



Kanton Aargau
Gemeinde Kaisten

Räumliches Entwicklungsleitbild - Vision 2045+

Strategie zur räumlichen Entwicklung



Auftraggeberin

Gemeinde Kaisten
Poststrasse 7
5082 Kaisten

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Andrea Gammeter, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU
Oliver Tschudin, Dipl. Architekt FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Nora Farrag, BSc in Umweltingenieurwesen ZHAW

Inhalt

1	Einleitung	2
2	Ortsanalyse	3
2.1	Lage, Topographie und Landschaft	3
2.2	Verkehrerschliessung	3
2.3	Bevölkerungsentwicklung	4
2.4	Siedlungsentwicklung	5
2.5	Gewerbe- und Industriegebiete	6
2.6	Frei- und Begegnungsräume	7
2.7	Siedlungscharakter und Identität	11
2.8	Infrastruktur	15
3	Schwerpunkte und Leitsätze	17
3.1	Innenentwicklung mit Qualität	18
3.2	Bewusster Umgang mit bestehenden Reserven	19
3.3	Zentrumsfunktionen stärken	20
3.4	Freiraumqualitäten und Naturwerte erhalten und fördern	21
3.5	Arbeitsplatzgebiete fördern	23
3.6	Attraktive Infrastruktur sicherstellen	24
3.7	Gute Verkehrsanbindung und sichere Wege	25
4	Räumliches Zielbild	26
4.1	Ideenskizze	26
4.2	Zielbild und Ziele	27
5	Handlungsbedarf	30
5.1	Siedlung	30
5.2	Natur und Landschaft	38

1 Einleitung

Revisionsbedarf
Nutzungsplanung

Die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kaisten wurde im Jahr 2013 anlässlich der Gemeindefusion Kaisten/Ittenthal revidiert und beinhaltet die neuen Bestimmungen gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe). Im Gegensatz dazu sind die bisher noch separat geführten Bauzonen- und Kulturlandpläne der beiden Ortsteile, welche im Wesentlichen aus den Jahren 1990 bzw. 1992 stammen, mit der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zusammenzuführen.

Veränderte Rechtsgrundlage

Inzwischen bestehen neue planerische und gesetzliche Grundlagen (revidiertes Raumplanungsgesetz, Kantonaler Richtplan, Baugesetz BauG und Bauverordnung BauV), welche verschiedene Anpassungen der Nutzungsplanung zur Folge haben.

Das räumliche
Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Kaisten hat beschlossen, im Vorfeld der Revision der eigentlichen Instrumente der Nutzungsplanung (Phase 2) ein räumliches Entwicklungsleitbild zu erarbeiten. Dieses dient der Gemeinde als Grundlage und *behördenverbindliches* Führungsinstrument für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es gibt Auskunft über die Ziele und Absichten der räumlichen Entwicklung im Gemeindegebiet, vergleicht diese mit dem IST-Zustand und definiert Handlungsräume, für welche Handlungsanweisungen für die Nutzungsplanungsrevision festgelegt werden.

Verfahren

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) wurde von einer Begleitgruppe, die für die gesamte Revision der Nutzungsplanung zusammengestellt wurde und aus Vertretern der Bevölkerung, der Behörde und der Verwaltung besteht, erarbeitet. Es wird der Bevölkerung und dem Kanton zur Mitwirkung unterbreitet.

Phase 1	Phase 2	Phase 3
Analyse + Leitbild	Entwurf Planungsinstrumente	Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> • Räumliches Entwicklungsleitbild • Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr • Aktualisierung Landschaftsinventar • Freiwillige Mitwirkung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Nutzungsordnung BNO • Bauzonenplan • Kulturlandplan • Planungsbericht 	<ul style="list-style-type: none"> • Mitwirkung • Kantonale Vorprüfung • Öffentliche Auflage • Bereinigung Planungsinstrumente • Genehmigung durch Kanton

Abb. 1: Schema zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Quelle: PLANAR, 2018)

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Als Grundlage und Rahmenbedingungen gelten die übergeordneten Gesetze und Planungsinstrumente. Auf kantonaler Ebene ist insbesondere das Raumkonzept Aargau sowie der Kantonale Richtplan massgebend. Hier wird Kaisten als Gemeinde im *ländlichen Entwicklungsraum* festgelegt und entsprechende Wachstumsprognosen sowie Dichteziele definiert. Auf regionaler Ebene gibt es ein regionales Entwicklungskonzept REK Fricktal aus dem Jahr 2008 sowie ein Landschaftsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2004. Auf kommunaler Ebene wurde nach der Fusion der beiden Gemeinden Kaisten und Ittenthal ein Entwicklungskonzept «Kaisten 2040» erarbeitet, welches neben räumlichen Themen auch soziale, wirtschaftliche und politische umfasst. Die definierten räumlichen Massnahmen fliessen in die Revision der Nutzungsplanung ein.

2 Ortsanalyse

2.1 Lage, Topographie und Landschaft

Einbettung

Kaisten liegt eingebettet in die Hügel des Tafeljuras etwa zwei Kilometer südlich des Rheins. Im Süden des Dorfes erstreckt sich ein über drei Kilometer langes Tal, an dessen Ende der Ortsteil Ittenthal liegt.

Wald und Kulturland

Rund 45 % des 1810 ha grossen Gemeindegebiets, insbesondere im Nordwesten, bestehen aus Wald. Weitere 43 % sind Kulturlandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Grosse Teile des Waldes sind als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung klassiert. Das Gebiet um Ittenthal liegt im Perimeter des Aargauer Tafeljuras, welcher im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) eingetragen ist.

Grünfinger

Kaisten liegt zwischen einer bewaldeten Klus (Chinzhalde und Heuberg), welche von Osten und Westen her wie zwei "Grünfinger" bis ins Siedlungsgebiet hineinreichen. Von Süden nach Norden durchfliesst der Kaisterbach das Dorf. Der Dorfkern liegt somit im Kreuz dieser unterschiedlichen Naturelemente.

2.2 Verkehrserschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Südwestlich des Gemeindegebiets verläuft die Nationalstrasse A3 mit Anschlüssen in Eiken und Frick. Die Gemeinde selber wird durch drei kantonale Verbindungsstrassen erschlossen. Im Norden, ausserhalb des Siedlungsgebietes, liegt die Hauptverbindungsstrasse zwischen Laufenburg und Eiken. Mit weniger als 5'000 Fahrzeugen pro Tag weist Kaisten an allen Zählstellen auf Gemeindegebiet eine vergleichsweise tiefe Belastung auf.

Öffentlicher Verkehr

Kaisten liegt nicht am Bahnnetz. Der nächste S-Bahn-Anschluss liegt in Laufenburg mit der S1, welche im Stundentakt nach Basel SBB verkehrt. Das Netz des öffentlichen Verkehrs beschränkt sich auf dem Gemeindegebiet auf drei Buslinien der Postauto AG. Aus dem Plan der ÖV-Güteklasse unten geht hervor, dass das Kaistener Gemeindegebiet im Dorfzentrum über eine mittlere ÖV-Erschliessungsgüte verfügt. Die übrigen Dorfteile weisen geringe oder sehr geringe Erschliessungsqualitäten auf.

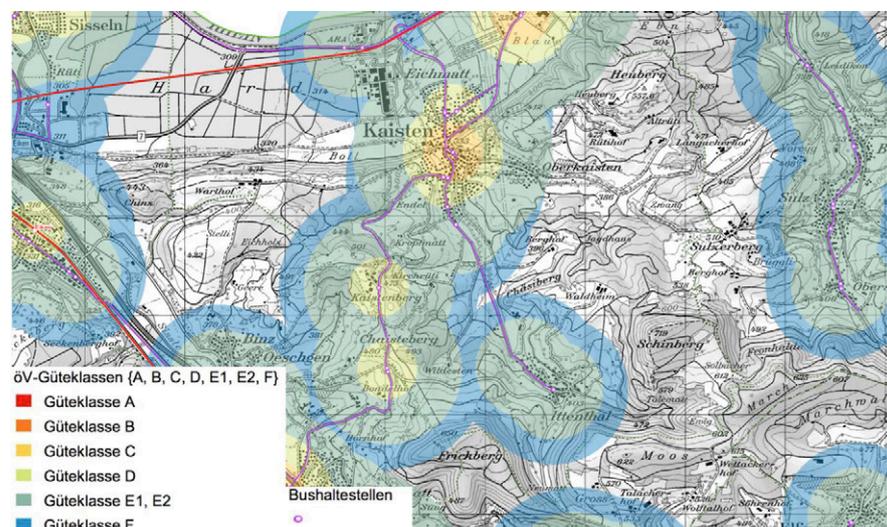


Abb. 2: ÖV Güteklassen
(Quelle: AGIS, Zugriff Januar 2018)

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum

Die Bevölkerungszahl vom Ortsteil Kaisten ist seit 1975 kontinuierlich gestiegen, diejenige von Ittenthal pendelt relativ konstant zwischen 200 und 240 Einwohnern. Seit der Fusion der beiden Ortsteile im Jahr 2010 bis Ende 2017 konnte die Gemeinde 90 zusätzliche Einwohner zählen, was ein Wachstum von durchschnittlich +0.43% pro Jahr bedeutet und die Einwohnerzahl auf 2'649 Personen brachte. Gemäss kantonalem Richtplan resp. Raumkonzept Aargau wurde von 2012 bis 2040 ein jährliches Wachstum von 0.47% prognostiziert. Demnach sollen im Jahr 2030 rund 2'800 Personen, im Jahr 2040 rund 2'940 Menschen in Kaisten leben. Gegenüber dem Jahr 2017 ist dies eine Zunahme von 291 Personen oder 10.99 %.

Angesichts der bereits angestossenen Bauprojekte (insb. im Gebiet «Ob der Stein») und der bestehenden Nachfrage nach Bauland erwartet die Gemeinde in absehbarer Zeit ein Bevölkerungswachstum, das über dem jährlich prognostizierten Wert liegt.

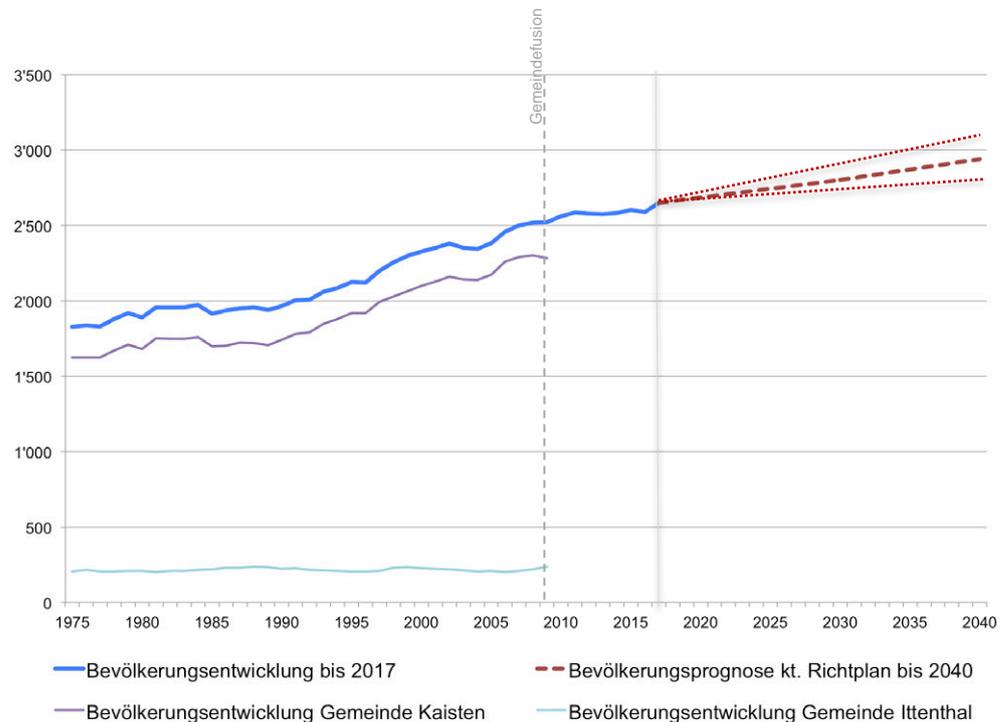


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Kaisten
(Quelle Daten: Statistik Aargau)

Der Kanton macht auch Prognosen zur künftigen Altersverteilung:

Altersklasse	2014		2029		Diff.		2040	
	Pers- onen	%	Pers- onen	%	Pers- onen	%	Pers- onen	%
00-19	553	21 %	590	21%	+37	+7 %	650	22 %
20-64	1'559	60 %	1'480	52 %	- 79	- 5 %	1'370	47 %
65-79	368	14 %	520	18 %	+ 152	+ 41 %	580	20 %
80 +	102	4 %	249	8 %	+ 138	+ 135 %	340	12 %
Total	2'582	100 %	2'830	100%	+ 248	+ 10 %	2'940	100 %

Tab. 1 Altersentwicklung Kaisten (Quelle: Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung, Kanton Aargau, 20. Dezember 2016)

Altersgerechter Wohnraum

Bei der Planung des künftigen Wohnraums ist insbesondere darauf zu achten, dass aufgrund der demographischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2029 (ca. + 152 Personen, von 368 auf 520 Personen) überproportional ansteigen wird.

2.4 Siedlungsentwicklung

Historische Siedlungsentwicklung

Die Ortskerne von Kaisten und Ittenthal sind sehr alt und können bereits in den Karten von 1849 fast in der heutigen Ausprägung erkannt werden. Zwischen 1849 und 1949 ist die Siedlung auch kaum gewachsen.

Der grosse Bauboom fand ab den 1960er Jahren statt, wo viel Einfamilienhäuser entstanden. Der Bau grosser Produktionsanlagen der chemischen Industrie aus Basel, ebenfalls Mitte der 1960er Jahre, hat die Siedlungsentwicklung weiter beschleunigt. Einerseits sind weitere Einfamilienhausquartiere sowohl Richtung Norden als auch Richtung Süden gebaut worden, andererseits sind in den 1970er und 1980er Jahre insbesondere in der Weihermatt einige Mehrfamilienhäuser entstanden. Auch in Ittenthal fand seit den 1980er Jahre eine grössere bauliche Entwicklung, insbesondere am Nordosthang, statt.

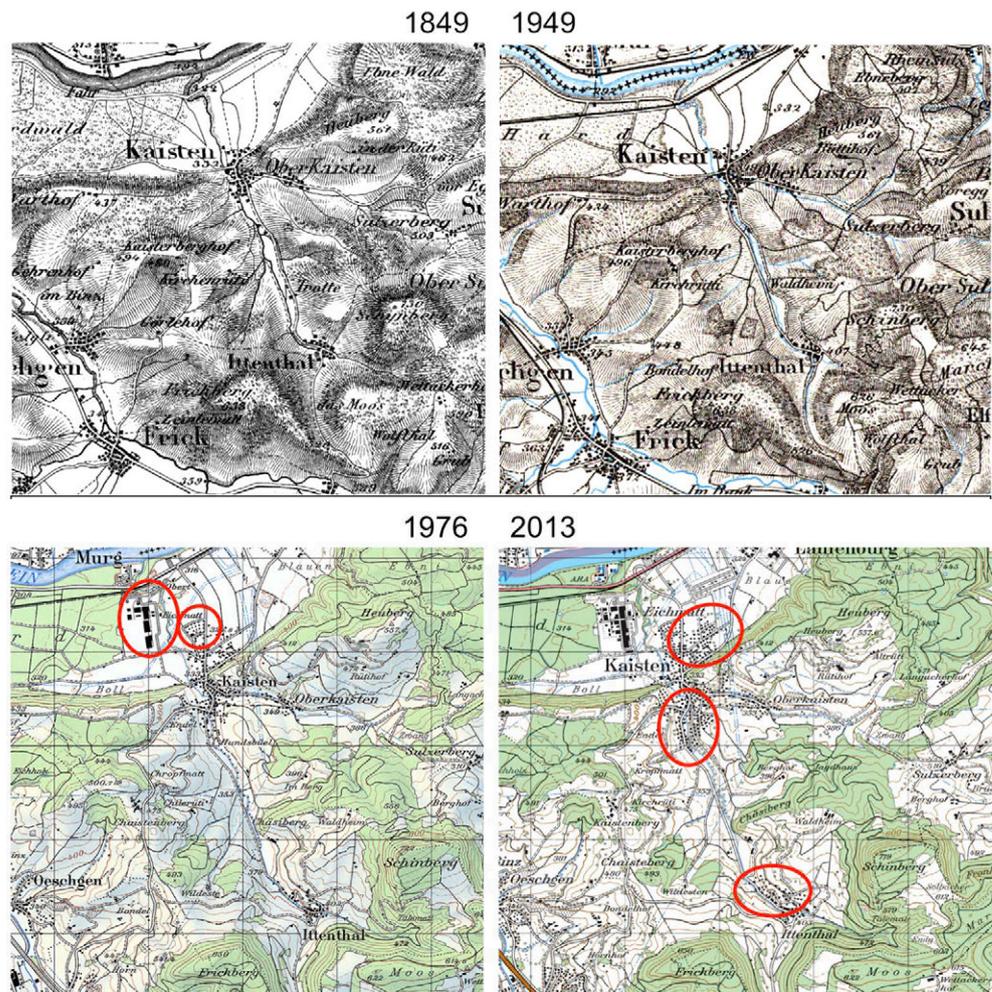


Abb. 4: Historische Siedlungsentwicklung
(Quelle: maps.geo.admin.ch)

Künftige Siedlungsentwicklung

Die künftige Siedlungsentwicklung muss im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäss Art. 15 und 15a RPG prioritär innerhalb des bestehenden Baugebiets erfolgen. Äussere Entwicklungen sind nur noch beschränkt möglich (u.a. auf den bestehenden, unüberbauten Reserven), da der Kanton im Richtplan die maximale Ausdehnung des Siedlungsgebiets verbindlich festgelegt hat (S 1.2).

Bauzonenreserven

Unüberbaute Reserven

Die Gemeinde weist aktuell 10.5 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Dorfkernzonen auf (vgl. Tab. 2). Diese sind sowohl im Ortsteil Kaisten, als auch im Ortsteil Ittenthal zu finden (vgl. Anhang B, Plan Stand der Überbauung).

Zone	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Wohnzonen	42.07	8.99
Mischzonen (inkl. Dorfkernzone)	19.07	1.49
Gewerbezone	1.89	0.51
Industriezone (inkl. IR* und IN**)	24.52	9.62
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12.84	1.80

Tab. 2 Übersicht unüberbaute Bauzonen (Stand Ende 2017) (*Industriezone mit Restriktionen, **Industriezone für Nebenanlagen)

Theoretische Einwohnerkapazität

Orientiert man sich an der für die Gemeinde im Kantonalen Richtplan geforderten Minstdichte für Neubaugebiete von durchschnittlich 60 Einwohner/ha, weisen diese Reserven eine theoretische Kapazität von ca. 629 Einwohner auf. Dies entspricht einem deutlich grösseren Bevölkerungswachstum als prognostiziert (+ 291 Personen bis 2040). Es ist aber kaum realistisch, diese durchschnittliche Dichte mit der heutigen Zonierung umsetzen zu können. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist es notwendig, die Bauzonen zu reduzieren. Insbesondere Bauzonen, die nicht verfügbar, nicht erschlossen oder von der Lage her nicht optimal sind, sollen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

2.5 Gewerbe- und Industriegebiete

Arbeitsgebiete und -reserven

Der grösste Arbeitsgeber in Kaisten ist die BASF, welche im Gebiet Hardmatt ein grosses Areal beansprucht. Hier befindet sich auch ein Standort der Syngenta. Das Gebiet ist Teil des im Kantonalen Richtplan festgelegten wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts Laufenburg/Kaisen von regionaler Bedeutung.

Die chemische Industrie ist sehr wichtig für die Gemeinde als Arbeitgeber und soll auch in Zukunft an diesem Standort gefördert werden. Insbesondere die BASF hat noch betriebseigene Landreserven von ca. 9 ha an diesem Standort, wovon ein Teil aber mit Restriktionen belegt ist (z.B. nur für Nebenanlagen nutzbar).

Weiter gibt es am Ortseingang gegen Laufenburg hin eine kleine Gewerbezone mit einem Autohandel sowie eine Gewerbezone am Siedlungsrand an der Unterdorfstrasse. Hier sind noch rund 0.5 ha frei (Parzelle Kat. Nr. 497). Weitere Reserven für Gewerbe sind aktuell nicht vorhanden, obwohl eine gewisse Nachfrage, gerade für Kleingewerbebetriebe, vorhanden wäre.

Beschäftigtenentwicklung

Durch die grossen Produktionsanlagen der Chemieindustrie liegt die Anzahl der Beschäftigten zu mehr als der Hälfte im zweiten Sektor (Stand 2015). Diese verteilt sich jedoch auf lediglich 21 Arbeitsstätten, wovon nur drei über 50 Mitarbeitende zählen. Im ersten und dritten Sektor tätig sind hingegen praktisch nur Kleinbetriebe mit weniger als neun Beschäftigten.

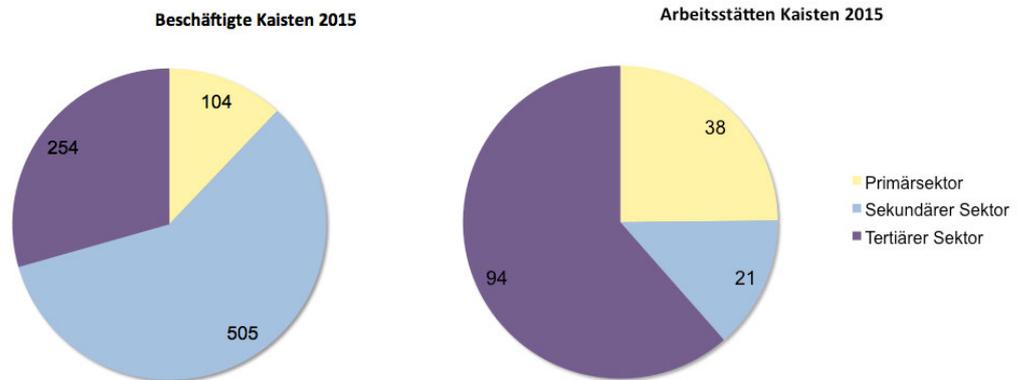


Abb. 5: Beschäftigte und Arbeitsstätten in Kaiste Ende 2015 (Quelle: BFS, STATENT, prov. Zahlen 2015)

Die Veränderung der Beschäftigten vom Jahr 2011 bis zum Jahr 2015 zeigt eine Zunahme von rund 6 %. Eine Prognose der zukünftigen Entwicklung ist schwierig, da die langfristigen Planungen der grösseren Firmen nicht bekannt sind. Aufgrund der heutigen Kenntnisse ist jedoch auch künftig von einem leichten Wachstum auszugehen. Mit dem Wegzug der Swissgrid nach Aarau sind kürzlich rund 20 Arbeitsplätze weggefallen. Es ist im Interesse der Gemeinde, hier einen neuen Betrieb ansiedeln zu können.

Ziel sollte es sein, das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnern, das mit den aktuellsten Zahlen (Jahr 2015) bei 0.33 liegt, mindestens halten, besser noch zugunsten der Beschäftigten verbessern zu können.

2.6 Frei- und Begegnungsräume

Ortsteil Kaisten

Ortskern als Begegnungsort

Das Dorfleben der Gemeinde spielt sich primär im Ortskern von Kaisten ab. Das kleine aber vielseitige Laden- und Dienstleistungsangebot wird von der Bevölkerung genutzt und geschätzt, sodass hier Begegnungen stattfinden. Auch wichtige Zielorte wie die Gemeindeverwaltung oder die Kirche befinden sich hier, was weitere Personen anzieht.

Schul- und Sportanlagen als Begegnungsort

Ein weiterer wichtiger Begegnungsort stellt die Schul- und Sportanlage Hofstatt dar. Es gibt einen Spielplatz und gleich in der Nähe einen Weiher mit Sitzgelegenheiten. Die Sportanlage mit Skaterpark, Beachvolleyball- und Fussballfelder bietet einen attraktiven Treffpunkt u.a. für Jugendliche der Gemeinde. Auch die Schulanlage Blauen, gleich angrenzend an das Siedlungsgebiet von Laufenburg, bildet einen solchen Treffpunkt.

Grünraumstruktur

Die Wohnquartiere werden durch vielfältige Grünraumstrukturen durchzogen, welche meist durch private Gärten geprägt sind. Die wenigen dichteren Wohngebiete wie Weihermatt oder Hofacher weisen siedlungsbezogene Aussen- und Grünräume mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten auf. Grössere Rückzugsorte wie

Parks und öffentliche Grünräume zur Nächsterholung innerhalb des Siedlungsgebiets sind kaum ausgebildet. Links und rechts der Unterdorfstrasse sowie zwischen Kaisten und Oberkaisten gibt es zwar grössere Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets, dabei handelt es sich aber um Privatgrundstücke, die öffentlich nicht zugänglich sind. Trotzdem tragen sie wesentlich zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets bei. Die Flächen mit den Obstgärten, u.a. östlich der Unterdorfstrasse und zwischen Kaisten und Oberkaisten oder in Ittenthal sind Zeugen der für das Fricktal sehr typischen Hochstamm-Obstbaumkulturen und werden als wertvoll für das Siedlungsbild erachtet.



Abb. 6: Typische Obstgärten zw. Kaisten und Oberkaisten (Quelle: PLANAR 2018)

Bänkli und Grillstellen

Ausserhalb des Siedlungsgebiets gibt es viele Bänke und verschiedene Grillstellen entlang der Spazier- und Wanderwege, die vom "Verschönerungsverein Kaisten" unterhalten werden. Sie tragen zum attraktiven Naherholungsangebot der Gemeinde bei.

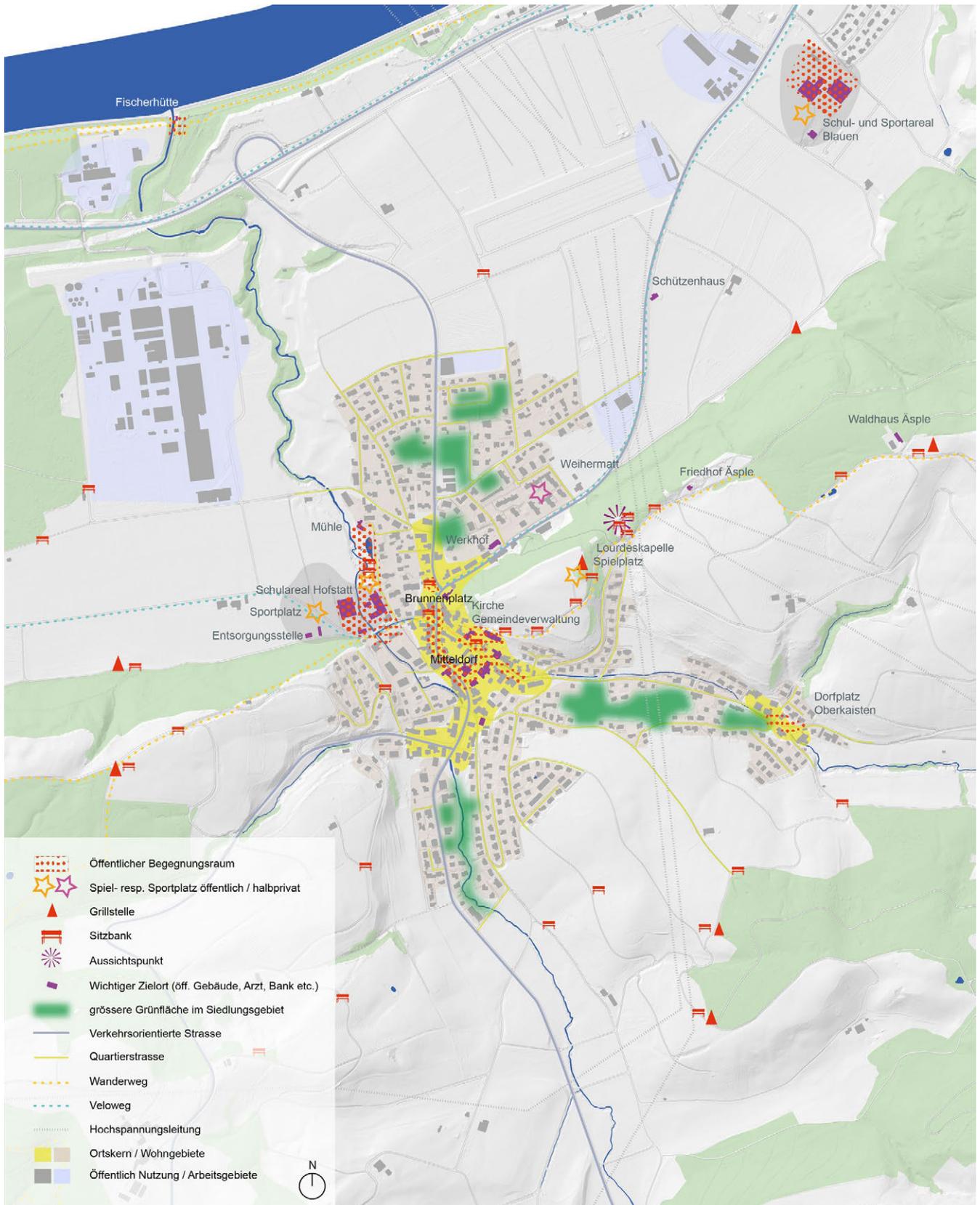


Abb. 7: Analyseplan Frei- und Begegnungsräume, Ortsteil Kaisten (Quelle: PLANAR 2018)

Ortsteil Ittenthal

Freiräume in Ittenthal

In Ittenthal bilden das Schulhaus am östlichen Siedlungsrand und der Dorfkern, insbesondere aufgrund des kleinen Dorfladens und der Kirche, mögliche Begegnungsorte. Mit der Fusion von Ittenthal mit Kaisten ist das Dorfleben mehr und mehr zusammengewachsen und findet vermehrt im Ortsteil Kaisten statt.

Die Hochstamm-Obstbaumkultur ist im Ortsteil Ittenthal noch ausgeprägter sichtbar als im Ortsteil Kaisten. Das Siedlungsgebiet ist mit Obstgärten durchsetzt oder die Obstgärten bilden einen attraktiven Siedlungsrand. Dies trägt wesentlich zum ländlichen Charme des Dorfes bei und wird als Stärke des Ortes bewertet.

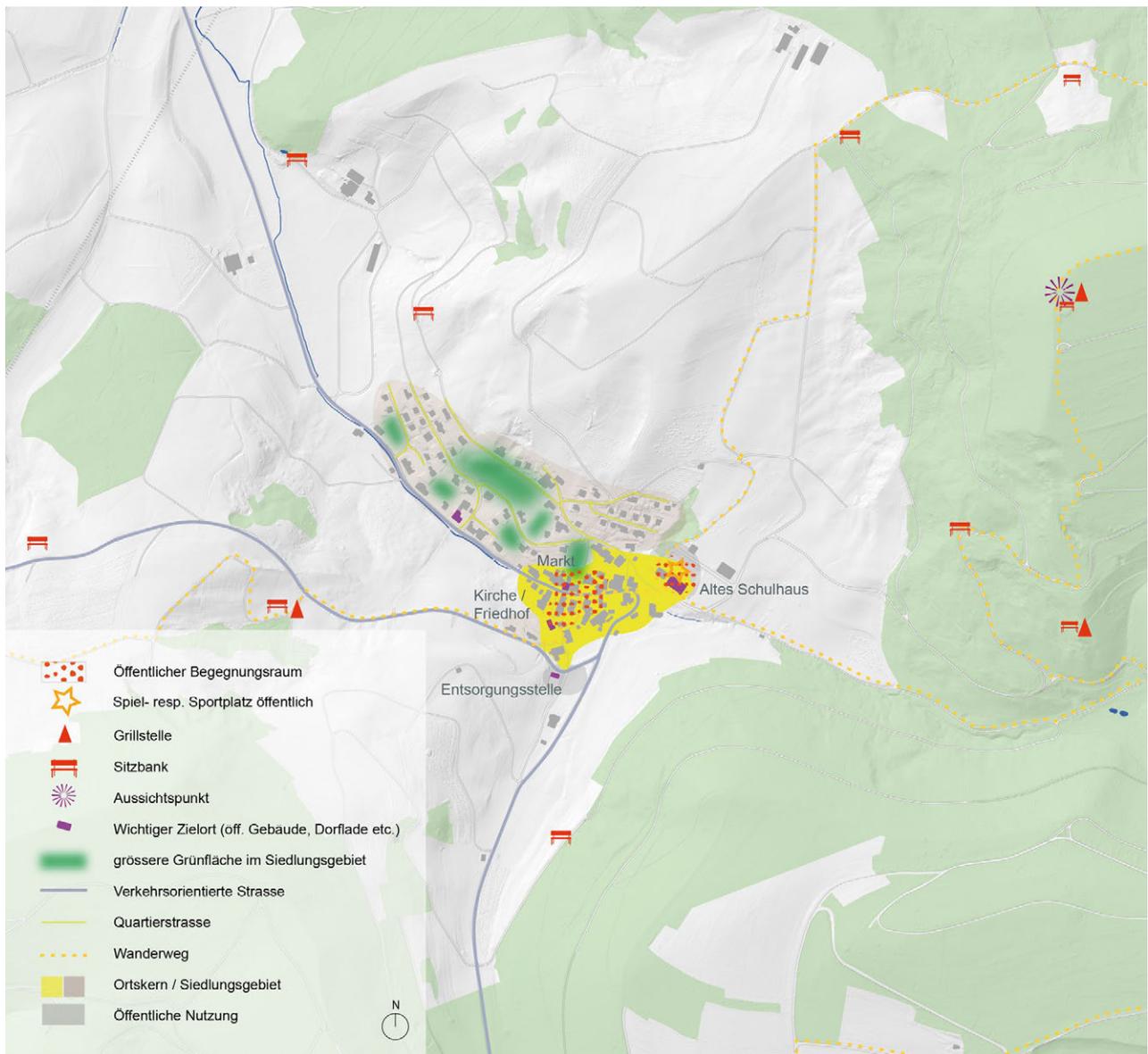


Abb. 8: Analyseplan Frei- und Begegnungsräume, Ortsteil Ittenthal (Quelle: PLANAR, 2018)

2.7 Siedlungscharakter und Identität

Ortskerne

Attraktiver Strassenraum

In den alten Dorfkernen von Kaisten, Oberkaisten und Ittenthal findet sich eine Konzentration an historischen Strukturen und Bausubstanz. Die Gebäude sind typischerweise mit Firstrichtung leicht schräg zur Strasse angeordnet und bilden dadurch einen Vorplatz zur Strasse hin. Auffällig sind auch die vielen Brunnen in allen drei Ortskernen, die einen Hinweis auf die teils unter-, teils oberirdisch durch die Zentren verlaufenden Bäche geben. Viele der Brunnen, aber auch mehrere Gebäude sind im kantonalen Bauinventar als schützenswert festgehalten.

Historische Bausubstanz

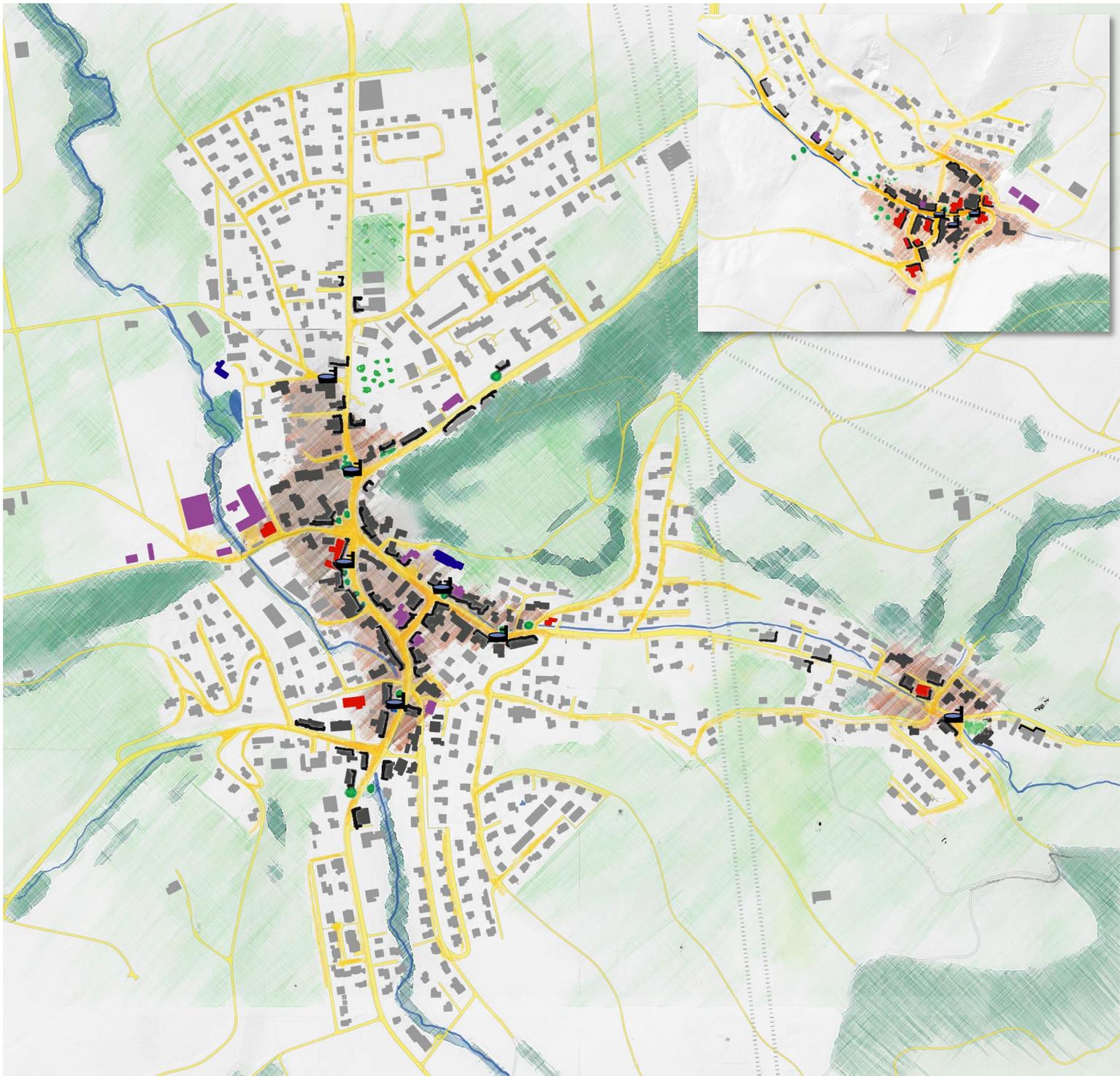
Die historische Bausubstanz trägt massgebend dazu bei, dass die alten Dorfkerne ihren Charme erhalten konnten. Die alten Dorfkerne von Oberkaisten und Ittenthal übernehmen zwar kaum noch die Funktion eines Zentrums in Bezug auf die Versorgung, trotzdem sind sie für die Identität der Ortsteile zentral und sollten gepflegt werden.

Im Ortskern von Kaisten werden viele Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzungen gebraucht, was das Dorf belebt und das Zentrum als solches funktionsfähig macht. Trotz oder vielleicht gerade wegen der regen Nutzung ist die Bausubstanz im Ortsteil Kaisten mehrheitlich sehr gut erhalten. In Ittenthal hingegen gibt es mehrere Gebäude, die sanierungsbedürftig sind und nur noch teilweise genutzt werden. Hier besteht Handlungsbedarf.



Abb. 9: Identitätsstiftende historische Baute mit Brunnen und Erdgeschossnutzungen im Ortskern von Kaisten (Quelle: PLANAR, 2018)

Abb. 10: Dorfkern von Ittenthal mit Dorfladen (Quelle: PLANAR, 2018)



- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Ortskern |  | Kantonales / Kommunales Schutzobjekt (nur Gebäude) |
|  | Strassenraum als wichtiger Begegnungsraum |  | Zielort (öff. Gebäude, Post, Bank, etc.) |
|  | wichtige Gebäudekante gegenüber Strassenraum |  | Strasse |
|  | Ortstypischer Brunnen |  | Siedlungsgebiet |
|  | Markanter Baum oder Baumgruppe |  | Bestockte Flächen / Wald |

Abb. 11: Analysekarte Bebauung in den Ortskernen (Quelle: PLANAR, 2018)

Wohnquartiere

Homogene und heterogene Einfamilienhausquartiere

Über die Hälfte des Siedlungsgebiets der Gemeinde Kaisten besteht aus Quartieren mit ein- bis zweigeschossigen Wohnbauten, grösstenteils Einfamilienhäusern (76 % aller Gebäude, Stand GWS 2015). Im südlichen Bereich von Kaisten ab Dorfkern wird die Topographie hügelig und es gibt mehrere Wohnquartiere am Hang. Trotz der einzelnen individuellen Gebäudegestaltung treten diese Quartiere, insbesondere von weiter weg betrachtet (z.B. vom Fasnachtsberg aus, vgl. Abb. 12) mit ihrer relativ homogenen Dachlandschaft (fast ausschliesslich Giebeldächer), gut in die Hügellandschaft integriert in Erscheinung. Dagegen wirkt das "Unterdorf", nördlich des Dorfkerns in der Ebene, sehr heterogen und ohne Bebauungskonzept. Hier stehen Gebäude im Chalet-Stil neben klassischen Einfamilienhäusern mit Giebel oder moderneren Häusern mit Flachdach. Es bestehen auch noch grössere Baulücken, die zum Teil schon mit einer Quartierstrasse erschlossen wurden (vgl. Abb. 13, oben).



Abb. 12: Homogene Dachlandschaft im hügeligen Bereiche von Kaisten (Quelle: PLANAR, 2018)



Abb. 13: Heterogene Quartierstruktur in der Fläche (Unterdorf) (Quelle: PLANAR, 2018)



Mehrfamilienhausquartiere

Grössere Areale mit mehrgeschossigen Wohnbauten befinden sich im Gebiet Wehermatt und im Gebiet Hofacher direkt am Kaisterbach. Letzteres weist sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen an bester Wohnlage im Zentrum auf. Diese Mehrfamilienhäuser sind teilweise mit Flachdächern versehen, was im Dorfkern von Kaisten als eher neues Element auftritt.

Einwohnerdichte

Die Mehrfamilienhausquartiere sind mit einer Einwohnerdichte von rund 90 Einwohnern pro Hektare (E/ha) relativ dicht besiedelt, hingegen weisen die meisten Einfamilienhausquartiere nur zwischen 16 und 34 E/ha auf, was einer sehr geringen Dichte entspricht (vgl. Karte im Anhang B).

Ittenthal

Der Ortsteil Ittenthal weist nur vereinzelt Mehrfamilienhäuser auf – meist im historischen Dorfkern, wo die Siedlung lange nur um die Kirche bestand. Seit den 1980er Jahre ist die Siedlung kontinuierlich an den Hängen gewachsen, insbesondere am Osthang befinden sich heute viele Einfamilienhäuser. Zwischen diesen Individualbauten gibt es grössere unüberbaute Gebiete, die oft mit Obstbäumen bepflanzt sind. Einige dieser Flächen sind Baugebiet, andere gehören der Landwirtschaftszone an. Diese Grünstrukturen inmitten des Siedlungsgebiets und die gute Einpassung der meisten Gebäude in die hügelige Landschaft machen den Charakter dieses Ortsteils aus.



Abb. 14: Mehrfamilienhaussiedlungen in Kaisten (oben: Hofacher; unten: Weihermatt) (Quelle: PLANAR, 2018)

Abb. 15: Lockere, durchgrünte Siedlungsstruktur von Ittenthal (Quelle: PLANAR, 2018)

Gebäude in der Landwirtschaftszone

An der Hauptstrasse von Kaisten Richtung Frick, abseits des eigentlichen Siedlungsgebiets, liegt die Hofgruppe "Kaistenberg" mit eigener Postautohaltestelle. Dies ist eine der weniger Ansammlungen von mehreren Gebäuden in der Landwirtschaftszone, ansonsten gibt es nur vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe, die ausserhalb des Siedlungsgebiets angeordnet sind.

2.8 Infrastruktur

Versorgung

Kaisten verfügt über ein Basisangebot für die tägliche Versorgung. Im Mitteldorf gibt es einen Volg mit integrierter Post, im Ortsteil Ittenthal einen kleinen Dorfladen, der neben den Grundnahrungsmitteln auch Spezialitäten (z.B. Käseprodukte) anbietet. Im Ortsteil Kaisten decken weitere Angebote den periodischen Bedarf ab, z.B. Coiffeursalons, Blumenladen, Boutique, Restaurants oder eine Tankstelle. Jedoch fehlt eine Drogerie oder Apotheke.

Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen

Im Ortskern von Kaisten sind auch öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen wie die Gemeindeverwaltung, die Post (im Volg integriert) und die Bank zu finden. Die Angebote verteilen sich entlang oder in der Nähe der Hauptverkehrsachsen durch Kaisten, der Dorfstrasse. Diese räumliche "Konzentration" dieser Nutzungen führt dazu, dass ein klares Orts- oder Dorfzentrum ablesbar ist. Dies trägt massgeblich zu einem intakten Dorfleben bei und soll erhalten bleiben.



Abb. 16: Detailhandel und Bank im "Mitteldorf"
(Quelle: PLANAR, 2018)

Schul- und Sportanlagen

Kaisten verfügt über gut ausgestattete Schul- und Sportanlagen. Die grösste diesbezüglich befindet sich im Zentrum von Kaisten, wo seit 2017 auch der Kindergarten platziert ist. Hier gibt es auch eine moderne Sportanlage mit Fussball- und Beachvolleyballfeldern, Skaterpark sowie einer modernen Dreifachturnhalle. Im Ortsteil Ittenthal gibt es zwar noch eine Schulanlage mit Aussenspielbereich, hier ist heute aber nur noch eine Spielgruppe einquartiert. Die Kinder von Ittenthal werden mit einem Schulbus nach Kaisten gebracht. Gleich angrenzend an das Siedlungsgebiet von Laufenburg befindet sich das Schulhaus Blauen, welches von Oberstufenschülern sowohl aus Kaisten als auch aus Sisseln, Mettauertal und Laufenburg besucht wird. Sowohl die Gebiete für die Schulanlagen wie auch die zugehörigen Sportanlagen bieten genügend Reserven für zukünftige Erweiterungen.



Abb. 17: Ehemalige Schulanlage in Ittenthal (oben) und Schulanlage Blauen (unten) (Quelle: PLANAR, 2018)

Abb. 18: Schul- und Sportanlage in Kaisten mit Skateranlage (oben) und Schulhaus Wuermatt (unten) (Quelle: PLANAR, 2018)

Energieinfrastruktur

Mitten durch die Gemeinde führen mehrere Hochspannungsleitungen, die von einer grossen Schaltzentrale gespeist werden. Diese Elektrizitätsinfrastruktur prägt das Ortsbild von Kaisten mit. Die Schaltzentrale wurde in den letzten Jahren jedoch kontinuierlich verkleinert, sodass neue Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen frei wurden.

3 Schwerpunkte und Leitsätze

Aus der Erkenntnis der Analyse sowie Inputs aus der Planungskommission Gesamtrevision Nutzungsplanung ergeben sich Schwerpunkte für die künftige räumliche Entwicklung sowie dazugehörige Fragestellungen. Diesen wird mit Leitsätzen begegnet, welche die Grundlage für die anschliessende Konzeption bzw. das Zielbild bilden (vgl. Ziff. 4).

3.1 Innenentwicklung mit Qualität

Erkenntnisse

Kaisten verfügt über ausgedehnte Quartiere mit vorwiegend Einfamilienhausstrukturen und niedriger Dichte. Sie bieten hochwertigen Wohnraum mit grosszügigen privaten Aussenräumen. In Ittenthal und im hügeligen Teil von Kaisten ist eine Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild besonders wichtig. In flacheren Lagen ist dies eher untergeordnet, entsprechend heterogen sind die heutigen Wohngebiete ausgebildet – es fehlt an einem Bebauungskonzept. Auch hier ist mehrheitlich nur eine geringe Dichte vorhanden.

Gemäss Vorgaben des Kantons ist eine Innenentwicklung erforderlich, die auch eine höhere Dichte erreicht.

Fragen

Welche Gebiete eignen sich für eine Innenentwicklung? Wie erreichen wir die erforderliche Mindestdichte?

Wie kann gleichzeitig eine gute Einpassung der Quartiere in den hügeligen Lagen und eine gute Qualität in der Ebene sichergestellt werden?

Leitsätze

Bei der Innenentwicklung ist eine Differenzierung aufgrund der Lage sehr wichtig. Sensible Umgebungen aber auch die Erschliessungsgüte und Nähe zu öffentlichen Einrichtungen und zu Angeboten des täglichen Bedarfs sind diesbezüglich wesentliche Kriterien. Sensible Hanglagen und weniger gut erschlossene Gebiete – was auf die Wohngebiete in Ittenthal und Oberkaisten zutrifft – sollen eine moderate und sorgfältige, auf die bestehenden Strukturen abgestimmte Innenentwicklung erfahren. Prioritär sollen die bestehenden Siedlungsqualitäten erhalten und Verbesserungen im Bereich der Freiräume erreicht werden. In Wohngebieten an gut erschlossenen Lagen in Kaisten, insbesondere in der Fläche und direkt um den Ortskern, ist hingegen eine adäquate aber qualitätsvolle Innenentwicklung angezeigt. Zudem sind an solch gut erschlossenen Lagen auch spezifische Wohnformen wie altersgerechte Wohnungen zu fördern.

Die Bau- und Nutzungsordnung soll Qualitätskriterien enthalten, insbesondere für Hanglage. Für gut erschlossene Lagen und Quartiere in der Fläche werden Verdichtungsmassnahmen geprüft. Bei der Entwicklung von grösseren Gebieten werden auch qualitätssichernde Verfahren in Betracht gezogen.

Massnahmen aus Entwicklungskonzept 2016

Folgende Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept (2016) hängen mit dieser Thematik resp. diesem Leitsatz zusammen und sind zu berücksichtigen:

S 6	Verdichtungskonzept erarbeiten
Wo 1	Wohnraumstrategie erarbeiten
Wo 2	Attraktive Rahmenbedingungen für Familien ausbauen
Wo 6	Seniorengeeignete Wohnformen fördern

3.2 Bewusster Umgang mit bestehenden Reserven

Erkenntnisse

Sowohl im Ortsteil Ittenthal wie auch im Ortsteil Kaisten bestehen verschiedene unüberbaute Bauzonen für Wohn- und Mischnutzungen, die mehr oder weniger gut erschlossen sind. Gemäss übergeordneter Vorgaben (u.a. Raumplanungsverordnung, Richtplan) sind die Reserven auf den Bedarf in den kommenden 15 Jahren auszurichten und in diesem Zeitraum zu aktivieren. Entsprechend gilt es, die bestehenden Reserven zu überprüfen und nur gut erschlossene, topographisch geeignete und verfügbare Reserven weiterhin in der Nutzungsplanung zu verankern. Weiter ist es wichtig, bei Neubebauung dieser Reserven eine angemessene Dichte und eine hohe Qualität erreichen zu können.

Fragen

Welche Reserven liegen am richtigen Ort und können aktiviert werden? Welche Reserven eignen sich nicht für eine Bebauung?

Wie kann gewährleistet werden, dass die zukünftigen Nutzungen das Standortpotenzial ausschöpfen und einen echten Mehrwert für die Gemeinde schaffen? Dies im Sinne einer hohen Siedlungsqualität, aber auch als wesentlicher Beitrag hinsichtlich der Entwicklungsziele der Gemeinde?

Leitsätze

Die vorhandenen unüberbauten Bauzonen spielen bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde eine wichtige Rolle. Insbesondere für grössere, gut erschlossene Gebiete soll in der Nutzungsplanung verbindlich festgelegt werden, wie sich diese Gebiete zukünftig entwickeln sollen bzw. welche Ziele – auch bezüglich Nutzung – zu verfolgen sind. Für die Realisierung werden auch qualitätssichernde Verfahren in Betracht gezogen. Kleinere, aber gut erschlossene Bauzonenreserven sind in den nächsten 15 Jahren einer neuen Nutzung zuzuführen und entsprechend den übergeordneten Dichte- und Qualitätszielen umzusetzen. Schlecht erschlossene, topographisch ungeeignete und nicht verfügbare Bauzonen sind für eine Auszonung zu prüfen.

Die Gemeinde soll diese Entwicklungsprozesse begleiten und aktiv mitgestalten. Entwicklung steht dabei auch für eine konsequente Ausbildung einer hohen Siedlungsqualität.

Massnahmen aus Entwicklungskonzept 2016

Folgende Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept (2016) hängen mit dieser Thematik resp. diesem Leitsatz zusammen und sind zu berücksichtigen:

Wo 1	Wohnraumstrategie erarbeiten
Wo 2	Attraktive Rahmenbedingungen für Familien ausbauen
Wo 6	Seniorengeeignete Wohnformen fördern

3.3 Zentrumsfunktionen stärken

Erkenntnisse

Der historische Ortskern von Kaisten weist unterschiedliche publikumsorientierte Nutzungen auf und funktioniert heute gut als zentraler Begegnungsort der Gemeinde. Sowohl die Aufenthaltsqualitäten wie auch die Nutzungsvielfalt gilt es zu wahren und weiter zu stärken.

Das Ortsbild von Ittenthal ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) von nationaler Bedeutung. Die Herausforderung besteht darin, die historische Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig eine zeitgemässe Entwicklung zu ermöglichen, um die historischen Gebäude weiterhin gemäss der heutigen Bedürfnisse an Wohnraumqualität nutzen zu können.

Fragen

Wie können die bestehenden Qualitäten und Nutzungen im Ortskern von Kaisten erhalten bleiben?

Wie kann der Ortskern von Ittenthal gestärkt und neue Nutzungen im Einklang mit dem Schutzziel gemäss ISOS ermöglicht werden?

Leitsätze

Die Gemeinde fördert publikumsorientierte Nutzungen im Dorfkern von Kaisten, und wirkt unterstützend bei der Umsetzung solcher Vorhaben. Gleichzeitig bewahrt sie die Qualitäten des historischen Dorfkerns und des Strassenraums mit den typischen Vorplätzen und Brunnen. Eine zentrale Rolle nimmt dabei der kommunale Überbauungsplan im Dorfkern ein, der im Rahmen der Nutzungsplanung überprüft wird. Da das Dorfleben von Kaisten meist nicht in den Quartieren, sondern vielmehr im Dorfzentrum stattfindet, wird zudem bewusst darauf geachtet, auch verschiedene Aufenthaltsqualitäten im Dorfkern anbieten zu können. Hierfür ist es zentral, die heute sehr vielfältigen Nutzungen wie Restaurants, Einkaufsläden, die Schule, den Sportplatz und den Weiher im Dorfkern zu erhalten. Nur so können diese Begegnungen weiterhin stattfinden.

Der Ortskern von Ittenthal soll seinen ländlichen Charakter mit den typischen Obstgärten und den historischen Gebäuden erhalten. Gleichzeitig darf das nicht heissen, dass die geschützten Gebäude nicht mehr genutzt werden können. Im Gegenteil sollen sie unter Berücksichtigung der Schutzinteressen als attraktiver Wohnraum vermehrt wieder zugänglich gemacht werden. Die Gemeinde nimmt dabei eine aktive Rolle bei der Aktivierung der bestehenden Reserven ein.

Der Quartierladen stellt die minimale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher und ist als zentrales Element für die Eigenständigkeit von Ittenthal zu erhalten.

Massnahmen aus Entwicklungskonzept 2016

Folgende Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept (2016) hängen mit dieser Thematik resp. diesem Leitsatz zusammen und sind zu berücksichtigen:

S4	Aufwertung Dorfkern Kaisten
S1	Ortsgeschichte und Eigenart von Kaisten und Ittenthal erlebbar machen
S2	Ortseingänge attraktiv gestalten

3.4 Freiraumqualitäten und Naturwerte erhalten und fördern

Erkenntnisse

Die hügelige Landschaft des Fricktals umgibt Kaisten als attraktiver Grün- und Naherholungsraum und reicht mit den bewaldeten Hangflanken und dem Kaisterbach bis weit in das Siedlungsgebiet hinein. Auch die vielen Obstgärten in Oberkaisten und Ittenthal sind typische Landschaftselemente, die das Siedlungsgebiet durchgrünen. Dies ist eine Qualität, die es zu bewahren gilt.

Die Freiräume im Siedlungsgebiet sind stark durch Privatgärten geprägt, welche individuell gestaltet sind. Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen, mit der auch mehr Mehrfamilien- anstatt Einfamilienhausquartiere entstehen, ist es immer wichtiger, attraktive Grün- und Freiräume zu gestalten, die gemeinschaftlich genutzt werden und ein Quartierleben ermöglichen.

Im Kulturland beherbergt Kaisten eine grosse Vielfalt an Naturwerten: Fliessgewässer und Weiher, Wälder, zahlreiche Hecken und Obstgärten sowie einige bedrohte Tierarten der "Roten Liste".

Fragen

Die Freiraumqualitäten leisten einen hohen Beitrag zur Siedlungsqualität. Wie können diese erhalten und gefördert werden? Wie können die wertvollen Naturwerte erlebbar gemacht werden?

Leitsätze

Zu den umgebenden Naherholungsräumen und den vorhandenen Naturwerten – wie den Fliessgewässern und Weihern, den Einzelbäumen, Hecken und Wäldern – wird Sorge getragen und deren Erlebbarkeit für die Bevölkerung wird gewährleistet. Oberkaisten und Ittenthal erhalten wo sinnvoll ihre Obstgärten als typisches Element im Erscheinungsbild und stellen dadurch eine attraktive Durchgrünung sicher.

Bei der Weiterentwicklung der Siedlung wird, insbesondere in den dichteren Gebieten, eine hohe Freiraumqualität mit ansprechender Gestaltung und von ökologischer Wertigkeit eingefordert. Durch eine hohe Aufenthaltsqualität wird die Aneignung durch die Bewohner unterstützt. Mit einer ökologisch wertvollen und auf die heimischen Verhältnisse angepassten Bepflanzung können Trittsteine und Naturwerte geschaffen werden, welche einen Beitrag zur guten Siedlungsökologie leisten. Die Siedlungsränder werden bewusst und sorgfältig gestaltet, um einen guten Übergang zwischen Siedlung und äusserer Landschaft zu gewährleisten. Die Wege in die Natur sind kurz.

Massnahmen aus Entwicklungs-
konzept 2016

Folgende Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept (2016) hängen mit dieser Thematik resp. diesem Leitsatz zusammen und sind zu berücksichtigen:

S3	Siedlungsränder bewusst gestalten und ökologisch aufwerten
S5	Begegnungs- und Freiräume definieren, bekannt machen, vernetzen
NL1	Landschaftsqualität und Landschaftsbild sichern und stärken
NL2	Fliessgewässer aufwerten
NL3	Waldränder und Hecken aufwerten und erhalten
NL4	Naturnahe Bewirtschaftung gemeindeeigener Grünflächen
NL6	Naherholungskonzept ausarbeiten
NL7	Rheinuferzone aufwerten und zugänglich machen

3.5 Arbeitsplatzgebiete fördern

Erkenntnisse

Das Industriegebiet im Nordwesten der Gemeinde ist als Teil eines regionalen Entwicklungsschwerpunkts sowohl für die Region, als auch für die Gemeinde wichtig. Aktuell bestehen genügend Reserven für eine Weiterentwicklung der Betriebe an diesem Standort. Durch die räumliche Trennung des Industriegebietes von den Wohnquartieren können die Lärm-Emissionen für die Bevölkerung gering gehalten werden, es bestehen jedoch gewisse Probleme aufgrund des Durchgangsverkehrs durch den Dorfkern und die Quartiere.

Das zum Teil noch unüberbaute Gewerbegebiet zwischen Rüttenenweg und Unterdorfstrasse liegt aufgrund der direkten Umgebung von Wohnhäusern eigentlich am falschen Ort.

Fragen

Wie kann die Gemeinde eine attraktive Arbeitsplatzgemeinde bleiben und die Weiterentwicklung des Standorts der chemischen Industrie sicherstellen?

Wie können die bestehenden Industrie- und Gewerbereserven optimal genutzt werden? Wo ist der richtige Ort für neue Gewerbenutzungen?

Leitsätze

Mit gezielten Vorgaben zu den Arbeitszonen schafft die Gemeinde die Grundlagen, damit Arbeitsplatzgebiete für Unternehmen attraktiv bleiben. Gleichzeitig werden nach Möglichkeit noch nicht genutzte Arbeitsplatzgebiete in Ihrer Lage optimiert und bei einer Neubebauung einer angemessene Dichte zugeführt.

Es wird eine bewusste Trennung zwischen Industriegebieten resp. lautem Gewerbe und Wohngebieten sichergestellt, um die Emissionen für die Bevölkerung möglichst gering zu halten. Über Nutzungsvorgaben kann die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete in die erwünschte Richtung gelenkt werden. Die Nutzungsplanung kann gute Rahmenbedingungen schaffen, der wesentliche Treiber bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen bleibt aber die wirtschaftliche Konjunktur, deren Verlauf nur schwer vorgesehen werden kann.

Massnahmen aus Entwicklungskonzept 2016

Folgende Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept (2016) hängen mit dieser Thematik resp. diesem Leitsatz zusammen und sind zu berücksichtigen:

S7	Entwicklung der Arbeitszonen aktiv steuern
S8	Landreserven BASF besser nutzen
W1	Bestandspflege bestehender Unternehmen institutionalisieren
W2	Ansiedlung von neuen Betrieben
M4	Direkte Verkehrserschliessung BASF/Syngenta

3.6 Attraktive Infrastruktur sicherstellen

Erkenntnisse

Die Gemeinde ist in Bezug auf die Schulraum- und Sportinfrastruktur sehr gut aufgestellt. Analysen seitens Gemeinde haben gezeigt, dass die bestehenden Infrastrukturen noch Kapazitäten aufweisen und mit 1.8 ha unüberbauten Bauzonen für öffentliche Bauten und Anlagen auch noch ausreichende Reserven bestehen, um allfälligen künftigen Bedarf an Schul- und Sportanlagen decken zu können.

Handlungsbedarf besteht hingegen in Bezug auf die Entsorgung: Heute besteht nur eine zentrale Entsorgungsstelle, welche nur via Schulhausareal von Kaisten erschlossen ist. Eine solche Nutzung erzeugt Verkehr, was an einem Schulhausstandort nicht ideal ist. Bei einem Ausbau, möglichst in Kombination mit dem Werkhof, muss die Erschliessungsfrage neu geklärt werden.

Fragen

*Liegen die Bauzonenreserven für öffentliche Infrastrukturanlagen am richtigen Ort?
Gibt es eine bessere Möglichkeit zur Erschliessung der Entsorgungsstelle?*

Leitsätze

Die Gemeinde stellt mit Hilfe einer kontinuierlichen kommunalen Infrastrukturplanung den nötigen Platzbedarf innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten sicher. Zudem behält die Gemeinde bewusst gewisse Reserven, um auf allfällige unerwartete Entwicklungen reagieren zu können.

Die Erschliessung der Entsorgungsstelle wird optimiert. Die Kombination mit einem Werkhof wird angestrebt.

Massnahmen aus Entwicklungskonzept 2016

Folgende Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept (2016) hängen mit dieser Thematik resp. diesem Leitsatz zusammen und sind zu berücksichtigen:

M6	Verkehrssicherheit rund um die Schulanlage verbessern
----	---

3.7 Gute Verkehrsanbindung und sichere Wege

Erkenntnisse

Die Verkehrssituation wurde im Rahmen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr detailliert analysiert (siehe separater Bericht). In Kaisten besteht insbesondere im Bereich des Langsamverkehrs und der Schulwegsicherheit Verbesserungspotenzial. Zudem ist eine gute Abstimmung von Siedlung und Verkehr sicherzustellen. Als Instrument für die verkehrstechnische Entwicklung wird mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein massnahmenorientiertes Planungsinstrument erarbeitet. Die Erkenntnisse daraus fliessen direkt in die Revision der Bau- und Nutzungsordnung ein.

Massnahmen aus Entwicklungskonzept 2016

Folgende Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept (2016) hängen mit dieser Thematik resp. diesem Leitsatz zusammen und sind zu berücksichtigen:

M1	Siedlungsverträgliche und sichere Gestaltung der Hauptstrasse
M2	Aufwertung öffentlicher Strassenraum Mitteldorf
M3	Verkehrsberuhigung in (Wohn-)Quartieren
M4	Direkte Verkehrserschliessung BASF/Syngenta
M5	Langsamverkehrskonzept ausarbeiten und umsetzen
M6	Verkehrssicherheit rund um die Schulanlage verbessern

4 Räumliches Zielbild

4.1 Ideenskizze

Die Schwerpunkte und Leitsätze führten zu verschiedenen Schlagwörter, die in einer Ideenskizze räumlich verortet wurden.

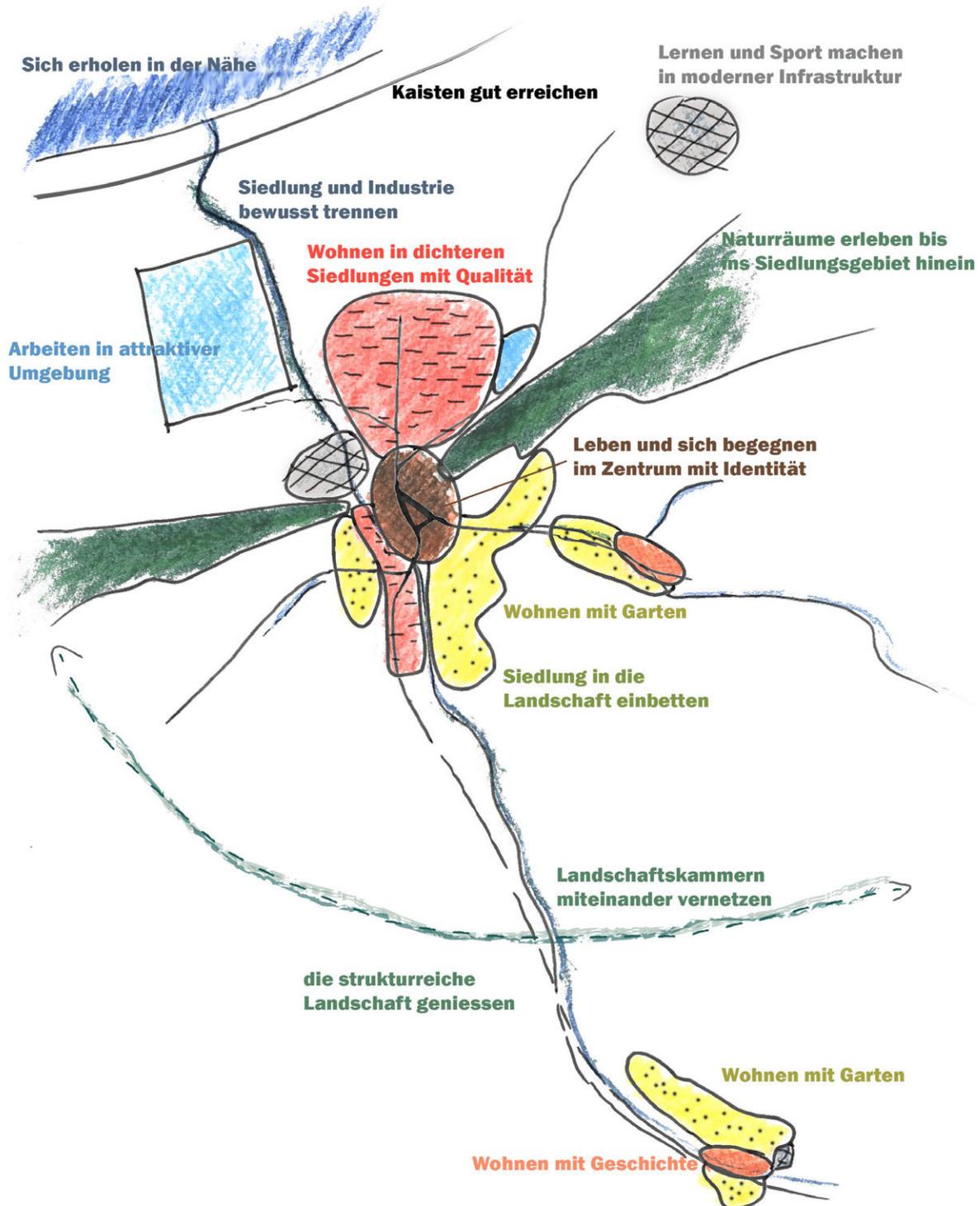


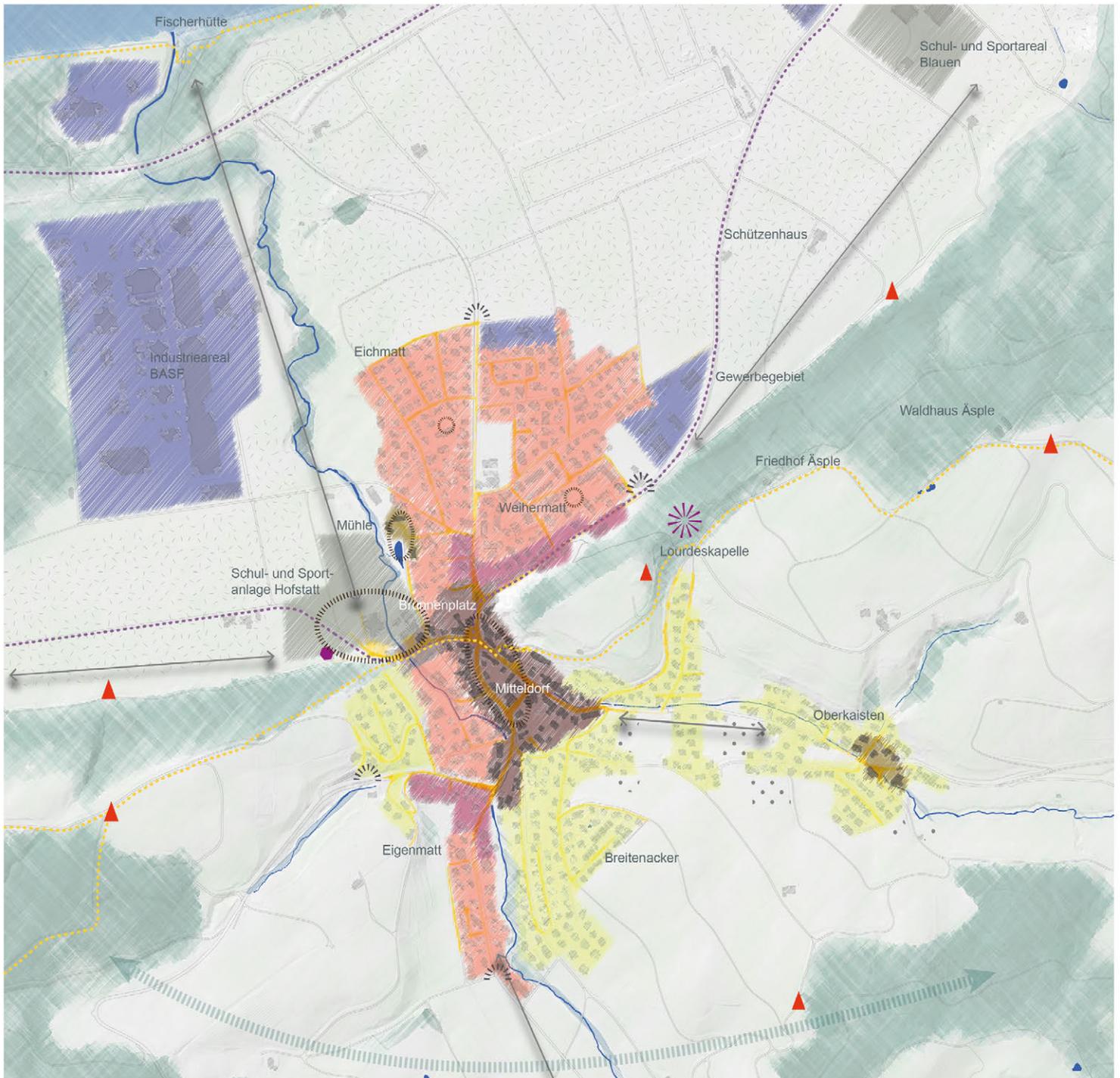
Abb. 19 Ideenskizze räumliche Entwicklung Kaisten (Quelle: PLANAR, 2018)

4.2 Zielbild und Ziele

Im Zielbild wurde die Ideenskizze räumlich konkretisiert und der Zielzustand der einzelnen Gebiete mit Stichworten beschrieben. Es zeigt die angestrebten räumlichen Funktionsstrukturen der Gemeinde zu einem unbestimmten Zeitpunkt nach 2045. Die Bewertung der anzustrebenden Entwicklung erfolgt dabei aus heutiger Sicht und ausgehend vom aktuellen Kenntnisstand. Dabei geht es nicht um Einzelparzelle, sondern um das Gesamtbild. Nur wer seine Ziele kennt, kann die künftige Entwicklung in die gewünschte Richtung lenken.

Diese Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen gilt es von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bedarfsweise anzupassen. Das räumliche Zielbild 2045+ mit seinen Inhalten erhebt damit keinen Anspruch auf anhaltende und abschliessende Richtigkeit. Seine Aussagen und Inhalte beschränken sich auf die wesentlichen Elemente einer zukunftstauglichen Raumordnung (anzustrebende Funktionalität sowie denkbare Funktionsgefüge der Gemeinde).

Zielbild



Legende

-  Lebendiges Dorfczentrum
-  Historischer Dorfkern / historische Baugruppe
-  Zentrumsnahe, dichte Bebauung (Mischnutzung)
-  Dichte Wohnsiedlung
-  Gut in die Landschaft eingepasstes Wohnquartier
-  Industrie- und Gewerbebestandort
-  Schul- und Sportanlage
-  Strukturreiche / produktive Landschaft
-  Bestockte Fläche
-  Ortsbildrelevanter Obstgarten
-  Aussichtspunkt
-  Öffentliche Grillstelle
-  Attraktiver Ortseingang
-  Begegnungsort / Quartierzentrum
-  Zentrale Entsorgung



-  Strassenraum als Begegnungsraum
-  Attraktiver Wanderweg
-  Attraktiver Veloweg
-  Gute Anbindung Langsamverkehr
-  Überregionale Vernetzung
-  Gewässer

Ziele

- **Der Ortskern von Kaisten als lebendiges Dorfzentrum mit Identität**
 - ~ Der Ortskern ist der zentrale Begegnungsort der Gemeinde;
 - ~ Er ist mischgenutzt, insbesondere entlang der Verkehrsachsen gibt es publikumsintensive Nutzungen in den Erdgeschossen;
 - ~ Wohnen im Zentrum ist attraktiv. Wohnhäuser haben zentrumsgerechte Architektur und charakteristische Aussenräume;
 - ~ Im Ortskern ist die Bebauung attraktiv und hat einen Bezug zum öffentlichen Strassenraum; der Strassenraum ist Teil des Begegnungsraums;
 - ~ Identitätsstiftende Gebäude und ortstypische Elemente wie Vorplätze und Brunnen bleiben erhalten.

- **Vielfältiges, attraktives Wohnungsangebot für verschiedene Bedürfnisse**
 - **Dichteres Wohnen in der Ebene**
 - ~ Die dichteren Wohnsiedlungen weisen attraktive gemeinschaftliche Aussenräume auf, die auch als Begegnungsorte und Quartierzentren dienen;
 - ~ Es gibt ausreichend altersgerechte Wohnungen, die gut erschlossen und nahe am Zentrum sind;
 - ~ Die Siedlungsränder sind attraktiv gestaltet.
 - **Weniger dichtes Wohnen in hügeligen Lagen**
 - ~ Die Wohngebiete in hügeligen Lagen sind gut in die Landschaft eingepasst;
 - ~ Sie weisen grosszügige private, naturnah gestaltete Aussenräume auf;
 - ~ Die Siedlungsränder sind attraktiv und naturnah gestaltet.
 - **Wohnen mit Geschichte**
 - ~ Die historische Baustruktur und der ursprüngliche Charakter sind im Ortskern von Ittenthal und Oberkaisten sowie bei der «Mühle» ablesbar, identitätsstiftende Gebäude bleiben erhalten;
 - ~ Das Wohnen in den alten Ortskernen ist attraktiv.
 - ~ Der Dorfkern von Ittenthal weist neue Nutzungen auf und ist belebt;
 - ~ Es gibt einen Dorfladen in Ittenthal für den täglichen Bedarf.

- **Attraktive Arbeitsplatzgebiete**
 - ~ Industrie und lautes Gewerbe befindet sich am Siedlungsrand;
 - ~ Es gibt eine bewusste Trennung mit Grüngürtel zwischen Industrie und Siedlung;
 - ~ Stilles Kleingewerbe ist prioritär im Dorfkern angesiedelt;
 - ~ Die Arbeitsplatzgebiete sind gut erschlossen.

- **Strukturreiche Landschaft und erlebbare Naturräume**
 - ~ Wald und Fluss reichen bis ins Dorf hinein und sind als Naturräume erlebbar;
 - ~ Der Kaisterbach dient als verbindendes Element zwischen den Ortsteilen;
 - ~ Die Obstgärten werden als charakteristisches Merkmal gefördert;
 - ~ Die Natur und Landschaft von Kaisten ist intakt und strukturreich; die überregionale Vernetzung funktioniert.
 - ~ Die Wege in die Naherholungsgebiete sind kurz.

- **Attraktive Schul- und Sportanlagen, gut funktionierende Infrastruktur**
 - ~ Die Schul- und Sportanlagen sind gut ausgestattet;
 - ~ In Kaisten gibt es öffentliche Grillstellen und attraktive Aussichtspunkte;
 - ~ Die Entsorgung ist zentral gelegen und idealerweise mit dem Werkhof kombiniert.

- **Gute Verkehrsanbindungen und Durchwegung**
 - ~ Kaisten ist gut an das übergeordnete LV-, ÖV- und Strassennetz angebunden;
 - ~ Es gibt attraktive und sichere Fuss- und Velowege insbesondere im Dorf, zwischen den Ortsteilen, zum Rhein und nach Laufenburg (Schule, Bahnhof).

5 Handlungsbedarf

Durch den Vergleich des Ist-Zustandes (vgl. Analyse Kapitel 3) und der angestrebten räumlichen Entwicklung (vgl. Leitsätze Kapitel 4 und Zielbild Kapitel 5) wird der Handlungsbedarf sichtbar. Verschiedene Gebiete werden nachfolgend nach Art des Handlungsbedarfs gruppiert und erläutert.

Gebiete, die heute gut funktionieren und bei denen es aktuell keinen grösseren Handlungsbedarf gibt, sind im Übersichtsplan der Handlungsbedarf (vgl. Anhang A) weiss dargestellt. Die Weiterentwicklung erfolgt im Sinne der Leitsätze. In den einzelnen Wohnquartieren steht insbesondere die gute Wohn- und Freiraumqualität im Vordergrund.

5.1 Siedlung

5.1.1 Neuentwickeln

Entwicklungsgebiete

In Kaisten gibt es vier Gebiete, welche schwerpunktmässig neu entwickelt werden sollen. Drei davon sind noch nicht überbaut und eignen sich aufgrund der Lage – nahe am Ortskern in der flachen Ebene, umgeben von Siedlungsgebiet und gut erschlossen resp. einfach zu erschliessen – für eine Bebauung. Das vierte Gebiet, die Siedlung Weihermatt, ist zwar bebaut, hat aber Potenzial für eine qualitätsvolle Neuentwicklung.

Im Sinn des Ziels, die Siedlungsentwicklung vermehrt nach innen zu lenken, anstatt am Siedlungsrand weiter in die Landschaft hinein zu wachsen, sind diese vier Gebiete als Schlüsselgebiete zu verstehen, um einen grossen Teil des künftigen Bevölkerungswachstums abzufangen und eine qualitätsvolle dichte Bebauung in den nächsten 15 Jahren voranzutreiben. Zur Förderung einer qualitativen Siedlungsentwicklung auf diesen zentralen Flächen soll hier von den Instrumenten Gestaltungsplan gemäss § 8 BauV oder Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV Gebrauch gemacht werden.



Abb. 20: Handlungsbedarf «Neuentwickeln» (Quelle: PLANAR 2018)

- Gebiet 1: Rüttene
- Für das Gebiet Rüttene gibt es einen Erschliessungsplan, aufgrund dessen die Ringstrasse gebaut und eine feinteilige Parzellierung vorgenommen wurde. Einige dieser Parzellen sind bereits mit Ein- oder Doppelfamilienhäuser überbaut, viele der Parzellen sind aber noch leer. Es ist im Interesse der Gemeinde, die verbleibenden Flächen zusammen zu beplanen und dadurch ein Quartier mit einer angemessenen Dichte in Anlehnung an die Vorgaben im kantonalen Richtplan zu erreichen. Die kleinteilige Parzellenstruktur erschwert diesen Prozess. Mit Hilfe von Anreizen soll es auch für die Grundeigentümer interessant sein, hier bei einer gesamtheitlichen Planung mitzumachen und dadurch einen Mehrwert zu erhalten. Es ist eine Gestaltungsplan- oder Arealüberbauungspflicht über gewisse Parzellen denkbar.
- Gebiet 2: Eichmatt
- Die grosse unüberbaute Bauzone im Gebiet Eichmatt bietet eine weitere Möglichkeit, um eine attraktive, qualitätsvolle und dichte Wohnbebauung zu realisieren. Aufgrund der flachen Topographie, der Nähe zum Zentrum und der Grösse der Parzelle eignet sich die Fläche für eine etwas dichtere, gesamtheitlich geplante Bebauung (Arealüberbauung oder Gestaltungsplan). Die Absichten sind mit den Grundeigentümern zu klären. Es ist im Interesse der Gemeinde, hier auch attraktive gemeinschaftliche Aussenräume (z.B. mit Spielplatz) zu schaffen, die dem Quartier als Treffpunkt dienen.
- Gebiet 3: Unterdorfstrasse
- Das Gebiet östlich der Unterdorfstrasse wird heute landwirtschaftlich genutzt und weist Obstbäume auf. Auch hier sind die Interessen und Absichten mit den Grundeigentümern zu klären. Aufgrund der guten Lage nahe am Zentrum und mit angemessener ÖV-Erschliessung (grösstenteils Erschliessungsgüte C) ist es im Interesse der Gemeinde, hier neuen Wohnraum mit einer angemessenen Dichte zu erreichen. Das Gebiet soll gesamtheitlich beplant werden (Arealüberbauung oder Gestaltungsplan).
- Gebiet 4: Weihermatt
- Die Wohnsiedlung Weihermatt stammt aus den 1970/80er Jahren und muss in den nächsten Jahren saniert werden. Das Areal gehört einem einzigen Grundeigentümer, was eine gesamtheitliche Weiterentwicklung vereinfacht. Im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen ist es im Interesse der Gemeinde, hier eine qualitätsvolle Neubebauung (Ersatzneubau) oder Sanierung mit Teilerneuerungen (z.B. mit Aufstockung) zu realisieren. Die gute Lage in der Ebene mit guter Erschliessung insb. Richtung Laufenburg und Eiken sowie die Nähe zum Zentrum machen diese Wohnlage attraktiv. Die Neukonzeption der heutigen oberirdischen Parkierung in einer unterirdischen Sammelgarage bietet zudem ein grosses Potenzial, eine bessere Nutzung der Flächen und eine bessere Aufenthaltsqualität im Sinn eines Quartierzentrums zu erreichen. Zur Förderung der Siedlungsqualität ist ein Gestaltungsplan oder eine Arealüberbauung zielführend.

5.1.2 Weiterentwickeln und erneuern

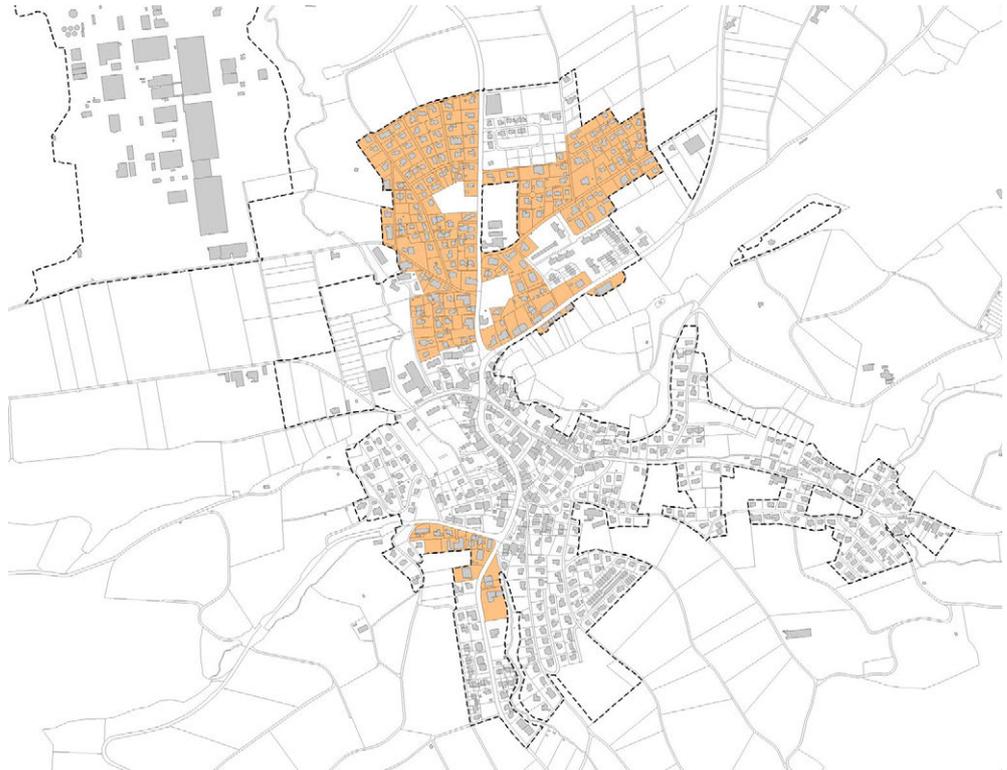


Abb. 21: Handlungsbedarf «Weiterentwickeln und erneuern» (Quelle: PLANAR 2018)

Quartier Eichmattweg/ Rüttenen

Die Bebauung in der Ebene (insbesondere Förenweg, Birkenweg, Eichmattweg und Weidstrasse) ist heute sehr heterogen. Es ist absehbar, dass einzelne, in die Jahre gekommene Gebäude in nächster Zeit saniert werden müssen. Dabei ist es im Interesse der Gemeinde, Anreize zu schaffen, damit auf derselben Fläche mehr Wohnraum als heute vorhanden ermöglicht wird. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diesbezüglich geeignete Massnahmen zu prüfen.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur ist eine direkte Aufzoning eher problematisch, da Grundstücksgrösse und erwartete Bauweise nicht aufeinander abgestimmt sind (siehe Abb. 22). Hier könnten hingegen massgeschneiderte Sonderbauvorschriften helfen, eine verträglichere Transformation anzustossen. So sind beispielsweise gekoppelt an eine minimale Grundstücksfläche Mehrfamilienhäuser mit einem zusätzlichen Vollgeschoss anstelle eines Attikageschosses unter Einhaltung bestimmter qualitativer Anforderungen (minimale Arealfläche, Qualitäten an Bau und Aussenraum) denkbar (Arealüberbauung light).

Insbesondere die Siedlung um den Birkenweg birgt grosses Potenzial, mit solch einer Massnahme qualitativ weiterentwickelt werden zu können, da hier die meisten Gebäude fast gleich alt (1960/70er Jahre) und somit alle bald sanierungsbedürftig sind. Wenn sich zwei oder mehr Nachbarn zusammentun und die Minimalfläche erreichen, können attraktive neue Wohneinheiten entstehen.

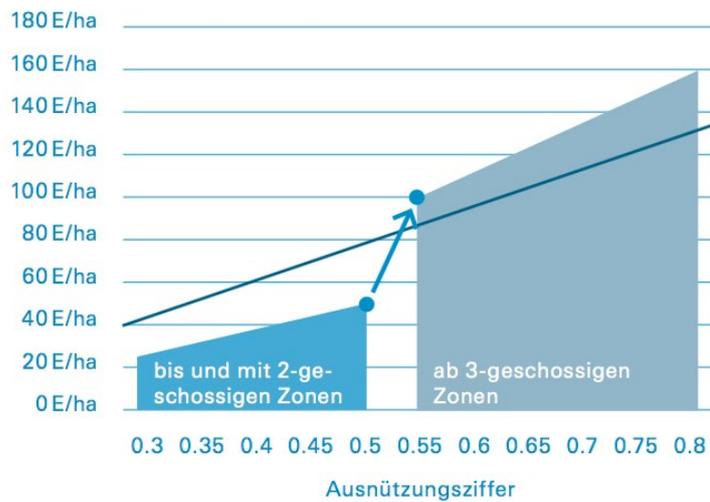


Abb. 22: "Dichtesprung": Die Einwohnerdichte steigt von 2- zu 3-geschossiger Bauweise sprunghaft an (Quelle: Planungswegweiser, Kt. Aargau, 2018)

Kleinere Mehrfamilienhäuser können auch hinsichtlich der Altersstrukturen einen wertvollen Beitrag leisten, indem ein Angebot an kleineren Wohnungen einen Anreiz für die ansässigen Bewohner zur Übergabe der Einfamilienhäuser darstellt. Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung und der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse muss von einem langfristigen Zeithorizont bezüglich Erneuerung und angemessener Innenentwicklung ausgegangen werden.

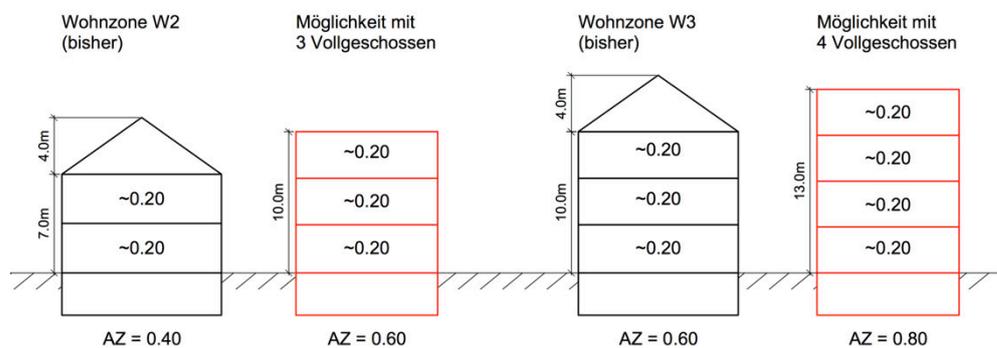


Abb. 23: Verträglich eingepasste dreigeschossige Bauweise in der W2 bzw. viergeschossige Bauweise in der W3 als Anreiz zur Innenentwicklung (Quelle: PLANAR 2018)

Unterhalde

Südlich der Siedlung Weiermatt, entlang der Unterhalde gibt es einige sanierungsbedürftige Gebäude, welche sich ebenfalls für eine Weiterentwicklung und Erneuerung eignen. Da es sich hier um einen der Ortseingänge handelt, ist es insbesondere im Sinn der Gemeinde, hier keine leerstehenden Häuser zu haben sondern eine einladende Bebauung sicherzustellen. Aufgrund der Lage direkt an der Strasse und Nahe an der bewaldeten Hangflanke eignen sich nicht alle Räume gleich gut für Wohnnutzungen, hingegen ist die verkehrstechnisch gute Lage geeignet für Gewerbenutzen.

Kaistenbergstrasse, Eigenmatt

Auch das Gewerbegebiet südlich der Kaistenbergstrasse sowie östlich der Eigenmatt birgt Potenzial für eine Weiterentwicklung an guter Lage. Hier sind insbesondere die bestehenden Baulücken zu schliessen und dabei eine dichte Mischung anzustreben.

5.1.3 Qualitäten erhalten und stärken



Abb. 24: Handlungsbedarf «Qualitäten erhalten und stärken» (Quelle: PLANAR 2018)

Ortskern Kaisten

Im historischen Ortskern soll der bereits sehr erfreuliche Zustand des Ortsbildes erhalten und gestärkt werden. Neben Traditionellem sollen aber auch moderne Formen Platz haben, sofern sie von ortsbaulich besonders hoher Qualität sind und sich gut in den Bestand einfügen. Wichtig für den Gesamtcharakter ist auch der Erhalt der Brunnen und Vorplätze. Eine Umwandlung bestehender Vorplätze in Parkplätze ist zu vermeiden.

Die zentralräumlichen Funktionen konzentrieren sich heute vor allem um das Dreieck Dorfstrasse – Mitteldorf – Poststrasse. Die Qualität dieses mischgenutzten Begegnungsraums gilt es langfristig zu wahren.

In der Nutzungsplanung sind die Grundlagen für gemischte Nutzungen aus dichtem Wohnen in Verbindung mit Gewerbenutzungen, hauptsächlich in den Erdgeschosses, bereits geschaffen, allenfalls braucht es hier noch Feinjustierungen. Auch für den Schutz des schönen Ortsbilds mit den zum Teil historischen Gebäuden sind funktionierende Instrumente vorhanden. Handlungsbedarf gibt es eher bezüglich der Ausdehnung des Kernbereichs. Insbesondere nördlich der Kaistenbergstrasse sind in den letzten Jahren neuere Wohnhäuser entstanden, die kaum mehr etwas mit der Nutzung als Dorfkern zu tun haben. Es ist sinnvoll, der Dorfkernperimeter zu überprüfen und ggf. zu verkleinern oder das Gebiet in einen Bereich A und B mit unterschiedlichen Vorschriften zu unterteilen, sodass im äusseren Bereich, etwas weg vom eigentlichen historischen Dorfkern, etwas mehr Spielraum für die Entwicklung ermöglicht wird.

5.1.4 Beleben, neu konzipieren

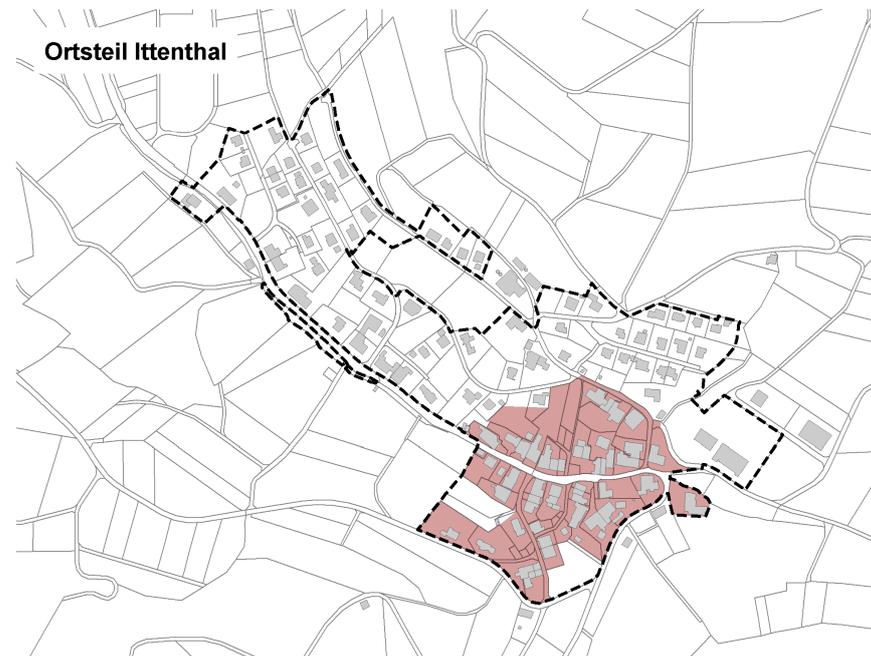


Abb. 25: Handlungsbedarf «Beleben, neu konzipieren» (Quelle: PLANAR 2018)

Ortskern Ittenthal

Ittenthal weist insbesondere im Ortskern eine sehr geringe Einwohnerdichte auf, einige der Gebäude stehen gar leer. Die bestehenden Zonenvorschriften sind unter Berücksichtigung der Schutzinteressen hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen. Für die Etablierung bzw. Weiterentwicklung des Dorfkerns von Ittenthal als spezieller Ort des «Wohnens mit Geschichte» bedarf es aber zusätzlicher Massnahmen, die über die Möglichkeiten der Grundordnung hinausgehen. Mit Hilfe einer ortsbaulichen Studie und Potenzialanalyse kann den Grundeigentümern beispielsweise aufgezeigt werden, welche baulichen Entwicklungsmöglichkeiten es gibt. Die Gemeinde nimmt dabei eine aktive Rolle ein und unterstützt die Grundeigentümer bei Ihren Vorhaben.

Durchgrünung als Qualität

Als Wohnort bietet Ittenthal insbesondere eine hohe Qualität aufgrund der Lage umgeben von schönster Landschaft und der noch deutlich erkennbaren historischen Siedlungs- und Freiraumstruktur im Dorfkern. Die Bebauung verläuft hier entlang der Strassen, im rückwertigen Bereich gibt es grosszügige Freiräume, die oft noch mit charakteristischen Obstgärten bepflanzt sind. Zu diesen Qualitäten gilt es Sorge zu tragen. Allenfalls können die Nutzungsbestimmungen diesbezüglich optimiert werden.

5.1.5 Als Grünraum erhalten



Abb. 26: Handlungsbedarf «Als Grünraum erhalten» (Quelle: PLANAR 2018)

Gesetzliche Grundlage

Eine Gemeinde darf gemäss Art. 15 RPG nur so viel Bauland aufweisen, wie sie – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte – in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt. Zu viel Bauzonenfläche muss reduziert werden. Kaisten verfügt diesbezüglich rund 6 ha zu grosse Bauzonenreserven, sodass eine Verkleinerung der Bauzonen unumgänglich ist. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind Auszonungen zu prüfen und gewisse Flächen langfristig als Grünraum, meist mit landwirtschaftlicher Nutzung, zu erhalten.

Nichteinzonung resp. Auszonungen prüfen

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Siedlungsentwicklung von Kaisten müssen daher unüberbaute Flächen identifiziert werden, welche aufgrund der Lage (am Siedlungsrand / mit grosser Distanz zum Zentrum / Nähe zur Hochspannungsleitung), der Topographie (steile Hanglage), der fehlenden Absichten der Grundeigentümer oder der fehlenden Erschliessung nicht prioritär für eine Bebauung sind. Die im Plan bezeichneten Fläche umfassen rund 3 ha und sollen im Rahmen der Nutzungsplanung für eine Auszonung geprüft werden.

5.1.6 Arbeitsgebiete weiterentwickeln

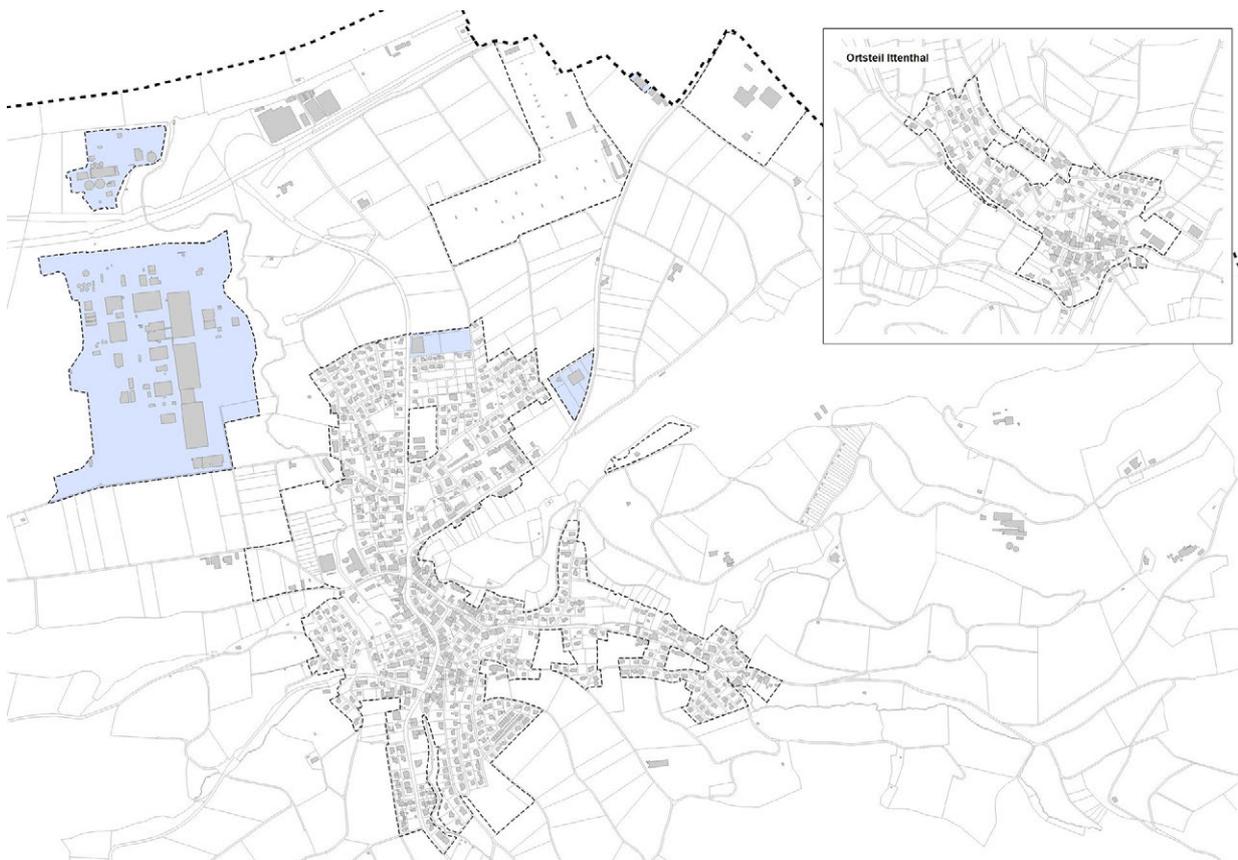


Abb. 27: Handlungsbedarf «Arbeitsgebiete weiterentwickeln» (Quelle: PLANAR 2018)

Industrie

Gespräche mit der BASF haben gezeigt, dass der Betrieb in Kaisten aktuell genügend Spielraum für eine bauliche Entwicklung auf dem eigenen Areal hat und diesbezüglich in der Nutzungsplanung kein Handlungsbedarf besteht. Die im Jahr 1980 erteilte Rodungsbewilligung für ein westlich angrenzendes Waldstück läuft 2020 aus und kann nach Absprache mit dem Kanton und gemäss geltendem Recht nicht verlängert werden, ohne einen konkreten betrieblichen Bedarf vorzuweisen. Die Zonierung ist entsprechend anzupassen. Grundsätzlich soll den bestehenden Betrieben der nötige Entwicklungsspielraum gewährt werden und wo nötig auch Anpassungen an den Nutzungsvorschriften überprüft werden. Gleichzeitig sollen auch im Industriegebiet gewisse Qualitätsansprüche vorhanden und bei der Weiterentwicklung auf eine haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt werden (Stichwort Arbeitszonenbewirtschaftung).

Gewerbe

Für die Weiterentwicklung des Gewerbes in Kaisten besteht nur noch eine einzige unüberbaute Bauzone am Fröschmattweg. Im Entwicklungsleitbild ist eine Weiterentwicklung der Gewerbezone am Siedlungseingang von Laufenburg her (Auto Winter) vorgesehen. Dieses Gebiet eignet sich für eine Vergrößerung der Gewerbezone, da an die bestehend Gewerbezone anschliesst, eine Lücke im Siedlungsgebiet verkleinert und der Verkehr ohne grosse Umwege auf die Hauptachse (Baslerstrasse) gelenkt werden kann, ohne die Wohngebiete und Ortsdurchfahrt nicht weiter zu belasten. Im Rahmen der Nutzungsplanung gilt es zu klären, im welchem Zeithorizont neues Gewerbeland eingezont werden soll und kann.

5.2 Natur und Landschaft

5.2.1 Vernetzung fördern

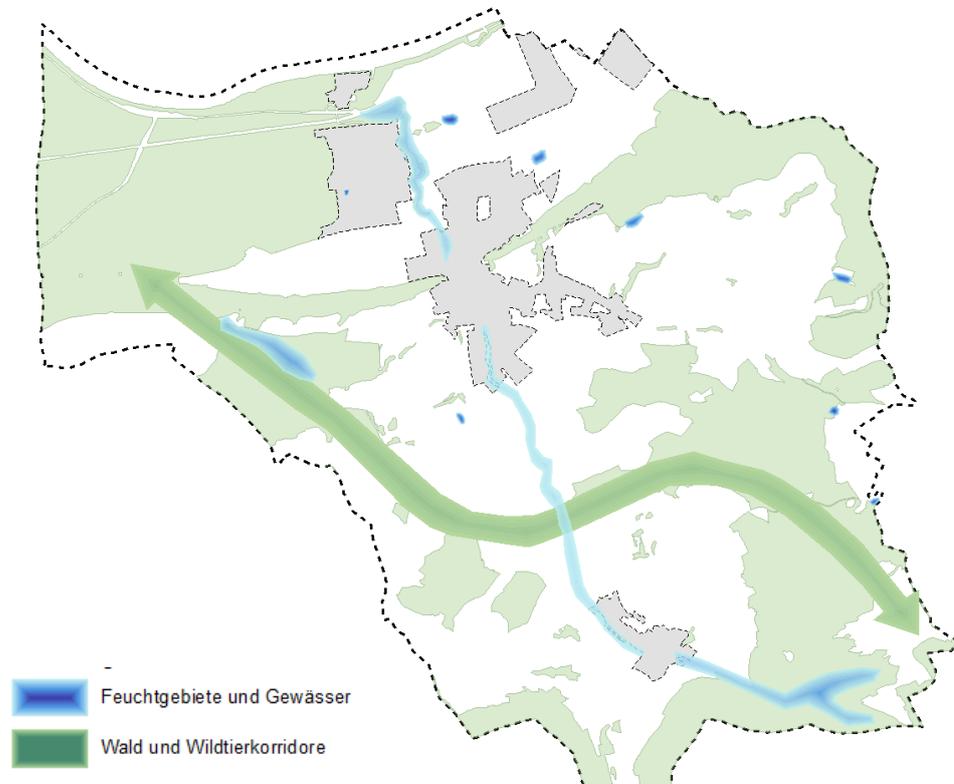


Abb. 28: Handlungsbedarf «Vernetzung fördern» (Quelle: PLANAR 2018)

Wald und Wildtierkorridore

Die Waldgebiete von Kaisten sind wichtige Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten, darunter auch viele geschützte Arten. Es ist daher wichtig, dass die Lebensräume gut miteinander vernetzt sind. Die Vernetzung soll über entsprechende Leitstrukturen, wie z.B. Hecken gewährleistet werden. Die Vernetzung ist momentan von West nach Ost deutlich erschwert durch die Dorfstrasse beziehungsweise Unterdorfstrasse und Eigenmatt sowie die Anordnung der Siedlungen als auch der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen. Zur Verbesserung der aktuellen Situation bieten sich insbesondere Massnahmen innerhalb des überregionalen Wildtierkorridors an.

Feuchtgebiete und Gewässer

Die Feuchtgebiete und Weiher von Kaisten sind häufig isolierte Kleinbiotope oder Ansammlungen von Kleinbiotopen. Auch natürliche bis naturnahe Abschnitte von Fliessgewässern sind häufig nur stellenweise, insbesondere in bewaldeten Tobeln vorhanden. Dennoch ist der Kaistenbach mit seiner Bestockung wohl eine der wichtigsten Vernetzungsachsen in Nord-Süd Richtung. Es gilt diese einzelnen Biotope in einen Verbund zu stellen, über geeignete Leitstrukturen, wie z.B. natürliche oder revitalisierte Fliessgewässer und weitere Trittsteine, wie z.B. in Form weiterer Stillgewässer.

5.2.2 Qualitativ aufwerten

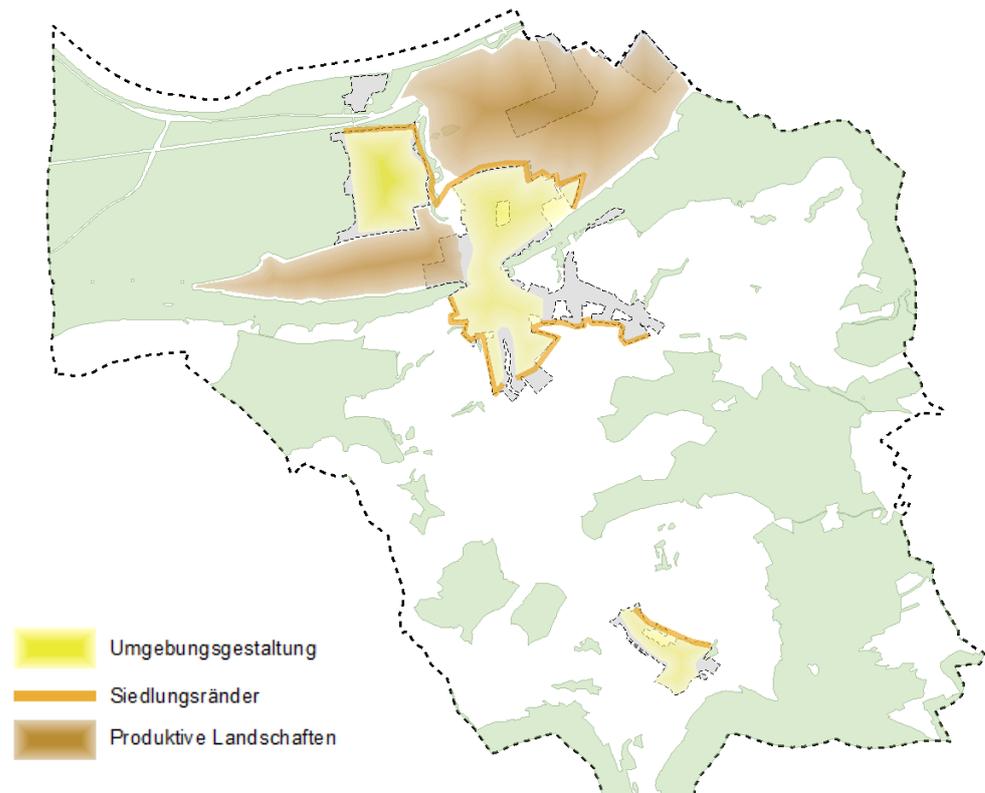


Abb. 29: Handlungsbedarf «Qualitativ aufwerten» (Quelle: PLANAR 2018)

Umgebungsgestaltung

Vom Siedlungsgebiet von Kaisten ist man schnell in der umgebenden Landschaft. Daher sind die Grün- und Erholungsräume innerhalb des Siedlungsgebiets eher rar und nehmen auch nicht so eine wichtige Funktion ein, wie in grösseren Ortschaften. Trotzdem ist auf solchen Flächen, eine hohe ökologische Qualität anzustreben.

Zu den entsprechenden Grünräumen können öffentliche Freiräume, grosse Betriebsgelände aber auch grössere Siedlungen und Quartiere bis hin zu Privatgärten zählen, welche aktuell aufgrund der Gestaltung und auch Pflege das ökologische Potential häufig nicht ausschöpfen. Die Flächen könnten weiter extensiviert und naturnah sowie attraktiv gestaltet werden. Die Flächen sind je nach Nutzungsintensität geeignet für Halbtrocken- oder Ruderalstandorte, wie auch als Standorte von Magerwiesen oder artenreichen Blumenrasen. Es ist darauf zu achten, dass einheimisches aber auch standortgerechtes Pflanzenmaterial verwendet wird. Auf grösseren Betriebsgeländen und öffentlichen Flächen ist der Einsatz von nicht einheimischen Garten- und Zierarten insbesondere bei den Gehölzen auf einen minimalen, gestalterisch notwendigen Anteil zu beschränken.

Über die örtliche Festlegung und die planerischen Grundsätze hinausgehenden Massnahmen in den Grün- und Freiräumen bedürfen einer Behandlung ausserhalb der Nutzungsplanung. Weitergehende Massnahmen sind bspw. ein sicheres und attraktives Fusswegnetz von und zu den Nächsterholungsgebieten in und ausserhalb der Siedlung, attraktive Strassenraumgestaltung (z.B mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept), Zugänglichkeit öffentlicher Freiflächen sowie deren

Ausgestaltung, auch hinsichtlich Ökologie, die Regelung der Pflege, des Unterhalts, Aufwertungsmassnahmen usw.

Siedlungsränder

Eine sehr wichtige, aber oft unterschätzte Freiraumkomponente bildet der Siedlungsrand. Die Wirkung des Ortseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. Entsprechende Vorgaben (Ökologie und Terraingestaltung) in der Nutzungsplanung sind zu prüfen.

Produktive Landschaft

In Landschaftskammern mit Vorrang für die Produktion sind hochwertige Trittsteine in den wenigen ungenutzten Flächen sowie Strukturen in Randbereichen anzulegen, z.B. Säume oder Hecken/Asthaufen/Steinhaufen und gleichzeitig biologische Fallen dringend zu vermeiden. Neue Nutzungen, wie z.B. Nutzhecken oder der bereits laufende Pilot Hecken unter Hochspannungsleitungen können Ansätze dazu sein. Nebst der ökologischen Werte sollen die Massnahmen auch den Erholungswert dieser Landschaftskammern erhöhen, wie z.B. Baumreihen.

5.2.3 Schützen

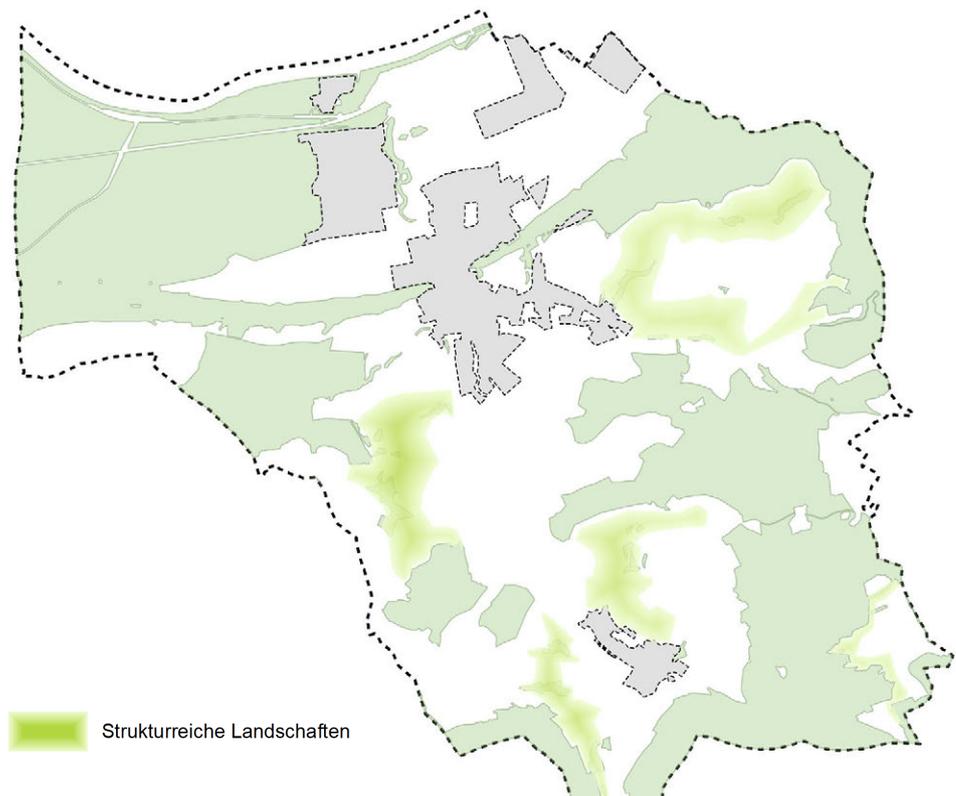


Abb. 30: Handlungsbedarf «Schützen» (Quelle: PLANAR 2018)

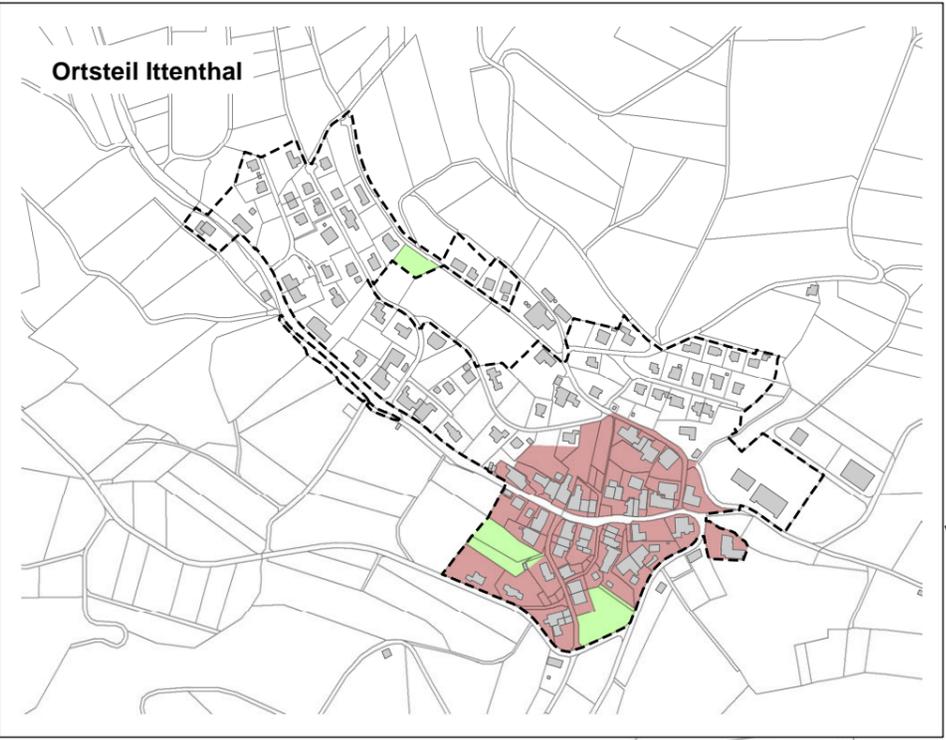
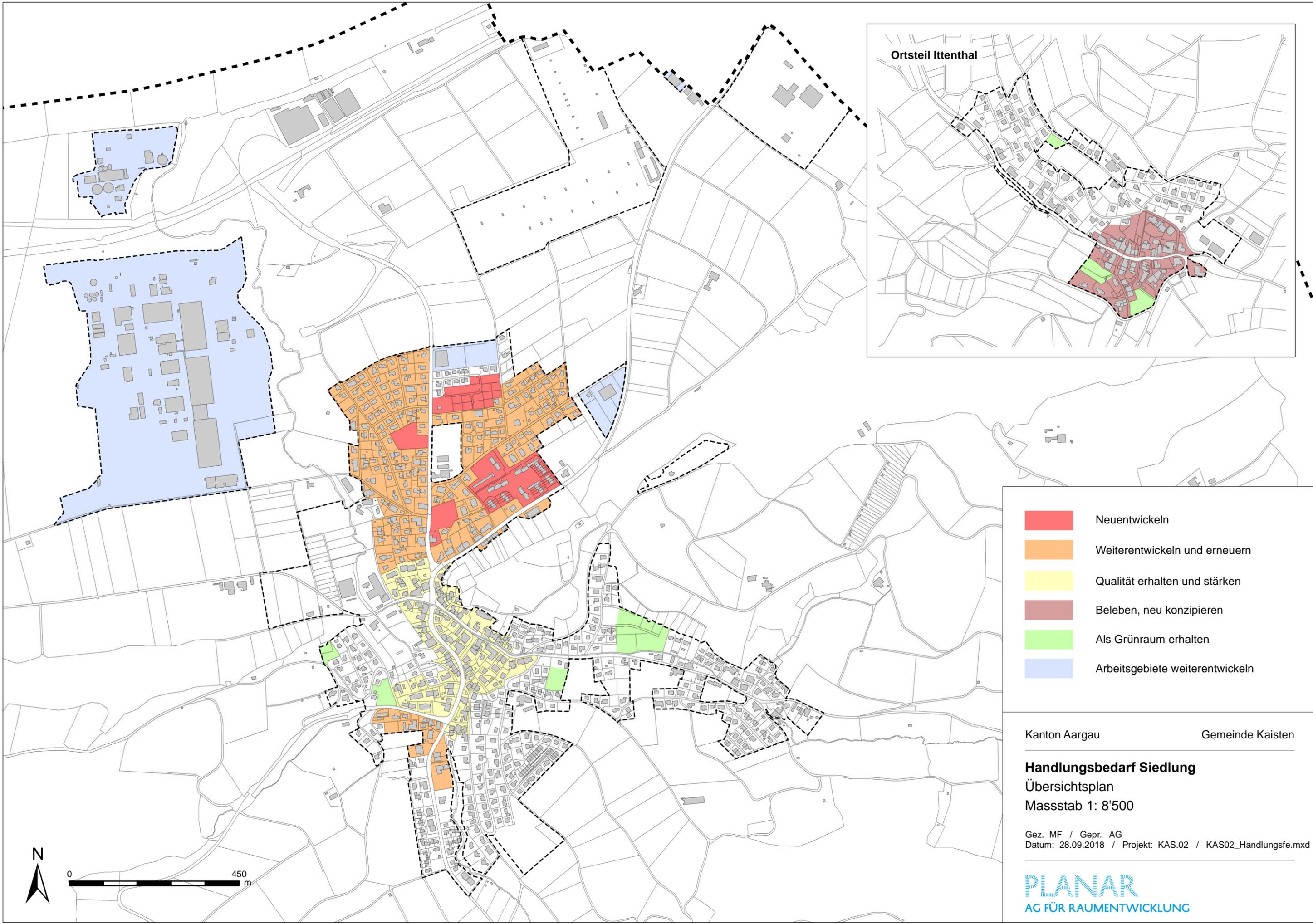
Strukturreiche Landschaftskammern

Die verbleibenden strukturreichen Landschaftskammern sind zu erhalten, dies gilt sowohl für die Quantität als auch Qualität der Strukturen. Dem Verlust von Strukturvielfalt ist rechtzeitig durch Ersatzmassnahmen vorzubeugen.

Artenreichtum

Die vorhandene Artenvielfalt in der Gemeinde Kaisten soll mit entsprechenden Massnahmen, insbesondere auch dem Schutz der Lebensräume, geschützt werden.

Anhang A: Übersicht Handlungsbedarf

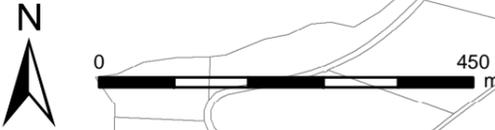


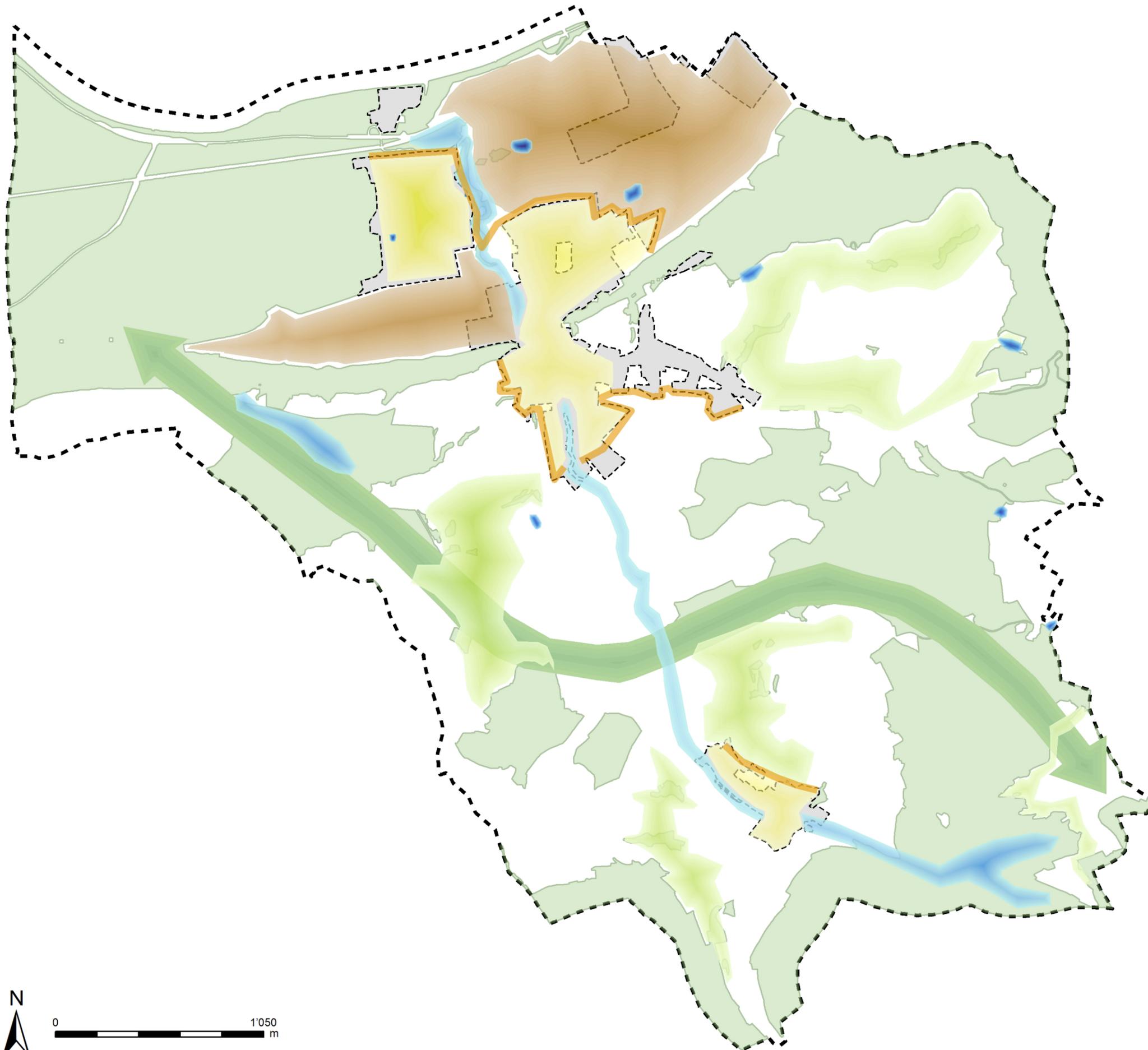
- Neuentwickeln
- Weiterentwickeln und erneuern
- Qualität erhalten und stärken
- Beleben, neu konzipieren
- Als Grünraum erhalten
- Arbeitsgebiete weiterentwickeln

Kanton Aargau Gemeinde Kaisten

Handlungsbedarf Siedlung
 Übersichtsplan
 Massstab 1: 8'500

Gez. MF / Gepr. AG
 Datum: 28.09.2018 / Projekt: KAS.02 / KAS02_Handlungsfe.mxd





Vernetzung fördern

-  Feuchtgebiete und Gewässer
-  Wald und Wildtierkorridore

Qualitativ aufwerten

-  Umgebungsgestaltung
-  Siedlungsränder
-  Produktive Landschaften

Schützen

-  Strukturreiche Landschaften

Orientierungsinhalt

-  Bauzonen
-  Wald

Kanton Aargau

Gemeinde Kaisten

Handlungsbedarf

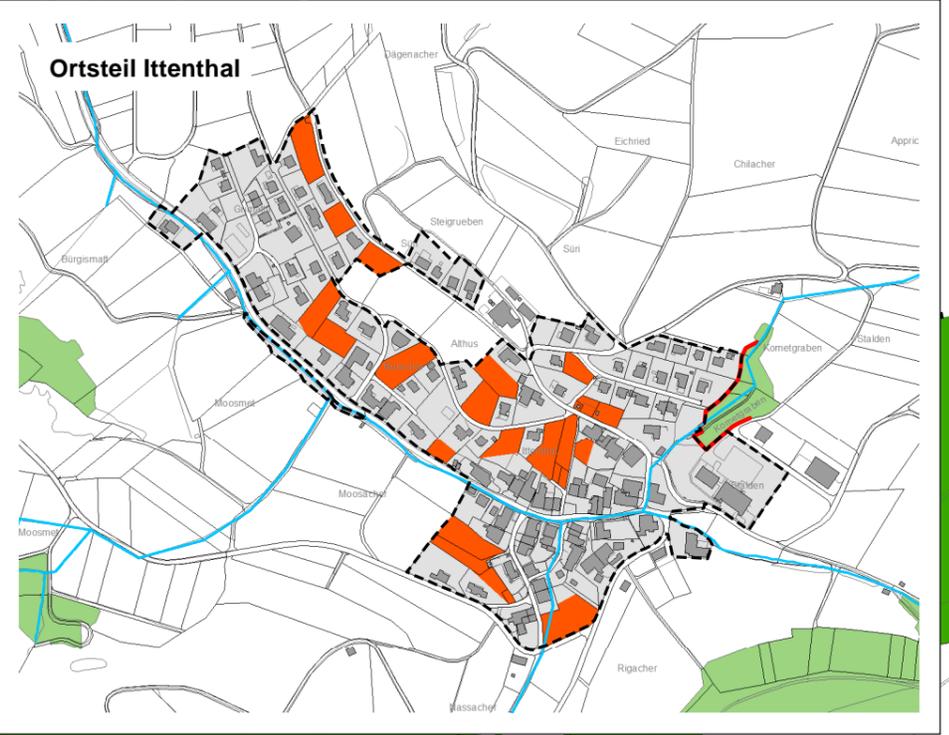
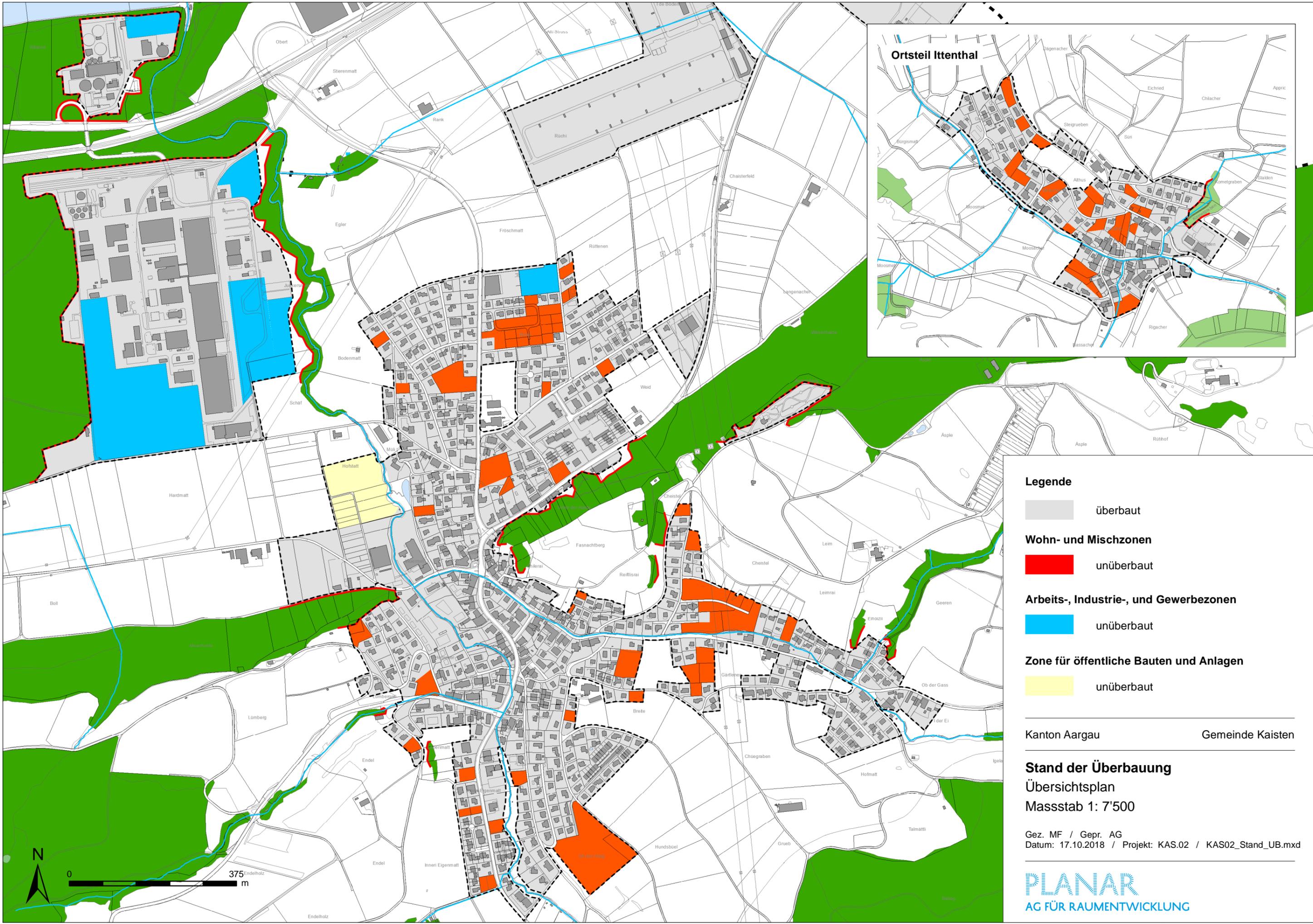
Übersichtsplan

Masstab 1: 20'000

Gez. PS
 Datum: 09.10.2018 / Projekt: KAS.02 / KAS02_Handlungsfe.mxd



Anhang B: Analysekarten



Legende

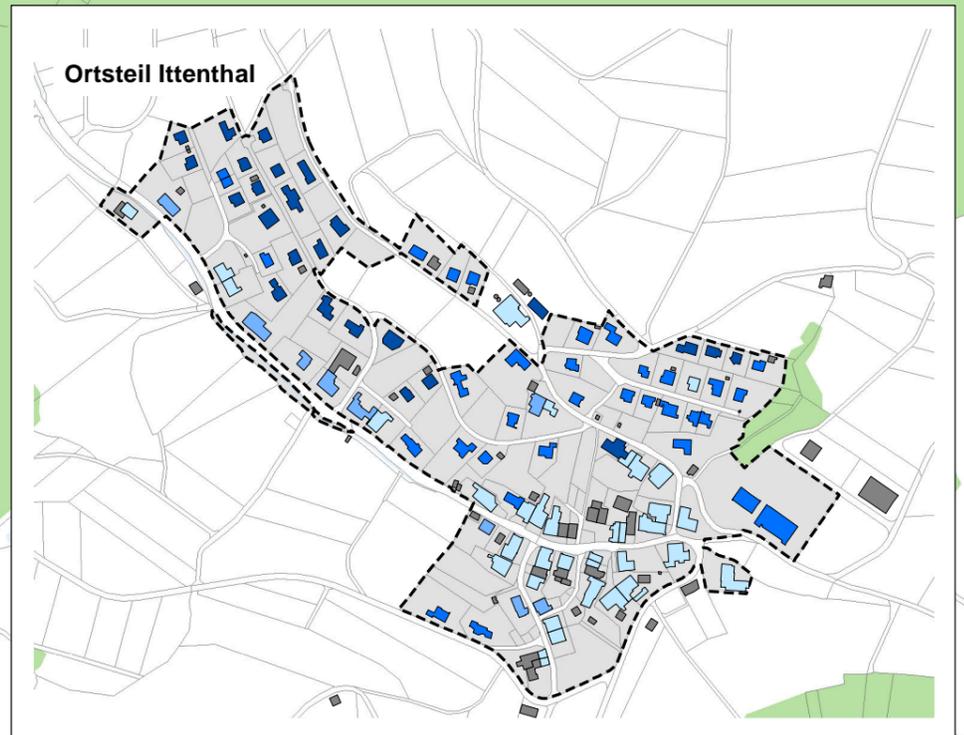
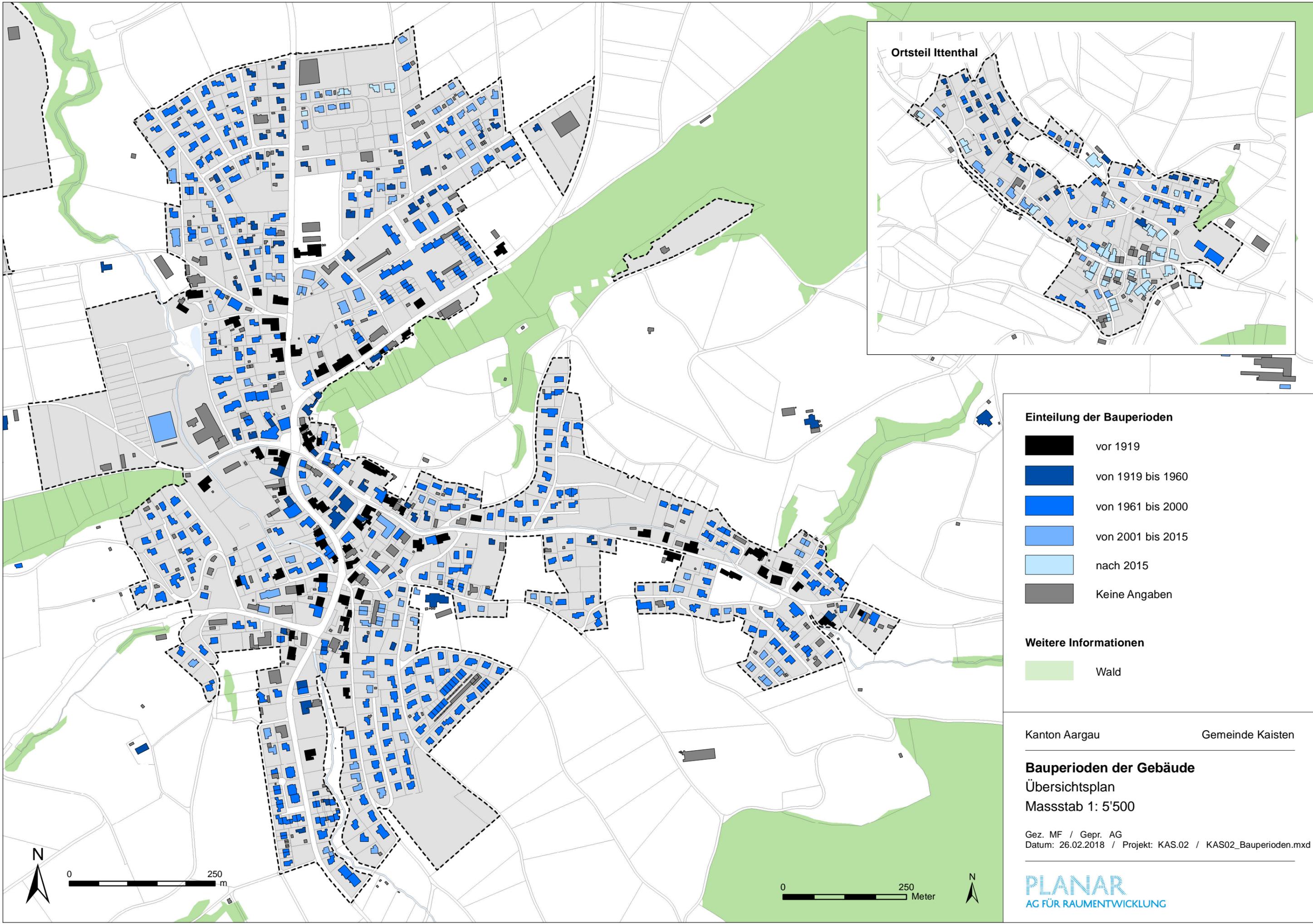
- überbaut
- Wohn- und Mischzonen**
- unüberbaut
- Arbeits-, Industrie-, und Gewerbebezonen**
- unüberbaut
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**
- unüberbaut

Kanton Aargau Gemeinde Kaisten

Stand der Überbauung
 Übersichtsplan
 Massstab 1: 7'500

Gez. MF / Gepr. AG
 Datum: 17.10.2018 / Projekt: KAS.02 / KAS02_Stand_UB.mxd





Einteilung der Bauperioden

- vor 1919
- von 1919 bis 1960
- von 1961 bis 2000
- von 2001 bis 2015
- nach 2015
- Keine Angaben

Weitere Informationen

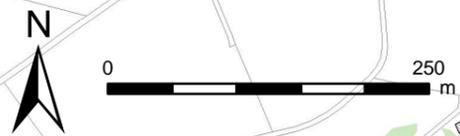
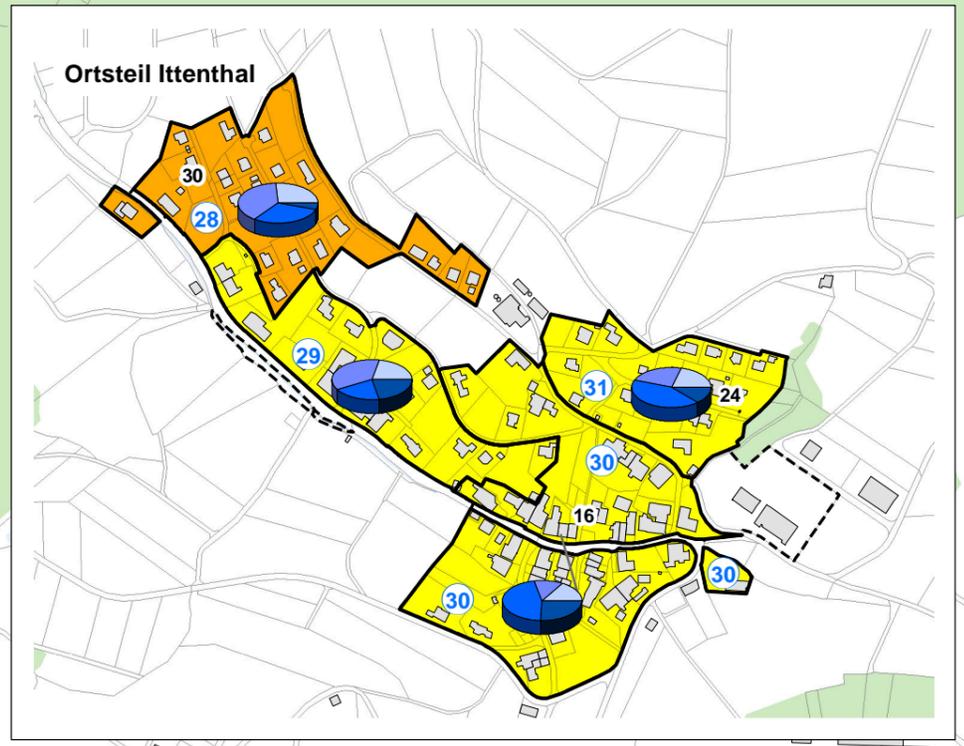
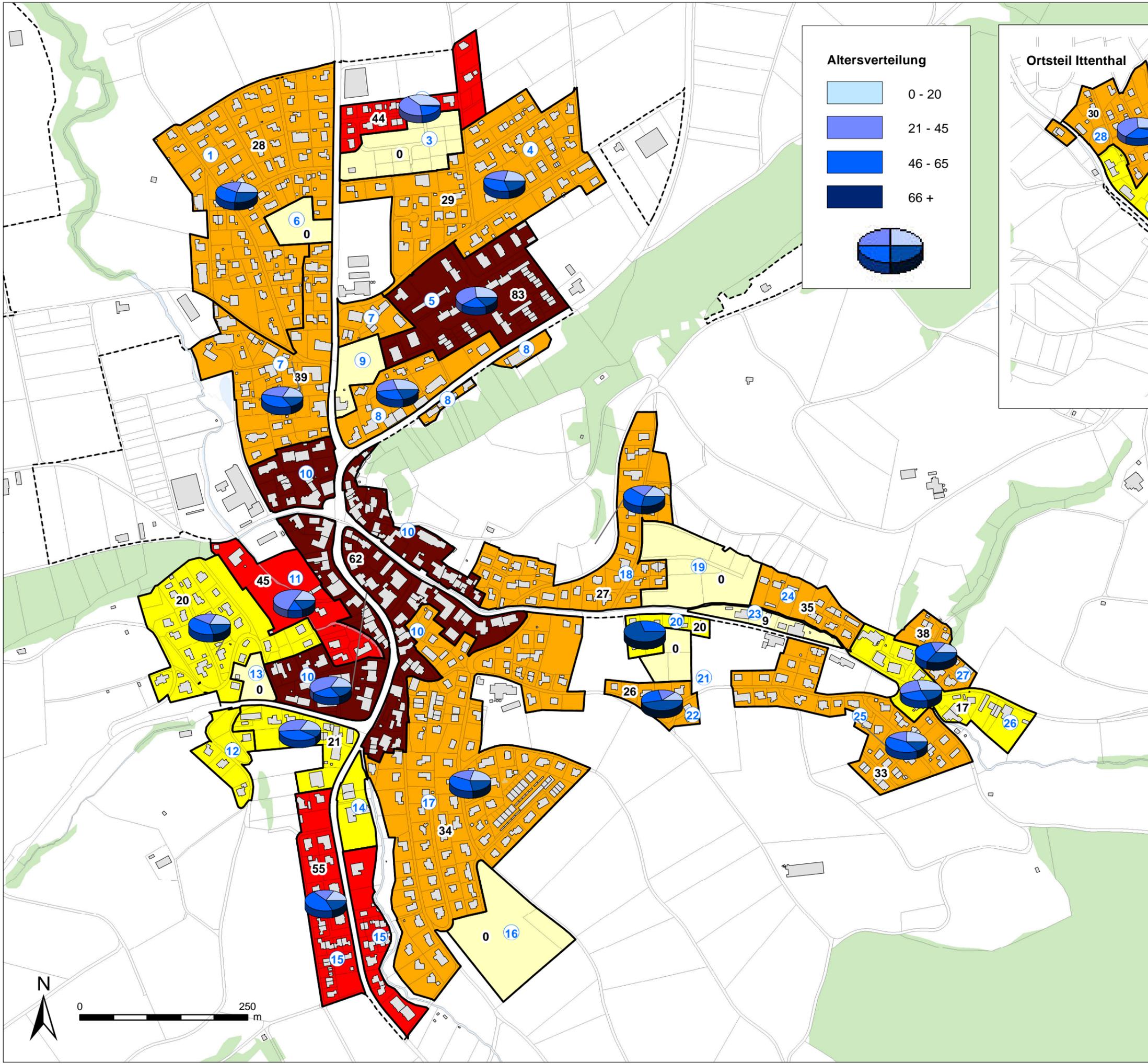
- Wald

Kanton Aargau Gemeinde Kaisten

Bauperioden der Gebäude
 Übersichtsplan
 Masstab 1: 5'500

Gez. MF / Gepr. AG
 Datum: 26.02.2018 / Projekt: KAS.02 / KAS02_Bauperioden.mxd





Kanton Aargau Gemeinde Kaisten

Altersverteilung
 Übersichtsplan
 Masstab 1: 5'500

Gez. MF / Gepr. AG
 Datum: 13.03.2018 / Projekt: KAS.02 / KAS02_Altersver.mxd



Anhang C: Stärken-Schwächen-Analyse

Natur, Landschaft und Umwelt

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Intakte Landschaft, attraktive Naherholungsgebiete – Viele Grillplätze und Bänkli; gute Pflege durch "Verschönerungsverein" – Fischerhütte am Rhein 	<ul style="list-style-type: none"> – Nicht ideale Lage des heutigen Entsorgungsplatzes – Unterhaltsbetriebe sind alle etwas verstreut – Fehlende bauliche Möglichkeiten für ehemalige Landwirtschaftsbetriebe im Dorfzentrum, die nicht in der Bauzone sind – Die Nähe zum Rhein ist der Bevölkerung zu wenig bewusst, viele haben kaum einen Bezug dazu. Es fehlen auch gute Plätze zum Verweilen am Rhein.
Gewünschte künftige Entwicklung / Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> – Bessere Lage des Entsorgungsplatzes vorsehen. Z.B. neuer Platz bei Sagiweg oder Richtung Ittenthal prüfen; idealerweise am gleichen Ort wie der Werkhof vorsehen → Strategie Gemeindeliegenschaften (separates Projekt). – Lücken im Siedlungsgebiet schliessen: Möglichkeiten zur Auszonung für eine flächengleiche Einzonung eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebs im Zentrum prüfen. – Zonenkonformität von Gartenbaubetrieb am Rheinufer sowie von Schrebergärten verbessern. – Aussichtspunkte mit Grillplatz auf dem Frickberg prüfen (bei Fricktaler Höhenweg). – Notwendige Schritte für Mergelgruben in Eigennutzung mit Kanton klären. 	

Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Diversität, verschiedene Nutzungen im Dorf – Demographische Durchmischung – Ländlich, aber trotzdem gut angebunden – Kaum Leerstand im Ortsteil Kaisten, das Dorf lebt – Viele attraktive unüberbaute Parzellen, was eine Bevölkerungsentwicklung auch in Zukunft ermöglicht 	<ul style="list-style-type: none"> – Neues Quartier Hofacher konnte relativ wenige zusätzliche Einwohner anziehen; meist Umzug innerhalb des Dorfes → Problematik der abnehmenden Belegungsdichte. – Zu wenig Gewerbeland verfügbar, die Nachfrage wäre vorhanden (insb. für Flächen am Siedlungsrand) – Baulandhortung: gewisse gut gelegene Parzellen können nicht überbaut werden, obwohl Nachfrage da wäre – Verschiedene öffentliche Nutzungen sind etwas verzettelt (Werkhof, Entsorgung etc.) – Überalterung im Dorfkern von Ittenthal, bauliche Entwicklungen sind schwierig
Gewünschte künftige Entwicklung / Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> – Bestehendes Bauland verfügbar machen → Entsprechende Massnahmen formulieren – Zone für Hochspannungsanlagen reduzieren: 1/3 der Anlage wurde bereits abgebaut, die Zone sollte angepasst werden – Öffentliche Nutzungen (Gewerkhof, Entsorgung etc.) an einem Ort zentral zusammenbringen → Strategie Gemeindeliegenschaften (separates Projekt) – Vermehrt Quartier-Spielplätze erstellen anstatt für jedes einzelne Mehrfamilienhaus (MFH) einen eigenen Spielplatz, der nur temporär genutzt wird. Die Freilächen sollten mehr den Bedürfnissen der vorgesehenen Bevölkerung angepasst werden. Handlungsbedarf: bestehenden Spiel- und Freiflächen analysieren, konzeptionell zu überlegen, wo es welche Flächen braucht; Bestimmungen in BZO für Spiel- und Freiflächen überprüfen. – Dorfkern von Ittenthal beleben; Möglichkeiten für eine besser Nutzung der alten Gebäude und für eine zentrale Parkierung eruieren (z.B. mit Hilfe von Studentenarbeiten) 	

Orts- und Quartierbild

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Neues Quartier Hofacher: <ul style="list-style-type: none"> o MFH anstatt Einfamilienhäuser o Attraktiver Wohnraum für verschiedene Personen, jung und alt, altersgerechte Wohnungen - Grosser Anteil Einfamilienhäuser: oft ein Bedürfnis der Bevölkerung - Keine Ausnutzung in BZO festgelegt, gute Erfahrungen damit gemacht; qualitativ gute Bebauungen sollten weiterhin belohnt werden - Neubau MFH anstatt eines EFH auf Parzelle Kat. 1133 am Eichmattweg wird als gelungen und zeitgemäss bezeichnet - Gute Infrastruktur im Dorf Kaisten; innovativer Laden in Ittenthal 	<ul style="list-style-type: none"> - Quartier Weihermatt: 70er Jahre Blöcke, Problem der Überalterung, Wohnungen nicht mehr zeitgemäss und trotzdem rel. teuer, keine Absichten zur Erneuerung bekannt - Grosser Anteil Einfamilienhäuser: zu geringe Bevölkerungsdichte, zu viel Wohnraum pro Person - Quartier Rüteneben: noch viele unüberbaute Parzellen, kleinstrukturiert, neue EFH sind nicht zeitgemäss - Quartier Mülacher, Ittenthal: Viele Häuser sind schlecht in den Hang eingepasst, grosse Stützmauern. - Der "schönste Platz" im Dorf (beim Mitteldorf) ist mit einer Tankstelle (Volg) belegt - Dorfeinfahrt von Laufenburg her ist nicht sehr attraktiv
Gewünschte künftige Entwicklung / Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - Anreize schaffen, um Quartiere wie Weihermatt aufwerten/umstrukturieren oder über mehrere EFH-Parzellen hinweg eine grössere Überbauung realisieren zu können. - Mitteldorf aufwerten: Bessere Nutzung des "Joggeliplatzes", Dorfzentrum-Charakter verbessern; ggf. prüfen, ob der Platz am richtigen Ort ist (Verlegung auf Schulareal?); Verkehrsproblematik (Postauto etc.) angehen. - Qualitativ hochwertige Bebauungen fördern, Anreize dafür schaffen (z.B. Gestaltungspläne, Arealüberbauung etc.). - Quartiere mit Mehrfamilienhäusern fördern. - Quartier Rüteneben: Massnahmen zur Förderung von MFH anstatt EFH diskutieren, Planungszone prüfen. - Quartier Mülacher, Ittenthal: Massnahmen zur besseren Einpassung der Neubauten ins Terrain prüfen. - Bessere Nutzung der alten Gebäude im Dorfzentrum Kaisten ermöglichen, u.a. Parkierungsproblematik angehen. - Prüfen, ob die Ausdehnung der Kernzonen richtig ist und ob überall die gleichen Vorschriften gelten sollen. - Photovoltaikanlagen in gewissen Bereichen der Kernzone ermöglichen. 	

Mobilität (Grundlage für Kommunalen Gesamtplan Verkehr)

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Öffentlicher Velokeller beim Gemeindehaus – Schöne Wanderwege zu den Grillplätzen mit vielen Bänkli – Kantonale Radroute via Kaisten 	<ul style="list-style-type: none"> – Zu wenige öffentliche Parkplätze für Kunden im Ortszentrum von Kaisten. – Durchgangsverkehr durch Dorf Richtung Frick (wäre besser via Eiken) – Z.T. Wildparkiererei, jedoch im Vergleich zu anderen Gemeinden kaum ein Problem – ÖV-Anbindung in Ittenthal ist nicht gut, v.a. am Abend und an den Wochenenden – Enge Platzverhältnisse und real. viel Verkehr im Mitteldorf. Problematik Durchfahrt Postauto. – Unfälle beim Volg, da es sehr eng und unübersichtlich.
Gewünschte künftige Entwicklung / Handlungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> – Bessere Velo-, Bike- und Fusswege gewünscht, v.a. Nord-Süd von Ittenthal nach Kaisten und weiter zum Rhein. – Schulwege überprüfen, Schulwegsicherheit verbessern. – Ausreichende Parkplätze sicherstellen (auch bei Neubauten fordern); Parkierung im Dorfszentrum verbessern; evtl. verdeutlichen, dass die Parkplätze beim Gemeindehaus am Wocheneden als Entlastung beim Volg benutzt werden könnten. – Radweg von Laufenburg her verbessern (Verlauf z.B. neu via Sagiweg, sodass die Kantonsstrasse nicht überquert werden muss). – Haltestellen Postauto behindertengerecht ausgestalten (Projekt am Laufen). 	