

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Planungskommission Gesamtrevision Nutzungsplanung

Rolf Walser, Gemeinderat (Vorsitz)

Urs Allemann, Mitglied Quartierverein Nordstern-Aarburg

Lars Bolliger, Leiter Bau Planung Umwelt

Renato Gaspar Carola, Vorstandsmitglied Quartierverein Aarburg Süd

Helmut Kuppelwieser, Umweltfachmann

Ernst Mattmann, Stv. Leiter Bau Planung Umwelt

Dieter Morf, Architekt

Beat Rüdin, Bewohner Altstadt Aarburg

Jörg Villiger, Förster

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Josua Schwegler

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Gründe für eine Gesamtrevision	4
1.2	Bestandteile der Vorlage	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Projektorganisation	6
2.2	Planungsverfahren	6
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
3.1	Rahmenbedingungen Bund	8
3.2	Rahmenbedingungen Kanton	8
3.3	Regionale Grundlagen	12
3.4	Kommunale Grundlagen	15
4	Raumplanerische Analyse	17
4.1	Siedlungsgebiet – Ortsteile und Quartiere	17
4.2	Verkehr	21
4.3	Natur und Landschaft	22
4.4	Freiräume im Siedlungsgebiet	23
5	Ziele der räumlichen Entwicklung	24
6	Zentrale Sachthemen der Ortsplanung	27
6.1	Historisches Städtchen und Stadterweiterung	27
6.2	Dichte Wohn- und Mischquartiere	28
6.3	Lockere, grüne Wohn- und Mischquartiere	29
6.4	Arbeitsplatzgebiete und öffentliche Zonen	30
6.5	Ortsbildschutz	33
6.6	Handlungsprogramm Stadtentwicklung	38
6.7	Massnahmen zur qualitativen Innenentwicklung	41
6.8	Abstimmung Siedlung und Verkehr	43
6.9	Weitere Themen	44
7	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	48
7.1	Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten	48
7.2	Änderungen innerhalb des Baugebiets	48
7.3	Änderungen im Kulturland und im Wald	62
7.4	Schutzobjekte	63
7.5	Gewässerräume	65
7.6	Hochwasserschutz	68
8	Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung	69
9	Auswirkungen und Zielerreichung	73
9.1	Übereinstimmung mit den Inventaren des Bundes	73
9.2	Fassungsvermögen und Einwohnerdichten	73
9.3	Umwelt	73
9.4	Quartierspezifische Herausforderungen	76
9.5	Planbeständigkeit	80
10	Weiterer Handlungsbedarf	82
	Anhang	83

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Aarburg hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Diese Auseinandersetzung erfolgte im Lichte der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans, namentlich im Bereich Siedlung, sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsinstrumente. Im Vorfeld der Revision der Planungsinstrumente wurde das «Räumliches Entwicklungsleitbild» erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

1.1 Gründe für eine Gesamtrevision

Planungshorizont erreicht

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren zeitlichen Horizont erreicht haben. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die nachfolgend aufgeführten Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung Aarburg zeigen, dass der Planungshorizont von 15 Jahren mehrheitlich erreicht ist:

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP)	21.11.2014	24.06.2015
Kulturlandplan (KLP)	21.06.2001	15.05.2002
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	21.06.2001	15.05.2002
Altstadrtreglement	21.06.2001	15.05.2002
Änderungen	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Kanton
Teiländerung 1. Etappe: BNO-Teiländerung: Ergänzung § 7 ^{bis} (Wohnzone W2B Gishalde)	15.05.2011	17.08.2011
Teiländerung 2. Etappe: BNO-Teiländerung: Ergänzungen § 6 und § 12 ^{bis} (Spezialzone Bahnhof West)	26.11.2011	17.08.2011
Teiländerung 3. Etappe: BNO-Teiländerung: Ergänzungen § 5 (Sondernutzungsplanung Areal Webi-Ost) Ergänzungen §§ 5, 7, 8, 12 und 36 (diverse Zonenänderungen) Ergänzungen § 17 (Naturschutzzone Wald)	27.11.2015	23.03.2016
KLP-Teiländerung: Naturwaldreservat		06.04.2016
BZO-Teiländerung: diverse Umzonungen Aarburg Nord		23.03.2016

Veränderte Rechtsgrundlage

Seit der letzten Gesamtrevision wurden übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen revidiert und führen zu Anpassungsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung. Dies sind auf Bundesebene das Raumplanungsgesetz und das Gewässerschutzgesetz, auf kantonaler Ebene der Richtplan und das Baugesetz inkl. Bauverordnung. Letztere wurden im Hinblick auf den Beitritt des Kantons Aargau zum Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überarbeitet und verpflichten die Gemeinden, ihre kommunalen Nutzungsplanungen ebenfalls auf die IVHB-Begriffe anzupassen.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende grundeigentümerverbindliche Bestandteile:

- Bauzonenplan im Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ergänzend dazu dienen die nachfolgenden Bestandteile der Information und Erläuterung:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzonen im Massstab 1:2'500
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5'000
- Räumliches Entwicklungsleitbild, 2020
- Freiraumkonzept, 2020
- Bauinventar Gemeinde Aarburg, Aktualisierung 2020
- Landschaftsinventar Aarburg, 2021

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist der vorliegende Planungsbericht eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Er soll aufzeigen, wie die Nutzungsplanung von Aarburg die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt und wie die regionale Abstimmung erfolgt ist. Er begründet zudem die wichtigsten Änderungen an der geltenden Nutzungsplanung und zeigt die zugrundeliegenden Interessenabwägungen und die aus den Änderungen zu erwartenden Auswirkungen auf.

Der Planungsbericht richtet sich an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Gesamtrevision Stellung nehmen können. Er richtet sich auch an die kantonalen Behörden als Genehmigungsorgan, um die beabsichtigten Änderungen zu erläutern und zu begründen. Und er ist eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung als beschliessendes Organ der Nutzungsplanung.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Projektorganisation

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde durch die eigens für die Revision konstituierte Begleitkommission im Rahmen regelmässiger Sitzungen ausgearbeitet. Folgende Kommissionsmitglieder wurden vom Gemeinderat eingesetzt:

- Rolf Walser, Gemeinderat (Vorsitz)
- Urs Allemann, Mitglied Quartierverein Nordstern-Aarburg
- Lars Bolliger, Leiter Bau Planung Umwelt
- Renato Gaspar Carola, Vorstandsmitglied Quartierverein Aarburg Süd
- Helmut Kuppelwieser, Umweltfachmann
- Ernst Mattmann, Stv. Leiter Bau Planung Umwelt
- Dieter Morf, Architekt
- Beat Rüdin, Bewohner Altstadt Aarburg
- Jörg Villiger, Förster

PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, vertreten durch Oliver Tschudin, Josua Schwegler und Rahel Neyer, wurde als Planungsbüro eingesetzt.

2.2 Planungsverfahren

In § 15 des aargauischen Baugesetzes ist das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland festgelegt. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Aarburg wurde in folgenden Verfahrensschritten erarbeitet:

2.2.1 Räumliches Entwicklungsleitbild und Landschaftsinventar

Zu Beginn wurde in einer ersten Phase eine Analyse durchgeführt. Diese bildet unter anderem die Grundlage für das im Anschluss erarbeitete Räumliche Entwicklungsleitbild, mit welchem die Gemeinde die anzustrebende Stossrichtung der künftigen räumlichen Entwicklung festlegt. Weiter wurde das kommunale Landschaftsinventar aktualisiert.

Die Bevölkerung wurde via digitale Partizipation mehrfach in die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes einbezogen.

2.2.2 Entwürfe der Planungsinstrumente

Gestützt auf die Grundlagen der ersten Phase wurden in einem nächsten Schritt die Entwürfe der Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) sowie der orientierenden Dokumente (Planungsbericht, etc.) erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden bedarfsweise weitere Wissensträger der Gemeinde beigezogen.

Die Entwürfe der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurden vom Gemeinderat Aarburg an seiner Sitzung vom 11. Juli 2022 zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

2.2.3 Mitwirkungsverfahren zu den Entwürfen der Planungsinstrumente

Der Einbezug der Bevölkerung in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist der Gemeinde Aarburg ein grosses Anliegen. Über www.ortsplanung-aarburg.ch wird über den aktuellen Verfahrensstand und die zentralen Inhalte der Vorlage informiert.

Wird ergänzt.

2.2.4 Kantonale fachliche Stellungnahme

Wird ergänzt.

2.2.5 Regionale Abstimmung

Wird ergänzt.

2.2.6 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Wird ergänzt.

2.2.7 Öffentliche Auflage

Wird ergänzt.

2.2.8 Beschlussfassung und Genehmigung

Wird ergänzt.

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Rahmenbedingungen Bund

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Raumplanungsverordnung (RPV) sind gesetzliche Grundlagen, die Sachpläne wichtige Planungsinstrumente auf Bundesebene, um raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können. Die Nutzungsplanung von Aargau wurde mit den Sachplänen des Bundes abgestimmt.

Auf Bundesebene sind folgende Inventare zu berücksichtigen:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2007)
- Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS (1998)

3.2 Rahmenbedingungen Kanton

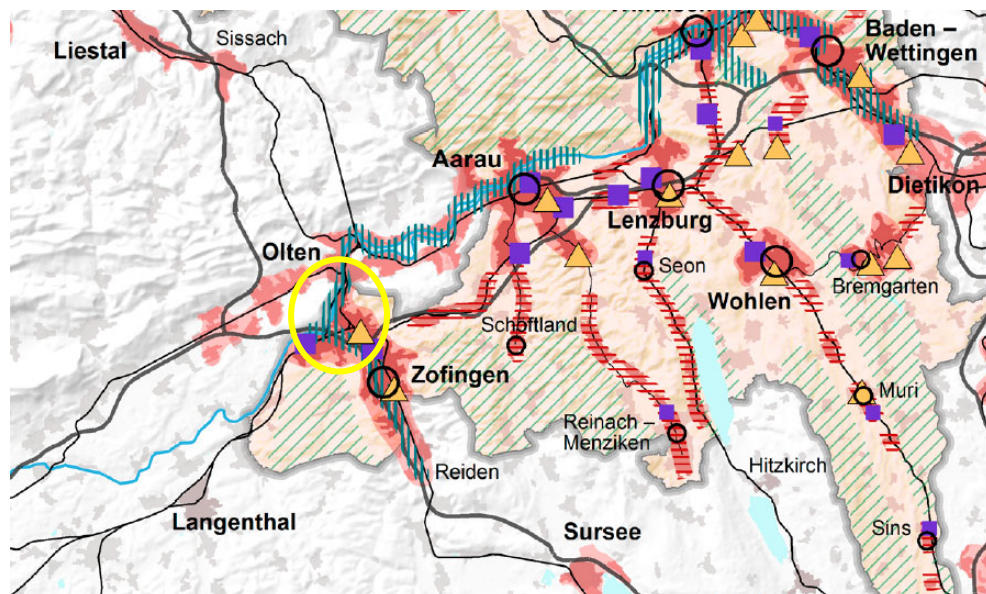
Die Nutzungsplanung von Aargau ist an die geänderte kantonale Gesetzgebung und die geänderten Planungsinstrumente anzupassen.

3.2.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Raumkonzept, welches dem Richtplan zugrunde liegt, befindet sich Aargau im urbanen Entwicklungsraum und zählt mit Rothrist, Oftringen und Zofingen zum Kerngebiet der Agglomeration Olten – Zofingen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss ans übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten und die Lebensqualität sowie die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

Aargau im kantonalen
Raumkonzept

Abb. 1: Ausschnitt aus dem
Raumordnungskonzept des
Kantons Aargau (Quelle: BVU,
24.03.2015)



Aargau im kantonalen
Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er bildet eine der relevanten Grundlagen für die kommunalen Planungen und trifft die räumlichen Festlegungen für die Siedlungs- und Arbeitsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Mit der vom Grossen Rat beschlossenen Überarbeitung des Richtplans (24.03.2015) werden zudem Dichtevorgaben gemacht. Untenstehende Tabelle

(Auszug aus dem Richtplan) zeigt, dass Aarburg bis 2040 eine durchschnittliche Dichte von 70 Einwohnern pro Hektare (E/ha) aufweisen soll. Damit dies gelingt, ist in den grösseren Entwicklungsgebieten eine durchschnittliche Dichte von mind. 90 E/ha zu erreichen. Mit der Revision der Nutzungsplanung muss die Gemeinde darlegen, mit welchen Massnahmen sie zur Erreichung der Dichteziele beiträgt.

Abb. 2: Dichteziel für Aarburg bis im Jahr 2040 (Bezugsjahr 2012) (Quelle: ARE, 24.03.2015)

Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
	2012	2040	absolut	%	Bestand 2010	Entwicklung 2000–10	Bestand 2040	Entwicklung 2010–40
Aarburg	7'213	10'400	3'190	44%	56	73	70	90

Bevölkerungsentwicklung

Mit der Überarbeitung des Richtplans 2015 wurde die Bevölkerungsentwicklung bis im Jahr 2040 prognostiziert: Für Aarburg wird bis 2040 mit 10'400 Einwohnern gerechnet. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist aufzuzeigen, dass das erwartete Bevölkerungswachstum mit geeigneten Massnahmen aufgenommen werden kann.

Demographische Entwicklung

Nebst der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl wird sich künftig eine altersmässig deutlich veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Ein wichtiger Ansatz, wie diesem Umstand begegnet werden soll, liegt in der Weiterentwicklung der örtlichen Alters- und Pflegeheime, der Erhaltung eines Grundangebotes an kommunaler Versorgung und generationengerechtem Wohnraum an gut erschlossenen Lagen.

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt am Bahnhof

Der kantonale Richtplan legt in Aarburg einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP von kantonaler Bedeutung Zofingen / Oftringen / Aarburg / Strengelbach) fest. Damit werden Arbeitsplatzgebiete von kantonaler Bedeutung bezeichnet. In Aarburg sieht der Richtplan am Bahnhof Aarburg-Oftringen die Nutzungseignungen «produzierende und verarbeitende Nutzung» (PVN) und «arbeitsplatzintensive Nutzungen» (APN) vor.

Abb. 3: Vorgaben für den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt Aarburg (Quelle: ARE, 24.03.2015)

- B. Die wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) dienen je nach Eignung folgenden Nutzungen:**
- produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN),
 - arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN),
 - Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN),
 - Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN).

Nr.	Standort	Substandort	Nutzungseignung			
			PVN	APN	GFN	PN
ESP von kantonaler Bedeutung						
16	Zofingen / Oftringen / Aarburg / Strengelbach	Oftringen / Alte Strasse / Bernstrasse	X	(X)		
		Bahnhof Aarburg-Oftringen	X	X		
		Bleichi	X			
		Bahnhof Zofingen		X		
		Wirtshüsli / Challerenhag	X			

Die Gemeinden sorgen regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Schwerpunkte sowie für Qualitätsanforderungen für die betroffenen Industrie- und Gewerbezonon.

Weitere wichtige Festsetzungen im Richtplan

Der kantonale Richtplan legt Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet, Fruchtfolgeflächen und das Waldgebiet fest. Weitere wichtige planerische Festsetzungen sind:

- Aarburg Höchi: Eisenbahnhaltestelle oder Stationsbaute (Vororientierung, symbolische Darstellung in untenstehender Abbildung)
- Ortsbild von nationaler Bedeutung (symbolische Darstellung)
- Trasseerfreihaltung Wiggertalstrasse Abschnitt Nord (Vororientierung, rot gepunktete Linie)
- Neuer Aare-Übergang (rot gestrichelte Linie, als Fortsetzung der Wiggertalstrasse)
- Siedlungstrenngürtel zwischen Aarburg, Rothrist und Oftringen (rote Schraffur)
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung (blaue Linie)
- Vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung (blaue Schraffur)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (dunkelgrün / schwarze Schraffur)

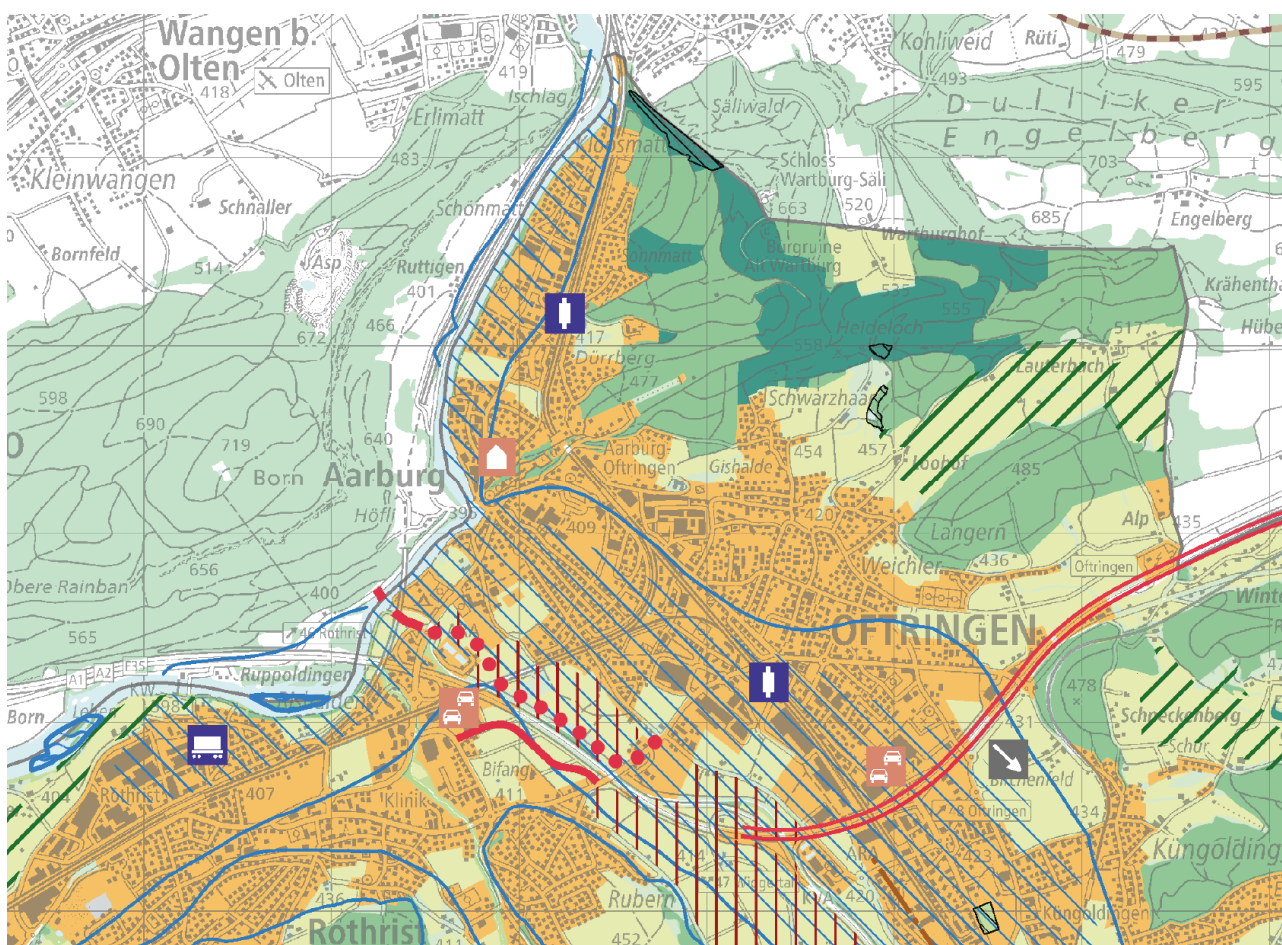


Abb. 4: Auszug kantonaler Richtplan 2011 (Quelle: BVU)

Wiggerpark

Im Richtplankapitel L 2.1 ist der Agglomerationspark «Wiggerpark» als Zwischenergebnis festgehalten. Dieser erstreckt sich von Olten über Zofingen bis in den Kanton Luzern. Der Agglomerationspark dient als siedlungsnaher Naherholungsraum für Freizeit, Kultur und Natur, verbunden mit landwirtschaftlichen und forstlichen Nutzungen. Mit der Renaturierung der Wigger auf dem Gemeindegebiet von Aarburg wurde die Qualität des Wiggerparks bereits deutlich verbessert. Weitere Aufwertungen sind in Vorbereitung (Aufwertungen im Rahmen von Hochwasserschutzprojekten und Umsetzung Landschaftsqualitätsmassnahmen).

3.2.2 Aktualisierung Bauinventar

Parallel zur Gesamtrevision wurde das bestehende kommunale Kurzinventar der Kulturobjekte im Kanton Aargau (neu: Bauinventar) von der kantonalen Denkmalpflege unter Einbezug der Gemeinde aktualisiert. Das Bauinventar bildet eine wichtige fachliche Grundlage für die Gemeinde und enthält die schützenswerten historischen Bauten und Kulturobjekte (Baujahr vor 1920). Gegen die Inventaraufnahme kann kein Rechtsmittel ergriffen werden. Eine eigentümerverschreibende Umsetzung des Bauinventars erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung. Die Gemeinde hat mittels Interessenabwägung zu prüfen, ob die Objekte in der Nutzungsplanung als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt werden können. Im Rahmen der Mitwirkung und des Einwendungsverfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung können sich die Eigentümer jedoch zur vorgesehenen Unterschutzstellung äussern resp. ein Rechtsmittel ergreifen.

3.2.3 Kantonale Infrastrukturprojekte

Betriebs- und Gestaltungskonzept «K103 Oltnerstrasse»

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oltnerstrasse resultierte als kurzfristige Massnahme aus dem «Konzept Verkehrsmanagement Wiggertal» (2013). Mit dem BGK soll die Situation entlang der Oltnerstrasse analysiert werden und Vorschläge zur Verbesserung erarbeitet werden. Durch den Ausbau der Oltnerstrasse gemäss dem BGK sollen folgende Zielvorgaben umgesetzt werden:

- Entflechtung des Verkehrs (LV – MIV – ÖV)
- Schaffung einer attraktiven Zentrumsachse statt eines öden Autobahnzubringers
- Sicherstellung einer Gebietsentwicklung (Abstimmung Siedlung und Verkehr)
- Busspur in beide Richtungen im kritischen Bereich
- Busbevorzugung bei Knoten und Haltestellen, Fahrplanstabilität
- Separate, sichere Verkehrsfläche für Fussgänger und Velofahrer
- Velostreifen für E-Bikes und «Schnellfahrer»
- Strassenquerungen à Niveau mit Mittelinseln
- Sicherstellung der Quartier- und Gewerbeerschliessung mit Mehrzweckstreifen
- Verstetigung des Verkehrs mit verlängerten Einspur- und Abbiegestrecken
- Öffentlicher Freiraum entlang den neuen Gewerbebauten mit Baumallee zur Strasse

Der Ausbau der Oltnerstrasse wird vom Bund im Rahmen des Agglomerationsprogramms der 3. Generation mit einem Beitrag von 35 % der Baukosten unterstützt, die weiteren Kosten werden zwischen Kanton und Gemeinde aufgeteilt. Die für den Ausbau benötigten Flächen zwischen Oltnerstrasse und Bahnlinie sind bereits gesichert.

3.2.4 Gewässerräume von Fließgewässern

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. In den Nutzungsplänen hat die Gemeinde für alle Gewässer die Gewässerräume grundeigentümerverschreibend festzulegen. Als Grundlage dient die vom Regierungsrat des Kantons Aargau erlassene Fachkarte Gewässerraum.

3.2.5 Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Anhand der Gefahrenkarte Hochwasser (abrufbar über AGIS) legt die Gemeinde in den Nutzungsplänen entsprechende Gefahrenzonen fest und erlässt entsprechende Schutzbestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

3.3 Regionale Grundlagen

3.3.1 Agglomerationsprogramme

Agglomerationsprogramme

Die Kantone Aargau und Solothurn haben gemeinsam das Agglomerationsprogramm Aare-Land beim Bund eingereicht (1. bis 3. Generation).

Massnahmen der 1. Generation:

- 8.01: Ortskernumfahrung Aarburg (umgesetzt)
- 8.11: Verkehrsmanagement Region Wiggertal inkl. Busspuren (umgesetzt)
- 8.22: Aufwertung Ortskern Aarburg («Entwicklungskonzept Städtli» in Bearbeitung)
- 8.32: neue SBB Haltestelle Aarburg Höchi (im Richtplan als Vororientierung)
- 8.42: neuer Aareübergang Aarburg / Rothrist (im Richtplan als Zwischenergebnis)
- 13.12: Aufwertung Flussraum Wigger / Aare (umgesetzt)

Massnahmen der 2. Generation:

- OD1B: Aufwertung Oltnerstrasse K103 (Betriebs und Gestaltungskonzept BGK in Umsetzung)
- OD3A: BGK Bahnhofstrasse K310 (umgesetzt)
- MIV1A: Wiggertalstrasse Abschnitt Mitte «ERZO bis Bernstrasse» (umgesetzt)
- LV2A: Kantonale Radroute R510: neue Linienführung Verbindung Aarburg – Rothrist (pendent)
- LV3B: Langsamverkehrsverbindung Aarburg – Bahnhof Olten (wird im Zuge des BGK Oltnerstrasse K103 umgesetzt)

Massnahmen der 3. Generation:

- Begegnungszone Bärenplatz (Vorprojekt vorhanden, Planungsprozess sistiert)
- Aufwertung Oltnerstrasse K103 (in Planung)
- Siedlungsentwicklung nach innen (Daueraufgabe)
- Entwicklung von Schlüsselarealen (Daueraufgabe)
- Umnutzung von Arbeitsplatzgebieten an zentralen Lagen (Daueraufgabe)
- Freiraumnetz im urbanen Raum (Daueraufgabe)
- Siedlungsnaher Landschaftsraum (Daueraufgabe)
- Aufwertung Flussräume (Daueraufgabe)

Das Aggloprogramm der 4. Generation wurde von den Regierungsräten der Kantone Aargau, Solothurn und Luzern verabschiedet, beim Bund wurde die Mitfinanzierung aus dem Nationalstrassen- und Agglomerationsverkehrsfonds beantragt.

Folgende Massnahmen sind in der Gemeinde Aarburg vorgesehen:

- Schlüsselareal Wohnen: Gishalde-Steinbille
- Schlüsselareal Aarburg Nord: Umstrukturierung / Verdichtung Mischnutzung
- Aufwertung Fuss- und Veloverkehrsnetz Aarburg Nord
- Velovorzugsroute Zofingen – Olten

3.3.2 Siedlungs- und Verkehrskonzept Unteres Wiggertal

Angestossen durch das Agglomerationsprogramm AareLand 2007, haben der Verein AareLand und die Region zofingenregio mit dem «Siedlungs- und Verkehrskonzept Unteres Wiggertal» eine Gesamtbetrachtung von Siedlung, Verkehr und Landschaft vorgenommen. In Aarburg soll der Bahnhof Aarburg-Oftringen als Verknüpfungplattform von Bahn, Bus, Velo und ÖV gestärkt werden.

3.3.3 Entwicklungsmodul 1: «Koordinierte Raumentwicklung»

Im Entwicklungsmodul 1: «Koordinierte Raumentwicklung» (zofingenregio, 2011) verpflichten sich die unterzeichnenden Gemeinden – darunter Aarburg – zur Koordination der Entwicklungsaufgaben in den Gemeinden. Das Entwicklungsmodul enthält eine Präambel mit organisatorischen Regelungen, eine Strategie für die anzustrebende Entwicklung sowie Umsetzungsmassnahmen. Die Gemeinden setzen diese Massnahmen im Rahmen ihrer Planungen und Tätigkeiten um. Im Entwicklungsmodul 1 sind zentrale Grundsätze zur Entwicklung der Wohn- und Arbeitsgebiete enthalten, die bei der Gesamtrevision berücksichtigt werden sollen.

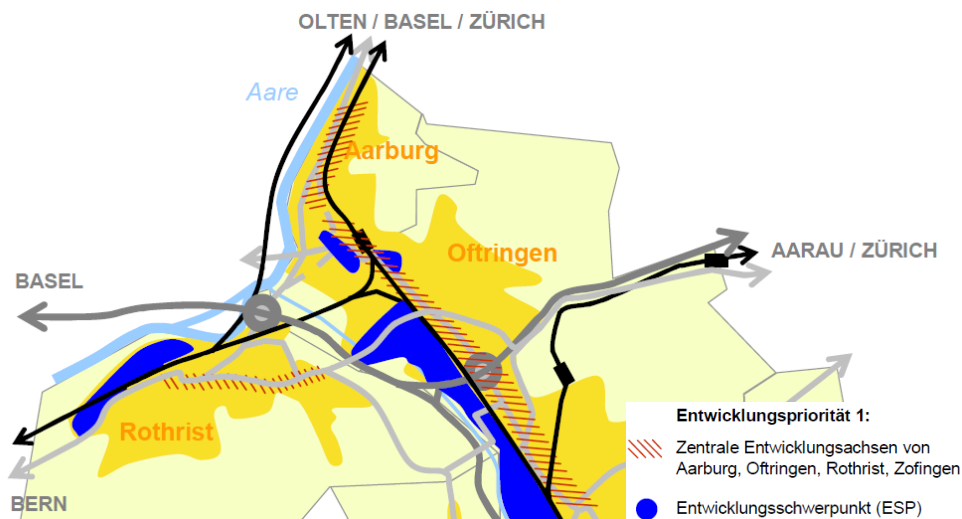
Zentrale Entwicklungssache
Bahnhof- und Oltnerstrasse

Gemäss der Karte «Aufgaben und Prioritäten» bilden Bahnhof- und Oltnerstrasse eine zentrale Entwicklungssache in der Region. Hier soll prioritär die Verdichtung stattfinden. Der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern in mehrgeschossigen Zonen soll verhindert werden. Spezifische Standortqualitäten werden gezielt gefördert: dichte Überbauungen in Bahnhofsnähe und an Zentrumsanlagen, hochwertige Wohnräume für Eigentum an exponierten Hanglagen. Für grössere unbebaute Areale errichten die Gemeinden eine Pflicht zur Sondernutzungsplanung.

Entwicklungsschwerpunkte
Arbeitsgebiete

Die Arbeitsgebiete westlich des Bahnhofs sind als Entwicklungsschwerpunkt gekennzeichnet. In bahnhofnahen und gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten sollen nur arbeitsplatzintensive Unternehmen angesiedelt werden.

Abb. 5: Ausschnitt Karte
Aufgaben und Prioritäten
(Quelle: zofingenregio,
17.09.2010)



3.3.4 Regionales Konzept Höhere Bauten

Das Regionale Konzept Höhere Bauten für die Region Zofingen ist eine überkommunale Betrachtung möglicher Standorte für Höhere Bauten. Anhand wichtiger raumplanerischer Kriterien wie Erschliessung, Grundzonierung, Ortsbild und Landschaft sowie einer städtebaulichen Untersuchung der infrage kommenden Gebiete definiert das Konzept sogenannte Eignungsgebiete, die grundsätzlich für Höhere Bauten als geeignet erscheinen. Das Konzept definiert dabei verschiedene Typen von Höheren Bauten, mit denen wichtige Orte im Siedlungsgefüge städtebaulich akzentuiert werden können:

1. Entlang von Kantonsstrassen (städtebauliche Gestaltung des Strassenraums und Markierung wichtiger Orte)
2. An Ankunfts- und Rückkehrorten (Adressierung)
3. In Gewerbearealen (industriell geprägte Areale ergänzen)
4. Landmarks (identitätsstiftende Elemente mit überregionaler Wahrnehmung).

3.3.5 Regionales Naherholungskonzept

Im Auftrag des Regionalplanungsverbands zofingenregio wurde 2020 ein regionales Naherholungskonzept erstellt. Dieses hat zum Ziel, die extensive Erholungsnutzung in siedlungsnahen Räumen zu verbessern und eine überkommunale Abstimmung der Erholungsnutzung mit dem Natur- und Landschaftsschutz, der wirtschaftlichen Nutzungsinteressen und der Verkehrserschliessung sicherzustellen.

Nebst einer Analyse umfasst das Konzept eine Strategie zur Entwicklung und Ergänzung des Naherholungsangebots. Daraus werden konkrete Massnahmen abgeleitet, deren Umsetzung und Finanzierung die Gemeinden des Regionalplanungsverbandes mit einer Absichtserklärung garantieren. Aarburg hat diese Absichtserklärung am 12. April 2021 unterzeichnet. Die Gemeinde Aarburg beteiligt sich mit folgenden Massnahmen:

- Besucherlenkung und Konfliktminimierung «Säliwald»
- Gewässerbegleitende Wegverbindung entlang der Wigger zwischen Oftringen und der Einmündung in die Aare
- Besucher- und Aufwertungskonzept Aareufer
- Besucherlenkung «Schwarzhaar / Lauterbach»

3.4 Kommunale Grundlagen

3.4.1 Projekt Stadtaufwertung

Im Jahr 2007 wurde die Ortskernumfahrung Aarburg OKUA eröffnet. Mit dem Projekt «Stadtaufwertung» will die Gemeinde seit 2011 die damit entstandenen Potenziale nutzen und Entwicklungen begleiten. Seit dem Beginn des Projekts Stadtaufwertung im Jahr 2011 konnten in den elf Bearbeitungsschwerpunkten bereits mehrere Planungen und Massnahmen realisiert werden. Diese beinhalten diverse Gestaltungspläne, Strassen- und Freiraumgestaltungen sowie Renaturierungen von Gewässern.

3.4.2 Räumliches Entwicklungsleitbild

Als erste Phase der Gesamtrevision Nutzungsplanung hat die Gemeinde das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Darin werden die Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung bis 2040 und darüber hinaus festgelegt und der Handlungsbedarf mit einer Strategiekarte festgehalten. Sowohl in der Analysephase wie auch zum Entwurf des REL wurde die Bevölkerung miteinbezogen. Der Gemeinderat hat das REL am 7. Dezember 2020 beschlossen. Inzwischen wurden bereits neue Entwicklungsabsichten bekannt, bspw. im Gebiet «Feldstrasse West». Der Gemeinderat hat daher das REL überarbeitet, die aktualisierte Fassung des REL ist orientierender Bestandteil vorliegender Gesamtrevision.

3.4.3 Freiraumkonzept

Ergänzend zum Leitbild, welches die Siedlungsentwicklung vorgibt, untersucht das Freiraumkonzept die vorhandenen Freiräume und zeigt das Potenzial an neuen Freiräumen auf. Die Analyse der vorhandenen Freiräume in Aarburg zeigt, dass bereits heute ein reichhaltiges Angebot besteht: Sowohl die Landschaftsräume, welche das Siedlungsgebiet umgeben, als auch die Freiräume innerhalb der Siedlung bieten der Bevölkerung abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Der Fokus liegt daher primär darauf, die vorhandenen Freiräume nach Möglichkeit aufzuwerten und nutzbarer zu machen. Dazu werden alle Freiräume anhand der Kriterien Zentralität, Zugänglichkeit, Brauchbarkeit, Adaptierbarkeit, Aneignung / Identität, Diversität und Interaktion bewertet und anschliessend in vier Kategorien eingeteilt. Nach der Analyse wird für die Freiräume eine Gesamtstrategie mit einem Zielbild erarbeitet und aufgezeigt, wo Ergänzungen nötig sind, damit das Ziel erreicht werden kann. Für die bisherigen Freiräume werden Aufwertungsmassnahmen beschrieben.

3.4.4 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Die Gemeinde hat parallel zum REL einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Dieser analysiert die aktuelle Verkehrssituation und zeigt auf, welche verkehrlichen Veränderungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung zu erwarten sind. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen wurden dabei berücksichtigt. Aus der Analyse wurden Ziele abgeleitet, für die wiederum verschiedene Massnahmen formuliert wurden. Der KGV berücksichtigt alle Verkehrsteilnehmenden und stimmt die unterschiedlichen Verkehrsmittel aufeinander ab. Einige Massnahmen sind mit der vorliegenden Gesamtrevision rechtsverbindlich in der Nutzungsplanung (BNO) umzusetzen (vgl. Kap. 6.8).

3.4.5 Natur- und Landschaftsinventar

Als weitere Grundlage hat die Gemeinde das bestehende Landschaftsinventar aus dem Jahr 1989 aktualisiert. In einem ersten Schritt wurde das bestehende Landschaftsinventar digitalisiert. Die bestehenden Objekte wurden anschliessend überprüft, neue Objekte aufgenommen und abgegangene oder eindeutig nicht mehr schützenswerte Objekte aus dem Inventar entlassen. In Feldaufnahmen konnten die Objekte noch im Feld mittels Tablet GPS-basiert präzise aufgenommen werden. Die Objekte wurden danach anhand einheitlicher Kriterien bewertet. Das Natur- und Landschaftsinventar besteht aus einem Übersichtsplan mit allen Naturobjekten und einem Bericht, welcher für jedes Objekt ein Objektblatt mit Beschreibung, Zustand, Fotos und Pflegebestimmungen enthält. Das Natur- und Landschaftsinventar bildet insbesondere für die Revision der Nutzungspläne hinsichtlich der zu schützenden Naturobjekte und -schutzzonen eine wichtige fachliche Grundlage.

3.4.6 Einbezug der Bevölkerung in die Erarbeitung der Grundlagen und Konzepte

Die Bevölkerung sowie Interessengruppen und Parteien konnten bei der Erarbeitung der obengenannten Konzepte mehrfach online über die Website www.ortsplanung-aarburg.ch oder schriftlich in Briefform mitwirken. Die Website orientiert während des gesamten Planungsverfahrens im Detail über den laufenden Planungsprozess und den aktuellen Stand der Planung, enthält wertvolle Zusatzinformationen und die relevanten Zwischenergebnisse zum Download. Auch die Mitwirkung zu den Entwürfen der Planungsinstrumente erfolgt über diese Website.

4 Raumplanerische Analyse

Eine vorgängige Ortsanalyse als Grundlage für die Zielvorstellungen und die Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision ist im «Räumlichen Entwicklungsleitbild» der Gemeinde Aarburg abgebildet. Demgegenüber enthält der Kommunale Gesamtplan Verkehr die Analyse zur Verkehrssituation und formuliert entsprechende Massnahmen.

Nachfolgende Ausführungen entstammen teilweise den Grundkonzepten aus Kapitel 3.4 und sollen das Verständnis und die Herleitung der an den Planungsinstrumenten vorgenommenen Änderungen unterstützen.

4.1 Siedlungsgebiet – Ortsteile und Quartiere

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) teilt das Gemeindegebiet von Aarburg in drei Ortsteile, welche wiederum in mehrere Quartiere unterteilt sind. Nachfolgende Ausführungen zeigen die Analyse der heutigen Situation. Das REL erkennt auch verschiedene Herausforderungen in den einzelnen Quartieren. Wie diese mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung angegangen werden, ist in Kapitel 9.4 beschrieben.

Abb. 6: Ortsteil- und Quartierstruktur aus dem REL
(Quelle: PLANAR, 2020)



4.1.1 Ortsteil Nord

Aarburg Nord

Das Quartier «Aarburg Nord» bezeichnet die Ebene nördlich des Städtchens zwischen Aare und Oltnerstrasse. Erst im 19. Jahrhundert entstanden entlang der Oltnerstrasse, welche seit Jahrhunderten eine wichtige Verkehrsachse darstellt, einzelne Bauten und Gehöfte sowie ein Friedhof. Noch bis Mitte des 20. Jahrhunderts waren lediglich einzelne Wohnquartiere wie Bifang, Schön matt und Chlos entstanden. Ab den 60er-Jahren sorgten die Gewerbebetriebe für einen steigenden Bedarf an Wohn- und Arbeitersiedlungen. Diese wurden mit Stichstrassen ab der Oltnerstrasse erschlossen und quartierweise realisiert. Etliche Quartiere in Aarburg Nord weisen bereits heute eine hohe Bevölkerungsdichte bei gleichzeitig tiefer Wohnfläche pro Person auf. Viele der Bauten, vor allem im Norden, stammen aus der Bauperiode von 1945 bis 1980 und weisen die typischen Bauformen der Nachkriegsjahre auf, etliche sind sanierungsbedürftig. Auf dem schmalen Streifen zwischen der Oltnerstrasse und der Eisenbahnlinie stehen seit Mitte der 90er-Jahre freistehende Gewerbebauten.

Längacher und Rindel

Östlich im Ortsteil Nord befinden sich die Quartiere «Längacher» und «Rindel». Diese entstanden in den 50er- / 60er-Jahren und wurden ab den 80er-Jahren stetig mit mehrheitlich Einfamilienhäusern erweitert. Die Bevölkerungsdichte ist niedrig, der Anteil an über 65-Jährigen vergleichsweise hoch. Die Bauweise wurde nicht überall der Hanglage angepasst. Die Grundstücke grenzen direkt an den Wald, der Übergang von Siedlung zu Wald ist nicht immer geglückt. Dieser ist für das Landschaftsbild und die Natur bedeutsam und sollte idealerweise natürlich ausgebildet werden, z.B. mit einem unversiegelten, extensiv genutzten Übergangsstreifen (Krautsaum, Naturwiese). Er sollte von Bauten und Anlagen möglichst freigehalten werden.

Die Verkehrsachsen Oltnerstrasse und Bahnlinie wirken räumlich stark trennend, einzelne Unterführungen und eine Überführung verbinden die beiden Seiten miteinander. Das Quartier Aarburg Nord orientiert sich aufgrund der geographischen Nähe und der guten ÖV-Anbindung tendenziell nach Olten.

4.1.2 Ortsteil Mitte

Städtli

Der Kern des Städtchens stand am Anfang der Entstehung von Aarburg. Etliche dieser Gebäude wurden zwar nach dem Brand 1840 rekonstruiert, dennoch zeugen sie mit ihrer räumlichen Anordnung von der ursprünglichen Stellung und Orientierung der Bauten. Der Bärenplatz, welcher sich zwischen den beiden markanten Häuserzeilen aufspannt und durch den Felssporn und die Festung geprägt wird, ist heute teilweise mit Parkplätzen belegt und hat viel Aufwertungspotenzial. Dasselbe gilt für den Aare-Weg im Bereich unterhalb des Städtchens.

Die Mitwirkung zur Analyse des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) zeigte, dass sich aus Sicht der Bevölkerung viele Identifikationsobjekte in und um das Städtli befinden (Bärenplatz, Festung, Promenade an der Aare usw.). Viele Hinweise und Vorschläge der Mitwirkung betrafen das Städtli und insbesondere dessen Aufwertung.

Die Gemeinde hat den Handlungsbedarf im Städtli seit längerem erkannt. Die akuten Handlungsfelder wie Belegung, Nutzung und insbesondere die Parkierung sind jedoch zu kom-

plex, als dass diese im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung gelöst werden könnten. Mit der Ortsplanung können lediglich gute Voraussetzungen geschaffen werden, um die erwünschte Entwicklung zu ermöglichen und zu fördern. Es braucht jedoch ergänzende Massnahmen ausserhalb der Ortsplanung. Die Gemeinde wird diese Sachthemen (Belebung, Nutzung, Erschliessung, Parkierung, Wegverbindungen für den Langsamverkehr, Freiräume, Tourismus usw.) mit einem separaten Verfahren gesamtheitlich angehen.

Vorstadt Nord

Die nördliche Erweiterung der Vorstadt erfolgte vorab als typische Strassenbebauung entlang der Oltnerstrasse. Ab 1950 entstanden östlich der Oltnerstrasse Einfamilien- und Mehrfamilienhaussiedlungen, ab den 80er-Jahren auch westlich der Strasse. Heute präsentiert sich insbesondere die östliche Seite mit einer heterogenen Bebauung, Bauten und Aussenräume sind teilweise sanierungsbedürftig. Westlich der Oltnerstrasse finden sich teilweise dichtere Wohnformen sowie das höchste Wohngebäude in Aarburg, das Hochhaus an der Bifangstrasse mit vierzehn Geschossen. Im Norden gliedert eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche das Siedlungsgebiet.

Vorstadt Süd

Die südliche Erweiterung des Städtchens ist mit verzweigtem Strassensystem haufenförmig angeordnet. Der historisch wichtige Umschlagplatz bei der Aarewaage wurde am Anfang des 20. Jahrhunderts als Quaianlage, die «Promenade», umgestaltet. Die ehemaligen Landhäuser und Kellereien sind zu grossen Teilen noch erhalten. Weiter südlich findet sich das Schulareal «Hofmatt» mit dem prägnanten Schulhaus. Östlich der Hofmattstrasse sind noch einige ursprüngliche Bürgerhäuser mit grosszügiger Umgebung vorhanden, inzwischen sind daneben dichtere Mehrfamilienhaussiedlungen in zeitgemässer Bautypologie entstanden.

4.1.3 Ortsteil Süd

Aarburg Süd

Im 19. und frühen 20. Jahrhundert entstand durch die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe ein erhöhter Bedarf an Arbeiterwohnungen. Auf der südwestlichen Seite des Mühletychs entstanden daher typische Arbeiterhausquartiere. Ab den 50er-Jahren wuchs das Quartier rasant, hauptsächlich mit Einfamilienhäusern. Am südlichen Rand des Quartiers entstanden in den 70er-Jahren zwei achtgeschossige Wohntürme und in den 80er-Jahren das Seniorenzentrum Falkenhof. Ab den 80er-Jahren wuchs das Quartier auch südlich der Bahnlinie weiter, die Wartezeiten am Bahnübergang erschweren jedoch die Zufahrt.

Bahnhof

Das Gebiet um den Bahnhof wurde erst ab den 80er-Jahren stärker entwickelt. Aufgrund des nahen ÖV-Anschlusses entstanden zwischen Bahnhofstrasse und Mühletych dichtere Bauformen. Auf der östlichen Seite des Bahnhofs, angrenzend an die Nachbargemeinde Oftringen, befindet sich zudem ein Gewerbegebiet. Mit der Umstrukturierung des ehemaligen «Weber-Areals» zu einer modernen Wohnüberbauung und mit den beiden geplanten bzw. im Bau befindlichen Arealentwicklungen «Oberstadt» und «Unterstadt» nördlich der Bahnlinie wird das Gebiet um den Bahnhof zu einem dichten Quartier mit urbanen Wohnformen.

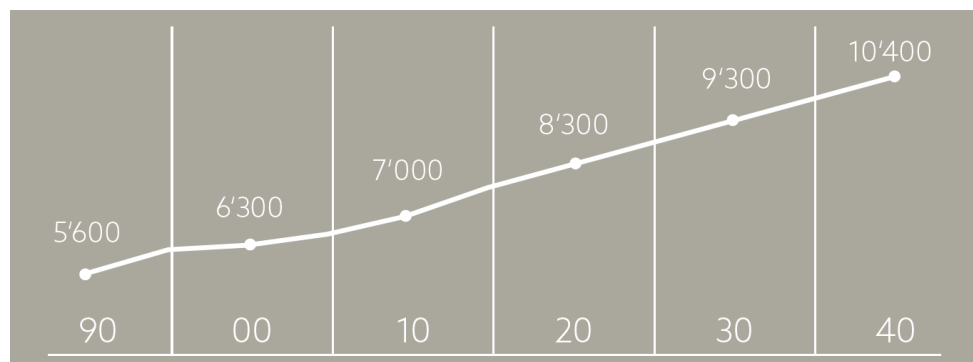
Brüschholz

Anfangs des 20. Jahrhunderts wurden an dieser attraktiven Wohnlage am Südhang unterhalb des Waldes einzelne Wohnhäuser erstellt. Laufend ergänzt durch weitere Häuser und mit dem Bau von Stichstrassen entstand mit den Jahren ein kleines Einfamilienhausquartier. Für den motorisierten Verkehr ist das Quartier nur umständlich über Umwege erreichbar, da insbesondere aufgrund der Bahnlinie keine direkten Zufahrten zu den Hauptachsen wie der Bahnhofstrasse bestehen.

Im Rahmen der Quartieranalyse, welche vorgängig zum Räumlichen Entwicklungsleitbild durchgeführt wurde, wurden quartierspezifische Herausforderungen erkannt und festgehalten (vgl. S. 18 bis 23 des Räumlichen Entwicklungsleitbildes). Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die erkannten Herausforderungen bestmöglich angehen zu können. Es sind jedoch auch weitergehende Massnahmen und Ansätze ausserhalb der Orts- bzw. Nutzungsplanung zu prüfen. Diese sind in Kapitel 9.4 umschrieben.

4.1.4 Bevölkerungsentwicklung

Abb. 7:
Bevölkerungsentwicklung
1990 bis 2020 und Prognose
bis 2040
(Quelle: Statistik Aargau, kant.
Richtplan Aargau)



Der kantonale Richtplan prognostiziert, dass bis im Jahr 2040 rund 10'400 Menschen in Aargau leben werden. Für die Gemeinde Arburg wird zudem eine Minstdichte von durchschnittlich 70 Einwohnern pro Hektare bis 2040 festgelegt.

4.1.5 Arbeitsplatzentwicklung

Die Anzahl Beschäftigte hat insbesondere in den letzten Jahren stetig zugenommen (total 409 Betriebe). Während der sekundäre Sektor (Gewerbe und Industrie) bis in die 1980er-Jahre rückläufig war und nun auf tiefem Niveau stagniert, hat der tertiäre Sektor (Dienstleistung) zwischen 2000 und 2018 um rund die Hälfte zugenommen. Der Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft) stagniert seit 2000 auf tiefem Niveau bei rund fünf Betrieben.

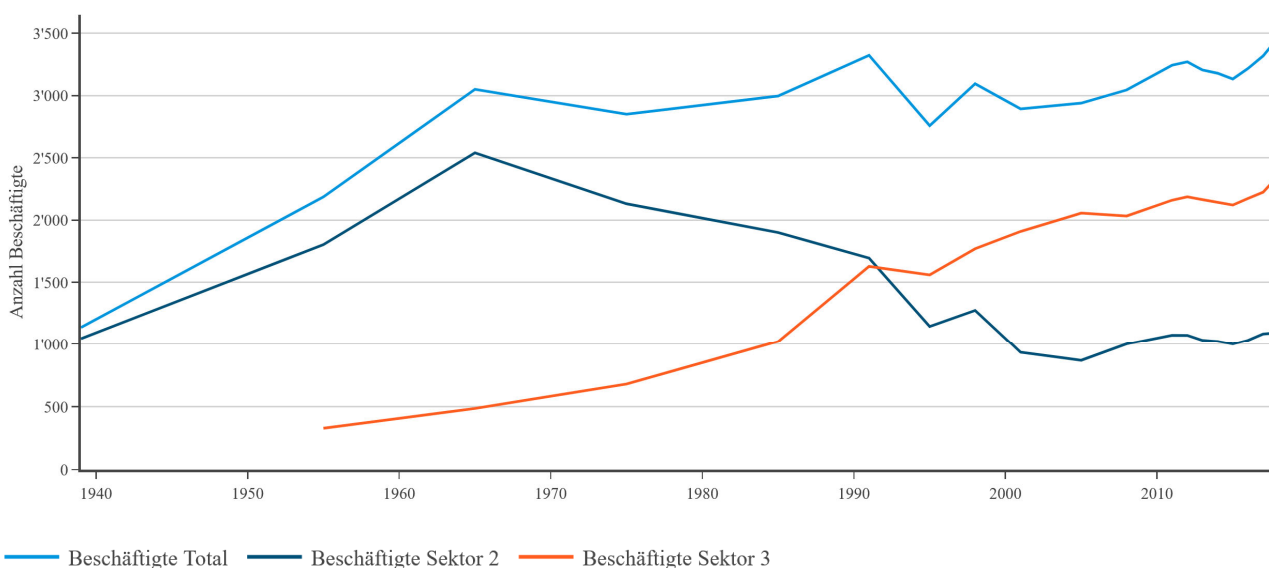


Abb. 8: Entwicklung Anzahl Betriebe nach Sektor (Quelle: Statistik Kanton Aargau)

4.2 Verkehr

Zentrales Instrument zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung bildet der parallel zur Gesamtrevision erarbeitete Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV (Ballmer + Partner AG, Aarau). Nachfolgende Analyseerkenntnisse sind teilweise Auszüge davon und werden im Bericht zum KGV vertieft beleuchtet.

Erschliessungsgüte	Die Lage an wichtigen Verkehrsachsen ist seit der Entstehung ein wesentliches Standortmerkmal von Aarburg. Heute sind es die Nähe zu den Autobahnen A1 und A2, der eigene Bahnhof und die Nähe zur ÖV-Drehscheibe Olten. Zudem verlaufen die regionalen Verbindungen zwischen den Städten Olten und Zofingen (K103 / K104) sowie Olten und Langenthal (K101 / K103) durch Aarburg. Über die Aarebrücke besteht eine Verbindung zum Kanton Solothurn.
Verkehrsbelastung durch den MIV	Das Kantonsstrassennetz, insbesondere die Oltnerstrasse (K103), ist stark durch den motorisierten Individualverkehr belastet. In Spitzenzeiten kommt es bereits heute zu Überlastungen. Zur Entlastung des Städtli Aarburg wurde im Jahr 2007 mit dem Festungs- und Paradieslittunnel eine Ortskernumfahrung erstellt.
Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr	Die Bevölkerung der Gemeinde Aarburg wird auch in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Dies führt naturgemäss auch zu Mehrverkehr. Um die Belastung auf den Strassen zu minimieren, sollte dieser möglichst durch den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie mit kombinierter Mobilität ¹ abgedeckt werden.
Fuss- und Radverkehr	Das Fusswegnetz ist bis auf wenige Ausnahmen flächendeckend und bietet vielerorts zusammenhängende, kurze Wege. Bei der Entwicklung von grösseren Arealen sind eine hohe Durchlässigkeit, eine gute Anbindung an das übergeordnete Netz und ausreichend Abstellplätze für Velos von zentraler Bedeutung. Für den Fuss- und Radverkehr bestehen verschiedene parallele Verbindungen zu den stark befahrenen Strassen, welche als Alternativrouten aufgewertet werden können (bspw. Feldstrasse). Viele Nutzungen im öffentlichen Raum sind gut zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Verschiedene Verkehrsachsen wirken sich jedoch stark trennend aus (Autobahn, Bahnlinien, stark befahrene Kantonsstrassen). Grösstenteils sind Über- und Unterführungen sowie flächige Querungen vorhanden, einige sind jedoch sanierungs- und aufwertungsbedürftig.
Öffentlicher Verkehr	Im Südosten der Gemeinde, an der Grenze zu Oftringen, liegt der Bahnhof Aarburg – Oftringen, der vom Regio Express Sursee – Olten und den S-Bahnen S23 Langenthal – Baden und S29 Langenthal – Turgi bedient wird. Die Feinerschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt in Aarburg über die vier Buslinien 126 Aarburg – Oensingen, 508 Olten – Oftringen, 3 Zofingen – Murgenthal und 1 Zofingen – Oftringen.

¹ **Kombinierte Mobilität:** optimale Verknüpfung des ÖV mit dem Fuss- und Radverkehr sowie dem Individualverkehr (z.B. Carsharing, Taxi etc.) mit dem Ziel, die Stärken der verschiedenen Verkehrsmittel und -träger zu vereinen.

Da die Buslinien entlang der Kantonsstrassen verlaufen, welche Aarburg in etwa mittig durchqueren, liegt das Siedlungsgebiet der Gemeinde Aarburg vielerorts in der ÖV-Güteklasse C und ist somit als mittelmässig erschlossen zu betrachten. Der Bereich um den Bahnhof ist mit der Güteklasse B gut erschlossen. Im Quartier Aarburg Süd besteht mit der Güteklasse D (teils sogar Klasse E2) eine geringe ÖV-Erschliessung.

Kombinierte Mobilität

Am Bahnhof Aarburg-Oftringen sowie an der Steinbillenstrasse (Bahnhofsnähe) befinden sich jeweils ein Mobility-Standort. Zudem bietet der Bahnhof kostenpflichtige Park+Ride-Plätze, Abstellplätze für Velos (Bike+Ride) sowie Kurzzeitparkplätze (Kiss+Ride).

4.3 Natur und Landschaft

Der nordwestliche Teil des Gemeindegebiets besteht aus Wald. Im Süden grenzt das Siedlungsgebiet an grössere Kulturlandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem gibt es im nördlichen Gemeindegebiet zwei grössere, landwirtschaftlich genutzte Kulturlandflächen. Als grüne «Fenster» sind sie ökologisch und klimatisch wertvoll und lockern die Siedlungsstruktur auf. Verschiedene Gebiete im Säliwald sind Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung.

In Aarburg befinden sich wertvolle Naturschutzgebiete, bspw. das renaturierte Wigger-Ufer oder verschiedene Magerwiesen, sowie ökologisch wertvolle Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken, Weiher, Hochstammobstgärten usw.) Die Gemeinde hat im parallel zur Nutzungsplanung erarbeiteten Landschaftsinventar bestehende und neue Naturschutzgebiete und Naturobjekte untersucht, bewertet und notwendige Pflegemassnahmen formuliert.

Abb. 9: Renaturiertes Wigger-Ufer
(Quelle: PLANAR, 2019)

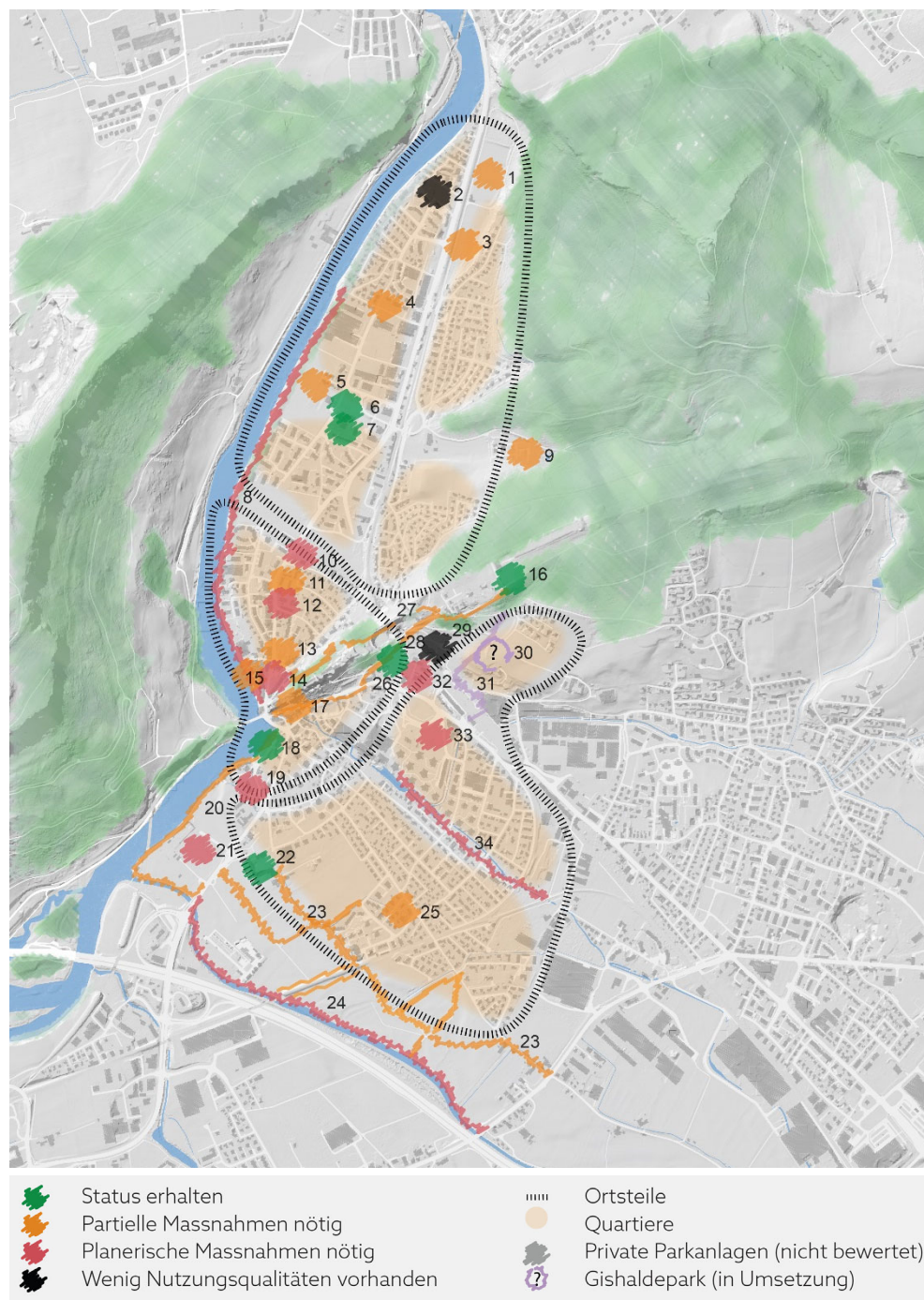


4.4 Freiräume im Siedlungsgebiet

Freiraumkonzept

Das von der Gemeinde parallel zum Räumlichen Entwicklungsleitbild erarbeitete Freiraumkonzept zeigt, dass Aarburg ein vielfältiges Angebot an Freiräumen aufweist. Im Freiraumkonzept wurden die bestehenden Freiräume kategorisiert und anhand einheitlicher Kriterien beurteilt. Das Freiraumkonzept zeigt auf, dass viele Freiräume durch verschiedene kleine Massnahmen ihr Potenzial noch besser ausschöpfen könnten. Nur bei wenigen Freiräumen besteht ein grosser Handlungsbedarf. Das Freiraumkonzept zeigt zudem, wo Potenzial für punktuelle Ergänzungen mit neuen Freiräumen bzw. Möglichkeiten zur Vernetzung der Freiräume besteht.

Abb. 10: Bewertung der bestehenden Freiräume
(Quelle: PLANAR, 2020)



5 Ziele der räumlichen Entwicklung

Das Räumliche Entwicklungsleitbild legt auf Basis der Analyse auch Ziele und Strategien zu den einzelnen Quartieren fest.

Abb. 11: Zielbild Räumliches
Entwicklungsleitbild (Quelle:
PLANAR, 2022)



«Aarburg ist Lebensqualität». Damit das so bleibt, möchten wir...

- ... im Städtli und seinen Vorbereichen wohnen und arbeiten.**
Wer hier wohnt, möchte die Geschichte von Aarburg noch spüren können. Wir möchten attraktiven Wohnraum, belebende Erdgeschossnutzungen, gut gestaltete Aussenräume und öffentliche Begegnungsorte mit Identität.

... in Aarburg Süd Spiel- und Begegnungsorte. 4
Kleine Nischen und Plätze für Spiel und Aufenthalt sind Treffpunkte in unseren südlichen Wohnquartieren.
- 1 ... das Städtli pflegen und beleben.**
Im Städtli ist unsere Geschichte noch heute erlebbar. Es ist unsere Visitenkarte. Damit dies auch künftig so bleibt, entwickeln wir das Städtli weiter: zu einem lebendigen Kern, wo Neues entstehen kann, wo jedoch historische Zeitzeugen bewahrt und gepflegt werden.

... Arbeits- und Einkaufsstandorte weiterentwickeln. ●
Unsere Arbeitsgebiete und Einkaufsstandorte entwickeln wir weiter. Wir legen Wert auf gut gestaltete, grosszügige Grünflächen.
- 2 ... am Bahnhof urbanes Wohnen fördern.**
Die gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr ist hier Qualität. Wir zeigen, dass wir auch mit urbanen, dichten Wohnformen hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreichen können.

... wichtige Verkehrsachsen aufwerten. 5
Mit viel Grünelementen sind unsere wichtigen Verkehrsachsen siedlungsverträglich gestaltet, die Trennwirkung ist reduziert.
- 3 ... einen attraktiv gestalteten Bahnhof als Umsteigeknoten.**
Als Ankunftsart ist der Bahnhof eine wichtige Adresse unserer Gemeinde, als Umsteigeknoten für viele Aarburger tägliche Zwischenstation. Eine gute Gestaltung und wichtige Nutzungen für den täglichen Bedarf machen ihn zum Begegnungsort.

... eine Alternativroute für den Fuss- und Radverkehr. 6
Eine sichere und gut gestaltete Route für den Fuss- und Radverkehr bildet eine attraktive Alternative parallel zur vielbefahrenen Hauptachse.
- ... in Aarburg Nord durchmisches Wohnen und Arbeiten fördern.**
Aarburg Nord ist vielfältig, sowohl in der gemischten Nutzung wie auch in der Bevölkerungsstruktur. Wir möchten die Quartiere erneuern und aufwerten und – wo nötig – eine Umstrukturierung anstossen.

... unsere Siedlungsränder sorgfältig gestalten. 7
Attraktive Übergänge von der Siedlung zur offenen Kulturlandschaft und zum Wald sind uns wichtig, weil sie grundlegender Bestandteil einer hohen Siedlungsqualität sind.
- 3 ... in Aarburg Nord ein lebendiges Quartierzentrum schaffen.**
Aarbig Nord ist ein vielfältiges Quartier mit Gegensätzen. Das neue Quartierzentrum schafft einen Ort der Begegnung und der Identifikation. Es steht für die Lebendigkeit unseres nördlichen Ortsteils.

... den Wald zur Erholung nutzen können. ●
Die umgebende, intakte Natur bietet uns Erholung in Gehdistanz. Zum Wald tragen wir Sorge, wir pflegen ihn und halten ihn für alle gut zugänglich.
- ... in durchgrüntem Quartieren wohnen können.**
Unsere locker bebauten Wohnquartiere mit viel Grün möchten wir erhalten und pflegen. Wir lassen andere, zeitgemässe Wohnformen zu, sofern sie sich in das Quartierbild einpassen und hohe Qualität aufweisen.

... am Wasser spazieren können. ●
Die Uferbereiche der Fliessgewässer sollen naturnah und ökologisch wertvoll sein und bleiben. Wir pflegen sie entsprechend. Wir möchten einen durchgehenden Weg von Olten entlang der Aare und der Wigger bis an die Südgrenze der Gemeinde, punktuell ergänzt mit Aufenthaltsmöglichkeiten.
- ... in lokalen Angeboten unsere Freizeit geniessen.** ●
Schrebergärten, Fussballplätze und Badi sind Treffpunkte für Jung und Alt. Wir verbringen gerne unsere Freizeit hier und entwickeln diese Orte weiter: zu Freizeit-Treffpunkten für alle.

... die wertvollen Freiflächen grün erhalten. ||
Unser Siedlungsgebiet ist durchzogen von durchgrüntem Landschaftsfenstern mit ökologischer Funktion. Wir halten sie frei von Bebauungen und werten sie auf.

Im Freiraumkonzept sind zu den Freiräumen folgende Ziele festgehalten:

Abb. 12: Zielbild Freiraumkonzept (Quelle: PLANAR, 2020)



1 Die Aare und Wigger erleben: Aarburg zeichnet sich durch ein begrüntes Rückgrat entlang der Aare und Wigger aus, das zum Spazieren und Aufhalten einlädt.

2 Auf sicheren Wegen Velo fahren oder zu Fuss gehen: Parallel zum Aareweg verläuft mitten durch die Gemeinde eine Achse für den Fuss- und Veloverkehr, die ein effizientes und sicheres Fortbewegen bis Olten gewährleistet.

3 Durch die Wässeratte spazieren: Das Wegnetz entlang der historischen Wässeratten über die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist attraktiver Spazierweg und Aufenthaltsmöglichkeit.

4 Den Wald als Naherholungsraum nutzen: Die Wälder Born und Sáli sind für die Bevölkerung gut zugänglich.

5 Öffentliche, attraktive Freiräume in allen Quartieren sicherstellen: Nebst allfälligen Ergänzungen werden die bestehenden Freiräume laufend unterhalten, gepflegt und mit geeigneten Massnahmen aufgewertet.

6 Ökologisch und landschaftlich wertvolle Strukturen vernetzen: Die Vernetzungskorridore zwischen Born und Sáli werden erhalten und mit geeigneten Massnahmen weiterentwickelt.

6 Zentrale Sachthemen der Ortsplanung

6.1 Historisches Städtchen und Stadterweiterung

Die Siedlungsentwicklung von Aarburg hatte seinen Ursprung im «Städtli»: dem «Bärenplatz» und die ihn umgebenden Häuserzeilen als Kernbereich, die Fortsetzungen des historischen Städtchens im Norden und Süden als Erweiterung. Etliche Baudenkmäler zeugen aus dieser Zeit und tragen dazu bei, dass das Städtli nach wie vor eine starke identitätsstiftende Wirkung besitzt. Der Bärenplatz, die angrenzende Häuserzeilen mit der dahinter emporragenden Festung und der prägnanten Kirche auf dem Felssporn sind das Wahrzeichen von Aarburg. Damit diese Identität erhalten bleibt, ist ein sorgfältiger Umgang mit historischen Bauten von zentraler Bedeutung. Bei baulichen Veränderungen bedarf es besonderer Rücksicht, zudem müssen die bestehenden Bauten gepflegt, unterhalten und saniert werden.

Veränderte Anforderungen

Das Städtchen sieht sich zunehmend mit grundlegenden Herausforderungen konfrontiert. Früher war hier der Dreh- und Angelpunkt des Ortes – die wichtigsten Transportrouten, an der «Aare-Woog» die Aare-Landestelle, die wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen – all das konzentrierte sich im Städtchen oder führte hier vorbei. Der Bau von Bahnlinie und Autobahn, die sich ausbreitende Siedlung und insbesondere auch der Strukturwandel im Detailhandel erschweren jedoch zunehmend, dass sich in den Erdgeschossen um den Bärenplatz belebende Nutzungen ansiedeln. Es scheint, als müsse das Städtchen künftig nicht mehr alles leisten, was es früher war. Diese Funktionen verteilen sich heute auf mehrere Quartierzentren. Vielleicht kennt das Städtchen künftig etwas weniger Arbeiten und mehr Wohnen, vielleicht weniger Einkaufen und mehr Spazieren, Restaurantbesuche und Tourismus. Das Ziel ist nach wie vor dasselbe: ein belebtes Städtchen mit Identität und Geschichte als Wahrzeichen. Eine Umgestaltung des Bärenplatzes, eine Neuordnung der Parkierung, Flexibilität in der Vermietung der Erdgeschosse und weitere Massnahmen können helfen, dieses Ziel zu erreichen.

Entwicklungsrichtplan

Parallel zum Entwurf der Planungsinstrumente erarbeitet die Gemeinde einen Entwicklungsrichtplan (ERP) im Städtli. Mit dem ERP werden die Themen Nutzung, Ortsbild, Verkehr und Freiraum unter Einbezug der Bevölkerung und der Liegenschaftsbesitzenden koordiniert betrachtet und die Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet. Die bauliche, funktionale und räumliche Entwicklung im Städtli wird damit auf konzeptioneller Stufe konkretisiert. Gemeinsam werden Ziele vereinbart, die zur positiven Entwicklung des Städtli beitragen sollen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung legt für das Gebiet des Städtli und der Vorstädte Nord und Süd eine Altstadtzone sowie eine Kernzone fest. Einzelne Präzisierungen und Ergänzungen sind vorgesehen, im Grundsatz werden die heute geltenden Zonen und Bestimmung in der BNO jedoch beibehalten (vgl. Kap. 7.2.2).

Altstadtdreglement

Nebst den Zonenbestimmungen zur Altstadtzone in der Bau- und Nutzungsordnung enthält das «Reglement für das Bauen in der Altstadt» gestalterische und architektonische Detailbestimmungen. Die Überprüfung des Altstadtdreglements ist nicht Teil der laufenden Gesamtrevision, sondern soll als Folge der Erkenntnisse des Entwicklungsrichtplans und bei Bedarf im Nachgang überarbeitet werden.

6.2 Dichte Wohn- und Mischquartiere

Charakteristik und Ziele

In den letzten Jahren erlebte Aarburg ein starkes Bevölkerungswachstum. Angesichts der laufenden Planungs- und Bauvorhaben und der bestehenden Nachfrage nach Bauland erwartet die Gemeinde auch in nächster Zeit ein anhaltendes Bevölkerungswachstum auf hohem Niveau. Damit dieses Wachstum raumverträglich und unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität aufgenommen werden kann, wurden im Räumlichen Entwicklungsleitbild diejenigen Gebiete bezeichnet, die sich als dichte Wohn- und Mischgebiete eignen. Aarburg verfügt bereits heute über dichte Wohngebiete, etliche wurden erst in den letzten Jahren auf Basis von qualitätssichernden Verfahren und Gestaltungsplänen entwickelt und weisen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität auf. Insbesondere in Aarburg Nord und in der nördlichen Vorstadt zeigt sich noch ein gewisser Erneuerungsbedarf.

Je höher die bauliche Dichte, desto wichtiger sind grosszügige Aussenräume von hoher Qualität. Gute Aussenräume sind abwechslungsreich, grosszügig, durchgrünt, attraktiv gestaltet, mit Sitzgelegenheiten sowie Spiel- und Ruheflächen versehen. Sie ergänzen damit das Freiraumangebot in Aarburg. Die BNO Aarburg verlangt bereits heute, dass der ruhende Verkehr ab Mehrfamilienhäusern mit zehn Wohnungen unterirdisch angelegt werden muss, was autofreie Aussenräume entstehen lässt. Diese sollen mit einem zusammenhängenden Wegnetz durchlässig gestaltet und an die umliegenden Wege angeschlossen sein. Entlang der Strassen sollen die Gebäude einen klaren Bezug zum Strassenraum herstellen, was zur Aufwertung der öffentlichen Strassenräume beiträgt. Trotz höherer baulicher Dichte soll so eine überdurchschnittlich hohe Wohnqualität erzielt werden. Wichtig dabei ist, diese Qualitäten bereits in der Planungsphase vorzusehen. Qualitätssichernde Verfahren sind dazu ein bewährtes Instrument. Im Rahmen grösserer Entwicklungen wird stets geprüft, ob ein Anteil an generationengerechtem Wohnraum («Alterswohnungen») vorgesehen werden kann (vgl. auch Kap. 6.9.1).

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Zur Förderung der angestrebten hohen Qualität in dichten Wohn- und Mischquartieren werden Bestimmungen in die Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen, insbesondere:

- Einführen von Kriterien zur Beurteilung von Freiräumen
- Qualitative Anforderungen an die Umgebung und den im Baubewilligungsverfahren einzureichenden Umgebungsplan bei Mehrfamilienhäusern
- Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung mittels Nutzungsboni (vgl. Kap. 6.7)
- Fördern von Arealüberbauungen, indem die Mindestfläche auf 2'000 m² gesenkt wurde.

Für die strategisch wichtigen Entwicklungsgebiete, deren qualitative Entwicklung von besonderem öffentlichem Interesse ist, wird eine gesamtheitliche Betrachtung der relevanten Sachthemen wie Architektur und Städtebau, Erschliessung, Parkierung, Grün- und Aussenräume usw. mittels Gestaltungsplanpflicht sichergestellt. Die BNO enthält für jede Gestaltungsplanpflicht spezifische qualitative Ziele, die mit dem Gestaltungsplan erreicht werden müssen. Grundlage für einen Gestaltungsplan bildet ein unter Einbezug der Gemeinde erarbeitetes Richtprojekt. Der Gemeinderat kann ein qualitätssicherndes Verfahren vorschreiben. Bei einigen Entwicklungsgebieten sind bereits Planungsüberlegungen im Gange (vgl. dazu Kap. 6.6).

6.3 Lockere, grüne Wohn- und Mischquartiere

Charakteristik und Ziele

Die locker bebauten Wohngebiete sind geprägt durch einen hohen Grünflächenanteil. In Aarburg sind dies insbesondere das grossflächige, zusammenhängende Einfamilienhausquartier «Aarburg Süd» und die beiden grösseren Quartiere «Rindel» und «Längacher» an der östlichen Hangflanke des nördlichen Ortsteils. Gerade Gebäude am Hang sind exponiert und daher besonders sorgfältig zu gestalten, weil sie von unten betrachtet prägnant in Erscheinung treten. Auch der Umgang mit der Topografie ist sorgfältig anzugehen: grossflächige Ausebnungen führen zu störenden Terrainveränderungen mit markanten, das Quartierbild beeinträchtigenden Stützmauern.

Das Ziel in den locker bebauten Gebieten ist es, diese als attraktiven Wohnstandort zu erhalten. Eine verträgliche Weiterentwicklung ist dennoch möglich, bspw. mit neuen Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen. Einfamilienhäuser sollen künftig auch durch kleine, sich gut in das Quartierbild einpassende Mehrfamilienhäuser ersetzt werden können.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

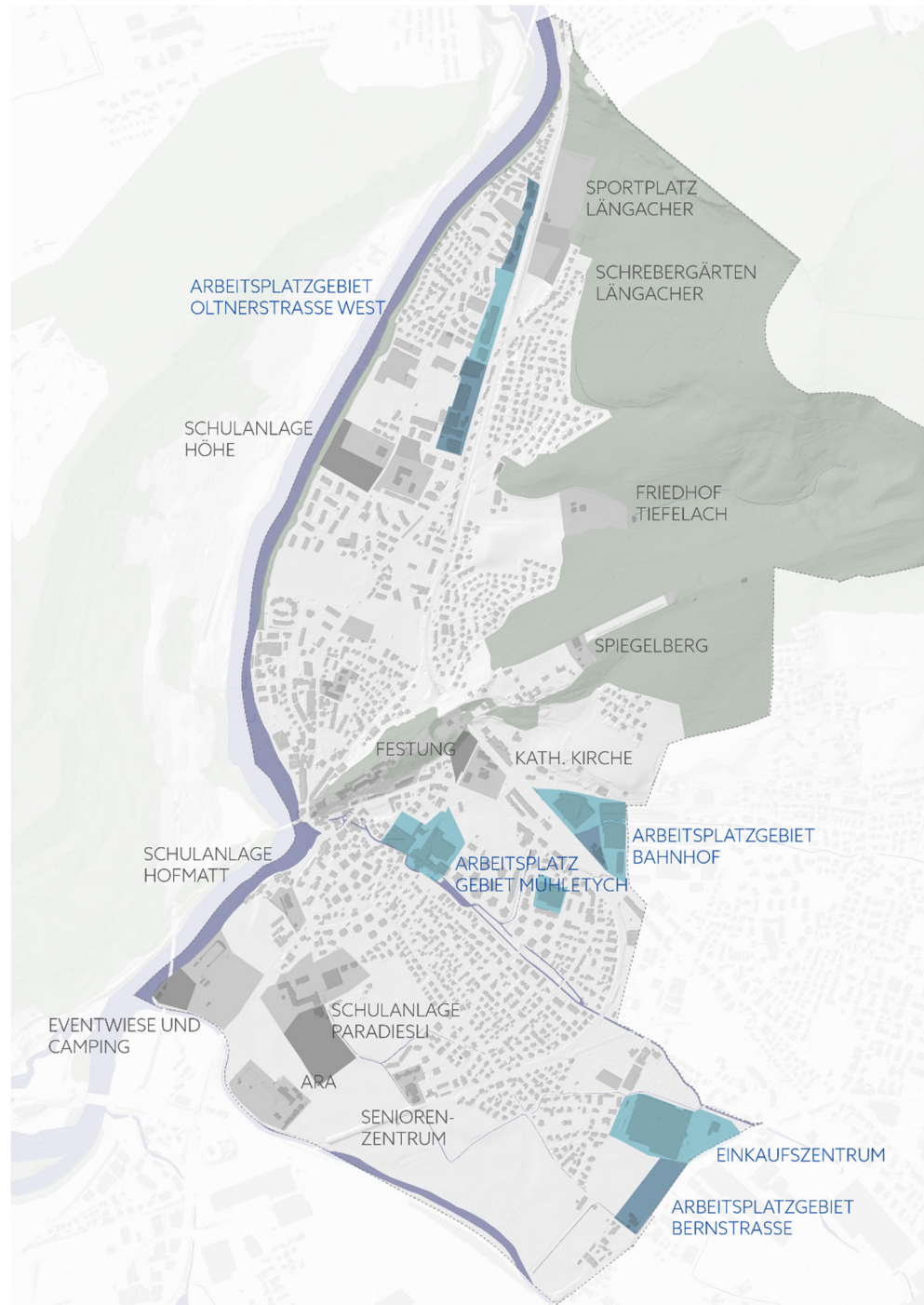
Damit die locker bebauten, grünen Wohn- und Mischquartiere weiterhin ihre Qualität beibehalten, sich aber dennoch weiterentwickeln können, werden verschiedene Bestimmungen in die Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen, insbesondere:

- Qualitative Vorgaben zur Gestaltung von Siedlungsrändern (entspricht zudem einem wichtigen Ziel des REL)
- Nutzungsboni zur Förderung einer lagegerechten, quartierverträglichen Innenentwicklung
- Spezifische Vorgaben zum sorgfältigen baulichen Umgang mit den empfindlichen Gebieten an Hanglagen.

6.4 Arbeitsplatzgebiete und öffentliche Zonen

Die Arbeitsplatzgebiete befinden sich in Aarburg hauptsächlich entlang der Oltnerstrasse, beim Bahnhof und beim Mühletych. Ganz im Süden befindet sich das Einkaufszentrum «Perry-Center». Die Gebiete mit öffentlichen Bauten und Anlagen sind über das ganze Gemeindegebiet verteilt.

Abb. 13: Arbeitsplatzgebiete und öffentliche Zonen
(Quelle: REL, 07.12.2020)



Kommunale und kantonale
Entwicklungsabsichten

Gemäss dem kantonalen Richtplan ist das Gebiet um den Bahnhof Aarburg-Oftringen als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit Vorrangnutzung für produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen bezeichnet.

Der kantonale Richtplan formuliert unter anderen folgende Planungsgrundsätze für die Entwicklung von wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten:

- Einbezug Wohnnutzung durch Standortgemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen
- Die Gemeinde sorgt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung des ESP, die regional abgestimmt ist. Zudem sorgt die Gemeinde für Qualitätsanforderungen.
- Bahnhofsgebiete: Aufwertung der Gebiete und vielfältige Nutzung (Dienstleistung, personenintensive Betriebe, Park + Ride, usw.)
- Kriterien für Planung der Bahnhofsgebiete: städtebauliche Orientierungspunkte konzipieren, Verkehrswege so verknüpfen, dass möglichst übersichtliche, kurze und sichere Zugangs- und Umsteigewege entstehen

Die heutige Zonierung unterstützt bzw. ermöglicht die Entwicklungsziele von Kanton und Gemeinde. Das Gebiet nordöstlich des Bahnhofs (Areal Franke) ist bebaut und enthält bereits produzierende und verarbeitende Nutzungen. Durch das Eignungsgebiet für Höhere Bauten auf dem Areal Franke wird die Weiterentwicklung des Entwicklungsschwerpunktes Arbeiten gefördert. In den Gebieten südwestlich des Bahnhofs sind bereits verschiedene arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt.

Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA überprüft. Ein Grossteil der Gebiete wird heute für öffentliche Zwecke genutzt. Teilweise sind Reserven für künftige Erweiterungen (bspw. Schulraumbedarf aufgrund anhaltenden Bevölkerungswachstums) vorhanden.

Gebiet	Nutzung	Absicht Reserven	Empfindlichkeitsstufe (ES)
Längacher	Sportplatz, Schrebergärten, Landwirtschaft	Reserven für Erweiterungsbedarf Schrebergärten	III
Chlosmatt	Spielplatz	Keine Reserven	III
Im Feld	Kindergarten	Keine Reserven	II
Höhe	Schule, Quartiergarten, Landwirtschaft	Reserve für Erweiterungsbedarf der Schulanlage	II
Undere Dürrberg	Sporthalle und -plätze, Landwirtschaft	Reserve für Erweiterungsbedarf der Sportanlage	III
Rüttene	Forstverwaltung, Wiese	Keine Reserven	III
Tiefelach	Friedhof	Keine Reserven	II
Spiegelberg	Spielplatz, Grillplatz, Schiessanlage	Keine Reserven	III
Alter Friedhof	Park	Keine Reserven	II
Turnhallenstrasse / Lerchmattstrasse	Jugend- und Vereinsraum, Feuerwehr / Werkhof, Kindergarten	Reserve bei Kindergarten für Erweiterungsbedarf des Kindergartens	III
Felssporn	Jugendheim, Ref. Kirche, Pfadiheim	Keine Reserven	II
Bahnhofstrasse	Lagerhaus, Kath. Kirche	Keine Reserven	II
Hofmatt	Schule	Keine Reserven	II
Paradiesli I	Schule, Sporthalle und -plätze	Keine Reserven	II
Paradiesli II	Landwirtschaft	Reserve für Erweiterungsbedarf der Schul- und Sportanlage	III
Wiggerespitz	Badi, Camping, Sportanlage, Festwiese, Landwirtschaft	Reserven für Erweiterungsbedarf Sport- und Freizeitanlage	III
Alte Zofingerstrasse	Kindergarten	Keine Reserven	II
Falkenhof	Altersheim	Keine Reserven	II
Wiggerematte	ARA	Keine Reserven	III

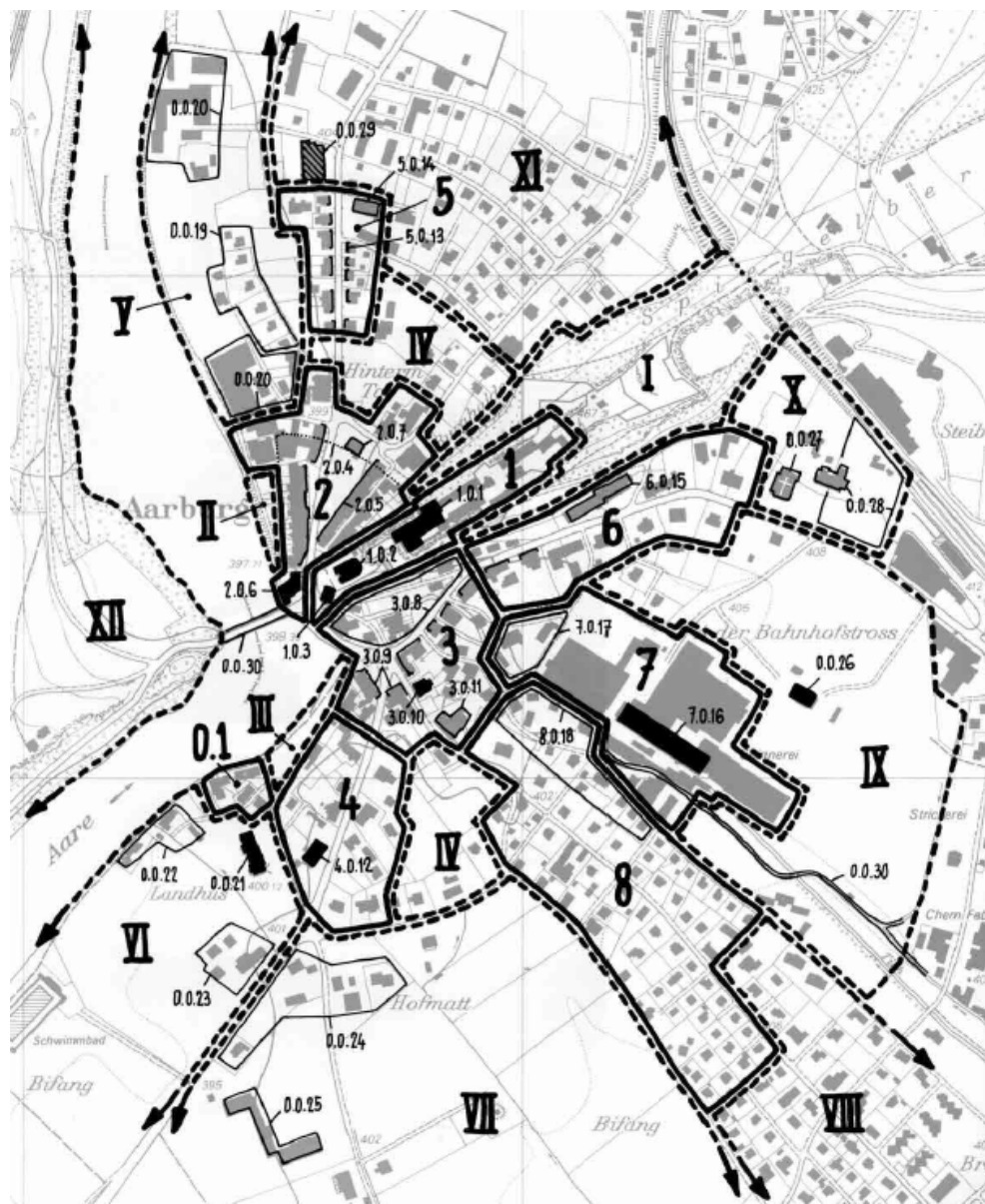
6.5 Ortsbildschutz

Kanton und Gemeinden sind gemäss dem aargauischen Kulturgesetz und der zugehörigen Verordnung (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG) zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. In der Nutzungsplanung sind das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, die kantonalen Denkmalschutzobjekte sowie das kommunale Bauinventar zu berücksichtigen und nach erfolgter Interessenabwägung umzusetzen.

6.5.1 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS

Das Ortsbild der Gemeinde Aarburg ist gemäss Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Die Ziele des ISOS sind gemäss Kantonailem Richtplan in der Nutzungsplanung angemessen umzusetzen (vgl. Kantonailem Richtplan S 1.5). Im Rahmen der Interessenabwägung (Veränderung des ursprünglichen Erscheinungsbilds, erhaltene Substanz, Innenentwicklung) werden nachfolgend die Gebiete beschrieben, in welchen ein schonender Umgang mit dem baulichen Erbe angestrebt wird.

Abb. 14 Übersichtsplan ISOS
(Quelle: ISOS, 1986)



Der durch den Festungssporn stark eingeeengte Taldurchgang war bereits zur Zeit der Römer ein strategisch bedeutsamer Ort. Im 11. Jahrhundert wurde die Festung von den Grafen von Frohburg erbaut. Die Habsburger gründeten die Stadt im 14. Jahrhundert. Teil der Gründerstadt waren die Festung (Gebiet 1), das Gebiet nördlich zwischen Festungshügel und Aare (Gebiet 2) sowie die kleine Vorstadt im Süden des Festungshügels (Gebiet 3). Durch die Aarewoog war der Transport und die Lagerung von Gütern die wirtschaftliche Grundlage von Aarburg.

Ein Feuer im Jahr 1840 zerstörte grosse Teile der Altstadt sowie die alte Kirche. Daraufhin wurde die neugotische Kirche am westlichen Ende des Felssporns errichtet. Die Altstadt wurde mehrheitlich nach den ursprünglichen Plänen wieder aufgebaut.

Gemäss dem ISOS sind folgende Punkte von besonderer Qualität:

- Lagequalität bei Engpass Aare und Mündungsstelle Wigger
- baulich gefasster, dreieckförmiger Platz in der Altstadt («Bärenplatz»)
- differenzierte Raumabfolge in der Vorstadt: enge Gassenräume, Torpassagen, platzartige Erweiterungen
- typologisch interessante Siedlungsanlage: strahlenförmiger Aufbau, ausgehend vom Festungshügel
- Die Ortsteile dokumentieren die verschiedenen Entwicklungsphasen.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Aussagen und Ziele des ISOS im Detail überprüft. Nachfolgende Übersicht zeigt die Veränderungen in den jeweiligen Gebieten des ISOS, die heutigen Bestimmungen der Nutzungsplanungen und die Interventionen, die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision zu treffen sind, um die Ziele des ISOS – unter Berücksichtigung bzw. im Lichte allfälliger Veränderungen seit 1980 (Erstellung ISOS) – erreichen zu können.

Gebiet	Ziel	Bauliche Veränderungen	Rechtsgültige Nutzungsplanung	Handlungsbedarf Gesamtrevision
Gebiet 1	A	Keine wesentlichen Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Gebäude unter kant. Denkmalschutz 	Kein Handlungsbedarf
Gebiet 2	A	Vereinzelte bauliche Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Altstadtzone – einige Gebäude unter kant. Denkmalschutz 	Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung. Teil der laufenden Entwicklungsrichtplanung im Städtli.
Gebiet 3	A	Einige Neubauten im östlichen Teil des Gebiets	<ul style="list-style-type: none"> – Altstadtzone – Kernzone – ein Gebäude unter kant. Denkmalschutz – mehrere kommunale Substanzschutzobjekte 	Rechtskräftiger Gestaltungsplan sichert wichtige städtebauliche Kanten entlang Hofmatt-, Pilatus- und Bahnhofstrasse. Teil der laufenden Entwicklungsrichtplanung im Städtli.
Gebiet 4	A	Neubau östlich der Hofmattstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Kernzone – Wohnzone 2 – ein Gebäude unter kant. Denkmalschutz – mehrere kommunale Substanzschutzobjekte 	Sicherung Qualität der Bebauungsstruktur zwischen Hofmattstrasse und Landhausquai mit überlagernder Bestimmung in der Kernzone (vgl. Änd. B30 in Kap. 7.2.2).

Gebiet	Ziel	Bauliche Veränderungen	Rechtsgültige Nutzungsplanung	Handlungsbedarf Gesamtrevision
Gebiet 5	B	Grössere bauliche Veränderungen, insb. westlich der Oltnerstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Kernzone – Wohn- und Arbeitszone 3 – ein kommunales Substanzschutzobjekt 	Kein Handlungsbedarf, rechtskräftiger Gestaltungsplan sichert städtebauliche Kanten.
Gebiet 6	B	Einzelne bauliche Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Kernzone – Wohn- und Arbeitszone 3 – Wohnzone 2 – mehrere kommunale Substanzschutzobjekte 	Kein Handlungsbedarf, rechtskräftiger Gestaltungsplan sichert städtebauliche Kante entlang Bahnhofstrasse.
Gebiet 7	C	Bauliche Veränderungen im nordwestlichen Teil des Gebiets	<ul style="list-style-type: none"> – Kernzone – Arbeitszone 1 – mehrere kommunale Substanzschutzobjekte 	Kein Handlungsbedarf
Gebiet 8	B	Bauliche Veränderungen im nordwestlichen Teil des Gebiets, Schliessen von Baulücken im restlichen Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> – Kernzone – Wohnzone 2 – kommunales Substanzschutzobjekt 	Kein Handlungsbedarf
Baugruppe 0.1	A	Keine wesentlichen Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Kernzone – mehrere kommunale Substanzschutzobjekte 	Kein Handlungsbedarf, rechtsgültiger Gestaltungsplan sichert den Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der Baugruppe.
Umgebungs- zonen 1	a	Keine wesentlichen Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Wald 	Kein Handlungsbedarf
Umgebungs- zonen 2	a	Keine wesentlichen Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Grünzone 	Kein Handlungsbedarf
Umgebungs- zonen 3	a	Keine wesentlichen Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Grünzone – geschützter Baumbestand 	Kein Handlungsbedarf
Umgebungs- zonen 4	a	Siedlungserweiterung und Verdichtung	<ul style="list-style-type: none"> – Grünzone – Kernzone 	Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung, Stadtpark als Grünzone gesichert, weitere Entwicklung Städtli / Stadtpark mit Entwicklungsrichtplan vorgesehen.
Umgebungs- richtung 5	a	Siedlungserweiterung und Verdichtung, Erhaltungsziel nicht mehr adäquat	<ul style="list-style-type: none"> – Kernzone – Wohn- und Arbeitszone 3 – Wohnzone 3 	Gestaltungsplanpflicht «Gärbi» sichert die qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des Gebiets, Grünzone entlang der Aare sichert den öffentlichen Zugang zum Ufer.
Umgebungs- richtung 6	a	Wenig Veränderung, Ausbau Landwirtschaftsbetrieb	<ul style="list-style-type: none"> – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Kernzone – Landwirtschaftszone 	Kein Handlungsbedarf, Kulturland ist gesichert.

Gebiet	Ziel	Bauliche Veränderungen	Rechtsgültige Nutzungsplanung	Handlungsbedarf Gesamtrevision
Umgebungs- richtung 7	a	Siedlungserweiterung im nördlichen und östlichen Teil des Gebiets	<ul style="list-style-type: none"> – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Wohnzone 2 – Landwirtschaftszone 	Kein Handlungsbedarf
Umgebungs- richtung 8	b	Schliessen von Baulücken	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone 2 	Kein Handlungsbedarf
Umgebungs- zonen 9	a	Massive strukturelle Veränderungen, Erhaltungsziel nicht mehr adäquat	<ul style="list-style-type: none"> – Wohn- und Arbeitszone 3 – Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz 	Kein Handlungsbedarf
Umgebungs- zonen 10	a	Vereinzelte Ergänzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Landwirtschaftszone 	Kein Handlungsbedarf
Umgebungs- zonen 11	b	Schliessen von Baulücken	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone 2 – Wohnzone 3 – Landwirtschaftszone 	Kein Handlungsbedarf, Gestaltungsplanpflicht «Bifang» sichert die qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des Gebiets.

Zielerreichung in der Nutzungsplanung

Die im ISOS aufgeführten Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A sind als kantonale Denkmalschutzobjekte oder kommunale Substanzschutzobjekte geschützt. Über die Bestimmungen der Altstadtzone, Kernzone, Grünzone oder Landwirtschaftszone ist der Erhalt der im ISOS aufgeführten Erhaltungsziele bereits mehrheitlich gesichert. Zusätzlich wird der Erhalt oder die qualitative, ortsbildgerechte Weiterentwicklung über Gestaltungsplanpflichten, rechtskräftige Gestaltungspläne oder Objekte unter kantonalem Denkmalschutz bzw. kommunalem Substanzschutz sichergestellt. Im Gebiet 4 wird zusätzlich eine überlagernde Bestimmung eingeführt, damit sich allfällige Neu- oder Umbauten in das historisch gewachsene Siedlungsgefüge eingliedern (vgl. Änderung B30 in Kap. 7.2.2).

6.5.2 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS

Das Hinweisinventar historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) enthält für Aarburg 16 Einträge. Deren Schutzbedarf über die rechtsgültige Nutzungsplanung hinaus wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision überprüft. Ein Schutz von Gärten und Anlagen, die sich auf Privatgrundstücken befinden, ist nur gerechtfertigt, wenn ein grosses öffentliches Interesse vorhanden ist. Diese Anforderungen scheinen die in Aarburg vorhandenen und im ICOMOS aufgeführten Privatgärten nicht zu erfüllen. Bei den übrigen Gärten scheinen die bestehenden Bestimmungen der Nutzungsplanung auszureichen.

- Bauernhausgarten Eggenacherstrasse: privat
- Landsitzgarten Haldenstrasse (Abzweigung Steinrain): privat
- Promenade Kirchgasse: Die Promenade liegt in der Grünzone, womit sie von Bauten freizuhalten ist. Sie ist damit über die Zonierung hinreichend geschützt. Die Bäume sind als Naturobjekte geschützt.
- Promenade zwischen Landhausstrasse und Fährweg: Die Promenade liegt in der Grünzone. Die Bäume sind als Naturobjekte geschützt.
- Platz Giessengässchen: Der Platz zwischen Heimatmuseum und Aare liegt in der Grünzone.

- Bärenplatz: Der Bärenplatz liegt in der Altstadtzone. Die Linde auf dem Bärenplatz ist als Naturobjekt und der Brunnen als Kulturobjekt geschützt.
- Allee Badstrasse: Die Bäume entlang der Badstrasse sind als Naturobjekte geschützt. Die Allee liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Schulhausanlage Paradiesli: Die Schulhausanlage liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Bürgerhausgarten Paradieslistrasse / Hofmattstrasse: privat
- Villengarten Steinbillestrasse: Die ökologisch wertvollen oder raumwirksamen Hecken und Einzelbäume im Umfeld der Villa sind als Naturobjekte geschützt. Die Ziele zur Gestaltungsplanpflicht «Gishalde-Steinbille» legen fest, dass der Pflanzen- und Baumbestand zu erhalten ist.
- Allee Zimmerlistrasse: Die Winterlinden entlang der Zimmerlistrasse werden als Naturobjekte geschützt.
- Villengarten Villa Dättwyler Zimmerlistrasse: Wurde mit der Überbauung des Areals Domotec / Zimmerli abgebrochen.
- Villengarten Bahnhofstrasse (neben Restaurant Krone): Mit der Entwicklung des Webi-Areals wurde im Rahmen des Gestaltungsplans festgesetzt, dass die Umgebung der Villa Webi zu erhalten und ins Freiraumkonzept der Überbauung einzubinden ist.
- Villengarten Villa Geiser Bahnhofstrasse 53: Die Bäume im Villengarten sind als Naturobjekte und die Brunnen als Kulturobjekte geschützt. Der Villengarten liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Villengarten Mozarthaus Bahnhofstrasse 41: privat; zwei Einzelbäume entlang der Strasse sind aufgrund ihrer raumprägenden Wirkung als Naturobjekte geschützt.
- Villengarten Hofmattstrasse 9: privat; die Einzelbäume im Villengarten sind aufgrund ihrer raumprägenden Wirkung als Naturobjekte geschützt.

6.5.3 Kommunalen Ortsbildschutz in der Nutzungsplanung

Die kantonale Denkmalpflege hat als Grundlage für die Nutzungsplanung das kommunale Bauinventar aktualisiert. Die Gemeinde setzt die Objekte mit einer Ausnahme im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision als kommunale Substanzschutzobjekte (Gebäude) bzw. Kulturobjekte (Brunnen, Grenzsteine etc.) um (vgl. Kap. 7.4.1). In der BNO erhält der Gemeinderat die Kompetenz, bei Baugesuchen ein Fachgutachten zum Nachweis eines sorgfältigen Umgangs mit dem historischen Kontext einzuholen. Der Gemeinderat kann auch eine Begutachtung veranlassen, Verbesserungen verlangen und gegebenenfalls eine Bewilligung verweigern. Diese Regelung entspricht der Praxis, die die Gemeinde in den letzten Jahren bereits angewendet hat.

6.6 Handlungsprogramm Stadtentwicklung

Im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbildes wurden die strategischen Entwicklungsgebiete der Gemeinde bestimmt. Die Gemeinde möchte insbesondere in diesen Gebieten eine qualitative, auf die Lage abgestimmte (Innen-)Entwicklung ermöglichen. Dazu hat sie die qualitätsfördernden Verfahren, welche in den nachfolgend aufgeführten Entwicklungsgebieten bereits durchgeführt wurden, frühzeitig und eng begleitet. Mit vorliegender Gesamtrevision sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für die erwünschte Entwicklung gelegt werden.

Abb. 15: Entwicklungsgebiete in Aarburg (Quelle: PLANAR, 2022)



6.6.1 Höhe

Heutige Nutzung

Das Areal wird überwiegend gewerblich genutzt.

Entwicklungsabsicht

Das Areal soll zu einem gemischt genutzten Quartierbaustein mit hoher Dichte entwickelt werden. Dabei soll, entsprechend der Bauzonierung, die gewerbliche Nutzung entlang der Oltnerstrasse angeordnet werden. Ab dem zweiten Obergeschoss ist Wohnnutzung denkbar, in den dahinterliegenden Baubereichen soll primär Wohnnutzung stattfinden. Die Gebäude entlang der Oltnerstrasse sollen mit entsprechender Positionierung eine lärmreduzierende Wirkung für das übrige Quartier entfalten.

Qualitätssicherung

Masterplan (2016), Workshopverfahren mit verschiedenen Planungsteams (2021), Rahmgestaltungplan (in Arbeit).

6.6.2 Feldstrasse West

Heutige Nutzung	Es handelt sich um ein heute gewerblich genutztes Areal mit verschiedenen Eigentümern.
Entwicklungsabsicht	Das heute gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Areal ist attraktiv an der Aare gelegen. Durch die veränderten Platzbedürfnisse der aktuellen gewerblichen Nutzung bieten die Bestandesbauten künftige das Potenzial für eine Zwischennutzung und langfristige Transformation des Areals. Durch ein vielfältiges Wohnungsangebot, durchgehende Freiräume und einer gemeinsamen Erschliessung kann der Ortsteil Aarburg Nord um ein attraktives Quartier an der Aare erweitert werden.
Qualitätssicherung	Potenzialstudie (2021), Masterplan (in Arbeit).

6.6.3 Bifang

Heutige Nutzung	Mehrfamilienhausüberbauung zu Wohnzwecken.
Entwicklungsabsicht	Die bestehende Mehrfamilienhausüberbauung soll zeitgemäss und hochwertig erneuert werden. Durch die verdichtete Bauweise wird Fläche für eine attraktive Freiraumgestaltung mit hoher gemeinschaftlicher Qualität freigespielt. Mit der Erneuerung des Areals soll durch eine einheitliche Gestaltung der Strassenraum der Oltnerstrasse aufgewertet werden. Um die Eingangssituation in das historische Städtli städtebaulich zu markieren, ist auf dem Areal eine Höhere Baute von rund 9 Geschossen vorgesehen.
Qualitätssicherung	Begleitetes Workshopverfahren Gesamtkonzept (2020).

6.6.4 Gärbi

Heutige Nutzung	Das Areal wird heute mehrheitlich gewerblich genutzt. Es bestehen grössere Baulandreserven.
Entwicklungsabsicht	Die Arealentwicklung bezweckt die Entwicklung einer nutzungsdurchmischten Überbauung an zentraler und attraktiver Lage beim Städtli an der Aare. Nebst dem Ersatzneubau zur zeitgemässen Erneuerung des bestehenden Gewerbegebäudes wird auf dem nördlichen Teil eine Baulücke geschlossen. Der Uferbereich wird im nördlicheren Teil grosszügig freigehalten, wodurch der Aareweg aufgewertet wird. Im südlicheren Teil ergänzt ein Gastronomiebetrieb das Erholungsangebot.
Qualitätssicherung	Begleitetes Projektverfahren zur Erarbeitung des Richtprojekts (2019). Gestaltungsplan (in Arbeit).

6.6.5 Städtli

Heutige Nutzung	Nebst der Gemeindeverwaltung und weiteren öffentlichen Nutzungen wird heute im Städtli in den oberen Geschossen mehrheitlich gewohnt. Die Erdgeschosse sind gewerblich genutzt. Vereinzelt sind Gastronomiebetriebe angesiedelt.
Entwicklungsabsicht	Die historische Kulisse im Städtli ist die Visitenkarte von Aarburg. Das Städtli soll belebt werden und der Bevölkerung attraktive öffentliche Freiräume bieten. Der Charme des Städtli soll erhalten bleiben, die Bauten im Bestand sorgfältig weiterentwickelt werden. Die unterschiedlichen Ansprüche, Bedürfnisse und Interessen sind aufeinander abzustimmen.
Qualitätssicherung	Die Gemeinde erarbeitet zurzeit einen Entwicklungsrichtplan dazu.

6.6.6 Alte Mühle

Heutige Nutzung	Heute mehrheitlich als Wohnraum genutzt, vereinzelte gewerbliche Nutzungen und zusammenhängende Baulandreserve sind vorhanden.
Entwicklungsabsicht	Die Entwicklung des Areals schafft einen attraktiven Übergang von der Altstadt in die urbaneren Gebiete um den Bahnhof. Mit dem markanten Gebäude entlang der Strasse wird der Strassenraum gefasst und durch die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung belebt.
Qualitätssicherung	Richtprojekt aus Projektwettbewerb (2015), Gestaltungsplan (2016).

6.6.7 Oberstadt und Unterstadt

Heutige Nutzung	Heute mehrheitlich zum Wohnen genutztes Areal. Die erste Etappe des Gebiets «Oberstadt» ist umgesetzt. Entlang der Gleise bestehen gewerbliche Nutzungen.
Entwicklungsabsicht	Die Entwicklung der Ober- und Unterstadt bezweckt die Schaffung von attraktivem und gut erschlossenem Wohnraum. Als 2000-Watt-Areal wird ein nachhaltiges, urbanes Quartier geschaffen. Während die Bebauung der Oberstadt den Blick auf Aarburg eröffnet und einen zentralen, gemeinschaftlich genutzten Hof aufspannt, integrieren sich die Gebäude der Unterstadt in die bestehende Parkanlage.
Qualitätssicherung	Masterplan (2011), Teil-Gestaltungspläne, Wettbewerbe und begleitete Workshopverfahren für verschiedene Ausbautetappen.

6.6.8 Franke-Strasse

Heutige Nutzung	Das Areal ist heute mehrheitlich Parkierungsfläche für das gewerblich genutzte Gebiet.
Entwicklungsabsicht	Das Arbeitsgebiet soll zeitgemäss weiterentwickelt und aufgrund seiner guten Lage in Bahnhofsnähe besser genutzt werden. Nebst Konferenz- und Büroräumen ist ein Personalrestaurant sowie ein spezifisches Wohnangebot für Kurz- und Kurzestaufenthalte vorgesehen. Das Bahnhofareal soll durch eine Höhere Baute städtebaulich markiert und mit naturnah gestalteten Freiräumen aufgewertet werden.
Qualitätssicherung	Begleitetes Workshopverfahren Gesamtkonzept (2020).

6.7 Massnahmen zur qualitativen Innenentwicklung

Um eine qualitative Innenentwicklung auch ausserhalb der Entwicklungsgebiete zu fördern und sicherzustellen, wurden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Massnahmen geprüft. Insbesondere folgende Ansätze sollen zur qualitätsvollen Innenentwicklung beitragen:

6.7.1 Gestaltungsplanpflicht

Bei den wichtigen, grösseren Entwicklungsgebieten mit wesentlichem öffentlichem Interesse an der qualitätsvollen Gestaltung der Überbauung und an einer haushälterischen Bodennutzung verlangt die Gemeinde, dass diese nur mit einem Gestaltungsplan bebaut werden dürfen. Mit dem Gestaltungsplan kann gemäss § 8 Abs. 2 BauV von der Grundordnung abgewichen werden (z.B. ein zusätzliches Geschoss), wenn aufgezeigt werden kann, wie dies zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis führt. Die Gemeinde legt im Bauzonenplan für verschiedene Gebiete – insbesondere die in den vorangehenden Kapiteln beschriebenen Entwicklungsgebiete – eine Gestaltungsplanpflicht fest und formuliert dazu in der BNO Zielvorgaben, die mit dem Gestaltungsplan zu erfüllen sind.

6.7.2 Arealüberbauungen

Die Gemeinde lässt neu bereits für Areale ab 2'000 m² die Arealüberbauung nach § 39 BauV zu. Diese ermöglicht eine zusätzliche Ausnützung bei Einhaltung bestimmter Qualitätsanforderungen.

6.7.3 Einfamilienhäuser nur in zweigeschossigen Wohnzonen

Bereits heute ist in der BNO festgehalten, dass drei- und viergeschossige Wohnzonen für Mehrfamilienhäuser bestimmt sind. Ein- und Zweifamilienhäuser sind dort nur auf Restflächen oder in Baulücken zulässig.

6.7.4 Wintergärten von Ausnützung befreien

Sitzplätze, Balkone oder Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle, die verglast sind, sind normalerweise zur Ausnützung anzurechnen. Die Gemeinde gewährt einen Ausnützungsbonus von max. 15 m² pro Wohnung, diese Fläche steht dann für Wohnfläche zur Verfügung. Bei einem Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohnungen kann mit der Summe der gewonnenen Flächen z.B. eine kleinere, zusätzliche Wohnung erstellt werden.

6.7.5 Innenentwicklungsbonus

Besonders in Gebieten mit niedriger Dichte soll neu die Möglichkeit für eine moderate, la-
gegerechte Innenentwicklung bestehen, die einerseits effektiv dazu beiträgt, dass mehr
Personen pro Fläche Wohnen können, andererseits jedoch keine übermässige Beeinträchti-
gung der Nachbargrundstücke bzw. des Quartierbildes in den locker bebauten Quartieren
zur Folge haben.

Erreicht werden kann dies mit folgendem Innenentwicklungsbonus: Anstelle eines Attikage-
schosses, welches maximal 60 % eines Vollgeschosses betragen darf, soll neu ein vollwertiges
Vollgeschoss zulässig sein. Die Gesamthöhe des Gebäudes bleibt damit gleich. Bezweckt
wird, dass statt grossen Wohnungen über mehrere Geschosse neu Vollgeschosse mit je ei-
ner Wohnung pro Geschoss erstellt werden. Gegenüber einer reinen Erhöhung der Ausnüt-
zung wird damit erreicht, dass nicht grössere, sondern mehr Wohnungen auf der gleichen
Gebäudegrundfläche gebaut werden.

*Beispiel: Statt eines Einfamilienhauses in der Wohnzone W2, in welchem eine Wohnung
über zwei Geschosse realisiert wird und wo bspw. 3 Personen leben, wird ein kleines Mehrfa-
milienhaus mit drei Wohnungen erstellt, wo bspw. 9 Personen leben, ohne dass der Fussab-
druck des Gebäudes und die Gesamthöhe grösser werden. Dies fördert auf verträgliche
Weise eine höhere Anzahl Einwohner pro Fläche und gleichzeitig die Reduktion des Wohnflä-
chenverbrauchs pro Person.*

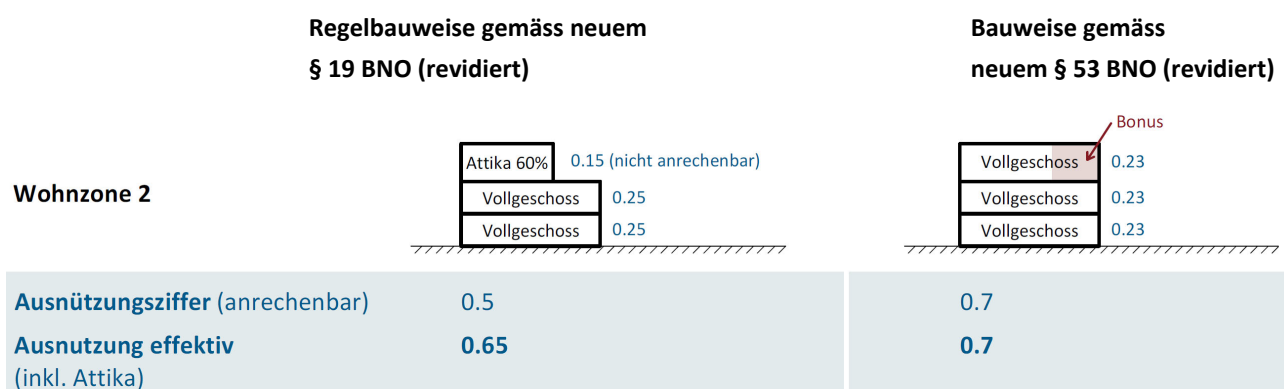
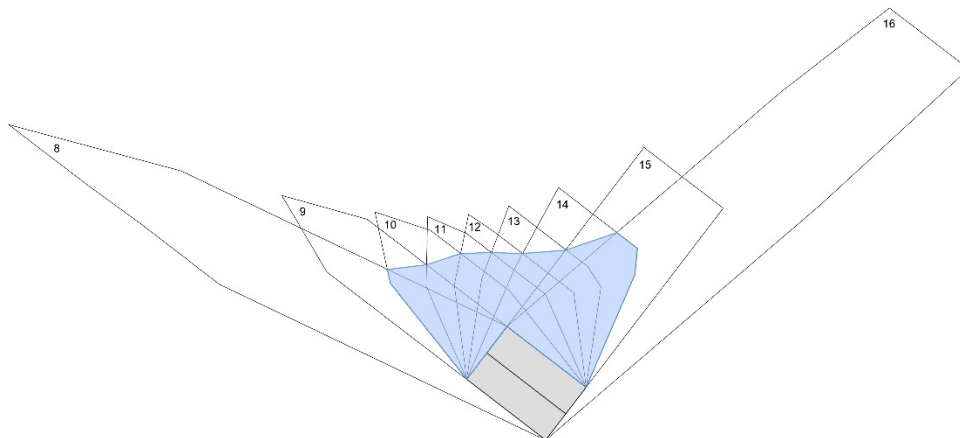


Abb. 16: Innenentwicklungsbonus am Beispiel der Wohnzone W2 (rote Fläche)

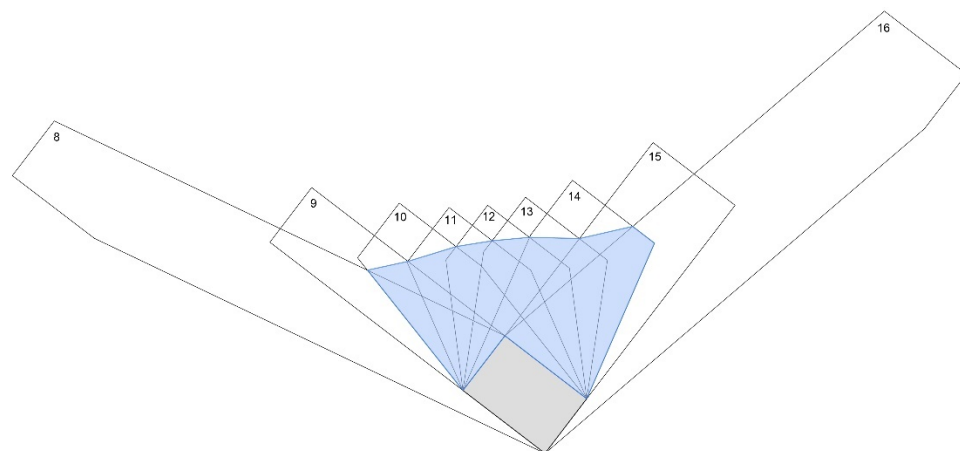
Um diesen Bonus beanspruchen zu können, werden erhöhte Anforderungen an die Gestal-
tung gestellt, um eine gute Einordnung sicherzustellen. Vorausgesetzt werden eine Mini-
malfläche des Grundstücks und der Nachweis einer guten Gesamtwirkung. Die qualitativen
Anforderungen an Arealüberbauungen, welche in § 39 der kantonalen Bauverordnung auf-
geführt sind, müssen sinngemäss eingehalten bzw. nachgewiesen werden. Zum Qualitäts-
nachweis kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

Hinsichtlich des Schattenwurfs ist die Auswirkung auf benachbarte Grundstücke vernachlässig-
bar. Nachfolgender Vergleich zwischen einer zweigeschossigen Baute mit einem zusätzli-
chen Dachgeschoss (übliche Bauweise eines Einfamilienhauses) und einem dreigeschossi-
gen Bau mit Flachdach (Bauweise nach Innenentwicklungsbonus) zeigt, dass der Unter-
schied im Schattenwurf minim ist.

Abb. 17:
Oben: Schattenwurf Satteldach mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss



Unten: Schattenwurf Flachdach mit drei Vollgeschossen (ohne zusätzliches Attika) (Quelle: PLANAR, 2022)



6.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Zentrales Instrument zur Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung bildet der parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitete Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV.

Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen

Die Innenentwicklung wird an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen angestrebt. Die grösseren Entwicklungsgebiete befinden sich am Bahnhof (Ober- und Unterstadt) oder in der Nähe der Oltnerstrasse (Gärbi, Bifang, Höhe) mit einer ÖV-Güteklasse B um den Bahnhof und C entlang der Oltnerstrasse. Zudem sind diese Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert: In diesen Verfahren werden die zweckmässige Erschliessung und Parkierung aufzuzeigen sein.

Parkleitsystem

Ein Parkleitsystem bezweckt, den Suchverkehr in den Quartieren zu minimieren und den Verkehr direkt zu den freien Parkmöglichkeiten zu führen. Für ein Parkleitsystem ist gemäss § 54a Abs. 2 BauG eine Grundlage im KGV notwendig. Zurzeit besteht in Aarburg noch kein Bedarf an einem Parkleitsystem. Damit bei einem künftigen Bedarf ein solches jedoch eingeführt werden könnte, wird in der BNO die gesetzliche Grundlage gelegt.

Bewirtschaftung von privaten Parkieranlagen ermöglichen

Um zu vermeiden, dass im Umfeld von kostenpflichtigen öffentlichen Parkfeldern auf öffentlich zugängliche, jedoch private und somit kostenfreie Parkplätze ausgewichen wird, legt die BNO fest, dass die Gemeinde bei öffentlich zugänglichen Parkieranlagen ab 25 Parkfeldern auf privatem Grund in den Arbeitszonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen eine monetäre Bewirtschaftung vorschreiben kann.

Parkfeldreduktion für
Wohnnutzungen

In Aarburg sollen eine Reduktion der Parkfelderstellungspflicht und des Parkfelderstellungsrechts in Abhängigkeit der Lage definiert werden. An gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen soll es möglich sein, auch eine reduzierte Anzahl an Pflichtparkplätzen zu erstellen, ohne zwingend ein Mobilitätskonzept erstellen zu müssen. Für die Berechnung der Parkfeldreduktion wird das Gemeindegebiet dazu in Gebietstypen unterteilt (siehe Anhang BNO). Pro Gebiet wird für Bewohnerparkfelder ein Minimum und Maximum gegenüber dem Pflichtbedarf festgelegt. Die Einteilung der Gebietstypen und die Definition der Grössenordnung erfolgte im Austausch zwischen Verkehrsplaner (Verfasser KGV), Raumplaner (Verfasser Ortsplanung) und Gemeinde. Der Minimalwert kann in Kombination mit einem Mobilitätskonzept gemäss BauV in allen Gebietstypen unterschritten werden. Dementsprechend kann an geeigneten Lagen oder mit speziellen Konzepten auch autofreies und autoarmes Wohnen ermöglicht werden.

Mobilitätsmanagement
für Verkehrserzeuger

In der BNO wird festgelegt, dass der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept verlangen kann, wenn die Parkplatzerstellungspflicht gemäss der geltenden VSS-Norm unterschritten wird, wenn mehr als 25 Parkfelder realisiert werden oder bei neuen Nutzungen, die mehr als 500 Fahrten pro Tag erzeugen. Darin wird aufgezeigt, wie die Mobilität aller Verkehrsteilnehmenden im Perimeter auf das räumliche Umfeld zu bewältigen ist. Die BNO legt die Anforderungen an Mobilitätskonzepte fest.

Erschliessung der Bauzonen

Alle mit vorliegender Gesamtrevision vorgenommenen Einzonungen sind bereits hinreichend erschlossen. Grössere unbebaute Gebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine rationelle Erschliessung sicherzustellen.

6.9 Weitere Themen

6.9.1 Generationengerechte Wohnformen

Die Weiterentwicklung der örtlichen Alters- und Pflegeheime sowie die Erhaltung eines Grundangebotes an kommunaler Versorgung und generationengerechtem Wohnraum an gut erschlossenen Lagen sind wichtige Ansätze, um der künftigen demografischen Bevölkerungsentwicklung – dem steigenden Anteil betagter Personen an der Gesamtbevölkerung – zu begegnen. Es erleichtert und unterstützt zudem den anstehenden Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten, indem Seniorinnen und Senioren innerhalb der Gemeinde und damit in ihrem bekannten Umfeld von einem altersgerechten Wohnangebot profitieren können.

Im Jahr 2007 wurde das Areal des Seniorenzentrums Falkenhof Aarburg von der Wohnzone W3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umgezont. Damit kann das Alters- und Pflegeheim bedürfnisorientiert und flexibel weiterentwickelt werden.

Innerhalb des Gestaltungsplanes «Webi-Areal Ost» wurden im Jahr 2015 im Baufeld Haus A zwei Geschosse mit insgesamt 36 Wohnungen zum «Wohnen im Alter» genehmigt. Für Service-Leistungen besteht eine Zusammenarbeit mit dem Alterszentrum Lindenhof Oftringen.

Bei zukünftigen grösseren Bauvorhaben, bei welchen die Gemeinde bereits in der Planung Einfluss nehmen kann, sollen das Thema «Wohnen im Alter» weiterhin frühzeitig thematisiert und die Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

6.9.2 Belastete Standorte

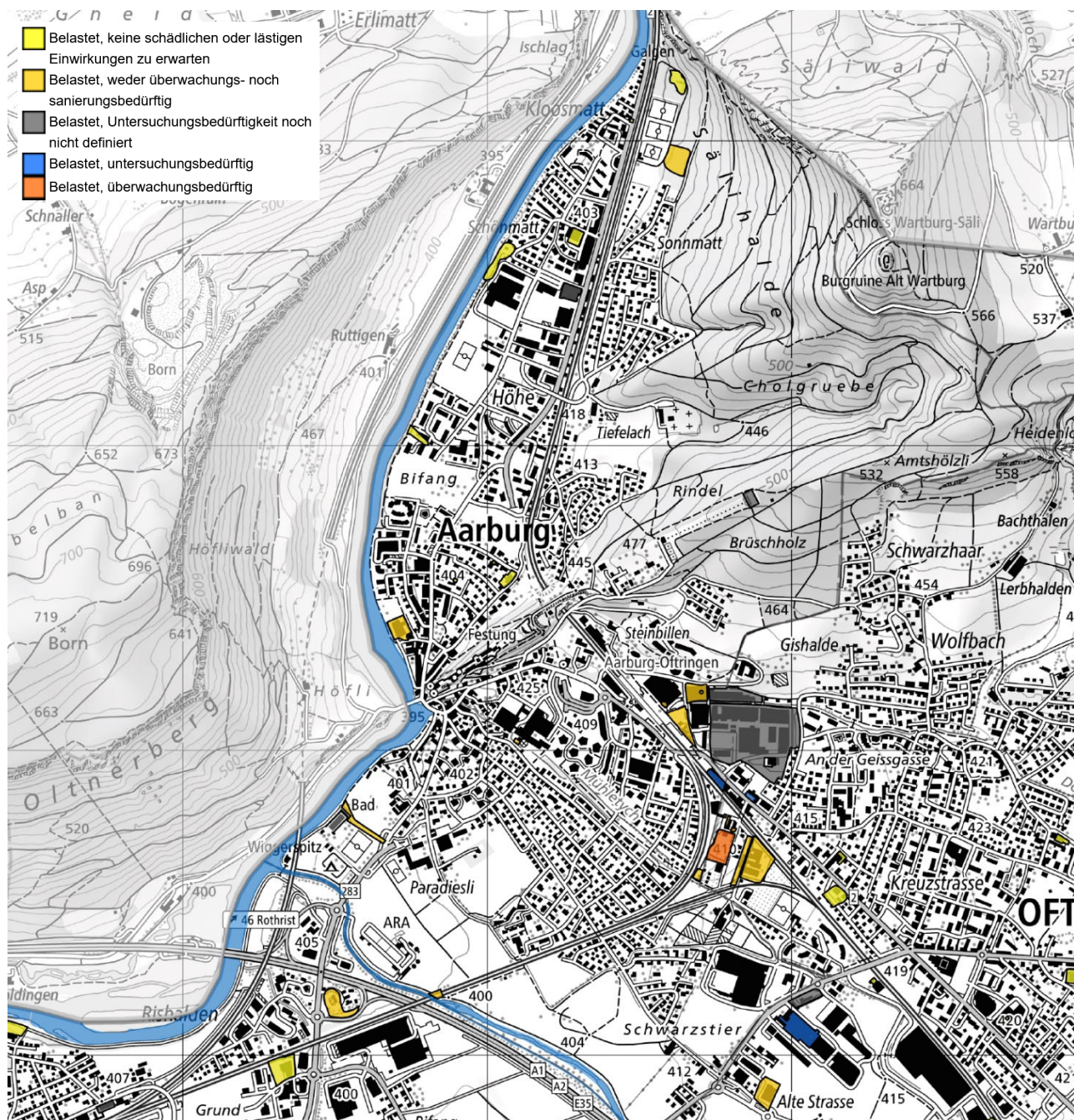


Abb. 18: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AGIS, 2021)

Im Kataster der belasteten Standorte sind in Aarburg etliche Gebiete bezeichnet, die belastet sind, bei denen jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind und kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf besteht. Südlich des Franke Areals gibt es einen untersuchungsbedürftigen Standort, diesbezügliche Untersuchungen sind im Rahmen von Folgeplanungen zu prüfen. Die mit der Gesamtrevision vorgesehenen Änderungen erfordern keine unmittelbare Untersuchung oder Sanierung dieser Standorte.

6.9.3 Störfall

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung den Einfluss der Planung bezüglich existierender Störfallrisiken ab. Gemäss der Festlegung S 1.8 des Richtplans werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

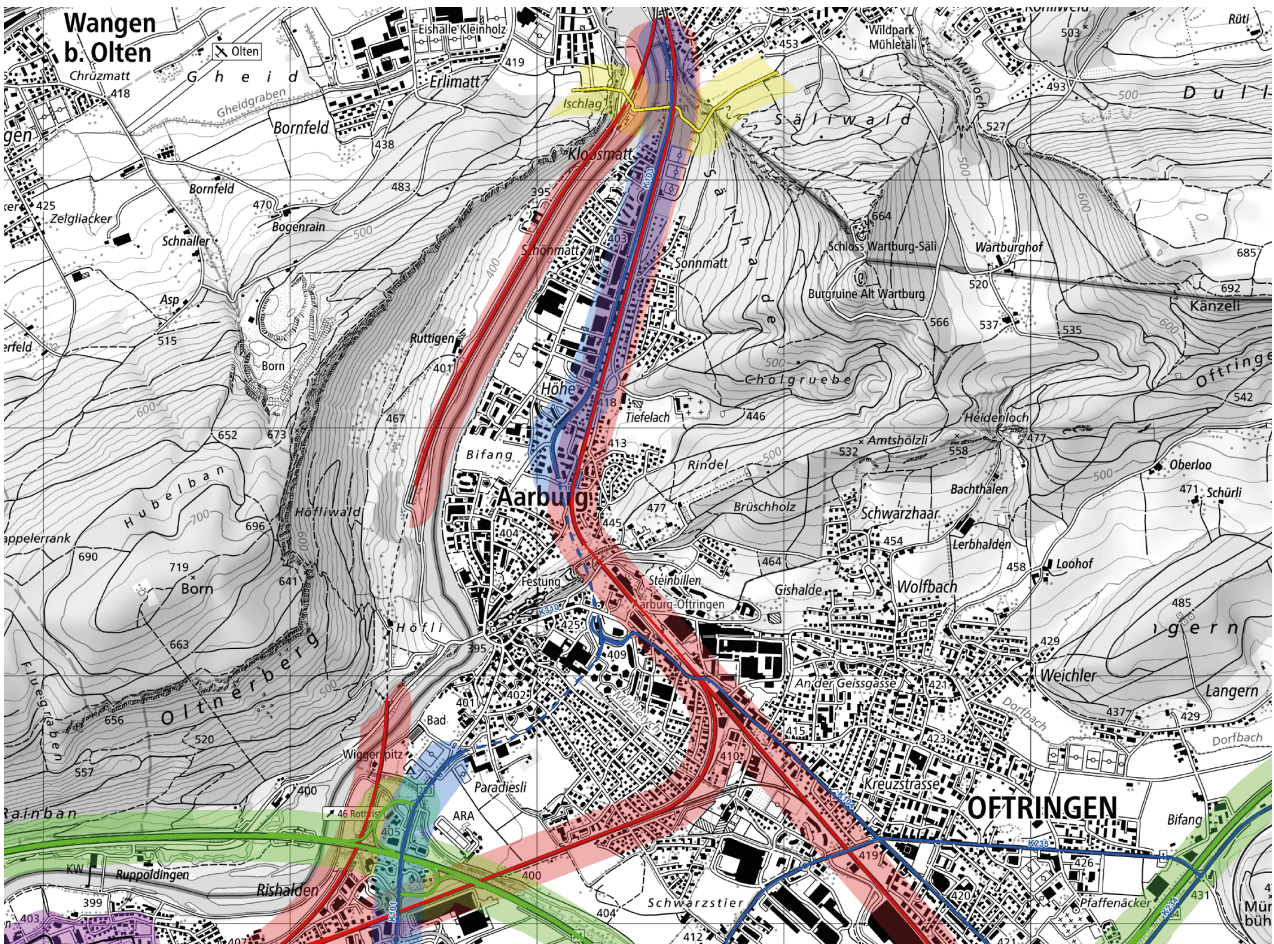


Abb. 19: Ausschnitt Chemierisikokataster (Quelle: AGIS, 2022)

In Aarburg weisen die Autobahn A1 (grün), die Oltnenstrasse im Norden und die Neue Aarburgerstrasse / Hofmattstrasse im Süden (blau) sowie die Bahnlinien (rot) einen Konsultationsbereich auf. Weiter quert über einen kurzen Abschnitt ganz im Norden der Gemeinde eine Erdgashochdruckleitung das Gemeindegebiet (gelb).

Innerhalb des Konsultationsbereiches ist auf die Anordnung von empfindlichen und schwer evakuierbaren Einrichtungen wie Kindergärten, Altersheime, Schulen etc. zu verzichten. Weiter ist bei Änderungen in der Nutzungsplanung, die sich wesentlich auf die Bevölkerungsdichte und damit das Schadenspotenzial auswirken, die Risikosituation zu prüfen.

Mit vorliegender Gesamtrevision werden Massnahmen zur Innenentwicklung getroffen, die teilweise auch in den Konsultationsbereichen eine Erhöhung der Bevölkerungsdichte zur Folge haben dürften. Die Zunahme dürfte jedoch nicht so stark ausfallen, dass eine wesentliche Verschiebung des Risikos über den akzeptablen Bereich hinaus zu erwarten wäre.

6.9.4 Inventar der historischen Verkehrswege

Das historische Wegnetz von Aarburg enthält vor allem südlich des Siedlungsgebiets und im Städtli verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz. Die historischen Verläufe mit Substanz werden in den Nutzungsplänen orientierend bezeichnet und mit einer auf das Inventarblatt abgestimmten Schutzbestimmung in der BNO gesichert. Über das Ausmass des Schutzes ist im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens im Einzelfall und unter Abwägung aller beteiligten Interessen zu entscheiden.

6.9.5 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG ist für Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellten Umzonungen eine Abgabe von mind. 20 % des Mehrwerts durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu leisten. Einer Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Vorliegen einer Baubewilligung fällig. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen, wovon die Gemeinde Aarburg Gebrauch macht. Damit gehen bei einer Mehrwertabgabe 10 % an den Kanton und 20 % an die Gemeinde. Diese Abgabe ist zweckgebunden zu verwenden (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG).

Die Eigentümerschaften mehrwertabgabepflichtiger Grundstücke werden vor der öffentlichen Auflage schriftlich über die Höhe der Abgabe, welche durch das kantonale Steueramt geschätzt wird, sowie über das weitere Vorgehen und die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel informiert. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann kein Rechtsmittel gegen die Höhe der Mehrwertabgabe ergriffen werden, sondern lediglich gegen mehrwertabgabepflichtige Einzonungen. Das Rechtsmittelverfahren und die eigentliche Verfügung der Mehrwertabgabe erfolgen in einem separaten Verfahren nach Rechtskraft der Nutzungsplanung.

6.9.6 Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

Die Gemeinde hat die rechtskräftigen Sondernutzungspläne auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüft und gewissen Anpassungsbedarf festgestellt. Eine Aufhebung von Sondernutzungsplänen verlangt in jedem Fall ein separates Verfahren, das von einer Revision der Nutzungsplanung losgelöst ist.

Allfällige Anpassungen oder Aufhebungen von Sondernutzungsplänen möchte die Gemeinde nicht parallel zur laufenden Gesamtrevision vornehmen, sondern zu gegebenem Zeitpunkt in einem nachgelagerten Verfahren.

7 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

7.1 Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der «technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau», die Daten mussten entsprechend aufbereitet und an die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst werden (z.B. Ungenauigkeiten bei der Bauzonenabgrenzung und bei Verkehrsflächen). Nach dieser Aufbereitung nahm die Gesamtfläche des Bauzonenplans um 0.27 ha auf total **215.61 ha** ab. Diese Fläche gilt für die Nutzungsplanungsrevision als Ausgangsgrösse des Siedlungsgebiets (100 %).

7.2 Änderungen innerhalb des Baugebiets

Nachfolgend werden alle wesentlichen Änderungen am Bauzonenplan aufgeführt und begründet. Sie werden anhand der einzelnen Ortsteile gegliedert und sind jeweils in den Änderungsplänen ersichtlich, welche orientierender Bestandteil dieser Vorlage bilden. Untergeordnete plangrafische Änderungen oder bspw. Umzonungen von Strassenflächen zwecks sinnvoller Bauzonenabgrenzung sind in den Änderungsplänen dargestellt, nachfolgend jedoch nicht zusätzlich erläutert.

Gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsauftrag 3.5 besteht ein Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Diese Ein- bzw. Auszonungen sind nicht kompensationspflichtig bzw. nicht zur Kompensation anrechenbar. Als Arrondierung geltende Einzonungen sind jedoch mehrwertabgaberelevant.

7.2.1 Das ändert sich im Ortsteil Nord (A)

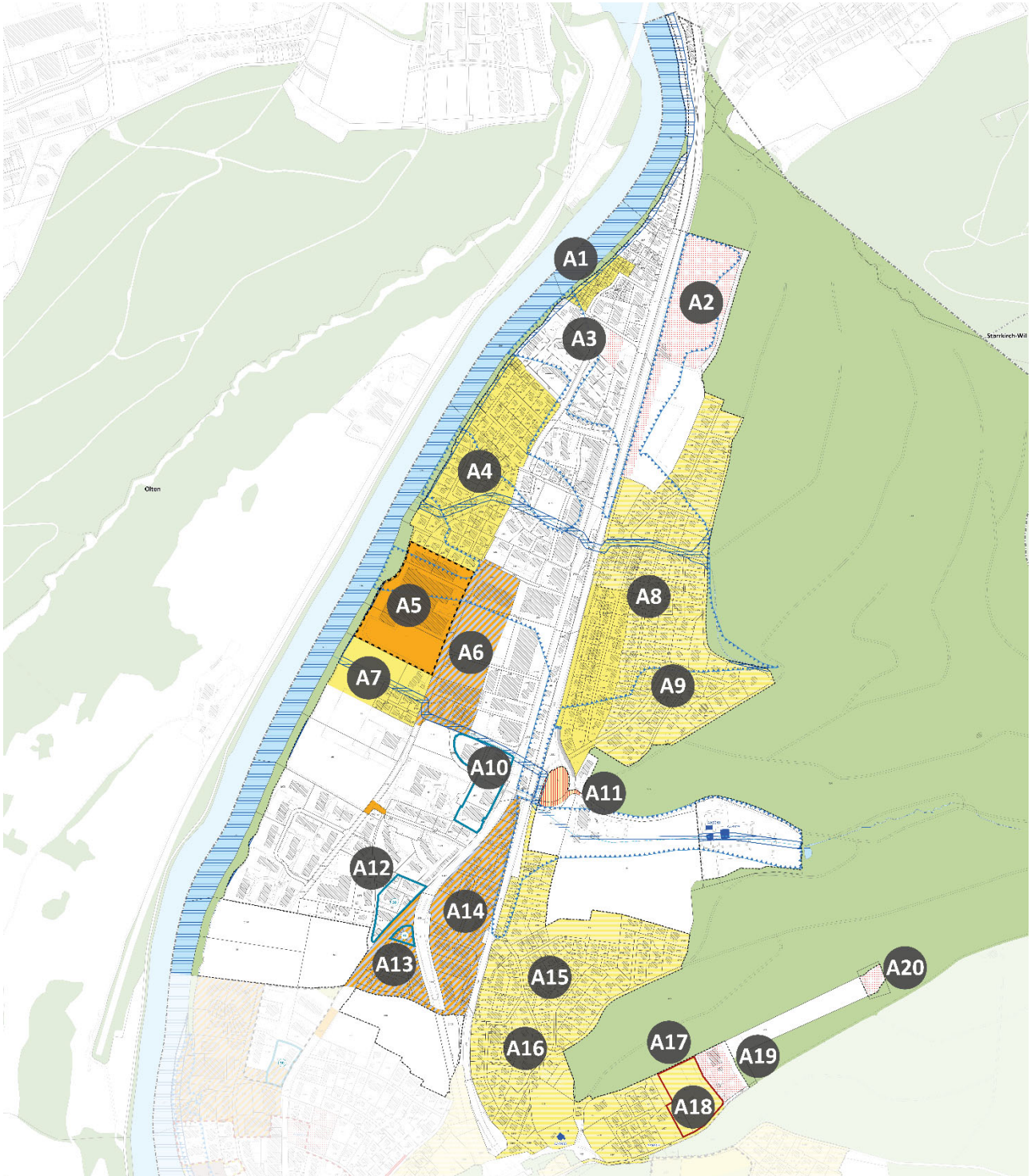


Abb. 20: Änderungen im Ortsteil Nord

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
A1	0.42	Umzonung von Wohnzone W2A in Wohnzone W2	Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung unterscheidet zwischen Wohnzone W2A und W2B. Diese unterscheiden sich in ihren Bestimmungen und der zulässigen Ausnützung aus heutiger Sicht nur unwesentlich. Dem Ziel einer vereinfachten Zonenstruktur folgend, sollen die bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen zu einer einheitlichen Wohnzone W2 zusammengefasst werden. Die zulässige Baumasse der neuen W2 orientiert sich an den bisherigen Bestimmungen zur Wohnzone W2B, welche gegenüber der W2A eine etwas höhere Ausnutzungsziffer von 0.5 zulässt. Damit kann sichergestellt werden, dass bestehende Gebäude auch künftig zonenkonform sind. Würde die Ausnutzungsziffer gemäss heutiger W2A (0.4) festgelegt, würden Bauten in der heutigen W2B in den Besitzstand gedrängt.
A2	2.70	Aufhebung «Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmbelastung»	Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) wurden in allen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen überprüft und gemäss den vorhandenen oder möglichen künftigen Nutzungen im Bauzonenplan bezeichnet. Wo eine ES III festgelegt wurde und heute eine überlagernde Festlegung zur ES III infolge Lärmbelastung besteht, wird die Überlagerung aufgehoben.
A3	0.15	Aufhebung «Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmbelastung»	Siehe Änderung A2
A4	4.66	Umzonung von Wohnzone W2A in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
A5	2.76	Umzonung von der Gewerbezone G in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht	Um die in Kapitel 6.6.1 beschriebenen Entwicklungsabsichten zu ermöglichen, wird das Areal in die Wohnzone W3 umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht stellt die entsprechende qualitative Entwicklung sicher. Die zu erreichenden kommunalen Ziele im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet sind in der BNO verbindlich festgelegt.
A6	2.70	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG3B in Wohn- und Arbeitszone WA3	Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung unterscheidet zwischen Wohn- und Gewerbezone WG3A und WG3B. Diese unterscheiden sich in ihren Bestimmungen und der zulässigen Ausnützung aus heutiger Sicht nur unwesentlich. Dem Ziel einer vereinfachten Zonenstruktur folgend, sollen die bisherigen dreigeschossigen Mischzonen zu einer einheitlichen Wohn- und Arbeitszone WA3 zusammengefasst werden. Die zulässige Baumasse der neuen WA3 orientiert sich an den bisherigen Bestimmungen zur

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
			Wohn- und Gewerbezone WG3B. Damit kann sichergestellt werden, dass bestehende Gebäude auch künftig zonenkonform sind.
A7	1.61	Umzonung von Wohnzone W2B in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
A8	12.34	Umzonung von Wohnzone W2A und WH in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
A9	10.25	Überlagernde Zone «Empfindliche Hanglagen»	Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) weist darauf hin, dass Gebäude an Hanglage exponiert sind und daher besonders sorgfältig zu gestalten sind. Dies sind insbesondere die Gebiete der ehemaligen Wohnzone WH, welche neu der Wohnzone W2 zugewiesen sind. Aufgrund der Hanglage werden diese Zonen nun zusätzlich als «empfindliche Hanglage» bezeichnet. Diese Überlagerung bezweckt eine moderate Entwicklung unter Einpassung in die landschaftliche, topografische und bauliche Umgebung. Arealüberbauungen, Mehrfamilienhäuser und Nutzungsboni zur Innenentwicklung sind nicht zulässig.
A10	1.07	Eignungsgebiet für Höhere Bauten bis 30 m	Gemäss dem «regionalen Konzept Höhere Bauten» können Höhere Bauten in Aarburg zur Strukturierung wichtiger Strassenachsen oder Orte (z.B. Bahnhof) einen ortsbaulichen Mehrwert leisten. Das regionale Konzept kommt zum Schluss, dass entlang der Oltnerstrasse einzelne Höhere Bauten bis maximal 30 m Höhe einen Mehrwert bieten könnten. Dies ist jedoch in einem qualitätssichernden Verfahren und einem Gestaltungsplan nachzuweisen und sicherzustellen, was mit vorliegendem Eignungsgebiet und den Bestimmungen in der BNO entsprechend verlangt wird.
A11	0.32	Auszonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in Landwirtschaftszone	Die Fläche innerhalb der kreisförmigen Zufahrtsstrasse über die Oltnerstrasse / Bahnlinie, welche die Wohnquartiere «Rindel» und «Längacher» östlich der Bahnlinie erschliesst, ist zurzeit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesen. Diese Fläche kann jedoch nicht bebaut oder sinnvoll zu öffentlichen Zwecken genutzt werden. Heute befindet sich hier eine Wiese. Die Fläche wird daher der Landwirtschaftszone zugewiesen und zur Kompensation für die Einzonung des Deponieplatzes bei der ARA (vgl. Änderung C56) angerechnet.
A12	0.54	Eignungsgebiet für Höhere Bauten bis 30 m	Siehe Änderung A10

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
A13	0.11	Eignungsgebiet für Höhere Bauten bis 30 m	Siehe Änderung A10
A14	4.23	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG3B in Wohn- und Arbeitszone WA3	Siehe Änderung A6
A15	12.82	Umzonung von Wohnzone WH in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
A16	12.82	Überlagernde Zone «Empfindliche Hanglagen»	Siehe Änderung A9
A17	0.59	Aufhebung Spezialzone Spiegelberg	Zum Schutz der Aussicht verlangte die Spezialzone Spiegelberg eine eingeschossige Bauweise. Diese Regelung wurde im Rahmen der Gesamtrevision eingehend überprüft und diskutiert. Die Qualität der Aussicht wird jedoch nicht als derart schützenswert erachtet, dass eine Beschränkung gerechtfertigt wäre. Die Spezialzone soll daher aufgehoben werden. Damit gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 resp. die zusätzlichen Einschränkungen der «Empfindlichen Hanglage».
A18	0.96	Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht	Der Erschliessungsplan «Högerli» ist inzwischen vollständig umgesetzt, womit die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben werden kann.
A19	0.47	Aufhebung «Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmbelastung»	Siehe Änderung A2
A20	0.14	Aufhebung «Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmbelastung»	Siehe Änderung A2

7.2.2 Das ändert sich im Ortsteil Mitte (B)

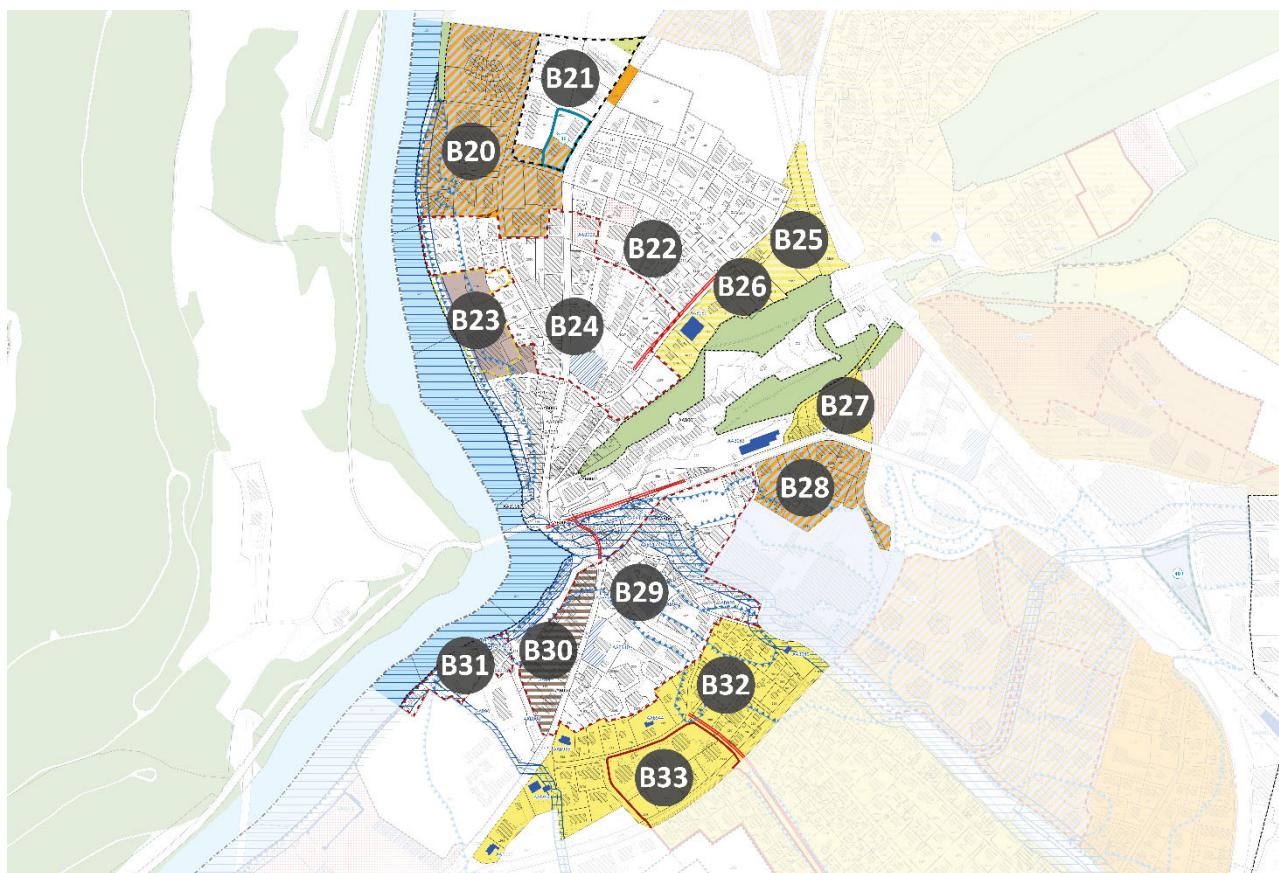


Abb. 21: Änderungen im Ortsteil Mitte

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
B20	3.80	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG3B in Wohn- und Arbeitszone WA3	Siehe Änderung A6
B21	Gestaltungsplanpflicht: 1.86 Eignungsgebiete Höhere Bauten: 0.32 Umzonung Grünzone: 0.06	Gestaltungsplanpflicht, Eignungsgebiet für Höhere Bauten bis 30 m Kleinflächige Umzonung von der Wohnzone W3 in die Grünzone G	Um die in Kapitel 6.6.3 beschriebenen Entwicklungsabsichten zu ermöglichen, wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In der BNO werden die entsprechenden qualitativen Ziele festgelegt. Zudem werden – ausgehend von den Erkenntnissen des Workshopverfahrens – Richtwerte für Ausnützung, Bauhöhen und Geschosshöhe festgelegt. Mit einem Gestaltungsplan kann in der Grössenordnung dieser Richtwerte von der Grundnutzung abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen gemäss BauG, insb. ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis, erreicht werden können. Durch das Eignungsgebiet für Höhere Bauten bis 30 m an der südöstlichen Ecke des Gebiets entlang der Oltnerstrasse kann der Strassenraum akzentuiert werden. An der nordöstlichen Ecke wird, gestützt auf die Erkenntnisse aus

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
			dem Workshopverfahren, eine kleine Fläche von der W3 in die Grünzone umgezont.
B22	0.48	Aufhebung «Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmbelastung»	Siehe Änderung A2
B23	Umzonung: 0.93 Gestaltungsplanpflicht: 1.04	Umzonung von der Wohnzone W3 und Wohn- und Arbeitszone WA3 in die Kernzone K mit Gestaltungsplanpflicht	Um die in Kapitel 6.6.4 beschriebenen Entwicklungsabsichten zu ermöglichen, wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen. In der BNO werden die Qualitäten und Ziele des Richtprojekts, welches aus einem begleiteten Verfahren hervorging, mittels qualitativen Zielvorgaben gesichert. Der Fachbericht zum Richtprojekt schlägt sachgerecht eine Umzonung in die Kernzone K vor (Fachgutachten von Ernst Strebel, 10. August 2020).
B24	6.05	Änderung Gestaltungsplanpflicht	Die bestehende grossflächige Gestaltungsplanpflicht über derart viele Grundstücke, unterschiedliche Eigentümerschaften und Bauzonen wird als nicht zweckmässig erachtet. Die Erfahrung zeigt, dass die Umsetzung von Gestaltungsplanpflichten in diesem grossen Ausmass schwierig ist. Der Perimeter wird auf das aktuell in Planung befindliche Gebiet «Gärbi» angepasst (siehe Änderung B23).
B25	2.16	Umzonung von Wohnzone W2A in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
B26	2.16	Überlagernde Zone «Empfindliche Hanglagen»	Siehe Änderung A9
B27	0.71	Umzonung von Wohnzone W2B in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
B28	1.40	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG3B in Wohn- und Arbeitszone WA3	Siehe Änderung A6
B29	5.97	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	Die bestehende grossflächige Gestaltungsplanpflicht über die gesamte Kernzone südlich des Städtchens mit derart vielen Grundstücken und unterschiedlichen Eigentümerschaften wird als nicht zweckmässig erachtet. Die Erfahrung zeigt, dass die Umsetzung von Gestaltungsplanpflichten in diesem grossen Ausmass schwierig ist. Die Überbauung im Bereich des Galligässchens ist zudem inzwischen vollständig umgesetzt, der Gestaltungsplan Mühlegasse ist zurzeit in Umsetzung. Die Gestaltungsplanpflicht wird daher aufgehoben.

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
B30	1.01	Überlagerte Festsetzung Kernzone «Landhus»	Um dem Erhaltungsziel gemäss ISOS Rechnung zu tragen, soll das städtebauliche Grundmuster zwischen der Hofmattstrasse und dem Landhausquai bewahrt werden. Insbesondere beim Zentralplatz sollen die platzdefinierende Stellung und die Wirkung der Gebäude gesichert werden. Durch die überlagernde Bestimmung wird festgehalten, dass sich Neu- und Umbauten in das bestehende städtebauliche Grundmuster einpassen müssen. Die Erschliessung und Parkierung von benachbarten Grundstücken sind nach Möglichkeit zusammenzulegen und aufeinander abzustimmen.
B31	0.70	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	In diesem Gebiet gilt der rechtskräftige Gestaltungsplan «Landhaus West». Die grossflächige, zusammenhängende Gestaltungsplanpflicht, welche das gesamte Gebiet der Kernzone südlich des Städtchens umfasste, soll aufgehoben werden (vgl. Änderung B29).
B32	5.76	Umzonung von Wohnzone W2B in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
B33	3.68	Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht	Der Erschliessungsplan «Falkenburg» wurde inzwischen vollständig umgesetzt, daher wird die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben.

7.2.3 Das ändert sich im Ortsteil Süd (C)

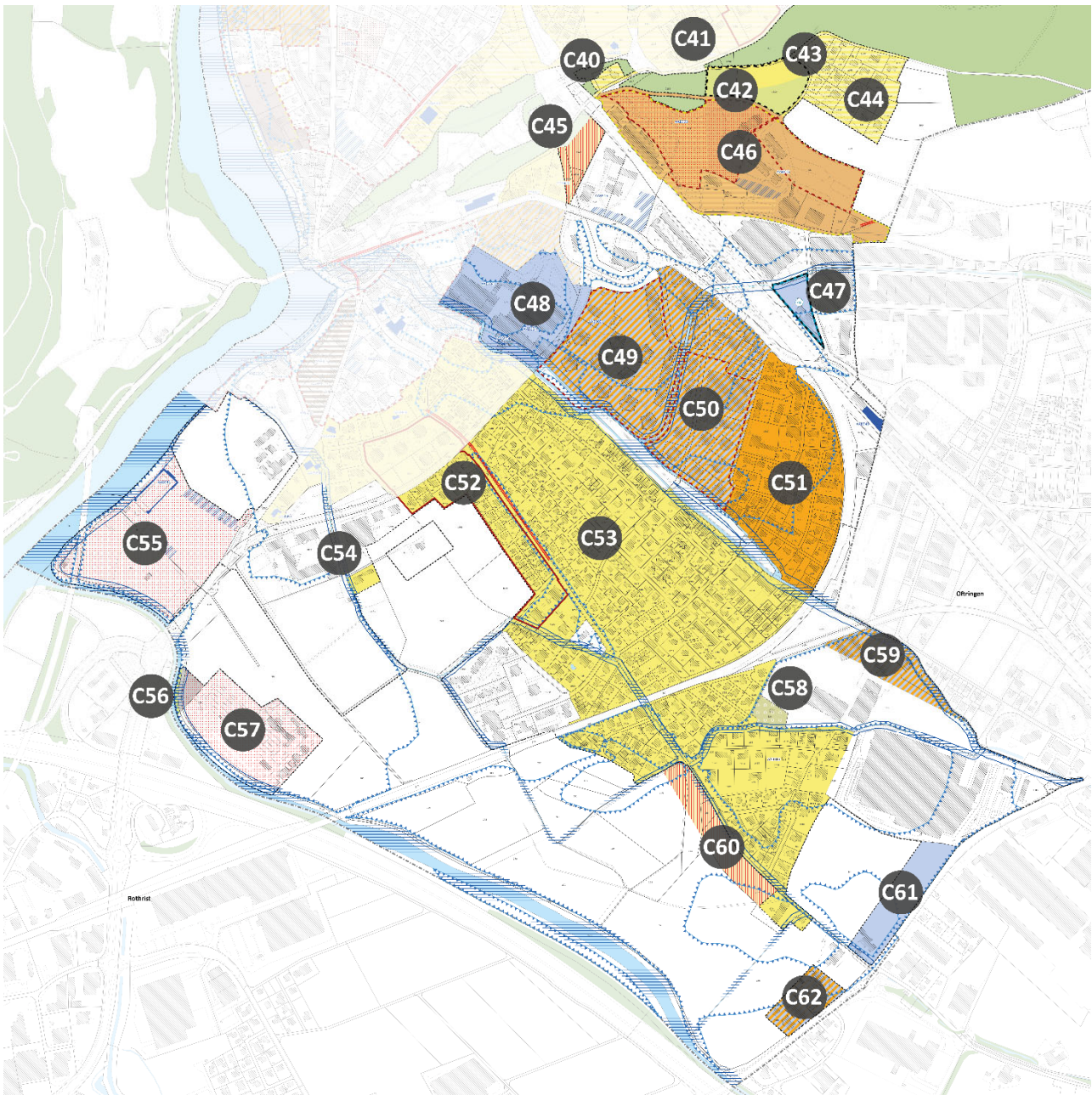


Abb. 22: Änderungen im Ortsteil Süd

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
C40	0.17	Umzonung von Wohnzone WH in Wohnzone W2 Überlagernde Zone «Empfindliche Hanglagen»	Umzonung: siehe Änderung A1 Überlagernde Zone: siehe Änderung A9
C41	0.01	Zuweisung von Wald in Grünzone	Gemäss aktueller Waldfeststellung gilt diese Fläche nicht mehr als Wald. Sie wird daher der Grünzone zugewiesen.

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
C42	0.69	Umzonung von Wohnzone WH in Grünzone Überlagerung der Wohnzone W2 mit einer Gestaltungsplanpflicht	<p>Die Parzelle Nr. 1430 ist nicht bebaut, das Bestandsgebäude wurde abgerissen. Die Ausnützung der ebenfalls noch unbebauten Parzelle Nr. 1580 wurde im Rahmen der Überbauung «Oberstadt» bereits mehrheitlich mittels Ausnützungstransferierung konsumiert. Es verbleiben gemäss Masterplan «Gishalde» noch 950 m² Bruttogeschossfläche. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde vertieft untersucht, wie die noch realisierbare Fläche auf den beiden Parzellen entsprechend ihrer sensiblen Lage am Waldrand verträglich entwickelt werden könnte.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist es, den im Masterplan «Gishalde» vorgesehenen, zusammenhängenden Grünkorridor zwischen der Überbauung «Oberstadt» und dem bestehenden Brüschoholz-Quartier sicherzustellen. Dieser Korridor soll um die Parzelle Nr. 1430 erweitert werden, diese wird der Grünzone zugewiesen und damit von Bauten freigehalten. Damit entsteht eine grüne Landschaftskammer, welche sich vom Waldstück im Westen zwischen Oberstadt und Brüschoholz bis ins Kulturland weiterzieht.</p> <p>Die beiden Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 1430 und 1580 könnten sich eine gemeinsame, abgestimmte Entwicklung der noch realisierbaren Baumasse vorstellen. Die Gebäude sollen – unter Berücksichtigung des Waldabstands – im nördlichen Bereich konzentriert werden und von Osten her über die Strasse «Im Aecherli» erschlossen werden. Die übrige Fläche auf der Parzelle Nr. 1580 wird ebenfalls der Grünzone zugewiesen, um diese von Bauten freizuhalten. Die bebaubare Fläche auf der Parzelle Nr. 1580 wird der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die BNO verlangt eine gute bauliche und landschaftliche Einpassung, einen differenzierten Umgang mit der Topografie (Hanglage), eine minimale Versiegelung und eine naturnahe Gestaltung der Freiräume. Damit kann auf die Überlagerung als «Empfindliche Hanglage» verzichtet werden, da deren Ziele einer sorgfältigen Bebauung von Hanglagen mit der Gestaltungsplanpflicht und den Zielvorgaben in der BNO gesichert werden.</p>
C43	2.86	Umzonung von Wohnzone WH in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
C44	2.33	Überlagernde Zone «Empfindliche Hanglagen»	Siehe Änderung A9

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
C45	0.57	Auszonung von Wohnzone W2B in Landwirtschaftszone	Das Gebiet ist aufgrund der zu berücksichtigenden Wald- und Grenzabstände nur sehr eingeschränkt bebaubar. Es soll daher einer Nichtbauzone zugewiesen werden.
C46	Umzonung: 7.16 Gestaltungsplanpflicht: 6.97	Umzonung Wohnzonen WH und W2b sowie Gewerbezone G in Spezialzone Gishalde-Steinbille mit Gestaltungsplanpflicht	Die Areale Ober- und Unterstadt sind zurzeit verschiedenen Grundzonierungen zugewiesen, welche nicht vollständig den beabsichtigten Entwicklungszielen gemäss den erfolgten qualitätssichernden Verfahren bzw. dem rechtskräftigen Gestaltungsplan entsprechen. Eine einheitliche Bauzone mit adäquater Regelung erscheint daher zweckmässig. Das ganze Gebiet wird daher der neuen Spezialzone Gishalde-Steinbille mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. In der Spezialzone wird nebst grundsätzlichen Zielvorgaben festgehalten, dass detaillierte Bestimmungen zu Baumasse, Höhe und Nutzungsdichte im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen sind. Damit können im Rahmen des Gestaltungsplans die Erkenntnisse und Qualitäten aus den vorangegangenen qualitätssichernden Verfahren spezifisch festgelegt werden. Durch die Gesamtbetrachtung können u.a. auch bessere Lösungen für die Lärmbelastung durch die Bahnlinie gesucht werden.
C47	Umzonung und Gestaltungsplanpflicht: 0.45 Eignungsgebiet Höhere Bauten: 0.45	Umzonung von Industriezone in die Arbeitszone 1 mit Gestaltungsplanpflicht und Eignungsgebiet für Höhere Bauten bis 40 m	Um die in Kapitel 6.6.8 beschriebenen Entwicklungsabsichten zu ermöglichen, wird das Areal in die Arbeitszone 1 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht mit verbindlichen Zielvorgaben überlagert. Gestützt auf das regionale Konzept Höhere Bauten ist an diesem Ort eine Höhere Baute denkbar, welche die Adressbildung und Akzentuierung des Bahnhofs als wichtigen Ankunfts- und Umsteigeort unterstützt. Aufgrund der Lage in der Arbeitszone erscheint eine maximale Höhe von 40 m verträglich. Das Gebiet wird daher mit einem Eignungsgebiet für Höhere Bauten bis 40 m überlagert. In der BNO werden hohe qualitative Anforderungen gestellt, die im Rahmen eines Gestaltungsplans gesichert werden müssen. Dem Gestaltungsplan muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, welches aus einem qualitätssichernden Verfahren hervorgegangen ist.
C48	3.31	Umzonung von Industriezone in Arbeitszone 1	Das Gewerbeareal soll um einen Bürokomplex ergänzt und mit Lagerkapazität erweitert werden. Aufgrund der Lage inmitten von Wohn- und Mischzonen erscheint die Zuweisung zur Arbeitszone A1 sachgerecht.

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
C49	4.79	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG3B in Wohn- und Arbeitszone WA3	In diesem Gebiet gilt der rechtskräftige Gestaltungsplan «Webi-Areal Ost», der grossmehrheitlich umgesetzt ist. Die Gestaltungsplanpflicht wird daher aufgehoben. Umzonung: siehe Änderung A6
C50	4.39	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG3B in Wohn- und Arbeitszone WA3	In diesem Gebiet gilt der rechtskräftige Gestaltungsplan «Zimmerli / Domotec», der grossmehrheitlich umgesetzt ist. Die Gestaltungsplanpflicht wird daher aufgehoben. Umzonung: siehe Änderung A6
C51	5.65	Umzonung von Wohnzone W2A sowie Wohn- und Gewerbezone WG3A in Wohnzone W3	Im Räumlichen Entwicklungsleitbild ist dieses Quartier als dichtes Wohn- und Mischgebiet vorgesehen. Die Bestandesbauten werden heute praktisch ausschliesslich zum Wohnen genutzt. Es erscheint daher sachgerecht, das Gebiet der dreigeschossigen Wohnzone W3 zuzuweisen und auch künftig primär zum Wohnen zu nutzen. Nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind in der Wohnzone W3 weiterhin zulässig.
C52	3.68	Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht	Siehe Änderung B33
C53	27.45	Umzonung von Wohnzonen W2A und W2B in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
C54	0.17	Umzonung von Wohnzone W2B in Wohnzone W2	Siehe Änderung A1
C55	4.75	Aufhebung «Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmbelastung»	Siehe Änderung A2
C56	OeBA: 0.19 Grünzone: 0.05 davon FFF: 0.17	Einzonung von Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA sowie Grünzone	Diese Fläche wird heute als Deponieplatz der ARA genutzt und soll daher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Das Siedlungsgebiet kann mit der Änderung A11 kompensiert werden. Die Änderung ist mehrwertabgaberelevant, jedoch nicht mehrwertabgabepflichtig (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).
C57	2.83	Aufhebung überlagernde Festsetzung «Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmbelastung»	Siehe Änderung A2
C58	0.24	Umzonung von Grünzone G in Zone für Baumschulen	Die ehemalige Grundwasserfassung der Gemeinde Oftringen wird nicht mehr als solche genutzt. Die Parzelle Nr. 636 wird zur Betriebserweiterung der Baumschule Haller der Zone für Baumschulen zugewiesen. Die Änderung ist mehrwertabgaberelevant.

Nr.	Fläche [ha]	Änderung	Erläuterung
C59	1.16	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG3B in Wohn- und Arbeitszone WA3	Siehe Änderung A6
C60	W2A: 0.79 Grünzone: 0.45 davon FFF: 1.21	Auszonung von Wohnzone W2A und Grünzone in Landwirtschaftszone	Die Alte Zofingerstrasse bildet heute einen klaren Siedlungsrand und Übergang zum Kulturland. Aus raumplanerischer Sicht sollte auf eine Bebauung dieses schmalen Streifens südlich der Strasse verzichtet werden. Die Gemeinde hat dies im Räumlichen Entwicklungsleitbild auch so festgehalten. Die Wohnzone wird daher der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ebenso die Grünzone, die sich zur Sicherstellung eines grünen Banketts zwischen Strasse und Wohnzone befindet und aufgrund der Auszonung nicht mehr zweckmässig ist. Das neu gewonnene Kulturland wird mit der Landschaftsschutzzone überlagert und im Kulturlandplan als Fruchtfolgefläche (orientierend) bezeichnet.
C61	1.31 davon FFF: 1.04	Einzonung von Landwirtschaftszone in Arbeitszone A1	Gemäss Mitwirkungsantrag im Rahmen des REL soll das nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude (Alte Zofingerstrasse 99) der Bauzone zugewiesen werden. In der Gemeinde sind heute nur noch wenig unbebaute Arbeitszonen vorhanden. Die bestehenden Zonen liegen mehrheitlich vollständig umgeben von Wohnzonen, was heute zu Nutzungskonflikten führt. Das Gebiet entlang der Bernstrasse liegt diesbezüglich ideal und ist sehr gut erschlossen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr dürfte durch die im Richtplan eingetragene neue Haltestelle im Oftringer Zentrum künftig deutlich gesteigert werden. Nebst der Einzonung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes soll das Gebiet entlang der Bernstrasse ebenfalls eingezont werden. Die Einzonung stellt eine raumplanerisch sinnvolle Erweiterung des Oftringer Arbeitsplatzgürtels entlang der neuen Wiggertalstrasse dar. Die Kompensation von Siedlungsgebiet und Fruchtfolgefläche kann mit den vorgesehenen Auszonungen A11, C45 und C60 erreicht werden. Die Änderung ist Mehrwertabgaberelevant. Für die Einzonung wird eine Baupflicht von 15 Jahren festgelegt.
C62	0.79	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone WG3B in Wohn- und Arbeitszone WA3	Siehe Änderung A6

Flächenbilanz Siedlungsgebiet

Flächenbilanz Siedlungsgebiet	Fläche [ha]
Gesamtfläche rechtskräftig gemäss AGIS	215.88
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (Anpassung an AV-Daten)	215.61
Total Einzonungen (Veränderung des Siedlungsgebiets, kompensationspflichtig) Änderungen: C56 (OeBA Deponiefläche) und C61	1.45
Total Einzonungen (Veränderung des Siedlungsgebiets, nicht kompensationspflichtig) Änderungen: C56 (OeBA Strassenfläche und Anteil Grünzone)	0.09
Total Auszonungen (zur Kompensation von Siedlungsgebiet anrechenbar) Änderungen: A11 (Anteil OeBA), C45 und C60 (Anteil W2A)	1.60
Total Auszonungen (zur Kompensation von Siedlungsgebiet nicht anrechenbar) Änderung: A11 (Strassenfläche), C60 (Anteil Grünzone)	0.52
Total Bauzonenfläche gemäss Entwurf	215.03

Kompensation Siedlungsgebiet Das für die kompensationspflichtigen Einzonungen im Ortsteil Süd (Änderungen C56 und C61) benötigte Siedlungsgebiet kann mit den zur Kompensation anrechenbaren Flächen der Auszonungen A11, C45 und C60 flächen- und wesensgleich kompensiert werden.

Die Bauzonenfläche nimmt in der Summe von 215.61 ha (aufbereitete Gesamtfläche nach Anpassung an AV-Daten) mit den Ein- und Auszonungen sowie den Arrondierungen auf 215.03 ha ab.

Flächenbilanz Fruchtfolgeflächen

Flächenbilanz Fruchtfolgeflächen (FFF)	Fläche [ha]
Gewinn FFF mit Änderung C60	1.21
Verlust FFF mit Änderung C61	1.04
Verlust FFF mit Änderung C56	0.17
Saldo Fruchtfolgeflächen	0.00

Kompensation Fruchtfolgeflächen Die von den Einzonungen C56 und C61 betroffenen Fruchtfolgeflächen von insgesamt 1.21 ha können mit der Auszonung C60 flächengleich kompensiert werden.

7.3 Änderungen im Kulturland und im Wald

7.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

Die Naturschutzzonen im Kulturland sind gestützt auf das aktualisierte Landschaftsinventar überprüft und umgesetzt worden und wurden anhand der Empfehlung aus der kantonalen Muster-BNO mit verschiedenen Unterkategorien bezeichnet und mit Pflegebestimmungen in der BNO versehen.

Magerwiese

Der im rechtskräftigen Kulturlandplan eingetragene Magerstandort (Schiessanlage) wird neu als Naturschutzzone im Kulturland ausgewiesen.

Fromentalwiese

Das Landschaftsinventar bezeichnet die Fläche südlich des Schulhauses Paradiesli (zwischen Schulhaus und Wohnhaus) als Fromentalwiese. Der östliche Teil dieser Fläche liegt im Kulturland und wird als Naturschutzzone im Kulturland umgesetzt. Der westliche Teil liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, womit die Gemeinde den Fortbestand und die entsprechende Pflege sicherstellen kann.

Pionier- und Ruderalstandorte

Entlang der revitalisierten Wigger hat das Landschaftsinventar Pionier- und Ruderalstandorte aufgenommen. Durch arten- und blütenreiche Vegetation werden vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Um diesen Lebensraum zu schützen, gilt auf dem Pionier- und Ruderalstandort 4.02 (südliches Wigger-Ufer) ein Betretungsverbot.

7.3.2 Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald von kantonaler Bedeutung sind bereits heute im rechtskräftigen Kulturlandplan als Naturschutzzonen im Wald umgesetzt. Im Bereich des bestehenden Naturwaldreservats wurde die Kategorie gemäss den Empfehlungen der Muster-BNO von «Naturwaldreservat» in «Felsflur, Blockschutthalde» geändert.

Die vertraglich festgesetzten Nutzungsverzichtsflächen und die langfristigen Pflegevertragsflächen im Wald werden im Kulturlandplan als orientierender Inhalt dargestellt.

Felsflur Säliflue

Die Felsflur «Säliflue» ist ein Gebiet für seltene Pflanzen. Gleichzeitig ist sie über die Region hinaus ein beliebter Kletterfelsen. Im regionalen Naherholungskonzept der Regionalplanung zofingenregio aus dem Jahr 2020 wird festgehalten, dass im Säliwald verschiedene Nutzungskonflikte bestehen. Die Massnahme A5 des Naherholungskonzepts sieht vor, dass mit einer abgestimmten Besucherlenkung die Konflikte minimiert werden sollen. Bereits heute besteht die Einschränkung, dass nur noch an vorgegebenen Stellen und nur in organisierten Gruppen geklettert werden darf. Die häufige Missachtung der Regeln zeigt, dass mit den bestehenden Vorgaben der Schutz der Pflanzen nicht gewährleistet werden kann.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, das Klettern in diesem Gebiet ganz zu verbieten. Sie ist sich bewusst, dass durch das Verbot auch jene eingeschränkt werden, die sich bisher an die Regeln gehalten haben. Es scheint jedoch, dass nur mit einem kompletten Verbot der Schutz der seltenen Pflanzen gewährleistet werden kann. Die Begehung der offiziellen Wege ist weiterhin zulässig.

7.3.3 Überlagerte Bestimmungen

Landschaftsschutzzone	Der kantonale Richtplan bezeichnet in Aarburg keine Gebiete als Landschaften von kantonaler Bedeutung. Aufgrund der Landschaftsqualitäten ist das Gebiet «Wässermatten» bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde mit der Landschaftsschutzzone überlagert.
Siedlungstrenngürtel	Den im kantonalen Richtplan eingetragenen Siedlungstrenngürtel zwischen Aarburg und Rothrist setzt die Gemeinde mit der Landschaftsschutzzone um. Damit wird dem Ziel des Siedlungstrenngürtels, das Gebiet von Bauten freizuhalten, Rechnung getragen.

7.4 Schutzobjekte

7.4.1 Umsetzung kommunales Bauinventar

Die kantonale Denkmalpflege aktualisierte als Grundlage der Gesamtrevision das kommunale Bauinventar (früher «Kurzinventar») der Gemeinde Aarburg. Im Bauinventar werden Bauten und Objekte, die als Kultur- und Baudenkmäler von historischem und architektonischem Wert sind, aufgeführt und beschrieben. Mit vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde die Aufgabe, nach einer Interessenabwägung die schützenswerten Baudenkmäler mit adäquaten Bestimmungen zu schützen.

Bei der Festlegung der Schutzobjekte ergeben sich künftig drei Kategorien: kantonale Denkmalschutzobjekte, Gebäude mit kommunalem Substanzschutz und kommunale Kulturobjekte.

Kantonale Denkmalschutzobjekte	Denkmalschutzobjekte sind Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung und bereits abschliessend auf kantonaler Stufe geschützt. Sie werden lediglich orientierend in den Nutzungsplänen abgebildet.
Gebäude mit kommunalem Substanzschutz	Schützenswerte Gebäude aus dem kommunalen Bauinventar werden als kommunale Substanzschutzobjekte in den Nutzungsplänen bezeichnet. Die BNO enthält entsprechende Schutzvorschriften, welche sich an der Empfehlung der Muster-BNO orientieren. Alle kommunalen Substanzschutzobjekte sind im Anhang der BNO aufgelistet.
Kulturobjekte	Objekte aus dem Bauinventar, die von kulturhistorischem Wert sind (bspw. Brunnen, Grenzsteine, Wegkreuze), werden als Kulturobjekte bezeichnet. Die Gemeinde stellt zusätzlich zu den Objekten aus dem Bauinventar sieben Grenzsteine, die bereits heute geschützt sind, weiterhin als Kulturobjekte unter Schutz. Die Kulturobjekte sind ebenfalls im Anhang der BNO aufgelistet. In den rechtskräftigen Nutzungsplänen sind heute einige wenige historische Wegstrecken enthalten. Diese sind jedoch bereits im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthalten und als solche in den Plänen orientierend dargestellt. Daher werden diese mit vorliegender Gesamtrevision als Schutzobjekte entlassen.
Nicht-Umsetzung AAB938	Das Wohnhaus an der Bahnhofstrasse 62 ist im Bauinventar als Objekt AAB938 enthalten. Es weist zwar einige charakteristische Merkmale der Nachkriegszeit auf. Die Schaufensterfront im Erdgeschoss wurde inzwischen jedoch modernisiert, die bauzeitliche Materialisierung und das ursprüngliche Erscheinungsbild sind damit nicht mehr vorhanden. Das Grundstück an prominenter Lage an der Bahnhofstrasse ist für die gesamtheitliche Entwicklung

des Bahnhofgebiets von zentraler Bedeutung. Die Gemeinde erachtet die wenigen vorhandenen zeitzeugenden Elemente als zu gering und für das Ortsbild und Ortsverständnis zu unbedeutend, als dass diese einen Objektschutz an dieser wichtigen Lage rechtfertigen. Die strassenbegleitenden Grundstücke beim Bahnhof sollen gesamtheitlich und zeitgemäss weiterentwickelt werden können. Ein Schutz würde dies behindern und erscheint nicht verhältnismässig. Das Objekt AAB938 wird daher nicht als kommunales Substanzschutzobjekt umgesetzt.

7.4.2 Naturobjekte

Aktualisierung Landschaftsinventar

Als Grundlage für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit von Naturobjekten diene das kommunale Natur- und Landschaftsinventar, welches 2021 als Grundlage für die Gesamtrevision überprüft, angepasst und ergänzt wurde.

Digitale Erfassung

In einem ersten Schritt wurden alle Objekte des bestehenden Natur- und Landschaftsinventars sowie des rechtsgültigen Kulturlandplanes der Gemeinde Aarburg im Vorfeld digital erfasst. Zudem wurden weitere potenzielle Objekte auf Basis unterschiedlicher Datensätze erfasst. Ebenfalls erfasst sind die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung.

Aufnahme und Bewertung der Objekte

Die Objekte werden jeweils einer Kategorie zugeordnet, welche sich an der Muster-BNO des Kantons orientieren. Mit Feldbegehungen wurden die verschiedenen strukturellen Eigenschaften der Objekte (z.B. Landschaftsstrukturen, anthropogene Einflüsse, etc.) sowie die Vegetation aufgenommen. Aufgrund dieser Informationen wurden anschliessend die Lebensräume festgelegt. Die Bewertung der einzelnen Objekte ist dreistufig (bemerkenswert, gut, ausserordentlich). Es wurden keine starren Kriterien angewandt, es wurde lebensraum- und objektspezifisch beurteilt. Die Kriterien der Ökoqualitätsverordnung oder das Vorkommen seltener Arten wurden als Orientierungshilfen herangezogen.

Überprüfung und Festlegung als geschützte Naturobjekte

Die Systematik und Darstellung der Naturobjekte in der Nutzungsplanung wurde entsprechend der Empfehlung der Muster-BNO angepasst. Die Naturobjekte werden den verschiedenen Objektarten zugewiesen. Die Objekte sind neu im Anhang der BNO aufgelistet.

Kriterien zur Aufnahme als geschütztes Naturobjekt

Die Gemeinde entschied sich, grundsätzlich alle Objekte mit der Bewertung «gut» oder «ausserordentlich» in der Nutzungsplanung umzusetzen. Abgegangene Objekte, die bisher geschützt waren, wurden hingegen aus dem Schutz entlassen.

Einzelbäume Kirchgasse

Rund die Hälfte der strassenbegleitenden Bäume entlang der Kirchgasse ist bereits heute geschützt, die andere Hälfte ist im aktualisierten Landschaftsinventar als «bemerkenswert» bewertet. Trotz dieser Bewertung werden die Bäume in der Nutzungsplanung neu als Schutzobjekte umgesetzt, um einen einheitlichen Umgang mit den Bäumen entlang der Kirchgasse sicherzustellen.

Uferschutzstreifen

Durch die Umsetzung der Gewässerräume (siehe Kap. 7.5) ist die Ufervegetation geschützt. Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig. Die bisher geschützten Uferschutzstreifen können damit aufgehoben werden. Deren Schutzziel ist mit den Gewässerräumen sichergestellt.

Baumgruppe, Parkanlage	Die Schraffur «Baumgruppe, Parkanlage» im Bauzonenplan wird aufgehoben. Neu werden diese Objekte als Einzelbäume geschützt.
Hecke mit Pufferstreifen	<p>Gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind alle Hecken besonders zu schützen. Deshalb sind die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen (Bauzonenplan und Kulturlandplan) bezeichneten Hecken beizubehalten. Sie wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft, bei Bedarf wird die Lage und Ausdehnung im Kulturlandplan gemäss den aktuellen Gegebenheiten präzisiert. Neue Hecken, die im Landschaftsinventar aufgenommen wurden, werden als Naturobjekte in den Nutzungsplänen umgesetzt.</p> <p>Die Ufervegetation innerhalb der Gewässerräume ist gemäss § 38 Abs. 2 BNO geschützt. Hecken innerhalb der Gewässerräume werden daher nicht als geschützte Hecken in den Plänen dargestellt. Damit soll verhindert werden, dass der Eindruck entsteht, Gewässerbestockung, welche nicht als geschützte Hecke bezeichnet ist, dürfe entfernt werden.</p>
Geschützter Waldrand	Die Waldränder entlang der Magerwiese beim Schützenhaus sowie ein Abschnitt des Waldrands entlang der Brüschoholzstrasse wurden vor einiger Zeit ökologisch aufgewertet. Sie werden daher als geschützte Waldränder festgesetzt.
Hochstamm-Obstgarten	Die bisher im Kulturlandplan geschützten Hochstamm-Obstgärten wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft und bei Bedarf in ihrer Lage im Plan präzisiert. Nicht mehr vorhandene Objekte wurden aufgehoben.
Einzelbaum	Die bisher in den Nutzungsplänen als «Naturobjekt» bezeichneten Einzelbäume oder Baumgruppen wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft und bei Bedarf in ihrer Lage im Plan präzisiert. Nicht mehr vorhandene Objekte wurden aufgehoben. Aus Gründen der Lesbarkeit wurden die Einzelbäume im Bauzonenplan nicht mit Objektnummer beschriftet. Die Objektnummern sind im Plan des Natur- und Landschaftsinventars der Gemeinde Aarburg ersichtlich.
Weiher	Die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen eingetragenen Weiher wurden übernommen.
Aarewaage	Die Aarewaage ist ein Objekt des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Das Objekt wird unverändert als Schutzobjekt in der Nutzungsplanung beibehalten.

7.5 Gewässerräume

Revidiertes Gewässerschutzgesetz	<p>Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz im Jahr 2011 sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.</p> <p>Aufgrund eines Verwaltungsgerichts-Entscheidunges müssen im Kanton Aargau seit Mitte 2017 alle Gewässerräume grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.</p>
----------------------------------	--

Bemessung der Gewässer-
raumbreite

Bei Gewässern mit einer Gerinnesohlenbreite von **weniger als 2 m** wendet die Gemeinde nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 Abs. 1 BauG an:

- bei offenen Gewässern innerhalb der Bauzone gilt ein Gewässerraum, welcher sich aus der Gerinnesohlenbreite plus beidseitigem Uferstreifen von je 6 m zusammensetzt;
- ausserhalb der Bauzone und bei Gewässern, die entlang der Bauzonengrenze verlaufen (teils innerhalb bzw. ausserhalb der Bauzone), gilt eine Gewässerraumbreite von 11 m und ein Bauabstand von 6 m;
- bei eingedolten Gewässern gilt ein Gewässerraum, welcher sich aus dem Kaliber der Bachleitung plus beidseitigem Uferstreifen von je 6 m zusammensetzt.

Für Gewässer mit einer Gerinnesohlenbreite von **mehr als 2 m** ist eine räumliche Festlegung nach Art. 41a GSchV zu berechnen: Der Gewässerraum hat die **2.5-fache natürliche Sohlenbreite plus 7m** zu betragen. Für die Bestimmung der natürlichen Sohlenbreite ist gemäss kantonalen Vorgabe ein Korrekturfaktor anzuwenden:

- Faktor 1 bei unverbautem Gerinne mit deutlich wechselnder Bachbreite
- Faktor 1.5 bei teilweise begradigtem Ufer und wenig schwankender Bachbreite
- Faktor 2 bei künstlich begradigtem Bachbett und fehlender Breitenvariabilität.

Die ermittelten Gewässerräume sind in den Nutzungsplänen flächig zu bezeichnen und zu vermassen. Die Gemeinde hat die Bestimmungen abschnittsweise gemäss obigen Erläuterungen überprüft und gestützt auf Art. 41a GSchV berechnet. Die Festlegung erfolgte stets symmetrisch zur Gewässer-Achse.

Aare und Wigger

Für die Aare gilt gemäss § 127 Abs. 1 lit. a) BauG ein Gewässerraum mit einem Uferstreifen von 15 m ab Rand der Gerinnesohle. Für die auf Aarbiger Gemeindegebiet befindlichen Uferbereiche der Wigger gilt aufgrund der Sohlenbreite ein Uferstreifen von 15 m.

Reduktion im Städtli

Die Gewässerräume dienen u.a. der Freihaltung von Flächen für Wasserbauprojekte wie Gewässerrenaturierungen oder Hochwasserschutzmassnahmen. Diese öffentliche Interessen stehen im Bereich des Städtchens dem öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes zum ungeschmälernten Erhalt der historischen Altstadtzeilen entgegen. Das Ortsbild von Aarburg ist von nationaler Bedeutung, die Altstadtzeilen ein wichtiger Bestandteil desselben (vgl. Kap. 6.5.1). Gemäss ISOS gilt für die Gebäudezeile entlang der Aare im Bereich der Altstadt das Erhaltungsziel a: «Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.» Im Bereich der Altstadt wird daher der Gewässerraum, gestützt auf § 127 Abs. 4 lit. c) BauG für «dicht überbautes Gebiet», im Interesse des Ortsbild- und Substanzschutzes auf die gewässerseitige Gebäudeflucht der Altstadtzeile reduziert.

Dorfbach

Der Dorfbach fliesst von Oftringen her über das Arbeitsgebiet am Bahnhof auf das Gemeindegebiet von Aarburg. Nach einem eingedolten Abschnitt unter der Gleisanlage mündet der Dorfbach in den Mühletych. Die Gemeinde Aarburg stützt sich bei der Berechnung und Festlegung auf die amtlichen Vermessungsdaten und rechtskräftigen Gestaltungspläne.

Abschnitt Franke-Areal	<p>Auf dem Abschnitt Franke-Areal beträgt die durchschnittliche Gerinnesohlenbreite 2 m. Der Dorfbach ist auf diesem Abschnitt künstlich begradigt, womit der Korrekturfaktor 2 zur Anwendung kommt. Der berechnete Gewässerraum dieses Abschnitts liegt bei 17 m ($2 \text{ m} * \text{Korrekturfaktor } 2 * 2.5 + 7$). Die Festlegung von 17 m entspricht zudem der Breite des Gewässerraums, wie er auf Oftringer Seite festgelegt wurde.</p> <p>Der Dorfbach fliesst anschliessend eingedolt unterhalb des Bahnhofs hindurch. Der Gewässerraum wird der Einfachheit halber mit 17 m weitergeführt.</p>
Abschnitt Areal Webi und Areal Zimmerli/Domotec	<p>Die Gewässerräume im Bereich der Areale «Webi» und «Zimmerli / Domotec» wurden im Rahmen der beiden gleichnamigen, rechtskräftigen Gestaltungspläne festgelegt. Diese Breite wird nun im Bauzonenplan übernommen. Insgesamt ergibt dies eine Breite von 18.8 m. Der Einfachheit halber wird diese Breite ab Austritt der Dolung bei der Parzelle Nr. 595 bis zur Einmündung des Dorfbachs in den Mühletych beibehalten.</p>
Mühletych	
	<p>Der Mühletych fliesst von Oftringen her nördlich des Perry-Centers auf das Aarburger Gemeindegebiet. Auf einem längeren Abschnitt bildet er die Grenze zu Oftringen. Der Gewässerraum wird im Bauzonenplan daher ab Gemeindegrenze vermasst.</p>
Abschnitt Arbeitszone	<p>Entlang der Gemeindegrenze im Bereich der Arbeitszone beträgt die Sohlenbreite 3.4 m. Der Mühletych ist auf der ganzen Länge stark verbaut, daher wird jeweils ein Korrekturfaktor von 2 angewandt. Dies ergibt für diesen ersten Abschnitt einen Gewässerraum von 24 m ($3.4 \text{ m} * \text{Korrekturfaktor } 2 * 2.5 + 7$). Der Gewässerraum liegt zur Hälfte in Aarburg und wird im Bauzonenplan mit 12 m ab Gewässerachse vermasst.</p>
Abschnitt Baumschule Haller	<p>Im nächsten Abschnitt im Bereich der Baumschule bis zur Parzelle Nr. 961 beträgt die durchschnittliche Sohlenbreite 4 m. Dies ergibt für diesen ersten Abschnitt einen Gewässerraum von 27 m ($4 \text{ m} * \text{Korrekturfaktor } 2 * 2.5 + 7$). Der Gewässerraum folgt weiterhin der Gemeindegrenze und wird daher im Bauzonenplan mit 13.5 m ab Gewässerachse vermasst.</p>
Abschnitt Parz. Nr. 961 bis Verzweigung in zwei Bachläufe	<p>Bis auf den kurzen, eingedolten Abschnitt unter der Bahnlinie hindurch beträgt die Sohlenbreite in diesem Abschnitt 4.4 m. Daher wird hier ein Gewässerraum von 29 m festgelegt ($4.4 \text{ m} * \text{Korrekturfaktor } 2 * 2.5 + 7$).</p>
Parallel fließende Wasserläufe bis zur Querungsstelle	<p>In diesem Bereich verzweigt der Mühletych in einen Oberwasserkanal und den eigentlichen Mühletych. Die Sohlenbreite beträgt jeweils rund 3.4 m, daher wird für beide Wasserläufe ein Gewässerraum von 24 m festgelegt ($3.4 \text{ m} * \text{Korrekturfaktor } 2 * 2.5 + 7$). Je nach Abstand der beiden Wasserläufe überschneiden sich die beiden Gewässerräume und ergeben einen durchgehenden Gewässerraum, teilweise ergeben sich jedoch kleinere Lücken im Gewässerraum. Wo Lücken innerhalb der Grünzone entstehen würden, wird der Einfachheit halber ein durchgehender Gewässerraum festgelegt.</p>
Abschnitt Querungsstelle bis Eindolung Spinnerei	<p>Ab der Stelle, wo der Mühletych den Oberwasserkanal unterquert, beträgt die durchschnittliche Sohlenbreite des Mühletychs 4.6 m. Der Gewässerraum wird daher auf 30 m festgelegt ($4.6 \text{ m} * \text{Korrekturfaktor } 2 * 2.5 + 7$). Der stark begradigte Oberwasserkanal fliesst mit unveränderter Sohlenbreite weiter, bis er unterhalb der Spinnerei in einer Dole geführt wird. Im Bereich zwischen Querungsstelle bis Eindolung beträgt der Gewässerraum weiterhin 24 m, im Bereich der Eindolung beträgt er 13.5 m (1.5 m Leitungsdurchmesser plus beidseitig 6 m ab Innenkante Bachleitung).</p>

Abschnitt Spinnerei bis Einmündung Aare Nach dem Areal der Spinnerei verzweigt der Mühletych wiederum in mehrere Wasserläufe, die sich teilweise gegenseitig überlagern. Die beiden Hauptläufe werden bis zur Einmündung bei der Aarewaage aufgrund ihrer Sohlenbreite von rund 3.6 m mit einem Gewässerraum von je 25 m festgelegt (3.6 m * Korrekturfaktor 2 * 2.5 + 7).

Übrige Gewässer

Festlegung übrige Gewässer Für die Umsetzung der Gewässerräume der übrigen Gewässer, die eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m aufweisen oder künstlich angelegt sind, wendet die Gemeinde nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 Abs. 1 BauG an (vgl. einleitende Erläuterungen zu Beginn dieses Kapitels).

Ausnützung transferierbar Die Gewässerraumzone wird als der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt. Die Ausnützung der vom Gewässerraum überlagerten Flächen kann damit auf der übrigen Parzellenfläche konsumiert werden.

7.6 Hochwasserschutz

Die Gemeinden sind gemäss § 36c BauV verpflichtet, die Gebiete mit Hochwassergefahr in den Nutzungsplänen zu bezeichnen und entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung Die geplanten Hochwasserschutzmassnahmen in Zofingen (neues Kraftwerk) werden Auswirkungen auf die Schutzdefizitflächen innerhalb der Bauzonen in Aarburg haben. In der Nutzungsplanung wird aufgrund der geplanten Massnahmen das Delegationsmodell umgesetzt. Damit werden die gefährdeten Gebiete auf Basis der kantonalen Gefahrenkarte Hochwasser (AGIS) in den Plänen orientierend dargestellt. Gemäss Bestimmung in der BNO muss beim Bauen in hochwassergefährdetem Gebiet im Baugesuch nachgewiesen werden, welche Schutzmassnahmen getroffen werden. Die Baubewilligungsbehörde kann eine Begutachtung und Massnahmen verlangen.

Oberflächenwasser Bei Bauten und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet ist gemäss § 36c BauV nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen wurden und keine Benachteiligung für Dritte entstehen. Die Schutzmassnahmen sind auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist unter <https://map.geo.admin.ch> abrufbar.

8 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen: Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, IVHB usw.), die Umsetzung von Zielen, Strategien und Massnahmen aus Entwicklungsleitbild und KGV, eine vereinfachte und besser nachvollziehbare Anwendung der Vorschriften, das Schliessen von Lücken in den bisherigen Regelungen sowie die Optimierung von in der Praxis schlecht anwendbaren Bestimmungen. Bezüglich Systematik und Aufbau der BNO wurde – wo sinnvoll – eine Angleichung an die kantonale Muster-BNO vorgenommen.

Nachfolgend werden pro Kapitel der BNO die wesentlichen Änderungen zusammengefasst. Die detaillierten Erläuterungen zu den Änderungen in den einzelnen Paragraphen sind im Dokument «Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung» (synoptische Darstellung der BNO) aufgeführt (vgl. separate Beilage).

1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

Die Inhalte des ersten Kapitels werden neu geordnet und redaktionell überarbeitet.

2 Raumplanung

Mit den neu aufgenommenen Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen. Diese fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften.

Bei Gestaltungsplänen sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Ablaufs und der Inhalte mit der Gemeinde abzusprechen. Bei sinnvoller Abgrenzung sind innerhalb der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht auch Teilgestaltungspläne zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann der Gemeinderat in der Regel ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird und Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann unter Nachweis einer besseren Gesamtlösung bei Gestaltungsplänen in der Kernzone sowie den Zonen W3 und WA3 zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen. Er kann zudem ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen lassen. Für alle Gestaltungsplan-Pflichtgebiete werden spezifische Ziele festgelegt, die mit dem Gestaltungsplan zu erreichen sind. Für einzelne Gebiete werden – gestützt auf vorgängig erarbeitete Studien und Richtprojekte – spezifische Masse festgelegt, in welchem Umfang mit einem Gestaltungsplan in diesen Gebieten von der Grundordnung abgewichen werden darf.

Gestützt auf das «Regionale Konzept Höhere Bauten» werden Eignungsgebiete für Höhere Bauten festgelegt. Diese sind im Bauzonenplan bezeichnet. In der BNO werden hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Eine sorgfältige ortsbauliche Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Kontext ist zwingend erforderlich, ebenso ein qualitätssicherndes Verfahren und ein Gestaltungsplan.

Der Stellenwert und die Verbindlichkeit der weiteren Planungsinstrumente werden geregelt.

3 Zonenvorschriften

Die Grundmasse der Bauzonen werden den Begriffen und Messweisen nach der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die IVHB kennt keine «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» mehr, sondern eine «Fassadenhöhe» und eine «Gesamthöhe». In der BNO wird festgelegt, wie diese neuen Begriffe in der Ebene und am Hang zu messen sind.

Um zu verhindern, dass durch tiefere Raumhöhen oder Abgrabungen zusätzliche Vollgeschosse realisierbar sind, wird in den Wohn- und Mischzonen neu die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse geregelt.

Der grosse und kleine Grenzabstand werden durch einen allgemeinen Grenzabstand abgelöst. Dies bewirkt eine Flexibilisierung, insbesondere in den dichteren Bauzonen. Da der Mehrlängenzuschlag heute in der Wohnzone W2 ab 24 m gilt und in der W2 die maximale Gebäudelänge auf 24 m bzw. in den empfindlichen Hanglagen auf max. 20 m beschränkt wird, kann der Mehrlängenzuschlag in der W2 aufgehoben werden. In der W3 gilt der Mehrlängenzuschlag statt wie bisher ab 24 m neu ab 30 m.

Da die Grünflächenziffer neu durch die IVHB abschliessend geregelt ist und eine kompensatorische Anrechnung von z.B. Baumpflanzung nicht angerechnet werden darf, wird die Grünflächenziffer in Aarburg durch eine spezifische Bestimmung in den Arbeitszonen sowie der Wohn- und Arbeitszone WA3 ersetzt.

3.1 Bauzonen

Zur einfacheren Zonenstruktur wird die bisherige Unterteilung in die Wohnzonen W2a und W2b zu einer Wohnzone W2 zusammengefasst, ebenso die Wohn- und Gewerbezone WG3a und WG3b, welche in einer Wohn- und Arbeitszone WA3 vereinigt werden. Die Baumassen dieser beiden neuen Zonen orientieren sich dabei an der W2b bzw. der WG3b. Weiter wird in der WA3 neu vorgeschrieben, dass sich die Gebäude und Freiräume entlang der Bahnhofstrasse auf die Strasse orientieren müssen, um einen klaren Bezug, eine gute Adressbildung und eine attraktive Wirkung im Strassenraum sicherzustellen. Wohnnutzungen sind nur auf den strassenabgewandten Seiten zulässig.

In den Arbeitszonen wird die zulässige Grösse der Nettoladenfläche von Verkaufsgeschäften begrenzt. Der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs wird nicht ausgeschlossen, da sich die Arbeitszonen in Aarburg nicht an peripherer Lage, sondern an gut erschlossenen Lagen entlang der Oltnerstrasse und rund um den Bahnhof befinden. Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m² sind dabei im Sinne einer Quartiersversorgung wünschenswert. Um den häuslichen Umgang mit dem Boden auch in den Arbeitszonen zu fördern, sind die Gewerbebauten mind. zweigeschossig zu erstellen. Aus betriebsnotwendigen Gründen sind Ausnahmen möglich.

In den Arbeitszonen sowie der Wohn- und Arbeitszone wird ein Grünflächenanteil vorgeschrieben. Dachbegrünungen sind dabei zu 50 % und hochstämmige Bäume als Äquivalent von 20 m² Grünfläche anrechenbar. Die kompensierte Fläche darf max. die Hälfte des Grünflächenanteils betragen.

Für das Gebiet «Ober- und Unterstadt» wird die Spezialzone Gishalde-Steinbille eingeführt. Baumasse, Freiraumgestaltung etc. sollen in einem Gestaltungsplan festgelegt werden.

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden Anforderungen an gut gestaltete und gut zugängliche Freiräume sowie an die Energieeffizienz von Gemeindebauten gestellt.

3.2 Landwirtschaftszonen

Für Bauten ausserhalb der Bauzone ist eine kantonale Zustimmung notwendig (§ 63 BauG). Die Bestimmungen wurden im Sinne der kantonalen Muster-BNO redaktionell angepasst.

3.3 Schutzzonen

Die Schutzzonen im Kulturland wurden in Anlehnung an die Muster-BNO neu gegliedert und jeweils in einer Bestimmung zusammengefasst. Die bisherigen Schutzzonen wurden beibehalten sowie mit allgemeinen und konkreten Bestimmungen (Schutzziele und Pflegemassnahmen) ergänzt.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

Die überlagerten Schutzzonen erfahren zahlreiche Erweiterungen. Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone und zu den Schutzzonen im Wald wurden im Sinne der Muster-BNO ergänzt. Die Gewässerraumzone wird als überlagerte Schutzzone festgesetzt. Mit der neuen überlagernden Schutzzone «Empfindliche Hanglagen» wird in den Gebieten der bisherigen Wohnzone am Hang WH eine sorgfältige bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten verlangt.

3.5 Schutzobjekte

Die Bestimmung zu den Naturobjekten wird in Anlehnung an die Muster-BNO neu gegliedert und zusammengefasst. Basis bildet das von der Gemeinde aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar. Mit der Einführung von Gebäuden mit kommunalem Substanzschutz auf Basis des Bauinventars kommt die Gemeinde der Pflicht zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz nach. Zudem gelten neu die Bestimmungen zu den Kulturobjekten und den historischen Verkehrswegen. Weiter wird festgelegt, dass der Gemeinderat bei rechtswidrig veränderten, beeinträchtigten oder beseitigten Objekten eine Wiederherstellung anordnen kann.

3.6 Gefahren- und Überflutungszonen

Die Gemeinde setzt aufgrund von geplanten Hochwasserschutzmassnahmen das Delegationsmodell um, welches im Baugesuch den Nachweis der getroffenen Schutzmassnahmen gegen Hochwasser einfordert.

4 Baubegriffe, Nutzungsziffern und Messweisen

Verschiedene Begriffe wie «nicht, mässig und störende Betriebe» sind neu in der kantonalen Bauverordnung geregelt und sind in der BNO aufzuheben. Abstände von Parkfeldern und Stützmauern gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen werden gestützt auf § 111 BauG reduziert.

5 Innere Siedlungsentwicklung

Es werden Massnahmen zur Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung festgelegt. Dazu zählen unter Gewährung von Ausnützungsanreizen eine bessere Nutzung von mittelgrossen Grundstücken und die Möglichkeit zu dichteren Bauformen bei gleichzeitigem Nachweis guter Siedlungsqualität gemäss den Anforderungen an eine Arealüberbauung (vgl. § 39 BauV). Das bewährte Instrument der Arealüberbauung wird bereits ab 2'000 m² Landfläche zugelassen.

6 Bauvorschriften

6.1 Baureife, Erschliessung

Die Bestimmungen werden redaktionell überarbeitet und an die Muster-BNO angeglichen.

6.2 Technische Bauvorschriften und Ausstattung

Die Bestimmungen zur Wohnhygiene und zu den Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen werden an die Muster-BNO angeglichen und teils neu geregelt. Verschiedene Massnahmen aus dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (autoarme oder -freie Nutzungen, Parkplatzbewirtschaftung, Parkleitsystem, Mobilitätskonzept etc.) werden in der BNO umgesetzt. An den öffentlichen Raum werden hohe qualitative Anforderungen gestellt. Eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums trägt wesentlich dazu bei, angenehme und sichere Aufenthaltsbereiche und Begegnungsräume zu schaffen und damit einem wichtigen gesellschaftlichen Bedürfnis nachzukommen.

7 Schutzvorschriften

Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in der BNO sind aufzuheben, da sie neu in der Bauverordnung geregelt sind. Neu werden in der BNO Kriterien formuliert, gemäss denen der Gemeinderat die Qualität von Freiräumen beurteilt. Die Dachgestaltung wird mit der Pflicht zur Begrünung von Flachdächern ergänzt. Steingärten ohne ökologischen Wert (Schottergärten) sollen in der Umgebungsgestaltung nur noch auf untergeordneten Flächen zulässig sein, da sie zu einem hohen Verlust an ökologisch wertvollen Flächen und an Ästhetik im Siedlungsgebiet führen. In Arbeitszonen und bei Mehrfamilienhäusern wird definiert, welchen Anforderungen der Umgebungsplan nachzukommen hat. Beleuchtungen sollen nachts grundsätzlich ausgeschaltet werden, wenn sie nicht einem Sicherheitszweck dienen. Um die sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder sicherzustellen, wird eine entsprechende Bestimmung in der BNO aufgenommen.

8 Vollzug und Verfahren

Der Gemeinderat kann Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.

9 Schluss- und Übergangsbestimmungen

Die Übergangsbestimmungen gemäss M-BNO werden eingeführt. Die rechtskräftigen Planungsinstrumente werden aufgehoben bzw. ersetzt.

9 Auswirkungen und Zielerreichung

Planungsgrundsätze
Raumplanungsgesetz

Die Gemeinden haben bei der Revision ihrer kommunalen Nutzungsplanungen die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG zu berücksichtigen:

1. Die Landschaft ist zu schonen. (Art. 3 Abs. 2 RPG)
2. Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. (Art. 3 Abs. 3 RPG)
3. Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. (Art. 3 Abs. 4 RPG)

Zur zweckmässigen Umsetzung dieser Planungsgrundsätze werden die Gemeinden gemäss Art. 2 RPV dazu angehalten, die Auswirkungen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten festzustellen und diese aufeinander abzustimmen. Bei raumwirksamen Planungen ist auf deren Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu achten (§ 5 Abs. 1 PBG).

Interessenabwägungen
erforderlich

Im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung haben die Planungskommission und der Gemeinderat laufend Interessenabwägungen vornehmen müssen. Wo notwendig, wurden weitere Fachpersonen beigezogen und zusätzliche Unterlagen zur Beurteilung konsultiert.

9.1 Übereinstimmung mit den Inventaren des Bundes

Inventar der historischen
Verkehrswege

In Aarburg gibt es verschiedene Wegabschnitte mit historischer Wegsubstanz von nationaler Bedeutung. Um die Struktur des Wegnetzes und die Wegstücke mit Substanz abzubilden, werden diese als Orientierungsinhalt dargestellt. Über das Ausmass des Schutzes ist im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens im Einzelfall und unter Abwägung aller beteiligten Interessen zu entscheiden.

ISOS

Die Berücksichtigung und Umsetzung der im ISOS bezeichneten Ortsbilder ist in Kapitel 6.5.1 beschrieben.

9.2 Fassungsvermögen und Einwohnerdichten

Fassungsvermögen

Der kantonale Richtplan prognostiziert für die Gemeinde Aarburg ein Bevölkerungswachstum auf rund 10'400 Einwohner bis im Jahr 2040. Gemäss ermitteltem Fassungsvermögen (vgl. Anhang A) kann das prognostizierte Wachstum in den mit vorliegender Gesamtrevision festgelegten Bauzonen unter Sicherstellung einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität aufgenommen werden.

Minstdichten gemäss
Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt für die Gemeinde Aarburg Minstdichten für mehrheitlich überbaute Gebiete im Bestand und für die noch unbebauten Entwicklungsgebiete vor. Die Gemeinde geht – gestützt auf die ermittelten Einwohnerdichten (vgl. Anhang A) – davon aus, dass sie die Minstdichte im Bestand von 70 E/ha bis im Jahr 2040 erreichen und die Minstdichte in den Entwicklungsgebieten von 90 E/ha deutlich übertreffen wird.

9.3 Umwelt

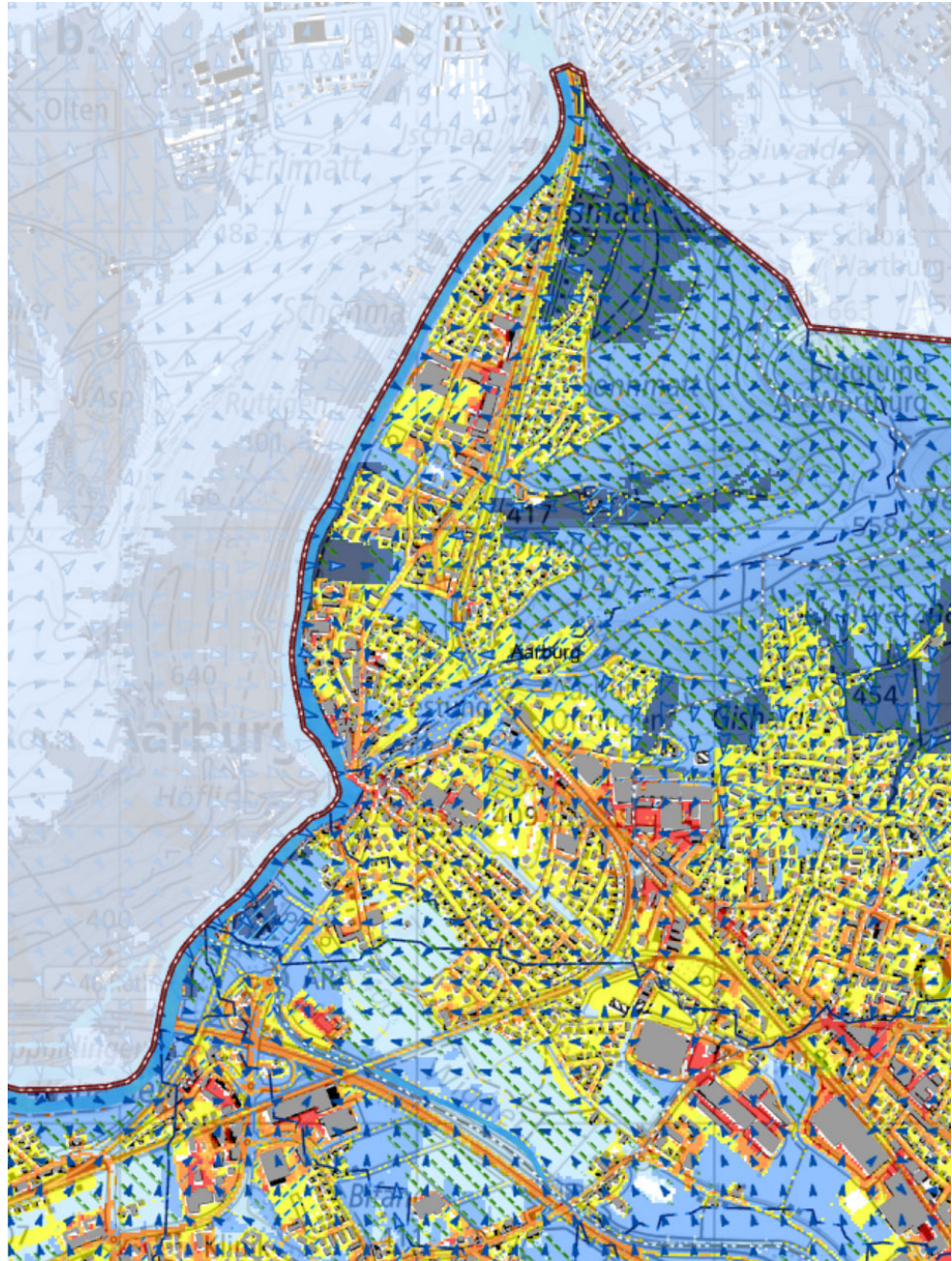
Luft und Lärm

Die erwartete bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen führt voraussichtlich zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung. Die bauliche Verdichtung wird insbesondere in den mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen, zentrumsnahen Gebieten und entlang der Entwicklungsachse Oltnerstrasse gefördert, sodass einerseits zumindest

ein Teil des Mehrverkehrs mit dem ÖV abgefangen werden kann und andererseits die Wege innerhalb der Gemeinde (Einkauf, Nutzung öffentlicher Dienstleistungen) möglichst kurzgehalten und zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt werden können.

Grundwassernutzung	Grosse Teile des Gemeindegebiets liegen im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung. Zudem besteht über weite Teile des Gemeindegebiets eine grosse Grundwassermächtigkeit. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet, (Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung, GschV), was bei Bauprojekten zu beachten ist und von der Gemeinde geprüft wird. Die Gemeinde verzichtet darauf, die Lage des mittleren Grundwasserspiegels in den Nutzungsplänen darzustellen. Hingegen werden die Grundwasserschutzzonen in den Nutzungsplänen orientierend dargestellt.
Hochwasserschutz	Die vorliegende Gesamtrevision führt zu keiner massgeblichen Erhöhung des Schadenpotenzials bezüglich Hochwasser, da bei Bauvorhaben der Gefährdung entsprechende Massnahmen verlangt werden. Mit den Hochwasserschutzmassnahmen an der Wigger wird die Hochwassergefährdung künftig weiter reduziert werden können.
Gewässerschutz	Der Pflicht zum Gewässerschutz nach Art. 36a GSchG wird mit der Einführung der Gewässerräume ausreichend Rechnung getragen.
Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	Der Klimawandel stellt neue Herausforderungen an die Siedlungsgebiete. Um die Wohnqualität unter diesen neuen Bedingungen zu wahren, empfiehlt das kantonale Departement Bau Verkehr und Umwelt im Leitfaden «Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung» verschiedene Massnahmen in drei Themenbereichen. Im Folgenden wird erläutert, wie die Nutzungsplanung in Aarburg die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung fördert:
Klimatisches System	Um die Wohnqualität trotz zunehmender Hitze zu sichern, sind die Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftleitbahnen und Frischluftkorridore zu erhalten.

Abb. 23: Klimaanalysekarte
(Quelle: AGIS)



In Aarburg entstehen die Kaltluftströme primär im Wald, entlang den Gewässern und in den Landwirtschaftsgebieten. In Aarburg Nord sichern die Landschaftsfenster die Siedlungsdurchlüftung. Die Freihaltung der Kaltluftströme ist somit über Wald, Gewässer, Landwirtschaftszonen, Grünzonen oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Felssporn, Alter Friedhof, etc.) ausreichend gesichert.

Grün- und Freiraumstrukturen

Wichtige Grünstrukturen und der Baumbestand sind über geschützte Naturobjekte in der Nutzungsplanung gesichert. Zudem ist in den Arbeitszonen sowie der Wohn- und Arbeitszone ein Grünflächenanteil mit qualitativen Anforderungen zur Gestaltung vorgeschrieben. Für Baugesuche, die Mehrfamilienhäuser vorsehen, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der den Zielvorgaben gemäss BNO zu entsprechen hat. Die Zielvorgaben mehrerer Gestaltungsplanpflichten fordern ebenfalls eine naturnahe Gestaltung der Freiräume ein.

Wasser, Pflanzen und
Materialisierung

In der BNO wird eingefordert, dass sich die Versiegelung von Flächen auf das Notwendige zu beschränken hat und Parkierung, Wege und Plätze möglichst wasserdurchlässig zu materialisieren sind. Zudem wird vorgeschrieben, dass Flachdächer zu begrünen sind. Der Grünflächenanteil trägt ebenfalls zur stärkeren Durchgrünung des Siedlungsgebietes bei.

9.4 Quartierspezifische Herausforderungen

Herausforderungen

Im Räumlichen Entwicklungsleitbild (vgl. Kap. 5) werden für die drei Ortsteil «Nord», «Mitte» und «Süd» verschiedene Herausforderungen und Ziele festgehalten. Mit vorliegenden der Gesamtrevision werden zur Erreichung dieser Ziele die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt. Teilweise bedürfen die Herausforderungen jedoch auch anderweitiger Massnahmen ausserhalb der Orts- bzw. Nutzungsplanung.

9.4.1 Ortsteil Nord

«Sanierungsbedürftige Überbauungen so erneuern, dass der Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleibt.»

Die Gemeinde unterstützt Grundeigentümerschaften in der Sanierung und Weiterentwicklung der Mehrfamilienhausgebiete. Sie begleitet die planungsrechtlichen Verfahren und setzt sich dabei für die Umsetzung der Ziele des Entwicklungsleitbildes ein.

«Eine Umstrukturierung und lagegerechte Innenentwicklung an geeigneten Stellen fördern.»

Mit der Nutzungsplanung wird in dafür geeigneten Gebieten eine qualitätsvolle Innenentwicklung ermöglicht (vgl. Kap. 6.6). Die BNO enthält verschiedene Anreize zur Förderung einer lagegerechten und verträglichen Innenentwicklung (vgl. Kap. 6.7).

«Die Oltnerstrasse als Entwicklungsachse stärken.»

Die Oltnerstrasse wird mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept umgestaltet (vgl. Kap. 3.2.3). Die Flächen dafür sind bereits gesichert, womit in der Nutzungsplanung diesbezüglich kein Handlungsbedarf besteht. Die Bereinigung der Nutzungszonen ist zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen einer Teiländerung vorzunehmen (vgl. Kap. 10).

«Die Trennwirkung der Oltnerstrasse reduzieren.»

Mit der Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts wird die Oltnerstrasse als Entwicklungsachse aufgewertet. Die Möglichkeiten zur Reduktion der Trennwirkung (z.B. Überprüfung von Strassenquerungen) werden im Rahmen der Planung ausgelotet.

«Ein bedarfsgerechtes Angebot an altersgerechtem Wohnraum fördern.»

Im Rahmen der Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes wird in der kantonalen Bauverordnung vorgesehen, dass Wohnbauten ab vier Wohnungen von der Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Aargau geprüft werden müssen. In verschiedenen Schlüsselgebieten (bspw. Areale «Bifang», «Höhe» und «Gärbi») entstehen altersgerechte Wohnungen unterschiedlicher Grösse bzw. sind solche in Planung (vgl. auch Kap. 6.9.1). Die Gemeinde berät die Grundeigentümerschaften diesbezüglich aktiv.

«Die Aussenräume, öffentlichen Räume und Freiräume aufwerten.»

Mit dem Freiraumkonzept untersuchte die Gemeinde vorhandene und potenziell neue Freiräume auf deren Qualität und Aufwertungsmöglichkeiten. In der BNO werden entsprechende Bestimmungen und Vorgaben geprüft und aufgenommen (bspw. Pflicht zur Einreichung eines detaillierten Umgebungsplans, Begrenzen von Schottergärten o.ä.).

«Begegnungsräume für den sozialen Austausch schaffen.»

Das Freiraumkonzept enthält verschiedene Massnahmen zur Aufwertung der Freiräume. So wird beispielsweise der Quartiersspielplatz Kloosmatt als zentraler Treffpunkt aufgewertet.

«Lärmimmissionen von Strasse und Eisenbahn reduzieren und verträglicher machen.»

Bei Arealentwicklungen und Bauprojekten ist dieses Thema stufengerecht zu berücksichtigen (z.B. Stellung der Gebäude, bauliche Massnahmen, etc.). Dabei achtet die Gemeinde auch darauf, dass die Aussenraumgestaltung auf die Lärmbelastung abgestimmt ist.

«Nutzungskonflikte durch sinnvolle Nutzungsanordnung und geeignete Massnahmen vermeiden.»

Mit der Teilrevision 2016 wurde die Voraussetzung geschaffen, dass die gewerblichen Nutzungen primär entlang der Oltnenstrasse angeordnet werden und die dahinterliegenden Gebiete schwerpunktmässig zum Wohnen genutzt werden.

Mit der Umzonung im Gebiet «Feldstrasse West» können dort die Nutzungskonflikte deutlich reduziert werden. Auch der Anteil Schwerverkehr in den Wohnquartieren wird markant sinken.

«Sorgfältiger baulicher Umgang mit der Topografie, angepasste Bebauungsformen wählen.»

Die gute Einpassung der Bebauung in die Topografie wird an empfindlichen Hanglagen mit der gleichnamigen überlagerten Zone eingefordert.

«Gut gestalteter Übergang zwischen Siedlung und Wald.»

In der BNO werden neu Gestaltungsgrundsätze für Siedlungsränder festgelegt. Zudem existieren Arbeitshilfen, wie Siedlungsränder qualitativ gestaltet werden können.

9.4.2 Ortsteil Mitte

«Eine Baukultur fördern, welche die vorhandenen Baudenkmäler pflegt und bei Neubauten Rücksicht auf den historischen Kontext nimmt.»

Im Rahmen des Projekts «Entwicklung Städtli» wird ein Entwicklungsrichtplan erarbeitet. Die Erkenntnisse aus dieser parallel zur Gesamtrevision erarbeiteten Planung sollen mit geeigneten Planungsinstrumenten gesichert werden, um im Städtli eine verträgliche Balance zwischen Entwicklung und Erhalt sicherzustellen. Die schützenswerten Bauten und Objekte aus dem Bauinventar werden mit einer Ausnahme als Schutzobjekte umgesetzt.

«Das Städtli und den Bärenplatz mit geeigneten Massnahmen aufwerten und beleben.»

Das Freiraumkonzept formuliert Massnahmen zur Aufwertung des Bärenplatzes. Zudem wird im Rahmen des Projekts «Entwicklung Städtli» ein Entwicklungsrichtplan erarbeitet, um die Anforderungen und Bedürfnisse zu erfassen und zu koordinieren, welche an den Bärenplatz gestellt werden.

«Erneuerung und Umstrukturierung im Quartier «Vorstadt Nord»: eine lagegerechte Innenentwicklung fördern.»

Dieses Gebiet liegt bereits in der Wohnzone 3, womit die Erneuerung von Einfamilienhäusern nicht zulässig ist. Zudem wird die qualitative Innenentwicklung durch verschiedene Anreize in der BNO gefördert.

«Verkehrsberuhigung durch die Ortskernumfahrung besser in Wert setzen.»

Das Agglomerationsprogramm AareLand 3. Generation sieht auf dem Bärenplatz eine Begegnungszone vor. Die Aufwertung des Bärenplatzes wird mit dem Freiraumkonzept und dem Entwicklungsrichtplan Städtli untersucht.

«Potenzial der bestehenden Grünräume für gut gestaltete, gemeinschaftliche Freiräume und Begegnungsorte nutzen.»

Das Freiraumkonzept erfasst den Bestand aller Grün- und Freiräume und bewertet diese nach bestimmten Kriterien. Daraus wurden Massnahmen zur Optimierung zu den einzelnen Grün- und Freiräumen formuliert. Die Umsetzung erfolgt gestaffelt nach Priorität.

«Ein bedarfsgerechtes Angebot an altersgerechtem Wohnraum fördern.»

Im Rahmen der Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes wird in der kantonalen Bauverordnung vorgesehen, dass Wohnbauten ab vier Wohnungen von der Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Aargau geprüft werden müssen. Rund um den Bahnhof, an gut erschlossener Lage, wurden in den letzten Jahren viele Wohnungen unterschiedlicher Grösse realisiert, womit es bereits ein breites Angebot an altersgerechtem Wohnraum gibt.

9.4.3 Ortsteil Süd

«Begegnungsorte und gute Durchlässigkeit in den Quartieren, um Anonymisierung zu vermeiden.»

Das Freiraumkonzept erfasst die bestehenden Freiräume, bewertet diese und schlägt ergänzende Freiräume zur Schliessung von Netzlücken vor. Dieses Konzept dient der Gemeinde als Grundlage für ein qualitatives Freiraumangebot.

«Aufwerten der Bahnhofstrasse zu einem öffentlichen Begegnungsort und zur attraktiven Adresse von Aarburg, Trennwirkung der Bahnhofstrasse reduzieren.»

Im Räumlichen Entwicklungsleitbild wird die Bahnhofstrasse als wichtige Verkehrsachse erkannt und das Ziel formuliert, dass sie siedlungsverträglich gestaltet und mit öffentlichen Räumen und Plätzen aufgewertet ist. Damit ist die Trennwirkung zu reduzieren. Die Gemeinde prüft mögliche Massnahmen zur Aufwertung und Umgestaltung der Strasse zur besseren Anbindung des Bahnhofs an die südlich gelegenen Quartiere.

«Alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus (z.B. Mehrgenerationenwohnen, kleine Mehrfamilienhäuser) ermöglichen, gleichzeitig gute Einpassung ins Quartier gewährleisten.»

Verschiedene Bestimmungen in der BNO fördern die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen. Die gute Einordnung in das Quartierbild ist Voraussetzung für Nutzungsboni. Damit wird sichergestellt, dass die umliegenden Einfamilienhäuser nicht übermässig beeinträchtigt werden. Vom klassischen Einfamilienhaus abweichende Wohnformen werden so ermöglicht. Für Grundstücke in der W3 und WA3 ist ab 2'000 m² eine Arealüberbauung nach § 39 BauV möglich, die ebenfalls die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen mit flächensparender Erschliessung und attraktiven Freiräumen fördert.

«Grünraum Mühletych erlebbar machen, Spazierwege nach Möglichkeit ergänzen.»

Das Freiraumkonzept sieht vor, dass der Mühletych als erlebbarer Natur- und Erlebnisraum gestaltet werden soll. Dieser Grünraum hat eine verbindende Funktion zwischen den Quartieren östlich und westlich des Mühletychs, die eine sehr unterschiedliche Baustruktur aufweisen.

«Gute Durchlässigkeit sicherstellen.»

In grösseren Arealentwicklungen wurde und wird die Durchlässigkeit im Rahmen von Gestaltungsplänen eingefordert. Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) wurde das Fusswegnetz analysiert und Netzlücken wurden erfasst. Die Massnahme B1 des KGV gibt der Gemeinde den Auftrag, die Netzlücken nach Möglichkeit zu schliessen sowie das Fussverkehrsnetz periodisch zu prüfen. Zudem enthält der KGV die Massnahme B6, um die Durchlässigkeit durch das zentral im Quartier gelegene Industrieareal zu fördern. Die Massnahme B6 soll auch der direkten Vernetzung des Quartiers mit dem Bahnhof dienen. Das Freiraumkonzept hält ebenfalls fest, dass ein durchgehender Spazierweg entlang des Mühletychs zu realisieren ist.

«Quartiertreffpunkte schaffen, um sozialen Austausch und Begegnungen zu fördern.»

Das Freiraumkonzept schlägt im Ortsteil Süd mehrere ergänzende Freiräume zur Schaffung von Quartiertreffpunkten vor: Einerseits soll die Alte Zofingerstrasse als belebte Quartierstrasse Spielnischen und Begegnungsmöglichkeiten bieten. Andererseits sollen ein Quartiersspielplatz geschaffen und der Mühletych als erlebbarer Grünraum aufgewertet werden.

«Siedlungsrand gut gestalten.»

In der BNO werden Gestaltungsgrundsätze für Siedlungsränder festgelegt.

9.5 Planbeständigkeit

Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 RPG in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen. Die revidierten Rechtsgrundlagen wie das eidgenössische Raumplanungsgesetz, die Gewässerschutzgesetzgebung, das kantonale Baugesetz und der kantonale Richtplan machen eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung erforderlich. Die revidierte Nutzungsplanung leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit infolge der veränderten Rechtsgrundlagen und deren Anforderungen an die kommunale Planung. Weiter ist die generelle Überprüfung der Planungsinstrumente nach mehr als 15 Jahren seit der letzten Gesamtrevision angezeigt.

Die letzte Teiländerung der BNO erfolgte am 23. März 2016 (Genehmigungsdatum). Sie umfasste folgende Bestandteile:

- Umsetzen der Vorgaben bezüglich der Allgemeinen Nutzungsplanung aus dem Konzeptplan «Aarburg Nord».
- Als Folge davon: Korrekturen diverser Zonierungen und Zonenabgrenzungen sowie Gestaltungsplanpflicht für diverse Areale.
- Ergänzungen / Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bezüglich der Zonenbestimmungen der betroffenen Wohn-, Wohn- / Gewerbe- und Gewerbezononen, der Gestaltungsplanpflicht sowie der Parkplätze.
- Zusätzliche Umzonung der nördlichsten Bauzonenfläche im Gebiet «Chloos» und Korrektur Zonenabgrenzung beim nördlichen Tunnelportal der Ortskernumfahrung.

Die Teilrevision diente dem Ziel, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Aufwertung des Ortsteils Aarburg Nord zu erreichen. Dieser Prozess erfolgte im Rahmen des Gesamtprojekts Stadtaufwertung Aarburg.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden diese Bestimmungen im Grundsatz beibehalten. Anpassungen gibt es in den folgenden beiden Gebieten:

- Für die Gestaltungsplanpflicht «Tulpenweg West» wurde im Rahmen der Teilrevision eine Dichte von 60-90 E/ha festgelegt. Im Rahmen der inzwischen erarbeiteten Potenzialstudie zu den Gebieten «PEG» (Gestaltungsplan-Pflichtgebiet «Feldstrasse West») wurden unterschiedliche Bebauungsformen geprüft. Es ist auch denkbar, im Bereich Tulpenweg das bestehende EFH-Quartier in zeitgemässer Form weiterzuführen (z.B. Reihenhäuser). Auf die Festlegung einer Mindestdichte wird daher verzichtet.
- In der Gewerbezone (neu Arbeitszone 1) wurde mit der Teilrevision festgesetzt, dass die Betriebe innerhalb des Arbeitsgebiets westlich der Feldstrasse max. 2.5 Fahrten

Planbeständigkeit
Teiländerung 2016

Schwerverkehrsaufkommen pro Werktag generieren dürfen. Dies gilt für Betriebe bis 1'000 m² anrechenbarer Geschossfläche. Für grössere Betriebe gilt eine anteilmässig höhere Begrenzung. Da die PEG die heutige Nutzung mit einem hohen Schwerverkehrsanteil in dieser Form künftig nicht weiterführen wird, das Areal vielmehr in ein Wohngebiet transformiert werden soll und dazu in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont wird, kann diese Bestimmung in der BNO aufgehoben werden.

10 Weiterer Handlungsbedarf

Einige Planungsvorhaben können aufgrund fehlender Rahmenbedingungen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht in die Gesamtrevision einfließen oder sind ausserhalb der Nutzungsplanung umzusetzen. Es ist denkbar, dass diese Planungsvorhaben kurz nach der Gesamtrevision im Rahmen von Teilrevisionen der Nutzungsplanung umgesetzt werden, sobald die Rahmenbedingungen vorhanden sind. Zur Gewährleistung der Planbeständigkeit sind sie daher als zukünftige Planungsabsichten nachfolgend aufgeführt:

BGK Oltnerstrasse	Das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) entlang der Oltnerstrasse soll die Grundlage für die Aufwertung und Umgestaltung des Strassenraums bilden. Basierend auf dem BGK wird ein Strassenprojekt erstellt. Dieses wird auch eine Anpassung der Parzellengrenzen erfordern. Sobald die neue Parzellierung bekannt ist, sind die Bauzonengrenzen entlang der Oltnerstrasse auf die neuen Parzellengrenzen abzustimmen.
Entwicklungsrichtplan Städtli	Der Entwicklungsrichtplan Städtli vertieft die Themen Bebauung, Nutzung, Freiraum und Erschliessung. Allfällige Erkenntnisse, die planungsrechtlich in der Nutzungsplanung zu sichern sind, werden mit Teilrevisionen umgesetzt.
Verlagerung Sportplatz «Längacher»	Gemäss dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) sind der heutige Standort des Fussballplatzes und der künftige Bedarf zu untersuchen. Eine allfällige Verlagerung des Fussballplatzes bedingt eine vorgängige Detailabklärung (Flächenbedarf, Erschliessung und Parkierung, Emissionen etc.). Gestützt auf diese Abklärungen sollen künftig bedarfsgerecht allfällige Zonenänderungen vorgenommen werden.
Verlagerung Werkhof und Feuerwehr	Die Zukunft und Weiterentwicklung des Werkhofs und der Feuerwehr Aarburg sind zurzeit in Abklärung. Bei einer allfälligen Neuausrichtungen würde allenfalls eine Umzonung des heutigen Areals zweckdienlich sein. Zu gegebenem Zeitpunkt sind allfällige Nutzungsänderungen zu prüfen und ggf. mit einer Teiländerung umzusetzen.
Perry-Center	Die Interkauf AG tätigt Überlegungen zur künftigen Ausrichtung und Nutzung des Perry-Centers. Bevor jedoch in diesem Gebiet Änderungen an den Bauzonen und den Nutzungsbestimmungen in der BNO vorgenommen werden, ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Dieses hat die geplanten Nutzungen, deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die Ortsentwicklung, den Verkehr und auf die Umwelt aufzuzeigen. Es ist darzulegen, wie Nutzungskonflikte vermieden werden können. Allfällige Änderungen in der Nutzungsplanung können erst dann erfolgen, wenn ein Konzept und die entsprechenden Abklärungen vorliegen.

Anhang

A Flächenbilanz und Fassungsvermögen Bauzonen

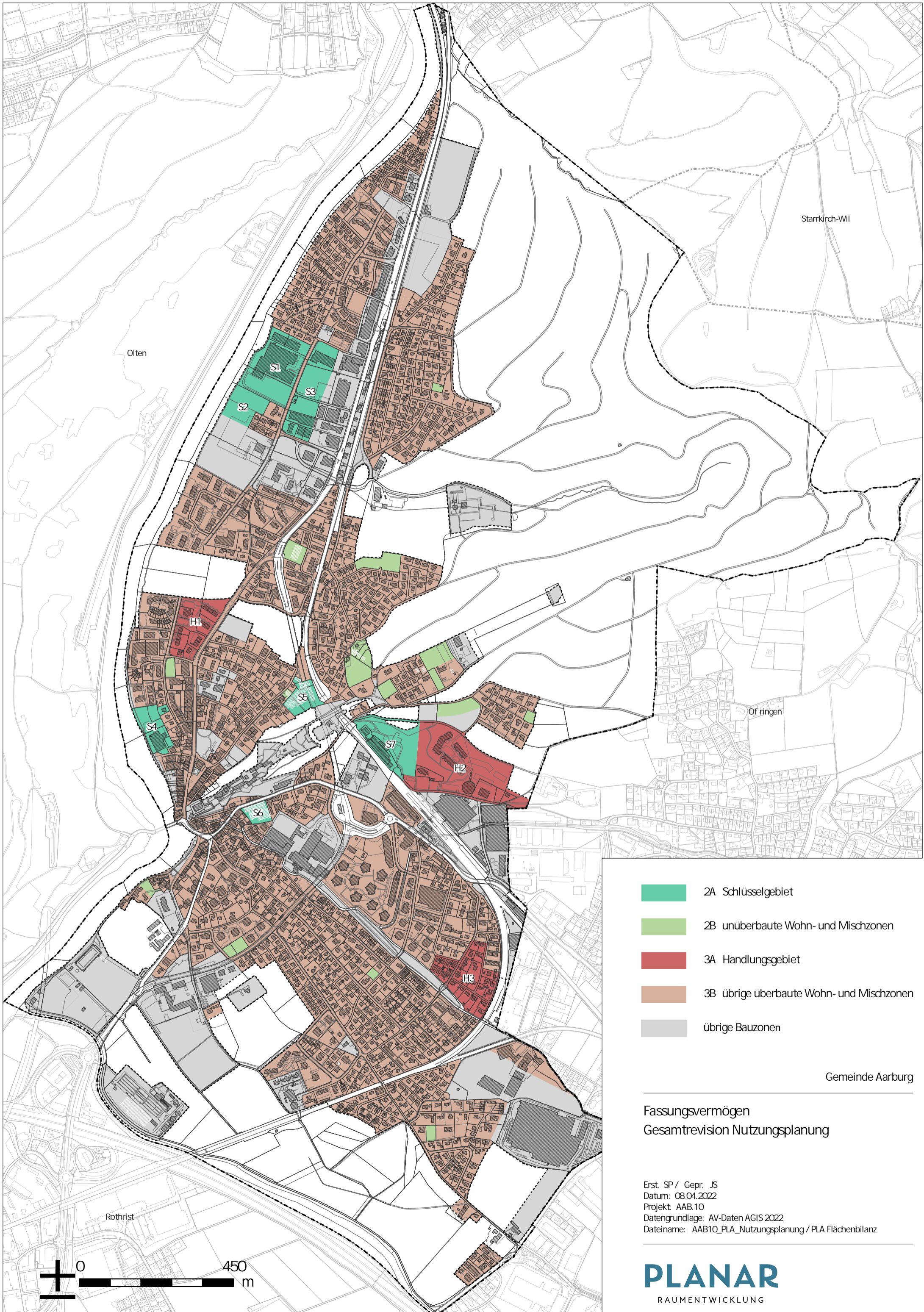
Gemäss kantonalen Empfehlung (Werkzeugkasten W4d des «Planungswegweisers») wurde mittels nachfolgender Tabellen das Fassungsvermögen und die erreichbaren Einwohnerdichten abgeschätzt. Auf die in der kantonalen Empfehlung vorgesehene Unterscheidung der Betrachtungshorizonte «2040» (kantonaler Richtplan) und «nächste 15 Jahre» (RPG) wurde verzichtet, da bei Rechtskraft vorliegender Gesamtrevision diese beiden Horizonte nahezu identisch sein dürften.

Statistische Werte des Bundesamts für Statistik BFS (Stand 2020), die für die Berechnung der Anzahl Einwohner herangezogen wurden:

- Durchschnittliche Wohnfläche pro Person: 50.2 m²
- Durchschnittliche Wohnungsgrösse im Kanton Aargau: 112 m²
- Durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen nach Kanton: 2.3 Personen

Die Gebiete werden in folgende Kategorien unterteilt:

- Schlüsselgebiete Areale in Wohn- und Mischzonen, die noch unüberbaut sind, oder neu einer Wohnnutzung zugeführt werden (z.B. ehemalige Industrieareale)
- Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete
- Handlungsgebiete: Bebaute Areale in Wohn- und Mischzonen, die mit vorliegender Änderung der Nutzungsplanung eine deutliche Steigerung des Innenentwicklungspotenzials erfahren
- Übrige überbaute Wohn- und Mischzonen ohne Handlungsgebiete



Starkkirch-Wil

Olten

Oftringen

Rothrist

Gemeinde Aarburg

Fassungsvermögen
Gesamtrevision Nutzungsplanung

Erst. SP / Gepr. JS
Datum: 08.04.2022
Projekt: AAB.10
Datengrundlage: AV-Daten AGIS 2022
Dateiname: AAB10_PLA_Nutzungsplanung / PLA Flächenbilanz



Entwurf revidierter Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan, Tabelle 1)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung rechtskräftig	Nutzungszone kommunale Bezeichnung revidiert	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)
Wohn- und Mischzonen						
Wohnzone WH	-	Wohnzone 2	-	-	0.00	-33.46
Wohnzone W2a	-	Wohnzone 2	-	-	0.00	-35.13
Wohnzone W2b	-	Wohnzone 2	-	-	0.00	-13.52
-	Wohnzone W2	Wohnzone 2	68.24	4.25	72.49	72.49
Wohnzone W3	Wohnzone W3	Wohnzone 3	30.90	0.86	31.76	8.36
Wohn- und Gewerbezone WG3a	-	Wohn- und Arbeitszone 3	-	-	0.00	-3.92
Wohn- und Gewerbezone WG3b	-	Wohn- und Arbeitszone 3	-	-	0.00	-23.38
-	Wohn- und Arbeitszone WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	21.72	1.54	23.26	23.26
Kernzone K	Kernzone K	Kernzone / Zentrumszone 3	9.54	0.56	10.10	0.93
Altstadtzone A	Altstadtzone A	Altstadtzone	2.94	0.00	2.94	0.00
Spezialzone Bahnhof West	Spezialzone Bahnhof West SpBW	Wohn- und Arbeitszone 7	1.33	0.00	1.33	0.00
-	Spezialzone Gishalde-Steinbille SpGS	Wohn- und Arbeitszone 5	5.64	1.51	7.15	7.15
Total Wohn- und Mischzonen			140.31	8.72	149.03	
Übrige Nutzungszonen						
Arbeitszone A1	Arbeitszone A1	Arbeitszone I	15.59	1.49	17.08	0.56
Arbeitszone A2	Arbeitszone A2	Arbeitszone II	3.60	0.00	3.60	-3.89
Zone für Baumschulen	Zone für Baumschulen ZB	Spezielle Arbeitszone	4.12	0.00	4.12	0.23
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28.15	6.94	35.09	-0.38
Grünzone GR	Grünzone G	Grünzone, Freihaltezone	5.68	0.43	6.11	0.11
Total übrige Zonen			57.14	8.86	66.00	

Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal				
S1	Wohnzone W3	Wohnzone 3	2.76	87	240	Gemäss Potenzialstudie "Areale PEG und Tulpenweg": ca. 23'500 m ² aGF = 210 Wohnungen = 480 Personen (davon ca. 50 % bis 2040)
S2	Wohnzone W2	Wohnzone 2	0.97	62	60	Gemäss Potenzialstudie "Areale PEG und Tulpenweg": ca. 25 Wohnungen = 60 Personen
S3	Wohn- und Arbeitszone WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	2.24	179	400	Gemäss Masterplan "Höhe": ca. 350 Wohnungen = 800 Personen (davon ca. 50 % bis 2040)
S4	Kernzone K und Wohnzone W3	Kernzone / Zentrumszone 3 und Wohnzone 3	0.90	156	140	Gemäss begl. Verfahren "Gärbi": ca. 60 Wohnungen = 140 Personen
S5	Wohnzone W2	Wohnzone 2	0.73	116	85	Gemäss bewilligtem Bauprojekt: 36 Wohnungen = 85 Personen
S6	Kernzone K	Kernzone / Zentrumszone 3	0.40	325	130	Gemäss GP "Alte Mühle": 6'350 m ² aGF = 57 Wohnungen = 130 Personen
S7	Spezialzone Gishalde- Steinbille SpGS	Wohn- und Arbeitszone 5	2.10	152	320	Gemäss Bericht "Vertiefung Masterplan Areal Unterstadt": 15'500 aGF = 138 Wohnungen = 320 Personen
Total Areale der Schlüsselgebiete			10.10		1'375	

Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (Tabelle 2b)

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Erläuterung
kommunal	kantonal				
Wohnzone W2	Wohnzone 2	3.28	45	148	Annahme E/ha: basierend auf heutiger Dichte entsprechender Quartiere in Aarburg (Vollausbau) sowie in Anlehnung an Median gem. kant. Werkzeugkasten W4d
Wohn- und Arbeitszone WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	0.49	55	27	
Kernzone K	Kernzone / Zentrumszone 3	0.14	90	13	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen		3.91		187	

Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2c)

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	10.10	1'375
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	3.91	187
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	14.01	1'562
Erreichbare Einwohnerdichten in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)		112

Handlungsgebiete (Tabelle 3a)

überbaute Areale der Handlungsgebiete	Nutzungszone		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal						
H1	Wohnzone W3, Wohn- und Arbeitszone WA3 und Grünzone G	Wohn- und Arbeitszone 3 / Grünzone, Freihaltezone	1.80	206	370	315	55	Richtprojekt "Bifang" sieht eine Ausnutzungsziffer von rund 1.1 vor: 17'500 aGF und 160 Wohnungen = 55 370 Personen
H2	Spezialzone Gishalde-Steinbille SpGS	Wohn- und Arbeitszone 5	5.05	68	345	145	200	gemäss Siegerprojekt Projektwettbewerb (2021) 86 Wohnungen = 200 Personen
H3	Wohnzone W3	Wohnzone 3	2.48	40	99	70	29	Aufzoning W2 in W3, moderate Innenentwicklung durch anstehende Erneuerung aufgrund der 29 Gebäudealter zu erwarten
Total Areale der Handlungsgebiete			9.33		814	530	284	

Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)

übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern (E)	Erläuterung
kommunal	kantonal						
Wohnzone W2	Wohnzone 2	67.51	41	2'768	2'685	83	Geringfügige Innenentwicklung durch Anreize in BNO zu erwarten.
Wohnzone W3	Wohnzone 3	24.86	102	2'536	2'444	92	Heute durchschn. rund 100 E/ha, v.a. an nördlicher Gemeindegrenze und im Norden der Vorstadt geringe Dichten, Innenentwicklung durch Parzellenstruktur erschwert.
Wohn- und Arbeitszone WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	20.31	70	1'422	1'311	111	Geringfügige Innenentwicklung durch Anreize in BNO zu erwarten.
Kernzone K	Kernzone / Zentrumszone 3	8.74	105	918	876	42	Heute durchschn. rund 100 E/ha, einzelne Baulandreserven vorhanden, zusätzl. geringfügige Innenentwicklung durch Anreize in BNO zu erwarten.
Altstadtzone A Spezialzone	Altstadtzone	2.94	80	235	219	16	Städtli: moderate Entwicklung im Bestand
Bahnhof West SpBW	Wohn- und Arbeitszone 7	1.33	91	121	121	0	Vor wenigen Jahren realisierte Neubauten, keine Innenentwicklung bis 2040 zu erwarten
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen		125.69	489	7'999	7'656	343	

Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	10.10	1'375
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	3.91	187
Total Areale der Handlungsgebiete	9.33	814
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	125.69	7'999
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	149.03	10'376
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		70

Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplan Siedlung

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	73
Einwohnerzahl 2040 in den Wohn- und Mischzonen	10'376
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	10'449
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	10'400