

Gemeinderat
Herrn Peter Lenzin
Gemeindeammann
5712 Beinwil am See

Reinach, 9. August 2017

Nutzungsplanung Gemeinde Beinwil am See
Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung 2015

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Gemeinde Beinwil am See ist seit 2015 an der Gesamtrevision ihrer Nutzungsplanung. In einem ersten Schritt wurde das Leitbild erarbeitet. Dieses strategische Planungsinstrument wurde am 13. Februar 2017 durch den Gemeinderat verabschiedet und steht als zentrale Grundlage zur Verfügung.

Bereits im Rahmen einer ersten Abklärungsrunde, als die kantonalen Grundlagen vorlagen, wurde der Regionalplanungsverband aargauSüd impuls für eine Stellungnahme im Sinne der regionalen Abstimmung eingeladen. Dabei wurden die Schwerpunkte der Nutzungsplanrevision aus Sicht des Regionalplanungsverbandes aargauSüd impuls erläutert. Im Rahmen der laufenden Nutzungsplanrevision wird der Regionalplanungsverband hiermit ein weiteres Mal zu einer Stellungnahme eingeladen. Beurteilt werden soll der Entwurf vom 9. Februar 2017, der zur Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurde. Der Einbezug wird sehr geschätzt.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme standen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung, die uns am 8. März 2017 zugestellt wurden:

- Leitbild räumliche Entwicklung, 13. Februar 2017
- Bau- und Nutzungsordnung, 9. Februar 2017
- Bauzonenplan im Mstb. 1:2'500, 9. Februar 2017
- Kulturlandplan im Mstb. 1:5'000, 9. Februar 2017
- Planungsbericht, 9. Februar 2017
- Änderungen zum Bauzonenplan im Mstb. 1:2'500, 9. Februar 2017

- Erschliessungsprogramm, 9. Februar 2017

Im regionalen Kontext stehen der Gemeinde Beinwil am See folgende Dokumente respektive Grundlagen zur Verfügung:

- Regionales Entwicklungskonzept (REK) aargauSüd impuls 2009 (5.11.2009)
(Zur Zeit in der Überarbeitung – RRK 2040, öffentliche Mitwirkung Herbst 2017)
- Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen aargauSüd impuls (2011/2012)
- Landschaftsentwicklungsprogramm Lenzburg Seetal 2001 (LEP Seetal, siehe Webseite LLS)
- Landschaftsqualitätsprojekt Lenzburg Seetal 2014 (LQ-Projekt, siehe Webseite LLS)
Projektbericht, Projektplan, Analysepläne, Massnahmenkatalog
- NRP-Projekt «Standortentwicklung Arbeitsplätze», Schlussbericht vom Jan. 2016

Beinwil am See ist ausserdem Mitglied des Regionalplanungsverbandes Lebensraum Lenzburg Seetal. Die wesentlichen Punkte wurden deshalb am 29. Mai auch mit Gabi Lauper Richner, Vorsitzende Kerngruppe Regionalplanung diskutiert.

Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Ortskern

Das Leitbild räumliche Entwicklung vom 13. Februar 2017 zeichnet zwei mögliche Szenarien auf. Auch wenn im Leitbild oder im Planungsbericht ein deutlicheres Bekenntnis respektive eine textliche Ausführung zum Entscheid zugunsten des Szenarios 2 «ein Dorf mit einem urbanen Zentrum» vermisst wird, so wird aus den Entwicklungszielen und aus der Karte zum Leitbild deutlich, dass anstelle einer Fragmentierung und dispersen Entwicklung, eine konzentrierte Entwicklung angestrebt werden soll. Der Ortskern übernimmt bei diesem Szenario eine wichtige Rolle.

Aus regionaler Sicht wird der Strategieentscheid begrüsst. Weil das Ortsbild im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild mit regionaler Bedeutung aufgeführt wird, ist es wichtig, dies entsprechend zu berücksichtigen. Der Einsatz eines Baukollegiums, das speziell innerhalb der Dorfzone und der Ortsbildschutzperimeter zum Einsatz kommt, wird daher sehr begrüsst. Die Auseinandersetzung mit wertvollen und identitätsstiftenden Bauten, sowie die Tatsache, dass aus diesen Überlegungen weitere Gebäude unter Substanz- oder Volumenschutz gestellt werden, wird ebenfalls erfreut zur Kenntnis genommen.

Verkaufsnutzungen

Für ein «urbanes Zentrum» bedarf es im Ortskern auch eines entsprechenden Angebots an Gütern des täglichen Bedarfs. Die fehlende oder ungenügende Versorgung wurde im

Leitbild aber als Schwäche erkannt. Mit der Ausscheidung einer neuen Zentrumszone soll diesem Defizit begegnet werden. Der Entscheid, in der zentral gelegenen und gut erschlossenen Zentrumszone Läden und Verkaufsgeschäft zuzulassen, in anderen Bauzonen gleichzeitig die maximale Ladenfläche auf 500 m² zu beschränken erscheint aus regionaler Sicht plausibel und förderlich. Der Wunsch nach einem attraktiven Ortskern und einem Zentrum mit entsprechendem Angebot an Versorgungsgütern kann aus regionaler Sicht nachvollzogen werden. Es wird begrüsst, dass die Sicherung und Förderung eines guten Grundangebots im Vordergrund steht und die Angebote im nahegelegenen Regionalzentrum Reinach-Menziken ergänzt und nicht konkurrenziert werden.

Siedlungsentwicklung nach innen

Bereits im Rahmen der ersten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die Dichtevorgaben des Kantons auf dieser ländlichen Achse des Seetals etwas differenzierter interpretiert und umgesetzt werden müssen. Aus regionaler Sicht erscheint es wichtig, dass trotz Innenentwicklungsmassnahmen der Charakter der Gemeinde erhalten wird.

Das Szenario 2 des Leitbildes strebt, wie auch die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele zeigen, eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Im Rahmen der Nutzungsplanrevision sind Massnahmen vorgesehen, über die eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden soll. Das breite Spektrum an Massnahmen und die unterschiedlichen Möglichkeiten, über welche die Innenentwicklung gefördert wird, werden von der Repla aargauSüd begrüsst.

Mit der Ausscheidung der Zentrumszone wird nicht nur der Ortskern gestärkt. Auf dem unternutzten Areal werden auch Möglichkeiten für eine optimale Nutzung und eine verdichtete Bauweise geschaffen. Über den Gestaltungsplan werden eine gute Einpassung, attraktive Freiräume und weitere qualitative Anforderungen formuliert. Die Entwicklung nach innen wird auch über die «Gebiete zur Verdichtung und Siedlungserneuerung» gefördert. Die Gemeinde ist mit dem Instrument aus der bereits rechtskräftigen Nutzungsplanung vertraut. Diese Gebiete respektive die Abgrenzungen wurden im Rahmen der Revision überprüft und angepasst. Das Gebiet Oberhofstrasse-Hofmattweg-Gerbeweg wird zusätzlich als Gebiet für Verdichtung und Siedlungserneuerung ausgeschieden. Neben diesen Gebietsspezifischen Innenentwicklungsmassnahmen, werden auch weitere Massnahmen umgesetzt. So werden für die Wohnzone 2a Ausnützungsboni eingeführt, die an die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten gekoppelt sind. In der Wohnzone 3 und der Wohn- und Gewerbezone 3 wurden die bereits bestehenden Mindestausnutzungsziffern behutsam erhöht. Als Folge der ergriffenen Innenentwicklungsmassnahmen, vergrössern sich die Einwohnerkapazitäten und dies trotz geplanter Auszonungen.

Die Innenentwicklungsmassnahmen sind an unterschiedliche, qualitätssichernde Massnahmen geknüpft. So zum Beispiel das gebietsbezogene Erstellen von Verdichtungskonzepten unter Beizug von Fachkräften, Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet "See-

strasse", die Koppelung von Nachverdichtungsvorhaben an ein Umgebungsgestaltungskonzept oder der Kriterienliste für die Einordnung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild. Der Charakter und die Identität der Gemeinde werden auch über die sieben Ortsbildschutzgebiete gesichert.

Bauzonen / Auszonungen

Die Gemeinde Beinwil am See hat erkannt, dass sie über zu grosse Bauzonenreserven verfügt. Dies wird im Planungsbericht so auch festgehalten. Neben den Innenentwicklungsmassnahmen werden in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung deshalb auch Auszonungen angegangen. Bei diesem sensiblen Thema und der Eruiierung der Auszonungsflächen ist ein sorgfältiges Vorgehen besonders wichtig. Mit den Fragebögen, den Grundeigentümergegesprächen und den zuvor festgelegte Kriterien, wird aus der Sicht des Regionalplanungsverbandes aargauSüd, eine sorgfältige und transparente Herangehensweise gewählt. Die Reduktion des Baugebiets um 1.85 ha wird begrüsst.

Arbeitsplatzstandorte / Wirtschaft

Der Wirtschaftsstandort aargauSüd weist eine relativ niedrige Performance auf. Die Arbeitszonen erstrecken sich über das ganze Tal was sich auch auf die Branchenstruktur auswirkt. Wachstums- und wertschöpfungsstarke Dienstleistungsbetriebe sind klar untervertreten, die Zahl der Arbeitsplätze ist rückläufig.

Aufbauend auf den Ergebnissen des NRP-Projekt "Standortentwicklung Arbeitsplätze" (Schlussbericht vom Januar 2016, als Grundlage vorliegend) soll zukünftig auf drei unternutzten Arealen in der Region ein Entwicklungsprozess angestossen werden. Zusammen mit den Grundeigentümern, Gemeinden und Fachstellen des Kantons werden Rahmenbedingungen geschaffen, welche die effiziente Nutzung bestehender Industriearale ermöglichen. Es soll eine Arealentwicklung initialisiert werden, indem Potenziale identifiziert und in Arealenkonzepten konkretisiert werden. Ist diese Konkretisierung erreicht, wird die weitere Projektleitung der Arealentwicklung an einen Key-Stakeholder des jeweiligen Areals übergeben. Die Arbeitsplatzgebiete in der Gemeinde Beinwil am See wurden in diesem Kontext untersucht. Trotz intensiver Abklärungen wurde in der Gemeinde aber kein Standort gefunden, der sich für das NRP-Projekt eignen würde.

Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der ersten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, die Themen Siedlung und Verkehr konsequent und zukunftsorientiert aufeinander abzustimmen. Es wurde eine vertiefte Betrachtung des Verkehrs empfohlen, wobei die Verkehrsströme und deren Auswirkungen auch im regionalen Kontext berücksichtigt hätten werden sollen. Mit einer konsequenten Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr positioniert sich Beinwil am See als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität.

Gemäss Aussagen im Planungsbericht ist die Gemeinde mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV), Langsamverkehr (LV) und dem öffentlichen Verkehr (ÖV) gut an die Nachbargemeinden, an das Regionalzentrum und an Ballungsräume wie Luzern oder Lenzburg angebunden. Auf die Erarbeitung eines KGVs wird verzichtet, da kein akuter Handlungsbedarf erkannt wurde. Anstelle des KGVs soll aber der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2001 aktualisiert werden. Die Überarbeitung soll allerdings von den Ergebnissen des kantonalen Radroutenprojekts abhängig gemacht werden. Der Regionalplanungsverband aargauSüd impuls möchte in diesem Sinne erneut auf den Abstimmungsbedarf mit den Nachbargemeinden hinweisen.

In der Bau- und Nutzungsordnung wird mit § 57 eine Bestimmung aufgenommen, welche die Begrünung der Strassenräume vorsieht beziehungsweise regelt. Von Seiten des Regionalplanungsverbandes aargauSüd impuls wird die Idee begrüsst, da dies zur Attraktivitätssteigerung der Strassenräume und damit auch der Gemeinde beiträgt. Es ist allenfalls zu prüfen, ob diese Bestimmung nur für ganz bestimmte Strassenzüge erlassen werden soll. Die Möglichkeit zur Reduktion der Parkfeldanzahl in den Dorfzonen wird ebenfalls begrüsst. Es ist allenfalls zu prüfen, ob Aussagen gemacht werden, wie respektive zu welchen Zwecken diese Flächen genutzt werden sollen (Aufwertung Aussenräume, Begrünung, etc.).

Landschaft

Dass der Gemeinde die Qualität der Landschaft sowie der Siedlung wichtig ist, zeigt sich unter anderem beim Umgang mit den Siedlungsrandern. Der Übergangsbereich zwischen Landschaft und Siedlung prägt das Orts- als auch das Landschaftsbild gleichermassen und ist damit besonders wichtig für den Erhalt eines attraktiven Erscheinungsbildes. Im Rahmen der Nutzungsplanrevision wird der Paragraph 58 erlassen, der unter anderem die Bepflanzung regelt und bauliche Einschränkungen (Vermeidung von Stützmauern) enthält. Aus regionaler Sicht wird dieser umsichtige Umgang mit den Siedlungsrandern erfreut zur Kenntnis genommen.

Die besonderen Qualitäten, die der Hallwilersee für die Gemeinde sowie für die Region hat, wurden im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung erkannt und berücksichtigt. Weiter wird auch der sorgfältige Umgang bei der Überprüfung der Naturschutzzonen und Naturobjekte und die damit verbundene Überprüfung respektive Aktualisierung des Landschaftsinventars aus dem Jahr 1992 sehr begrüsst. Durch die Auszonungen der Fläche unterhalb der reformierten Kirche, wird innerhalb des Siedlungsgebiets ein ortsbau-lich wichtiger Freiraum geschaffen. Das Kulturland umgibt das Siedlungsgebiet und prägt damit das Bild der Gemeinde. Mit der Freifläche in unmittelbarer Nähe zur neuen Zentrumszone entsteht ein wichtiger Freiraum, der parallel zur Zentrumsentwicklung den ländlichen Charakter und die Identität der Gemeinde stärkt.

Generelles

Die Nachbargemeinde Birrwil ist derzeit ebenfalls an der Revision ihrer Nutzungsplanung. Aufgrund der gleichzeitigen Erarbeitung ergeben sich ideale Voraussetzungen für die Abstimmung der beiden Planungen.

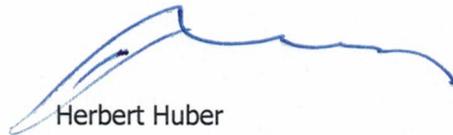
Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Unserer Regionalplanerin Barbara Gloor steht für die Beantwortung weiterer Fragen gerne zur Verfügung. Für die Revision der Ortsplanung und die weiteren Arbeiten und Verfahrensschritte wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

VORSTAND AARGAUSÜD IMPULS



Martin Widmer
Präsident aargauSüd impuls



Herbert Huber
Geschäftsleiter aargauSüd impuls

Verteiler:

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Christian Brodmann, Kreisplaner
- Jörg Kyburz, Geschäftsführer lebensraum lenzburg seetal
- Barbara Gloor, Regionalplanerin, Metron Raumentwicklung AG