→ In allen Wohn- und Arbeitszonen 2 sind Verkaufsnutzungen möglich. Zu prüfen wäre, ob das Ziel der Konzentrierung dieser Nutzungen im Dorfkern und in Bahnhofnähe mit einer anderen Zonenzuordnung nicht besser zu erreichen ist. Ebenso soll eine Differenzierung der Bestimmungen im Gebiet Wilhof-Loch geprüft werden. Die Prüfung der Mischzonen in peripheren Lagen könnte für die Wohnqualität und die Konzentration der Mischnutzungen an erwünschten Lagen gewinnbringend sein.

Abschluss und Dank

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung gemäss § 13 Abs. 1 BauG regional abgestimmt und mit den regionalen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Unsere Regionalplanerin Barbara Gloor steht für die Beantwortung weiterer Fragen gerne zur Verfügung. Für die anstehenden Arbeitsschritte und Planungsphasen wünschen wir Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen.

Freundliche Grüsse
VORSTAND AARGAUSÜD IMPULS



Martin Widmer
Präsident *aargauSüd impuls*



Herbert Huber
Geschäftsleiter *aargauSüd impuls*

Verteiler:

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Thomas Frei, Kreisplaner, Aarau
- Jörg Kyburz, Lebensraum Lenzburg Seetal, Lenzburg
- Barbara Gloor, Regionalplanerin, Metron Raumentwicklung AG, Brugg