

Übersicht und Erläuterung der Handlungsfelder des Handlungsbedarfs

Der Handlungsbedarf in den verschiedenen Raumtypen kann in Art und Umfang stark variieren. Die Unterschiede der Raumtypen wie auch die der einzelnen Gemeinden sind in der kommunalen Planung zu berücksichtigen.

Verfolgter Strategieansatz

I Umstrukturieren (Transformieren)

Die kommunalen Planungsarbeiten sind künftig auf zwei zusätzliche Ziele auszurichten: auf die Begrenzung des Siedlungsgebiets und auf das ortsgerechte Umsetzen der raumtypspezifischen Zielvorgaben zu den Einwohnerdichten gemäss Richtplan. Durch die Gemeinde ist aufzuzeigen, wie die im Richtplan festgesetzten Mindestdichten, insbesondere auch im Bereich der bereits überbauten Wohn- und Mischzonen, bis 2040 erreicht werden können – bei gleichzeitiger ortsbaulicher Aufwertung von Siedlungen und Freiräumen. Die für die hochwertige Innenentwicklung geeigneten Gebiete (Schwerpunktgebiete) wurden bereits im Räumlichen Entwicklungsleitbild bezeichnet, die Grundlagen und der Handlungsbedarf in diesen Gebieten erfasst. Nun sind hier planerisch hochwertige Umstrukturierungen, Neuorientierungen und Nutzungsintensivierungen zu ermöglichen.

II Weiterentwickeln und Erneuern

Um die Identität bestehender Quartiere weitgehend zu erhalten, müssen bei Weiterentwicklungen und Erneuerungen bestehende Siedlungs- und Bautypologien sowie Freiraumstrukturen berücksichtigt

Schwerpunktgebiete des REL – Die gängigen Handlungsfelder des gebietsbezogenen Handlungsbedarfs

Verfolgter Strategieansatz

- I Umstrukturieren (Transformieren)
- II Weiterentwickeln und Erneuern
- III Bewahren
- IV Überprüfen unüberbauter Wohn- und Mischzonenreserven

Thematischer Schwerpunkt

- V Kooperatives Handeln
- VI Qualitätssicherung, Beratung und Beurteilung
- VII Zentrums- und Ortskernentwicklung
- VIII Sichern, Aufwerten und Schaffen von Freiräumen
- IX Ermöglichen einer siedlungsverträglichen Mobilität

werden beziehungsweise ist auf diese zu reagieren. Die herkömmliche Regelbauweise oder reine Aufzonungen werden dieser Anforderung kaum gerecht. Analog zu den offener ausgestalteten und mehr am Charakter des Bestands sowie an Qualitätsvorgaben orientierten Zonenvorschriften (zum Beispiel in Kernzonen) können auch für weiterzuentwickelnde oder zu erneuernde Gebiete flexiblere Nutzungsvorschriften und flankierende Qualitätskriterien vorgesehen werden. Diese gewährleisten die angemessene Berücksichtigung vorhandener Bautypologien und Freiraumstrukturen. Auf diese Weise können nachgelagerte Sondernutzungsplanverfahren unnötig werden. Die erforderliche Lenkung und Qualitätssicherung können direkt im Baubewilligungsverfahren gewährleistet werden.

III Bewahren

Zentrale Lagen wie Ortskerne, aber auch in sich geschlossene Siedlungsteile in Quartieren (hochwertige Arealüberbauungen und Ensembles) sind Identitätspunkte des öffentlichen Lebens. Sie prägen zudem die Aussenwahrnehmung der Gemeinden stark. In diesen Räumen treffen vielfältige, teils divergierende Ansprüche aufeinander. Kulturelles Erbe und Gedächtnis (Schutz) sowie Lagegunst und innere Nutzungspotenziale (Entwicklung) sind vorausschauend und ausgewogen aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden, andernfalls gehen baukulturelle Werte unwiederbringlich verloren. Und gerade diese sind für die Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde und ihrem Wohnumfeld von zentraler Bedeutung. Auch in den Schwerpunktbereichen der Innenentwicklung – abseits der wertvollen Ortsbilder und baulichen Ensembles – ist den Anliegen des Quartierbilds und des Umgebungsschutzes Rechnung zu tragen. Das baukulturelle Erbe soll nicht nur unmittelbar gewahrt, sondern auch umsichtig integriert und sorgfältig weiterentwickelt werden. Zu unterscheiden ist nach dem Sachverhalt beziehungsweise der räumlichen Einheit:

- Ortsbildschutz und -entwicklung;
- Schutz und Weiterentwicklung prägender Quartierstrukturen, Ensembles und Objekte.

IV Überprüfen unüberbauter Wohn- und Mischzonenreserven

Wichtige und wirkungsvolle Impulse zur hochwertigen Innenentwicklung gehen oftmals von Vorhaben auf noch unüberbauten Arealen an zentralen Lagen (sogenannte Schlüsselgebiete) aus. Hier ist der planerische Spielraum ganz besonders zu nutzen, um kommunalen Erfordernissen (Nutzungsart und -dichte, Architektur, Freiraumqualitäten, Mobilität, gesellschaftliche Aspekte usw.) im Einklang mit den Zielen des kantonalen Richtplans und des Räumlichen Entwicklungsleitbilds optimal gerecht zu werden. Auf der anderen Seite können (Aussen-)Entwicklungen peripher gelegener Wohn- und Mischzonenreserven die angestrebte Entwicklung im Ortszentrum negativ beeinflussen. Bevor also die letzten grösseren und strategisch gut gelegenen Wohn- und Mischzonen Hals über Kopf "verplant" werden, sind die Bedürfnisse und Ziele unter Berücksichtigung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds umfassend zu klären und grundeigentümergebunden sicherzustellen. Die bauliche Nutzung solcher Areale kann und muss relevante Beiträge zu den qualitativen, quantitativen und funktionalen Zielsetzungen der Gemeinde oder der Region leisten. Dafür sind qualitäts- und/oder ideenfördernde Verfahren (zum Beispiel Testplanungen, Studienaufträge oder Wettbewerbe) angezeigt. Mit diesen lässt sich eine sach- und lagegerechte Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Freiraum gewährleisten. Dies gilt in besonderem Masse für die Kernstädte, die Urbanen Entwicklungsräume und die Ländlichen Zentren. Vor allem in Gemeinden des Ländlichen Entwicklungsraums finden sich oft grössere, dispers verteilte Wohn- und Mischzonenreserven. Um hier eine nutzbringende und geordnete Entwicklung sicherzustellen, ist zu prüfen, wie bewusst zeitliche Prioritäten gesetzt werden können (Erschliessungsetappierung). Im Fall von Überkapazitäten gemäss Art. 15 RPG sind – auch

gestützt auf den kantonalen Richtplan (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2) – Auszonungen (beziehungsweise Nichteinzonungen) zu prüfen. Zu differenzieren ist nach dem Räumlichen Entwicklungsleitbild und nach der gebiets-spezifischen Lage:

- Neuentwickeln;
- (Noch) Nichtentwickeln.

Thematische Schwerpunkte

V Kooperatives Handeln

In Gebieten, in denen eine Nutzungsintensivierung sinnvoll erscheint, diese sich jedoch über mehrere Grundstücke erstreckt und gut auf die Nachbarschaft abgestimmt werden muss, sind parzellenübergreifende Studien (Entwicklungsstudien und Konzepte) eine wichtige Voraussetzung für eine koordinierte Entwicklung und zur Sensibilisierung. Sie zeigen anschaulich auf, was gemeinsam – über das eigene Grundstück hinweg – realisierbar wäre. Eine gemeinsam getragene Basis als Resultat einer kooperativen Planung erlaubt auch Lösungsfindungen, wenn nicht alle Grundeigentümer unmittelbar bauliche Absichten hegen. Die unterschiedlichen Entwicklungsbedürfnisse der verschiedenen Grundeigentümer sind beispielsweise als abgestimmte Etappierungsvorgaben ins gefundene Zielbild zu integrieren. Zu unterscheiden ist nach dem Impulsgeber und der Rolle der öffentlichen Hand:

- initiierende und anschiebende Rolle des Gemeinwesens (aktiv);
- kooperativer Planungsprozess mit Unterstützung durch Gemeinde (begleitend);
- Motivation für parzellenübergreifende, kooperative Planung (passiv).

VI Qualitätssicherung, Beratung und Beurteilung

Das Räumliche Entwicklungsleitbild gibt auf Basis des kantonalen Richtplans die Entwicklungs- und Wirkungsbeiträge, aber auch die qualitativen Entwicklungsziele für alle Teile der Gemeinde vor. Die Vorgaben umfassen verschiedene Bereiche, unter anderem Nutzung, Architektur, Freiräume, Erschliessung, Mobilität und gesellschaftliche Aspekte, und basieren auch auf dem gesellschaftlichen Konsens, das heisst auf der Akzeptanz der Bevölkerung. Das Erreichen dieser Ziele muss nachgewiesen werden können. Damit die hochwertige Innenentwicklung gelingen kann, sind eine aktive Begleitung, eine frühzeitige Beratung und die kontinuierliche Qualitätsförderung durch die öffentliche Hand nötig. Durch die fachlich fundierte Begleitung, Beratung und Qualitätssteuerung über den gesamten Planungs- und Realisierungsprozess hinweg erzielt die Gemeinde bewusst die gewünschte Wirkung.

VII Zentrums- und Ortskernentwicklung

Ortskerne sind das “Herz” und die “Visitenkarte” der Gemeinden. Sie bilden die Brennpunkte des öffentlichen Lebens. Sie prägen die Identität und die Wahrnehmung der Gemeinden aufgrund ihrer Einzigartigkeit stark. In diesen Räumen treffen vielfältige, teils divergierende Ansprüche aufeinander, die es gegeneinander abzuwägen und aufeinander abzustimmen gilt – beispielsweise Entwicklungsinteressen und der Anspruch, Bestehendes langfristig zu bewahren. Ortskerne können durch mangelnde regionale Abstimmung empfindlich geschwächt werden. Wo überörtlich wirksame Entscheide (zum Beispiel Einkaufsnutzungen auf der grünen Wiese an der Peripherie) nicht koordiniert werden, geht das zu Lasten der einzelnen Ortskerne. Dieses Phänomen lässt sich nicht nur in bereits strukturschwächeren, sondern auch in strukturstärkeren Gemeinden beobachten. Angesichts der demografischen Entwicklung (Wachstum, Alterung) wird die Bedeutung funktionsreicher und vitaler Ortskerne steigen. Räumlich

fokussierte und auf die verschiedenen Interessen abgestimmte Ortskern- und Zentrumsentwicklungen sind integraler Bestandteil einer umfassend verstandenen (funktional-räumlichen) hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Entwicklungsoptionen mit höheren Dichten und wo möglich zeitgemässen und modernen Bautypologien gehen mit Ortsbildenliegen Hand in Hand. Das erfordert vorab eine zwischen Innen- und Aussenentwicklung gut austarierte Entwicklungsstrategie der Gemeinde (*siehe auch "IV"*). Vorhaben mit überörtlicher räumlicher Wirkung (*siehe auch "IX"*) müssen regional koordiniert werden. Ein attraktives Dorfzentrum kommt letztlich den Gemeinden und der gesamten Region zugute.

VIII Sichern, Aufwerten und Schaffen von Freiräumen

Freiräume im Siedlungsgebiet sind zentral für die Siedlungsqualität. Dazu zählen nicht nur Plätze, öffentliche Pärke, Spielplätze oder gemeinschaftliche Aussenräume grösserer Siedlungen, sondern auch hochwertige Strassenräume, Vor- und Privatgärten, Baumgruppen und Gewässerräume. Häufig stehen diese unter besonderem Druck durch Bauvorhaben. Daher ist der Freiraumversorgung und -qualität bewusst Rechnung zu tragen. Sie ist bei allen Bau- und Entwicklungsvorhaben vorausschauend und auf der richtigen Ebene – regional, kommunal oder örtlich – zu lenken. Qualitätskriterien, qualitative und quantitative Ziele für den Freiraum und die fachliche Beurteilung sollten deshalb als verbindliche Elemente in die kommunalen Planungsinstrumente integriert werden und sind im weiteren Planungs- und Baubewilligungsverfahren anzuwenden. Zu unterscheiden ist vorab nach dem verfolgten Ziel:

- bestehende Freiräume erhalten und sichern;
- Freiräume pflegen, aufwerten, weiterentwickeln und vernetzen;
- neue Freiräume schaffen.

IX Ermöglichen einer siedlungsverträglichen Mobilität

Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum führen zu mehr Mobilität. Die Mobilitätsstrategie des Kantons Aargau differenziert die Zielvorgaben nach den Raumtypen. In den Kernstädten, den Urbanen Entwicklungsräumen und den Ländlichen Zentren ist die Infrastruktur flächeneffizient am Bestand zu orientieren und weiterzuentwickeln. Entlang der Ländlichen Entwicklungsachsen stellt die Infrastruktur einen zuverlässigen motorisierten Individualverkehr sicher, der durch ein gutes öV-Angebot ergänzt wird. Eine Basiserschliessung der Ländlichen Entwicklungsräume sorgt für deren gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die erhöhte Nutzungsdichte in urbaneren Räumen bietet Potenzial für das Prinzip der kurzen Wege. Die raum- und verkehrswirksamen publikumsorientierten Nutzungen sind diesem Prinzip gemäss sorgfältig zu planen. Schon heute ist die Konkurrenz der verschiedenen Nutzer um die zur Verfügung stehenden Verkehrsräume spürbar. Mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen muss daher zwingend auch ein zukunftstauglicher Umgang mit der Mobilität verbunden sein. Eine frühzeitige und vorausschauende kommunale Mobilitätsplanung (Kommunaler Gesamtplan Verkehr), parallel zum und koordiniert mit dem Räumlichen Entwicklungsleitbild, sowie wirkungsvolle Umsetzungsmaßnahmen in allen Verfahrensschritten sind unumgänglich. Dabei sind Schwerpunkte zu setzen, die den verschiedenen Ansprüchen gleichermaßen und am richtigen Ort gerecht werden. Zu unterscheiden ist nach dem verfolgten Sachziel:

- Strassenraumgestaltung;
- Fuss- und Radwegnetz;
- Erreichbarkeit von öV-Haltestellen;
- räumlich optimierte Parkierungslösungen;
- Umgang mit publikumsintensiven Nutzungen;
- Lenkung des Mobilitätsverhaltens.