



Kanton Aargau
Gemeinde Oberkulm

Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2045+

Strategie zur räumlichen Entwicklung



Auftraggeberin

Gemeinde Oberkulm
Neudorfstrasse 7
5727 Oberkulm

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Andrea Gammeter, MSc in Geographie, Raumplanerin FSU
Nora Farrag, BSc in Umweltingenieurwesen, CAS HSR in Raumplanung
Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Raumplaner

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Ortsanalyse	3
2.1	Lage, Topographie und Landschaft	3
2.2	Verkehrerschliessung	4
2.3	Bevölkerungsentwicklung	6
2.4	Siedlungsentwicklung	8
2.5	Arbeitsplatzgebiete und Beschäftigte	12
2.6	Frei- und Begegnungsräume	14
2.7	Bebauungsstruktur	17
2.8	Infrastruktur	19
2.9	Natur und Landschaft	20
2.10	Gesamtfazit der Analyse	21
3	Schwerpunkte und Leitsätze	22
3.1	Zentrum stärken	22
3.2	Innenentwicklung mit Qualität	23
3.3	Bewusster Umgang mit bestehenden Reserven	24
3.4	Freiraumqualitäten und Naturwerte fördern	25
3.5	Arbeitsplatzgebiete fördern	26
3.6	Gute Verkehrsanbindung und sichere Wege	27
4	Räumliches Zielbild	28
5	Handlungsbedarf	31
5.1	Schlüsselgebiete Wohnen/Mischnutzung	31
5.2	Weitere Entwicklungspotenziale Wohnen/Mischnutzung	33
5.3	Qualität sichern	35
5.4	Entwicklungspotenziale Arbeiten	36
6	Handlungsgebiet Natur und Landschaft	37
Anhang		I
	Analysekarten	I
	Stärken-Schwächen-Analyse	IV

1 Einleitung

Revisionsbedarf
Nutzungsplanung

Die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberkulm stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1997. Der Bauzonen- und Kulturlandplan wurden in ihren Grundzügen 1991 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Bei den Nutzungsplänen wurden seither verschiedene Änderungen vorgenommen.

Veränderte Rechtsgrundlage

Die Planung hat sich insgesamt gut bewährt. Sie ist aber nicht mehr auf wesentliche Rahmenbedingungen des zwischenzeitlich aktualisierten übergeordneten Rechts abgestimmt. So sind Anpassungen an den kantonalen Richtplan, das kantonale Baugesetz (BauG) und die Bauverordnung (BauV) sowie an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erforderlich. Zudem haben sich die Verhältnisse in der Gemeinde in einigen Bereichen verändert und es gilt zu prüfen, ob Anpassungen der Nutzungsplanung erforderlich sind.

Das räumliche
Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Oberkulm hat beschlossen, im Vorfeld der Revision der eigentlichen Planungsinstrumente (Phase 2) ein räumliches Entwicklungsleitbild zu erarbeiten. Dieses dient der Gemeinde als Grundlage und *behördenverbindliches* Führungsinstrument für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und bildet so den Auftakt der Gesamtrevision (Phase 1). Es gibt Auskunft über die Ziele und Absichten der räumlichen Entwicklung im Gemeindegebiet, vergleicht diese mit dem IST-Zustand und definiert Handlungsräume, für welche Handlungsanweisungen für die Nutzungsplanungsrevision festgelegt werden.

Verfahren

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) wurde von einer Planungskommission, die für die gesamte Revision der Nutzungsplanung zusammengestellt wurde und aus Vertretern der Bevölkerung, der Behörde und der Verwaltung besteht, erarbeitet. Sie ist wie folgt zusammengesetzt:

- Denise Geiser, Vizeammann (Vorsitz)
- Roger Schmid, Gemeindeammann
- Petra Sommer, Gemeindeschreiberin
- Reto Müller, Bauverwalter Region Kulm
- Christoph Gautschi, Präsident, Natur- und Landschaftsschutzkommission
- Tobias Gloor, Präsident Gewerbe Kulm
- Ursula Hofmann, Parteipräsidentin SP
- Markus Krack, Parteipräsident FDP
- Sandro Lasen, Parteipräsident SVP (bis Ende 2018)
- Manuel Kaspar, Vertreter SVP (ab Jan. 2019)
- Thomas Huber, Präsident AIHK Regionalgruppe Wynental
- Thomas Weber, IG Oberkulm
- Urs Wunderlin, Gemeindeförster

Diese Kommission wird auch die weiteren Phasen der Revision der Nutzungsplanung begleiten. Zusätzlich wurde die Natur- und Landschaftsschutzkommission zu den Ausführungen in Kapitel 6 «Handlungsgebiet Natur und Landschaft» angehört.

Zum Abschluss der Phase 1 wird das REL der Bevölkerung und dem Kanton zur Mitwirkung respektive zur Stellungnahme unterbreitet.

Die Revision der BNO erfolgt in drei Phasen. Der vorliegende Bericht betrifft die erste Phase.

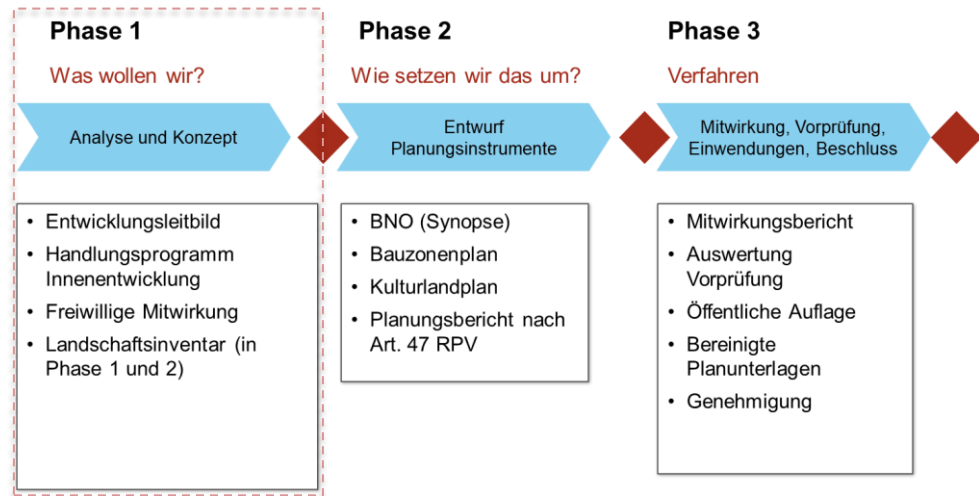


Abb. 1: Schema zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung
(Quelle: PLANAR, 2018)

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Als Grundlage und Rahmenbedingung gelten die übergeordneten Gesetze und Planungsinstrumente. Auf kantonaler Ebene ist insbesondere das Raumkonzept Aargau sowie der Kantonale Richtplan massgebend. Hier wird Oberkulm zu den *Gemeinden an einer ländlichen Entwicklungsachse* gezählt und es werden entsprechende Wachstumsprognosen und Dichteziele definiert. Auf regionaler Ebene ist Oberkulm der Region aargauSüd angegliedert. Das 2018 beschlossene *Regionale Raumkonzept 2040 (RRK)* versteht sich als strategisches Instrument zur Steuerung der zukunftsorientierten Entwicklung des Lebensraums aargauSüd und dient den Gemeinden als Wegleitung für ihre Planungen. Gemäss diesem Raumkonzept liegt in Oberkulm ein *Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung*. Auf kommunaler Ebene verfügt die Gemeinde über Planungsziele (2014), welche nebst räumlichen Themen auch Aussagen zur sozialen, wirtschaftlichen und politischen Entwicklung umfassen. Raumrelevante Massnahmen fliessen in die Revision der Nutzungsplanung ein.

2 Ortsanalyse

2.1 Lage, Topographie und Landschaft

Einbettung

Die Gemeinde Oberkulm liegt im mittleren Wynental. Im westlichen und östlichen Gemeindegebiet erheben sich Höhenzüge bis ca. 600 M.ü.M., welche von zahlreichen Seitentälchen unterbrochen werden. Von Süden her fliesst die Wyna entlang des westlichen Siedlungsrandes durch die Gemeinde.

Das Siedlungsgebiet liegt hauptsächlich in der Ebene verstreut und grenzt im Norden an jenes von Unterkulm. Kleinere Einfamilienhausquartiere erstrecken sich zudem entlang des im Osten liegenden Hügels «Ischlag» und weisen dank ihrer südexponierten Lage hohe Wohnqualität auf. Weitere aussergewöhnliche Wohnlagen bietet Oberkulm westlich der Wyna, in charakteristischen Bauten und umgeben von viel Natur.

Wald und Kulturland

Rund 50 % des 943 ha grossen Gemeindegebiets bestehen aus Kulturlandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Weitere 37 % sind Waldflächen. Die Landwirtschaftsflächen befinden sich in der Ebene und in den zahlreichen Seitentälern. Die Hügel wiederum sind bewaldet.

Landschaftsfenster

Eine Spezialität Oberkulms bilden die Landschaftsfenster innerhalb des Siedlungsgebiets. Diese, meist noch landwirtschaftlich genutzten Grünflächen zeugen auch im wachsenden Dorf noch von der ursprünglich weit verbreiteten Landwirtschaft im Wynental und ermöglichen heute vielen Einwohnern den Blick ins Grüne. Mit entsprechender Gestaltung der Siedlungsränder und einer weitsichtigen Entwicklung nach Innen kann dieses Potential des «Wohnen am Dorfrand» noch weiter ausgeschöpft werden.

Fazit

Die Siedlungsstrukturen sind weitgehend dörflich geprägt und entsprechen dem gängigen Bild vom «Leben auf dem Land». Mit seinen topographischen Gegebenheiten bietet Oberkulm unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Zielgruppen an.

2.2 Verkehrserschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Die Kantonsstrasse K242 erschliesst Oberkulm in nördlicher und südlicher Richtung. Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf dieser Strasse liegt bei 10'000 Fahrzeugen. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind Aarau-West und Aarau-Ost, welche je in ca. 20 Minuten erreichbar sind.

Öffentlicher Verkehr

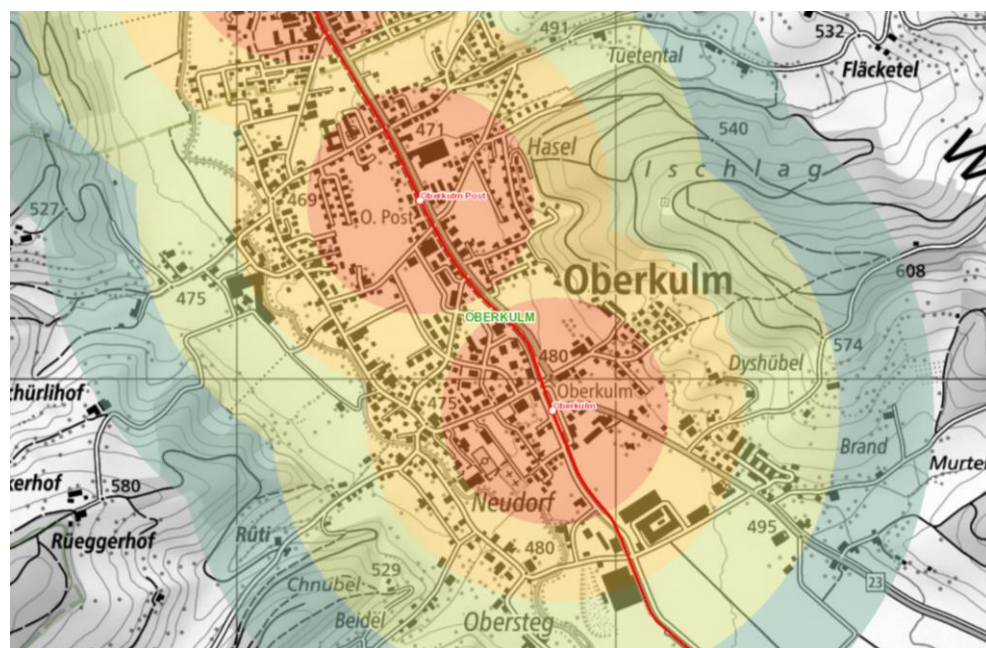
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Bahnlinie der Aargau Verkehr AG (AVA), die zwischen Aarau und Menziken verkehrt. Auf dem Gemeindegebiet von Oberkulm bestehen zurzeit noch zwei Bahnhaltstellen. Eine liegt im nördlichen Teil des Siedlungsgebiets bei der ehemaligen Post, die andere im Süden des Dorfes. Aufgrund der geplanten neuen Kreuzungsstelle in Oberkulm und den weiteren notwendigen Anpassungen der Haltestellen an die gesetzlichen Anforderungen sowie an die Ansprüche des neuen Rollmaterials plant die Aargau Verkehr AG (AVA) den Neubau einer Haltestelle in der Dorfmitte, etwa auf Höhe des Gschneitackers. Deshalb müssen der «alte» Bahnhof und die Haltestelle «Post» aufgelöst werden.

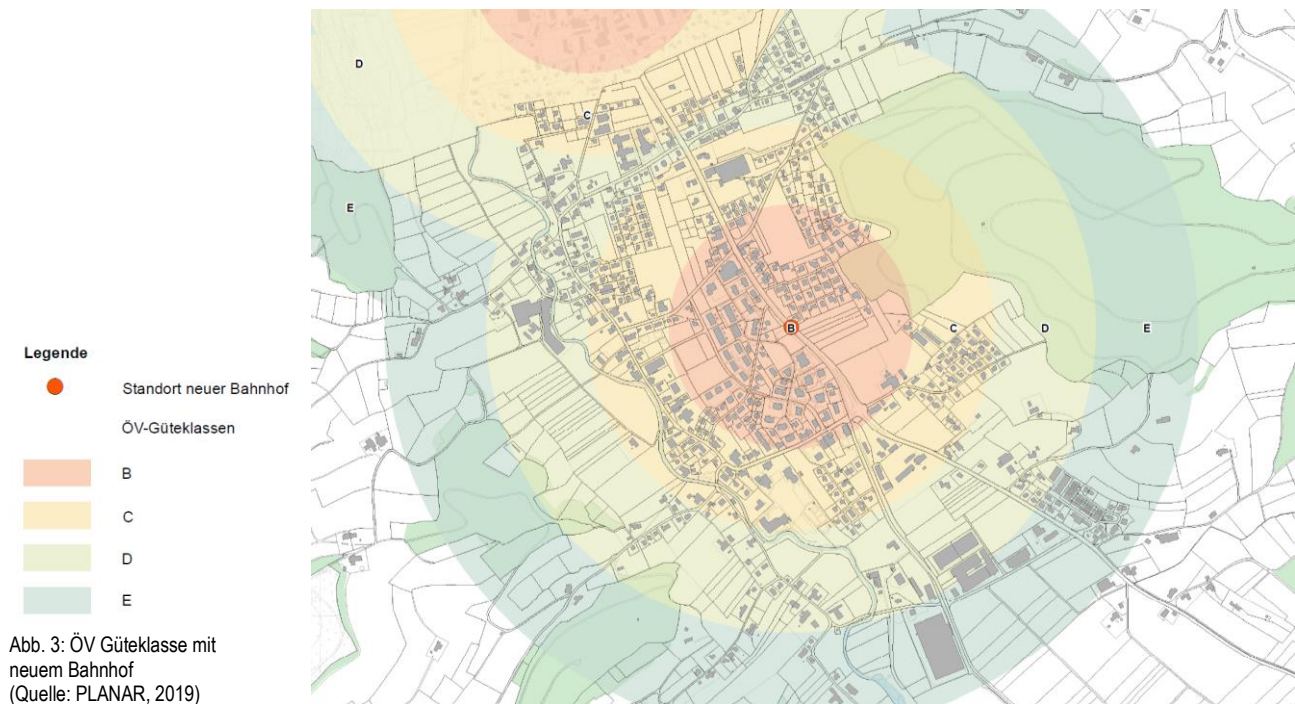
Grosse Teile des Siedlungsgebiets sind gemäss Plan der ÖV-Erschliessungsgüte gut mit dem öffentlichen Verkehr (Kategorie B) erschlossen. Das restliche Siedlungsgebiet weist eine mittelmässige Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Durch die geplante Verlegung der Bahnstation in die Dorfmitte und die Aufhebung der bestehenden Stationen muss für einzelne Quartiere künftig von einer geringeren ÖV-Erschliessung ausgegangen werden.

Legende

- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E1, E2
- Güteklasse F

Abb. 2: ÖV Güteklassen
(Quelle: maps.geo.admin.ch, Zugriff November 2018)





Fazit

Die Kantonsstrasse sorgt für eine gute regionale Anbindung in nördlicher und südlicher Richtung. Anschlüsse ans nationale Strassennetz sind eher weit entfernt. Im Umkreis der beiden Bahnhalttestellen ist die ÖV-Erschliessung gut, im restlichen Siedlungsgebiet mässig.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum

Die Bevölkerung von Oberkulm ist seit 1981 um 45 % gewachsen. Im Jahr 2017 wohnten 2'720 Einwohner in Oberkulm. In den letzten Jahren (2012-2017) betrug das jährliche durchschnittliche Bevölkerungswachstum 1.85 %. Gemäss kantona-lem Richtplan wird für das Jahr 2040 eine Gesamtbevölkerung von rund 3'100 Ein-wohner erwartet, was einem Wachstum von rund 370 Einwohner (+ 13.5 %) entspricht. Das durchschnittliche jährliche Wachstum gemäss der Prognose des kantonalen Richtplans beträgt 0.77 % (2012 -2040), damit liegt das tatsächliche Bevölkerungswachstum von 2012 bis 2017 klar über dieser Prognose. Es wird sich zeigen, ob das Wachstum so weitergeht oder eher abflacht. Interpoliert auf das Jahr 2034, den Planungshorizont der Nutzungsplanung, bedeutet das eine Zu-nahme von rund 310 Einwohnern respektive 11 % gegenüber 2017.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, nicht stur diese Wachstumsziele zu verfolgen, sondern sich eher auf ein qualitatives Wachstum auf den noch bestehenden Re-serven zu konzentrieren (sieh auch Ziffer 2.4).

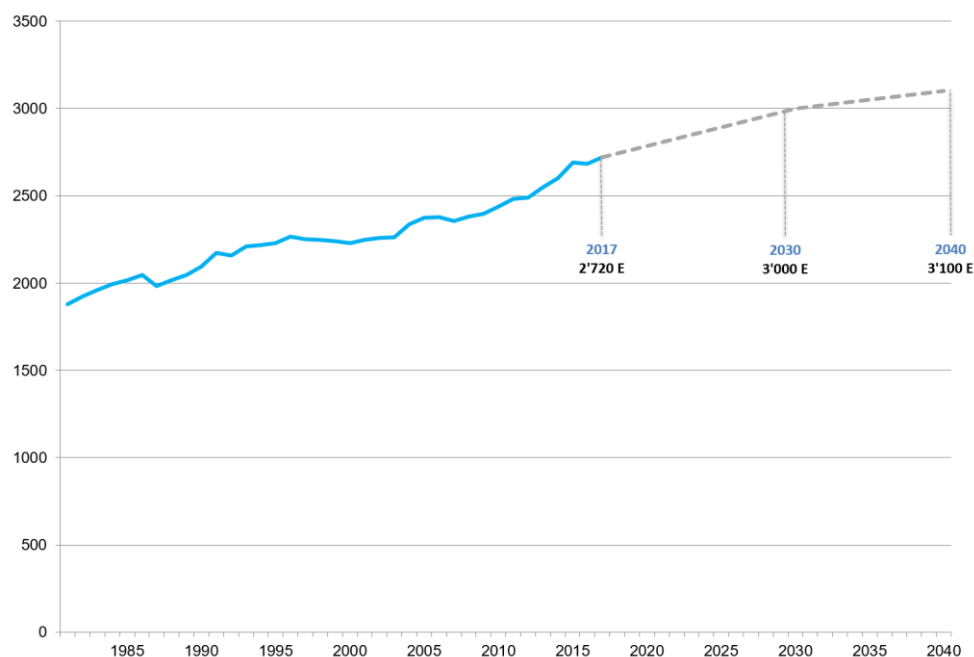


Abb. 4: Bevölkerungsentwick-
lung Oberkulm
(Quelle Daten: Statistik Aargau)

Der Kanton macht auch Prognosen zur künftigen Altersverteilung:

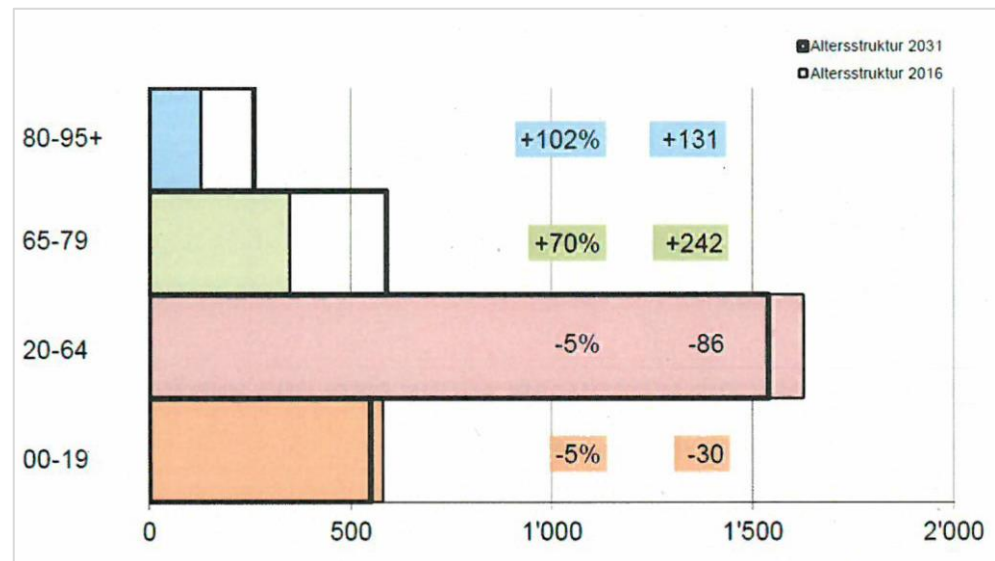


Abb. 5: Altersstruktur Oberkulm
(Quelle Daten: Statistik Aargau)

Altersgerechter Wohnraum

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass sich aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2031 verdoppeln wird (ca. + 373 Personen, von 477 auf 850 Personen). Da mittel- bis langfristig kaum neue Familien zu erwarten sind, sollte vermehrt auf mehrgeschossigen Wohnungsbau statt auf Einfamilienhäuser gesetzt werden. Dadurch erhalten auch die bereits ansässigen „alternden“ Haushalte Gelegenheit, allenfalls ihre Wohnform lokal zu ändern und (mehr) bestehende Einfamilienhäuser auf den Markt zu bringen.

Schulraum

Aktuelle Prognosen zu den Schülerzahlen zeigen, dass die Anzahl der Schüler bis 2023 um ca. 10 % steigt. Für die längerfristige Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen bis 2031 wieder leicht sinkt, wobei diese Annahmen aber relativ unsicher sind. Es ist wichtig, die Bevölkerungs- und Schülerzahlen laufend im Auge zu behalten um frühzeitig reagieren zu können, falls es Bedarf bezüglich Schulraumplanung gibt.

Fazit

Die kantonalen Prognosen erwarten eine Zunahme der Einwohner um rund 370 Personen auf eine Gesamtbevölkerung von rund 3'100 Einwohner bis 2040. Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, auf den noch bestehenden Flächen auf ein qualitatives Wachstum zu setzen.

Die Herausforderung wird sein, attraktiven Wohnraum für die zunehmend ältere Bevölkerung zu schaffen und dadurch auch Einfamilienhäuser vermehrt wieder mehrköpfigen Familien zugänglich machen zu können. Die Schulraumplanung muss laufend mit der Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden.

2.4 Siedlungsentwicklung

Historische Siedlungsentwicklung

Der Dorfkern von Oberkulm ist bereits 1860 langgezogen und locker mit der Siedlung von Unterkulm verbunden. Bis 1950 gab es kaum Veränderungen in der Bebauung. In den 70er Jahren entsteht ein neues Einfamilienhausquartier im Norden und ein Industriegebiet im Süden der Gemeinde. Später kommen weitere Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern dazu. Auch das Gebiet entlang der Kantonsstrasse und der Bahnlinie wird zunehmend besiedelt. Das Wachstum der Gemeinde konzentriert sich dabei nicht auf einzelne Orte, sondern geschieht relativ verstreut über die Ebene.

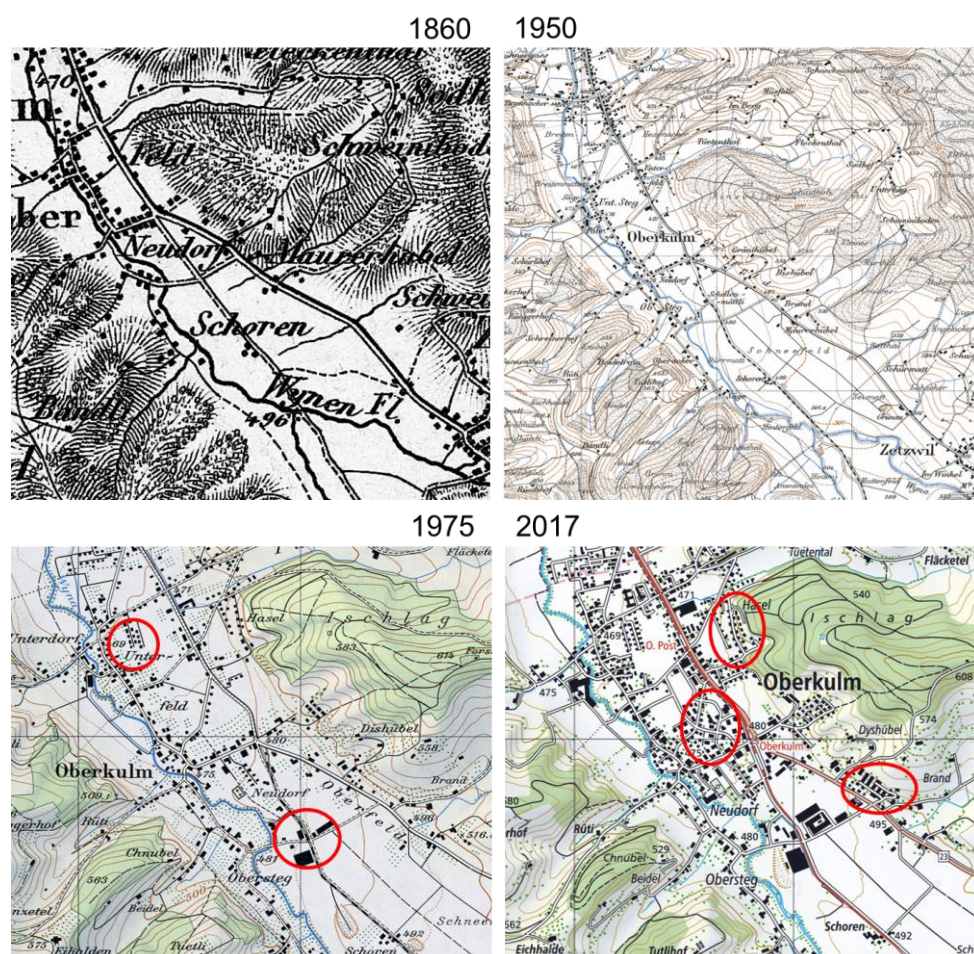


Abb. 6: Historische Siedlungsentwicklung
(Quelle: maps.geo.admin.ch)

Künftige Siedlungsentwicklung

Die künftige Siedlungsentwicklung muss im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäss Art. 15 und 15a RPG prioritär innerhalb des bestehenden Baugebiets erfolgen. Äussere Entwicklungen sind nur noch beschränkt möglich, da der Kanton im Richtplan die maximale Ausdehnung des Siedlungsgebiets verbindlich festgelegt hat (Richtplan Kanton Aargau Kapitel S 1.2). Für die Gemeinde Oberkulm werden daher die Innenentwicklung und Erneuerung von Innen zentral sein.

Bauzonenreserven

Unüberbaute Reserven

Die Gemeinde weist noch 7.2 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen auf (vgl. Tab. 1). Zum Teil sind es kleinere Einzelparzellen, zum Teil aber auch grössere zusammenhängende Gebiete, auf denen ein grosses Potenzial für eine gesamtheitliche Entwicklung besteht (siehe Abb. 7). Gemäss den Dichtezielen und Wachstumsprognosen des kantonalen Richtplans für Gemeinden an ländlichen Entwicklungsachsen verfügt Oberkulm heute über zu viele unüberbaute Bauzonen, weshalb Auszonungen respektive Nichteinzonungen von rund 2 ha vorgenommen werden müssen. Entsprechend sind auch keine Neueinzonungen möglich.

Zone	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Wohnzonen	28.5	5.1
Mischzonen (inkl. Zentrumszone)	28.1	2.1
Gewerbezone	7.2	
Industriezone	2.2	2.1 (bedingte Einzonung)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4.5	0.7

Tab. 1 Übersicht Flächenbilanz Bauzonen (Stand November 2018)

Theoretische Einwohnerkapazität

Die durchschnittliche Nutzungsdichte auf den überbauten Wohn- und Mischzonen lag 2010 bei 39 E/ha und liegt aktuell nur leicht höher bei 41 E/ha (Stand 2017). Um die Dichteziele im kantonale Richtplan zu erreichen, nämlich bis im Jahr 2040 eine durchschnittliche Dichte von 50 Ew/ha zu haben (siehe Tab. 2), müssen insbesondere unüberbaute Reserven mit einer Mindestdichte von 83 E/ha überbaut werden.

Gemeinde	Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
	Bestand 2010	Entwicklung 2000-10	Bestand 2040	Entwicklung 2010-40
Oberkulm	39	72	50	83

Tab. 2: Dichteziele für Oberkulm (Quelle: Kt. Richtplan ARE, 24.03.2015)

Würden die nach der Auszonung resp. Nichteinzonung von rund 2 ha verbleibenden ca. 5 ha unüberbauten Bauzonen (Wohn- und Mischzonenreserven) mit der heutigen Nutzungsdichte überbaut, reicht dies für etwa 200 zusätzliche Personen. Mit der vom Richtplan geforderten Mindestdichte von 83 E/ha, reicht dies nach wie vor für über 400 zusätzliche Personen. Es könnten also auch nach der Verringerung der Wohn- und Mischzonen deutlich mehr Einwohner zusätzlich Platz finden, als das zu erwartende Bevölkerungswachstum von rund 310 Personen bis 2034 vorsieht. Für eine kontrollierte Bevölkerungsentwicklung sind Aus- resp. Nichteinzonung deshalb unumgänglich.

Potenziale auf überbauten Gebieten

Bei der Analyse der Potenziale auf den überbauten Gebieten konnten gemeinsam mit der Gemeinde verschiedene Gebiete identifiziert werden, die sich für eine Innenentwicklung eignen (siehe Abb. 7). Es sind Areale, die entweder erneuert oder umstrukturiert werden können. Insbesondere an der Neudorfstrasse befinden sich viele Gebiete mit Erneuerungspotential.

Je nach heutiger Nutzerdichte (Ew/ha) besteht ein mehr oder weniger grosses Verdichtungspotenzial. Grundsätzlich wird das Potential zur Nachverdichtung bei Sanierungen von grossen Mehrfamilienhaussiedlungen als eher klein eingeschätzt, da diese bereits eine hohe Einwohnerdichte aufweisen. Hier besteht das Potenzial eher in der qualitativen Aufwertung, u.a. der Freiräume. Hingegen liegt das Verdichtungspotenzial bei heutigen Gewerbegebieten wesentlich höher (vgl. Kapitel 2.5).

Erhaltungspotential

In Oberkulm existieren einige hochwertige Wohngebiete – insbesondere westlich der Wyna und am Fusse des Ischlags, welche es in dieser Form zu bewahren gilt. Sie weisen bereits heute beachtenswerte Strukturen mit vielen Grünflächen und qualitätsvolle Siedlungsränder auf.

Die einzelnen Gebiete werden aufgrund des Zielbildes (Kapitel 4) ergänzt und konkretisiert und im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** (Handlungsgebiete) näher beschrieben.

Fazit

Nachdem die Siedlungsentwicklung in Oberkulm in den vergangenen Jahrzehnten prioritär in die Fläche erfolgte, gilt es nun in den nächsten 15 Jahren eine Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben und die bestehenden unüberbauten Reserven sowie die Erneuerungs- und Umnutzungspotenziale umzusetzen. Die Analyse der Reserven zeigt, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von rund 310 zusätzlichen Einwohnern bis ins Jahr 2034 problemlos innerhalb der bestehenden Bauzonen möglich ist. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist das Bevölkerungswachstum über die konsequente Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen zu priorisieren, bevor eine Siedlungsentwicklung in die Fläche erfolgt.

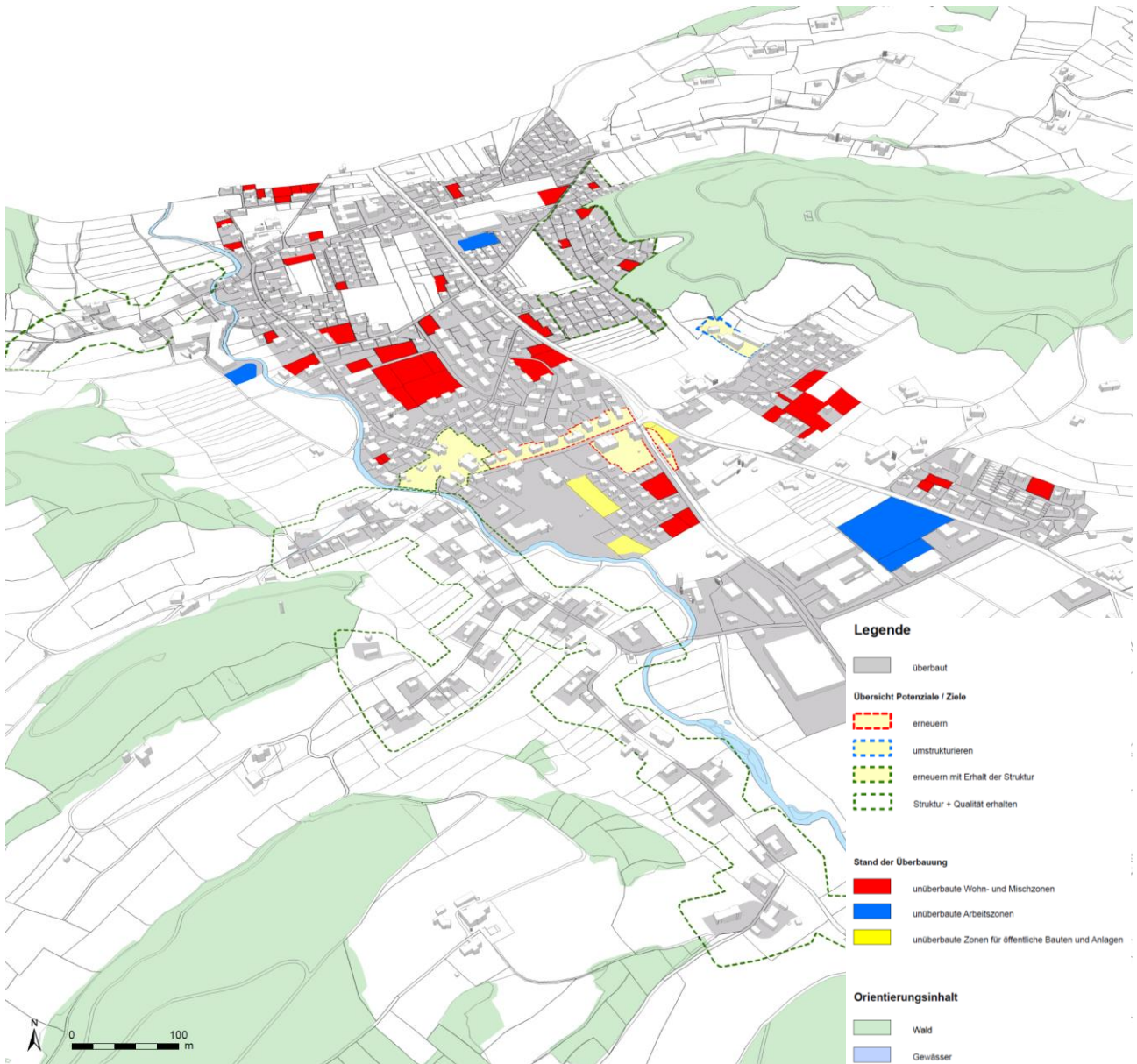


Abb. 7: Unüberbaute Bauzonen (Stand Ende 2018) und Innenentwicklungspotenziale in Oberkulm (Quelle: PLANAR 2018)

2.5 Arbeitsplatzgebiete und Beschäftigte

Arbeitsgebiete und -reserven

Im Gegensatz zum oberen Wynental hielt die Industrie in Oberkulm relativ spät Einzug. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts hat sich Oberkulm aber zu einem industriellen Zentrum entwickelt. Der grösste Arbeitgeber mit rund 240 Mitarbeitenden ist seit langer Zeit Romy, welcher am südlichen Dorfrand über eine grosse Industrie-fläche verfügt. In dessen Nähe befindet sich mit der Glas Trösch ebenfalls ein grösserer Arbeitgeber mit ca. 65 Arbeitsplätzen. Weitere grössere Industriebetriebe sind die Huber & Co. AG Bandfabrik mit etwa 50 und die Tissa mit etwa 40 Mitarbeitenden. Im Dienstleistungssektor bietet zudem das Alterszentrum über 100 Arbeitsplätze in verschiedensten Bereichen an.

In der Gemeinde gibt es noch wenige unüberbaute Industrie- und Gewerbereserven. Zwar besteht noch eine grössere unbebaute Parzelle, welche aber bei Nichtbebauung bis 2024 als Bauzone entfällt. Einige Betriebe haben Bedarf für eine Erweiterung an Ihrem Standort angemeldet.

Innenentwicklung bestehender Gewerbegebiete

Weitere Entwicklungspotenziale gibt es zudem innerhalb der bestehenden Gebäude, die zum Teil auch Leerstände aufweisen. Insbesondere die Arbeitszonen im Süden wirken kaum gestaltet und weisen grössere brachliegende Flächen auf. Durch eine qualitätsvolle Innen- und Weiterentwicklung können idealerweise auch wertschöpfendere Betriebe angezogen werden.

Beschäftigtenentwicklung

Mehr als die Hälfte der Arbeitsplätze in Oberkulm sind im sekundären Sektor (Industrie) angesiedelt und verteilen sich auf 31 Betriebe. Deutlich mehr Betriebe (Anzahl 87) sind im tertiären Sektor angesiedelt, machen aber nur rund einen Drittel der Beschäftigten aus. 35 Betriebe sind im Primärsektor tätig und beschäftigen 72 Personen.

Zwischen 2011 und 2016 ist die Anzahl der Beschäftigten konstant geblieben. Die Anzahl der Arbeitsstätten nahm zwischen 2011 und 2016 um 1 % (2 Arbeitsstätten) ab. Der Rückgang der Arbeitsstätten ist vor allem auf die Abnahme der Betriebe im primären Sektor zurückzuführen. Im ersten und zweiten Sektor ist eine leichte Zunahme zu verzeichnen (+ 6 Arbeitsstätten). Die Gemeinde will das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnern längerfristig bei ca. 0.36 halten.

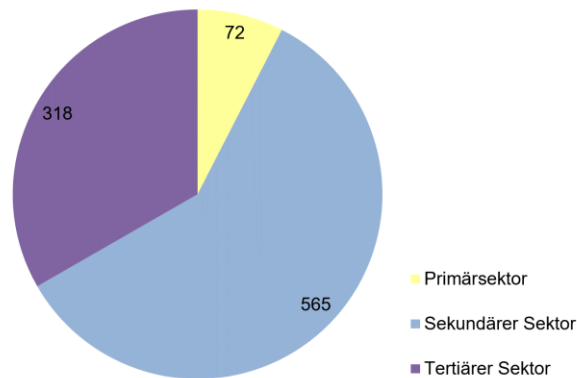
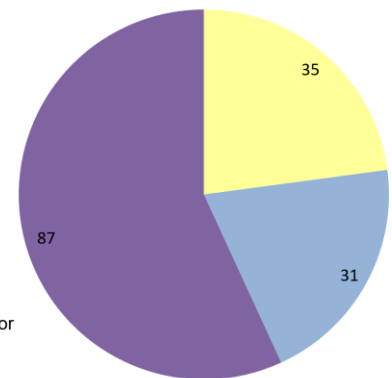
Beschäftigte Oberkulm 2016

Arbeitsstätten Oberkulm 2016


Abb. 8: Beschäftigte und Arbeitsstätten in Oberkulm Ende 2016 (Quelle: BFS, STATENT, 2018)

Fazit

Die grösste unbebaute Gewerbereserve ist einer Firma vorbehalten und entfällt bei Nichtbebauung bis 2024 als Bauzone. Für die Weiterentwicklung der weiteren ansässigen Gewerbebetriebe bestehen nur noch wenige unüberbaute Arbeitszonen, jedoch ist in der Innenentwicklung der bestehenden Gewerbe- und Mischzonen Potenzial für eine bessere Ausnutzung vorhanden.

2.6 Frei- und Begegnungsräume

Ortskern als Begegnungsort

Bei der Analyse der Frei- und Begegnungsräume zeigt sich, dass insbesondere das Gebiet um das Schulareal von hohem Wert ist. Es verfügt über grosszügige Grün- und Spielflächen, einen Kinderspielplatz und idyllische Plätze an der Wyna. In Kombination mit dem angrenzenden Friedhof, dem Gemeindehaus, der Bäckerei mit Café und der teilweise noch vorhandenen historischen Bebauung entlang der Dorf-/Neudorfstrasse mit dem Bahnhof an deren Ende kann dieser Raum als das heutige Zentrum Oberkults bezeichnet werden.

Auch die wichtigen Zielorte entlang der Hauptstrasse, namentlich der Volg und etwas zurückversetzt das Alterszentrum, dienen als Begegnungsorte.

Die Hauptstrasse sowie die Bahnlinie wirken von Osten her kommend jedoch trennend und verhindern einen niederschweligen Zugang zu den Zielorten westlich dieser Hauptachse.

Freiräume und Grünraumstruktur

Das Siedlungsgebiet wird an vielen Stellen durch noch landwirtschaftlich genutzte Flächen unterbrochen. Diese «Landschaftsfenster», ermöglichen es vielen Einwohnern, von ihrer Wohnung aus ins Grüne zu blicken, meist fehlt aber ein visuell wie auch ökologisch wertvoller Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landwirtschaftsfläche. Ansonsten sind die Freiräume im Siedlungsgebiet mehrheitlich durch individuell gestaltete Privatgärten geprägt. Diese weisen unterschiedliche Freiraumqualitäten auf, haben aber nur vereinzelt einen Bezug zum Strassenraum. Vielerorts werden die früher als Vorgärten genutzten Plätze vor den Häusern als Parkplatz verwendet. Eine bewusste Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes fehlt fast gänzlich.

Öffentlich zugängliche Freiräume gibt es vor allem in den neueren Mehrfamilienhaussiedlungen. Hier sind Spielplätze oder andere Gemeinschaftsbereiche vorgesehen, um spontane Begegnung im Quartier zu ermöglichen. Oft sind sie jedoch nicht klar als öffentliche Freiräume zu erkennen und werden entsprechend nicht durch die Einwohner angeeignet.



Abb. 9: Öffentlicher Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität bei der Schulanlage (Quelle: PLANAR 2018)



Abb. 10: Halbprivater Spielplatz der Siedlung am Schrägweg; für quartierfremde Personen nicht zugänglich (Quelle: PLANAR, 2018)



Abb. 11: Quartierstrasse mit Mehrfamilienhäusern ohne Bezug zum Aussenraum (Quelle: PLANAR, 2018)



Abb. 12: Gemeinschaftliche, aber wenig Aufenthaltsqualität bietende Freiräume im Quartier Schrägweg (Quelle: redinvest, abgerufen am 31.01.2019)

Spazierwege

Die bewaldeten Moränenzüge sowie die Wyna haben eine wichtige Bedeutung für den Naherholungsraum von Oberkulm. Ausserhalb des Siedlungsgebiets gibt es viele Spazier- und Wanderwege, die mit «Bänkli» und verschiedenen Grillstellen aufgewertet sind. Sie tragen zum attraktiven Naherholungsangebot der Gemeinde bei. Speziell zu erwähnen ist die Gegend westlich der Wyna mit ihrer lockeren Weilerstruktur, welche in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet zu Spaziergängen in idyllischer Kulturlandschaft einlädt.

Mit dem Vitaparcours im Chnubel, dem Modellflugplatz in der Ebene zwischen der Hauptstrasse und der Gontenschwilerstrasse sowie dem Spiel- und Grillplatz Soodhüsli bestehen weitere öffentlich zugängliche Freizeiteinrichtungen.

Fazit

In Oberkulm gibt es nur wenige öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Einen wichtigen stellt das grosszügige Schulareal an der Wyna dar, mit Kinderspielfeld und vielen Freiflächen. In Kombination mit dem Friedhof, dem Gemeindehaus und der zum Teil noch vorhandenen historischen Bebauung entlang der Dorf-/Neudorfstrasse weist dieser Raum einen gewissen Zentrumscharakter auf und hat Potenzial für ein attraktives Dorfzentrum. Weitere Begegnungsorte befinden sich rund ums Alterszentrum und den Volg.

Die Moränenlandschaft und die Wälder des Wynentals umgeben Oberkulm als attraktiven Grün- und Naherholungsraum.

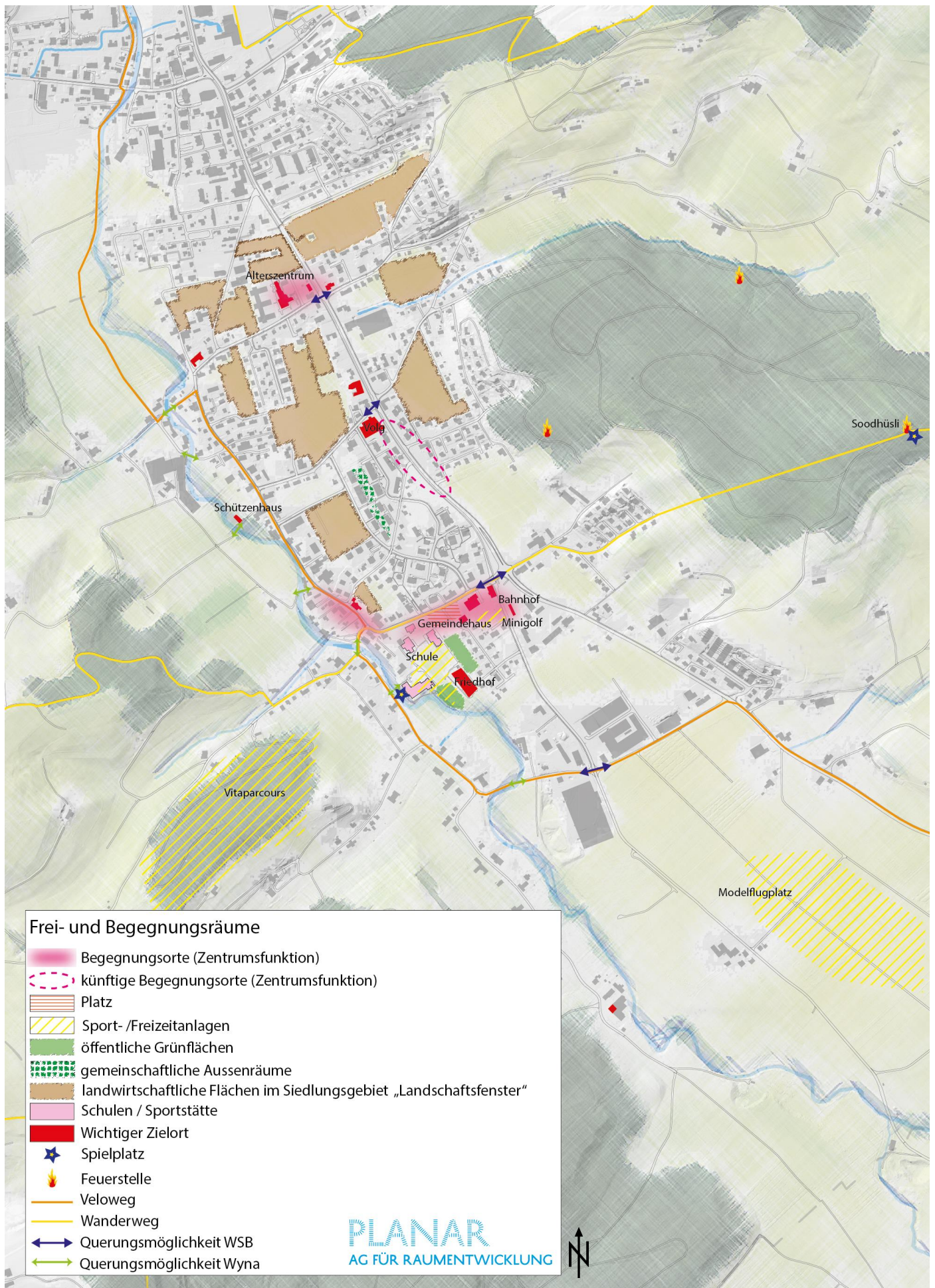


Abb. 13: Analyseplan Frei- und Begegnungsräume (Quelle: PLANAR 2019)

2.7 Bebauungsstruktur

Heterogene Körnigkeit

Die Analyse der Bebauungsstruktur zeigt, dass die Vielfalt der Bauvolumen von grossen, monolithischen Industriebauten, grösseren 3- bis 4-stöckigen Mehrfamilienhäusern bis hin zu vielen kleinen Einfamilienhäusern reicht. Quartiere mit grösseren Gebäuden und höheren Dichten befinden sich vor allem entlang der Hauptachse und den Begegnungsorten mit Zentrumsfunktion. Grössere Einfamilienhausquartiere liegen vor allem im östlichen Gemeindegebiet am Fusse des Hügels «Ischlag». Entlang der Wyna erstreckt sich eine lockere Weilerstruktur.

Einfamilienhausquartiere

Das Siedlungsgebiets der Gemeinde Oberkulm besteht zu einem grossen Teil aus Quartieren mit kleineren Wohnbauten, grösstenteils Einfamilienhäusern (83 % aller Gebäude, Stand GWS 2016). Dies ist auch in Anbetracht der ländliche Lage ein hoher Anteil. In diesen Quartieren, meist in der zweigeschossigen Wohnzone gelegen, ist die Einwohnerdichte mit rund 25 bis 35 Ew/ha relativ gering (siehe auch Analysekarte Einwohnerdichte im Anhang B). Sie zeichnen sich durch grosszügige Gartenbereiche aus und sind beliebte Wohnformen. Gegenüber der offenen Landschaft und den Landschaftsfenstern fehlt jedoch oft ein schöner Siedlungsrand.

Mehrfamilienhaussiedlungen

Erste vereinzelte Mehrfamilienhäuser sind in den 1960er und -70er Jahre entstanden. Grössere mehrgeschossige Wohnsiedlungen hingegen erst in den 1990er Jahre hauptsächlich an der Hooverstrasse. In jüngerer Zeit kamen weitere Mehrfamilienhaussiedlungen hinzu (Schrägweg, Hooverstrasse, Rotkornstrasse). In Bezug auf die Einwohnerdichte sind sie heute bereits gut genutzt (80 bis 95 Ew/ha, siehe Analyseplan im Anhang B), wobei die neusten Bauten noch Leerstände aufweisen. Hier liegt daher nicht das grosse Verdichtungspotenzial. Vielmehr besteht bei den älteren Siedlungen Sanierungspotenzial, bei dem vor allem eine qualitative Aufwertung angestrebt werden sollte, insbesondere auch im Bereich Aussenraumqualität.

Weilerstruktur entlang der Wyna

Entlang der Wyna und Oberstegstrasse, etwas abgesetzt vom zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Oberkulm reihen sich ältere, meist landwirtschaftliche Bauten in lockerer Weilerstruktur auf. Sie bieten attraktive Wohnlagen in Mitten von schöner Natur und werden teilweise noch landwirtschaftlich betrieben oder für die Hobbytierhaltung genutzt.

Fazit

Oberkulm ist vor allem ein Einfamilienhaus-Dorf und deckt hier vom Wohnen in der Nähe des Dorfzentrums über Wohnen mit Aussicht bis hin zum Wohnen in Mitten der Natur ein breites Spektrum ab. In jüngerer Zeit sind vermehrt Mehrfamilienhaussiedlungen hinzugekommen, welche eine andere Zielgruppe ansprechen und auch älteren Personen ermöglichen, im Dorf bleiben zu können, auch wenn das Einfamilienhaus zu gross und aufwändig wird.

Gleichzeitig finden aber auch Gewerbe- und Industriebetriebe unterschiedlichster Art und Grösse ihren Platz im Dorf.

Die bauliche Entwicklung in den letzten Jahren zeigt einen Trend Richtung Mehrfamilienhäuser, was den Dichtezielen gemäss kantonalem Richtplan entspricht.

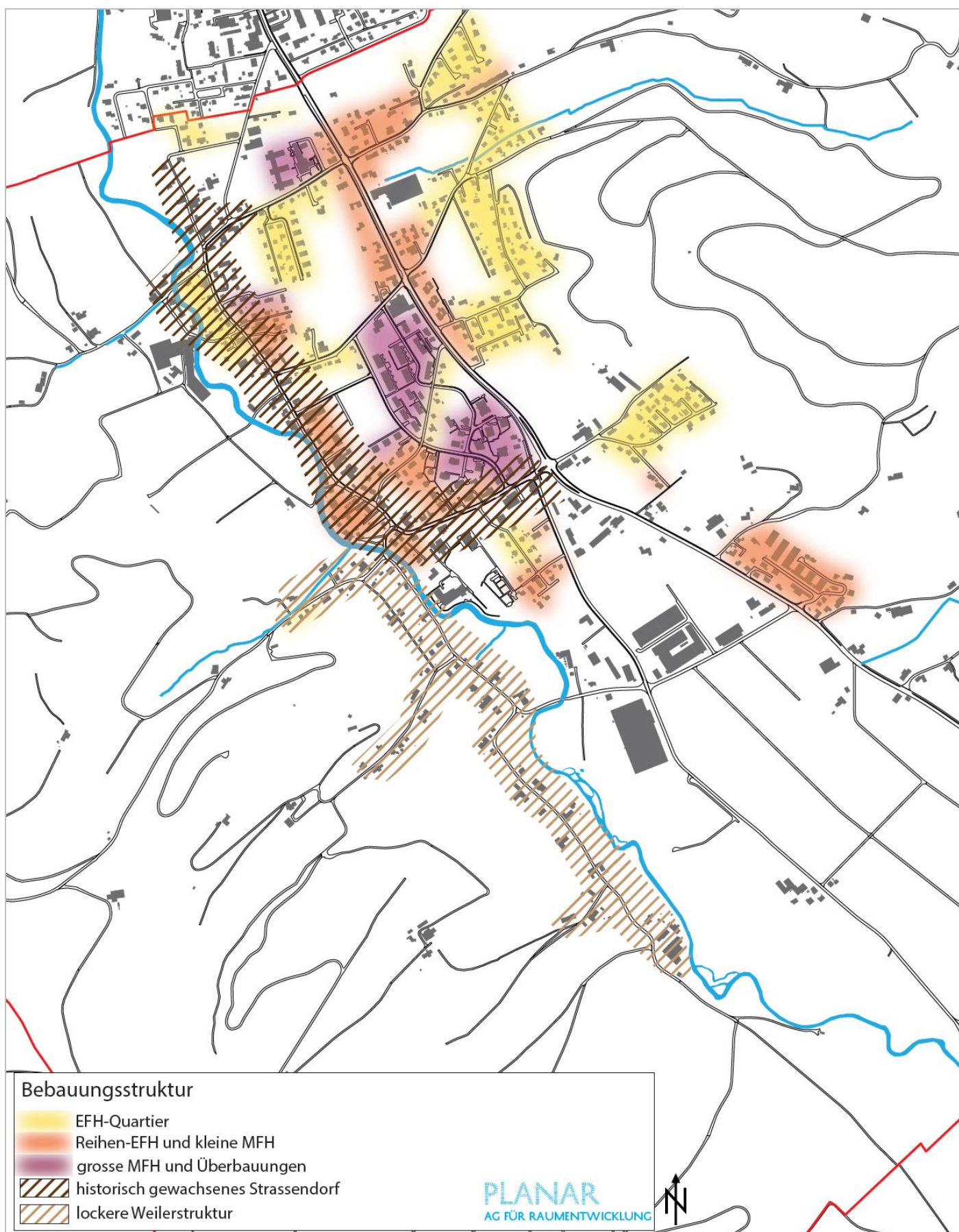


Abb. 14: Analysekarte Bebauungsstruktur (Quelle: PLANAR, 2018)

2.8 Infrastruktur

Versorgung

Eine funktionierende Grundversorgung ist ein zentraler Aspekt der Wohn- und Standortqualität von Gemeinden. In Oberkulm sind die wichtigsten Dienstleistungen der Grundversorgung vorhanden. Diese reichen von einem Volg mit integrierter Post-Filiale über einen Bancomaten in der Nähe des Bahnhofs, eine Bäckerei mit Café, eine Arztpraxis bis hin zu verschiedenen Restaurants. Die nächste Bank findet sich jedoch erst in Unterkulm. Ebenso sind die nächsten Apotheken, Fachmärkte und Grossverteiler erst in den Nachbargemeinden zu finden. Das eher beschränkte Versorgungsangebot führt dazu, dass die Oberkulmerinnen und Oberkulmer oft mit dem Auto zum Einkaufen in andere Gemeinden fahren müssen und so die vorhandenen Versorgungsdienstleistungen noch stärker unter Druck kommen.

Schul- und Sportanlagen

Die Schulanlage umfasst das Alte Schulhaus, das Neudorfschulhaus sowie die Wynenschulanlage mit multifunktionaler Aula und Turnhalle. Im Mehrzweckgebäude befinden sich eine weitere Turnhalle sowie ein Singsaal und Spezialräume für Instrumentalunterricht und Betreuungsstunden. Zwei der insgesamt drei Kindergärten sind in der Wynenschulanlage untergebracht, der dritte hat seinen Standort im Alten Schulhaus.

Die Oberstufe befindet sich in der Wynenschulanlage und gehört zur Kreisschule Mittleres Wynental (ab 01.01.2020 Kreisschule aargauSüd).

Die grosszügige Anlage mit ihren Sportplätzen und Turnhallen wird auch durch die ansässigen Vereine für ihre Trainings genutzt.

Bauzonenreserven

Die Gemeinde verfügt noch über rund 0.7 ha unüberbaute Bauzonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Der grösste Teil davon zieht sich entlang der Schulanlage und des Friedhofs und soll als Reserve bestehen bleiben. Eine kleinere Parzelle liegt zwischen Friedhof und Wyna und kann dort unter Einhaltung des Gewässerraumes nicht mehr bebaut werden. Seitens der Gemeinde bestehen Überlegungen, diese Parzelle auszuzonen und im Gegenzug Reserven für einen allfälligen Infrastrukturausbau beim Alterszentrum zu sichern.

Fazit

Oberkulm kann die wichtigsten Dienstleistungen der Grundversorgung im Dorf anbieten, welche das grössere und umfassendere Angebot in der Region ergänzen. Bei der künftigen Entwicklung ist darauf zu achten, an geeigneten Orten attraktive Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen, welche dazu beitragen, das Angebot der Grundversorgung zu erhalten oder sogar zu verbessern.

Die attraktiven Schul-, Sport- und Freizeitanlagen sind ein Standortvorteil für Oberkulm und entsprechend bedarfsgerecht zu sichern.

2.9 Natur und Landschaft

Rund ein Viertel der Gemeindefläche wird durch die Talebene eingenommen, die restlichen drei Viertel entfallen auf die Molasse-Hügelzüge der Reussgletscherräben. Etwa die Hälfte der Fläche wird mehrheitlich intensivlandwirtschaftlich genutzt, über ein Drittel der Fläche ist Wald.

Struktur- und artenreiche Landschaft

Die Oberkulm umgebende Landschaft ist stellenweise reich strukturiert mit teilweise noch artenreichen Magerwiesen entlang der Molassehügel. Zahlreiche Bäche durchziehen die lebhafteste Topographie der bewaldeten Hänge. In einigen Gegenden finden sich noch Überreste einer vielfältigen Kulturlandschaft mit Obstgärten und Hecken. Allerdings sind sie fast überall zu klein oder zu intensiv genutzt, als dass sie als wertvolle Lebensräume eine Bedeutung hätten. Nach wie vor eine grosse Bedeutung als trockene und/oder feuchte Lebensräume haben aber die ehemaligen und aktuellen Kiesgruben.

Verlust an Lebensräumen durch Melioration

In der Ebene des Wynentals waren bis zum zweiten Weltkrieg Wässermatten weit verbreitet und das Zungenbecken vollständig vermoort. Seit den 30er Jahren sind diese Formen durch die Melioration des gesamten Gebiets aber verschwunden.

Während die Wyna oberhalb Zetzwil kanalisiert wurde, besitzt sie unterhalb noch weitgehend ihren natürlichen Lauf. Allerdings wird sie in diesem Bereich durch durchgehend dichte Gehölze praktisch vollständig beschattet, was sie als Lebensraum stark entwertet. (Quelle: Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplanungsguppe Wynental, 2002).

Landschaftsinventar

Im Rahmen eines parallel zur Revision der Nutzungsplanung erarbeiteten Landschaftsinventars wird eine umfassende Analyse des Natur- und Landschaftsraumes in Oberkulm vorgenommen.

Fazit

Die Region Wynental ist allgemein eher arm an schützenswerten Lebensräumen und Arten. Dies lässt sich einerseits durch die geringe naturräumliche Vielfalt, andererseits durch den vollständigen Verlust von besonders reichhaltigen Lebensräumen wie Flachmoore und Wässermatten erklären. Rund um Oberkulm befinden sich aber noch verschiedene strukturreiche Landschaftskammern, welche eine vielfältige und teilweise selten gewordene Flora und Fauna beheimaten.

2.10 Gesamtfazit der Analyse

- Oberkulm ist mit dem öffentlichen Verkehr wie auch mit dem motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Die Hauptstrasse und die Bahnlinie wirken im Dorf aber auch trennend.
- Das Bevölkerungswachstum war in den letzten Jahren sehr stark und soll bis 2040 nur noch moderat steigen. Dafür sind mit Blick auf die Altersverteilung Lösungen für neue Wohnstrukturen innerhalb der Gemeinde zu suchen.
- In Oberkulm bestehen zu viele Landreserven für Wohnzwecke; hingegen ist das Angebot für Industrie und Gewerbe knapp.
- Landwirtschaftlich genutzte «Landschaftsfenster» bieten Potential für eine qualitative Entwicklung im Siedlungsgebiet.
- Westlich der Wyna bestehen herausragende Besonderheiten mit viel Potential für zahlungskräftige Bewohner.
- Das grosszügige Schulareal besticht durch sehr hohe Aufenthaltsqualität. Ansonsten weist der öffentliche Raum aber kaum Identifikationsmerkmale auf.
- Das Wohnraumangebot in Oberkulm deckt unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ab und ist damit auch für verschiedene Zielgruppen interessant.
- Für Neubauten müssen hohe Dichten angestrebt werden, um das Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen zu erreichen.
- Struktureiche Landschaftskammern dienen als wertvollen Erholungs- und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen.

3 Schwerpunkte und Leitsätze

Aus den Erkenntnissen der Analyse sowie den Inputs aus der Planungskommission Gesamtrevision Nutzungsplanung ergeben sich die Schwerpunkte für die künftige räumliche Entwicklung. Diesen wird mit Leitsätzen begegnet, welche die Grundlage für die anschliessende Konzeption bzw. das Zielbild bilden.

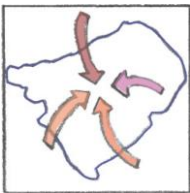
Leitsätze, die aus den Planungszielen 2014 der Gemeinde stammen, sind nachfolgend in *Kursivschrift*.

3.1 Zentrum stärken

Erkenntnisse aus der Analyse

In Oberkulm gibt es nur wenige öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Einen wichtigen stellt das grosszügige Schulareal an der Wyna dar, mit Kinderspielplatz und vielen Freiflächen. In Kombination mit dem Friedhof, dem Gemeindehaus und der zum Teil noch vorhandenen historischen Bebauung entlang der Dorf-/Neudorfstrasse kann dieser Raum zu einem attraktiven Dorfkern entwickelt werden. Weitere Begegnungsorte befinden sich rund um das Alterszentrum und den Volg.

Leitsätze



- Die Gemeinde nimmt eine aktive Rolle bei der Entwicklung des Zentrums ein.
- Sie fördert publikumsorientierte Nutzungen im Zentrum, prioritär in den Erdgeschosses.
- Bei einer baulichen Entwicklung im Zentrum wird Qualität eingefordert. Die Bebauung soll einen Bezug zum öffentlichen Strassenraum haben.
- Oberkulm setzt sich dafür ein, auch langfristig eine regionale Schulanlage zu haben. Die grosszügige Schulanlage dient auch als wichtiger Begegnungsort und wird entsprechend gepflegt.
- *Durch Massnahmen zur Beruhigung des Verkehrs im Zentrum und generell auf den Gemeinde- und Kantonsstrassen wird die Strassenraumqualität gestärkt.*

3.2 Innenentwicklung mit Qualität

Erkenntnisse aus der Analyse

Oberkulm verfügt über verschiedene Wohnformen: vom sehr ländlichen Wohnen westlich der Wyna, Wohnen mit Aussicht am östlichen Hang bis zum Wohnen in der Ebene in Mehrfamilienhaussiedlungen. Die Quartiere weisen unterschiedliche Dichten und entsprechend auch unterschiedliche Verdichtungspotenziale auf. Die Gebiete westlich der Wyna sowie Hasel haben heute eine hohe Qualität und eine gut funktionierende Struktur, was erhalten bleiben soll. In Wohngebieten an gut erschlossenen Lagen, insbesondere in der Fläche und direkt um das Zentrum, ist hingegen eine adäquate aber qualitätsvolle Innenentwicklung angezeigt.

Leitsätze



- *Die Gemeinde fördert die verdichtete Bauweise, um mit den Ressourcen schonend umzugehen.*
- Bei der Innenentwicklung wird eine Differenzierung aufgrund der Lage gemacht. In Gebieten in der Ebene mit Nähe zum ÖV, Schule und der Versorgungseinrichtungen wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung angestossen. Zudem werden an solch gut erschlossenen Lagen auch spezifische Wohnformen wie generationendurchmisches Wohnen gefördert.
- Sensible Umgebungen aber auch schlecht erschlossene Gebiete sollen höchstens eine moderate, sich gut einpassende Siedlungsentwicklung nach Innen erfahren.
- Die Bau- und Nutzungsordnung soll Qualitätskriterien enthalten, insbesondere für Hanglagen. Für gut erschlossene Lagen und Quartiere in der Fläche werden Verdichtungsmassnahmen geprüft.
- *Die Gemeinde fordert insbesondere bei Arealüberbauungen und Mehrfamilienhäusern eine unaufdringliche Einfügung in das bestehende Ortsbild und eine hohe Freiraumqualität.*

3.3 Bewusster Umgang mit bestehenden Reserven

Erkenntnisse aus der Analyse

Die Gemeinde Oberkulm verfügt innerhalb des Siedlungsgebiets und teilweise auch an den Siedlungsrändern noch über grosse Baulandreserven, die über den 15-jährigen Bedarf hinaus gehen.

Die grosse zusammenhängende Fläche in Zentrumsnähe bietet ein grosses Potenzial für eine gesamtheitliche, qualitätsvolle Entwicklung.

Leitsätze



- Für grössere, gut erschlossene Gebiete legt die Gemeinde in der Nutzungsplanung verbindlich fest, wie sich diese Gebiete zukünftig entwickeln sollen bzw. welche Ziele – auch bezüglich Nutzung – zu verfolgen sind. Für die Realisierung werden auch qualitätssichernde Verfahren in Betracht gezogen.
- Kleinere, aber gut erschlossene Bauzonenreserven sind in den nächsten 15 Jahren einer neuen Nutzung zuzuführen und entsprechend den übergeordneten Dichte- und Qualitätszielen umzusetzen.
- Schlecht erschlossene, topographisch ungeeignete oder nicht verfügbare Bauzonen sind für eine Auszonung resp. Nichteinzonung¹ zu prüfen.
- Die Gemeinde begleitet diese Entwicklungsprozesse und gestaltet diese aktiv mit. Entwicklung steht dabei auch für eine konsequente Ausbildung einer hohen Siedlungsqualität.
- Nichteinzonungen bleiben als Ressourcen für künftige Generationen erhalten.

¹ Sind Bauzonen einer Gemeinde gemäss den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes überdimensioniert – umfassen also mehr Bauzone als innert 15 Jahren benötigt wird – wird von Nichteinzonung gesprochen, wenn die Bauzone im Rahmen der BNO-Revision verkleinert wird.

3.4 Freiraumqualitäten und Naturwerte fördern

Erkenntnisse aus der Analyse

Die Moränenlandschaft und die Wälder des Wynentals umgeben Oberkulm als attraktiven Grün- und Naherholungsraum. Speziell in Oberkulm sind die «Landschaftsfenster» innerhalb des Siedlungsgebiets. Sie ermöglichen es vielen Einwohnern, von ihrer Wohnung aus ins Grüne zu blicken.

Die Freiräume im Siedlungsgebiet sind mehrheitlich durch Privatgärten geprägt, welche individuell gestaltet sind. Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen ist es wichtig, attraktive Grün- und Freiräume zu gestalten, die gemeinschaftlich genutzt werden und ein Quartierleben ermöglichen.

Im Kulturland beherbergt Oberkulm eine grosse Vielfalt an Naturwerten: Fliessgewässer, Wälder, zahlreiche Hecken und Obstgärten sowie einige bedrohte Tierarten der "Roten Liste".

Leitsätze



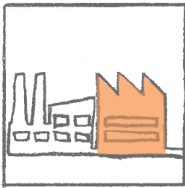
- *Zu den umgebenden Naherholungsräumen und den vorhandenen Naturwerten – wie den Fliessgewässern, den Einzelbäumen, Hecken und Wäldern – wird Sorge getragen und deren Erlebbarkeit für die Bevölkerung gewährleistet. Die Gemeinde fördert extensiv bewirtschaftete Wiesen und Hochstammbäume.*
- Die Wälder sind sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Naherholung wichtig und werden entsprechend gut gepflegt.
- *Die Grünanlagen stellen eine wichtige Vernetzung zur Natur dar oder sind Erholungsräume für die Bevölkerung. Die Sicherstellung von Grünkorridoren ist durch Verhandlung mit den Bauherrschaften zu erwirken.*
- Insbesondere in den dichteren Gebieten wird eine hohe Freiraumqualität mit ansprechender Gestaltung und von ökologischer Wertigkeit eingefordert.
- Mit einer ökologisch wertvollen und auf die heimischen Verhältnisse angepassten Bepflanzung können Trittsteine und Naturwerte geschaffen werden, welche einen Beitrag zur guten Siedlungsökologie leisten.
- Die Siedlungsränder (auch gegenüber den Landschaftsfenstern) werden bewusst und sorgfältig gestaltet, um einen guten Übergang zwischen Siedlung und äusserer Landschaft zu gewährleisten.

3.5 Arbeitsplatzgebiete fördern

Erkenntnisse aus der Analyse

Eine grössere Gewerbe-/Industriezone liegt am südlichen Dorfrand. Kleinere Gewerbeflächen sind im Norden und westlich der Wyna angesiedelt. Aktuell bestehen noch unüberbaute Reserven, die grösste davon ist jedoch bis 2024 befristet eingezont und entfällt, wenn bis dahin keine Bebauung stattfindet. Gewisse Betriebe haben Bedarf für eine Erweiterung an Ihrem Standort angemeldet.

Leitsätze



- *Oberkulm will den Erhalt von Firmen und Geschäften sichern und Neuansiedlungen möglichst unterstützen.*
- *Die Gemeinde unterstützt nach Möglichkeit die lokale Industrie, Gewerbe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Praxen des Gesundheitswesens und macht die Arbeitsplatzgebiete für Unternehmen möglichst attraktiv.*
- *Durch innere Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete wird Potential für Arbeitsplätze geschaffen.*
- *Noch nicht genutzte Arbeitsplatzgebiete werden nach Möglichkeit in Ihrer Lage optimiert und bei einer Neubebauung einer angemessenen Dichte zugeführt.*
- *Es wird eine bewusste Trennung zwischen Industriegebieten resp. lautem Gewerbe und Wohngebieten sichergestellt, um die Emissionen für die Bevölkerung möglichst gering zu halten.*

Die Nutzungsplanung kann im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten möglichst gute Bedingungen für die Betriebe schaffen, der wesentliche Treiber bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen bleibt aber die wirtschaftliche Konjunktur, deren Verlauf nur schwer vorhergesehen werden kann.

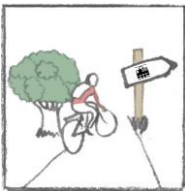
3.6 Gute Verkehrsanbindung und sichere Wege

Erkenntnisse aus der Analyse

Das Auto geniesst einen hohen Stellenwert in Oberkulm, die Infrastruktur ist entsprechend auf den MIV ausgerichtet. Die Hauptstrasse sowie das Bahntrasseee wirken stark trennend. Die beiden Siedlungsteile westlich und östlich der Bahn sind jedoch mit vier Bahnübergängen miteinander verbunden.

Durch die Aufhebung der beiden bestehenden Bahnhaltestellen und mit der Planung einer neuen Haltestelle an einem Ort dazwischen, besteht die Herausforderung, hier eine gute Erreichbarkeit und eine gute Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen zu erreichen.

Leitsätze



- Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die neue Bahnhaltestelle aus den Quartieren gut erreichbar und dank direkten Fuss- und Velowegen gut mit dem Zentrum verbunden ist.
- *Bei Überbauungen sind Wegrechte zu sichern, um ein gut konzipiertes Wegnetz für Fussgänger und den Langsamverkehr (Fahrräder) zu realisieren.*
- *Die Sicherheit auf den Strassen wird durch geeignete verkehrsberuhigende Massnahmen erhöht.*
- Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Wohngebiete und Aussenhöfe gut mit dem Auto erreichbar sind.

4 Räumliches Zielbild

Das Zielbild Oberkulm 2045+ zeigt die räumlichen Funktionsstrukturen der Gemeinde zu einem unbestimmten Zeitpunkt nach 2045. Die Bewertung der anzustrebenden Entwicklung erfolgt dabei aus heutiger Sicht und ausgehend vom aktuellen Kenntnisstand. Dabei geht es nicht um Einzelparzellen, sondern um das Gesamtbild. Nur wer seine Ziele kennt, kann die künftige Entwicklung in die gewünschte Richtung lenken.

Diese Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen gilt es von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bedarfsweise anzupassen. Das räumliche Zielbild 2045+ mit seinen Inhalten erhebt damit keinen Anspruch auf anhaltende und abschliessende Richtigkeit. Seine Aussagen und Inhalte beschränken sich auf die wesentlichen Elemente einer zukunftstauglichen Raumordnung (anzustrebende Funktionalität sowie denkbare Funktionsgefüge der Gemeinde).

ZIELE

- **Identitätsstiftendes Zentrum als Begegnungsort**
 - ~ Die Neudorf-/Dorfstrasse bildet mit Gemeindehaus und Schule das institutionelle Zentrum und wird als Begegnungsort gestärkt.
 - ~ Dank unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe, öffentliche Nutzungen, Restauration) ist das Dorfzentrum belebt. Hier finden Begegnungen statt.
 - ~ Im Zentrum ist die Bebauung attraktiv und hat einen Bezug zum öffentlichen Strassenraum; Identitätsstiftende Gebäude und ortstypische Elemente wie Vorplätze, Bäume und Brunnen bleiben erhalten.
 - ~ Die nördliche Dorfstrasse ist als Wohn- und Arbeitsort attraktiv. Die historische Nutzungs- und Bebauungsstruktur des «Strassendorfs» wird erhalten.
- **Vielfältiges, attraktives Wohnungsangebot für verschiedene Bedürfnisse**
 - **Dichter Wohnen in der Ebene**
 - ~ Die EFH-Siedlungen in der Ebene zeichnen sich durch angemessene Dichte und eine hohe Wohnqualität aus.
 - ~ Die dichteren MFH-Siedlungen an den gut erschlossenen Lagen weisen attraktive gemeinschaftliche Aussenräume auf, die auch als Begegnungsorte dienen.
 - ~ Das differenzierte Wohnungsangebot ist gut durchmischt, es zieht Junge wie Alte, Familien wie Alleinstehende gleichermaßen an.
 - ~ Die Siedlungen sind durchgrünt und fügen sich gut in die Umgebung ein. Insbesondere gegenüber den «Landschaftsfenstern» ist ein guter Übergang sichergestellt (Siedlungsränder).
 - ~ Dank öffentlichen Fuss- und Radwegen sind die Siedlungen durchlässig.
 - **Weniger dichtes Wohnen am Hang**
 - ~ Dank attraktiven und naturnahen Siedlungsrändern fügen sich die Gebäude gut in die Landschaft ein.
 - ~ Die Wohnquartiere weisen grosszügige private, naturnah gestaltete Aussenräume auf.

▪ **Wohnen in der Natur westlich der Wyna**

- ~ Die lockere Bebauung westlich der Wyna ist ein wertvolles Unikum in Oberkulm.
- ~ Identitätsstiftende Gebäude inkl. Gartenanlagen und Vorplätzen bleiben erhalten, Neubauten/Umbauten fügen sich sorgfältig in die Umgebung ein.
- ~ Landwirtschaftliche Nutzung, Kleingewerbe und Wohnnutzungen sind in direkter Nachbarschaft möglich.

• **Attraktive Arbeitsplatzgebiete**

- ~ Lokale Gewerbe- / Industriebetriebe werden in Ihren Standorten gestärkt.
- ~ Industrie und lautes Gewerbe ist in der südlichen Industrie-/Gewerbezone konzentriert. Ein Grüngürtel trennt zwischen Industrie und Siedlung.
- ~ Stilles Kleingewerbe und Dienstleistungen sind prioritär entlang der Hauptstrasse, der Neumattstrasse oder der Dorfstrasse angeordnet («Unten Arbeiten, oben Wohnen»).

• **Strukturreiche Landschaft mit Wald und erlebbaren Naturräumen**

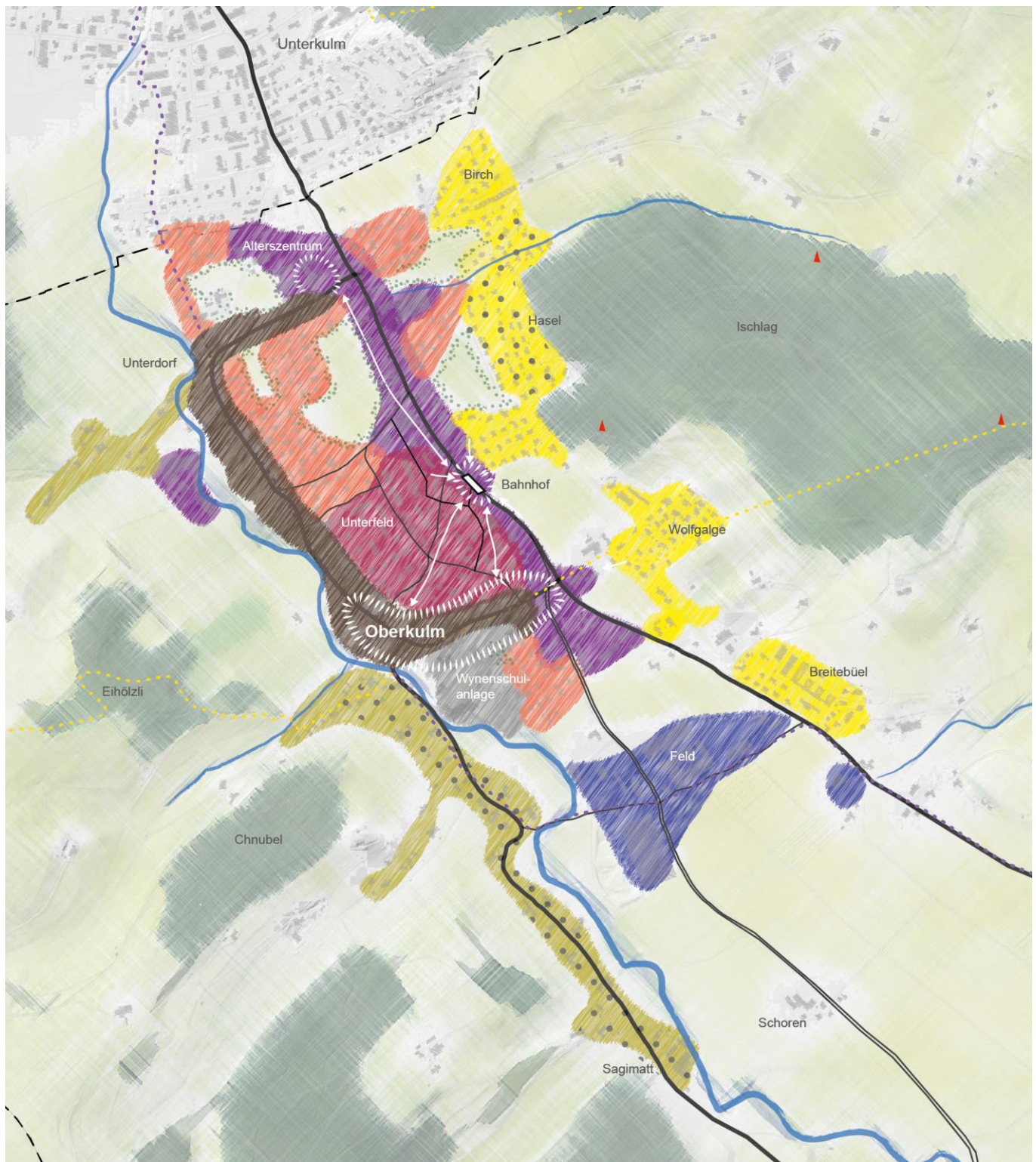
- ~ Die Natur und Landschaft von Oberkulm ist intakt und strukturreich; die überregionale Vernetzung funktioniert.
- ~ Die Wyna fliesst mitten durchs Dorf und ist als Naturraum erlebbar; ein möglichst durchgehender Spazierweg bietet attraktive Naherholung.
- ~ Die «Landschaftsfenster» im Siedlungsgebiet werden als charakteristisches Merkmal in Wert gesetzt, der Übergang (Siedlungsränder) ist attraktiv gestaltet.
- ~ In Oberkulm gibt es öffentliche Spielplätze, Grillstellen und einen Vita Parcours.

• **Attraktive Schul- und Freizeitanlagen**

- ~ Oberkulm behält seine regionale Schulanlage.
- ~ Die Schul- und Freizeitanlagen sind gut ausgestattet und werden bedürfnisorientiert weiterentwickelt.
- ~ Die grosszügigen Grünflächen auf dem Schulgelände bieten Erholungs- und Bewegungsraum.

• **Gute Verkehrsanbindungen und Durchwegung**

- ~ Die neue Bahnhaltestelle ist zu Fuss und mit dem Velo gut erreichbar und dank direkten Verbindungen funktional mit dem Dorfzentrum verbunden. Sie ist ein Kondensationskern für publikumsorientierte Nutzungen.
- ~ Die Quartierstrassen sind anwohnerorientiert gestaltet; der Verkehr auf der Hauptstrasse wird dank (regionalen) Massnahmen verträglich gestaltet.
- ~ In Oberkulm gibt es ein attraktives und sicheres Fuss- und Radwegnetz, das die Quartiere durchlässig macht und direkt mit den wichtigen Zielorten verbindet.



Legende

- | | | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|--|---------------------------|
| | Historisches Strassendorf mit lebendigem Zentrum | | Attraktiver Wanderweg | | Gewässer |
| | Lockere Bebauung Westlich Wyna (Prio. Mischnutzung) | | Attraktiver Veloweg | | Strukturreiche Landschaft |
| | Lockere Bebauung am Hang (Prio. Wohnnutzung) | | Wichtigste Strassen und Wege | | Bestockte Fläche |
| | Mässig dichte Bebauung (Prio. Wohnnutzung) | | Gute Anbindung Langsamverkehr | | |
| | Dichte Bebauung (Prio. Wohnnutzung) | | Begegnungsort | | |
| | Dichte Bebauung (Prio. Mischnutzung) | | Öffentliche Grillstelle | | |
| | Industrie- und lautes Gewerbe | | Struktur- und Qualitätserhalt | | |
| | Schul- und Freizeitanlage | | Landschaftsfenster | | |

5 Handlungsbedarf

Durch den Vergleich des Ist-Zustandes (vgl. Ortsanalyse Kapitel 2) und der angestrebten räumlichen Entwicklung (vgl. Leitsätze Kapitel 3 und Zielbild Kapitel 4) wird der Handlungsbedarf sichtbar. Verschiedene Gebiete werden nachfolgend nach Art des Handlungsbedarfs gruppiert und erläutert.

Gebiete, die heute gut funktionieren und bei denen aktuell kein grösserer Handlungsbedarf besteht, sind in der Karte weiss dargestellt. Die Weiterentwicklung erfolgt im Sinne der Leitsätze. In den einzelnen Wohnquartieren steht insbesondere die gute Wohn- und Freiraumqualität im Vordergrund.



Abb. 15: Handlungsgebiete:
rot eingefärbt sind die
Schlüsselgebiete, gelb die
weiteren Gebiete mit Ent-
wicklungspotential in
Oberkulm
(Quelle: PLANAR, 2019)

5.1 Schlüsselgebiete Wohnen/Mischnutzung

Neu entwickeln

In Oberkulm bestehen vier Schlüsselgebiete, welche neu entwickelt werden sollen. Die Entwicklung dieser Gebiete hat massgeblichen Einfluss auf das Dorfgefüge und muss daher umsichtig erfolgen. Eines dieser Gebiete ist noch unbebaut, eignet sich aber aufgrund seiner Lage in der Fläche, umgeben von Siedlungsgebiet und gut erschlossen, für eine gesamtheitliche, qualitätsvolle Bebauung. Zwei weitere Gebiete sind bereits – zumindest teilweise – bebaut. Sie nehmen jedoch eine derart wichtige Funktion im Dorf ein, dass eine Entwicklung im Sinne des Dorflebens angezeigt ist. Das vierte Gebiet ist zwar auch bereits bebaut, soll jedoch vollständig umstrukturiert und in ein attraktives Wohngebiet überführt werden.

- A1) Areal Schmittenstrasse
- Dieses Gebiet entspricht der grössten, noch unüberbauten Fläche in der Bauzone. Hier ist eine gesamtheitliche, qualitätsvolle Bebauung mit relativ hoher Dichte (90 EW/ha) anzustreben. Durch die Sicherstellung einer Durchwegung wird auch den Bewohnern der Dorfstrasse eine direkte Verbindung zum neu entstehenden Begegnungsort beim neuen Bahnhof ermöglicht. Wert ist insbesondere auf eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung mit Begegnungsmöglichkeiten und Bezug zum Strassenraum zu legen. Durch die Auszonung resp. Nichteinzonung einer Teilfläche bestünde die Möglichkeit eines weiteren Landschaftsfensters in mitten relativ dichter Siedlungsstrukturen.
- A2) Mischnutzungen entlang der Hauptstrasse/neue Bahnhaltestelle
- Durch den geplanten Neubau der Haltestelle in der Dorfmitte wird dieses Gebiet eine neue Funktion erhalten. Das Gebiet hat aus Sicht der Gemeinde verschiedene Zwecke zu erfüllen: als Ankunftsort, der Besucher willkommen heisst und zur Orientierung im Ort beiträgt. Zugsreisende werden dort im Dorf ankommen und abreisen, was insbesondere die Frequentierung durch Velofahrende und Fussgänger erhöht. Dafür müssen einerseits sichere, attraktive und direkte Wegführungen vom Bahnhof in die Quartiere sichergestellt und Park+Ride-Plätze für Velos und Autos geschaffen werden, andererseits aber auch die Attraktivität dieses neuen Quartiers mit qualitätsvollen Aussenräumen und durch die Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen gesteigert werden. Konkret sind damit zum Beispiel Merkmale gemeint, an denen man sofort erkennt, dass man in Oberkulm ist. Dazu können Gestaltungselemente wie grosse Bäume, Brunnen oder Sitzbänke eingesetzt werden. Wichtig für die Orientierung und das Sicherheitsgefühl sind aber auch eine ansprechende Signaletik und geschickte Beleuchtung. Betreffend Nutzung ist mindestens im Erdgeschoss eine Mischnutzung aus ruhigem Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben und in den oberen Geschossen Wohnungen anzustreben.
- B) Quartier Neudorf
- Das Neudorf-Quartier besitzt beste Voraussetzungen, um als Dorfzentrum ausgebildet zu werden, da hier mit dem Gemeindehaus, einem Café, der Schule und weiteren Dienstleistungen bereits einige Strukturen mit Zentrumsfunktion bestehen. Die bestehenden Bauten sollen sukzessiv erneuert und wo möglich, mit publikumsorientierten Nutzungen ergänzt werden. Das Gebiet rund um die neue Bahnhaltestelle soll entsprechend mit attraktiven, direkten Fuss- und Velowegen an das Dorfzentrum angebunden werden.
- C) Felsweg
- Der heute als Gewerbegebiet genutzte Felsweg ist mit seiner exklusiven Lage (Aussicht, Besonnung, relativ gute Erschliessung) prädestiniert für den Bau von Wohneigentum. Die Bauten sollten sich an den Strukturen des bestehenden Quartiers nebenan orientieren, Terrassenhäuser sind hingegen – wegen der optischen Wirkung – ungeeignet. Für die gute Entwicklung dieses Quartiers ist eine direkte Verbindung für den Fuss- und Radverkehr an den neuen Bahnhof von besonderer Wichtigkeit.
- Erneuern mit Erhalt der Struktur**
- D) Dorfstrasse/Neudorfstrasse
- Die Bebauung entlang der Dorfstrasse widerspiegelt den Ursprung Oberkults. Der landwirtschaftliche Charakter ist nach wie vor gut ablesbar und das Restaurant Huberstübli wie auch die alte Käserei zeugen von einem einst emsigen Dorfleben. Durch Erneuerung unter Erhalt der Struktur soll die einstige Funktion der Dorfstrasse als Teil des Dorfzentrums wieder gestärkt werden. Hierzu gehören insbesondere die Ausgestaltung der Vorgärten und Vorplätze und die Schaffung von Verweilqualität auf den (halb-)öffentlichen Plätzen.

5.2 Weitere Entwicklungspotenziale Wohnen/Mischnutzung

Weiterentwickeln und Erneuern

Innenentwicklung der bestehenden Quartiere

Die Bebauung in der Ebene (insbesondere im Unterdorf, Chilefeld, Losi/Hueb sowie im Häxacher und entlang der Hauptstrasse) ist heute sehr heterogen. Es ist absehbar, dass einzelne, in die Jahre gekommene Gebäude in nächster Zeit saniert werden. Dabei ist es im Interesse der Gemeinde, Anreize zu schaffen, damit auf derselben Fläche künftig mehr Wohnraum und Gewerbefläche als heute, möglich wird.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur ist von einer direkten Aufzoning eher abzusehen, da Grundstückgrösse und erwartete Bauweise nicht aufeinander abgestimmt wären. Hingegen könnte mit Angeboten von Ausnützungsboni bei Zusammenlegung von Parzellen eine verträgliche Transformation angestossen werden.

So sind beispielsweise gekoppelt an eine minimale Grundstücksfläche Mehrfamilienhäuser mit einem zusätzlichen Vollgeschoss anstelle eines Attikageschosses unter Einhaltung bestimmter qualitativer Anforderungen (minimale Arealfläche, Qualitäten an Bau und Aussenraum) denkbar (Arealüberbauung light).

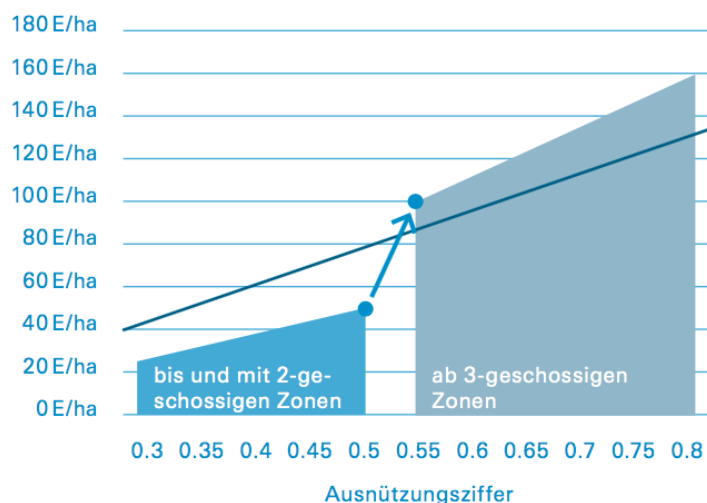
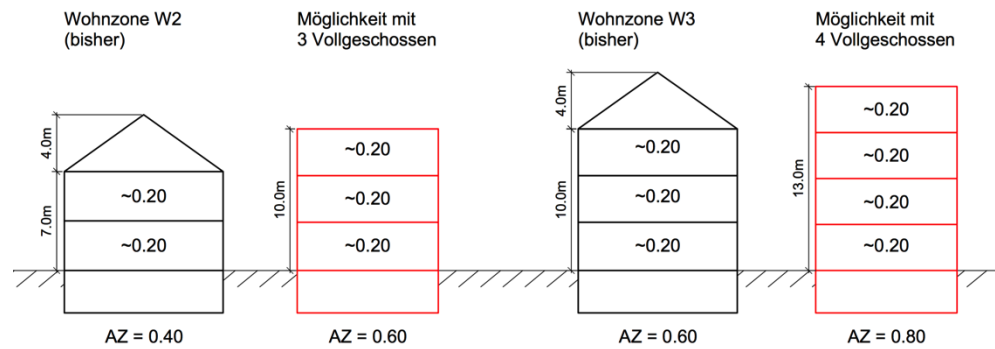


Abb. 16: "Dichtesprung": Die Einwohnerdichte steigt von 2- zu 3-geschossiger Bauweise sprunghaft an (Quelle: Planungswegweiser, Kt. Aargau, 2018)

Kleinere Mehrfamilienhäuser können auch hinsichtlich der Altersstrukturen einen wertvollen Beitrag leisten, indem ein Angebot an kleineren Wohnungen einen Anreiz für die ansässigen Bewohner zur Übergabe der Einfamilienhäuser darstellt. Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung und der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse muss von einem langfristigen Zeithorizont bezüglich Erneuerung und angemessener Innenentwicklung ausgegangen werden.

Abb. 17: Verträglich eingepasste dreigeschossige Bauweise in der W2 bzw. viergeschossige Bauweise in der W3 als Anreiz zur Innenentwicklung
(Quelle: PLANAR 2018)



E) Birchgasse, Birkenweg, Häxacher

Dieses Gebiet markiert von Unterkulm herkommenden den Dorfeingang. Es ist weitgehend durch Einfamilienhäuser und wenige kleine Mehrfamilienhäuser mit relativ viel Umschwung geprägt. Die Lage sowie die Ausnutzung der Parzellen legen eine massvolle Innere Verdichtung analog der einleitenden Erläuterungen zu diesem Kapitel nahe. Bei der Entwicklung des Quartiers ist zudem ein Augenmerk auf gemeinschaftliche Aussenräumen mit Bezug zum Strassenraum zu legen. Insbesondere der Birkenweg und der Hexackerweg eignen sich für die Ausbildung zu Spielstrassen.

F) entlang Hauptstrasse

Die Bebauung ist sehr heterogen und reicht von Einfamilienhäusern über Mehrfamilien­siedlungen bis hin zu Gewerbebetrieben mit teilweiser Erdgeschossnutzung, unterbrochen von grösseren Flächen grüner Wiese. Teilweise sind die Bauten etwas zurückversetzt, teilweise liegen sie praktisch an der Bahnlinie, dazwischen klaffen Lücken. Hier ist eine qualitätsvolle Verdichtung anzustreben, welche gegen die Strasse und Bahngleise hin einladend und freundlich wirkt. Aufgrund der Lage direkt an der Hauptstrasse und Bahnlinie eignen sich nicht alle Räume gleich gut für Wohnnutzungen, hingegen ist die verkehrstechnisch gute Lage geeignet für Gewerbenutzungen und Dienstleistungen.

G) Grenzweg, Losistrasse Winkelweg/Enggasse

Diese Gebiete im nordwestlichen Dorfteil weisen einerseits Potential in Form von unbebauten Parzellen, innerhalb des Quartiers Winkelweg/Enggasse aber insbesondere auch zur Innenentwicklung auf. An der Grenze zu Unterkulm bestehen einige grössere Parzellen, welche dem ansässigen Gewerbebetrieb als Reserve dienen sollen, wenn möglich in Kombination mit Wohnnutzung. Am Winkelweg und der Enggasse ist eine qualitätsvolle innere Entwicklung ähnlich wie im Gebiet E mittels Anreizen und Bedingungen zur effizienteren Nutzung der Fläche voranzutreiben.

Sanieren und qualitativ aufwerten

Ältere EFH-Quartiere, nicht verortet

In verschiedenen in die Jahre gekommenen Einfamilienhausquartieren wie z.B. am Wolfgalge gibt es einige sanierungsbedürftige Gebäude, welche sich ebenfalls für die Erneuerung eignen. In diesen Quartieren geht es nicht in erster Linie darum, eine höhere Einwohnerdichte zu erreichen, sondern diese qualitativ aufzuwerten und für eine neue Wohngeneration attraktiv zu machen. Wichtig dabei sind der Erhalt der Grünstrukturen und der Körnung. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch einen allmählichen Generationenwechsel die Einwohnerdichte mindestens gehalten werden kann.

5.3 Qualität sichern

Struktur und Qualität erhalten

Oberkulm weist verschiedene Quartiere und Gebiete sehr hoher Qualität im Bezug auf Wohnen wie auch bezüglich des Ortsbildes auf. Diese Strukturen, z.B. westlich der Wyna oder am Fusse des Ischlags gilt es zu sichern. Es ist im Interesse der Gemeinde, charakteristische und identitätsstiftende Merkmale adäquat zu bewahren.

Gebiet westlich Wyna

Die grösstenteils kleinbäuerlich geprägten Bauten bieten heute sehr attraktiven Wohnformen in der Natur Platz. Viele dieser ursprünglich bäuerlichen Vielzweckbauten sind in der Zwischenzeit ins Bauinventar aufgenommen und einige davon sehr sorgfältig renoviert worden.

Neubauten sollen in dieser Zone keine mehr entstehen (Erschliessungsgüte, Zersiedelung). Die Umnutzung der traditionellen Strukturen soll aber möglich sein, sofern sie ortsbaulich von besonders hoher Qualität sind.

Für Oberkulm ist dieses Gebiet ein Unikat von besonders hohem Wert bezüglich Ortsgeschichte aber auch hinsichtlich Wertschöpfung. Hier besteht die Möglichkeit, attraktiven Wohnraum in einem höheren Preissegment anzubieten. Es ist auf Sorgfalt beim Sanieren der wertvollen Bausubstanz und bei der Umgebungsgestaltung zu achten, damit die integrale Schönheit des Gebiets erhalten bleibt.

EFH-Quartiere im Hasel und Tüelenweg/Gschneitackerweg

Die beiden Quartiere am östlichen Dorfrand weisen bereits heute einen sehr erfreulichen Zustand des Ortsbildes aus. Die grosszügigen Umschwünge sind gegen den Strassenraum hin offen gestaltet und bieten den Bewohnern hohe Lebensqualität. Auf den schmalen Zubringern verkehren kaum Autos, so dass die Strässchen für den Rad- und Fussverkehr attraktiv sind und auch zum Spielen genutzt werden können. Diese offenen, freundlichen Strukturen sollen erhalten bleiben, auch wenn z.B. ein Generationenwechsel stattfindet. In der BNO könnte für dieses Gebiet ein Artikel zur Gestaltung der Gärten aufgenommen werden.

Schulanlage mit Freizeitinfrastrukturen und Friedhofanlage

Die Flächen rund um die Schulanlagen liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und somit in der Verantwortung der Gemeinde. Die grosszügigen Sportplätze und Grünanlagen sind zu erhalten. Sie tragen massgeblich zu einem attraktiven Zentrum entlang der Dorf- und Neudorfstrasse bei.

Ziel soll sein, den Raum, z.B. mit Baumreihen oder Hecken zu strukturieren, so dass einzelne Orte mit unterschiedlichen Qualitäten entstehen. So z.B. ein Kleinstpark beim Gemeindehaus als Zeichen für die Dorfmitte.

Grosse Teile dieses Gebiets liegen ausserdem im Perimeter der Schutzzone der Grundwasserfassung Neudorf und müssen deshalb ohnehin von einer Bebauung freigehalten werden.

Frei- und Grünräume erhalten

Gesetzliche Grundlage

Eine Gemeinde darf gemäss Art. 15 RPG zur so viel Bauland aufweisen, wie sie – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte – in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt. Zu viel Bauzonenfläche muss reduziert werden. Oberkulm verfügt diesbezüglich über rund 2 ha zu grosse Bauzonenreserven, so dass eine Reduktion der Bauzonen unumgänglich ist. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind Auszonungen resp. Nichteinzonungen zu prüfen und gewisse

Flächen langfristig als Grünraum, meist mit landwirtschaftlicher Nutzung, zu erhalten.

Allgemein ist festzuhalten, dass Grünräume, insbesondere diejenigen, welche der Öffentlichkeit zugänglich sind, als wertvolle Elemente gefördert werden sollen. In dicht bebauten Gebieten wirken Grünräume wie kleine Oasen. Bäume sind hierfür ideale Gestaltungselemente – gemeinsam mit einer Sitzbank können so bereits neue Verweilorte geschaffen werden.

Landschaftsfenster

Oberkulm weist bereits verschiedene grössere Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets auf, welche meist noch landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Diese Landschaftsfenster ermöglichen es vielen Einwohnerinnen und Einwohnern, von ihrer Wohnung aus ins Grüne zu blicken. Sie sind eine Spezialität in Oberkulm, welche auch mit der anstehenden Revision der BNO weitergeführt werden kann. Statt vielen kleineren Flächen könnte im Gebiet Hooverstrasse/Dorfstrasse eine grössere Fläche ausgezont und als neues Landschaftsfenster gesichert werden. Die Gemeinde Fläsch ist 2010 für ähnliche Bemühungen – nämlich der Sicherung der charakteristischen Wein- und Obstgärten im Dorfkern – mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet worden. Die Übergänge von Siedlungsgebiet zu den Landwirtschaftsflächen in den Landschaftsfenstern sind aber optisch und ökologisch noch gut zu gestalten.

Durchgehender Spazierweg entlang der Wyna

Die Wyna fliesst von Süden her kommend durch die Gemeinde Oberkulm und bildet einen wertvollen Naherholungsraum für die Einwohnerinnen und Einwohner. Leider gibt es keinen durchgehenden Spazier- oder Radweg entlang der Wyna. Der Handlungsbedarf besteht darin, eine Aufwertung zu erreichen und den Bach mit Hilfe eines durchgehenden Weges für den Langsamverkehr erlebbar zu machen. Hierfür sind auch genügend attraktive «Zubringer» vom Siedlungsgebiet her an die Wyna einzuplanen.

Freizeiteinrichtungen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Nebst den verschiedenen Wegen in der Landschaft rund um Oberkulm bestehen mit dem Vitaparcours, dem Modellflugplatz sowie dem Soodhüsli mehrere Freizeitangebote ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese sind zu erhalten und für die Bevölkerung attraktiv zu gestalten. Nebst sicheren und direkten Wegen zu den Angeboten ist zu klären, ob es zusätzlicher Infrastruktur bedarf. Entsprechende Artikel in der BNO sind zu prüfen.

5.4 Entwicklungspotenziale Arbeiten

Aktuell ist es in Oberkulm nicht möglich, neue Industrie- und Gewerbezone zur Verfügung zu stellen. Die Schaffung von neuen Gewerbeflächen muss demnach durch eine Entwicklung nach Innen erfolgen. Parzellen in Industrie- und Gewerbezone sind oft noch nicht optimal ausgenutzt; es bestehen zum Beispiel vielerorts überdimensionierte Verkehrs- oder Lagerflächen. Potential für die Flächenerweiterung entsteht insbesondere auch durch einen verbesserten Austausch unter den Gewerbebetrieben. So könnten nicht oder ungenügend genutzte Flächen anderen Betrieben zur Verfügung gestellt werden, welche Erweiterungsbedarf angemeldet haben.

6 Handlungsgebiet Natur und Landschaft

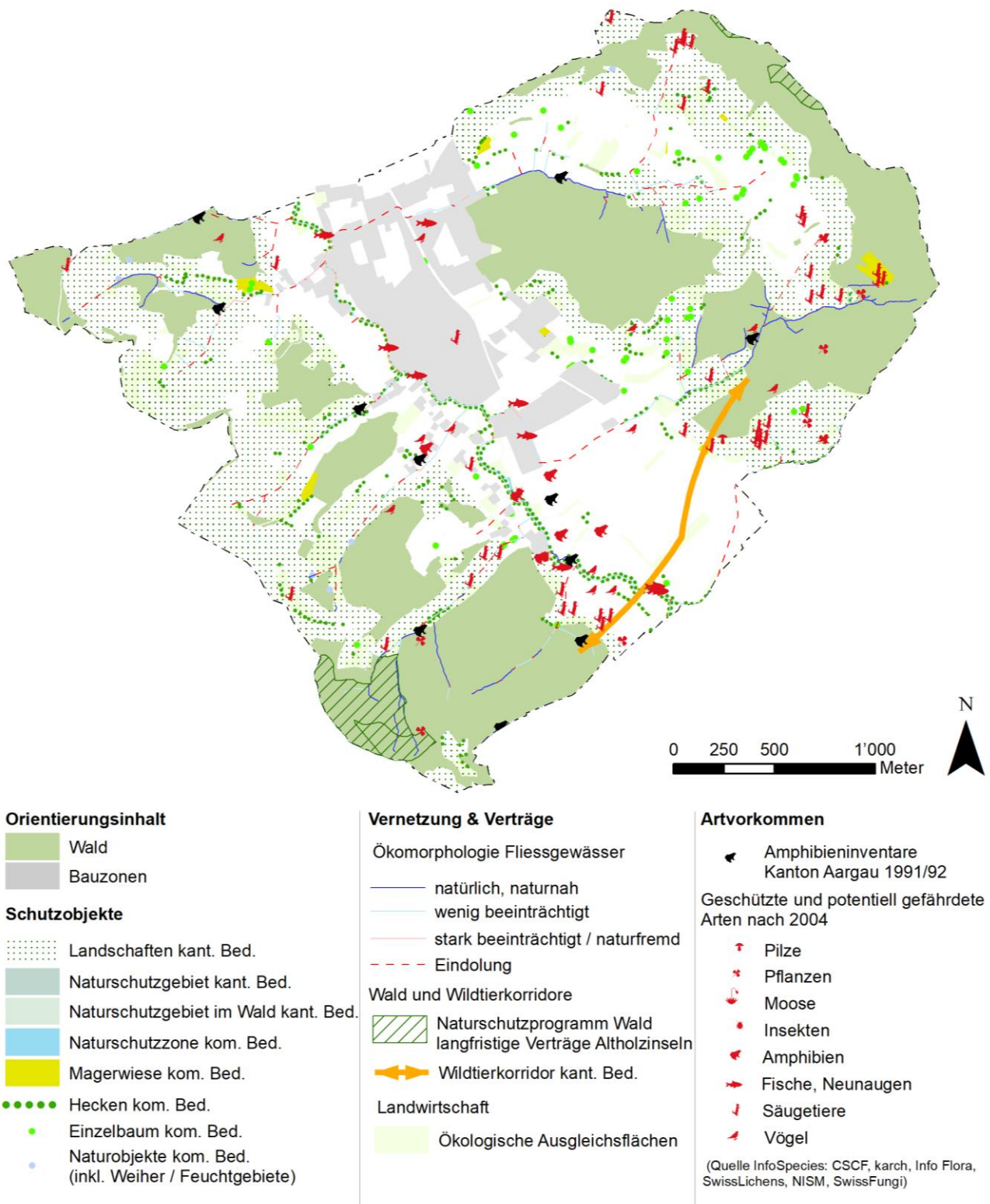


Abb. 18: Natur- und Landschaftsinventar Stand 1987 (digitalisiert durch PLANAR 2019)

Oberkulm liegt eingebettet zwischen den Moränen des Reussgletschers in einer Landschaft von kantonalen Bedeutung. In der Ebene mäandriert die Wyna, meist noch in ihrem ursprünglichen Bett, durch die Gemeinde. Auf dem Gemeindegebiet sind einige Arten der Roten Liste festgestellt worden, insbesondere eine grössere Population von Feldhasen.

Für den Bereich Natur und Landschaft können die Handlungsfelder in die drei Hauptthemen «vernetzen», «aufwerten» und «schützen» gegliedert werden.

6.1.1 Vernetzen

Wald und Wildtierkorridore

Die Waldgebiete von Oberkulm sind bedeutende Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten. Allerdings sind relativ wenige Flächen Teil des Naturschutzprogramms Wald. Jedoch bestehen am südlichen und am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes Altholzinseln und einige Flächen sind zusätzlich noch im Waldnaturschutzinventar aufgeführt. Entsprechend sind eher wenige geschützte Arten in den Wäldern gemeldet, obschon an mehreren Stellen der Frauenschuh, eine Rote-Liste Art der Wälder, vermerkt ist. Im südlichen Teil der Gemeinde verläuft zwischen den Waldgebieten durch das Oberfeld und Hinterfeld senkrecht zur Wyna ein Wildtierkorridor von kantonalen Bedeutung. Die Bedeutung des Korridors ist gut dokumentiert durch zahlreiche Meldungen des geschützten Feldhasen (2005-2016). Auffällig ist, dass ausgerechnet entlang des Korridors bis auf die Wyna keine geschützten Naturobjekte oder Naturschutzzonen vorhanden sind. Auch liegen kaum ökologische Ausgleichsflächen von hoher Qualität in diesem Bereich. Nebst den fehlenden Strukturen kommt in diesem Bereich wie auch generell in der Gemeinde zu tragen, dass die West-Ost-Vernetzung durch die Hauptstrasse und das Bahntrasse mit begleitender Strasse (Oberkulmstrasse, Grube) erschwert wird.

Die Waldgebiete und im Speziellen die Waldränder sollen wo möglich aufgewertet werden. Die Vernetzung der Gebiete ist zu optimieren, indem insbesondere im Bereich des Wildtierkorridors Lösungen mit entsprechenden Leitstrukturen wie Hecken und zur Verminderung des Zerschneidungseffekts der Verkehrsachsen gesucht werden.

Feuchtgebiete und Gewässer

In Oberkulm sind bisher nur zwei Feuchtgebiete inventarisiert, aber es existiert eine Vielzahl an Fliessgewässern. Nur ein sehr kleiner Anteil dieser Fliessgewässer wird als natürlich oder naturnah klassifiziert. Es handelt sich dabei überwiegend um Waldbäche. Ein Grossteil der Fliessgewässer ist als wenig beeinträchtigt klassifiziert, insbesondere entlang der Wyna, welche mit der Bestockung wohl eine der wichtigsten Vernetzungsachsen Nord-Süd- bzw. Nord-Südost-Richtung darstellt und die gesamte Gemeinde durchzieht. Sehr ungünstig erscheint, dass die Wyna von den natürlichen, naturnahen Bächen an den westlich und östlich gelegenen Moränenwällen nahezu komplett abgeschnitten ist, beziehungsweise dass diese nur durch eingedolte Abschnitte in Kontakt stehen. In der Wyna wurden auch bis in jüngster Vergangenheit (2015) die Bartgrundel, die Bachforelle und die Groppe festgestellt. Alle drei Arten gelten als potentiell gefährdet. Auch für viele Amphibien scheinen die Wyna und ihre Uferbereiche eine wichtige Bedeutung zu haben. So wurden 2012 die Erdkröte, die Kreuzkröte und der Fadenmolch, alles Arten der Roten Liste, entlang der Wyna festgestellt. Eine grössere Bedeutung für Amphibien haben in Oberkulm wohl nur das aktive und das eingestellte Kiesabbaugebiet Bodenmatt resp. Mättenfeld sowie einzelne Weiher (Obersteg, Beidel,

Schoren). In diesen wurde, zusätzlich zu den erwähnten Arten, die Geburtshelferkröte (2013) und der Feuersalamander (2017) gemeldet, beides ebenfalls Arten der Roten Liste.

Ziel ist es, die isolierten Biotope (Feuchtgebiete und Stillgewässer) mittels geeigneter Leitstrukturen, wie z.B. natürlichen oder revitalisierten Fließgewässern in Verbund zu stellen sowie weitere Trittsteine, beispielsweise in Form weiterer Stillgewässer, anzulegen.

6.1.2 Aufwerten

Umgebungsgestaltung

Vom Siedlungsgebiet von Oberkulm ist man schnell in der umgebenden Landschaft. Daher sind die Grün- und Erholungsräume innerhalb des Siedlungsgebiets eher rar und haben entsprechend weniger Bedeutung als in grösseren Ortschaften. Trotzdem ist auf solchen Flächen eine hohe ökologische Qualität anzustreben.

Zu den entsprechenden Grünräumen können öffentliche Freiräume, grosse Betriebsgelände aber auch grössere Siedlungen und Quartiere bis hin zu Privatgärten zählen, welche aktuell aufgrund der Gestaltung und Pflege das ökologische Potential häufig nicht ausschöpfen. Die Flächen könnten weiter extensiviert und naturnah sowie attraktiv gestaltet werden. Die Flächen sind je nach Nutzungsintensität geeignet für Halbtrocken- oder Ruderalstandorte, wie auch als Standorte von Magerwiesen oder artenreichen Blumenrasen. Es ist darauf zu achten, dass einheimisches aber auch standortgerechtes Pflanzenmaterial verwendet wird. Auf grösseren Betriebsgeländen und öffentlichen Flächen ist der Einsatz von nicht einheimischen Garten- und Zierarten insbesondere bei den Gehölzen auf einen minimalen, gestalterisch notwendigen Anteil zu beschränken.

Über die örtliche Festlegung und die planerischen Grundsätze hinausgehende Massnahmen in den Grün- und Freiräumen bedürfen einer Behandlung ausserhalb der Nutzungsplanung. Weitergehende Massnahmen sind bspw. ein sicheres und attraktives Fusswegnetz von und zu den Nächsterholungsgebieten in und ausserhalb der Siedlung, attraktive Strassenraumgestaltung (z.B. mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept), Zugänglichkeit öffentlicher Freiflächen sowie deren Ausgestaltung, auch hinsichtlich Ökologie, die Regelung der Pflege, des Unterhalts, Aufwertungsmassnahmen usw.

Siedlungsränder

Eine sehr wichtige, aber oft unterschätzte Freiraumkomponente ist der Siedlungsrand. Die Wirkung des Ortseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. In Oberkulm entspricht dies auch gemäss dem Landschaftsqualitätsprojekt einem mit Hecken, Feld- und Ufergehölzen versehenen Siedlungsrand. Auch der Übergang von Siedlungsgebieten zur offenen Landschaft soll strukturreich und fliegend sein. Obwohl sich Oberkulm nicht in einer typischen Obstbaumregion befindet, zeigen alte Aufnahmen eindrücklich, dass auch in Oberkulm Hochstammobstgärten ein häufiges Landschaftselement entlang der Siedlungsrändern war. Entsprechende Vorgaben (Ökologie und Terraingestaltung u.a. im Zusammenhang mit den Landschaftsfenstern im Siedlungsgebiet) in der Nutzungsplanung sind zu prüfen.

Produktive Landschaft

Der Talboden in Oberkulm ist gekennzeichnet durch eine effiziente produktive Landwirtschaftliche Nutzung. Gerade in dieser Landschaftskammer sind hochwertige Trittsteine in den wenigen ungenutzten Flächen sowie Strukturen in

Randbereichen äusserst wichtig, z.B. Magerwiesen, Säume oder Hecken/Asthäufen/Steinhäufen. Es ist zudem eine möglichst grosse Vielfalt und Differenzierung an Ackerkulturen anzustreben. Auch neue Nutzungen, wie z.B. Nutzhecken können Ansätze sein, die Strukturierung und Diversität zu steigern. Nebst dem ökologischen Wert steigern solche Massnahmen, wie zum Beispiel die Pflanzung von Baumreihen, auch die Erholungsqualität dieser Landschaftskammern.

6.1.3 Schützen

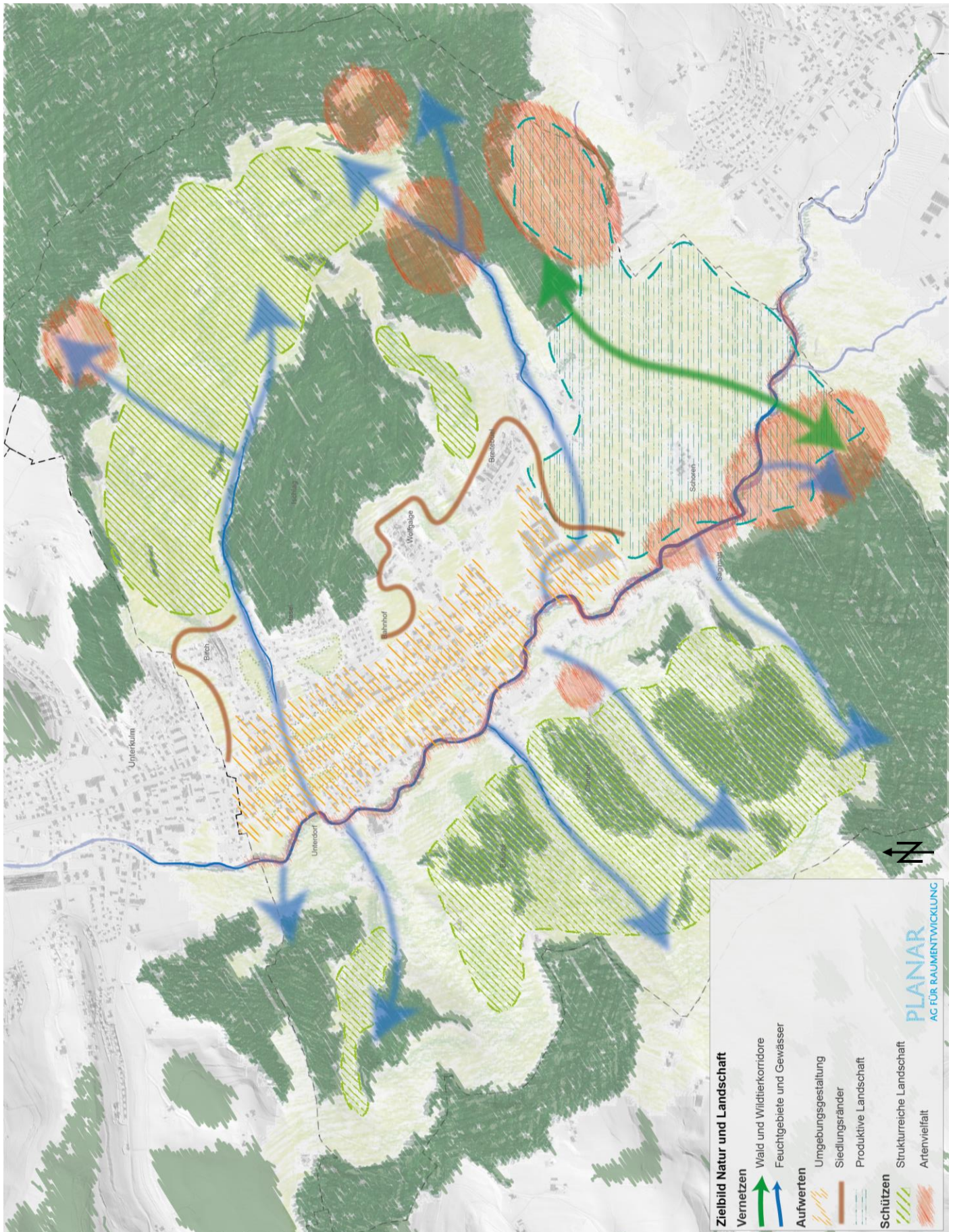
Strukturreiche Landschaftskammern

Die verbleibenden strukturreichen Landschaftskammern, welche in Oberkulm insbesondere entlang der Hänge zu finden sind, sind zu erhalten. Dies gilt sowohl für die Quantität als auch die Qualität der Strukturen. Dem Verlust von Strukturvielfalt ist rechtzeitig durch Ersatzmassnahmen vorzubeugen.

Artenreichtum

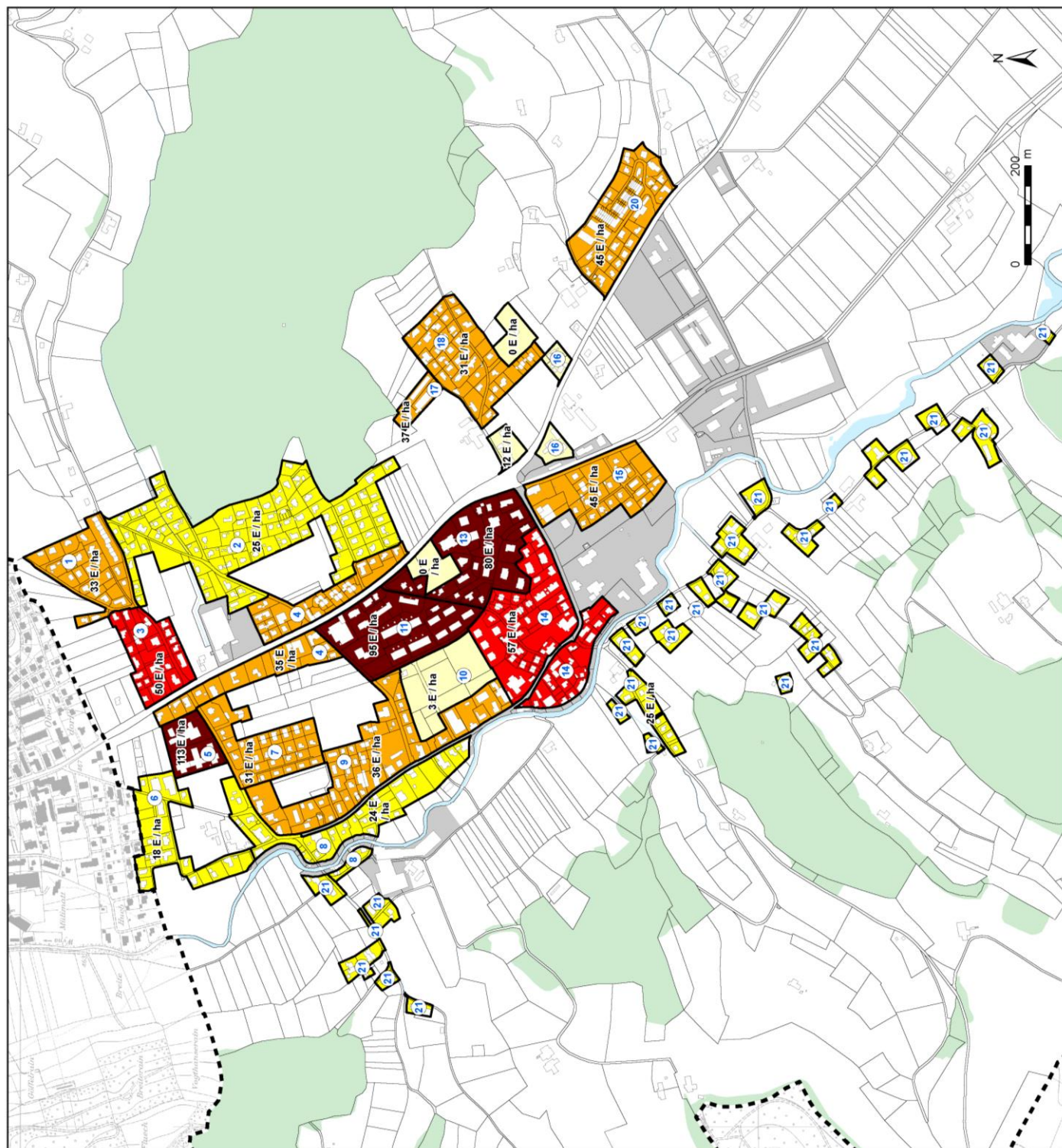
Die vorhandene Artenvielfalt in der Gemeinde Oberkulm soll mit entsprechenden Massnahmen, insbesondere dem Schutz der Lebensräume, geschützt und gefördert werden.

ZIELBILD NATUR + LANDSCHAFT

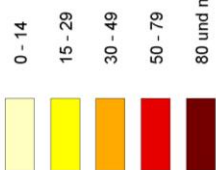


Anhang

Analysekarten



Einwohnerdichte
Anzahl Einwohner pro Hektare [E / ha]



Weitere Informationen

① Nummerierung

Gemeindegrenze

Bauzonen

Wald

Gewässer

Informationen EWR- / GWR-Daten

Einwohner Total: 2'812
Einwohner innerhalb Quartiere: 2'539
Einwohner ausserhalb Quartiere: 269
Nicht verortet: 4

Kanton Aargau Gemeinde Oberkulm

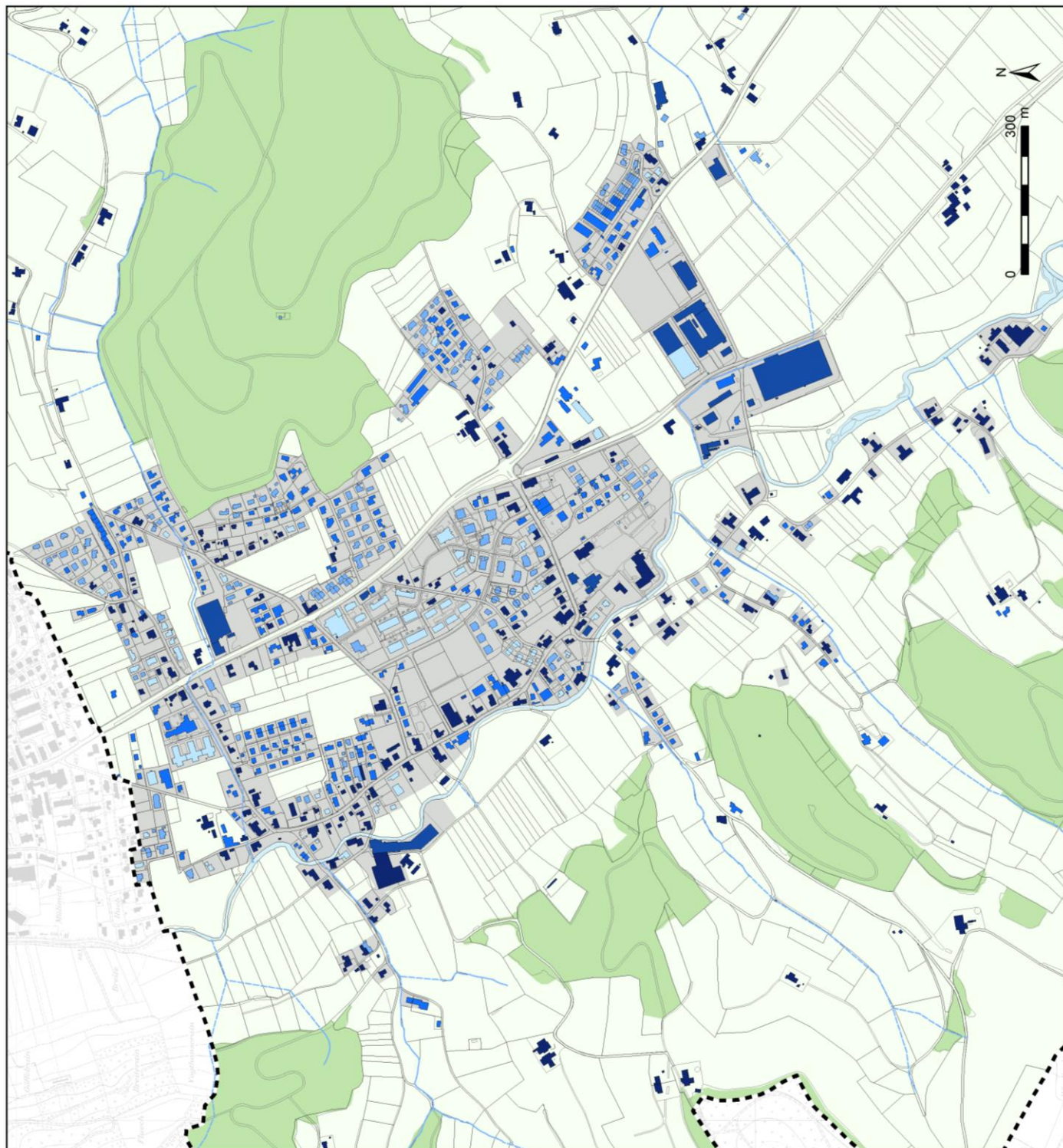
Dichteberechnung Bestand

Analyseplan

Massstab 1: 7'500

Gez. MF / Gepr. NF
Datum: 22.10.2016 / Projekt: OKU.04 /
Plan: OKU04 - Flarene - GIS - maps - Dichteberechnungen
Dateiname: OKU04_EWD_Bestand_161022

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Baujahr der Gebäude

- nach 2000
- 1981 - 2000
- 1961 - 1980
- 1946 - 1960
- vor 1945
- keine Angaben

Informationsinhalt

- Bauzonen
- Kulturland
- Wald

Stand EWR- / GWR-Daten

Der Auszug der Daten ist vom 05. Juli 2018.

Kanton Aargau

Gemeinde Oberkulm

Bauperioden

Analyseplan

Massstab 1: 7'500

Gez. MF / Gepr. NF

Datum: 15.10.2018 / Projekt: OKU 04 /

Plad: 04_Plaene / GIS / maps / 06_Dichten / EWD_Bestand.mxd

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Stärken-Schwächen-Analyse

1 Themenblatt Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Leitfragen	
– Die Bevölkerung ist seit den 80er-Jahren stetig leicht gewachsen und beträgt heute rund 2'700 Einwohner. Wie empfinden Sie die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren? – Welche Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung wünschen Sie sich für die kommenden Jahre? – Wo soll die Siedlungsentwicklung künftig stattfinden? - o Umgang mit den bestehenden Landreserven: Baulücken und unüberbaute Bauzonen-Flächen sind noch vorhanden. Sind diese Reserven verfügbar? Sind Sie der Meinung, dass sich diese alle für eine Bebauung eignen? - o Umgang mit Wohngebieten mit niedriger Dichte (EFH): Wo sehen Sie die Vor- und Nachteile von Verdichtung? Gibt es Gebiete, die sich für eine Verdichtung eignen und wo liegen diese? - o Gibt es Gebiete mit einem grossen Entwicklungspotenzial (Aufstockung, Abriss und Neubau)? Gibt es Areale, die sich für eine Umnutzung (z.B. von Gewerbe zu Wohnen) eignen? – Besteht ein Bedürfnis nach einem gewissen Wohnungsangebot (z.B. Förderung von Einliegerwohnungen in EFH-Quartieren, Anforderungen an künftige Entwicklungsgebiete)? – Oberkulm verfügt über Reserven in den Gewerbe- und Industriezonen. Wie ist die Nachfrage für Gewerbe und Industrieflächen? Gibt es Handlungsbedarf?	
Stärken heute	Schwächen heute
• EFH-Quartiere am Hang als schöne Wohnlagen, Westhang mit Abendsonne • Viele gut mit dem ÖV erschlossene Gebiete östlich vom Bahnhof • Guter Quartierzusammenhalt in vielen EFH-Quartieren (u.a. Winkelweg) Quartierleben funktioniert • Gute «Wiederbelebung» von z.T. auch Bauernhäusern durch neue Familien (z.B. «Im Brühl», Rosenweg)	• Viel günstiger Wohnraum mit schlechter Bausubstanz in kurzer Zeit entstanden («Parkieren der Gelder der Pensionskassen»); Gefahr der Segregation • Zu viele Wohnblöcke entstanden auf der grünen Wiese • Hohe Fluktuation in diesen MFH-Wohnungen • Fehlender qualitätsvoller Wohnraum für den Mittelstand • «Neue Wohnbevölkerung» nimmt nicht Teil am Dorfleben; Gefahr der «Schlafgemeinde» • Problem der Leerwohnungen • Fehlendes Dorfzentrum • Qualitativ eher schlechte Restaurants • Gewerbeland nur bedingt eingezont; muss bis 2024 überbaut werden, was nicht realisierbar ist • Gewerbebau Wolfgalgen • Gränihübel: planerisch nicht geeigneter Ort für eine Neuüberbauung; Bebauung dieses Gebiets am Siedlungsrand ist in der Kommission umstritten.
Gewünschte künftige Entwicklung	
• Vermehrt qualitätsvoller Wohnraum für den Mittelstand schaffen; Mit Vorliebe Einfamilienhäuser, können aber auch Mehrfamilienhäuser mit hoher Qualität sein. • Stärkung des lokalen kleineren Gewerbes in der Gemeinde; Weiterentwicklung am bestehenden Standort muss möglich sein • Auszonung nur da, wo es z.B. aufgrund der Topographie nicht bebaubar ist.	

2 Themenblatt Orts- und Quartierbild

Leitfragen	
– Wie ist die Zufriedenheit mit der Siedlungsqualität? Gibt es Quartiere, welche von besonderer Qualität sind (z.B. Freiräume, Wohnstruktur, Durchgrünung, attraktive Gestaltung, Aufenthaltsqualität)? – Bestehen "Problemquartiere" (überalterte Bausubstanz, störende oder schädliche Einwirkungen, schlechte Durchmischung usw.)? – Gibt es gestalterische Anliegen in der Siedlung (z.B. zu Bauten oder Freiräumen)? Bausünden, welche zukünftig verhindert werden sollten? – Ensembleschutz: Sind Gebiete mit einheitlichem Überbaumungsmuster vorhanden? – Bauen am Hang: Bestehen besondere / sensible Gebiete am Hang (Aussichtsschutz)? – Gibt es Anforderung oder Wünsche an öffentliche Treffpunkte, Dorfzentrum, Spielplätze, Freiräume in der Siedlung usw.? – Wie ist das Angebot der Güter des täglichen Bedarfs?	
Stärken heute	Schwächen heute
• Altersheim als attraktiver Treffpunkt (auch für Externe), gute Gastronomie («beste Beiz in Oberkulm»), Tierpark • Schule als Treffpunkt mit Kinderspielplatz • Jugendtreffpunkt hinter der Aula, an der Wyna • Täglicher Bedarf im Dorf abgedeckt, Volg mit Post	• Fehlendes Zentrum • Fehlende gute Restaurants • Problem des Litterings u.a. beim Jugendtreff • Sägerei stört das «Ortsbild von regionaler Bedeutung» Obersteg
Gewünschte künftige Entwicklung	
• Zentrum entwickeln und als solches wahrnehmbar machen: Potenzial beim Gemeinde- und Schulhaus und in der Kernzone • Begegnungsplatz schaffen • Restaurant mit hoher Qualität • Kein Handlungsbedarf betr. Versorgungsinfrastruktur	

3 Themenblatt Natur, Landschaft und Umwelt

Leitfragen	
– Spezielle Anliegen bezgl. Landschafts- und Naturschutz, Erholung und Freizeit und Landwirtschaft (Konflikte, Vernetzungsprojekte usw.)? – Gibt es wichtige Naturschutz- oder Erholungsgebiete mit Handlungsbedarf (Wanderwege, Aussichtspunkte, Rastplätze)? – Ist der Übergang zwischen Siedlungs- zu Landschaftsraum qualitativ gut? – Wird mit dem Landschaftsraum behutsam umgegangen? Gibt es störende Entwicklungen? – Sind genügend siedlungsbezogene Freiräume (innerhalb Siedlungsgebiet) vorhanden? Wo befinden sich diese Flächen und welche Qualitäten weisen sie auf? – Funktioniert die heutige Entsorgung? Sind genügend Entsorgungsstellen vorhanden?	
Stärken heute	Schwächen heute
• Viele Stärken in diesem Bereich • Gute und intakte Naherholungsgebiete • Vitaparcour etc. im Wald • Topographie als Qualität z.B. zum Biken etc. • Kurze Wege in die Naherholungsgebiete • Ökologische Qualitäten (Biodiversität)	• Geplante Überbauung Gebiet Gränihübel: Magerwiesen sollten erhalten bleiben • Verwaltung im Gebiet Mühlefeld • Siedlungsränder sind nicht sehr schön heute, relativ schwierige Siedlungsübergänge zwischen Gewerbe/Industrie und offener Landschaft • Keine offizielle Regelung für Modellfliegerei → kontroverse Meinungen, ob dies zugelassen werden soll oder nicht. • Lärmbelastung durch Schützen
Gewünschte künftige Entwicklung	
• Erhalten der Naturwerte und intakten Landschaften • Durchgehender Fussweg entlang der Wyna • Verbesserung Siedlungsränder • Gute Einpassung der Wohn- und Gewerbegebiete in die schöne Landschaft	

4 Themenblatt Mobilität

Stichworte zur Ausgangslage	
– Ist die ÖV-Erschliessung (insb. Taktfrequenz) ausreichend? Sind Bushaltestellen bedarfsgerecht ausgebaut? Reicht die Kapazität der Fahrzeuge aus? – Bestehen Erschliessungslücken/-defizite für den motorisierten Verkehr? Kommt es wiederholt zu Verkehrsüberlastungen? – Gibt es Strassenzüge, für die eine Aufwertung oder siedlungsverträglichere Abwicklung in Betracht gezogen werden sollte? – Sind Problemgebiete mit erhöhten Lärmbelastungen bekannt? Führt der Schwerverkehr zu den Industriegebieten zu störenden Emissionen/zur Verkehrsbelastung auf den Ortsdurchfahrten? – Sind Wünsche im Umgang mit öffentlichen Parkieranlagen bekannt? Gibt es Probleme mit der Parkierung (Wildparkieren)? Wo und in welchem Umfang? – Bestehen Mängel in der Verkehrssicherheit (z.B. Schwachstellen Schulwege, Fussgängerstreifen, usw.)? Wo befinden sich diese? Gibt es Stellen, wo es wiederholt zu Unfällen kommt? – Genügt das bestehende Fuss- und Radwegnetz oder fehlen wichtige Verbindungen? Sind zentrale öffentliche Einrichtungen gut erreichbar? Sind ausreichend öffentliche Veloabstellanlagen vorhanden?	
Stärken heute	Schwächen heute
• ÖV-Erschliessung	• Fehlender durchgehender Veloweg nach Unterkulm (Gebiet Losi/Hueb) • Abruptes Ende des Radstreifens auf Hauptstrasse bei Unterkulm • Pfaffenbergstrasse Richtung Rudertal: Problem mit Schleichverkehr • Gewisse Probleme mit Lastwagenverkehr zum Gewerbe/Industriegebiet an der Webereistrasse • Verschärfung der Verkehrsbelastung durch wachsende Bevölkerung und fehlende regionale Verkehrsmassnahmen
Gewünschte künftige Entwicklung	
• Flüssiger, siedlungsverträglicher Verkehr • Dorfstrasse für durchgehende Veloachse ausbauen • Direkte Fusswegverbindung vom Quartier Birchstrasse/Birchgasse direkt nach Unterkulm	