

Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt

Gemeinderat Jonen
Schulhausstrasse 3
8916 Jonen

Brugg, 1. März 2018

F:\DATENIM4\110-012-
00104_STELLUNGNAIVERNEHMLASSUNGEN_2017\12_STGN_NUPLA_JONEN\STGN_NUPLA_JONEN_1803
01.DOC

Regionale Stellungnahme

Kantonale Vorprüfung: Revision Nutzungsplanung Jonen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 16. Oktober 2017 wurde der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt von der Gemeinde Jonen zur Stellungnahme zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeladen. Die Geschäftsleitung hat am 28. Februar 2018 die Stellungnahme verabschiedet. Die Stellungnahme beschränkt sich auf regionale Aspekte und weist aus dieser Perspektive auf die folgenden regionalen Themen hin.

Ausgangslage

Die Gemeinde Jonen unterzog ihre Nutzungsplanung einer Gesamtrevision. Die bestehenden Planungsgrundlagen entsprechen aufgrund des starken Bevölkerungswachstum nicht mehr den heutigen Herausforderungen. Zudem wurden seit der letzten Gesamtrevision im Jahr 2004 diverse übergeordnete Vorgaben geändert (Revision Richtplanung, Harmonisierung Baubegriffe IVHB, Überarbeitung Gewässerräume), die eine Anpassung der Nutzungsplanung erfordern. Parallel zur kantonalen Vorprüfung liegen der Repla die Revisionsunterlagen der Nutzungsplanung zur Stellungnahme gemäss § 13 BauG vor.

Die Bevölkerung von Jonen nahm von 1990 bis 2017 von 1'100 auf rund 2'040 EinwohnerInnen zu und fiel gemäss Einschätzung des Kantons Aargau in den letzten Jahren zu dynamisch aus. Für das Jahr 2040 geht der Kanton von einer Bevölkerungszahl von 2'266 EinwohnerInnen aus. Die vorhandenen Einwohnerkapazitäten genügen jedoch für 507 zusätzliche EinwohnerInnen, von denen 336 auf die unbebauten und 171 auf die bebauten Wohn- und Mischzonen entfallen. Die Gemeinde Jonen geht aus diesem Grund von 2'706 EinwohnerInnen im Jahr 2040 aus.

Die Einwohnerdichten gemäss kantonalem Richtplan werden bereits heute überschritten (SOLL 40 E/ha, IST 48 E/ha in bebauten Gebieten).

Ein kommunaler Gesamtplan Verkehr wurde nicht erarbeitet. Kurz- bis mittelfristig werden keine signifikanten Veränderungen der Verkehrsströme erwartet.

Erwägungen

Von den 42.8 ha Wohn- und Mischzonen ist mit 4.5 ha ein verhältnismässig grosser Anteil noch unbebaut. Im Sinne einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach Innen wird es begrüsst, dass auf den grössten unbebauten Reserven die allgemeine Sondernutzungsplanpflicht in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt wird. Ebenso wird die Überlagerung neuer, nur teilweise bebauter Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht positiv beurteilt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Erhöhung des zu erstellenden Parkfelder-Angebots für Wohnnutzungen (1.5 Parkfelder pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche bzw. pro Wohnung) weiterführende Probleme auslösen kann. Angesichts der vorhandenen Einwohnerkapazitäten und der nationalen Bedeutung des Ortskerns ist der öffentliche Verkehr verstärkt zu fördern und mit der Siedlungsentwicklung abzustimmen.

Folgende Punkte möchten wir positiv hervorheben:

- Für die Siedlungsentwicklung nach Innen wurden Leitlinien und strategische Stossrichtungen erarbeitet.
- Für die Kernzone wurden mit der revidierten Bau- und Nutzungsordnung und dem revidierten Bauzonenplan wesentlich differenziertere Vorschriften erarbeitet. Die Aufteilung der Kernzonen in K1- und K2-Zonen erlaubt eine verträgliche Siedlungsentwicklung nach Innen im Gebiet "Winkel" sowie die bauliche Weiterentwicklung im Gebiet "Mitteldorf".
- Für die Gestaltungsplangebiete "Sonnenrain" und "Wigass" wird die Durchführung eines Wettbewerbs vorgeschrieben. Beide Gebiete liegen in der Kernzone K2 und grenzen an die Kernzone K1, weshalb diese Qualitätssicherung positiv beurteilt wird.
- Die Mehrwertabgabe wird auf den gemäss BauG möglichen Maximalwert von 30% festgelegt.

Fazit

Das Planungsdossier deckt die regionalen Interessen zweckmässig ab und schafft eine gute Grundlage für die weitere Gemeindeentwicklung. Aus regionaler Sicht werden keine Bedenken formuliert.

Wir danken der Gemeinde für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wünschen ihr viel Erfolg im weiteren Planungsprozess.

Freundliche Grüsse
Im Auftrag der Geschäftsleitung

Maren Peter

stv. Regionalplanerin
Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt

Kopie digital z.K. an:
Mitglieder der Geschäftsleitung
Vorstand
Kreisplaner Jürg Frey BVUARE