



ausserordentliche Einwohnergemeinde- versammlung

Montag, 27. März 2017

19.00 Uhr

Turnhalle Zürcherstrasse

- Einladung und Traktandenliste
- Bericht und Antrag zum Traktandum

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland



Bitte beachten: Letzte Seite gilt als Stimmrechtsausweis

INHALTSVERZEICHNIS

	Seitenzahl
Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2016, Genehmigung	4
Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Genehmigung	5
Verschiedenes	20

Der Gemeinderat verzichtet aus Kostengründen auf den Druck der Unterlagen zum Traktandum 2 „Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland“. Selbstverständlich können die Unterlagen bei der Gemeindekanzlei Neuenhof schriftlich, per E-Mail (gemeindekanzlei@neuenhof.ch), telefonisch (Tel. 056/416 21 70) bestellt oder unter www.neuenhof.ch heruntergeladen werden.

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir freuen uns, Sie zur ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 27. März 2017 einladen zu dürfen.

Traktandenliste

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2016, Genehmigung
2. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Genehmigung
 - 1) Das Wichtigste in Kürze
 - 2) Einleitung
 - 3) Planungsablauf mit Einbezug der Bevölkerung
 - 4) Grundlagen zur Nutzungsplanung
 - 5) Erläuterungen zur Nutzungsplanung
 - 6) Veränderungen aufgrund der öffentlichen Auflage
 - 7) Fazit
3. Verschiedenes

Aktenauflage

Die Akten können vom 13. März 2017 bis 27. März 2017, 11.30 Uhr, bei der Gemeindekanzlei, Gemeindehaus, eingesehen werden.

Eine Informationsveranstaltung des Gemeinderates über die
Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

findet statt am:

**Montag, 13. März 2017, 19.00 Uhr,
Turnhalle Zürcherstrasse**

Neuenhof, im Februar 2017

GEMEINDERAT NEUENHOF

Auszug aus der Gemeindeordnung und der Gemeindegesetzgebung

Initiativrecht

Durch begründetes schriftliches Begehren kann 1/10 der Stimmberechtigten die Behandlung eines Gegenstandes in der Versammlung verlangen. Gleichzeitig kann die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung verlangt werden.

Anträge, Abstimmungen

Jeder Stimmberechtigte hat das Recht, zu den in der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung und zur Sache zu stellen. Abstimmungen werden offen vorgenommen, wenn nicht ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Abstimmung verlangt. Es entscheidet die Mehrheit der Stimmentenden. Bei Stimmgleichheit gibt bei offenen Abstimmungen der Vorsitzende den Stichentscheid. Im Falle von Stimmgleichheit bei geheimen Abstimmungen ist kein Ergebnis zustande gekommen; die Abstimmung muss wiederholt werden.

Vorschlagsrecht

Jeder Stimmberechtigte ist befugt, der Versammlung die Überweisung eines neuen Gegenstandes an den Gemeinderat zum Bericht und Antrag vorzuschlagen. Der vom Gemeinderat zu prüfende Gegenstand ist auf die Traktandenliste der nächsten Versammlung zu setzen. Ist dies nicht möglich, so sind ihr die Gründe darzulegen.

Anfragerecht

Jeder Stimmberechtigte kann zur Tätigkeit der Gemeindebehörden und der Gemeindeverwaltung Anfragen stellen. Diese sind sofort oder an der nächsten Versammlung zu beantworten. Daran kann sich eine allgemeine Aussprache anschliessen. Das Anfragerecht wird in der Regel unter dem Traktandum „Verschiedenes“ ausgeübt.

Abschliessende Beschlussfassung

Die Einwohnergemeindeversammlung entscheidet über die zur Behandlung stehenden Sachgeschäfte abschliessend, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens einen Fünftel der Stimmberechtigten ausmacht.

Publikation der Versammlungsbeschlüsse

Alle Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung sind ohne Verzug zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung erfolgt im amtlichen Publikationsorgan der „Limmatwelle“.

Fakultatives Referendum

Nicht abschliessend gefasste positive und negative Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung sind der Urnenabstimmung zu unterstellen, wenn dies von einem zehntel der Stimmberechtigten innert 30 Tagen, gerechnet ab Veröffentlichung, schriftlich verlangt wird. Unterschriftenlisten können zusammen mit einem Merkblatt bei der Gemeindekanzlei bezogen werden. Vom fakultativen Referendum ausgeschlossen sind Beschlüsse über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechts.

Wichtige Hinweise zum Traktandum 2

An der Einwohnergemeindeversammlung können infolge des revidierten Baugesetzes, welches seit dem 1. Januar 2010 in Kraft ist, Anträge auf **wesentliche** und **unwesentliche Änderungen** gestellt werden.

Unwesentlich ist ein Änderungsantrag nur, wenn es sich um geringfügige Anpassungen handelt, die keine Betroffenheit (für Drittpersonen) auslösen und keine Auswirkungen auf das Gesamtwerk haben. Unwesentliche Änderungen sind z.B.

- Korrekturen ungenauer Zonengrenzen; die Zonenänderung darf eine zusammenhängende Fläche von höchstens 200 m² betreffen (§ 4a Allgemeine Bauverordnung – AbauV). Geht es um mehrere nicht zusammenhängende Gebiete, darf die Gesamtfläche (die ein- oder umgezont wird) entsprechend grösser sein.
- Sprachliche Präzisierungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften oder Korrekturen von offenkundigen Versehen.

Für alle anderen Begehren sind nur Rückkommens- oder Überweisungsanträge möglich. Das bedeutet, dass über die Entgegennahme solcher Anträge abgestimmt werden muss. Wenn Anträge von den Stimmberechtigten angenommen werden, muss sie der Gemeinderat prüfen und einer nächsten Einwohnergemeindeversammlung wieder zur Beschlussfassung unterbreiten. Es findet bei der ersten Lesung also keine materielle Behandlung statt.

Wesentlich ist ein Rückkommens- oder Überweisungsantrag immer dann, wenn er Betroffenheit (im Zusammenhang mit dem ganzen Planwerk oder bei Drittpersonen) auslöst. Als wesentlich ist damit eine Änderung zu betrachten, wenn sie wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt, oder Rechtsungleichheiten entstehen. Wesentliche Änderungen sind z.B.

- Ein- oder Auszonungen einer Bauparzelle oder eines neu eingezonten Gebietes;
- Inhaltliche Änderungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften (Erhöhung der Nutzungsziffer, Verkleinerungen von Grenzabständen etc.);
- Entgegen dem Nutzungsplanungsentwurf ein Gebäude nicht unter kommunalen Schutz stellen.

Bei wesentlichen Änderungen muss die Einwohnergemeindeversammlung ein zweites Mal beraten, um über die Rückweisungen oder Überweisungen gültig beschliessen zu können.

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk. Gegen diesen Beschluss kann das Referendum ergriffen werden.

An einer möglichen zweiten Einwohnergemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der Ortsplanungsrevision nicht mehr zurückgekommen werden.

Vorbereitung für Antragsstellung

Die Antragsstellenden sind gebeten, ihre Anträge an der Einwohnergemeindeversammlung dem Protokollführer auch schriftlich abzugeben, damit die korrekte Formulierung der Anträge bei der Protokollierung gewährleistet ist. Die Antragsstellung vor der Einwohnergemeindeversammlung ist möglich und wird begrüsst. Vielen Dank.

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2016, Genehmigung

Die Prüfung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung obliegt gemäss Art. 8 lit. d) der Gemeindeordnung der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof.

Dem Prüfungsbericht der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission Neuenhof kann entnommen werden, dass das Protokoll korrekt und vollständig abgefasst ist und der Inhalt mit dem Verlauf der Versammlung übereinstimmt. Die FIKO/GPK beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Protokoll zu genehmigen.

Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. November 2016 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

1) Das Wichtigste in Kürze

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof fand 1998 statt. In der Zwischenzeit haben sich sowohl die gesellschaftlichen Werte und Vorstellungen zur Nutzung von Raum und Umwelt als auch die planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen stark verändert. Der Planungshorizont einer Nutzungsplanung liegt hierbei bei 15 Jahren.

Nach dem nicht erfolgten Zusammenschlussprojekt mit der Stadt Baden wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 2010 im Rahmen der Gesamtstrategie „Vorwärts“ ein Planungskredit über CHF 859'000 mit einem deutlichen Mehr genehmigt.

Während den letzten sechs Jahren wurde in folgenden Planungsschritten, sowie unter aktivem Miteinbezug der Bevölkerung mittels Foren und Informationsveranstaltungen, intensiv an der Nutzungsplanung gearbeitet:

- Zukunftsbild;
- Räumliches Gesamtkonzept (RGK);
- Entwurf Nutzungsplanung.

Dazwischen fand am 3. März 2013 die Volksabstimmung über die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) statt, welche mit 2/3 Mehrheit angenommen wurde. Die Revision des RPG's bildet die Grundlage zur Reduktion der Zersiedelungen von Landwirtschaftsflächen sowie zur qualitätsvollen Innenentwicklung.

Die Grundlagen flossen in die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ein. Dabei finden mehrere planerische Instrumente Verwendung, um die gewünschte Innenentwicklung – bei Wahrung einer hohen Siedlungsqualität – zu gewährleisten. Dies sind insbesondere

- Grünflächenziffer anstelle Ausnützungsziffer;
- Gestaltungsplanpflicht für planerisch bedeutsame Quartiere;
- Zentrumsentwicklung mit Einbezug eines Fachgremiums;
- Wirkungsbericht als Kontrollinstrument zur Siedlungsentwicklung.

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof wurde seitens Kanton im Rahmen einer Vorprüfung als sehr gut, ausgewogen und zukunftstauglich gewürdigt. Insbesondere die in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verankerten Instrumente zur Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, werden als essentiell erachtet.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung der Bevölkerung ein wegweisendes, breit abgestütztes Instrument zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung zu unterbreiten und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Neuenhof, die Gesamtrevision Nutzungsplanung anzunehmen.

2) Einleitung

Die Gemeinde Neuenhof nahm das im Jahr 2010 gescheiterte Zusammenschlussprojekt mit der Stadt Baden zum Anlass, ihre Aufgaben und Strukturen grundlegend zu überprüfen. Die Revision der rechtskräftigen Nutzungsplanung, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nimmt einen zentralen Platz ein und stellt eine wichtige Weiche für die positive Zukunft von Neuenhof dar.

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) sind Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren, zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse verändert haben. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof wurde 1998, somit vor 18 Jahren, von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen. Aufgrund des Alters der Planungsgrundlagen und der seither erfolgten bzw. laufenden Anpassungen übergeordneter Vorgaben (Raumplanungsgesetz, Richtplan, Baugesetz usw.) hätte sich unabhängig vom Fusionsentscheid eine Revision der Nutzungsplanung aufgedrängt.

Der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 2010 wurde als flankierende Massnahme zur Strategie „Vorwärts“ ein Planungskredit von CHF 859'000 zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Planungskredit konnte mit einem deutlichen Mehrheitsentscheid und lediglich 3 Nein-Stimmen, bei insgesamt 282 Anwesenden, genehmigt werden. Die Defizite, insbesondere diejenigen des Siedlungsgebietes, wurden erkannt, sodass mit der Zielsetzung „keine Tabus“ der Startschuss zur heute vorliegenden Gesamtrevision gegeben wurde.

Die Gemeinde Neuenhof hat sich zum Ziel gesetzt, alle möglichen Verbesserungen zu ergreifen, die den Investoren das Bauen in Neuenhof erleichtern und gleichzeitig zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation führen. Die Gesamtrevision Nutzungsplanung stellt somit ein wichtiger Pfeiler zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Neuenhof dar. Die zur Abstimmung vorliegende Nutzungsplanung ermöglicht eine gezielte Gemeinde- und Quartierentwicklung und soll mittelfristig die Wohnqualität von Neuenhof steigern.

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz, welches von der Schweizer Bevölkerung am 3. März 2013 mit grosser Mehrheit angenommen wurde, wurden die Weichen weg von einer sukzessiven Zersiedelung in Richtung einer qualitätsvollen Innenentwicklung gestellt. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof setzt diese Zielvorgabe um und bietet Anreize, aber auch klare Leitlinien sowie Vorgaben zur Sicherung einer qualitätsvollen Innenentwicklung.

3) Planungsablauf mit Einbezug der Bevölkerung

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung Neuenhof begann 2011 und durchlief die drei Phasen *Zukunftsbild*, *Räumliches Gesamtkonzept (RGK)* und *Entwurf Nutzungsplanung*. Die Gemeinde Neuenhof setzte bei der Erarbeitung aller Phasen auf eine breite Mitwirkung durch die Bevölkerung. Diese wurde mittels Informationsanlässen laufend über den Stand der Nutzungsplanung informiert und konnte an vier Foren sowie zwei Informationsveranstaltungen aktiv an der Erarbeitung der Nutzungsplanung mitwirken. Dabei wurde die Planung von der Metron Raumentwicklung AG (Metron) sowie einer 19-köpfigen Ortsplanungskommission (OPK) begleitet.

3.1 Zukunftsbild (2011 – 2012)

Zwischen 2011 und 2012 wurde das Zukunftsbild erarbeitet und am 25. Juni 2012 durch den Gemeinderat verabschiedet. Im Zukunftsbild werden die Ziele der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Neuenhof bis 2030 aufgeführt und plangrafisch dargestellt. (Weitere Informationen siehe Kapitel 4.2 Zukunftsbild)

Mitwirkung

Forum 1 3. Dezember 2011

Forum 2 2. Juni 2012

Die Erarbeitung des Zukunftsbildes wurde durch die OPK begleitet.



3.2 Räumliches Gesamtkonzept (2012 – 2014)

Das Räumliche Gesamtkonzept (RGK) zeigt auf, wie die Ziele aus dem Zukunftsbild für die Haupttätigkeitsfelder Siedlung, Nutzung, Verkehr und Freiraum umgesetzt werden sollen. Das RGK wurde zwischen 2012 und 2014 erarbeitet und am 12. Mai 2014 durch den Gemeinderat verabschiedet. *(Weitere Informationen siehe Kapitel 4.3 Räumliches Gesamtkonzept)*

Mitwirkung

Forum 3 16. März 2013

Mitwirkungsverfahren vom 15. November 2013 bis 15. Januar 2014

Die Erarbeitung des RGK's wurde durch die OPK begleitet.



3.3 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (2014 – 2015)

Beim Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) handelt es sich um eine begleitende Planung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Im KGV legt die Gemeinde ihre Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie die Verkehrskapazität mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden soll. Dabei wurden insbesondere Aussagen zu folgenden Punkten gemacht: Umgestaltung Zürcherstrasse, Mobilitätsmanagement, Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr. *(Weitere Informationen siehe Analysebericht KGV sowie Bericht Handlungsfelder und Objektblätter)*

Der Kanton Aargau ist derzeit an der Bearbeitung von Trasse-Studien zur zukünftigen Limmattalbahn zwischen Killwangen und Baden, deren Ausführung nach heutigem Wissensstand frühestens im Jahr 2032 erfolgt. Die Limmattalbahn ist jedoch nicht Bestandteil der Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Mitwirkung

Forum 4 17. Januar 2015

Mitwirkungsverfahren vom 27. Februar bis 31. März 2015

Der KGV wurde nach erfolgter Vorprüfung durch den Kanton vom Gemeinderat behördenverbindlich verabschiedet.

3.4 Entwicklung Areal „Härdli“ (2014 – 2016)

Bei der Entwicklung des Areals „Härdli“ handelt es sich um eine begleitende Planung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Das Areal „Härdli“ umfasst den Geländestreifen zwischen den Bahngleisen und der Limmat. Mit rund 6 ha Arealfläche stellt es das bedeutendste Gebiet zur Entwicklung der Gemeinde Neuenhof dar.

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Grundeigentümer (Verein für Alterssiedlungen, Ortsbürgergemeinde Neuenhof und Einwohnergemeinde Neuenhof), befasste sich parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung mit den Bedürfnissen der Bevölkerung innerhalb des Areals „Härdli“. Die Ortsbürgergemeinde hat eine Umzonung des Areals „Härdli“ am 22. August 2016 anlässlich einer ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung in einer Konsultativabstimmung mit 33 zu 13 Stimmen grossmehrheitlich gutgeheissen. Es darf somit festgehalten werden, dass die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger hinter der Umzonung des Areals „Härdli“ stehen.

Mitwirkung

Paritätische Arbeitsgruppe (Vertreter der Grundeigentümer des Areals „Härdli“)

Konsultativabstimmung an ausserordentlicher Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. August 2016

3.5 Entwurf Nutzungsplanung (2014 – 2015)

Der Entwurf der Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) wurde zwischen 2014 und 2015 erarbeitet. Dieser bildete die Basis für die erste Verabschiedung durch den Gemeinderates am 16. März 2015.

Mitwirkung

Informationsveranstaltung vom 14. März 2015

Die Erarbeitung des Entwurfs Nutzungsplanung wurde durch die OPK begleitet.

3.6 Mitwirkung zum Entwurf Nutzungsplanung (2015)

Die Einwohnerinnen und Einwohner von Neuenhof sowie die Grundeigentümer hatten im Rahmen der Mitwirkung zum „Entwurf Nutzungsplanung“ vom 27. März bis 30. April 2015 die Möglichkeit, ihre Meinung einzubringen. In diesem Zeitraum sind zuhanden des Gemeinderates 33 Mitwirkungsbeiträge (Ideen, Inputs etc.) eingegangen.

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den Beiträgen aus der Mitwirkung befasst und folgende Änderungen in der Nutzungsplanung berücksichtigt:

- Verzicht auf die Umzonung des Areals Lindenstrasse;
- Reduktion der Hochhausstandorte von 7 auf 3;
- Reduktion der Gebäudehöhe der Hochhäuser;
- Verzicht auf die Umzonung oberhalb des Rehweges;
- Verzicht auf die explizite Aufnahme der „Substanzschutzobjekte Dorfzone“ im Zonenplan;
- Verzicht auf die Spezialzone Rüsler;
- Umzonung an der Güterstrasse: W3 statt W4;
- Einzonung „Langacher“ – Reduktion der Arealfläche von 6.4 ha auf 3.6 ha;
- Verzicht auf die landwirtschaftliche Nutzung im Areal „Langacher“;
- Reduktion der Dimension des „Siedlungsei“ innerhalb der Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler.

Mitwirkung

Mitwirkungsverfahren vom 27. März bis 30. April 2015

3.7 Testplanung Ortszentrum Zürcherstrasse (2016)

Bei der Testplanung Ortszentrum Zürcherstrasse handelt es sich um eine begleitende Planung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Die Gemeinde Neuenhof hat in Zusammenarbeit mit massgebenden Grundeigentümern eine Testplanung über das Zentrum initiiert mit dem Ziel, Grundlagen für Festsetzungen innerhalb der Nutzungsplanung zu schaffen. Innerhalb der Testplanung wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums geprüft und einander gegenübergestellt. Differenzierte Überlegungen zum Städtebau, Freiraum, Verkehr und Nutzungsmass wurden im Rahmen der Testplanung zu einem Masterplan als Grundlage für eine zukünftige Zentrumsentwicklung vereint. Die Erkenntnisse aus der Testplanung flossen in die Paragraphen 11 bis 24 der neuen Bau- und Nutzungsordnung ein.

Insbesondere der § 23 BNO „Fachgremium“ gewährleistet durch den Einbezug eines Fachgremiums zur Beurteilung von Bauprojekten innerhalb der Zentrumszone ein hohes Mass an Siedlungsqualität.



3.8 Öffentliche Auflage (2016)

Am 2. August 2016 verabschiedete der Gemeinderat den Entwurf Gesamtrevision Nutzungsplanung und gab sie zur öffentlichen Auflage frei. Vorgängig wurde die Bevölkerung anlässlich einer Informationsveranstaltung orientiert. Während der öffentlichen Auflage vom 9. September bis 10. Oktober 2016 sind beim Gemeinderat 40 Einwendungen fristgerecht eingegangen.

Vor der öffentlichen Auflage erfolgte die Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung durch den Kanton. *(Weitere Informationen siehe Abschliessender Vorprüfungsbericht des Departements Bau Verkehr und Umwelt vom 9. August 2016)*

Mitwirkung

Informationsveranstaltung vom 15. August 2016

Öffentliche Auflage vom 9. September bis 10. Oktober 2016

3.9 Einwendungsverhandlungen (2016)

Auf Basis des Grundsatzentscheids des Gemeinderates vom 24. Oktober 2016 wurden mit den jeweiligen Parteien Einwendungsverhandlungen durchgeführt. Dabei konnte insbesondere bei folgenden Punkten auf die Einwendungen eingegangen werden:

- Verzicht auf Einzonung „Langacher“;
- Entlassung aus Gestaltungsplanpflicht im Quartier Bifang;
- Erweiterung Perimeter Hochhausstandort Bifang.

3.10 Verabschiedung Gemeinderat (2016)

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde am 5. Dezember 2016 durch den Gemeinderat zuhanden der Einwohnergemeindeversammlung verabschiedet. Dabei wurde die BNO mit dem § 84 „Wirkungsberichte Nutzungsplanung“ als Kontrollinstrument der Siedlungsentwicklung ergänzt. *(Weitere Informationen siehe Kapitel 6.4 Wirkungsberichte Nutzungsplanung)*

3.11 Weiteres Vorgehen

Sobald der Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss rechtskräftig ist, wird dieser publiziert und die Beschwerdefrist beginnt. Innerhalb einer Frist von 30 Tagen kann dann beim Regierungsrat Beschwerde führen, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat und bereits erfolglos Einwendung erhoben hat.

Die revidierte Nutzungsplanung tritt erst mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

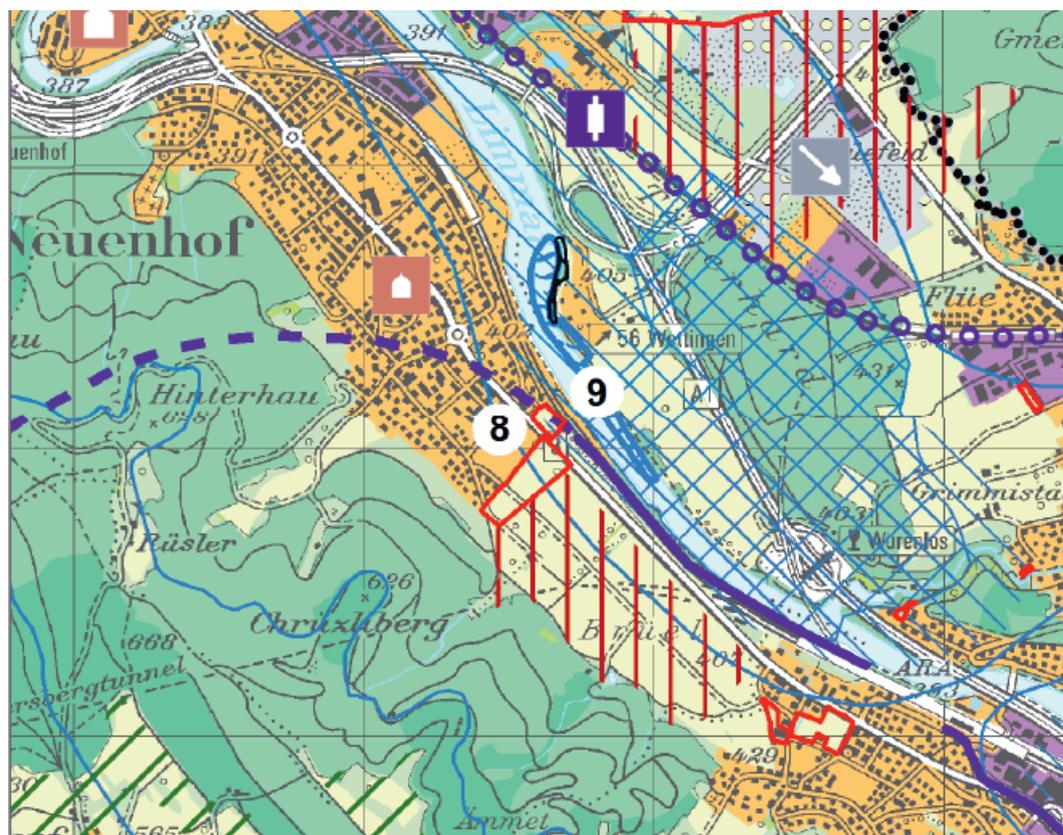
4) Grundlagen zur Nutzungsplanung

Die kantonale Richtplanung sowie die gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton bildeten die Basis für die Erarbeitung des Zukunftsbildes als zielgebendes Planungsinstrument sowie des RGK's als Instrument zur Definition der Strategie in den Teilbereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum. Die dabei erarbeiteten Strategien wurden in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umgesetzt und räumlich definiert.

4.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan zeigt den Stand der Planungen auf und hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Die Einträge des kantonalen Richtplans sind für Neuenhof vor allem bezüglich des Siedlungsgebiets von zentraler Bedeutung. Der kantonale Richtplan wurde am 24. März 2015 durch den Grossen Rat verabschiedet und liegt derzeit dem Bundesrat zur Genehmigung vor.

Gemäss Richtplan werden auf dem Gemeindegebiet von Neuenhof zwei Siedlungserweiterungen festgesetzt (Nr. 8 und 9). Das eine Gebiet befindet sich im Ortsteil „Langacher“ (Nr. 8), das andere an der Glärnischstrasse (Nr. 9). Im Richtplan sind die Bedingungen festgehalten, unter welchen die Siedlungserweiterungen eingezont werden können. Zudem scheidet der Richtplan zwischen Neuenhof und Killwangen einen Siedlungstrenggürtel aus. (Siehe Abbildung unten, rote Schraffur)



4.2 Zukunftsbild

Das Zukunftsbild wurde unter Einbezug der Bevölkerung im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens mittels zweier Foren erarbeitet. Dabei wurden Ziele in den Bereichen Siedlungsgebiet, Verkehr und Freiräume definiert. Insbesondere folgende übergeordnete Ziele wurden festgehalten:

Siedlungsgebiet

- Qualitätsvolle Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets;
- Funktionsfähiges und lebendiges Zentrum;
- Erhaltung der durchgrüneten Wohnquartiere am Hang sowie der Dorfzone;
- Attraktive Gestaltung der Zürcherstrasse als öffentlicher Raum;
- Ergänzung von Hochhäusern an geeigneter Lage;
- Gewährleistung einer hohen Baukultur.

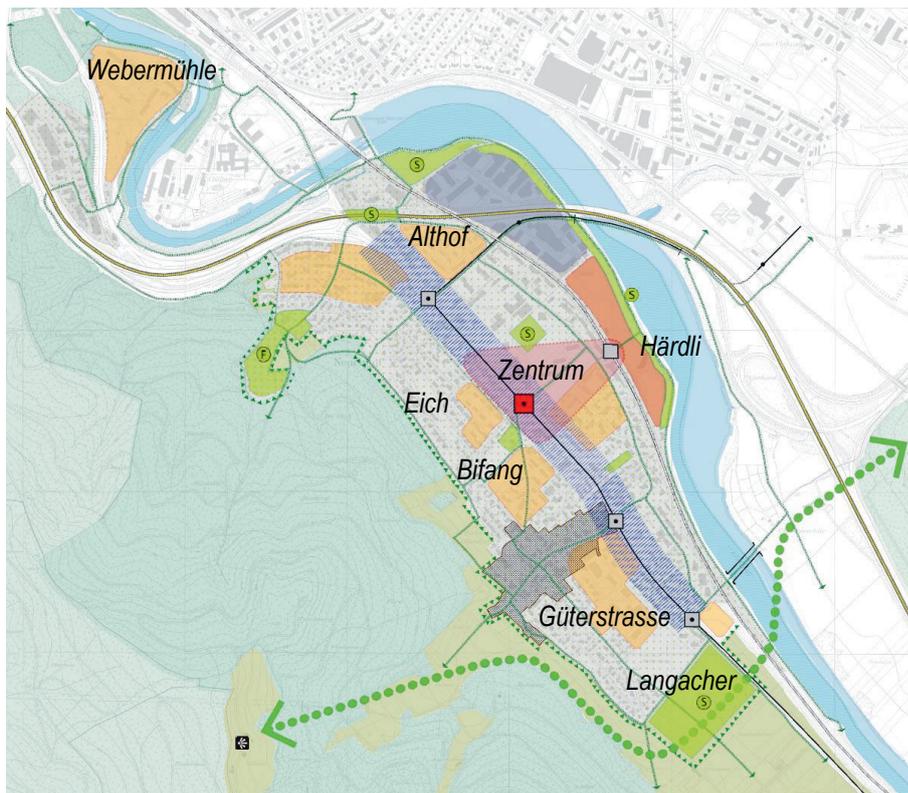
Verkehr

- Weiterentwicklung Fuss- und Radverkehr als Hauptverkehrsmittel innerhalb der Gemeinde Neuenhof;
- Siedlungsentwicklung an Orten mit hoher ÖV-Erschliessung;
- Siedlungsorientierte und funktionsgerechte Strassenraumgestaltung;
- Steuerung des Mobilitätsverhaltens mittels Parkierungsangebot.

Freiräume

- Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung von Grün- und Freiräumen;
- Sicherung des bestehenden Angebots an Freizeit- und Erholungsräumen;
- Sicherung des Flussraumes, der Landschaftsspange und des Rüslers;
- Gewährleistung ausreichender und geeigneter Flächen für die Landwirtschaft.

(Weitere Informationen siehe Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 4.1 Zukunftsbild)



4.3 Räumliches Gesamtkonzept

Das Räumliche Gesamtkonzept (RGK) wurde auf Basis des Zukunftsbildes erarbeitet und zeigt auf, mit welchen Strategien die im Zukunftsbild skizzierten Entwicklungen erreicht werden können. Folgende Planungsgrundsätze wurden dabei insbesondere berücksichtigt:

- Das RGK ist die zentrale Planungsgrundlage der Gemeinde Neuenhof. Sie ermöglicht die strategische Ausrichtung der diversen Planungsprozesse und -tätigkeiten sowie die Koordination zwischen öffentlicher Hand und Privaten.
- Die Erarbeitung des RGK's erfolgte in einem breit abgestützten Prozess mit Beteiligung der Bevölkerung, Nachbargemeinden, Region und des Kantons Aargau. Die intensiven Diskussionen über die räumliche Entwicklung von Neuenhof führten dazu, dass die interessierte Bevölkerung mit den Inhalten des RGK's vertraut ist und diese stützt.

Folgende Strategien wurden im Rahmen des RGK's erarbeitet:

Siedlungsstrategie

Die Siedlungsstrategie legt ihren Fokus auf die Innenentwicklung, was bedeutet, dass sich die bauliche Entwicklung von Neuenhof hauptsächlich auf die rechtskräftig ausgewiesenen Bauzonen beschränkt. Für die Innenentwicklung werden örtlich differenzierte Veränderungs- und Verdichtungsstrategien definiert und angewendet. Diese richten sich nach den Grundsätzen „Bewahren“, „Weiterentwickeln“ und „Neuorientieren“.

Nutzungsstrategie

Die Nutzungsstrategie verfolgt einerseits das Ziel, das Zentrum von Neuenhof zu stärken, andererseits sollen die vorhandenen Potenziale im Baugebiet besser auf die effektive Nachfrage ausgerichtet werden. Dazu sind verschiedene Um- und Einzonungen vorgesehen.

Verkehrsstrategie

Die Verkehrsstrategie stützt sich auf die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ab. Mit ihr soll einerseits der Langsamverkehr weiter gefördert werden, andererseits sollen die negativen Auswirkungen des Verkehrs minimiert werden.

Freiraumstrategie

Neuenhof ist angesichts der Bevölkerungsdichte auf eine gute Freiraumversorgung angewiesen. Mit dem Limmatufer und dem Grünkorridor Sulperg-Rüsler verfügt die Gemeinde über Naherholungsgebiete von regionaler Bedeutung. Die Freiraumstrategie soll helfen, bestehende Freiräume zu sichern und aufzuwerten.

(Weitere Informationen siehe Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 4.2 Räumliches Gesamtkonzept)

5) Erläuterungen zur Nutzungsplanung

5.1 Schwerpunkte der Nutzungsplanung

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums, dem überalterten Wohnungsbestandes sowie dem nur wenig ausgeschöpften Potenzial des Zentrums liegt der Schwerpunkt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Neuenhof bei der Erneuerung und Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets. Mit der Revision sollen die Voraussetzungen für eine differenzierte und qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung des bestehenden Wohnungsbestands und -umfelds geschaffen werden. *(Weitere Informationen siehe Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 7 Änderungen der Nutzungsplanung)*

5.2 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der BNO wird ein Instrument geschaffen, welches die gewünschte Innenverdichtung fördert, sodass die Gemeinde Neuenhof das prognostizierte Bevölkerungswachstum einerseits aufzunehmen vermag, andererseits ein hohes Mass an Siedlungsqualität gewährleistet werden kann. Um die gewünschte Siedlungsqualität zu erreichen, wurden wichtige Entwicklungssperimeter mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. *(Weitere Informationen siehe Bau- und Nutzungsordnung, Kapitel 2 Raumplanung)*

Gestaltungsplanungen haben sich als zweckmässiges Instrument für die Umstrukturierung und Nachverdichtung von Gebieten erwiesen. Im revidierten Bauzonenplan werden deshalb zahlreiche neue Gestaltungsplanperimeter festgelegt. Für die wichtigsten davon werden in der BNO zudem Zielvorstellungen formuliert, welche als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans dienen. *(Weitere Informationen siehe Bau- und Nutzungsordnung, Anhang I Zielvorgabe gemäss § 6 Abs. 2 BNO)*

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Bezeichnungen gewisser Bauzonen angepasst. Zudem werden zwei neue Bauzonen eingeführt. Dies sind die Wohnzone „Webermühle“ sowie die Wohn- und Arbeitszone „Härdli“.

In § 25 BNO werden die einzelnen Bauzonen und die zugehörigen Baumasse aufgelistet (Abs. 1 und 2). Die Baumasse wurden grundsätzlich überarbeitet. Sie nehmen einerseits Rücksicht auf die Harmonisierung der Baubegriffe (kantonsübergreifende Vereinheitlichung der Messweisen), andererseits sollen sie Anreize zur inneren Siedlungsentwicklung schaffen.

Mit der Gesamtrevision wird die bisher gültige Ausnützungsziffer (AZ) abgeschafft und an deren Stelle die Grünflächenziffer (GZ) eingeführt. Die bestehende AZ stellt ein grosses Hindernis bei der Erneuerung der bestehenden Bausubstanz dar. Die im Vergleich tiefe AZ und die zum Teil kleinteilige Parzellenstruktur führen derzeit dazu, dass bei vielen Liegenschaften im Rahmen eines Neubaus die bestehende Bruttogeschossfläche nicht mehr bewilligt werden kann. Dadurch besteht für Grundeigentümer und potenzielle Investoren kein Anreiz, in den Umbau der bestehenden Bausubstanz oder in einen Neubau zu investieren.

Die GZ stellt ein erprobtes Instrument zur Dichtesteuerung des Siedlungsraumes dar. Mit der GZ wird die mindestens zu gewährleistende natürliche und/oder bepflanzte Bodenfläche eines Grundstückes definiert.

6) Veränderungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Vom 9. September bis 10. Oktober 2016 lag der Entwurf zur Nutzungsplanung, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung, öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind 40 Einwendungen eingegangen. Gestützt auf die Einwendungen und die im Oktober bis November 2016 durchgeführten Einwendungsverhandlungen hat der Gemeinderat Neuenhof verschiedene Änderungen am „Entwurf Nutzungsplanung“ vorgenommen. Diese Änderungen werden nachfolgend aufgeführt und begründet. *(Weitere Informationen siehe Bericht Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage Ergänzung Planungsbericht vom 24. März 2016)*

6.1 Sport- und Erholungszone „Langacher“ (Streichung)

Das ursprüngliche Konzept der Nutzungsplanung sah vor, im Gebiet „Langacher“ einen Ersatzstandort für die Sport- und Erholungsnutzungen des Gebiets „Härdli“ zu schaffen. Nachdem im Rahmen der Testplanung für das Ortszentrum andere Lösungsansätze für das Gebiet „Härdli“ aufgezeigt wurden und die Grundeigentümer im Gebiet „Langacher“ sich gegen die Einzonung als Sport- und Erholungszone ausgesprochen haben, hat der Gemeinderat Neuenhof entschieden, auf die Einzonung der Sport- und Erholungszone „Langacher“ zu verzichten. Nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung soll zuerst die Planung im Gebiet „Härdli“ angegangen werden (Wettbewerb, Gestaltungsplan). Anhand des durch den Gestaltungsplan „Härdli“ zu ermittelnden Raumbedarfs wird der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt über eine allfällige Entwicklung des Gebiets „Langacher“ entscheiden. Vorerst wird auf die Einzonung verzichtet, womit die betroffenen Parzellen in der Landwirtschaftszone verbleiben. *(Siehe Abbildungen unten)*



Bauzonenplan Gebiet „Langacher“,
Stand öffentliche Auflage



Bauzonenplan Gebiet „Langacher“,
Stand Beschlussvorlage

6.2 Gestaltungsplanpflicht „Bifang“ (Streichung)

Im Gebiet „Bifang“ wurde vor der öffentlichen Auflage ein grösserer Perimeter mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Ein Grundeigentümer möchte seine Parzelle selber und unabhängig von den Nachbarn entwickeln. Die Parzelle ist genügend gross, um eine eigenständige Bebauung zu gewährleisten. Die betreffende Parzelle wurde aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen.

6.3 Erweiterung Perimeter Hochhausstandort „Bifang“

Zwischen der Zürcher- und Bifangstrasse ist ein Hochhausstandort nach § 9 BNO festgelegt worden. Gestützt auf einen Gestaltungsplan kann dort ein Hochhaus bis zu einer Gesamthöhe von 35 m erstellt werden. Seitens angrenzender Eigentümern besteht das Bedürfnis, die entsprechenden Parzellen ebenfalls in den damit verbundenen Gestaltungsplanperimeter aufzunehmen. Diesem Bedürfnis konnte entsprochen werden.

6.4 Wirkungsberichte Nutzungsplanung (Neu)

Um die Auswirkungen der Bau- und Nutzungsordnung zu erkennen, hat der Gemeinderat beschlossen, den zusätzlichen Paragraphen 84 „Wirkungsberichte Nutzungsplanung“ in die BNO zu verankern. Dabei soll 5 Jahre nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung dem Gemeinderat sowie der Bevölkerung ein Wirkungsbericht vorgelegt werden. Dies ermöglicht es, auf Veränderungen der Bedürfnisse zu reagieren und entsprechend Einfluss zu nehmen.

§ 84 *Wirkungsberichte Nutzungsplanung*

¹ *Die Bauverwaltung legt dem Gemeinderat im fünften Jahr nach Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung (BNO) einen Wirkungsbericht über den Vollzug und die Wirkung der Bestimmungen zur Raumplanung (Kapitel 2.), zur Zentrumsentwicklung (Kapitel 3.) und zu den Bauzonen (Kapitel 4.1) vor.*

² *Der Wirkungsbericht gibt insbesondere Aufschluss über*

- a. die bewilligten Planungen und Bauten,*
- b. die laufenden Planungen und Bauten,*
- c. die Einwohnerdichten (E/ha) in den überbauten Wohn- und Arbeitszonen,*
- d. die Einwohnerkapazität des Bauzonenplans sowie*
- e. Massnahmen, falls die Einwohnerdichten gemäss lit. c) unter den Vorgaben des kantonalen Richtplans liegen.*

³ *Der Gemeinderat kann im zehnten Jahr nach Inkrafttreten der BNO einen zweiten Wirkungsbericht verlangen.*

⁴ *Die Bauverwaltung kann nach Anhörung des Gemeinderates eine qualifizierte Fachperson mit der Erstellung der Wirkungsberichte beauftragen.*

⁵ *Die Wirkungsberichte sind öffentlich zugänglich zu machen.*

7) Fazit

Aufgrund der vorgängigen Ausführungen sowie der aufliegenden Unterlagen lassen sich für die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Neuenhof folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Gemeinde Neuenhof fördert mit verschiedenen Massnahmen die verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken, die Sanierung und Entwicklung von bestehenden Quartieren sowie den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung baulicher Zeitzeugen.
- Mit der Umzonung des Areals „Härdli“ und der Einzonung „Glärnisch“ schafft die Gemeinde Neuenhof die Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung.
- Die Zielsetzungen des Zukunftsbildes sowie des Räumlichen Gesamtkonzeptes wurden in der Nutzungsplanung umgesetzt.
- Es werden Voraussetzungen für die angestrebte qualitätsvolle Innenentwicklung geschaffen.
- Mittels gezielt definierten Gestaltungsplanpflichten und klar definierten Zielvorgaben wird eine qualitätsvolle Quartierentwicklung angestrebt.
- Mit dem Konzept „Zentrumsentwicklung Neuenhof“ wurden, basierend auf den Erkenntnissen der „Testplanung Zentrum“, Kriterien zur Aufwertung und Umstrukturierung des Ortszentrums von Neuenhof definiert.
- Durch den Beizug eines Fachgremiums für Projekte innerhalb der Zentrumszone wird eine qualitative Beurteilung von Planungen ermöglicht.
- Mit der Dorfzone und den definierten Substanzschutzobjekten wird auch zukünftig die Identität des „alten“ Dorfzentrums gewahrt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Gesamtrevision Nutzungsplanung anzunehmen.

Antrag

Die Einwohnergemeindeversammlung wolle die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

genehmigen.

Eine Informationsveranstaltung des Gemeinderates über die
Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

findet statt am:

Montag, 13. März 2017, 19.00 Uhr,

Turnhalle Zürcherstrasse

Der Gemeinderat verzichtet aus Kostengründen auf den Druck der Unterlagen zum Traktandum 2 „Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland“. Selbstverständlich können die Unterlagen bei der Gemeindekanzlei Neuenhof schriftlich, per E-Mail (gemeindekanzlei@neuenhof.ch), telefonisch (Tel. 056/416 21 70) bestellt oder unter www.neuenhof.ch heruntergeladen werden.

Traktandum 3

Verschiedenes

Stimmrechtsausweis

zur Teilnahme an der

**ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung
vom Montag, 27. März 2017, 19.00 Uhr,
in der Turnhalle Zürcherstrasse**

Diese Rückseite ist als Stimmrechtsausweis abzutrennen und
persönlich am Eingang des Versammlungslokals abzugeben.