

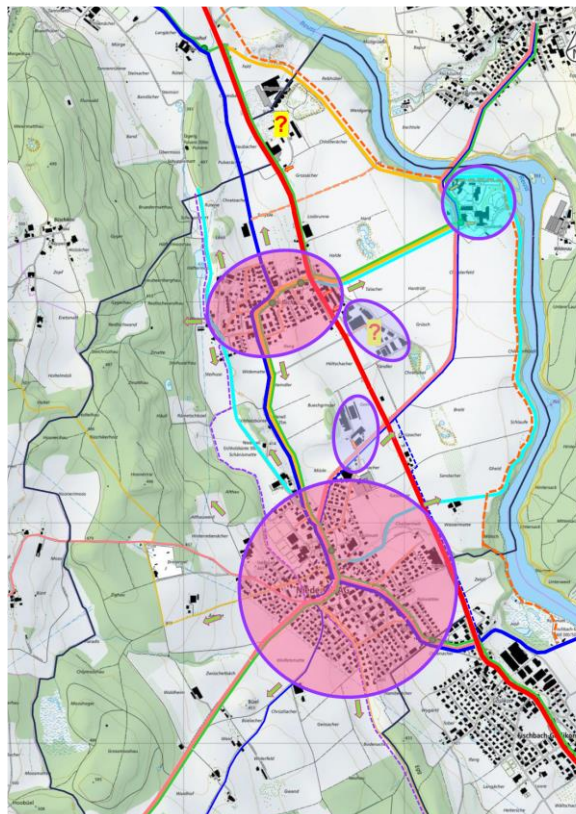


Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Räumliches Entwicklungsleitbild (REL Niederwil)

Zielformulierung

Inhalte

- 1.1 Regionale Entwicklungsstrategie RES 2040
- 1.2 Ziele der Gemeinde
- 1.3 Massnahmen- und Umsetzungskatalog
- 1.4 Massnahmenblätter zu den Kernthemen



H1	Erhalten und Entwickeln der Standortattraktivität als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen und der besonderen Identitäten .
H2a	Massvolle - nach Möglichkeit kontinuierliche - Bevölkerungsentwicklung , die mit gut in die dörfliche und örtliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.
H2b	Gemeinde schafft Voraussetzungen für ausgewogene Bewohnerstruktur und unterschiedliche Wohnangebote .
H3a	Erhalt bestehender und Schaffen neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grösseren Arealen Geere, Fendler und Reusspark.
H3b	Erhalt eines insgesamt möglichst breiten Nutzungsmix mit verschiedenartigen kleinen und mittelgrossen lokalen, regionalen und auch überregionalen Betrieben.
H4	Erreichen einer qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung , welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst.
H5	Gesamthaft optimierte Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr , in welcher ein Abwägen der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger angemessen Rechnung getragen wird.
H6	Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaften sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes
H7	Umwelt / Ökologie : Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

1 Zielvorstellungen

1.1 Regionale Entwicklungsstrategie RES 2040

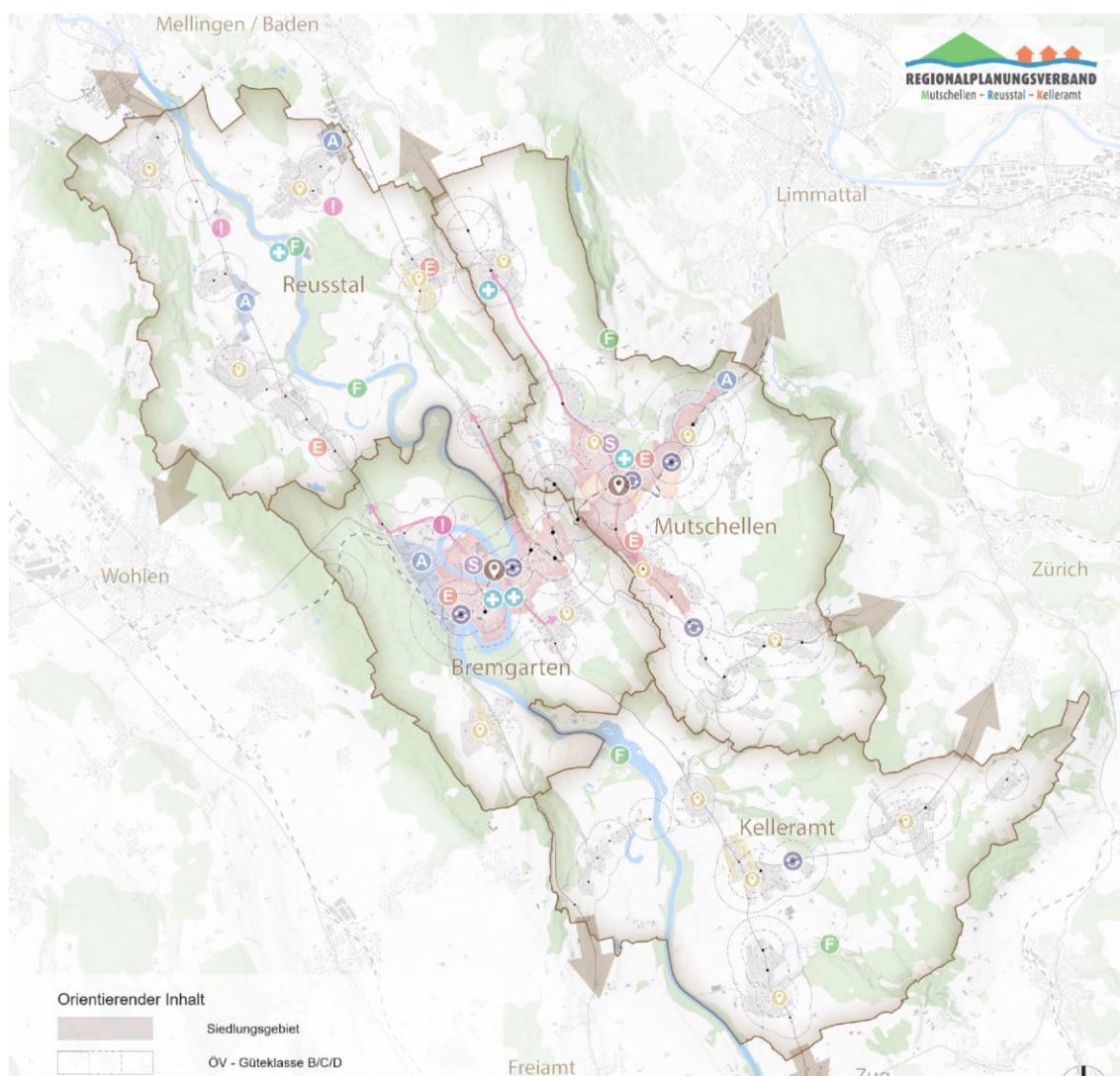
Zielbild

Die Region ist bis 2040 moderat gewachsen. Die meisten Einwohnerinnen und Einwohner haben im Raum Bremgarten und Mutschellen ihren neuen Wohnort gefunden. In diesen Teilräumen finden sich zudem mehr und mehr die Vorzüge von urbanerem Wohnen, beispielsweise von kurzen Wegen, einem breitem Versorgungsangebot und attraktiven öffentlichen Freiräumen. In den ländlichen Gemeinden finden sich weiterhin durchgrünte und kleinteilige Wohnquartiere mit funktionierenden Ortskernen.

In der Region finden alle Alters- und Einkommensschichten ein attraktives Wohnungs- und Versorgungsangebot. Alle Gemeinden profitieren zudem von den abwechslungsreichen Naherholungsräumen, welche im Einklang mit den wertvollen Naturlandschaften genutzt werden.

Die Region lebt eine starke eigenständige regionale Wirtschaftslandschaft mit gut vernetzten Betrieben und einer aktiven Förderung des Standortes. Das Regionalzentrum Bremgarten und die Teilregion Reusstal haben dabei einen grösseren Stellenwert als Arbeitsplatzstandort übernommen.

Die Landwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Selbstversorgung der Region und zur Pflege des Landschaftsbilds.



Regionale Entwicklungsstrategie, Plan

1.2 Ziele der Gemeinde (für die Nutzungsplanung)

A. Standortattraktivität / Identität

Hinweise aus Kommission (stichwortartige Zusammenfassung)

Ländlicher Charakter, gute verkehrliche Vernetzung, bezahlbarer Wohnraum, Vereins- und Dorfleben, breites Schulangebot, Oberstufenschulstandort, Bedarf für attraktiven Dorfplatz, niedrige Strompreise und Steuern, Reusspark als wichtiger Arbeitgeber, verschiedenartige Dorfläden, Energiestadt seit 2021, naturnahe Erholungsräume.

Hauptziel und ergänzende Ziele / Erläuterungen

H1 Erhalten und Entwickeln der **Standortattraktivität** als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen und der besonderen **Identitäten**.

- Dem sorgfältigen Umgang mit der Ortsbildprägenden bäuerlichen / dörflichen Struktur ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Der Dorfkern Niederwil (inklusive der öffentlichen Nutzungen wie Gemeindeverwaltung und Schule) soll als attraktiver Ort des Aufenthalts und der Begegnung gestärkt werden, so dass ein attraktives Zentrum mit publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen bestehen bleibt und sich entwickeln kann.
- Das vielfältige Angebot der Infrastrukturen wie Schule, Gemeindeverwaltung, Restaurants und Läden im Dorf soll bestehen bleiben.
- Die attraktive Lage im landschaftlichen und naturräumlichen Umfeld ist zu pflegen, um ein attraktives Umfeld für Bewohner und Erholungssuchende zu schaffen.
- Der ausgewogene Nutzungsmix von ländlichem Wohnen, örtlichem, regionalem und überregionalem Gewerbe (inkl. Dienstleistungen / Läden) sowie verankerter landwirtschaftlicher Nutzung soll beibehalten werden.
- Durch die 2 sich kreuzende Buslinien Nr. 332 (Bremgarten AG - Mellingen - Baden) und Nr. 336 (Mellingen Heitersberg, Bahnhof - Wohlen AG, Bahnhof) besteht eine ÖV-Anbindung in 4 Richtungen.
- Der Reusspark mit der denkmalgeschützten Klosteranlage, dem Zentrum für Pflege & Betreuung und angegliedertem Kulturangebot soll genutzt werden, um Niederwil über die Region hinaus bekannt zu machen.
- Jeder Ortsteil / jedes grössere Gebiet soll entsprechend seiner Funktion und Grösse die ihm gebührende Identität erhalten.

Folgende Qualitäten heben heute und in Zukunft die Standortattraktivität von Niederwil als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept Aargau) besonders hervor:

- Sorgfältige Einbettung des gesamten Baugebietes in einer offenen und (teilweise) vielfältigen Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft.
- Rundum gute Anbindung an die nahe gelegenen Regionalzentren (Wohlen / Lenzburg / Mellingen / Bremgarten) und gute Erreichbarkeit aus / zu den grösseren Zentren im kantonalen (Baden / Brugg, Aarau) und schweizweitem (Zürich, Luzern, Basel, Bern) Umfeld.

B. Bevölkerungsentwicklung / Bewohnerstruktur

Hinweise aus Kommission (stichwortartige Zusammenfassung)

Massvolles Wachstum, Verdichtung im Bestand, Sprungkosten der Einwohnerentwicklung, Steigerung Steuerkraft je Einwohner, demografische Entwicklung (vgl. auch Altersleitbild), Wohnen im Alter, Pflegemöglichkeiten im Reusspark, Generationenwohnen, lineares Wachstum, Integration Neuzuzüger.

Hauptziele und ergänzende Erläuterungen

H2a Massvolle **Bevölkerungsentwicklung**, die mit gut in die dörfliche und örtliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.

H2b Gemeinde schafft Voraussetzungen für ausgewogene **Bewohnerstruktur** und unterschiedliche **Wohnangebote**.

Niederwil verzeichnet per 31. Dezember 2022 3'052 Einwohner. Die kantonale Planungsannahme rechnet mit 3'110 Einwohnern bis ins Jahr 2040 (plus 14% bezogen auf den Zeitraum 2012 bis 2040).

Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf rund 3'500 Einwohner und Einwohnerinnen innerhalb des nächsten Planungshorizonts von rund 15 Jahren ist aufgrund der vorhandenen Reserven möglich und wird als (noch) massvoll erachtet.

Da nur noch wenige Baulandreserven bestehen und diese teilweise auch nicht zur Verfügung stehen, muss vermehrt eine Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt werden (Nutzung leerstehender oder unternutzter Volumen, Nachverdichtung und Ersatzbauten in überbauten Gebieten).

Den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung muss Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll aber auch eine höchstens der jeweiligen Umgebung angepasste und angemessene bauliche Dichte möglich sein (keine Dichtesprünge, z.B. in Form von deutlich grösseren Volumen gegenüber dem Bestand).

Die vorhandenen Infrastrukturen der Gemeinde, wie z. B. Werkleitungen, Strassen, Grösse der Verwaltung und das Angebot der Schulbauten, vermögen ein Bevölkerungswachstum auf rund 3'500 Einwohner ohne zusätzliche / übermässige Investitionen aufzunehmen und sind aktuell finanzierbar, was aber laufend geprüft werden muss, um allfällige Investitionen rechtzeitig zu erkennen.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist dem selbstbestimmten Wohnen nach der ‚Familien-Wohnphase‘ (ab ca. 60 Jahren) in attraktiver Umgebung die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. An zentrumsnahen oder gut zugänglichen Lagen sind Voraussetzungen zu schaffen, die attraktive Mietwohnungen für das Wohnen im Alter begünstigen und die nach Bedarf die Ergänzung mit einem Pflegeangebot erlauben. Insgesamt soll aber auch (preisgünstiger) Wohnraum für die jüngere Generation zur Verfügung stehen.

Synergien mit der vorhandenen Infrastruktur im Reusspark und herkömmlichem Wohnen im Alter in den Ortsteilen Niederwil und Nesselbach sind zu nutzen.

C. Arbeitsplatzentwicklung

Hinweise aus Kommission (stichwortartige Zusammenfassung)

Reusspark als wichtiger Arbeitgeber, bedeutungsvolles Recyclingcenter, Spezialnutzung Gärtnerei Gisler, Arealentwicklung Geeren, Immissionen aus gewerblichen Nutzungen, Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe ermöglichen.

Hauptziele und ergänzende Ziele / Erläuterungen

H3a Erhalt bestehender und Schaffen neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grösseren Arealen Geere, Fendler und Reusspark.

H3b Erhalt eines insgesamt möglichst breiten Nutzungsmix mit verschiedenartigen kleinen und mittelgrossen lokalen, regionalen und auch überregionalen Betrieben.

H3c Sicherung der mittel- bis längerfristig möglichen Nutzungen im Arbeitsplatzgebiet Schellenwerk und paralleles Anstreben der Auslagerung von raumplanerisch nicht mehr vertretbaren Nutzungen.

Für das ortsansässige und im Dorf verankerte Gewerbe sollen die vorhandenen Standorte gesichert und / oder, soweit vertretbar, geeignete Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Diese Nutzungen sollen insbesondere im Dorfkern Niederwil dazu beitragen, die Belebung auch tagsüber zu bewahren.

In den grossflächigen Arbeitszonen soll ein diversifiziertes Nutzungsangebot für Dienstleistungen und Produktion entstehen, das situationsgerecht angeordnet ist. Priorität haben Arbeitsplatznutzungen; neue Wohnungen sind grundsätzlich auszuschliessen, bestehende auf eine rechtlich legitime Basis zu stellen. Anzustreben ist eine bestmögliche Nutzung mit verbesserter Integration ins örtliche Umfeld, Vermeidung unerwünschter Auswirkungen und übermässiger Immissionen wie Lärm, Geruch, Verkehr usw.

Der Reusspark ist ein regional und überregional bedeutender Arbeitsplatzstandort. Ausgehend von der Leitnutzung eines kompetenten und modernen Zentrums für Pflege & Betreuung tragen ergänzende Nutzungen der Gastronomie sowie Kultur und Freizeit zu einem vielschichtigen Ort der Begegnung, des Aufenthalts und der Erholung in einem kulturgeschichtlich und naturräumlich attraktiven Umfeld bei.

Im Gebiet Schellenwerk ist auszuloten, welche Nutzungen planungsrechtlich langfristig legitim Bestand haben können / dürfen; Kriterien dafür sind Standortgebundenheit, auf übergeordneten Konzepten beruhende Standorte. Für mittel- bis längerfristig nicht (mehr) mögliche Nutzungen sind alternative Lösungen nötig.

Den Landwirtschaftsbetrieben ist unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum zu gewähren, um wirtschaftlich produzieren zu können. An Ort hergestellte und angebotene Produkte tragen zur Akzeptanz in einer breiten Bevölkerung bei.

D. Qualitätsvolle Entwicklung

Hinweise aus Kommission

Entwicklung entlang Kantonsstrassen differenziert betrachten, Entwicklung Gestaltungsplanareal Hubelstrasse, Dachgestaltung (beachtlich hoher Anteil Schrägdächer), Mass der Innenentwicklung

Hauptziel und ergänzende Ziele / Erläuterungen

H4 Erreichen einer qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung, welche massstabsgerecht in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst.

Jeder Dorfteil / jedes grössere Gebiet ist mit seinen eigenen Identitäten entsprechend den Besonderheiten und Merkmalen zu erhalten und zu entwickeln.

Die Trennwirkung der Ortsdurchfahrten ist zu reduzieren, um das Dorfzentrum Niederwil als einen einladenden Ort der Begegnung und des Aufenthalts und um den Strassenraum der Landstrasse durch Nesselbach aufzuwerten.

Der Natur im Siedlungsraum und den Massnahmen zur Hitzeminderung soll besondere Beachtung geschenkt werden.

Bauten und Anlagen sind sorgfältig in den jeweiligen örtlichen Kontext zu integrieren (Hang, Ebene, Dorfrand, alte Dorfteile).

Angestrebt wird eine angemessene bauliche Grösse unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Verdichtung ist eine örtlich differenzierte Betrachtung nötig:

- Nutzung bestehender Volumen in den alten Dorfteilen unter Beachtung der situationsgerechten Qualitäten.
- Kulturgeschichtlich bedeutsame Baustrukturen sowie Ortsbaulich wertvolle Gebäudevolumen sind bestmöglich zu erhalten (kein Abbruch) und es ist für einen qualitätsvollen Umgang zu sorgen.
- Nachverdichtung in den reinen Wohnquartieren (in kleinteiliger, gewachsener Struktur primär zur Steigerung der Einwohnerzahl und für zeitgemässen Wohnkomfort, nicht allein zur Vergrösserung der Volumen).
Im Speziellen sind der Charakter und die Massstäblichkeit der Einfamilienhaus-Quartiere im Grundsatz zu erhalten bzw. eine höchstens massvolle Innenentwicklung zu sichern.
- Grossmassstäbliche / grossflächige Strukturen sollen durch eine besonders gute Einpassung in den offenen Landschaftsraum aufgefangen werden (z.B. mittels Pflanzung grosser Bäume).

E. Abstimmung Siedlung und Verkehr

Hinweise aus Kommission

Positiv beurteilt werden Autobahnanschluss Birmenstorf, Verbindung Ottenbach, 2 Buslinien, Bahnhof Heitersberg, Radwegnetz; Betriebe sind auf Durchgangsverkehr angewiesen. Problem Trennwirkung Hauptverkehrsstrassen, auch bezüglich Verkehrssicherheit. Strassenraum ist auch Lebensraum

Hauptziel und ergänzende Ziele / Erläuterungen

H5 Gesamthaft optimierte Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, in welcher ein Abwägen der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger angemessen Rechnung getragen wird.

Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden aufeinander abgestimmt, indem

- die Trennwirkung der Hauptverkehrsachsen (vermehrt) durch eine gestalterische Einbindung in die Siedlung „aufgeweicht“ wird (in der Strassenraumgestaltung, bei der Überbauung in der ersten Bautiefe).
- auf den Hauptdurchfahrtsstrassen trotz steigenden Verkehrszahlen die Verkehrssicherheit und Verträglichkeit mit dem Fuss- und Radverkehr gesteigert werden
- der Durchgangsverkehr auf die Hauptachsen zu konzentrieren ist, um eine grösstmögliche Fläche im Siedlungsgebiet vor Lärmimmissionen zu schützen (kein Schleichverkehr).
- ein dichtes, attraktives, sicheres und durchgehendes Netz an Fuss- und Velowegen die Verbindungen innerhalb und unter den Ortsteilen sowie zu den Naherholungsräumen gewährleistet.
- in allen Wohn- und Mischzonen die Voraussetzungen bestehen sollen, um am gleichen Ort Wohnen und Arbeiten zu können (je nach Zone nicht störendes oder mässig störendes Gewerbe).

Die Wander- und Fahrradwegnetze sind auch an die Nachbargemeinden und die regionalen Wege anzubinden.

Die bestehende gute ÖV-Anbindung soll erhalten bleiben und wo möglich verbessert werden (analog den Zielen des Planungsverbands Mutschellen Reusstal Kelleramt).

Vom gesamten Siedlungsgebiet sollen möglichst direkte und sichere Verbindungen zu den Naherholungsräumen und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs angeboten werden.

Das Umfeld der Schulanlage ist so gut wie möglich vom Durchgangsverkehr zu schützen. Die öffentlich zugänglichen Frei- und Aussenräume in der Dorfmitte sind als Ganzes zu sehen. Die Erhaltung und Stärkung einer attraktiven Dorfmitte mit Publikumsnutzungen wie Restaurants, Läden und dgl. ist dauerhaft zu gewährleisten.

F. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung

Hinweise aus Kommission (stichwortartige Zusammenfassung)

Natur und Freiräume als grosses Plus. Sollen geschützt, gefördert und besser zugänglich werden. Konflikt Naturschutz / Naherholung. Thema Pufferzonen.

Hauptziel und ergänzende Ziele / Erläuterungen

H6 Beibehaltung und Stärkung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaften sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes

Die Reuss und ihre angrenzenden Räume weisen hohe Natur- und Landschaftsqualitäten auf. Dies wird durch die zahlreichen, sich teilweise überlagernden nationalen und kantonalen Schutzvorschriften und Inventare belegt (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, Auengebiete von nationaler Bedeutung, Auenschutzpark, Dekretsgebiete, etc).

In der Nutzungsplanung Kulturland ist eine Abwägung zwischen verschiedenen Interessen erforderlich (Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz, Forstwirtschaft). Diese erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Erhaltung des Kulturlandes für die landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.
- Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.
- Bedeutende Natur- und Landschaftselemente sollen als identitätsstiftende Elemente erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Die Erhaltung und Vernetzung der wertvollen Natur- und Landschaftselemente ist sicherzustellen.
- Das die Siedlungsgebiete umgebende Kulturland sowie der Wald weisen eine hohe Erholungsqualität auf, die es zu erhalten und zu pflegen gilt.

G. Energie / Klima / Umwelt

Hinweise aus Kommission (stichwortartige Zusammenfassung)

Niederwil ist Energiestadt, es gibt eine Nachhaltigkeitskommission.

Hauptziel und ergänzende Ziele / Erläuterungen

H7 Umwelt / Ökologie: Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

In den Umweltbereichen Natur, Landschaft, Gewässer, Energie und Lärm bestehen diverse übergeordnete Vorgaben und Gesetze, welche auf Gemeindeebene direkt anwendbar sind bzw. durchgesetzt werden müssen. Diese können auf kommunaler Ebene grundsätzlich auch verschärft oder präzisiert werden.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die bauliche und gesellschaftliche Entwicklung immer mehr beansprucht. Dies führt zu stärkeren und vielfältigeren Belastungen der Umwelt und der Ressourcen. Auf der Ebene der kommunalen Nutzungsplanung soll ein wesentlicher Beitrag geleistet werden, um die natürlichen Ressourcen Boden, Luft und Wasser bestmöglich zu schonen, soweit dies nach dem neusten Stand der Technik möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Gebäude, Bauten und Aussenanlagen sollen während des Baus und des Betriebs einen relevanten Beitrag zur Ressourcenschonung und zur Minimierung der Umweltbelastung leisten. Dabei stehen folgende Bestrebungen im Vordergrund:

- Minimierung der Bodenversiegelung, um einen natürlichen und verzögerten Wasserabfluss zu ermöglichen und um die Wasser- und Grundwasserqualität zu erhalten.
- Umweltverträgliche Produkte verwenden (schadstofffreie / -arme Materialwahl), mit den Ressourcen sparsam umgehen, Minimierung des Abfalls / Wiederverwendung gebrauchter Materialien.
- Durch Vorgaben zur Aussenraumgestaltung ökologisch wertvolle Lebensräume sichern, um die Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen zu erhalten und womöglich zu verbessern (Biodiversität).
- Zur Unterstützung der übergeordneten Klimaziele sollen insbesondere grosse Bäume und zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben sowie in der baulichen Entwicklung der Durchlüftung im Siedlungsgebiet spezielle Beachtung geschenkt werden.
- Mittels energetischer Vorgaben ist eine Verringerung des Energieverbrauches (Suffizienz) mit einem grossen Anteil erneuerbarer Energien anzustreben.

1.3 Massnahmen- und Umsetzungskatalog

A. Standortattraktivität / Identität

Massnahmen	Umsetzung
Sorgfältiger Umgang mit Bauvorhaben in noch vorhandenen Altbaustrukturen; aufzeigen gebäudetypologischer / architektonischer Merkmale, aussenräumlicher Qualitäten	Dorfzone zielgerichtet formulieren; ev. örtlich differenzieren bzw. koordinieren mit zentralörtlichen Funktionen
Bauinventar kantonale Denkmalpflege aktualisieren, Interessenabwägung Unterschutzstellung Ja / Nein	Kontaktaufnahme mit kant. Denkmalpflege, Begleitung Inventarisierung / Umsetzung mittels Unterschutzstellung
Konzept zum Erhalt und Verbesserung Standortattraktivität; z.B. Schulstandort, verkehrliche Anbindung, Publikums- / Ladennutzungen, Wohnraum für alle Altersklassen, Natur- und Landschaftselemente, Erholungsangebot	Umsetzungskonzeption mit Prioritäten: Primär raumrelevante Massnahmen; in Planungsinstrumente oder projektbezogen
Reusspark; Lagequalität, bauhistorisches Kulturgut und vielfältiges Nutzungsangebot in Einklang bringen	Gesamtkonzeption in Erfahrung bringen; geeignetes Zonentypen; Qualitäten sichern

B. Bevölkerungsentwicklung

Massnahmen	Umsetzung
Innenentwicklung differenziert betrachten; wo welche Dichte; Restriktionen / Anreize	Grundlagenpapier Handlungsprogramm Innenentwicklung / ausgewählte Umsetzung in BNO
Auf unterschiedliche Bewohnerstruktur / Wohnraumangebote ausgerichtete Zonierung	Zonenregime Bauzonenplan / BNO prüfen und bei Bedarf darauf ausrichten
Einwohnerpotenzial quantifizieren inkl. Um- / Aufzonungen und Nachverdichtungen	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG als Basis für Planungsbericht
Grundmasse BNO überprüfen; Höhen, Abstände, Ausnutzung	Analyse Masse / Umsetzung in BNO; Überführung in harmonisiertes Baurecht

C. Arbeitsplatzentwicklung

Massnahmen	Umsetzung
Gewerbeareale differenziert betrachten; Eigenheiten ermitteln, situationsgerechte Entwicklung ermöglichen, Aussagen hinsichtlich Verträglichkeit mit Wohnen	Grundlagenpapier; darauf basierend in geeignete Zonen / BNO-Bestimmungen festlegen
Standorte, Grösse und Verteilung von Publikums- und Verkaufsnutzungen untersuchen und festlegen	Bestimmungen BNO bedarfsgerecht formulieren mit der nötigen Flexibilität

D. Qualitätsvolle Entwicklung

Massnahmen	Umsetzung
Möglichkeiten zur qualitätsvollen / sorgfältigen Nachverdichtung aufzeigen	Grundlagenpapier / Handlungsprogramm Innenentwicklung / BNO
Aussenraumgestaltung bei privaten Bauvorhaben mehr Gewicht geben	Konkretisierung BNO bzgl. Terrain / Bepflanzung / Ausstattung
Natur im Siedlungsraum (Siedlungsökologie, klimagerechte Siedlungsentwicklung) vertieft bearbeiten	Stufengerechte Umsetzung aufzeigen; BNO, Bauvorhaben
Einpassung / Qualitäten in Gewerbezonieren differenziert betrachten	Gesetzliche Grundlage in BNO, Qualitätssicherung

E. Verkehr

Massnahmen	Umsetzung
Gesamtheitliche Betrachtung aller Verkehrsträger; Motorisierter Verkehr, Radverkehr, Fussverkehr, öffentlicher Verkehr usw.	<i>Analyse verkehrliche Situation Handlungsbedarf und Massnahmen mit zeitlichen und örtlichen Prioritäten</i>
Spezielle Themen ermitteln wie Massnahmen Verkehrsberuhigungen / -sicherheit, Mobilität usw.	<i>Umsetzungskonzeption BNO und / oder projektbezogene Massnahmen</i>

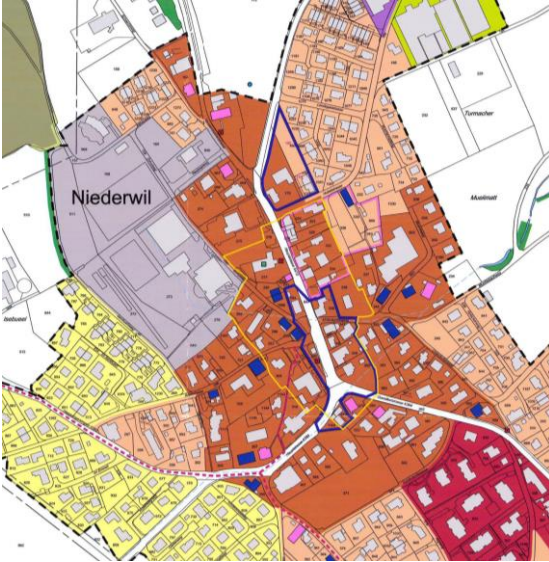
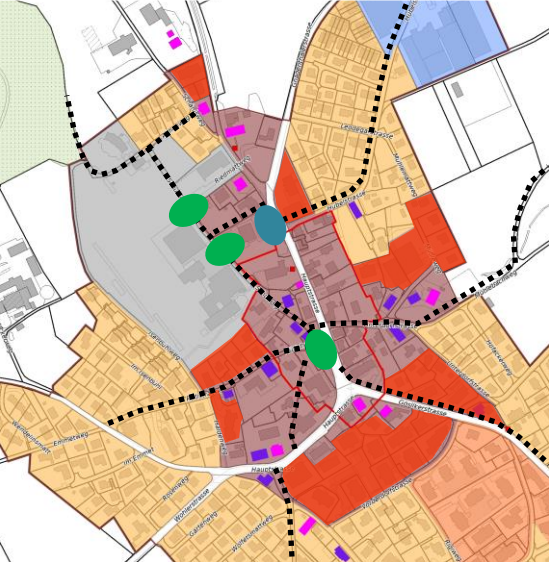
F. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung

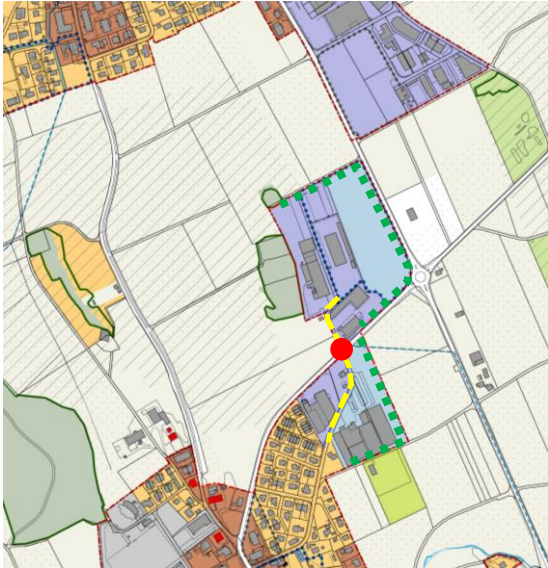
Massnahmen	Umsetzung
Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (NkB, LkB, Siedlungstrenngürtel, BLN, Wildtierkorridor usw.)	<i>Umsetzung gemäss zwingenden übergeordneten Vorgaben, Handlungsspielräume entsprechend den Entwicklungszielen evaluieren und nutzen</i>
Prägende Natur- und Landschaftselemente (Hochstammbäume, Hecken, markante Einzelbäume, Naturschutz-zonen, topographische Besonderheiten) erhalten, wo möglich entwickeln / aufwerten	<i>Inventar-Aufnahmen, Priorisierung vornehmen, Schutz- und Pflegemassnahmen, in Einklang mit den „freiwilligen“ ökologischen Massnahmen der Landwirtschaft bringen</i>
Angestammten Bauernbetrieben angemessenen Handlungsspielraum geben	<i>In Landschaftsschutzzone / Siedlungstrenngürtel, Siedlungseier ausscheiden</i>
Themenbereich Naherholung	<i>Konzeption Fuss- und Radwege im Siedlungsgebiet / im Kulturland (Rundwege)</i>

G. Energie / Klima / Umwelt

Massnahmen	Umsetzung
Möglichkeiten zur Umsetzung weitergehender Umweltvorgaben aufzeigen	<i>Beispiele aufzeigen, mögliche Massnahmenpalette in BNO definieren</i>

1.4 Massnahmenblätter zu den Kernthemen

Zentrums- und Dorfkernentwicklung	Niederwil 1
Qualitäten, Besonderheiten und Probleme - Gut funktionierendes Ortszentrum mit nebeneinander liegenden und vielfältigen Nutzungen (Publikumsnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen), die zur Belebung beitragen. - Prägende denkmalgeschützte kath. Kirche und in weiten Teilen vorhandene Altbaustruktur, die als Gebäude Substanzschutz oder als Gebäude mit Volumenschutz geschützt sind. - Unterschiedliche Freiräume, die zum Aufenthalt und zur Begegnung einladen, grundsätzlich gute Durchwegung für zu Fuss gehende. - Trennwirkung der Hauptstrasse, (noch) von Bushaltestelle belegter Dorfplatz und fehlendes Aussenraumqualität, stark segmentierte Areale. - Ausserhalb der Ortsbildschutzzone Diskrepanz zwischen den Erhaltungszielen und bei Neubauten möglichen Höhen. In den Randbereichen der Dorfzone Neubauten, die einer üblichen W3 entsprechen oder auch Einfamilienhäuser / reine Gewerbebauten umfassen.	
 Bauzonenplan	 Konzeptansätze: Plätzen (ovale Fläche), Wegnetz (Linien schwarz gestrichelt), Ränder Dorfzone (rote Fläche)
Ziele / Massnahmen - Substanz der Altbauten erhalten (möglichst keine Abbrüche). Dorfzone stärken, indem sie primär auf die noch vorhandenen qualitätsvollen Altbauten reduziert wird. - Freiraum-Grundstruktur sichern und entwickeln, die insgesamt zu einer attraktiven Dorfmitte beiträgt. - Ortsbauliche Gesamtschau um Dorfplatz Süd; darauf basierend gesamtheitlich bzw. schichtweise Bebauung, Erschliessung, Parkierung, Anlieferung, Entsorgung sichern.	
Umsetzung - Gegenüberüberstellung zonenplanerischer Varianten (mit Vor- und Nachteilen); . Triagierung Dorfzone (innerer strengerer Bereich, äusserer „lighth“-Bereich) . Reduktion Dorfzone, Randbereiche in W3, W2 oder WG . Zusätzliche Vorgabe Dorfzone im Kernbereich mit Priorisierung Publikumsnutzungen - Partielle Gestaltungsplanpflicht über räumlich zusammenhängende Teilgebiete mit qualitativen Rahmenbedingungen. - Testplanung um Dorfplatz Süd / Dorfmitte als Basis für zu erarbeitende Gestaltungspläne oder Hinweise bei Baugesuchen, wofür Bebauungsstruktur, Aussenräume und Wegverbindungen gesamtheitlich geplant und attraktive Gestaltungsansätze aufgezeigt werden.	

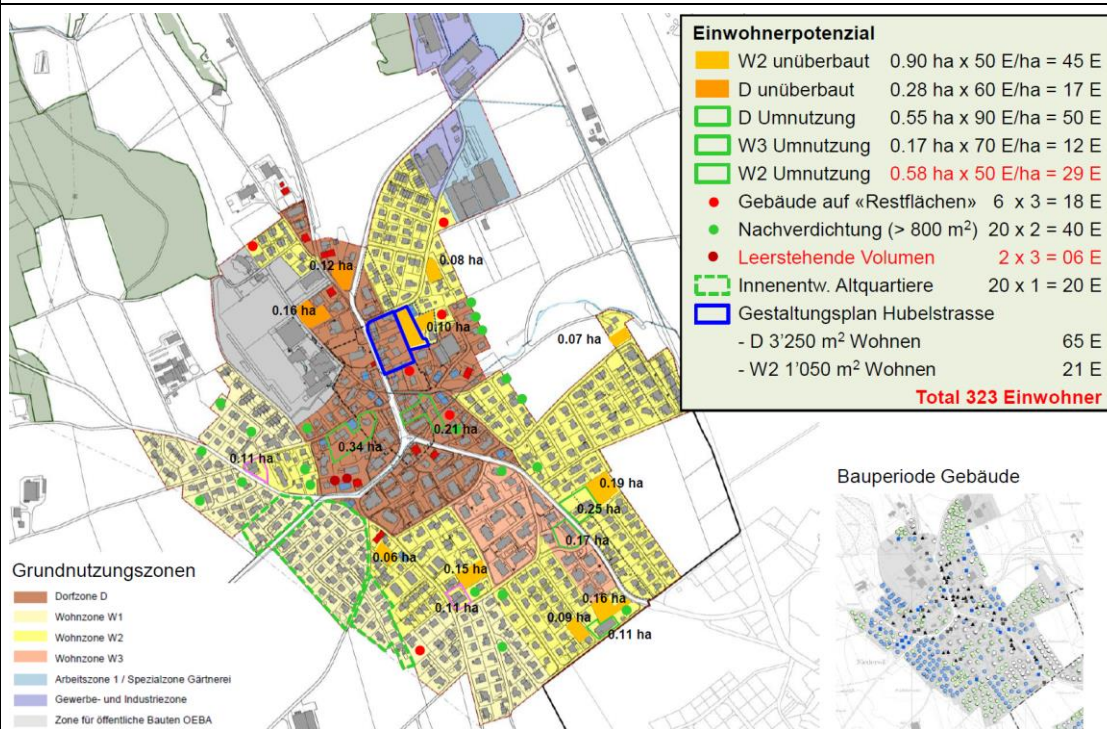
Gewerbepark Geere / Turmacher	Niederwil 2
Qualitäten, Besonderheiten und Probleme - Zwei „lose“ zusammenhängendes Gewerbegebiete, etwas ausserhalb der kompakt ausgetrennten Bauzonen gelegen, umgeben von offenem Kulturland und von zwei Kantonsstrassen. - Grosse Bauzonenreserve der Arbeitszone A1 mit detaillierteren (sachgerechten) Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung, Gestaltungsplanpflicht - Erschliessung vorgegeben durch den Knoten Gnadenthalerstrasse mit Anschlüssen Buchgrindel, Hubelstrasse; Breite unter Einbezug der Ansprüche aller Verkehrsteilnehmenden eventuell etwas knapp - Fehlende Anbindung an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (nächste Bushaltestelle liegt 550 m entfernt), fehlende Anbindung ans Fusswegnetz.	
 Luftbild 2023	 Bauzonenplan generalisiert / Konzeptansätze Knoten (roter Punkt), Siedlungsränder (Linie grün gestrichelt), ev. Bauzonenumlagerung (?), Anbindung Dorf (Linie gelb gestrichelt)
Ziele / Massnahmen - Koordinierte Entwicklung der Areale Geere / Turmacher (Erschliessung, haushälterische Nutzung, flächensparende Parkierung, Grünflächenanteile, Einpassung usw.) - Verbesserte funktionale (v.a. bezüglich Erschliessung) und gestalterische Einbindung (v.a. Siedlungsrand, Erscheinungsbild Gebäude) - Sachgerechte Vorgaben der Arbeitszone A1 umsetzen (Nutzungsvorgaben, Grünflächenziffer, Siedlungsrandgestaltung); Qualitätsstandard auch auf übrige Flächen übertragen - Stark einzuschränkende bis hin zu keinen Wohnnutzungen (wegen Konflikt mit zu priorisierendem Gewerbe)	
Umsetzung - Gewerbe- und Industriezone / Arbeitszone / Spezialzone Gärtnerei soweit möglich und sinnvoll harmonisieren; z.B. Siedlungsrandgestaltung, Grünflächenanteile, Höhendefinitionen, Parkierung, Bodenversiegelung, Dachbegrünung / Solaranlagen - Spezialzone Gärtnerei weiterhin auf nutzungsspezifische Anforderungen auslegen (langfristige Optionen im Auge behalten), Flächenbedarf oberirdischer Parkfelder prüfen - Ansprechende Knotengestaltung Gnadenthalerstrasse / Erschliessungskonzeption / Adressierung und Auffindbarkeit verbessern	

Qualitätsvolle und örtlich differenzierte Innenentwicklung

Niederwil 3

Qualitäten, Besonderheiten und Probleme

- Ruhige Wohnlagen oder gut durchgrünte ältere Wohnquartiere in ebenem oder vielfach leicht geneigtem Gelände
- Nur punktuell vorhandene geringe bauliche Dichte mit (jedoch oft nur theoretischem) Verdichtungspotenzial. Potenzial liegt primär bei den einzelnen sich abzeichnenden Arealentwicklungen.

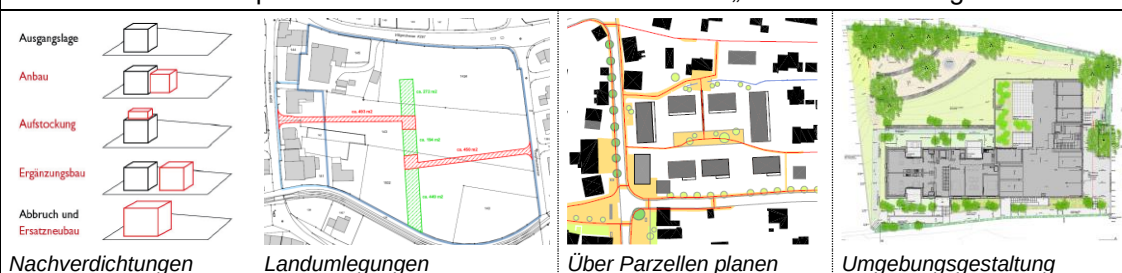


Ziele / Massnahmen

- Gezielte Entwicklung von zusammenhängenden Arealen initiieren / steuern
- Massvolle Innenentwicklung initiieren; v.a. bei grösseren Einfamilienhausparzellen oder vereinzelt zweckmässigen parzellenübergreifenden Planungen
- Baurechtliche Anreize schaffen unter qualitativen Voraussetzungen, um einwohnerrelevante Verdichtungen zu realisieren zu können.

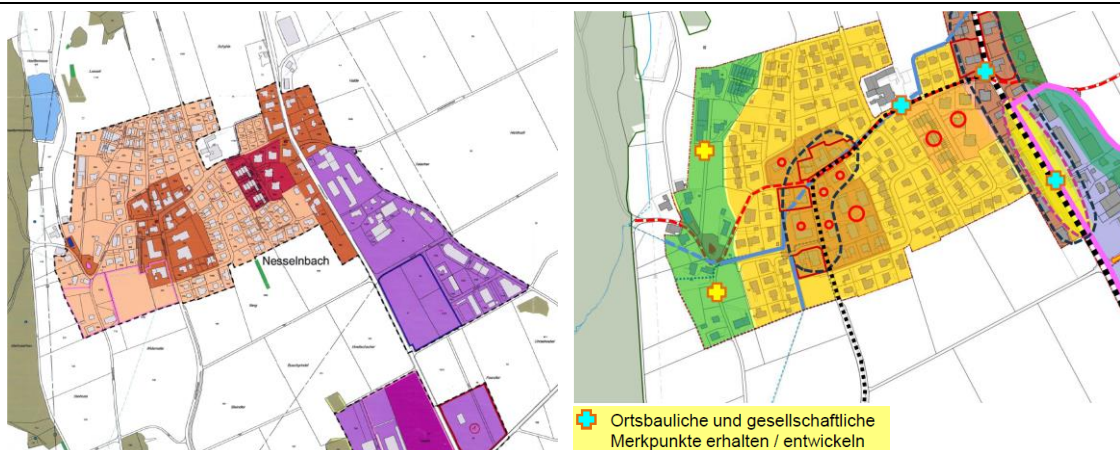
Umsetzung

- **BNO:**
 - . Baumasse überprüfen; Grenzabstände, Höhenmasse, Ausnutzung, eventuelle Anreize
 - . Grundsatzfrage Ausnutzungsziffer ja / nein, eventuelle Alternativen
- **Beratung:**
 - . Beratung bei Nachverdichtungen und parzellenübergreifenden Planungen
 - . Aktive Lancierung der Gemeinde von Quartierentwicklungsprozessen
 - . Öffentliche ev. quartierwiese Informationen zum Thema „innere Verdichtung“



Ortsbaulich und gesellschaftliche Merkmale**Nesselbach 1****Qualitäten, Besonderheiten und Probleme**

- Eigener Ortsteil ohne öffentliche Nutzungen und wenig Publikumsnutzungen. Altbaustruktur nur noch fragmentarisch vorhanden. In Neubaubereichen der Dorfzone besteht Diskrepanz zwischen Erhaltungszielen und bei Neubauten möglichen Höhen.
- Starke Trennwirkung durch stark befahrene Landstrasse, fehlende Fussgängerquerung
- Keine eigentlichen Identitätsmerkmale
- Qualität liegt primär in den weitgehend ruhigen Wohnlagen und dem Potenzial, entlang der Landstrasse eine strassenräumliche Aufwertung zu erzielen.



Bauzonenplan rechtskräftig

Ziele / Massnahmen

- Ortsbauliche Merkmale der (noch) vorhandenen Altbauten erhalten, punktuelle strassenräumliche Qualitäten in deren Umfeld erhalten und entwickeln
- Strassenraum Landstrasse aus einer Gesamtschau (Gebäude, Aussenraum; Erschliessung) heraus entwickeln; Stichwort „*Erscheinungsbild Landstrasse*“
- Durchlaufende und sichere Fussgängerachsen ermöglichen mit Anknüpfungspunkten Naherholungsgebiet

Umsetzung

- Gegenüberüberstellung der zonenplanerischen Varianten (Vor- / Nachteile abwägen);
 - . Triagierung Dorfzone (innerer strengerer Bereich, äusserer „lighth“-Bereich)
 - . Reduktion Dorfzone, Randbereiche in W3
 - . Bezeichnung der im Volumen / in der Typologie zu erhaltenden Altbauten und der Schaffung einer eigenen Kategorie „*ortsbildprägende Gebäude*“
- Entwicklung von identitätsbildenden sich allenfalls wiederholenden Elementen, z.B. Dorfplatz mit Brunnen, partielle platzartige Gestaltung des Strassenraumes Niederwilerstrasse, Gesamtkonzeption „*Erscheinungsbild Landstrasse*“



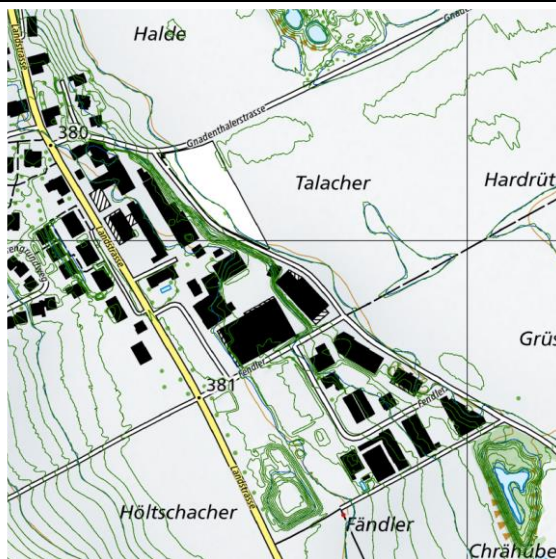
Gewerbepark Fendler	Nesselbach 2
----------------------------	---------------------

Qualitäten, Besonderheiten und Probleme

- Grossflächige, teilweise wenig intensiv genutzte Arbeitsplatzzone
- Heterogenes Erscheinungsbild inmitten der offenen Kulturlandschaft, östlich begrenzt durch ursprüngliche Geländekante
- Strassenmässige Erschliessung über Strasse Fendler und der teilweise etwas schmalen Strasse entlang des östlichen Siedlungsrandes
- Fehlende Anbindung für zu Fuss gehende (keine Fussgängerquerung über die Landstrasse bzw. von und zur Bushaltestelle); im Arealinnern keine separaten Gehwege



Luftbild 2023



Übersichtsplan

Ziele / Massnahmen

- Koordinierte quantitative und qualitative Entwicklung (bezüglich Erschliessung, haushälterische Nutzung, flächensparende Parkierung, Grünflächenanteile, Einpassung von Bauten und Anlagen usw.)
- Verbesserte funktionale (v.a. bezüglich Erschliessung) und gestalterische Einbindung (v.a. Siedlungsrand, Erscheinungsbild Gebäude)
- Zielbild „Gewerbepark Fendler“ mit optischer und nutzungsmässiger Ausstrahlung: Kooperativer Planungsprozess zur Aufwertung / Verschönerung des Gewerbeparks einleiten.
- Stark einzuschränkende bis hin zu keinen Wohnnutzungen (wegen Konflikt mit zu priorisierendem Gewerbe)

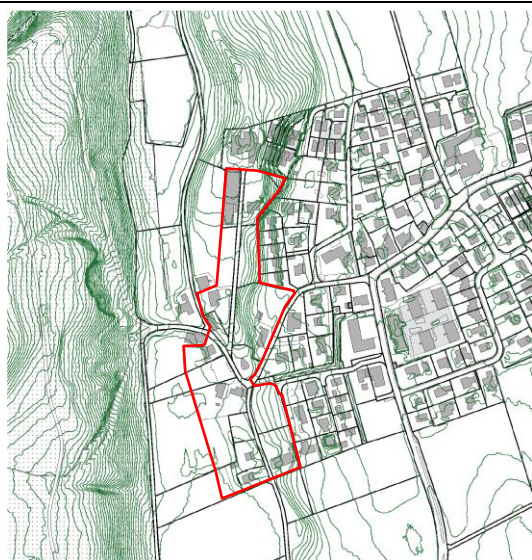
Umsetzung

- Themen in BNO aufnehmen wie Siedlungsrandgestaltung, Grünflächenanteile, Höhendefinitionen (inkl. techn. Aufbau), Parkierung, Bodenversiegelung, Dachbegrünung kombiniert mit Solaranlagen
- Gebietsspezifischen, „visionären“ Prozess auslösen
- Verkehrsplanerischen Handlungsbedarf in Abhängigkeit der Nutzungen definieren



Qualitätsvolle / gesamthafte Entwicklung Egghübelweg / Schänisweg Nesselbach 3
Qualitäten, Besonderheiten und Probleme

- Ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Fernsicht ins Reusstal und in nächster Nähe zu ausgedehnten Naherholungsräumen
- Erschliessung über „Nadelöhr“ Kapellenweg
- Geringe bauliche Dichte mit „Baulücken“ und eventuellem Umnutzungspotenzial
- Gefahr einer unkoordinierten / heterogenen Entwicklung mit optisch auffälligem Erscheinungsbild



Amtliche Vermessung mit 1 m Höhenlinien



Luftbild 2023

Ziele / Massnahmen

- Massvolle und gesamthaft koordinierte Innenentwicklung mit sorgfältig ins Gelände eingepassten Bauten und mit ruhigem Erscheinungsbild
- Realisierung sachgerechte Erschliessung über Kapellenweg inklusive verbesserte Zugänglichkeit für Fussgänger

Umsetzung

- Zonenbestimmungen mit besonderen Anforderungen an die Einpassung
- Qualitätssicherung mittels Gestaltungsplanpflicht
- Bewusstsein bei den Eigentümern fördern



Spezialnutzungen Schellenwerk**Kulturland / Spezialzone nach Art. 18 RPG****Qualitäten, Besonderheiten und Probleme**

- Ausgehend vom Kiesabbau siedelten sich damit zusammenhängende Nutzungen an, später auch Nutzungen wie Bauschuttrecycling, Kompostierung, Betrieb Vergärungsanlage
- Nutzungen mit regionaler Bedeutung / regionalem Einzugsgebiet, beträchtlichem Materialumschlag; kantonsweit bedeutendes Recyclingcenter, grösste Ansammlung von in der Bauabfallaufbereitung und Biomassenverwertung tätigen Betrieben im Kanton Aargau, insgesamt rund 170 Arbeitsplätze
- Entwicklung stösst raumplanerische an Grenzen, Bestrebungen zur Aufnahme als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan scheiterten, eine Spezialzone nach Art. 18 RPG ist das maximal Mögliche

Kantonale Grundlagen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Niederwil, 24. Aug. 2021

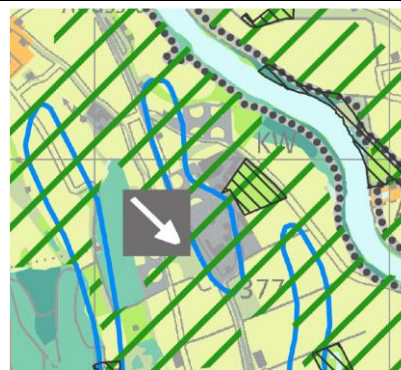
- an temporärem Charakter ist festzuhalten (Rückbauverpflichtung)
- keine Erweiterungen der bestehenden Nutzungen, welche Rechtunsicherheiten betreffend nicht standortgebundenen Nutzungen verschärfen
- allfällige Umlagerungen Spezialzone innerhalb der heutigen äusseren Abgrenzungen des Areals



Luftbild 2023



Kulturlandplan Niederwil



Richtplan Kanton Aargau

Ziele / Massnahmen

- Bestehende Zonen nach Art. 18 RPG „optimieren“: Prüfen, ob interne Betriebsabläufe rationalisiert werden können / bestehende „Lagerzonen“ in Bereiche mit Bauten „aufzonen“
- Aufzeigen, ob und welche Nutzungen mittel- bis langfristig aus dem Areal Schellenwerk ausgelagert und in Bauzonen verschoben werden können (was ist schon geschehen?)
- Neue bzw. erweiterte Nutzungen bedingen den Nachweis der Standortgebundenheit / des Erfordernisses eines Standortes ausserhalb der Bauzonen
- Vertiefte Auseinandersetzung bzgl. Umgang mit übergeordneten Vorgaben (RPG, BLN, FFF usw.) im Planungsbericht
- Interessenabwägungen mit Gegenüberstellung aller öffentlichen und privaten Interessen.

Umsetzung

- BNO: Bestehende Spezialzone Art. 18 RPG im Grundsatz belassen, moderate «Innenentwicklung» zulassen, Auslotung welche «normalen» gewerblichen Nutzungen in Zusammenhang mit dem Kerngeschäft zugestanden werden können, ev. Angebote an ökologischem Ausgleich / verbesserter landschaftlicher Eingliederung aufnehmen

