

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gemeinde Villmergen

Mitwirkungsverfahren zum Räumlichen Gesamtkonzept 29.08. - 27.09.2011

Legende

RGK Räumliches Gesamtkonzept

KGV Kommunaler Gesamtplan Verkehr

NP Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan / Bau- und Nutzungsordnung)

Nr.	Antrag und Begründung	RGK	KGV	NP	Empfehlung Raum- und Verkehrsplanungskommission / Beschluss Gemeinderat
1	Umzonung Parzelle Nr. 3197 in Wohnzone Begründung: - erschlossenes Land - Nähe zum Bahnhof - verkehrstechnisch gute Anbindung - mitten im Baugebiet	(x)		x	Konkrete Zonierungsentscheide erfolgen im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens. Im Rahmen RGK ist die Parzelle als potenzielles Entwicklungsgebiet Wohnen/Arbeiten mit 2. Priorität aufgenommen. → Definitive Zonierung im Rahmen der NP behandeln. Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.
2	Umzonung Parzelle Nr. 3196 in Wohn- und Gewerbezone Begründung: - Nähe zum Bahnhof - bestehende Infrastrukturen - Lage im Baugebiet	(x)		x	Konkrete Zonierungsentscheide erfolgen im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens. Im Rahmen RGK ist die Parzelle als potenzielles Entwicklungsgebiet Wohnen/Arbeiten mit 2. Priorität aufgenommen. → Definitive Zonierung im Rahmen der NP behandeln. Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.
3	Aufhebung der Einschränkungen (aus dem kantonalen Richtplan), dass auf Parzellen Nrn. 2830, 2170 Verkaufsflächen nur < 500m ² realisiert werden können Begründung: - durch Lage und Grösse der Grundstücke ist die Fläche prädestiniert, auch grössere Bauvolumen zu tragen			x	Anliegen kann erst im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens behandelt werden. → Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der NP behandeln.
4	Umzonung Parzelle Nr. 5392 in Wohn- und Gewerbe oder Gewerbezone Begründung: - keine Nachfolge für den landwirtschaftlichen Betrieb	(x)		x	Konkrete Zonierungsentscheide erfolgen im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens. Da der Landwirtschaftsbetrieb noch aktiv genutzt wird, liegt das Gebiet im RGK ausserhalb des Siedlungsgebiets. Weiter handelt es sich um eine sensible Lage (Umgebung Schloss), was entsprechend berücksichtigt werden muss. → Definitive Zonierung im Rahmen der NP. Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.

Nr.	Antrag und Begründung	RGK	KGV	NP	Empfehlung Raum- und Verkehrsplanungskommission / Beschluss Gemeinderat
5	Einrichtung Tempo 30 Zone (Dorfmatenstrasse von der Anglikerstrasse bis zum Sportplatz und Bündtenstrasse bis zur Bachstrasse) Begründung: - Schulwegsicherung, da zu schnell gefahren wird	(x)	x		Im RGK wird die Erhöhung der Sicherheit, insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, als Grundsatz festgelegt. → Das Anliegen ist im Rahmen des KGV im Detail zu prüfen. Das KGV wird parallel zur NP erarbeitet. Keine Änderung im RGK.
6	Umzonung Dorfteil Unterzelg in Weilerzone Begründung: - Rund 12 Liegenschaften bilden Unterzelg - Weiler wurde bereits 1842 als gesonderter Dorfteil dargestellt - Erleichterung für die Erteilung von Baubewilligungen	(x)		x	Anliegen kann erst im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens behandelt werden. → Definitive Zonierung im Rahmen der Nutzungsplanung behandeln. Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.
7	Gemeinsame Besprechung der Nutzung der Verkehrsverbindung Unterzelgstrasse (K377) zwischen Dintikon und Villmergen Begründung: - Strasse wird oft als Schleichweg genutzt		x		Anliegen im KGV einfließen lassen und gemeinsames Gespräch suchen. Der KGV wurde zur Vorprüfung im Okt. 2011 eingereicht; danach wird der Gemeinderat Villmergen das Gespräch mit dem Gemeinderat Dintikon suchen.
8.1	Generelle Betrachtung: Im Allgemeinen wird das Konzept als gut und ausgewogen beurteilt.				Wird zur Kenntnis genommen.
8.2	Verzicht auf Einzonungen Begründung: - ausreichend nutzbare Bauzonen vorhanden (Himmelrych, Färbi-Areal, Industriezone, Betonelement X. Meyer - Areal)	(x)		x	Konkrete Zonierungsentscheide erfolgen im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens. Das RGK wurde für einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren entwickelt. Es wird im RGK definiert, dass eine sorgfältige Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt wird unter Beachtung der Siedlungsqualität. Des Weiteren wird unbebautes Bauland auf Überbauungspotenzial geprüft. Neueinzonungen sind im Zusammenhang mit der öV-Erschliessung und der Berücksichtigung des Fassungsvermögens der Nutzungsplanung im Hinblick auf die angestrebte Einwohnerzahl zu prüfen. → Definitive Zonierung im Rahmen der Nutzungsplanung behandeln. Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.
8.3	Erstellung von ökologischen Ausgleichsflächen bei Industrie von 10%, oder Ersatzabgaben Begründung: - Verankerung von ökologisch wertvollem Ausgleich in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	(x)		x	Die Bau- und Nutzungsordnung wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens überarbeitet. Das RGK hält fest, dass planerische Rahmenbedingungen geschaffen werden, dass ökologische Aspekte von Projekten unterstützt werden können. → Definitive Bestimmung im Rahmen der Nutzungsplanung bzw. BNO behandeln. Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.

Nr.	Antrag und Begründung	RGK	KGV	NP	Empfehlung Raum- und Verkehrsplanungskommission / Beschluss Gemeinderat
9.1	Einzonung einer Bautiefe südlich des Manddleeweges in Wohnzone Begründung: - gute Wohnlage und bessere Ausnützung der bestehenden Infrastruktur (Manddleeweg)	x		(x)	Eines der Ziele der Revision besteht darin, die heutigen Siedlungsränder zu erhalten und die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken. → An den definierten Siedlungsrand wird festgehalten. Keine Änderung im RGK.
9.2	Keine Erhöhung der Belastung der Wohlerstrasse Begründung: - alle Hauptverkehrsachsen sollten gleichmässig belastet werden - entlang der Wohlerstrasse entstehen Wohnungen, Angst vor zu starker Belastung	(x)	x		Im RGK wird die Erhöhung der Sicherheit, insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, als Grundsatz festgelegt. Ziel der Verkehrslenkung besteht u.a. darin, das Zentrum zu entlasten, aber auch den Verkehr auf die Hauptachsen (u.a. Wohlerstrasse) zu lenken. → Das Anliegen ist im Rahmen des KGV zu prüfen. Der KGV wird parallel zur NP erarbeitet. Keine Änderung im RGK.
9.3	Entwicklung ESP Industrie Allmend fortführen, d.h. Gemeinde betreibt eine aktive Erschliessungspolitik Begründung: -dadurch können neue Firmen aktiv und unbürokratisch angezogen werden	x			Die Gemeinde strebt weiterhin eine aktive Erschliessungspolitik an, aber die Einflussmöglichkeiten sind nicht mehr so hoch als noch vor ein paar Jahren.
10	Parzelle Mühlematt Nr. 5307 der Priorität 1 in Hilfikon zuordnen Begründung: - kurzfristige Einzonungsbegehren da bestehende Bausubstanz ersetzt werden muss	(x)		x	Konkrete Zonierungsentscheide erfolgen im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens. Im Rahmen RGK ist die Parzelle als potenzielles Entwicklungsgebiet Wohnen mit 2. Priorität aufgenommen, da Hilfikon noch unüberbautes Bauland besitzt. → Definitive Zonierung im Rahmen der Nutzungsplanung. Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.
11	Gebiet "Sandbühl" der Weilerzone zuordnen Begründung: - brachliegende Grundstücke, die mit veränderten Zonenbestimmungen wieder bebaut werden können	(x)		x	Im RGK werden neu die Gebiete "Obersandbühl" und "Untersandbühl" als Kleinsiedlungen bezeichnet. Die Prüfung einer Zuweisung in eine Weilerzone kann erst im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens erfolgen. → Auf das Anliegen wird insofern eingetreten, dass im Rahmen des RGK die Gebiete als Kleinsiedlungen bezeichnet werden. Die Umsetzungsmöglichkeiten sind im Rahmen der NP zu prüfen.
12	Tempo 30 Teilabschnitt Hembrunnstrasse 20 bis Hembrunnstrasse 25 (5605 Dottikon) Begründung: - Schulweg, Freizeitweg und Überschreitung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit		x		Im RGK wird die Erhöhung der Sicherheit, insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, als Grundsatz festgelegt. → Das Anliegen ist im Rahmen des KGV im Detail zu prüfen. Der KGV wird parallel zur NP erarbeitet.

Nr.	Antrag und Begründung	RGK	KGV	NP	Empfehlung Raum- und Verkehrsplanungskommission / Beschluss Gemeinderat
13	Einzonung Parzelle Nr. 5153 in Wohnzone Begründung: - idyllische Lage des Grundstücks und keine landwirtschaftlichen Erträge mehr möglich	x		(x)	Eines der Ziele der Revision besteht darin, die heutigen Siedlungsränder zu erhalten und die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken. Im RGK ist die Parzelle zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet. Die Parzelle grenzt zudem nicht direkt an die heutige Bauzone und ist im rechtskräftigen Kulturlandplan mit einer Hochstammobstbestandszone überlagert. → An den definierten Siedlungsränder wird festgehalten. Keine Änderung im RGK
14	Gebiet "Sandbühl" der Weilerzone zuordnen Begründung: - brachliegende Grundstücke, die mit veränderten Zonenbestimmungen wieder bebaut werden können	(x)		x	Im RGK werden neu die Gebiete "Obersandbühl" und "Untersandbühl" als Kleinsiedlungen bezeichnet. Die Prüfung einer Zuweisung in eine Weilerzone kann erst im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens erfolgen → Auf das Anliegen wird insofern eingetreten, dass im Rahmen des RGK die Gebiete als Kleinsiedlungen bezeichnet werden. Die Umsetzungsmöglichkeiten sind im Rahmen der NP zu prüfen.
15	Einzonung Parzelle Nr. 737 im Rigacher	(x)		x	Eines der Ziele der Revision besteht darin, die heutigen Siedlungsränder zu erhalten und die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken. → An den definierten Siedlungsränder wird festgehalten. Keine Änderung im RGK.
16	Einzonung Parzellen Nr. 2870, 2866, 2865 in Zone Wohnen und Arbeit Begründung: - Einzonungen in der Nähe sind vorgesehen und ist bereits erschlossen	(x)		x	Eines der Ziele der Revision besteht darin, die heutigen Siedlungsränder zu erhalten. Die Grundstücke sind nach Norden und Osten durch Grundstücke, welche im Besitz der Koch Berner Stiftung sind, begrenzt. Die Koch Berner Stiftung hat in ihrem Stiftungszweck definiert, dass keine Grundstücke verkauft oder umgezont werden dürfen. Somit steht der gesamte unbebaute Raum zwischen Mühlenstrasse und Wohlerstrasse für Bauzonen nicht zur Verfügung. Die Parzellen Nr. 2870, 2866 und 2865 können zudem nicht erschlossen werden. → An den definierten Siedlungsränder wird festgehalten. Keine Änderung im RGK.
17	Regionale Abstimmung wird begrüsst. Einbezug bzgl. der weiteren Planungsschritte in den Gebieten der gemeinsamen Gemeindegrenze (alte Bruggerstrasse und Gebiet Bahnhof)	x			Begehren wird zur Kenntnis genommen. → Bei gegebener Zeit Kontaktaufnahme

Nr.	Antrag und Begründung	RGK	KGV	NP	Empfehlung Raum- und Verkehrsplanungskommission / Beschluss Gemeinderat
18.1	Das Vorgehen der Gemeinde Villmergen wird grundsätzlich als mustergültig begrüsst.				Wird zur Kenntnis genommen.
18.2	Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wohlen- Villmergen wird begrüsst und unterstützt.				Wird zur Kenntnis genommen.
18.3	Bei der MIV-Erschliessung des Gebiets entlang Bünztalstrasse ist zu prüfen, wie das Gewerbegebiet Trifoore ebenfalls an den Knoten Bünztalstrasse/ Anglikerstrasse angebunden werden kann. Die Erschliessung des Gewerbegebietes Trifoore ist definitiv aufzuzeigen.		x	(x)	Im RGK sind Grundsätze festgehalten, weitere Bearbeitung bzgl. Verkehr werden im KGV vorgenommen. Die Abstimmung Siedlung (Nutzung) und Verkehr erfolgt im KGV und im Rahmen der NP. → Das Anliegen ist im Rahmen des KGV zu prüfen. Der KGV wird parallel zur NP erarbeitet.
18.4	Das im Anhang 2 dargestellte Gebiet B schmälert die landschaftliche Qualität bei einer allfälligen Einzonung. Es wird empfohlen, diesen Widerspruch zu bereinigen und auf eine Einzonung in diesem Gebiet zu verzichten.	x			Das Gebiet B ist optimal erschlossen und eine langfristige strategische Reserve für Gewerbe- und Industriebetriebe ausserhalb des Betrachtungszeitraum des RGK von 25 Jahren. → Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.
18.5	GR stellt Antrag auf Einzonungsoption Gebiet A gemäss Anhang 2 sei zu verzichten. Hingegen ist zu prüfen, ob das Gebiet zwischen Mühlenstrasse und Wohlerstrasse (Koch-Berner-Stiftung) der Bauzone zugeführt und damit das Siedlungsgebiet zu Wohlen geschlossen werden kann.	x			Im Rahmen der zweiten Generation des Agglomerationsprogramms wird eine SBB-Haltestelle im Bereich Lee in Betracht gezogen. Sollte diese realisiert werden, ist durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr eine Entwicklung nördlich des Entwicklungsschwerpunktes Hopferen Allmend zu diskutieren. Eine bauliche Entwicklung des Gebiets der Koch-Berner-Stiftung widerspricht dem Stiftungszweck. → Anliegen wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung im RGK.
18.6	Die Aufwertung der Achse mit einem Grünkorridor wird begrüsst und in Wohlen fortgesetzt.	x			Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Antrag und Begründung	RGK	KGV	NP	Empfehlung Raum- und Verkehrsplanungskommission / Beschluss Gemeinderat
19.1	Es wird darauf hingewiesen, das Datum für die Vernehmlassung zum Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 2. Generation auf November 2011 bis Januar 2012 zu aktualisieren.	x			Wird geändert.
19.2	Die Reserven an unüberbauten Wohn- und Mischzonen in Villmergen sind Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung nach innen, es wird eine Berücksichtigung dessen gewünscht.	(x)		x	Wird zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der Nutzungsplanung im Detail geprüft (Verfügbarkeit usw.).
19.3	Es wird angeregt in den Zielen, die fehlende Aussage zur Bestimmung des zukünftigen Siedlungsgebiets zu ergänzen. Vorschlag für Formulierung: Abdeckung eines möglichst grossen Teils des Bevölkerungswachstums innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.	x			Im Rahmen der Nutzungsplanung wird gemäss RGK jedes Entwicklungsgebiet im Zusammenhang mit der ÖV-Erschliessung und der Berücksichtigung des Fassungsvermögens (Kapazitäten innerhalb der rechtskräftigen Bauzone) im Hinblick auf die angestrebte Einwohnerzahl überprüft.
19.4	Es wird angeregt, die Entwicklungsziele für den ESP im RGK weiter zu präzisieren.	x			Wird zur Kenntnis genommen.
19.5	Die Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf die regionale Verkehrssituation sollten quantitativ und qualitativ grob abgeschätzt werden. Zusätzlich sind im KGV Massnahmen aufzuzeigen, wie mit dem Mehrverkehr umgegangen werden kann.		x		Wird zur Kenntnis genommen bzw. im KGV ausgewiesen.
19.6	Die Aufhebung der Haltestelle Hendschiken ist zu streichen, da es sich um eine interne Planungsidee handelt.	x			Wird geändert.
19.7	Um die bauliche Nähe zu Wohlen aufzuzeigen, wird empfohlen, den Planausschnitt zu erweitern.	x			Wird zur Kenntnis genommen.
19.8	Zur Erhöhung der Lesbarkeit und der Transparenz sollten die Überlegungen zur langfristigen Siedlungsentwicklung in das Kapitel 7 integriert werden.	x			Wird zur Kenntnis genommen.