

**Sitzung Vorstand, 13. Juni 2019**  
**Traktandum 2.4.2**

**ENTWURF**

Gemeinde Niederrohrdorf  
Bremgartenstrasse 2  
5443 Niederrohrdorf

Fislisbach, 13. Juni 2019

## **Gemeinde Niederrohrdorf – Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland – Stellungnahme Baden Regio**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Sinne der Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne gemäss § 11 BauG haben Sie uns um eine regionale Stellungnahme zu oben genanntem Geschäft gebeten. Für diese Möglichkeit und die Berücksichtigung unserer Anliegen bedanken wir uns.

Der Planungshorizont der aktuell gültigen Zonenplanung in Niederrohrdorf ist überschritten. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll die Nutzungsplanung auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet werden und diese den neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde wegweisende Leitsätze zur räumlichen Entwicklung im Sinne eines Leitbildes formuliert. Eine weitere Grundlage bildete die SWOT-Analyse der Gemeinde Niederrohrdorf, welche im Jahr 2017 an der Fachhochschule Nordwestschweiz, Hochschule für Wirtschaft im Rahmen eines Studierendenprojektes erarbeitet wurde. Mit der SWOT-Analyse wurde basierend auf breitabgestützten Analysen und Befragungen der Bevölkerung, Unternehmen und Politik eine Positionsbestimmung und Strategieentwicklung für die Gemeinde vorgenommen. Dieses Vorgehen zur Erarbeitung der strategischen Grundlagen der Nutzungsplanungsrevision begrüsst Baden Regio.

### **Allgemein**

Die Gemeinde Niederrohrdorf ist gemäss regionalem Entwicklungskonzept Baden Regio (REK) Teil der ländlich geprägten Entwicklungsachse. Diese Gebiete sollen sich moderat verändern und in ihrer Struktur weitgehend erhalten bleiben. Gleichzeitig wird für die Siedlungen, Freiräume und Infrastrukturen eine hohe Gestaltungs- und Nutzungsqualität gefordert. Im Rahmen des REKs wurden Gebiete für eine moderate Innentwicklung durch Umstrukturierung, Verdichtung und Neugestaltung festgelegt. In Niederrohrdorf ist das Gebiet entlang der Bremgartenstrasse dafür vorgesehen.

Die Gemeinde Niederrohrdorf stützt sich zur Berechnung der Einwohnerprognosen und Einwohnerkapazität auf die Richtwerte der ARE zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad. Der Kanton geht von Bevölkerungswachstum auf ca. 4'110 Einwohner (ca. 15 %) bis 2030 aus (Stand Einwohner 2017: 4'035). Das Fassungsvermögen umfasst gemäss kantonalen Angaben in den rechtskräftigen Bauzonen insgesamt 4'460 Einwohner, davon 267 Einwohner in den unbebauten Bauzonen und 155 Einwohner in den überbauten Gebieten. Entsprechend stehen der Gemeinde Niederrohrdorf keine Einzonungsflächen zur Verfügung und die Flächen für neue Einwohner müssen mittels Siedlungsentwicklung nach innen bereitgestellt werden. Dies begrüsst die Region.

## **Ausgangslage und Rahmenbedingungen**

### Regionale Konzepte und Strategien

Gemäss Planungsbericht wurden im Nutzungsplanungsverfahren die wesentlichen regionalen Grundlagen berücksichtigt. Dies begrüsst Baden Regio. Aus regionaler Sicht sind für die Nutzungsplanungsrevision darüber hinaus die zur Umsetzung des REK erarbeiteten Projekte „Innenentwicklung und Verdichtung – Eine Hilfestellung für Gemeinden“ inkl. qualitatives und quantitatives Dichtemonitoring“ sowie „die Wegleitung für die Aufwertung Zentrum und Strassenräume“ wertvolle Grundlagen. Aus Sicht der Region sind diese Hilfestellungen in der Nutzungsplanung möglichst zu berücksichtigen.

## **Zentrale Sachthemen**

### Innere Siedlungsentwicklung und Verdichtung

Bereits heute erreicht die Gemeinde Niederrohrdorf gemäss Planungsbericht die vom Richtplan vorgegebenen Mindestdichten. Die Entwicklung findet in den bestehenden, bereits gut ausgenutzten Bauzonen statt. Die sogenannten "Schlüsselgebiete" (grosse, zusammenhängende Baulandreserven) sind mehrheitlich mit einem Gestaltungsplan überlagert bzw. wurden/werden aktuell gerade überbaut. Zusätzliche planerische Massnahmen sind daher für die Schlüsselgebiete nicht vorgesehen. Dies ist für Baden Regio grundsätzlich nachvollziehbar.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision hat die Gemeinde zudem ein Handlungsprogramm Innenentwicklung erarbeitet und darin Massnahmen zur Innenentwicklung formuliert (Sensibilisierung der Bevölkerung, Erhöhung der Einwohnerdichten, Förderung der Bebauung unbebauter und unternutzter Flächen etc.). Weitere Massnahmen werden mit der BNO festgelegt, wie z.B. die Möglichkeit der Zulassung eines weiteren Vollgeschosses, die Aufhebung der maximalen Wohnungszahl bei Mehrfamilienhäusern in der Wohnzone W2, Verbot von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Wohnzone W3, Möglichkeit der Verweigerung der Baubewilligung bei nicht optimaler Ausnützung des Baulands. Es werden weitere Handlungsgebiete festgelegt, welche überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- und Mischnutzungen bezeichnen. Hierbei handelt es sich um Areale, auf welchen im Rahmen der Nutzungsplanung Siedlung spezifische planerische Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen werden. Dies können spezielle Zonenbestimmungen (Grundnutzungszonen, überlagerte Zonen) oder Sondernutzungsplanpflichten sein. Die Gemeinde verfügt darüber hinaus über diverse Fachkommissionen (Bau, Planung, Landschaft und Landwirtschaft) welche den Gemeinderat in Bezug auf die Ortsentwicklung unterstützen und massgeblich zur qualitativen Innenentwicklung beitragen.

Das Vorgehen und die Massnahmen gemäss Planungsbericht zur Förderung der qualitativen Innenentwicklung unterstützt Baden Regio.

### Masterplanung Kernzone Bünt

Da die Entwicklung des Ortskerns gemäss Planungsbericht als zentrales Element der Gesamtrevision Nutzungsplanung angesehen wird, wurde ein Masterplan über die Kernzone und das Gebiet Bünt (grosse Freifläche an zentraler Lage im Besitz der Einwohnergemeinde) erarbeitet. Der Masterplan zeigt die erwünschte Entwicklung für das Ortszentrum und das Areal Bünt auf und formuliert Handlungsschwerpunkte. Über die relevante Fläche des Ortskerns wird darauf aufbauend das Gestaltungsplangebiet Ortskern erlassen mit dem Ziel die Erneuerung, Stärkung und Belebung des Ortskerns weiter zu fördern. Diese Arbeiten sind sehr umfangreich und werden von der Region sehr begrüsst. Die Analysepläne und die vier Masterpläne mit den festgelegten städtebaulichen und freiräumlichen Leitlinien bilden eine wertvolle Grundlage für die Entwicklung des Ortskerns und werden von der Region entsprechend unterstützt.

### Ein-/und Umzonungen

Die Einzonungen in Niederrohrdorf betreffen hauptsächlich bestehende Strassenflächen und können aus regionaler Sicht als Arrondierungen betrachtet werden. Die Gemeinde nimmt einzelne Umzonungen vor. Mehrheitlich sind dies kleinere Anpassungen oder Anpassungen aufgrund der gebauten Situation. Grössere Umzonungen erfolgen gestützt auf den Masterplan Kernzone/Bünt und werden entsprechend unterstützt.

### **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Gemäss Planungsbericht haben die im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung vorgesehenen Massnahmen nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Verkehrsmenge und stellen keine Probleme dar in Bezug auf die heutigen Strassenkapazitäten. Für Baden Regio ist dies grundsätzlich nachvollziehbar. Aus Sicht der Region bestehen in Niederrohrdorf dennoch insbesondere im Langsamverkehr und in der Anbindung an den S-Bahnhof Mellingen-Heitersberg weitere Potenziale für eine bessere Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Diese sind aus Sicht der Region nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

**BADEN REGIO**

Gemeinden Region Baden-Wettingen

Roland Kuster  
Präsident

Dominique Erdin  
Stv. Planungsleiterin

### **Kopie an**

Kanton Aargau, Departement BVU, Abteilung für Raumentwicklung

