

Gemeinde Lupfig
Gemeinderat
Breitenstrasse 14
5242 Lupfig

Brugg, 18.08.2023

Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Lupfig

Sehr geehrte Damen und Herren

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

Wir beschränken uns bei den aufgeführten Punkten auf Anliegen von regionaler Bedeutung.

REK als Grundlage der regionalen Abstimmung

Als regionale Grundlage gilt das Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Regio, vom Vorstand verabschiedet am 25.06.2015. Gemäss REK ist Lupfig Teil des «Zentrums Eigenamt» der Region Brugg, in welchem eine massvolle Verdichtung und Entwicklung nach innen und aussen anzustreben ist. Der Schwerpunkt soll dabei auf dem Geschosswohnungsbau liegen. Die Siedlungsstrategie des REK sieht in Lupfig zudem Massnahmen zur Zentrumsaufwertung vor.

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

Generelle Würdigung

Die im REK formulierten Strategien und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung (Bauzonenpläne, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) vorbildlich umgesetzt. Besonders positiv hervorzuheben sind die folgenden Punkte:

- Durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden zwei BNO, von denen eine innerhalb der Planbeständigkeit liegt, zu einer kompakten BNO zusammengeführt. Durch die sorgfältige Herangehensweise können übergeordnete Harmonisierungsziele umgesetzt werden, ohne dass dabei die Planbeständigkeit der BNO der ehemaligen Gemeinde Scherz massgeblich beschnitten wird.
- Die Planung hat sich intensiv mit dem unterschiedlichen Charakter der beiden Ortsteile Scherz und Lupfig auseinandergesetzt und widerspiegelt diese angemessen in den Planungsinstrumenten.
- Die vorliegende Planung setzt die Siedlungsentwicklung nach innen massvoll und mit Rücksicht auf die bestehenden Quartierstrukturen um. Es werden diverse Anreize zu höheren Dichten geschaffen, die jedoch sinnvollerweise an bestimmte Bedingungen geknüpft sind:

- Möglichkeit für ein zusätzliches Geschoss und Erhöhung der Ausnützungsziffer im Rahmen von Arealüberbauungen
 - Reduktion der Mindestfläche für Arealüberbauungen
 - Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05 in der Wohnzone 2, wenn eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird
 - Nutzungsbonus für unbeheizte Wintergärten von 15% der Geschossfläche resp. 20 m² pro Wohnung
 - Möglichkeit zur Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche um 2%, wenn alle Pflichtparkplätze unterirdisch angeordnet werden
- Die Planung geht haushälterisch mit dem Boden um. Die vorgesehenen, geringfügigen Einzonungen dienen im Wesentlichen der Arrondierung oder der Anpassung an geänderte Verhältnisse. Somit wird insgesamt kein neues Kulturland für die Erweiterung des Baugebietes beansprucht.
 - Die Beschränkung der Verkaufsnutzungen in der Arbeitszone II westlich der SBB auf Fabrikläden bis 75 m² entspricht der Strategie 6.3 im REK, wonach neue Verkaufsflächen, die den Quartierbedarf übersteigen, in den Arbeitszonen auszuschliessen sind.
 - Die Integration von Vorschriften für die Gestaltung des öffentlichen Raums in § 51 BNO wird von Brugg Regio ausdrücklich begrüsst.
 - Die Übernahme des Musterreglements des Kantons und die spezifischen Ergänzungen werden begrüsst.
 - Die Planung geht sorgfältig mit den bestehenden Inventaren und dem räumlichen Entwicklungsbild (REL) um.
 - Die Aufnahme diverser Artikel zum Schutz von Menschen, Landschaft und Umwelt (Massnahmen gegen Lichtverschmutzung, Terrainveränderungen, Flächenversiegelung) wird begrüsst.

Empfehlungen

- Gemäss § 60 im Entwurf der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) kann der Gemeinderat bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben sowie zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen. Brugg Regio unterstützt diesen Ansatz grundsätzlich. Aufgrund der in den ausgedehnten Ortskernen anspruchsvollen gestalterischen Fragen bei der Beurteilung von Baugesuchen empfiehlt Brugg Regio jedoch, ein Fachgremium / Fachbeirat zu installieren und die Begutachtung in den Dorfzonen verbindlich vorzuschreiben. Für Bagatellfälle kann eine entsprechende Ausnahme formuliert werden. Dieses, aus Fachpersonen von Architektur und / oder Denkmalpflege sowie Landschaftsarchitektur bestehende Fachgremium, soll dabei die qualitativen Anforderungen an die Eingliederung beurteilen und objektivieren und damit den Gemeinderat in diesen Fragen unterstützen und auch entlasten. Aktuell ist in § 10 Abs. 12 lediglich festgehalten, dass der Gemeinderat die fachliche Beratung in wichtigen Ortsbildfragen durch Sachverständige gewährleistet. Brugg Regio empfiehlt zudem weiter, das gleiche Fachgremium auch bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen und Arealbebauungen sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben bei Baudenkmalern beizuziehen.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen wurde wie zuvor erwähnt massvoll und mit Rücksicht auf die bestehenden Quartierstrukturen umgesetzt. Sie könnte aber noch stärker mit allgemeinen Qualitätsvorgaben und/oder der Pflicht zur Durchführung von qualitätssichernden Verfahren verknüpft werden. Ein solches ist aktuell nur für den Gestaltungsplan im Entwicklungsgebiet «reformierte Kirchgemeinde» vorgeschrieben, dessen Vorgaben im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision erarbeitet wurden. Wir verweisen dazu auch auf die Beispielsammlung in der Arbeitshilfe «Ortskernentwicklung» von Brugg Regio.
- Die Abstände gegenüber dem Kulturland werden im § 36 BNO festgelegt. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Siedlungsrand und dem Übergang zum Kulturland wäre wünschenswert.

Insbesondere sollten grössere Niveaudifferenzen vermieden und die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet werden. Wir verweisen dazu auch auf den Flyer von Brugg Regio.

- Es zeigt sich, dass die Aussenraumparkierung von Autos insbesondere in den Ortskernen zu einer verminderten Qualität des Ortsbildes beiträgt. Wir empfehlen, den Aspekt der Aussenraumparkierung in den Dorfzonen in der BNO noch expliziter aufzunehmen und allenfalls qualitative Ziele dazu zu formulieren.
- Der Knoten Seebli bei der Autobahnausfahrt Brugg/Windisch ist bereits heute stark belastet. Die vorliegende Planung sieht vor, den Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr gemäss § 14 Abs. 5 BNO über das gesamte Industriegebiet westlich der Bahnlinie zu erweitern. Es ist darauf zu achten, dass die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen für den Knoten Seebli tragbar sind.

Gerne sind wir bereit, unsere Anliegen auch in einem persönlichen Gespräch zu erläutern.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Barbara Horlacher

Vizepräsidentin Brugg Regio



Thilo Capodanno

Leiter Geschäftsstelle

Kopie per Mail an: Departement BVU, Hanna Jäggi, Kreisplanerin, Abteilung Raumentwicklung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau