

**Kontaktperson:**  
*Alexandra Mächler*  
*Geschäftsführerin*  
*E-Mail: info@aarau-regio.ch*  
*Tel.: 062 834 10 30*

Gemeindeverwaltung Oberentfelden  
Dorfstrasse 7  
5036 Oberentfelden

20. Juni 2022

## **Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Oberentfelden**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Gesamtrevision Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oberentfelden Stellung nehmen zu dürfen.

### **Grundlage der regionalen Abstimmung**

Als wichtige regionale Beurteilungsgrundlage wurde am 10. November 2011 das Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Aarau von der Abgeordnetenversammlung beschlossen. Gemäss REK ist das Siedlungsgebiet von Oberentfelden Teil des Regionszentrums. Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen mit regionaler und kantonaler Ausstrahlung (z.B. Bildung, Sport, Kultur, öffentliche Dienste, Verwaltung usw.) werden im Regionszentrum angesiedelt. Dichte Entwicklungsgebiete, hauptsächlich im Bereich der Ortszentren, werden untereinander mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr vernetzt (REK S 2.3).

Es freut uns, dass die relevanten Inhalte des REKs im Planungsbericht zur Gesamtrevision wiedergegeben und in die Gesamtplanung eingeflossen sind.

### **Stellungnahme zur vorliegenden Planung**

Kompatibilität mit dem Regionalentwicklungskonzept (REK)

Die im REK formulierten Strategien und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung weitestgehend umgesetzt.

- So entsprechen die auf S. 22 des Planungsberichts aufgeführten Entwicklungsabsichten und Ziele dem Grundsatz REK G2a, wonach die Gemeinden auf eine hohe Qualität der baulichen Entwicklung achten. Dazu gehört insbesondere das Einführen einer Kernzone A und B mit zielgerichteten Bestimmungen in der BNO, wodurch insbesondere in der Kernzone A ein sorgsamer und zukunftsgerichteter Umgang mit bestehender Bausubstanz erreicht werden soll.

- Das Einführen der Kernzone B und der dadurch beabsichtigten baulichen Erneuerung und Entwicklung sowie der Stärkung der Achsen im Umfeld des Dorfkerns entspricht darüber hinaus dem Grundsatz REK G5a, wonach ein verdichtetes Wohnen an zentralen Lagen gefördert wird.
- Die Stärkung des Zentrums soll gemäss den Unterlagen auch durch eine Reduktion der Mischzonen erreicht werden. Schliesslich führten die grossflächigen Mischzonen in der Gemeinde Oberentfelden dazu, dass sich Läden und Gewerbe in der ganzen Gemeinde verteilen. Das Vorgehen entspricht dem Grundsatz REK G4b, wonach der Verkauf von Waren mit lokalem oder regionalem Einzugsgebiet ausserhalb der Ortszentren ausgeschlossen werden.

#### **Weitere innovative Elemente der Gesamtrevision**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung enthält weitere innovative Elemente, was von Aarau Regio sehr begrüsst wird.

- Das Einführen von Bestimmungen, die zu einer optimalen Baulandnutzung (§44 BNO) führen sollen, wirken hin auf ein optimal ausgenutztes Siedlungsgebiet und damit auf eine haushälterische Bodennutzung.
- Mit dem in §45 BNO definierten Nutzungsbonus für das Erstellen von zusätzlichen Wohneinheiten, werden Bestimmungen eingeführt, womit auch in den weniger dichten, zweigeschossigen Wohnzonen ein Anreiz zur langfristigen und moderaten Innenentwicklung geschaffen wird.

#### **Weiterführende Empfehlungen**

Gestaltungsplangebiet «Zentrum»

Wir begrüssen das neu vorgesehene Gestaltungsplangebiet «Zentrum». Bereits in unserer Stellungnahme zum KGV haben wir uns dafür ausgesprochen, dass die Tieferlegung der Wynental- und Suhrentalbahn (WSB) als Chance wahrgenommen werden sollte, um auf städtebauliche Aufwertung und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität hinzuarbeiten; dies ganz im Sinne der im Regionalentwicklungskonzept festgelegten Strategie S 5.6. Wir erachten es in diesem Zusammenhang für essenziell, dass neben dem Wohnen im Zentrum auch die Bedürfnisse des Gewerbes beachtet wird. Hierzu empfehlen wir einen partizipativen Prozess unter Einbezug von Hauseigentümern und Gewerbetreibenden. Dies insbesondere im Hinblick auf die Erarbeitung eines dem Gestaltungsplan vorgelagerten Entwicklungsrichtplans.

#### **Einzonungen**

Die Gemeinde hat sich unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungsreserven und -potentiale gegen grössere Neueinzonungen im Rahmen dieser Revision entschieden. Diese Herangehensweise befürworten wir ausdrücklich.

Die Einzonung einer Fläche von rund 0.5 ha am Dreizelgenweg (Parzelle 2253) halten wir unter Berücksichtigung der vorgenommenen Bedarfsabklärung grundsätzlich für nachvollziehbar. Jedoch scheint es gemäss S. 89 des Planungsberichts Absichten zu geben, langfristig das gesamte Gebiet Oberfeld (mit einer Gesamtfläche von beinahe 5.0 ha) einzuzonen. Aufgrund der Grösse des Gebiets erachtet es Aarau Regio als unabdingbar, dass vor der Einzonung am Dreizelgenweg

ein Gesamtkonzept (z.B. Masterplan) über die (längerfristig) angestrebte Entwicklung des Gebiets erarbeitet wird.

Zudem hat die Einzonung am Dreizelgenweg mit 5'000 m<sup>2</sup> eine Grösse, die eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigt. Dies insbesondere auch, da eine etappierte Entwicklung des Gesamtareals angestrebt wird und wesentliche Elemente der angestrebten Gesamtentwicklung bereits mit der ersten Einzonung gesichert werden müssen.

Antrag: Als Grundlage für die Einzonung am Dreizelgenweg ist ein generelles Gesamtkonzept über das gesamte noch unüberbaute und noch nicht eingezonte Gebiet zu erarbeiten. Dieses Konzept ist Grundlage für die richtige Abgrenzung der Einzonung. Die Einzonung ist mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

#### **Fachgutachten**

Mit der neuen BNO wird vorgesehen, dass der Gemeinderat für Bauvorhaben in den Kernzonen A und B ein Fachgutachten einholen kann, welches den sorgfältigen Umgang mit dem historischen Kontext überprüft. Ebenso kann ein Fachgutachten bei Erteilung eines Nutzungsbonus nach §45 und eines Bauvorhabens im Sinne der Innentwicklung nach §46 eingeholt werden.

Grundsätzlich begrüssen wird diese neu vorgesehene gesetzliche Grundlage für das Einholen von Fachgutachten. Wir regen aber dazu an, für die Kernzone A als zwingend festzulegen. Schliesslich ist das Ortsbild von Oberentfelden im ISOS als schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Die Abgrenzung der Kernzone A entspricht dabei der Zone 1 (Gebiet «Dorf») gemäss ISOS. Das zwingende Einholen eines Fachgutachtens würde dem Erhalt der Baustruktur im historischen Dorfkern dienen und gleichzeitig der Bauträgerschaft Planungssicherheit in diesem von verschiedenen Interessen geprägten Gebiet geben.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüssen

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Präsident



Alexandra Mächler  
Geschäftsführerin

