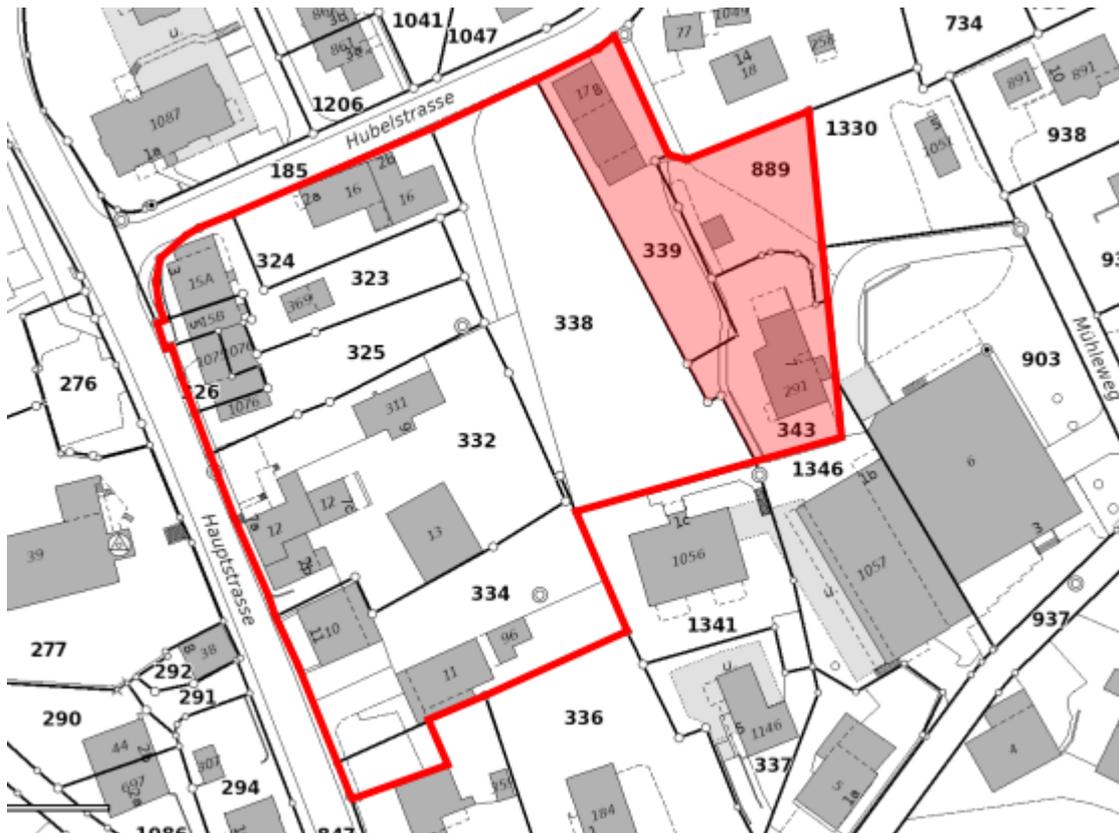


10. Nutzungsplanung Siedlung

Teiländerung Perimeter Gestaltungsplan «Hubelstrasse»

Bericht

Im Ortskern Niederwil ist über das Gebiet östlich der Hauptstrasse und südlich der Hubelstrasse eine Gestaltungsplanpflicht ausgewiesen. Es darf in diesem Perimeter nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.



Perimeter Gestaltungsplanpflicht (rote Linie) und Bereich, der aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen wird (rote Fläche), Quelle: AGIS August 2023

In den vergangenen Jahren hat die Firma Feldmann Projekte, Muri, im Rahmen einer Überbaustudie ein Richtprojekt für den Gestaltungsplan erarbeitet. Dieses wurde der Niederwiler Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung bereits vorgestellt. Es hat sich gezeigt, dass die gemeinsame bauliche Konzeption aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer/innen schwierig ist und eine bauliche einwandfreie Bebauung des Gebiets ohne Einbezug der Parzellen 339, 343 und 889 möglich ist. Die Flächen dieser Grundstücke sind im Gestaltungsplan-Entwurf «Hubelstrasse» folglich als Bereiche behandelt, die gemäss Regelbauweise überbaut werden sollen. Die Erschliessung der Parzellen erfolgt unabhängig des Gestaltungsplanes.

Mit der beantragten Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung werden die Parzellen 339, 343 und 889 aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen. Die drei Parzellen weisen eine Gesamtfläche von zusammen 1'903 Quadratmeter aus. Der übrige Perimeter des Gestaltungsplangebietes bleibt unverändert und weist neu eine Fläche von 7'207 Quadratmeter auf. Aufgrund der Änderungen im Bauzonenplan sind keine Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung erforderlich.

Diese Planänderung entspricht dem Wunsch der jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Interessen der Gemeinde bleiben gewahrt.

Die Vorlage wurde vom kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt vorgeprüft. In seinem Bericht vom 6. Juli 2023 hält die Abteilung Raumentwicklung fest, dass die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt werden. Parallel zur fachlichen Stellungnahme durch die Abteilung Raumentwicklung wurde die Bevölkerung zwischen dem 20. Februar und dem 21. März 2021 zur Mitwirkung eingeladen. Es erfolgten keine Eingaben durch die Bevölkerung. Die öffentliche Auflage der Planvorlage erfolgte zwischen dem 21. August 2023 und dem 19. September 2023. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

Für die Genehmigung der Vorlage ist die Gemeindeversammlung zuständig. Die abschliessende kantonale Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau.

Aktenauflage

Der Planungsbericht, der Änderungsplan sowie der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung sind Bestandteil der Aktenauflage.

Antrag

Die Teiländerung der Nutzungsplanung (Anpassung Perimeter Gestaltungsplan «Hubelstrasse») sei zu genehmigen.