

Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Informationsveranstaltung
vom 12. Juni 2025



metron

Inhalt

1. Einleitung
2. Übergeordnete Vorgaben und Grundlagen
3. Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)
4. Weiteres Vorgehen

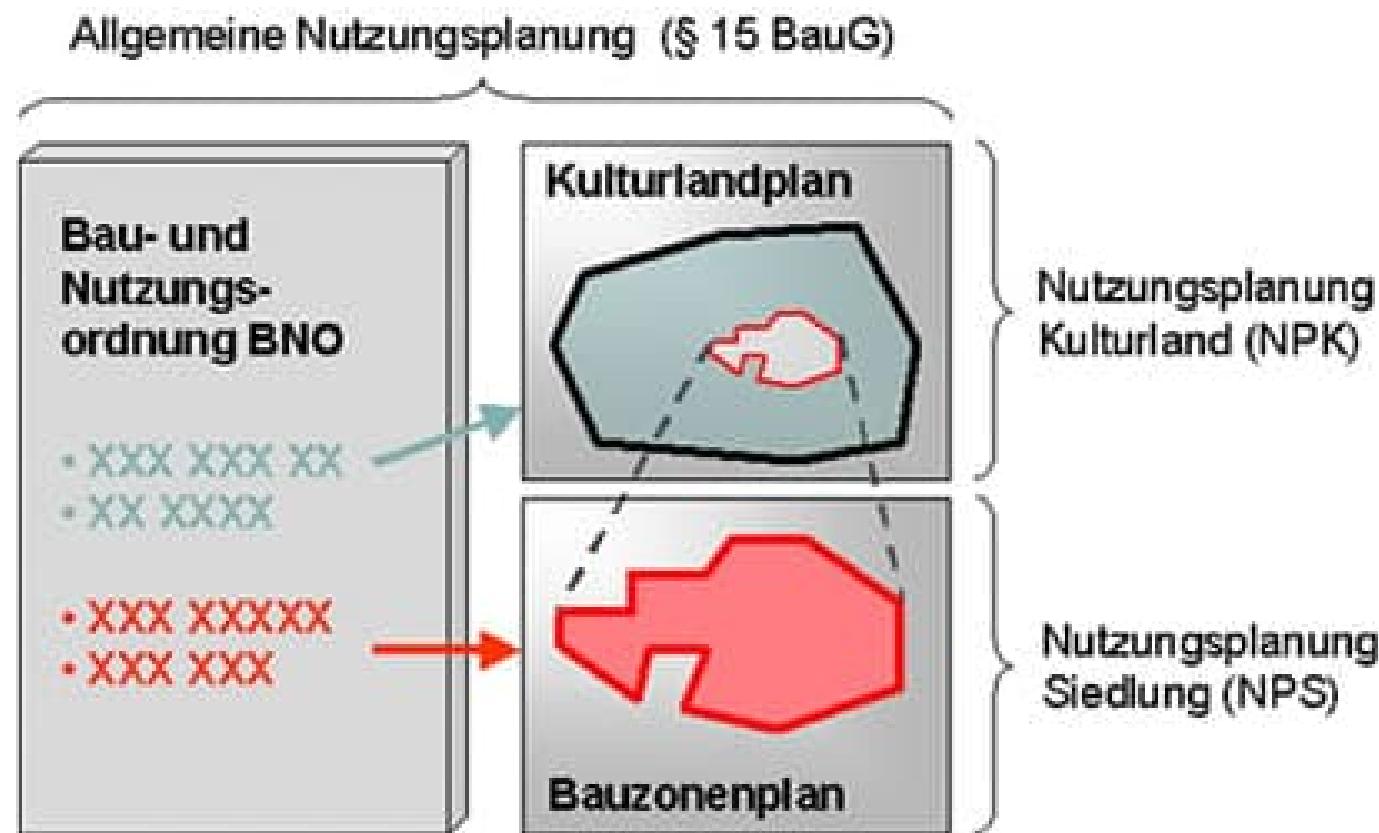
1. Einleitung

Räumliches Entwicklungsleitbild
(behördenverbindlich)

Langfristige Entwicklungsstrategie für die Bereiche Siedlung,
Verkehr, Landschaft mit Hinweisen für die Revision der
Nutzungsplanung und weiteren Planungsinstrumenten

1. Einleitung

Nutzungsplanung (grundeigentümerverbindlich)



1. Einleitung

Vorgehen / Formelles Verfahren

Entwurf REL

Mitwirkung Bevölkerung

Kantonale Stellungnahme

Bereinigung und Beschluss durch Gemeinderat

Ausarbeitung Nutzungsplanung
unter Einbezug der Bevölkerung

Formelles Verfahren

*(Vorprüfung, Mitwirkung Bevölkerung, öffentliche Auflage,
Beschluss Gemeindeversammlung, Genehmigung Kanton)*

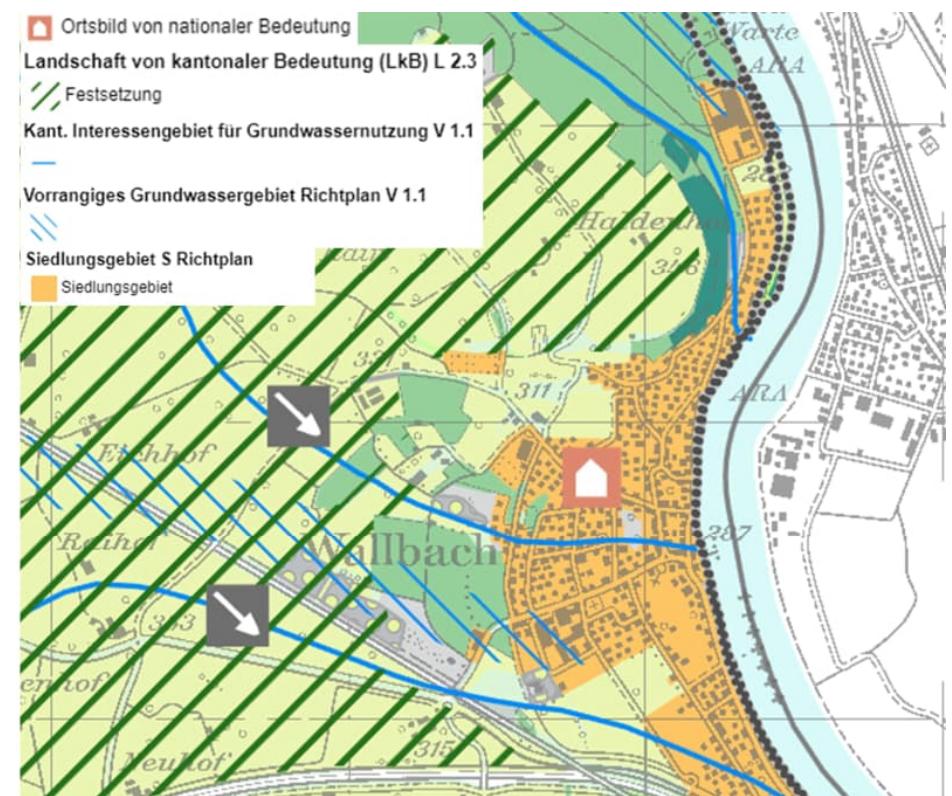
rot = Beteiligung
Bevölkerung

2. Übergeordnete Vorgaben und Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Wallbach wird gemäss dem Raumkonzept des Kantons Aargau der ländlichen Entwicklungsachse zugewiesen

Das Siedlungsgebiet entspricht der rechtskräftigen Bauzone



2. Übergeordnete Vorgaben und Grundlagen

Zur Förderung der Innenentwicklung ist bis 2040 in den Wohn- und Mischzonen in Abhängigkeit von Raumtyp eine spezifische Mindestdichte (Einwohnende pro Hektare) zu erreichen.

Raumtyp	Mindestdichte [E / ha]*	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungssachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Unüberbaute Bauzonen: die Mindestdichten von 70 E/ha sind mit entsprechenden Vorgaben unter Berücksichtigung des nationalen Ortsbildes und der Ansprüche an den Freiraum realistisch.

Überbaute Bauzonen: Im Jahr 2022 lag die Bevölkerungsdichte bei ca. 38 E/ha in den Wohn- und Mischzonen.

2. Übergeordnete Vorgaben und Grundlagen

Bevölkerungsentwicklung

	Stand 2000	Stand 2020	Stand 2024	Trendprognose 2040
Bevölkerung	1532	1998	2069	2500

Fassungsvermögen Bauzonenplan (inkl. Brüel)

	Fassungsver- mögen (E)
Annahme 43 statt 50 E/ha bebaut und 70 E/ha unbebaut	2590

Mit Ausnahme des Gebiets Brüel bestehen keine grösseren Reserven. Nach Aussage des Kantons kann das Gebiet Brüel im Zusammenhang mit der Entwicklung Sisslerfeld als Schwerpunktgebiet Wohnen mit entsprechender Qualität entwickelt werden.

3. Räumliches Entwicklungsleitbild

Übergeordnete Leitsätze

Wallbach bleibt ein **attraktiver Wohnort** und fördert ein **vielfältiges Wohnangebot** und erhält sich seinen **ländlichen Charakter**.

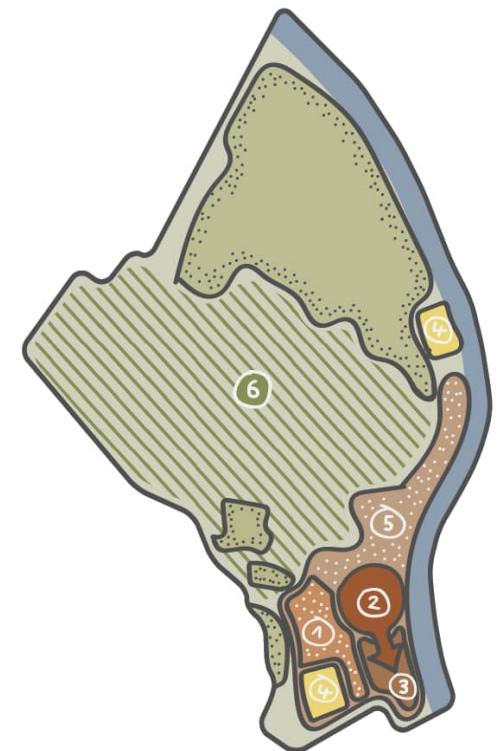
- 1
- 5

Die **Wohnquartiere bewahren** dank massvollen Verdichtungsmassnahmen an den gut mit dem öV erschlossenen Lagen **ihre Qualitäten**.

Wallbach ist dem **Klimaschutz und der Klimaanpassung verpflichtet**, schont die Ressourcen und entwickelt sich nachhaltig und umweltverträglich.

- 2

Wallbach **schützt** seinen **historischen Ortskern**. Unter Berücksichtigung der Schutzziele sind zeitgemäße Weiterentwicklungen zu ermöglichen.



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

Übergeordnete Leitsätze

3

Das **Gebiet Brüel** entwickelt sich zu einem **gemischt genutzten Quartier** mit ökologisch hochwertigen Freiräumen. Der nördliche Teil des Gebiets wird als **Dorfkernerweiterung** angesehen.

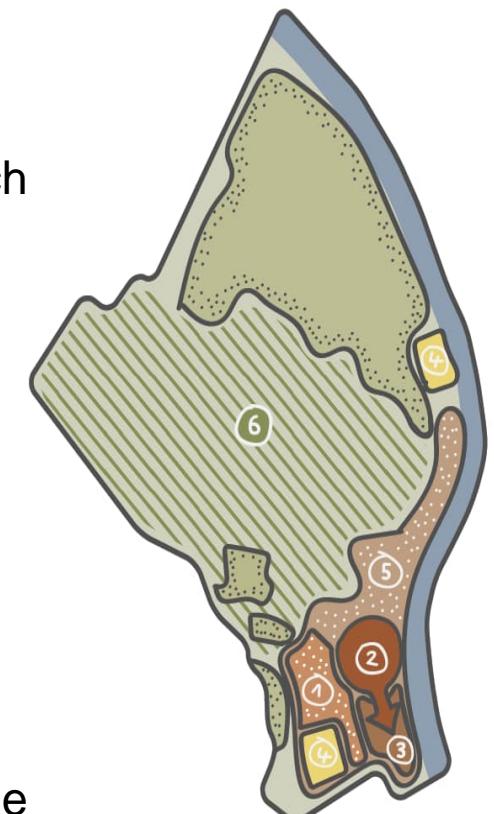
4

Wallbach ist und bleibt ein **wichtiger Standort für das Gewerbe und für Dienstleistungen**. Der Fokus soll auch künftig auf lokalen und regionalen Betrieben liegen

6

Wallbach schützt die **attraktive und schützenswerte Landschaft**. Das **Siedlungsgebiet ist durchgrün**t und trägt Sorge zur Natur. Es sichert seine vielfältigen Grün- und Freiräume und wertet diese auf.

Wallbach verbessert seine **Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr**, sichert die öffentlichen Wege für den **Fuss- und Veloverkehr** und setzt sich für eine verträgliche **Koexistenz der Verkehrsteilnehmer** und die **Sicherheit** ein.



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

Siedlung

Allgemeine Siedlungsentwicklung

Kompakter, einheitlicher und homogener Siedlungskörper soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

Handlungsbedarf

- Am bestehenden Zonenkonzept soll grundsätzlich festgehalten werden.
- Das voraussichtliche Wachstum der Bevölkerung ist mit der Schulraum- und Infrastrukturplanung der Gemeinde abzustimmen.

3. Räumliches Entwicklungsleitbild

S2 – Wohnquartiere massvoll entwickeln

Wohnquartiere, welche mehrheitlich von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhaus geprägt massvoll verdichten

Handlungsbedarf

- Anreize schaffen, die eine entsprechende Entwicklung in den Quartieren ermöglichen z.B. Nutzungsbonus im Zusammenhang mit der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten prüfen
- In den Quartieren «Bodenmatt/ Hübelmatt» und «Stelzenmatt», welche mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, ist die massvolle Verdichtung prioritär anzugehen.



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

S3 – Historisch wertvollen Dorfkern erhalten und entwickeln

Dorfkern ist im ISOS eingetragen. Zeitgemässe Weiterentwicklungen sind unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege möglich.

Handlungsbedarf

- Überprüfung Abgrenzung Dorfkernzone
- BNO-Bestimmungen im Sinne der Innenentwicklung und der Wahrung der Identität überprüfen.



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

Gebietsentwicklung Brüel

Allgemeine Zielsetzung

- Neben Wohnungen sind im nördlichen Teil des Gebiets Nutzungen wie Läden, Gastronomie und Dienstleistungen vorzusehen. Im Sinne einer Dorfkernerweiterung und Verbindung zum bestehenden Dorfkern sollen sie eine Nutzungsdurchmischung fördern.
- Auch sind ökologisch hochwertige Freiräume zu schaffen, die zugleich Bewohnenden und Beschäftigten unterschiedlicher Altersgruppen mit verschiedenen Bedürfnissen hohe Aufenthaltsqualität bieten.
- Es ist eine effiziente Erschliessung vorzusehen.

3. Räumliches Entwicklungsleitbild

Vorgesehene Planungsschritte

Basis der Anpassung der Nutzungsplanung ggf. Gestaltungsplan bildet ein Richtprojekt.

Dieses ist in einem qualitätssichernden Verfahren, beispielsweise einem Workshopverfahren oder einem Studienauftrag, zu erarbeiten. Das Verfahren ist von einem unabhängigen Fachgremium sowie Vertretenden der Gemeinde zu begleiten.

3. Räumliches Entwicklungsleitbild

S5 – Arbeitsplatzgebiet Süd und
S6 - Arbeitsplatzgebiet Nord

Handlungsbedarf Süd

- Bestimmungen prüfen, die eine effizientere Nutzung des Arbeitsplatzgebiets ermöglichen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Gewerbebetriebe (z.B. Einführung Mindestanzahl für oberirdische gewerblich genutzte Geschosse).



Handlungsbedarf Nord

- Eine effiziente Nutzung ist anzustreben.
- Entlang des Rheins ist eine Öffnung für Wohnnutzung in Erwägung zu ziehen. Die Erstellung einer Bootsanlegestelle mit entsprechender Infrastruktur ist zu prüfen.



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

Landschaft und Freiraum

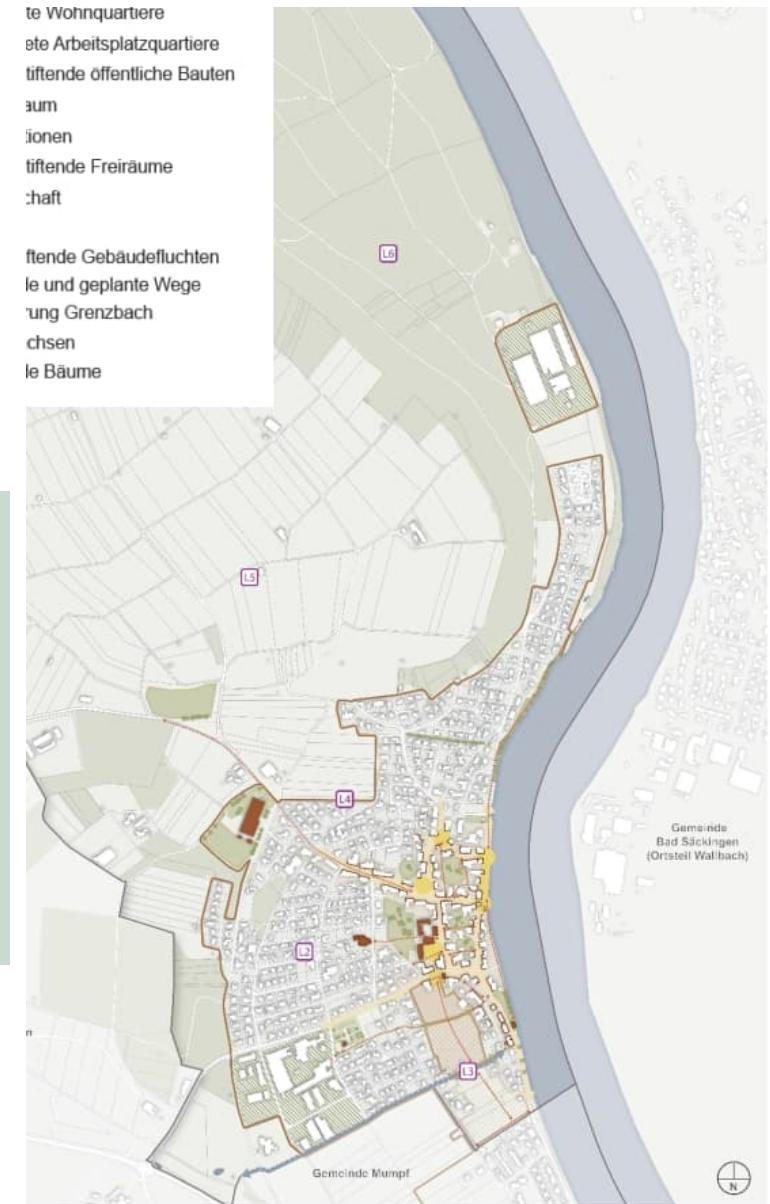
L1 Wallbach entwickelt sich klimaverträglich

Handlungsbedarf

- Aufnahme von Bestimmungen in die BNO, hinsichtlich Energieeffizienz und Nutzung von erneuerbaren Energien – soweit dies in den übergeordneten Vorgaben nicht ausreichend definiert ist – und Bestimmungen zur Verbesserung des Mikroklimas prüfen.

te Wohnquartiere
ete Arbeitsplatzquartiere
iftende öffentliche Bauten
zum
ionen
iftende Freiräume
haft

ftende Gebäudefluchten
le und geplante Wege
ung Grenzbach
chsen
le Bäume



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

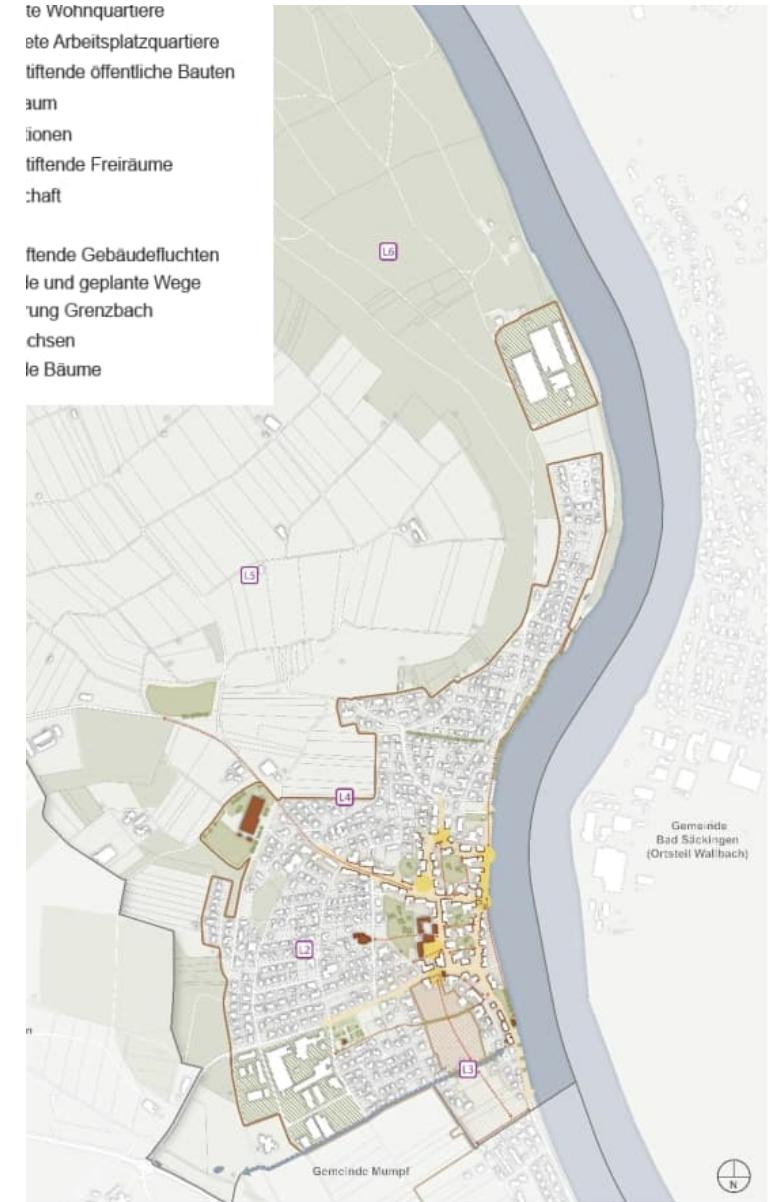
L1 Wallbach erhält und fördert seinen durchgrünten Charakter

Handlungsbedarf

- Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Siedlungsbegrünung und ökologischen Aufwertung sowie der Entsiegelung prüfen.
- Aufnahme von Elementen wie beispielsweise Bäume oder Hecken als Naturobjekte im Bauzonenplan prüfen.
- Anreize zur Gestaltung von ökologisch wertvollen Flächen vorzusehen.

te Wohnquartiere
ete Arbeitsplatzquartiere
iftende öffentliche Bauten
zum
ionen
iftende Freiräume
haft

ftende Gebäudefluchten
le und geplante Wege
ung Grenzbach
chsen
le Bäume

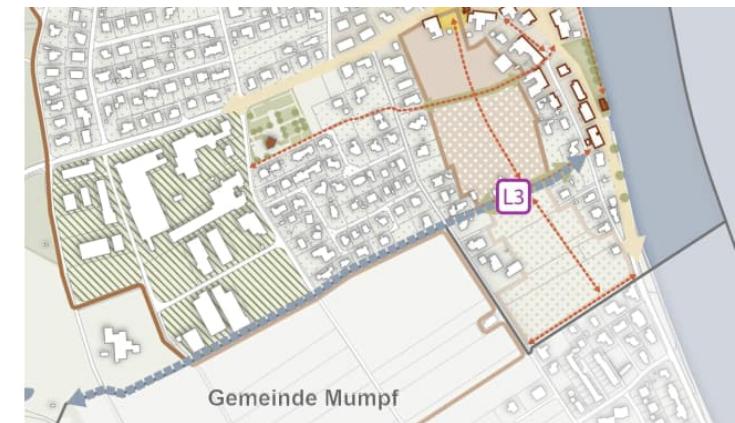


3. Räumliches Entwicklungsleitbild

L3 Bachläufe als wertvolle
Vernetzungsachsen
ökologisch aufwerten

Handlungsbedarf

- Erarbeitung und Ausführung eines Revitalisierungsprojekts für den Grenzbach
- Der Heidigraben als wertvolle lineare Vernetzungsachse ist entsprechend ökologisch aufzuwerten.
- Es ist zu prüfen, inwiefern die Gemeinde und der Kanton Land erwerben kann, um die Revitalisierung der beiden Fliessgewässer zu fördern.



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

L5 Die einmalige Landschaft von Wallbach schützen

Handlungsbedarf

- Die Umsetzung der Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan ist gemäss der im kantonalem Richtplan eingetragenen Landschaften von kantonaler Bedeutung zu prüfen. Dabei sind die Bedürfnisse der Landwirtschaftsbetriebe so weit wie möglich zu berücksichtigen.
- Der Beibehalt von bestehenden und die Aufnahme von neuen wertvollen Naturelementen (markante Einzelbäume, Baumreihen, Alleen und Obstgärten, Hecken, Strauchgruppen, Brachen und Säume) im Kulturlandplan ist zu prüfen.

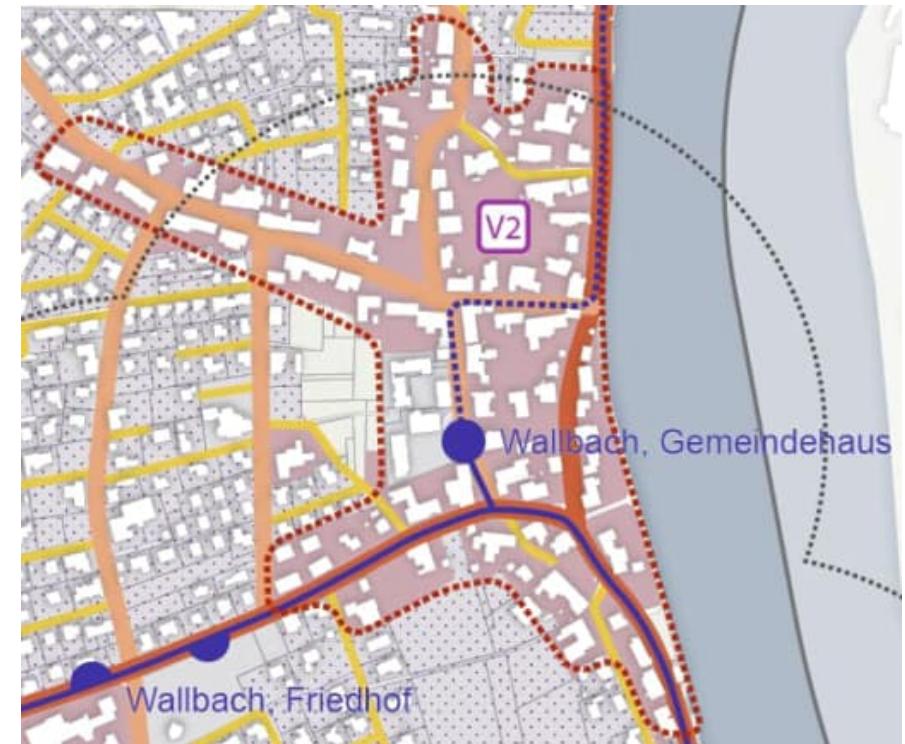
3. Räumliches Entwicklungsleitbild

Verkehr

V2 Straßen in der Dorfkernzone als Teil des öffentlichen Raums verstehen

Handlungsbedarf

- Straßen in der Dorfkernzone als siedlungsorientierte Verkehrsräume aufwerten und die Verkehrssicherheit steigern
- Dabei sind die Planungen im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung und der Gebietsentwicklung Brüel zu berücksichtigen



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

V3 Übrige Quartierstrassen siedlungsorientiert entwickeln

Handlungsbedarf

- Um die Wohnquartiere sowie das Gebiet um das Schulhaus und den Kindergarten «Sandgrube» nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, setzt sich der Gemeinderat für die dauerhafte Aufrechterhaltung des Fahrverbots ab dem Kiesholzhof in Richtung Zeiningen ein.



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

V4 Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr verbessern

Handlungsbedarf

- Gemeinde setzt sich in Richtung Stein als auch in Richtung Möhlin für eine Verbesserung des Busangebotes ein.
- Verlängerung der Buslinie in Richtung Norden und Schaffung von entsprechenden Bushaltestellen.
- Aktuelle Situation und Lage der Bushaltestellen im Dorfkern soll im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung und der Gebietsentwicklung Brüel geprüft werden.



3. Räumliches Entwicklungsleitbild

V5 Fuss- und Veloverbindungen sicher und attraktiv gestalten

Handlungsbedarf

- Sicherheit des Fuss- und Veloverkehrs insbesondere auf den Hauptverkehrsverbindungen und Verbindungsstrassen verbessern.
- Im Rahmen der Zentrumsentwicklung und der Gebietsentwicklung Brüel ist der Platz für ein durchgehendes Trottoir entlang der Kapellenstrasse zu sichern.
- Kleinere Netzlücken sind zu schliessen. Das Wegrecht auf dem Hübelmattweg ist zu sichern

3. Räumliches Entwicklungsleitbild

V6 Parkierung auf öffentlichem Grund bewirtschaften

Handlungsbedarf

- Bestimmungen zur Parkraumbewirtschaftung in öffentlichen Anlagen in BNO oder separatem Parkierungsreglement vorsehen.
- Im Rahmen der Zentrumsentwicklung und der Gebietsentwicklung Brüel ist die Erstellung von allfälligen neuen öffentlichen Parkplätzen zu prüfen.

3. Räumliches Entwicklungsleitbild

Zentrum

Der Teilplan Zentrum umfasst Absichten zum Erhalt und Stärkung dieses Zentrums. Wichtige Infrastrukturen sind dabei Plätze, Geschäfte und publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sowie Freiraumangebote in Gehdistanz.



4. Weiteres Vorgehen

Mitwirkung im Zeitraum Juni - August

Bereinigung aufgrund Stellungnahme
Kanton und Mitwirkungseingaben

Beschluss Gemeinderat

Anschliessend Start Nutzungsplanung

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

metron