impuls aargauSüd

impuls@aargausued.ch • www.aargausued.ch

Gemeinderat
Herr Roger Müller
Gemeindeammann
5726 Unterkulm

Reinach, 8. August 2017

Nutzungsplanung Gemeinde Unterkulm
Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit der Überarbeitung des Ortsplanungsleitbildes und der Festlegung der Grundsätze zur raumplanerischen Entwicklung wurden im Mai 2015 die ersten Grundlagen für die Gesamtrevision Nutzungsplanung in der Gemeinde Unterkulm erarbeitet. Am 21. September 2015 wurde das Ortsplanungsleitbild vom Gemeinderat Unterkulm beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden dann die Entwürfe der Nutzungsplanung erarbeitet.

Die Unterlagen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung lagen vom 1. März bis 31. März 2017 öffentlichen auf. Mitte März 2017 wurden die Unterlagen dem Regionalplanungsverband aargauSüd impuls zur regionalen Abstimmung gemäss § 13 des Baugesetztes vom 19. Januar 1993 zugestellt. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme standen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:

- Ortsplanungsleibild, vom Gemeinderat beschlossen am 21. September 2015
- Konzeptplan 2035+, 15. September 2015
- Änderung der Bau- und Nutzungsordnung, 15. November 2016
- Bauzonenplan im Mstb. 1:2'500, 15. November 2016
- Kulturlandplan im Mstb. 1:5'000, 15. November 2016
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 15. November 2016
- Arbeitsplan Änderungen Bauzonenabgrenzungen (in 2 Versionen) im Mstb. 1:2'500, 15. November 2016
- Hochwasserschutzplan im Mstb. 1:5'000, 15. November 2016

aargauSüd impuls • Hauptstrasse 65 • Postfach 424 • 5734 Reinach • Telefon 062 771 00 05 • Telefax 062 771 57 40

Im regionalen Kontext stehen der Gemeinde Unterkulm 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)
- NRP-Projekt «Standortentwicklung Arbeitsplätze», Schlussbericht vom Jan. 2016

Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Ortsplanungsleitbild & Konzeptplan 2035+

Das am 21. September 2015 verabschiedete Ortsplanungsleitbild zeichnet, zusammen mit dem Konzeptplan 2035+, ein Zukunftsbild der Gemeinde Unterkulm. Mit dem Leitbild und dem Konzeptplan wurden strategisch relevante Grundlagendokumente für die Gesamtrevision erarbeitet. Sie enthalten Ziele und Massnahmen zu den Themenbereichen Siedlungsentwicklung, Orts- und Quartierbild, Mobilität und Umwelt, Natur- und Landschaft, Wirtschaft sowie Gesellschaft. Insgesamt wird ein sehr breites Themenspektrum abgedeckt, was auf eine fundierte und sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Raum hinweist. Es wird zudem erfreut zur Kenntnis genommen, dass die regionale Abstimmung der Planung explizit als formelles Ziel der Gesamtrevision aufgeführt wird. Insbesondere bei der strategischen Ausrichtung (Konzeptplan 2035+) wären aus Sicht des Regionalplanungsverbandes aargauSüd impuls aber auch gemeindeübergreifende Aussagen erwünscht gewesen. Interessant wären Aussagen, welche die Gemeinden im Kontext der Region respektive im Zusammenspiel mit den Nachbargemeinden Teufenthal und Oberkulm zeigen. Immerhin teilt sich Unterkulm mit der Gemeinde Teufenthal einen wichtigen Arbeitsplatzschwerpunkt (Injecta-Areal / Areal Wynentalstrasse) der im Rahmen des NRP-Projektes (Schlussbericht vom Januar 2016) aufgearbeitet wurde. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Unterkulm grenzt im Süden zudem unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Oberkulm, wodurch eine Verzahnung der beiden Gemeinden gegeben ist.

Der Planungsbericht zeigt im Kapitel "Regionaler Kontext" die Bedeutung der Region und die Abstimmung mit anderen Gemeinden in der Region auf, was erfreut zur Kenntnis genommen wird. Es wird etwas bedauert, dass die Auseinandersetzung mit den regionalen Planungsgrundlagen, wie sie in der Einleitung dieses Schreibens aufgeführt wurden, nicht im Planungsbericht aufgeführt und für den Leser damit nicht erkennbar sind.

Die Strategische Ausrichtung auf eine moderate und nachhaltige Bevölkerungsentwicklung (3'300 E im Jahr 2030) wird begrüsst. Ebenfalls begrüsst werden die Verdichtungsbestrebungen und die Förderung dichterer Wohnformen in den zentralen, gut erschlossenen Quartiere und die Koppelung der Innenentwicklung mit der Aufwertung der öffentli-

chen Freiräume. Die Bestrebungen führen zu einer Stärkung der Zentrumsfunktion unter Wahrung der Aussenraumqualitäten und tragen zur Bildung eines Regionalzentrums bei.

Ortskern

Gemäss den formulierten Zielen soll der Ortskern gestärkt und belebt werden. Er soll zum Aufenthalt einladen und die Funktion als (über-)kommunaler Versorgungs- und Treffpunkt übernehmen (Verwaltung, Versorgung, Schulen, Einkauf, Aufenthalt). Die Entwicklung des zentral in der Gemeinde gelegenen KWC-Areals trägt massgeblich zur Stärkung des Ortskerns bei (separate Stellungnahme vom Dezember 2014). Auf dem rund 2.7 Hektar grossen Areal sind nicht nur Neubauten vorgesehen, es kommt auch zu einer bewussten Integration ortsbildprägender Bauten. Die Entwicklung erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalen Entwicklungskonzept 2009 und diente als Pilotprojekt im Rahmen des regionalen NRP-Projekts sowie als Input für die Arbeitshilfe der Aufwertung von Ortskernen. Weiter geht die Entwicklung mit dem Erhalt der Identität einher, was sehr positiv gewertet wird. Für den bestehenden Detailhändler im Zentrum der Gemeinde Unterkulm wird ein Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (max. Verkaufsfläche 3'000 m2) ausgeschieden. Damit wird ein künftiger Ausbau ermöglicht, was wiederum zur Stärkung des Zentrums / Ortskerns beiträgt und deshalb begrüsst wird.

Siedlungsgebiet

Wenn es um die zukünftige Entwicklung in der Region aargauSüd geht, hat die Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven erste Priorität. In diesem Zusammenhang wird auch die Reduktion des Baugebiets um 0.3 ha begrüsst. Die Gemeinde Unterkulm ergreift eine Reihe von Massnahmen, mit denen die Siedlungsentwicklung nach innen forciert werden soll. Im Rahmen der Gesamtrevision wird das Mass der zulässigen Ausnützungsziffer für die W2 und die W3 erhöht, wodurch sich Anreize für die Siedlungserneuerung und für den Ausbau bestehender Bauten ergeben. Die Reduktion der bisher zu grosszügig bemessenen Grenzabstände schafft ebenfalls neue Möglichkeiten für die Innenentwicklung. Diverse Um- und Aufzonungen, der Verzicht auf eine WG2 zugunsten der WG3 sowie die Überlagerung "verdichtete Bauweise" – durch welche in der W2 dreigeschossige Bauten erstellt werden können – stellen sicher, dass entsprechende Einwohnerkapazitäten geschaffen werden und sich die Gemeinde im Sinne eines Regionalzentrum entwickeln kann. Der Erhalt und die Förderung der Wohn- und Lebensqualität spielt bei der Innenentwicklung eine entscheidende Rolle. Dementsprechend sind die Innenentwicklungsmassnahmen an unterschiedliche qualitätssichernde Massnahmen geknüpft. So zum Beispiel die spezifischen Zielvorgaben für die Gestaltungsplangebiete oder die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung (§ 53 BNO), diese Festlegungen werden sehr begrüsst.

Da sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Unterkulm sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung bis an die Gemeindegrenze ausgedehnt hat, besteht ein beinahe naht-

loser Übergang der überbauten Gebiete. An der Grenze zwischen Teufenthal und Unterkulm, im Gebiet Hansihübel, besteht auf der Gemeinde Teufenthal eine Sondernutzungsplanpflicht. In der Gemeinde Unterkulm hingegen nicht. Es ist zu prüfen, ob eine entsprechende Überlagerung / Sondernutzungsplanpflicht, allenfalls mit entsprechenden Zielsetzungen zur Erschliessung (bspw. der Parzelle Nr. 369), erlassen werden kann.

Die Nachbargemeinde Oberkulm wollte ebenfalls die Revision ihrer Nutzungsplanung angehen. Aus regionaler Sicht wird bedauert, dass die Nutzungsplanung nicht gleich zusammen / grenzübergreifend erarbeitet wurde. Wir würden es sehr begrüssen, wenn die Siedlungsübergänge zu Oberklum im Detail geprüft werden oder falls dies erfolgt ist, dass die Abstimmung im Planungsbericht aufgeführt ist.

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 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 Industrieareale ermöglichen. Es soll eine Arealentwicklung initialisiert werden, indem Potenziale identifiziert und in Arealkonzepten konkretisiert werden. Ist diese Konkretisierung erreicht, wird die weitere Projektleitung der Arealentwicklung an einen Key-Stakeholder des jeweiligen Areals übergeben.

Eines dieser Areale ist das Injecta-Areal, welches gemeindeübergreifend mit Teufenthal, dem Kanton und der Region bearbeitet wird. Der gemeinsame Erarbeitungsprozess wird sehr begrüsst. Der Erhalt, Ausbau und die Stärkung dieses Standorts ist von zentraler Bedeutung für die Region. In diesem Kontext wird die Einschränkung von der Ansiedlung von Verkaufsnutzungen auf 500 m2 unterstützt. Welche Verkaufsnutzungen vorgesehen sind, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Wir gehen davon aus, dass diese Verkaufsnutzungen für Betriebe für den Direktverkauf genutzt werden. Aus regionaler Sicht ist es wichtig, dass die Gemeinden über strategische Landreserven für wertschöpfungsintensive Unternehmen verfügen und Konkurrenzstandorte zum Zentrum / Ortskern der Gemeinde Unterkulm möglichst vermieden werden. Bei der Standortstrategie von Einkaufsmöglichkeiten ist aus Sicht des Regionalplanungsverbandes aargauSüd impuls eine Konzentration auf die Ortskerne und keine Diversifikationsstrategie zu verfolgen. Eine Erläuterung im Planungsbericht zum Beispiel unter Kapitel 3.8 wäre zu begrüssen.
Wir gehen davon aus, dass bei den planerischen Überlegungen, die Gemeinde Teufenthal

auch einbezogen wurde. Mit der BNO-Bestimmung die nun im Rahmen der Gesamtrevision in der Gemeinde Unterkulm erlassen wird, werden rechtliche Vorgaben beziehungsweise ein Massstab für die Gemeinde Teufenthal geschaffen. Die Baumasse sind heute bereits soweit identisch und aufeinander abgestimmt, der Erlass qualitativer Anforderungen (die BNO von Teufenthal enthält entsprechende Aussagen) wäre allenfalls zu prüfen.

Verkehr

Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der Nutzungsplanrevision zum Ziel, Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen. Gemäss Planungsbericht sind aufgrund der massvollen Erweiterungen der bestehenden Dichten (Innenentwicklung) keine signifikanten Änderungen der Verkehrsströme zu erwarten. Zudem weist das Strassennetz noch Kapazitäten auf. Beim Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder in Innen-/Entwicklungsgebieten (grössere Gestaltungsplangebiete), ist allerdings mit einer spürbaren Veränderung der Verkehrsströme zu rechnen. Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr respektive die entsprechenden Kapazitätsnachweise sind dementsprechend aufzuzeigen. Dabei sollten die Auswirkungen auch in einem regionalen Kontext betrachtet werden.

Der Gemeinde liegt ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vor, der am 9. Januar 2014 genehmigt wurde. Der Einbezug dieser Grundlage wird im Ortsplanungsleitbild erwähnt. Weiter wird ausgeführt, dass der KGV, wo machbar, im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision umgesetzt werden soll. Aus den Unterlagen ist allerdings nicht ersichtlich, welche Massnahme aus dem KGV nun wie umgesetzt werden.

Landschaft

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. Gemäss den Zielsetzungen aus dem Ortsplanungsleitbild (Planungsbericht Kapitel 1.2.1), sollen den Übergängen vom Siedlungs- zum Landschaftsraum besondere Beachtung geschenkt werden. Konkrete Massnahmen werden lokal / gebietsweise im Rahmen der Gestaltungsplangebiete und über entsprechende Zielsetzungen getroffen. Mit Paragraph 53 Ziff. 7 wird zusätzlich die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand geregelt. Aus regionaler Sicht wird dieser umsichtige Umgang mit den Siedlungsrändern erfreut zur Kenntnis genommen.

Das bestehende Inventar Natur und Landschaft aus dem Jahr 2013 wurde aufgrund der Aktualität nicht überarbeitet, was zweckmässig erscheint. Erfreut wird zur Kenntnis genommen, dass nun auch die geschützten Einzelbäume aufgearbeitet und die Hochstammobstgärtenbestände geschützt werden.

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume für die Wyna – durchgehender Gewässerraumbreite von 29.5 m – wurde der Kanton intensiv einbezogen. Da die Wyna durch mehrere Gemeinden der Region aargauSüd fliesst, stellt sich für den Regionalplanungsverband die Frage, inwieweit die Gewässerraumbreite mit den Nachbargemeinden abgesprochen und koordiniert wurde. Letztendlich werden, zumindest im Übergangsbereich zu den Nachbargemeinden, verbindliche Vorgaben für die Nachbargemeinden geschaffen. Aus den Unterlagen ist dies leider nicht ersichtlich.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Unserer Regionalplanerin Barbara Gloor steht für die Beantwortung weiterer Fragen gerne zur Verfügung. Für die weiteren Arbeitsschritte und Planungsphasen wünschen wir viel Erfolg und gutes Gelingen.

Freundliche Grüsse
VORSTAND AARGAUSÜD IMPULS

Martin Widmer
Präsident aargauSüd impuls

Herbert Huber
Geschäftsleiter aargauSüd impuls

Verteiler:

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Christian Brodmann, Kreisplaner
- Barbara Gloor, Regionalplanerin, Metron Raumentwicklung AG