

Gemeinderat Teufenthal
Kirchweg 1
5723 Teufenthal AG

Reinach, 30. September 2020

Gemeinde Teufenthal
Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Im Zuge der kantonalen Vorprüfung wurde der Regionalplanungsverband *aargauSüd impuls* um eine Stellungnahme zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Teufenthal gebeten. Als Regionalplanungsverband nehmen wir diese Aufgabe gemäss § 11 Baugesetz des Kantons Aargau gerne wahr und bedanken uns für die Zustellung der Unterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wie dem Planungsbericht (Kapitel 3.3) zu entnehmen ist, fand aber auch bereits eine umfassende Auseinandersetzung mit dem RRK 2040 und damit auch mit den regionalen Entwicklungsvorstellungen statt. Wir begrüssen dies sehr und würdigen dies an dieser Stelle gerne. Sehr begrüsst werden auch der bisherige Planungsprozess, die Bildung einer fachlich breit abgestützten Planungskommission sowie der Einbezug weiterer Fachberater und die Bevölkerung. Wir sind überzeugt, dass dies die Qualität der Planung positiv beeinflusst hat.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme standen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:

- Räumliches Entwicklungsleitbild, am 9.9.2019 vom Gemeinderat beschlossen
- Bauzonen- und Kulturlandplan (Entwurf) inkl. Änderungsplan, Stand 9.6.2020
- Bau- und Nutzungsordnung (synoptische Darstellung), Stand 9.6.2020
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 9.6.2020
- Handlungsprogramm Innenentwicklung, Stand 9.6.2020
- Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag, Stand 7.8.2020
- Kapazitätsberechnung, Stand 5.8.2020
- Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht, Stand 9.6.2020
- Bebauungsstudie Chrüz matt, Stand Zwischenbesprechung, Stand 10.2.2020
- Lärmuntersuchung «Umzonung Areal Chrüz matt», Stand 13.5.2020

Der Regionalplanungsverband *aargauSüd impuls* bezieht sich bei der Beurteilung respektive Stellungnahme auf folgende Unterlagen:

- Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen *aargauSüd impuls* (2011/2012)
- NRP-Projekt «Standortentwicklung Arbeitsplätze», Schlussbericht vom Jan. 2016
- Regionales Raumkonzept – RRK 2040 *aargauSüd impuls* (2018)

Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung

Das RRK 2040 sieht die Gemeinde Teufenthal als attraktive und lebenswerte Wohngemeinde mit hoher Wohnqualität. Dem Ortskern kommt dabei eine grosse Bedeutung zu. In den Ortskernen sowie den dazugehörigen Strassenabschnitten sind attraktive Räume zu schaffen, die der Bevölkerung die Möglichkeit geben sich zu treffen, um das Zusammenleben und die Identität zu fördern. Die aufgewerteten Ortskerne wirken sich positiv auf das Gesamtbild der Region aus.

Nachdem die Entwicklung in der Gemeinde in den vergangenen Jahren hauptsächlich an den Siedlungsändern stattfand, wird nun eine Konzentration der (baulichen) Entwicklung im Dorfzentrum angestrebt. Der Regionalplanungsverband begrüsst diese Strategie und hält ausdrücklich fest, dass dies im Sinne des RRK 2040 ist. Das unverbaute Kulturland im unmittelbaren Umfeld stärkt das Bild der ländlichen Wohngemeinden im Grünen und ist darum als Potenzial für eine hohe Wohn- und Lebensqualität anzusehen. Die Auszonungen an peripheren Lagen im Umfang von rund 3.3 Hektaren wird als konsequenter Schritt bei der Umsetzung dieser Konzentrationsstrategie beurteilt und sehr positiv gewürdigt.

Die Konzentrationsstrategie erhöht den Druck und die Anforderungen an die vorhandenen Bauzonenreserven, die es nun mit einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen optimal zu nutzen gilt. Das Festlegen von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist dabei ein wichtiges Instrument. Für zwei der drei im RRK 2040 gekennzeichneten Schlüsselgebiete (oder mindestens für ein Teilgebiet) gilt die Gestaltungsplanpflicht. Das dritte Schlüsselgebiet wird rückgezont. Aufgrund der Bedeutung dieser Areale ist es zweckmässig, Zielvorgaben zu formulieren – wie dies im vorliegenden Fall in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) auch gemacht wird. Aus Sicht des Regionalplanungsverbandes sollte aber eine weitere Präzisierung und Konkretisierung der Zielvorgaben in Betracht gezogen werden, um eine möglichst hohe Wohn- und Lebensqualität in den Ortskernen zu schaffen. So könnten (im Bewusstsein um die formulierten Ziele in § 3 BNO und die Allgemeinen Anforderung in § 39 BNO) die Zielvorgaben hinsichtlich der Themen Klima, Energie, flächensparende Erschliessung, architektonische Qualität und Einpassung der Bauten konkretisiert werden. Dass hinsichtlich der Qualität über § 4 BNO die Vorgabe gilt, dass einem Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept zugrunde liegen muss, welches sich aus einem qualitätssichernden Verfahren ergibt, wird als vorbildlich beurteilt. Für diese qualitätssichernden Verfahren wäre es nur folgerichtig, die wichtigen Stossrichtungen bereits in der BNO festzuhalten und so verbindlich zu definieren.

Ähnliches gilt auch für das Gestaltungsplangebiet «Schlossmatt». Die Zielvorgaben gemäss BNO fordern eine grösstmögliche Wahrung des Sichtbezuges von der Dorfstrasse und dem Kirchweg zur Trostburg. Dies ist richtig, allerdings dürfte in Abstimmung mit dem RRK 2040 bzw. der Signatur «Aufwertung Ortsdurchfahrt» in den Zielvorgaben durchaus auch die Abstimmung zwischen Bebauung / Freiraum und Strassenraum respektive deren Übergängen gefordert werden. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof würde es sich auch anbieten, Aussagen zur angestrebten Dichte zu machen, zumal in der Dorfzone

bewusst auf die Festlegung einer AZ verzichtet werden soll. Gestützt auf die Ausführungen empfiehlt der Regionalplanungsverband *aargauSüd impuls* eine Präzisierung und Konkretisierung der Zielvorgaben.

Bezüglich der Dorfzone sieht der Entwurf der Nutzungsplanung eine deutlich flächigere Ausdehnung als das RRK 2040 vor. Insbesondere mit Blick auf die Bestimmungen zu den zulässigen Nutzungen (500 m² Nettoladenfläche) oder der definierten Baumasse stellt sich die Frage, ob dies die Strategie zur Konzentration nicht zu stark verwässert. Es ist zu prüfen, ob in der Dorfzone hinsichtlich der Nutzung Akzente gesetzt werden können und dadurch die Verteilung der Dienstleistungs-, Einkaufs- und Mischnutzungen geklärt werden kann. Der Hinweis zu Setzung von Akzenten bezieht sich auch auf die Baumasse. So wird festgestellt, dass in der Dorfzone (auch wenn es Richtwerte sind) die gleichen Fassadenhöhen wie in der Wohnzone 2 gelten. Insbesondere mit Blick auf die angestrebte Bildung eines Ortszentrums und die Siedlungsentwicklung nach innen wird mit einem in der BNO festgelegten Richtwert von 7.5 m für die Fassadenhöhe keine Akzentuierung spürbar. Ferner ist darauf zu achten, dass für den künftigen Erhalt des Ortsbildes Flachdächer gegenüber Steildächern nicht bevorzugt bzw. die Dachformen einander gleichgestellt werden. Die qualitativen Bestimmungen wie der Verweis auf § 39 BNO oder die Pflicht eines externen Fachgutachtens (§ 7 Abs. 5 BNO) werden ausdrücklich begrüsst. Dies sind wichtige Bestimmungen um den Charakter, das Bild und damit die Identität von Teufenthal zu wahren.

Arbeitszonen / Gewerbe

Das RRK 2040 definiert das Injecta-Areal als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Aufgrund der Lage und der Standortfaktoren bestehen ideale Voraussetzungen und Flächenreserven für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen. Im Rahmen der Erarbeitung des RRK 2040 wurde der nördliche Teilbereich der heutigen Arbeitszone (im Umfeld der Bahnhofstetelle) als Teil des Ortskerns angesehen. Der südliche sowie der westliche Randbereich sind für eine reine gewerbliche, industrielle Arbeitsnutzung vorgesehen. Das «NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze» vom Januar 2016 führt unter anderem aus, dass im Norden eine gemischte Gewerbe-/Wohnnutzung als optimaler Übergang zur angrenzenden Wohnzone erwünscht ist. Im mittleren Teilbereich wird eine Gewerbenutzung, im südlichen Teilbereich eine Weiterentwicklung und Stärkung der Industrie angestrebt.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung soll nun (ausgenommen des nördlichen Teils) das gesamte Gebiet der Arbeitszone der «Spezialzone Injecta» zugewiesen werden. Es wird ausdrücklich begrüsst, dass sich die Gemeinde mit der «Bebauungsstudie Chrüz matt» fundiert mit der Entwicklung des Gebiets auseinandersetzt. Mit Blick auf die BNO-Bestimmungen zur Spezialzone (§ 10 BNO), die bei einer Gesamtausnutzung von 20'000 m² aGF eine maximale aGF von 16'000 m² für Wohnzwecke vorsieht (Wohnanteil 80 %), wird aber klar, dass es sich bei der «Spezialzone» um eine Wohn- / Arbeitszone mit einem Schwerpunkt auf der Wohnnutzung handelt.

Der hohe Wohnanteil in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist, wie auch die Lärmuntersuchung von G+P Ingenieure vom 13. Mai 2020 festhält, mit Herausforderungen verbunden. Auf diese muss in einer Form (bspw. baulich) reagiert werden. Dass in Übergangsbereichen ebenfalls Massnahmen notwendig werden,

zeigt die Umzonung im nördlichen Teilbereich des Injecta-Areals, wo eine Umzonung in eine Mischzone (WA3) angestrebt wird, um hinsichtlich möglicher Emissionen aus der Arbeitszone einen besseren Übergang zu schaffen (vgl. Planungsbericht Seite 64). Aus Sicht des Regionalplanungsverbandes wird befürchtet, dass mit der Stärkung der Wohnnutzung die Nutzungskonflikte zunehmen, der Druck auf bestehende Unternehmen wächst und Neuansiedlungen deutlich erschwert bzw. verunmöglicht werden. Letztendlich könnte dies eine Schwächung des gesamten regionalen Arbeitsplatzschwerpunkts – auch über die Gemeindegrenze von Teufenthal hinaus – bedeuten.

Die Absicht, die bauliche Verdichtung auf die gut erschlossenen Lagen zu lenken, wird grundsätzlich begrüsst. Ob dafür aber schwerpunktmässig auf das Injecta-Areal gesetzt und ein sehr grosser Teil der Arbeitszone umgezont werden muss, wird kritisch hinterfragt. Zumal auch östlich der Wynentalerstrasse ein Potenzial für eine Umstrukturierung vorhanden wäre. Der Regionalplanungsverband *aargauSüd impuls* kann aufgrund dieser Überlegungen die in dieser Form angestrebte Entwicklung und eine Umzonung in die Spezialzone Injecta in diesem Ausmass nicht unterstützen. Er stellt den Antrag, die Entwicklung des Gebiets mit Blick auf seine Funktion als regionales Arbeitsplatzgebiet nochmals zu überprüfen und zu redimensionieren.

Sehr gerne hätten wir, insbesondere auch mit Blick auf die Vorhaben in diesem Gebiet, bereits im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbildes unsere Unterstützung angeboten und dabei die Interessen der Region eingebracht.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Regionalplanungsverbandes *aargauSüd impuls* strebt, wie im RRK 2040 festgehalten, eine gute Erschliessung des Siedlungsgebiets mit dem öffentlichen Verkehr, ein attraktives, dichtes und zusammenhängendes Fuss- und Velowegnetz sowie eine sichere und effiziente Führung des motorisierte Individualverkehr an.

Wie im Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung festgehalten, können die Ziele zur Mobilität nur bedingt im Rahmen der Grundnutzung umgesetzt und gesichert werden. Es wird darum sehr begrüsst, dass die Gemeinde Teufenthal parallel zur Revision der Nutzungsplanung den kommunalen Verkehrsrichtplan (neu kommunaler Gesamtplan Verkehr) aktualisiert hat. Dieser liegt für die regionale Stellungnahme zwar nicht vor, wir sind aber überzeugt, dass sich die Gemeinde im Rahmen des Verkehrsrichtplans auch intensiv mit den Verkehrsströmen und ihren Auswirkungen auf den regionalen Kontext sowie mit den im RRK 2040 Bike+Ride- bzw. Park+Ride-Standorten auseinander gesetzt hat oder dies noch beabsichtigt.

Ein weiterer Schwerpunkt des RRK 2040 sind die Ortsdurchfahrten. Diese sind mit Blick auf die Verkehrsqualität, die Sicherheit, die Wirkung auf das Ortsbild und unter Berücksichtigung der Velohaupttroute weiterzuentwickeln. Dass die Gemeinde die gleichen Ziele verfolgt, belegen die Aussagen aus dem REL, in welchem sich die Gemeinde Teufenthal die Schaffung guter Voraussetzungen für den Langsamverkehr oder die Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Dorfstrasse zum Ziel setzt. Die Umsetzung respektive verbindliche Festlegung erfolgt dann über die Ergänzung von § 39 Abs. 1 lit i). Dies wird von Seiten des Regionalplanungsverbandes positiv gewürdigt und unterstützt. Von zentraler Bedeutung wird es sein, diese Ziele in konkreten Projekten konsequent weiterzuverfolgen und die angestrebten Qualitäten insbesondere auch bei den Gestaltungsplangebieten (vgl.

Ausführungen in Kapitel « Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung») oder bei Neubauprojekten in den entsprechenden Abschnitten einzufordern.

Landschaft

Das Kulturland, die Landschaften als Naherholungsraum und die Grünflächen innerhalb sowie ausserhalb der Siedlung leisten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität, Wohn- und Lebensqualität in einer Gemeinde. Das RRK 2040 weist in diesem Kontext unter anderem auf den Wert und die Bedeutung der Siedlungsränder hin. Die Ergänzung von § 39 BNO zum Übergang vom Baugebiet zum Kulturland wird begrüsst. Dass mit der Umsetzung der Gewässerräume nun auch der für die Funktion der Gewässer erforderliche Raum gesichert wird, wird ebenfalls begrüsst.

Positiv würdigen möchte der Regionalplanungsverband *aargauSüd impuls* die Vergrösserung der Landschaftsschutzzone, die Ausscheidung der Naturschutzzonen im Wald wie auch die Sicherung von Grünräumen innerhalb des Siedlungsgebiets. Der Schutz bestehender und für das Ortsbild wichtiger Bäume sowie deren langfristige Sicherung über eine entsprechende Zonierung wird erfreut zur Kenntnis genommen. Die Bestimmung in § 40 Abs. 5 BNO, wonach der Aussenraum und die Umgebungsgestaltung als Bestandteil des Bauprojektes angesehen werden und auszuweisen sind, wird unterstützt.

Abschluss und Dank

Die Revision der Nutzungsplanung Teufenthal entspricht unter Berücksichtigung der oben genannten Hinweise und Bemerkungen den regionalen Entwicklungsvorstellungen und namentlich dem RRK 2040.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Unsere Regionalplanerin Barbara Gloor steht für die Beantwortung weiterer Fragen oder auch für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung. Für die anstehenden Arbeitsschritte und Planungsphasen wünschen wir Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen.

Freundliche Grüsse

VORSTAND AARGAUSÜD IMPULS



Martin Widmer
Präsident *aargauSüd impuls*



Herbert Huber
Geschäftsleiter *aargauSüd impuls*

Verteiler:

- Departement BVU, Christian Brodmann, Kreisplaner, Aarau (per Mail)
- Barbara Gloor, Regionalplanerin, Metron Raumentwicklung AG, Brugg (per Mail)