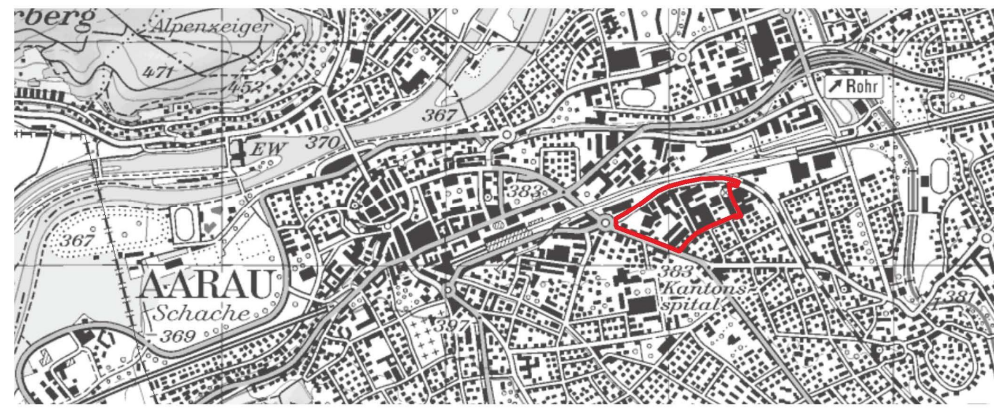




Änderung Gestaltungsplan Torfeld Süd

Sondernutzungsvorschriften

09. Juli 2018



Mitwirkungsbericht vom: ...

Vorprüfungsbericht vom: ...

Öffentliche Auflage vom: ...

Beschlossen vom Stadtrat am: ...

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Dr. Hanspeter Hilfiker

Daniel Roth

Genehmigung: ...

Rechtskräftige SNV	Änderungen für Auflage	Neue SNV (Gesamtfassung) mit redaktionellen Änderungen
	<p>Legende</p> <p>rot neu</p> <p>rot gestrichen entfällt</p>	<p>Legende</p>

Allgemeine Bestimmungen	Allgemeine Bestimmungen	Allgemeine Bestimmungen
-------------------------	-------------------------	-------------------------

§ 1 Zweck und Ziele	Zweck und Ziele	Zweck und Ziele
---------------------	-----------------	-----------------

<p>¹ Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundlagen für die Bauentwicklung und Erschliessung in der Spezialzone "Torfeld Süd" gemäss § 30^{ter} BNO fest.</p>	<p>¹ Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundlagen für die Bauentwicklung und Erschliessung in der Spezialzone im Gebiet "Torfeld Süd" gemäss § 30^{ter} § 5 Abs. 1 und 2 mit Anhang 2 BNO fest.</p>	<p>¹ Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundlagen für die Bauentwicklung und Erschliessung im Gebiet "Torfeld Süd" gemäss § 5 Abs. 1 und 2 mit Anhang 2 BNO fest.</p>
<p>² Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die funktionale und städtebauliche Einbindung des Quartiers ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs; - die Aufwertung der bestehenden, umgebenden öffentlichen Räume und die Schaffung gebietsinterner, koordinierter und gut gestalteter öffentlicher Räume; - die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten, vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung, mit hoher Siedlungsqualität; - die Errichtung eines Stadions, verbunden mit Einkaufsnutzung als Mantelnutzung, den Ausbau oder die Neuerrichtung des bestehenden Hochhauses und die Errichtung eines zweiten Hochhauses, je als identitätsstiftende Merkmale; - die Verschmelzung von Neubauten mit weiterbestehender Altbaustruktur, insbesondere mit einzelnen erhaltenswürdigen Industrieobjekten, zu einem aufeinander abgestimmten Quartierensemble; - die optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr sowie die Schaffung von Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr; - die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals, mit den Ruderalflächen des Bahnareals und die gebietsinterne Realisierung naturnaher und Erholungsflächen. 	<p>² Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die funktionale und städtebauliche Einbindung des Quartiers ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs; - die Aufwertung der bestehenden, umgebenden öffentlichen Räume und die Schaffung gebietsinterner, koordinierter und gut gestalteter öffentlicher Räume; - die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten, vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung, mit hoher Siedlungsqualität; - die Errichtung eines Stadions, verbunden mit Einkaufsnutzung als Mantelnutzung Wohn- und Gewerbenutzung; Ausbau oder die Neuerrichtung des bestehenden Hochhauses und die Errichtung eines zweiten Hochhauses, je als identitätsstiftende Merkmale weiterer Hochhäuser um das Stadion und entlang der Industriestrasse; - die Verschmelzung von Neubauten mit weiterbestehender Altbaustruktur, insbesondere mit einzelnen erhaltenswürdigen Industrieobjekten, zu einem aufeinander abgestimmten Quartierensemble; - die optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr sowie die Schaffung von Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr; - die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals, mit den Ruderalflächen des Bahnareals und die gebietsinterne Realisierung naturnaher und Erholungsflächen. 	<p>² Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die funktionale und städtebauliche Einbindung des Quartiers ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs; - die Aufwertung der bestehenden, umgebenden öffentlichen Räume und die Schaffung gebietsinterner, koordinierter und gut gestalteter öffentlicher Räume; - die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten, vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung, mit hoher Siedlungsqualität; - die Errichtung eines Stadions, verbunden mit mit Wohn- und Gewerbenutzung; Ausbau oder die Neuerrichtung des bestehenden Hochhauses und die Errichtung weiterer Hochhäuser um das Stadion und entlang der Industriestrasse; - die Verschmelzung von Neubauten mit weiterbestehender Altbaustruktur, insbesondere mit einzelnen erhaltenswürdigen Industrieobjekten, zu einem aufeinander abgestimmten Quartierensemble; - die optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr sowie die Schaffung von Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr; - die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals, mit den Ruderalflächen des Bahnareals und die gebietsinterne Realisierung naturnaher und Erholungsflächen.

Realisierung naturnaher und Erholungsflächen.			
§ 2	Bestandteile und Grundlagen	Bestandteile und Grundlagen	Bestandteile und Grundlagen
	<p>¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <p>a) Plan 1:1000; b) Sondernutzungsvorschriften; c) die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (vgl. § 30).</p> <p>² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:</p> <p>a) Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien); b) verkehrstechnisches Gutachten; c) Umweltverträglichkeitsbericht (unter Vorbehalt von Abs. 1lit. c).</p>	<p>¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <p>a) Plan 1:1000; b) Sondernutzungsvorschriften; c) die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (vgl. § 30).</p> <p>² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:</p> <p>a) Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien) und Planungsbericht zu den Änderungen des Gestaltungsplanes Torfeld Süd; b) verkehrstechnisches Gutachten; Kapazitätsnachweis; c) Umweltverträglichkeitsbericht (unter Vorbehalt von Abs. 1lit. c).</p>	<p>¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:</p> <p>a) Plan 1:1000; b) Sondernutzungsvorschriften; c) die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (vgl. § 30).</p> <p>² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:</p> <p>a) Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien) und Planungsbericht zu den Änderungen des Gestaltungsplanes Torfeld Süd; b) Kapazitätsnachweis; c) Umweltverträglichkeitsbericht (unter Vorbehalt von Abs. 1lit. c).</p>
§ 3	Perimeter und Baufelder	Perimeter und Baufelder	Perimeter und Baufelder
	Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan. Der Perimeter ist im Wesentlichen in die Baufelder 1-8 unterteilt.	Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan. Der Perimeter ist im Wesentlichen in die Baufelder 1- 84 und A-C unterteilt.	Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan. Der Perimeter ist im Wesentlichen in die Baufelder 1-4 und A-C unterteilt.
§ 4	Übergeordnetes Recht	Übergeordnetes Recht	Übergeordnetes Recht
	Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Stadt anwendbar.	Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Stadt anwendbar.	Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Stadt anwendbar.
§ 5	Geringfügige Abweichungen	Geringfügige Abweichungen	Geringfügige Abweichungen
	Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.	Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.	Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.
§ 6	Ergänzende Nutzungsplanung, Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne	Ergänzende Nutzungsplanung, Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne	Ergänzende Nutzungsplanung, Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne
	<p>¹ Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit den Baubewilligungsbehörden über die Platzierung von Anlagen, welche der Gestaltungsplan zwar vorschreibt, jedoch nicht präzisiert, nicht einigen, erlässt der Stadtrat Teilerschliessungspläne oder Teilgestaltungspläne, welche den vorliegenden Gestaltungsplan ergänzen und verfeinern.</p> <p>² Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit der Stadt über notwendige Abtretungen von Liegenschaften, Einräumung von Dienstbarkeiten, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für Anlagen, die im Gestaltungsplan nicht verbindlich ausgeschieden sind, nicht einigen, kann der Stadtrat entsprechende öffentlichrechtliche</p>	<p>Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit den Baubewilligungs-Behörden über die Platzierung von Anlagen, welche der Gestaltungsplan zwar vorschreibt, jedoch nicht präzisiert, nicht einigen, erlässt der Stadtrat Teilerschliessungspläne oder Teilgestaltungspläne, welche den vorliegenden Gestaltungsplan ergänzen und verfeinern.</p> <p>² Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit der Stadt über notwendige Abtretungen von Liegenschaften, Einräumung von Dienstbarkeiten, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für Anlagen, die im Gestaltungsplan nicht verbindlich ausgeschieden sind, nicht einigen, kann der Stadtrat entsprechende öffentlichrechtliche</p>	<p>¹ Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit den Behörden über die Platzierung von Anlagen, welche der Gestaltungsplan zwar vorschreibt, jedoch nicht präzisiert, nicht einigen, erlässt der Stadtrat Teilerschliessungspläne oder Teilgestaltungspläne, welche den vorliegenden Gestaltungsplan ergänzen und verfeinern.</p> <p>² Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit der Stadt über notwendige Abtretungen von Liegenschaften, Einräumung von Dienstbarkeiten, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für Anlagen, die im Gestaltungsplan nicht verbindlich ausgeschieden sind, nicht einigen, kann der Stadtrat entsprechende öffentlichrechtliche</p>

Verfahren einleiten.		Verfahren einleiten.		Verfahren einleiten.	
Nutzungen und Baudaten		Nutzungen und Baudaten		Nutzungen und Baudaten	
§ 7	Allgemeine Vorschriften	Allgemeine Vorschriften	Allgemeine Vorschriften	Allgemeine Vorschriften	Allgemeine Vorschriften
	¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern die Nutzungs- und Bauvorschriften gemäss § 30 ^{ter} BNO einzuhalten.	¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern die Nutzungs- und Bauvorschriften gemäss § 30^{ter} BNO der Bau- und Nutzungsordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.	¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern die Nutzungs- und Bauvorschriften gemäss § 30 ^{ter} BNO der Bau- und Nutzungsordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.	¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern die Nutzungs- und Bauvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.	¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern die Nutzungs- und Bauvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung und des übergeordneten Rechts einzuhalten.
	² Die nachfolgend für einzelne Baufelder gestützt auf § 30 ^{ter} Abs. 5 und 9 lit. b BNO festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen dürfen auch durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden.	² Die nachfolgend für einzelne Baufelder gestützt auf §30 ^{ter} Abs. 5 und 9 lit. b der alten BNO in der ursprünglichen Version der Sondernutzungs-vorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten Gebäude- und Firsthöhe bzw. gestützt auf § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 der aktuellen BNO in der Änderung der Sondernutzungs-vorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten "Gesamthöhe First- und Flachdach" (Terminologie IVHB) dürfen auch durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden.	² Die nachfolgend für einzelne Baufelder gestützt auf §30 ^{ter} Abs. 5 und 9 lit. b der alten BNO in der ursprünglichen Version der Sondernutzungs-vorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten Gebäude- und Firsthöhe bzw. gestützt auf § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 der aktuellen BNO in der Änderung der Sondernutzungs-vorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten "Gesamthöhe First- und Flachdach" (Terminologie IVHB) dürfen auch durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden..	² Die nachfolgend für einzelne Baufelder gestützt auf §30 ^{ter} Abs. 5 und 9 lit. b der alten BNO in der ursprünglichen Version der Sondernutzungs-vorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten Gebäude- und Firsthöhe bzw. gestützt auf § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 der aktuellen BNO in der Änderung der Sondernutzungs-vorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten "Gesamthöhe First- und Flachdach" (Terminologie IVHB) dürfen auch durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden..	² Die nachfolgend für einzelne Baufelder gestützt auf §30 ^{ter} Abs. 5 und 9 lit. b der alten BNO in der ursprünglichen Version der Sondernutzungs-vorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten Gebäude- und Firsthöhe bzw. gestützt auf § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 der aktuellen BNO in der Änderung der Sondernutzungs-vorschriften zum Gestaltungsplan "Torfeld Süd" festgesetzten "Gesamthöhe First- und Flachdach" (Terminologie IVHB) dürfen auch durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden..
§ 7 ^{bis}		Infrastrukturnutzung	Infrastrukturnutzung	Infrastrukturnutzung	Infrastrukturnutzung
		¹ Für die Kindergärten sind in den Baufeldern B und C in der Erdgeschoss-Flächen von mindestens 450 m ² BGF auszuscheiden mit Anschluss an Grün- und Freiraumflächen.	¹ Für die Kindergärten sind in den Baufeldern B und C in der Erdgeschoss-Flächen von mindestens 450 m ² BGF auszuscheiden mit Anschluss an Grün- und Freiraumflächen.	¹ Für die Kindergärten sind in den Baufeldern B und C in der Erdgeschoss-Flächen von mindestens 450 m ² BGF auszuscheiden mit Anschluss an Grün- und Freiraumflächen.	¹ Für die Kindergärten sind in den Baufeldern B und C in der Erdgeschoss-Flächen von mindestens 450 m ² BGF auszuscheiden mit Anschluss an Grün- und Freiraumflächen.
		² Für ausserschulische Kinderbetreuung, insbesondere Kindertagesstätten, sowie schulergänzende Tagesstrukturen sind in den Baufeldern B und C Flächen von mindestens 650 m ² BGF auszuscheiden, entweder im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss oder in den Baufeldern B2 und B3 auf Höhe des Dachgeschosses von Baufeld C. Die Mitbenützung angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.	² Für ausserschulische Kinderbetreuung, insbesondere Kindertagesstätten, sowie schulergänzende Tagesstrukturen sind in den Baufeldern B und C Flächen von mindestens 650 m ² BGF auszuscheiden, entweder im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss oder in den Baufeldern B2 und B3 auf Höhe des Dachgeschosses von Baufeld C. Die Mitbenützung angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.	² Für ausserschulische Kinderbetreuung, insbesondere Kindertagesstätten, sowie schulergänzende Tagesstrukturen sind in den Baufeldern B und C Flächen von mindestens 650 m ² BGF auszuscheiden, entweder im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss oder in den Baufeldern B2 und B3 auf Höhe des Dachgeschosses von Baufeld C. Die Mitbenützung angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.	² Für ausserschulische Kinderbetreuung, insbesondere Kindertagesstätten, sowie schulergänzende Tagesstrukturen sind in den Baufeldern B und C Flächen von mindestens 650 m ² BGF auszuscheiden, entweder im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss oder in den Baufeldern B2 und B3 auf Höhe des Dachgeschosses von Baufeld C. Die Mitbenützung angemessener Grün- und Freiraumflächen ist sicherzustellen.
		³ Wenn die Einwohnergemeinde Aarau (auch im Namen der Kreisschule Aarau-Buchs und anderer Berechtigter) nicht spätestens bei Einreichung des Baugesuchs durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und deren allfälligen Investoren verbindlich die Flächen gemäss Abätzen 1 und 2 hiervoor beansprucht, können die Grundeigentümerinnen und -eigentümer darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.	³ Wenn die Einwohnergemeinde Aarau (auch im Namen der Kreisschule Aarau-Buchs und anderer Berechtigter) nicht spätestens bei Einreichung des Baugesuchs durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und deren allfälligen Investoren verbindlich die Flächen gemäss Abätzen 1 und 2 hiervoor beansprucht, können die Grundeigentümerinnen und -eigentümer darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.	³ Wenn die Einwohnergemeinde Aarau (auch im Namen der Kreisschule Aarau-Buchs und anderer Berechtigter) nicht spätestens bei Einreichung des Baugesuchs durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und deren allfälligen Investoren verbindlich die Flächen gemäss Abätzen 1 und 2 hiervoor beansprucht, können die Grundeigentümerinnen und -eigentümer darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.	³ Wenn die Einwohnergemeinde Aarau (auch im Namen der Kreisschule Aarau-Buchs und anderer Berechtigter) nicht spätestens bei Einreichung des Baugesuchs durch die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und deren allfälligen Investoren verbindlich die Flächen gemäss Abätzen 1 und 2 hiervoor beansprucht, können die Grundeigentümerinnen und -eigentümer darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.
		⁴ Gemeinschaftsräume gemäss § 54 BauG sind in einem Gemeinschaftszentrum zu realisieren. Dafür sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschoss-Flächen von mindestens 450 m ² auszuscheiden. Soweit die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllen, sind die Finanzierung von Investition und Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern in einem verwaltungs-rechtlichen Vertrag zum Ausgleich	⁴ Gemeinschaftsräume gemäss § 54 BauG sind in einem Gemeinschaftszentrum zu realisieren. Dafür sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschoss-Flächen von mindestens 450 m ² auszuscheiden. Soweit die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllen, sind die Finanzierung von Investition und Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern in einem verwaltungs-rechtlichen Vertrag zum Ausgleich	⁴ Gemeinschaftsräume gemäss § 54 BauG sind in einem Gemeinschaftszentrum zu realisieren. Dafür sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschoss-Flächen von mindestens 450 m ² auszuscheiden. Soweit die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllen, sind die Finanzierung von Investition und Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern in einem verwaltungs-rechtlichen Vertrag zum Ausgleich	⁴ Gemeinschaftsräume gemäss § 54 BauG sind in einem Gemeinschaftszentrum zu realisieren. Dafür sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschoss-Flächen von mindestens 450 m ² auszuscheiden. Soweit die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllen, sind die Finanzierung von Investition und Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern in einem verwaltungs-rechtlichen Vertrag zum Ausgleich

		von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.	von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.
		<p>⁵ Für Dienstleistungen im öffentlichen Interesse (z.B. Post, Spitex etc.) sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschoss die im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs dafür erforderlichen Flächen auszuscheiden. Falls die Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit der Einreichung des Baugesuchs den Nachweis erbringen, dass keine Nachfrage für diese Flächen besteht, können sie darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.</p> <p>⁶ Die in §7^{bis} beanspruchte Fläche gehen zu Lasten der erforderlichen Gewerbefläche.</p>	<p>⁵ Für Dienstleistungen im öffentlichen Interesse (z.B. Post, Spitex etc.) sind in den Baufeldern B und C in den Erdgeschoss die im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs dafür erforderlichen Flächen auszuscheiden. Falls die Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit der Einreichung des Baugesuchs den Nachweis erbringen, dass keine Nachfrage für diese Flächen besteht, können sie darüber für andere zulässige Nutzungen verfügen.</p> <p>⁶ Die in §7^{bis} beanspruchte Fläche gehen zu Lasten der erforderlichen Gewerbefläche.</p>
§ 8	Baufeld 1	Baufeld 1	Baufeld 1
	¹ Zulässig ist die Erweiterung oder der Ersatz des bestehenden Hochhauses.	¹ Zulässig ist die Erweiterung oder der Ersatz des bestehenden Hochhauses.	¹ Zulässig ist die Erweiterung oder der Ersatz des bestehenden Hochhauses.
	² Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.	² Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.	² Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.
	³ Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 50 m für das Hochhaus. Die Ostfassade des bestehenden Hochhauses darf durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um maximal 5 m nach Osten verschoben werden. Östlich dieser Begrenzung ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30 ^{ter} Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.	³ Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 50 m für das Hochhaus. Die Ostfassade des bestehenden Hochhauses darf durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um maximal 5 m nach Osten verschoben werden. Östlich dieser Begrenzung ist die ordentliche eine Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30^{ter} Abs. 8 lit. d BNO von 27 m einzuhalten.	³ Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 50 m für das Hochhaus. Die Ostfassade des bestehenden Hochhauses darf durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um maximal 5 m nach Osten verschoben werden. Östlich dieser Begrenzung ist eine Gebäude- und Firsthöhe von 27 m einzuhalten.
	⁴ Hauptwohnfassaden oder -fassadenteile inner- und ausserhalb des Perimeters dürfen an mittleren Wintertagen (29. Oktober und 9. Februar) nicht länger als zwei Stunden beschattet werden.	⁴ Hauptwohnfassaden oder -fassadenteile inner- und ausserhalb des Perimeters dürfen an mittleren Wintertagen (29. Oktober und 9. Februar) nicht länger als zwei Stunden beschattet werden.	⁴ Hauptwohnfassaden oder -fassadenteile inner- und ausserhalb des Perimeters dürfen an mittleren Wintertagen (29. Oktober und 9. Februar) nicht länger als zwei Stunden beschattet werden.
§ 9	Baufeld 2	Baufeld 2	Baufeld 2
	¹ Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.6. Das zu erhaltende Kulturobjekt gemäss § 30 ^{ter} Abs. 6 lit. c BNO ist für die Ausnützung nicht anrechenbar.	¹ Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.6. Das zu erhaltende Kulturobjekt (Aeschbachhalle) gemäss § 30^{ter} Abs. 6 lit. c BNO ist für die Ausnützung nicht anrechenbar.	¹ Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.6. Das zu erhaltende Kulturobjekt (Aeschbachhalle) ist für die Ausnützung nicht anrechenbar.
	² Der Wohnanteil beträgt minimal 70 %.	² Der Wohnanteil beträgt minimal 70 %.	² Der Wohnanteil beträgt minimal 70 %.
	³ Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 25 m. Innerhalb eines Streifens von 25 m entlang der Buchserstrasse ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30 ^{ter} Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.	³ Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 25 m. Innerhalb eines Streifens von 25 m entlang der Buchserstrasse ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30^{ter} Abs. 8 lit. d § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 BNO einzuhalten.	³ Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 25 m. Innerhalb eines Streifens von 25 m entlang der Buchserstrasse ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 5 Abs. 2 mit Anhang 2 BNO einzuhalten.
	⁴ Es ist eine Grünflächenziffer von 30 % einzuhalten. Pro 1000 m ² mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.9 %.	⁴ Es ist eine Grünflächenziffer von 30 % einzuhalten. Pro 1000 m ² mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.9 %.	⁴ Es ist eine Grünflächenziffer von 30 % einzuhalten. Pro 1000 m ² mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.9 %.
§ 10	Baufeld 3	Baufeld 3	Baufeld 3

	¹ Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 10.	¹ Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 10.	¹ Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 10.
	² Für einen Ersatzbau für das bestehende Industriegebäude Nr. 4528 ("Nordhaus") ist wiederum eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 26 m zulässig.	² Für einen Ersatzbau für das bestehende Industriegebäude Nr. 4528 ("Nordhaus") ist wiederum eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 26 m zulässig. Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO.	² Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO.
		³ Innerhalb eines 100 m breiten Streifens entlang der Industriestrasse ist eine Gesamthöhe von maximal 50 m zulässig.	³ Innerhalb eines 100 m breiten Streifens entlang der Industriestrasse ist eine Gesamthöhe von maximal 50 m zulässig.
§ 11	Baufeld 4	Baufeld 4	Baufeld 4
	¹ Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.1.	¹ Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.1.	¹ Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.1.
	² Der Wohnanteil beträgt minimal 80 %.	² Der Wohnanteil beträgt minimal 80 %.	² Der Wohnanteil beträgt minimal 80 %.
	³ Mit Ausnahme einer Bautiefe ab Buchserstrasse ist innerhalb einer Bautiefe entlang der Florastrasse eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 16 m einzuhalten.	³ Mit Ausnahme einer Bautiefe ab Buchserstrasse ist innerhalb einer Bautiefe entlang der Florastrasse eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 16 m einzuhalten.	³ Mit Ausnahme einer Bautiefe ab Buchserstrasse ist innerhalb einer Bautiefe entlang der Florastrasse eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 16 m einzuhalten.
	⁴ Es ist - unter Anrechnung des Umgebungsbereichs Florastrasse - eine Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten. Pro 1000 m ² mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.8 %.	⁴ Es ist - unter Anrechnung des Umgebungsbereichs Florastrasse - eine Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten. Pro 1000 m ² mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.8 %.	⁴ Es ist - unter Anrechnung des Umgebungsbereichs Florastrasse - eine Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten. Pro 1000 m ² mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.8 %.
§ 12	Baufeld 5	Baufeld 5A	Baufeld A
	¹ Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 30ter Abs. 2 BNO mit Ausnahme von Wohnnutzung. Zulässig ist insbesondere ein Stadiongebäude mit integrierten anderen Nutzungen.	¹ Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 30ter Abs. 2 BNO mit Ausnahme von Wohnnutzung. Zulässig ist insbesondere ein Stadiongebäude mit integrierten anderen Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO	¹ Zulässig sind ein Stadiongebäude mit integrierten anderen Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO.
	² Teile des Stadiongebäudes wie Sockel und Rampen sind bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m auch in den Baufeldern 7 und 8 zulässig, ebenfalls diesen Nutzungen dienende Velounterstände. In Baufeld 7 sind auch Ticketschalter und Kioske für das Stadion mit Mantelnutzung zulässig. Vorbehalten bleiben zudem baufeldexterne Parkieranlagen gemäss § 22 Abs. 6 lit. a.	² Teile des Stadiongebäudes wie Sockel und Rampen sind bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m auch in den Baufeldern 7 und 8 zulässig, ebenfalls diesen Nutzungen dienende Velounterstände. In Baufeld 7 sind auch Ticketschalter und Kioske für das Stadion mit Mantelnutzung zulässig. Dem Stadion dienende Velounterstände sowie Nebenbauten wie Ticketschalter und Kioske etc. sind auch im Umgebungsbereich Stadion und in den Baufeldern B und C zulässig. Vorbehalten bleiben zudem baufeldexterne Parkieranlagen gemäss § 22 Abs. 6 4 lit. a.	² Dem Stadion dienende Velounterstände sowie Nebenbauten wie Ticketschalter und Kioske etc. sind auch im Umgebungsbereich Stadion und in den Baufeldern B und C zulässig. Vorbehalten bleiben zudem baufeldexterne Parkieranlagen gemäss § 22 Abs. 4 lit. a.
	³ Das Stadiongebäude darf eine maximale Länge von 163 m, eine maximale Breite von 115 m und eine maximale Höhe von 27 m aufweisen. Die notwendigen Konstruktionen für Beleuchtungsanlagen dürfen die Maximalhöhe soweit nötig übersteigen.	³ Das Stadiongebäude darf eine maximale Länge von 163 m, eine maximale Breite von 115 m und eine maximale Höhe von 27 m aufweisen. Das Baufeld umschreibt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung des Stadiongebäudes. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 400.50 m.ü.M. festgelegt Die notwendigen Konstruktionen für Beleuchtungsanlagen dürfen die Maximalhöhe soweit technisch und betrieblich notwendig übersteigen.	³ Das Baufeld umschreibt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung des Stadiongebäudes. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 400.50 m.ü.M. festgelegt Die notwendigen Konstruktionen für Beleuchtungsanlagen dürfen die Maximalhöhe soweit technisch und betrieblich notwendig übersteigen.



§ 13	Baufeld 6	Baufelder 6 B ₁ bis B ₄	Baufelder B ₁ bis B ₄			
¹ Zulässig ist ein Hochhaus. Wohnnutzung ist nicht zulässig.	¹ Zulässig ist ein Hochhaus. Wohnnutzung ist nicht zulässig. In den Baufeldern B ₁ bis B ₄ sind Hochhäuser mit Wohn- und Gewerbenutzung zulässig.	¹ In den Baufeldern B ₁ bis B ₄ sind Hochhäuser mit Wohn- und Gewerbenutzung zulässig.				
		^{1bis} Bei der Wohnnutzung sind die Voraussetzungen für eine angemessene soziale Durchmischung zu schaffen.	^{1bis} Bei der Wohnnutzung sind die Voraussetzungen für eine angemessene soziale Durchmischung zu schaffen.			
		^{1ter} Mindestens 20 % der Wohnungen sind, wenn möglich, mit gemeinnützigen Wohnbauträger zu realisieren. Darauf kann nur verzichtet werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass drei gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz im Kanton Aargau eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben.	^{1ter} Mindestens 20 % der Wohnungen sind, wenn möglich, mit gemeinnützigen Wohnbauträger zu realisieren. Darauf kann nur verzichtet werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass drei gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz im Kanton Aargau eine solche Zusammenarbeit abgelehnt haben.			
² Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.	² Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12. Die Baufelder umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV und Ziff. 3.4 IVHB dürfen die Umgrenzung des Baufeldes bis max. 1.5 m überschreiten, sofern diese Bauteile pro Geschoss die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten.	² Die Baufelder umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV und Ziff. 3.4 IVHB dürfen die Umgrenzung des Baufeldes bis max. 1.5 m überschreiten, sofern diese Bauteile pro Geschoss die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten.				
		³ Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 40 m. Gebäudeteile, welche den Grundriss von 1'000 m ² überschreiten, sowie selbständige Gebäude haben die ordentliche Gebäudehöhe gemäss § 30 ^{ter} Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.	³ Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 40 m. Gebäudeteile, welche den Grundriss von 1'000 m ² überschreiten, sowie selbständige Gebäude haben die ordentliche Gebäudehöhe gemäss § 30 ^{ter} Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 455.00 m.ü.M. für Baufeld B ₁ , von 457.50 m.ü.M. für Baufeld B ₂ , von 447.70 m.ü.M. für Baufeld B ₃ und von 442.90 m.ü.M. für Baufeld B ₄ festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkote bis maximal 2.5 m überschreiten.	³ Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 455.00 m.ü.M. für Baufeld B ₁ , von 457.50 m.ü.M. für Baufeld B ₂ , von 447.70 m.ü.M. für Baufeld B ₃ und von 442.90 m.ü.M. für Baufeld B ₄ festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkote bis maximal 2.5 m überschreiten.		
				§ 14	Baufeld 7	Baufeld C
Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 8.	¹ Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 8. Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 13 und § 43 lit. g BNO.					
	² Das Baufeld C umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung des Gebäudekörpers. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 410.20 m.ü.M. festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkote bis maximal 2.5 m überschreiten.	² Das Baufeld C umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung des Gebäudekörpers. Die zulässige Gesamthöhe ist im Plan mit einer Höhenkote von 410.20 m.ü.M. festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkote bis maximal 2.5 m überschreiten.				
	³ Die Dachfläche kann als Spielplatz gemäss §54 BauG und / oder als Grün- und Freifläche genutzt werden.	³ Die Dachfläche kann als Spielplatz gemäss §54 BauG und / oder als Grün- und Freifläche genutzt werden.				
§ 15	Baufeld 8	Unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten			
				¹ Zulässig ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.6.	¹ Zulässig ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.6. Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder in den Umgebungsbereichen	Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder in den Umgebungsbereichen sowie dem Grün- und Freiraum mit Sondernutzung bis

		sowie dem Grün- und Freiraum mit Sondernutzung bis zur Baulinie respektive Grundstücksgrenze zulässig, sofern sie die Gestaltung der Grün- und Freiräume gemäss § 18 nicht beeinträchtigen. Technisch notwendige Bauteile wie Fluchtröhren, Notausstiege etc. dürfen die Baulinie überschreiten.	zur Baulinie respektive Grundstücksgrenze zulässig, sofern sie die Gestaltung der Grün- und Freiräume gemäss § 18 nicht beeinträchtigen. Technisch notwendige Bauteile wie Fluchtröhren, Notausstiege etc. dürfen die Baulinie überschreiten.
	² Der Wohnanteil beträgt 100 %.	² Der Wohnanteil beträgt 100 %. Die Abfallentsorgungsanlagen sind als Unterflurcontainer zu bauen.	² Die Abfallentsorgungsanlagen sind als Unterflurcontainer zu bauen.
	³ Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 18 m.	³ Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 18 m.	
§ 16	Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs- und Wohnanteilen	Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohnanteilen	Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohnanteilen
	Die Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grünflächenanteilen innerhalb der einzelnen Baufelder ist unbeschränkt zulässig. Von einem Baufeld ins andere sind solche Übertragungen nicht zulässig.	Die Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grün- und Freiraumflächenanteilen innerhalb der einzelnen Baufelder 1-4 ist unbeschränkt zulässig; von einem Baufeld ins andere ist bis zu maximal 2% bis zu maximal 2% zulässig. solche Übertragungen nicht zulässig.	Die Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grün- und Freiraum flächenanteilen von einem Baufeld ins andere ist bis zu maximal 2% zulässig.
	Gestaltung	Gestaltung	Gestaltung
§ 17	Hochbauten	Hochbauten	Hochbauten
	¹ Die Hochhäuser in den Baufeldern 1 und 6 haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen. Namentlich ist ihre Erscheinung auf das Stadtbild abzustimmen, und ihre Aussenhülle ist besonders sorgfältig zu gestalten und zu materialisieren.	¹ Die zulässigen Hochhäuser in den Baufeldern 1 und 6 haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen. Namentlich ist ihre Erscheinung auf das Stadtbild abzustimmen, und ihre Aussenhülle ist besonders sorgfältig zu gestalten und zu materialisieren.	¹ Die zulässigen Hochhäuser haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen. Namentlich ist ihre Erscheinung auf das Stadtbild abzustimmen, und ihre Aussenhülle ist besonders sorgfältig zu gestalten und zu materialisieren.
	² Das Hochhaus in Baufeld 1 ist räumlich spezifisch auf den "Gais-Platz" mit seinen Einmündungen abzustimmen. Sein Sockel ist entlang des öffentlichen Raumes am "Gais-Platz" und an der Buchserstrasse publikumsbezogen zu nutzen und zu gestalten.	² Das Hochhaus in Baufeld 1 ist räumlich spezifisch auf den "Gais-Platz" mit seinen Einmündungen abzustimmen. Sein Sockel ist entlang des öffentlichen Raumes am "Gais-Platz" und an der Buchserstrasse publikumsbezogen zu nutzen und zu gestalten.	² Das Hochhaus in Baufeld 1 ist räumlich spezifisch auf den "Gais-Platz" mit seinen Einmündungen abzustimmen. Sein Sockel ist entlang des öffentlichen Raumes am "Gais-Platz" und an der Buchserstrasse publikumsbezogen zu nutzen und zu gestalten.
	³ Alle Publikumsnutzungen von Erdgeschossen sowie die Haupteingänge des Stadions und dessen Mantelnutzung sind auf den umgebenden öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.	³ Alle Publikumsnutzungen von Erdgeschossen sowie die Haupteingänge des Stadions und dessen Mantelnutzung sind auf den umgebenden öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.	³ Alle Publikumsnutzungen von Erdgeschossen sowie die Haupteingänge des Stadions sind auf den umgebenden öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.
§ 18	Freiräume	Freiräume	Freiräume
	¹ Der öffentliche Grün- und Freiraum ist als ökologisch wertvoller, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienender Park zu gestalten. In ihm sind nur Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 sowie angemessene Ruhe- und Spieleinrichtungen zulässig. Die Nutzung des zu erhaltenden Gebäudes Nr. 951 (Wohnhaus mit Nebenbauten) hat sich dem Bestimmungszweck des Parks unterzuordnen; soweit das Gebäude nicht von der Stadt übernommen wird, ist es als Kleinparzelle -	¹ Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind als ökologisch wertvolle, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienende Pärke zu gestalten. In ihnen sind nur Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 sowie angemessene Ruhe- und Spieleinrichtungen zulässig. Die Nutzung des zu erhaltenden Gebäudes Nr. 951 (Wohnhaus mit Nebenbauten) hat sich dem Bestimmungszweck des Parks unterzuordnen; soweit das Gebäude nicht von der Stadt übernommen wird, ist es als	¹ Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind als ökologisch wertvolle, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienende Pärke zu gestalten. In ihnen sind nur Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 sowie angemessene Ruhe- und Spieleinrichtungen zulässig. Die Nutzung des zu erhaltenden Gebäudes Nr. 951 (Wohnhaus mit Nebenbauten) hat sich dem Bestimmungszweck des Parks unterzuordnen; soweit das Gebäude nicht von der Stadt übernommen wird, ist es als

ohne Nebenbauten – auszuscheiden.	Kleinparzelle – ohne Nebenbauten – auszuscheiden.	Kleinparzelle – ohne Nebenbauten – auszuscheiden.
	¹ bis An der Florastrasse darf ein Teil des öffentlichen Grün- und Freiraums als Aussenraum eines Kindergartens oder der aussersschulischen Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen oder als Spielplatz gemäss § 54 BauG genutzt werden.	¹ bis An der Florastrasse darf ein Teil des öffentlichen Grün- und Freiraums als Aussenraum eines Kindergartens oder der aussersschulischen Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen oder als Spielplatz gemäss § 54 BauG genutzt werden.
	² Der Grün- und Freiraum mit Sondernutzung ist als begrünte Aufenthaltsfläche zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. Er ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb darf der Grün- und Freiraum als Abstellfläche für grosse Fahrzeuge wie Mannschaftsbusse, TV- Übertragungswagen etc. genutzt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die im Plan eingetragene Signatur. Im Übrigen darf er auch als Aussenraum eines Kindergartens oder der aussersschulischen Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen oder als Spielplatz gemäss § 54 BauG genutzt werden.	² Der Grün- und Freiraum mit Sondernutzung ist als begrünte Aufenthaltsfläche zu gestalten. Zulässig sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. Er ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb darf der Grün- und Freiraum als Abstellfläche für grosse Fahrzeuge wie Mannschaftsbusse, TV- Übertragungswagen etc. genutzt werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die im Plan eingetragene Signatur. Im Übrigen darf er auch als Aussenraum eines Kindergartens oder der aussersschulischen Kinderbetreuung und schulergänzenden Tagesstrukturen oder als Spielplatz gemäss § 54 BauG genutzt werden.
² Der Umgebungsbereich Florastrasse ist zu begrünen. Daneben sind nur die Erschliessungsflächen im Sinne von § 20 Abs. 3 zulässig.	³ Der Umgebungsbereich Florastrasse ist zu begrünen. Daneben sind nur die Erschliessungsflächen im Sinne von § 20 Abs. 3 zulässig.	³ Der Umgebungsbereich Florastrasse ist zu begrünen. Daneben sind nur die Erschliessungsflächen im Sinne von § 20 Abs. 3 zulässig
³ In Baufeld 6 ist im hierfür ausgeschiedenen Bereichen eine Baumgruppe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen.	⁴ In Baufeld 6 ist im den hierfür ausgeschiedenen Bereichen sind eine Baumgruppen, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen.	⁴ In den hierfür ausgeschiedenen Bereichen sind Baumgruppen, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen.
⁴ Entlang der Buchserstrasse und der Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse sind je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen, entlang der Buchserstrasse in ungefährem Abstand von 5 m zur Baulinie. Der im Perimeter gelegene Randbereich der Buchserstrasse ist auf das dortige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.	⁵ Entlang der Buchserstrasse und der Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse sind je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen, entlang der Buchserstrasse in ungefährem Abstand von 5 m zur Baulinie. Der im Perimeter gelegene Randbereich der Buchserstrasse ist auf das dortige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.	⁵ Entlang der Buchserstrasse und der Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse sind je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen, entlang der Buchserstrasse in ungefährem Abstand von 5 m zur Baulinie. Der im Perimeter gelegene Randbereich der Buchserstrasse ist auf das dortige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.
	⁶ Soweit die Grundeigentümerin nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllt, sind die Finanzierung von Investition sowie Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümerin in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zum Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.	⁶ Soweit die Grundeigentümerin nicht ohnehin gesetzliche Pflichten, insbesondere von § 54 BauG, erfüllt, sind die Finanzierung von Investition sowie Betrieb und Unterhalt sowie die Organisation des Betriebs von der Einwohnergemeinde mit den Grundeigentümerin in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zum Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 28a Abs. 2 BauG) zu regeln.
§ 18^{bis}	Umgebungsbereich	Umgebungsbereich
	¹ Der allgemeine Umgebungsbereich dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baufeldern. Zulässig sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie der notwendige Güterumschlag gemäss § 20 Abs. 2.	¹ Der allgemeine Umgebungsbereich dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zu den angrenzenden Baufeldern. Zulässig sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie der notwendige Güterumschlag gemäss § 20 Abs. 2.
	² Der Umgebungsbereich Stadion dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zum Stadion. Erlaubt sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten	² Der Umgebungsbereich Stadion dient als Umgebungs- und Zugangsfläche zum Stadion. Erlaubt sind Erschliessungsanlagen und Nebenbauten

wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb. Der Umgebungsbereich Stadion darf für Anlieferungen, Güterumschlag und Notzufahrten befahren werden. Die Fläche zwischen dem Baufeld A (Stadion) und den Baufeldern B2/C ist als urbaner Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Insbesondere zulässig ist die Nutzung als Aussenfläche der angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Eine geeignete Begrünung und Bepflanzung der Fläche ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

wie Zugangsbauten zur Tiefgarage, Velounterstände etc. sowie temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb. Der Umgebungsbereich Stadion darf für Anlieferungen, Güterumschlag und Notzufahrten befahren werden. Die Fläche zwischen dem Baufeld A (Stadion) und den Baufeldern B2/C ist als urbaner Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Insbesondere zulässig ist die Nutzung als Aussenfläche der angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Eine geeignete Begrünung und Bepflanzung der Fläche ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

	Verkehrerschliessung	Verkehrerschliessung	Verkehrerschliessung
§ 19	Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung	Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung	Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung
	<p>¹ Die Überbauung gemäss Gestaltungsplan bedingt zur genügenden Basiserschliessung je nach Überbauungsfortschritt die Realisierung der Verbindungsspange Buchs Nord und der WSBHaltestelle Torfeld, wobei die Inbetriebnahme der Haltestelle spätestens mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30^{ter} Abs. 2 lit. b und c BNO zwingend ist. Zudem muss ab Inbetriebnahme des Einkaufszentrums während dessen Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten bedient werden.</p> <p>² Falls Überbauungen eines oder beide Erschliessungsprojekte gemäss Abs. 1 Satz 1 bedingen, diese jedoch noch nicht realisierungsreif sind, sind je nach Bedarf, spätestens aber mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30 Abs. 2 lit. b und c BNO, als Baubewilligungsvoraussetzungen die im verkehrstechnischen Gutachten und im Umweltverträglichkeitsbericht aufgezeigten Übergangsmassnahmen zur genügenden Basiserschliessung durch den Motorfahrzeug- und den Busverkehr anzuordnen (Einschränkungen des motorisierten Individualverkehrs, Ausbau des Busverkehrs, insbesondere Bus-Shuttle zwischen Bahnhof Aarau und WSB-Haltestelle Buchs durch die Industriestrasse im 10-Minuten-Takt). Diese Massnahmen sind durch die verursachenden Bauherrschaften zu finanzieren.</p> <p>³ Die externe Fussgänger- und Veloerschliessung ist schnellstmöglich zu optimieren (namentlich durch Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord sowie der Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost/Gais).</p>	<p>¹ Die Überbauung gemäss Gestaltungsplan bedingt zur genügenden Basiserschliessung je nach Überbauungsfortschritt die Realisierung der Verbindungsspange Buchs Nord und der WSBHaltestelle Torfeld, wobei die Inbetriebnahme der Haltestelle spätestens mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30^{ter} Abs. 2 lit. b und c BNO zwingend ist. Zudem muss ab Inbetriebnahme des Einkaufszentrums während dessen Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten bedient werden.</p> <p>² Falls Überbauungen eines oder beide Erschliessungsprojekte gemäss Abs. 1 Satz 1 bedingen, diese jedoch noch nicht realisierungsreif sind, sind je nach Bedarf, spätestens aber mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30 Abs. 2 lit. b und c BNO Stadions, als Baubewilligungsvoraussetzungen die im verkehrstechnischen Gutachten und im Umweltverträglichkeitsbericht aufgezeigten Übergangsmassnahmen zur genügenden Basiserschliessung durch den Motorfahrzeug- und den Busverkehr anzuordnen (Einschränkungen des motorisierten Individualverkehrs, Ausbau des Busverkehrs, insbesondere Bus-Shuttle zwischen Bahnhof Aarau und WSB-Haltestelle Buchs durch die Industriestrasse im 10-Minuten-Takt). Diese Massnahmen sind durch die verursachenden Bauherrschaften zu finanzieren.</p> <p>³ Die externe Fussgänger- und Veloerschliessung ist schnellstmöglich zu optimieren (namentlich durch Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord sowie der Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost/Gais).</p>	<p>¹ Die externe Fussgänger- und Veloerschliessung ist schnellstmöglich zu optimieren (namentlich durch Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord sowie der Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost/Gais).</p>
§ 20	Erschliessung am Rand des Perimeters	Erschliessung am Rand des Perimeters	Erschliessung am Rand des Perimeters
	<p>¹ Der Plan scheidet am Rand des Perimeters die notwendigen Flächen für</p>	<p>¹ Der Plan scheidet am Rand des Perimeters die notwendigen Flächen für</p>	<p>¹ Der Plan scheidet am Rand des Perimeters die notwendigen Flächen für</p>

<p>den Ausbau der Buchserstrasse, der Industriestrasse und für die Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse zugunsten des Motorfahrzeug- sowie des Fussgänger- und Veloverkehrs aus. Innerhalb der Nordwestfassade von Gebäude Nr. 4528 ("Nordbau") erfasst die Ausscheidung nur die Strassenebene bis zu einer Höhe von 4 m (Arkadenbaulinie).</p>	<p>den Ausbau der Buchserstrasse, der Industriestrasse und für die Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse zugunsten des Motorfahrzeug- sowie des Fussgänger- und Veloverkehrs aus. Innerhalb der Nordwestfassade von Gebäude Nr. 4528 ("Nordbau") erfasst die Ausscheidung nur die Strassenebene bis zu einer Höhe von 4 m (Arkadenbaulinie).</p>	<p>den Ausbau der Buchserstrasse, der Industriestrasse und für die Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse zugunsten des Motorfahrzeug- sowie des Fussgänger- und Veloverkehrs aus. Innerhalb der Nordwestfassade von Gebäude Nr. 4528 ("Nordbau") erfasst die Ausscheidung nur die Strassenebene bis zu einer Höhe von 4 m (Arkadenbaulinie).</p>
<p>² Der gesamte Perimeter darf für Motorfahrzeuge grundsätzlich nur innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäss Plan erschlossen werden. Vorbehalten bleiben - unter den Randbedingungen der Verkehrssicherheit und der Aufnahmefähigkeit der peripheren Strassen - der notwendige Güterumschlag sowie die Sonderregelung für die Florastrasse gemäss Abs. 3.</p>	<p>² Der gesamte Perimeter darf für Motorfahrzeuge grundsätzlich nur innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäss Plan erschlossen werden. Vorbehalten bleiben - unter den Randbedingungen der Verkehrssicherheit und der Aufnahmefähigkeit der peripheren Strassen - der notwendige Güterumschlag sowie die Sonderregelung für die Florastrasse gemäss Abs. 3.</p>	<p>² Der gesamte Perimeter darf für Motorfahrzeuge grundsätzlich nur innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäss Plan erschlossen werden. Vorbehalten bleiben - unter den Randbedingungen der Verkehrssicherheit und der Aufnahmefähigkeit der peripheren Strassen - der notwendige Güterumschlag sowie die Sonderregelung für die Florastrasse gemäss Abs. 3.</p>
<p>³ Über die Florastrasse sind - vorbehältlich des dort ausgeschiedenen Ein- und Ausfahrtsbereichs - nur folgende Erschliessungen zulässig: a) von Nutzungen in der ersten Bautiefe von Baufeld 4; b) des bestehenden Parkhauses; c) Notzufahrt zum Stadion im hierfür im Plan festgesetzten Bereich. Der Plan schreibt beim Übergang der bestehenden Unteren Torfeldstrasse in dessen Verlängerung und in der östlichen Florastrasse zwei bauliche Durchfahrtssperren vor.</p>	<p>³ Über die Florastrasse sind - vorbehältlich des dort ausgeschiedenen Ein- und Ausfahrtsbereichs - nur folgende Erschliessungen zulässig: a) von Nutzungen in der ersten Bautiefe von Baufeld 4; b) des bestehenden Parkhauses; c) Notzufahrt zum Stadion im hierfür im Plan festgesetzten Bereich. Der Plan schreibt beim Übergang der bestehenden Unteren Torfeldstrasse in dessen Verlängerung und in der östlichen Florastrasse zwei bauliche Durchfahrtssperren vor.</p>	<p>³ Über die Florastrasse sind - vorbehältlich des dort ausgeschiedenen Ein- und Ausfahrtsbereichs - nur folgende Erschliessungen zulässig: a) von Nutzungen in der ersten Bautiefe von Baufeld 4; b) des bestehenden Parkhauses; c) Notzufahrt zum Stadion im hierfür im Plan festgesetzten Bereich. Der Plan schreibt beim Übergang der bestehenden Unteren Torfeldstrasse in dessen Verlängerung und in der östlichen Florastrasse zwei bauliche Durchfahrtssperren vor.</p>
<p>⁴ Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde oder des Kantons überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet.</p>	<p>⁴ Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde oder des Kantons überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet.</p>	<p>⁴ Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde oder des Kantons überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet.</p>
<p>⁵ Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.</p>	<p>⁵ Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.</p>	<p>⁵ Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.</p>
<p>§ 21 Perimeterinterne Erschliessung</p>	<p>Perimeterinterne Erschliessung</p>	<p>Perimeterinterne Erschliessung</p>
<p>¹ Der Plan scheidet innerhalb des Perimeters die Hauptwege für den Fussgänger- und Veloverkehr aus. Deren Lage und Breite gemäss Plan sind verbindlich; ausgenommen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Fuss- und Veloweg entlang der Nordgrenze von Baufeld 2, wofür ein maximaler Korridor ausgeschieden ist, innerhalb dessen der Weg in einer Minimalbreite von 5 m zu erstellen ist, - im öffentlichen Grün- und Freiraum gemäss § 18 Abs. 1 die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden, sowie weitere angemessene Nebenwege. 	<p>¹ Der Plan scheidet innerhalb des Perimeters die Hauptwege für den Fussgänger- und Veloverkehr aus. Deren Lage und Breite gemäss Plan sind verbindlich; ausgenommen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Fuss- und Veloweg entlang der Nordgrenze von Baufeld 2, wofür ein maximaler Korridor ausgeschieden ist, innerhalb dessen der Weg in einer Minimalbreite von 5 m zu erstellen ist, - im öffentlichen Grün- und Freiraum gemäss § 18 Abs. 1 die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden, sowie weitere angemessene Nebenwege. - Im Umgebungsbereich gemäss § 18^{bis} Abs. 1 und 2 sowie im Baufeld C als überdeckter Durchgang die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden. 	<p>¹ Der Plan scheidet innerhalb des Perimeters die Hauptwege für den Fussgänger- und Veloverkehr aus. Deren Lage und Breite gemäss Plan sind verbindlich; ausgenommen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Fuss- und Veloweg entlang der Nordgrenze von Baufeld 2, wofür ein maximaler Korridor ausgeschieden ist, innerhalb dessen der Weg in einer Minimalbreite von 5 m zu erstellen ist, - im öffentlichen Grün- und Freiraum gemäss § 18 Abs. 1 die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden, sowie weitere angemessene Nebenwege. - Im Umgebungsbereich gemäss § 18^{bis} Abs. 1 und 2 sowie im Baufeld C als überdeckter Durchgang die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden.

	<p>² Nebst den internen Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 sind die weiteren notwendigen Strassen und Wege im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fussgänger- und Velowege gemäss Abs. 1 dürfen dabei vom Motorfahrzeugverkehr nur für den Güterumschlag benutzt werden.</p>	<p>² Nebst den internen Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 sind die weiteren notwendigen Strassen und Wege im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fussgänger- und Velowege gemäss Abs. 1 dürfen dabei vom Motorfahrzeugverkehr nur für den Güterumschlag benutzt werden.</p>	<p>² Nebst den internen Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 sind die weiteren notwendigen Strassen und Wege im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fussgänger- und Velowege gemäss Abs. 1 dürfen dabei vom Motorfahrzeugverkehr nur für den Güterumschlag benutzt werden.</p>
	<p>³ Gegenüber den Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 kann die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes bewilligt werden, falls und soweit die gestalterischen Anforderungen, die Hochbaunutzung und die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche die Unterschreitung zulässt. Vorbehalten bleibt die Zwangsbaulinie entlang der südlichen Grenze von Baufeld 3.</p>	<p>³ Gegenüber den Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 kann die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes bewilligt werden, falls und soweit die gestalterischen Anforderungen, die Hochbaunutzung und die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche die Unterschreitung zulässt. Vorbehalten bleibt die Zwangsbaulinie entlang der südlichen Grenze von Baufeld 3.</p>	<p>³ Gegenüber den Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 kann die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes bewilligt werden, falls und soweit die gestalterischen Anforderungen, die Hochbaunutzung und die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche die Unterschreitung zulässt. Vorbehalten bleibt die Zwangsbaulinie entlang der südlichen Grenze von Baufeld 3.</p>
	<p>⁴ Innerhalb des Perimeters sind keine durchgehenden Achsen für den motorisierten Individualverkehr zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Notzufahrten.</p>	<p>⁴ Innerhalb des Perimeters sind keine durchgehenden Achsen für den motorisierten Individualverkehr zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Notzufahrten.</p>	<p>⁴ Innerhalb des Perimeters sind keine durchgehenden Achsen für den motorisierten Individualverkehr zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Notzufahrten.</p>
	<p>⁵ Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Soweit Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 2 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen, sind der Einwohnergemeinde Wegrechte abzutreten.</p>	<p>⁵ Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Soweit Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 2 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen, sind der Einwohnergemeinde Wegrechte abzutreten.</p>	<p>⁵ Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Soweit Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 2 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen, sind der Einwohnergemeinde Wegrechte abzutreten.</p>
	<p>⁶ Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.</p>	<p>⁶ Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.</p>	<p>⁶ Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.</p>
	Parkierung	Parkierung	Parkierung
§ 22	Personenwagen	Personenwagen	Personenwagen
	<p>¹ Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Bei der Berechnung ist insbesondere möglichen Doppelnutzungen in nützlicher Distanz - auch ausserhalb des Perimeters - Rechnung zu tragen. Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren, insbesondere auch für spätere, relevante Umbauten und Nutzungsänderungen, ist sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der Umweltverträglichkeitsbericht und das verkehrstechnische Gutachten ausgehen, entspricht.</p>	<p>¹ Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Bei der Berechnung ist insbesondere möglichen Doppelnutzungen in nützlicher Distanz - auch ausserhalb des Perimeters - Rechnung zu tragen. Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren, insbesondere auch für spätere, relevante Umbauten und Nutzungsänderungen, ist sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der Umweltverträglichkeitsbericht und die Kapazitätsnachweise ausgehen, entspricht.</p>	<p>¹ Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Bei der Berechnung ist insbesondere möglichen Doppelnutzungen in nützlicher Distanz - auch ausserhalb des Perimeters - Rechnung zu tragen. Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren, insbesondere auch für spätere, relevante Umbauten und Nutzungsänderungen, ist sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der Umweltverträglichkeitsbericht und die Kapazitätsnachweise ausgehen, entspricht.</p>
		<p>^{1ter} Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2,B3und B4 ist das Parkplatzangebot auf 70% der nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien zulässigen Anzahl zu reduzieren</p>	<p>^{1ter} Für die Wohnnutzung in den Baufeldern B1, B2,B3und B4 ist das Parkplatzangebot auf 70% der nach kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien zulässigen Anzahl zu reduzieren.</p>
	<p>² Die Parkplätze für die Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher des Einkaufszentrums und der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitznutzungen gemäss § 30^{ter} Abs. 2 lit. b und c BNO sind mit lenkungswirksa-</p>	<p>² Die Parkplätze für die Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher des Einkaufszentrums und der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitznutzungen gemäss § 30^{ter} Abs. 2 lit. b und c BNO sind mit lenkungswirk-</p>	<p>² Die Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher sind ohne Karenzfrist zu bewirtschaften.</p>

men Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften; der Stadtrat kann die Bewirtschaftungspflicht bei Bedarf auf Parkplätze weiterer Nutzungen – auch nach deren Bewilligung – ausdehnen. Der Stadtrat überprüft die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Erhöhung spätestens, wenn das dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrundeliegende Verkehrsaufkommen (7'700 jahresdurchschnittliche Fahrten täglich) überschritten wird; der Stadtrat veranlasst periodische Zählungen; für die Ein- und Ausfahrten grösserer Parkierungsanlagen kann er das Anbringen von Zählleinrichtungen auf Kosten der Bauherrschafft anordnen.

~~amen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften. der Stadtrat kann die Bewirtschaftungspflicht bei Bedarf auf Parkplätze weiterer Nutzungen – auch nach deren Bewilligung – ausdehnen. Der Stadtrat überprüft die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Erhöhung spätestens, wenn das dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrundeliegende Verkehrsaufkommen (7'700 jahresdurchschnittliche Fahrten täglich) überschritten wird; der Stadtrat veranlasst periodische Zählungen; für die Ein- und Ausfahrten grösserer Parkierungsanlagen kann er das Anbringen von Zählleinrichtungen auf Kosten der Bauherrschafft anordnen.~~

³ Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind zu marktgängigen Preisen zu vermieten. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).

³ Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind zu marktgängigen Preisen zu vermieten. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).

³ Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind zu marktgängigen Preisen zu vermieten. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).

⁴ Bewirtschaftung und Betrieb der Parkplätze für Kundinnen und Kunden des Einkaufszentrums sowie – soweit perimeterintern platziert – für Besucherinnen und Besucher des Stadions sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen). Der Stadtrat verfügt im Einvernehmen mit dem Kanton (betr. Kantonsstrassen) die Einführung und Änderung der Dosierung nach Bedarf.

~~⁴ Bewirtschaftung und Betrieb der Parkplätze für Kundinnen und Kunden des Einkaufszentrums sowie für Besucherinnen und Besucher des Stadions – soweit perimeterintern platziert – sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen). Der Stadtrat verfügt im Einvernehmen mit dem Kanton (betr. Kantonsstrassen) die Einführung und Änderung der Dosierung nach Bedarf.~~

⁵ Die Betreiberschaft des Einkaufszentrums hat einen für die Kundinnen und Kunden attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten.

~~⁵ Die Betreiberschaft des Einkaufszentrums hat einen für die Kundinnen und Kunden attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten.~~

⁶ Die Parkierung für Besucherinnen und Besucher des Stadions ist wie folgt zu realisieren:

- a) Innerhalb des Perimeters:
 - maximal 100 Parkplätze können für besondere Bedürfnisse des Stadionbetriebs erstellt werden, dürfen jedoch nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen;
 - die Parkplätze anderer Nutzungen – ausgenommen diejenigen für Wohnnutzung – können mitbenutzt werden, soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden.
- b) Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu sichern; liegen diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz, sind sie mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen. Mit dem Baugesuch ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die weiträumige Einweisung der motorisierten Stadionbesucher zu den Parkplätzen gemäss lit. a und b sicherstellt.

⁴ Die Parkierung für ~~Besucherinnen und Besucher des den Stadionbetrieb~~ ist wie folgt zu realisieren:

- a) Innerhalb des Perimeters maximal ~~15~~ **15** Parkplätze ~~zur dauernden Nutzung sowie weitere maximal 85 Parkplätze als Doppelnutzung mit den Besucherparkplätzen der Wohn- und Gewerbenutzung; – können für besondere Bedürfnisse des Stadionbetriebs erstellt werden, dürfen jedoch nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen;~~
 - die Parkplätze anderer Nutzungen – ausgenommen diejenigen für Wohnnutzung – können mitbenutzt werden, soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden.
- b) Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu sichern; liegen diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz, sind sie mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen. Mit dem Baugesuch ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die weiträumige

⁴ Die Parkierung für den Stadionbetrieb ist wie folgt zu realisieren:

- a) Innerhalb des Perimeters maximal 15 Parkplätze zur dauernden Nutzung sowie weitere maximal 85 Parkplätze als Doppelnutzung mit den Besucherparkplätzen der Wohn- und Gewerbenutzung;
- b) Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu sichern; liegen diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz, sind sie mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen. Mit dem Baugesuch ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die weiträumige Einweisung der motorisierten Stadionbesucher zu den Parkplätzen gemäss lit. a und b sicherstellt.

ge Einweisung der morisierten Stadionbesucher zu den Parkplätzen gemäss lit. a und b sicherstellt.

⁷ Die Parkplätze sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Besucherparkplätze innerhalb von Baufeld 3 sowie für Wohnnutzung der Baufelder 2 und 4 können oberirdisch und ausserhalb von Gebäuden erstellt werden.

⁵ Die Parkplätze sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. **Die Parkplätze der Baufelder A, B und C dürfen auch in anderen Baufeldern und im Umgebungsbereich angeordnet werden.** Besucherparkplätze innerhalb von Baufeld 3 sowie für Wohnnutzung der Baufelder 2 und 4 können oberirdisch und ausserhalb von Gebäuden erstellt werden.

⁵ Die Parkplätze sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Die Parkplätze der Baufelder A, B und C dürfen auch in anderen Baufeldern und im Umgebungsbereich angeordnet werden. Besucherparkplätze innerhalb von Baufeld 3 sowie für Wohnnutzung der Baufelder 2 und 4 können oberirdisch und ausserhalb von Gebäuden erstellt werden.

⁸ Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und Arbeitspersonal andererseits sind baulich und/oder betrieblich voneinander abzutrennen.

⁶ Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und Arbeitspersonal andererseits sind baulich und/oder betrieblich voneinander abzutrennen.

⁶ Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und Arbeitspersonal andererseits sind baulich und/oder betrieblich voneinander abzutrennen.

§ 23 Velos

In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte und ein angemessener Anteil gedeckter Veloabstellplätze mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.

Velos

In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte und ein angemessener Anteil gedeckter Veloabstellplätze mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.

Velos

In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte und ein angemessener Anteil gedeckter Veloabstellplätze mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.

Umweltschutz

Umweltschutz

Umweltschutz

§ 24 Grünflächen

¹ Ein angemessener Anteil der Grünflächen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden.

Grünflächen

¹ Ein angemessener Anteil der Grünflächen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden.

Grünflächen

¹ Ein angemessener Anteil der Grünflächen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden.

² Flachdächer – mit Ausnahme des Stadiondachs – sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen. Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.

² Flachdächer – mit Ausnahme des Stadiondachs **und der Hochhäuser in den Baufeldern B** – sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen. Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.

² Flachdächer – mit Ausnahme des Stadiondachs und der Hochhäuser in den Baufeldern B – sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen. Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.

§ 25 Entwässerung

¹ Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.

Entwässerung

¹ Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.

Entwässerung

¹ Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.

² Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.

² Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.

² Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.

§ 26 Energieversorgung und Bauweise

¹ Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen (z.B. zur Fernwärmenutzung) zu erstellen sowie erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen.

Energieversorgung und Bauweise

¹ Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen (z.B. zur Fernwärmenutzung) zu erstellen sowie erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen.

Energieversorgung und Bauweise

¹ Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen (z.B. zur Fernwärmenutzung) zu erstellen sowie erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen.

	² Bei Bauten oder Umnutzungen, die über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, ist der Minergie-Standard nachzuweisen, sofern technisch und wirtschaftlich zumutbar, der ECO-Standard oder der P-ECO-Standard.	² Bei Bauten oder Umnutzungen in den Baufeldern 1-4, die über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, ist der Minergie-Standard nachzuweisen, sofern technisch und wirtschaftlich zumutbar, der ECO-Standard oder der P-ECO-Standard.	² Bei Bauten oder Umnutzungen in den Baufeldern 1-4, die über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, ist der Minergie-Standard nachzuweisen, sofern technisch und wirtschaftlich zumutbar, der ECO-Standard oder der P-ECO-Standard.
	³ Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen anzustreben; jedenfalls ist das Dach so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.	³ Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen anzustreben; jedenfalls ist das Dach so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.	³ Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen anzustreben; jedenfalls ist das Dach so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.
§ 26^{bis}	Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit
	¹ Soweit mit der beabsichtigten Nutzung möglich, sind in den Baufeldern B und C die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft hinsichtlich Betriebsenergie, grauer Energie und Mobilität zu erfüllen. Bauten in den Baufeldern B und C müssen dem Label «2000-Watt-Areal Erstellung» oder einem in der Wirkung gleichwertigen Energiestandard entsprechen. Alternativ können die Anforderungen mittels Energiekennzahlen des Labels «Minergie-P-Eco» erfüllt werden.	¹ Soweit mit der beabsichtigten Nutzung möglich, sind in den Baufeldern B und C die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft hinsichtlich Betriebsenergie, grauer Energie und Mobilität zu erfüllen. Bauten in den Baufeldern B und C müssen dem Label «2000-Watt-Areal Erstellung» oder einem in der Wirkung gleichwertigen Energiestandard entsprechen. Alternativ können die Anforderungen mittels Energiekennzahlen des Labels «Minergie-P-Eco» erfüllt werden.	¹ Soweit mit der beabsichtigten Nutzung möglich, sind in den Baufeldern B und C die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft hinsichtlich Betriebsenergie, grauer Energie und Mobilität zu erfüllen. Bauten in den Baufeldern B und C müssen dem Label «2000-Watt-Areal Erstellung» oder einem in der Wirkung gleichwertigen Energiestandard entsprechen. Alternativ können die Anforderungen mittels Energiekennzahlen des Labels «Minergie-P-Eco» erfüllt werden.
	² Allfällige Kompensationsmassnahmen wie zum Beispiel eine PV-Anlage sind auch im Baufeld A möglich.	² Allfällige Kompensationsmassnahmen wie eine PVA sind auch im Baufeld A möglich.	² Allfällige Kompensationsmassnahmen wie eine PVA sind auch im Baufeld A möglich.
§ 27	Lärmschutz	Lärmschutz	Lärmschutz
	¹ Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen, insbesondere gegenüber den Hauptverkehrsachsen, ist dem lärmschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip und der angestrebten Siedlungsqualität möglichst gut zu entsprechen.	¹ Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen, insbesondere gegenüber den Hauptverkehrsachsen, ist dem lärmschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip und der angestrebten Siedlungsqualität möglichst gut zu entsprechen.	¹ Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen, insbesondere gegenüber den Hauptverkehrsachsen, ist dem lärmschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip und der angestrebten Siedlungsqualität möglichst gut zu entsprechen.
	² Für das Stadion sind im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen; zudem ist in der Bewilligung die spätere zahlenmässige und zeitliche Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorzubehalten.	² Für das Stadion sind im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen; zudem ist in der Bewilligung die spätere zahlenmässige und zeitliche Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorzubehalten. Die Ermittlung und Beurteilung des Sportlärms basiert auf der gleichnamigen Vollzugshilfe des Bundes (BAFU). Massgebend für das Stadion ist der Normalbetrieb. Dieser entspricht einer typischen Sportwoche in der intensiv genutzten Jahreszeit mit einem Abendspiel der 1. Mannschaft.	² Für das Stadion sind im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen; zudem ist in der Bewilligung die spätere zahlenmässige und zeitliche Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorzubehalten. Die Ermittlung und Beurteilung des Sportlärms basiert auf der gleichnamigen Vollzugshilfe des Bundes (BAFU). Massgebend für das Stadion ist der Normalbetrieb. Dieser entspricht einer typischen Sportwoche in der intensiv genutzten Jahreszeit mit einem Abendspiel der 1. Mannschaft.
	³ Beim Stadion gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz:	³ Beim Stadion gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz:	³ Beim Stadion gelten folgende minimalen baulichen Anforderungen bezüglich Lärmschutz:
	a) der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribürendach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden;	a) der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribürendach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden;	a) der Tribünenkörper (vom Nullniveau bis zum Tribürendach) ist mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten geschlossen auszubilden;
	b) die Zufahrten zum Stadion müssen während Veranstaltungen schliessbar sein;	b) die Zufahrten zum Stadion müssen während Veranstaltungen schliessbar sein;	b) die Zufahrten zum Stadion müssen während Veranstaltungen schliessbar sein;
	c) Die Zugänge zum Stadion und die Untersicht des Tribürendachs sind schallabsorbierend auszugestalten (mindestens Schallabsorptions-	c) Die Zugänge zum Stadion und die Untersicht des Tribürendachs sind schallabsorbierend auszugestalten (mindestens Schallabsorptions-	c) Die Zugänge zum Stadion und die Untersicht des Tribürendachs sind schallabsorbierend auszugestalten (mindestens Schallabsorptions-

	<p>gruppe A3 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1);</p> <p>d) die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten. Davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen;</p> <p>e) die Möblierung und das Rasenfeld sind so zu gestalten, dass der Unterhalt mit möglichst lärmarmen Verfahren möglich ist.</p>	<p>onsgruppe A3 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1);</p> <p>d) die Abstrahlung der Beschallungsanlagen ist gezielt auf die Tribünen auszurichten. Davon ausgenommen sind Beschallungsanlagen, die der Sicherheit dienen;</p> <p>e) die Möblierung und das Rasenfeld sind so zu gestalten, dass der Unterhalt mit möglichst lärmarmen Verfahren möglich ist.</p>	
	<p>⁴ In den Baufeldern 3 sowie B₁ – B₄ und C sind hinsichtlich des Sportlärms folgende Massnahmen zu treffen:</p> <p>a) die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind;</p> <p>b) Sämtliche Wohneinheiten müssen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum verfügen, an dem sowohl die Immissionsrichtwerte des Sportlärms, als auch die Immissionsgrenzwerte bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden;</p> <p>c) Bei Loggien muss zur Erreichung einer lärmreduzierenden Wirkung die Loggiabrüstung (max. 1.20 m Höhe) mindestens bis zur direkten Verbindungslinie zwischen dem Fenster (auf 1.50 m Höhe) und dem entferntesten Tribürendach reichen. Die Loggien müssen eine Mindestdtiefe von 2.00 m und eine Mindestfläche von 6.00 m² aufweisen. Zudem ist die Brüstung vollständig schalldicht auszuführen und die Deckenuntersicht schallabsorbierend auszukleiden (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1);</p> <p>d) alle Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte des Sportlärms müssen über eine kontrollierte Belüftung verfügen;</p>	<p>⁴ In den Baufeldern 3 sowie B₁ – B₄ und C sind hinsichtlich des Sportlärms folgende Massnahmen zu treffen:</p> <p>a) die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind;</p> <p>b) Sämtliche Wohneinheiten verfügen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum, an dem sowohl die Immissionsrichtwerte des Sportlärms, als auch die Immissionsgrenzwerte bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden;</p> <p>c) Bei Loggien muss zur Erreichung einer lärmreduzierenden Wirkung die Loggiabrüstung (max. 1.20 m Höhe) mindestens bis zur direkten Verbindungslinie zwischen dem Fenster (auf 1.50 m Höhe) und dem entferntesten Tribürendach reichen. Die Loggien müssen eine Mindestdtiefe von 2.00 m und eine Mindestfläche von 6.00 m² aufweisen. Zudem ist die Brüstung vollständig schalldicht auszuführen und die Deckenuntersicht schallabsorbierend auszukleiden (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1);</p> <p>d) alle Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte des Sportlärms müssen über eine kontrollierte Belüftung verfügen;</p>	
	<p>⁵ In den Baufeldern 3 sowie B₁ und B₂ sind hinsichtlich des Eisenbahnlärms die Grundrisse der Wohnungen so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.</p>	<p>⁵ In den Baufeldern 3 sowie B₁ und B₂ sind hinsichtlich des Eisenbahnlärms die Grundrisse der Wohnungen so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.</p>	
§ 28	Aussenbeleuchtung	Aussenbeleuchtung	Aussenbeleuchtung
	<p>¹ Die öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.</p> <p>² Die Beleuchtungsanlagen für das Stadion sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten minimiert</p>	<p>¹ Die öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.</p> <p>² Die Beleuchtungsanlagen für das Stadion sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten minimiert</p>	<p>¹ Die öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.</p> <p>² Die Beleuchtungsanlagen für das Stadion sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten minimiert</p>

	werden.	werden.	werden.
§ 29	Sicherheit und Störfälle	Sicherheit und Störfälle	Sicherheit und Störfälle
	<p>¹ Anlage und Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Freiräume haben dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzer Rechnung zu tragen.</p> <p>² Überbauung und Nutzung sind auf die Verminderung der Wirkung von Störfällen des angrenzenden Eisenbahnbetriebs auszurichten, namentlich mittels entsprechender</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von Fluchtwegen beim Stadion, - Auslegung der Lüftungsanlagen der Publikumsnutzungen, - Notfallplanung (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung). 	<p>¹ Anlage und Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Freiräume haben dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzer Rechnung zu tragen.</p> <p>² Überbauung und Nutzung sind auf die Verminderung der Wirkung von Störfällen des angrenzenden Eisenbahnbetriebs auszurichten, namentlich mittels entsprechender</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von kurzen und von der Bahnlinie möglichst abgewandten Fluchtwegen beim Stadion, bei unumgänglichen bahnseitigen Fluchtwegen ist mindestens eine zusätzliche Alternative in eine andere Richtung vorzusehen, - Auslegung der Platzierung von Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen der Publikumsnutzung, und Klimageräten von der Bahnlinie abgewandt und möglichst hoch über dem Boden, - Notfallplanung (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung). - Anordnung von möglichst wenig Fassadenöffnungen an den Nordfassaden. 	<p>¹ Anlage und Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Freiräume haben dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzer Rechnung zu tragen.</p> <p>² Überbauung und Nutzung sind auf die Verminderung der Wirkung von Störfällen des angrenzenden Eisenbahnbetriebs auszurichten, namentlich mittels entsprechender</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von kurzen und von der Bahnlinie abgewandten Fluchtwegen, bei unumgänglichen bahnseitigen Fluchtwegen ist mindestens eine zusätzliche Alternative in eine andere Richtung vorzusehen, - Platzierung von Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten von der Bahnlinie abgewandt und möglichst hoch über dem Boden, - Anordnung von möglichst wenig Fassadenöffnungen an den Nordfassaden.
		³ Für das Stadion ist eine Notfallplanung umzusetzen (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung).	³ Für das Stadion ist eine Notfallplanung umzusetzen (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung).
§ 30	Umweltverträglichkeitsbericht	Umweltverträglichkeitsbericht	Umweltverträglichkeitsbericht
	Soweit im Übrigen die Sondernutzungsvorschriften die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen nicht direkt und vollständig umsetzen, sind alle diese Massnahmen Baubewilligungsvoraussetzung, allenfalls ergänzt mit Auflagen aus Umweltverträglichkeitsprüfungen der zweiten Stufe gemäss § 32 EG UWR.	Soweit im Übrigen die Sondernutzungsvorschriften die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen nicht direkt und vollständig umsetzen, sind alle diese Massnahmen Baubewilligungsvoraussetzung, allenfalls ergänzt mit Auflagen aus Umweltverträglichkeitsprüfungen der zweiten Stufe gemäss § 32 EG UWR.	Soweit im Übrigen die Sondernutzungsvorschriften die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen nicht direkt und vollständig umsetzen, sind alle diese Massnahmen Baubewilligungsvoraussetzung, allenfalls ergänzt mit Auflagen aus Umweltverträglichkeitsprüfungen der zweiten Stufe gemäss § 32 EG UWR.
	Qualitätssicherung	Qualitätssicherung	Qualitätssicherung
§ 31	Konkurrenzverfahren	Konkurrenzverfahren	Konkurrenzverfahren
	Für die Baugesuchsprojektierung der Baufelder 1 und 6 sowie des öffentlichen Grün- und Freiraums sind Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf Bewerbern durchzuführen. Bei diesen sind Projektstudien mit schlüssigen Aussagen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität, insbesondere betreffend Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung der Aussenhülle sowie Aussenraumgestaltung einzuholen. Über die Auswahl der Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit befindet ein Beurteilungsgremium	Für die Baugesuchsprojektierung von Baufeld 1 und 6 3 sowie des öffentlichen Grün- und Freiraums zwischen den Baufeldern 2, 3 und 4 sind Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf Bewerbern durchzuführen. Bei diesen sind Projektstudien mit schlüssigen Aussagen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität, insbesondere betreffend Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung der Aussenhülle sowie Aussenraumgestaltung einzuholen. Über die Auswahl der Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlich-	Für die Baugesuchsprojektierung von Baufeld 1 und 3 sowie des öffentlichen Grün- und Freiraums zwischen den Baufeldern 2, 3 und 4 sind Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf Bewerbern durchzuführen. Bei diesen sind Projektstudien mit schlüssigen Aussagen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität, insbesondere betreffend Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung der Aussenhülle sowie Aussenraumgestaltung einzuholen. Über die Auswahl der Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlich-

	um, in welchem die Stadt angemessen vertreten ist.	keit befindet ein Beurteilungsgremium, in welchem die Stadt angemessen vertreten ist.	keit befindet ein Beurteilungsgremium, in welchem die Stadt angemessen vertreten ist.
§ 32	Fachgutachten, Beurteilung	Fachgutachten, Beurteilung	Fachgutachten, Beurteilung
	¹ Als Voraussetzung für die Bewilligung des Stadions sowie von Umbauten und Erweiterungen der zu erhaltenden Gebäude gemäss § 30 ^{ter} Abs. 6 BNO kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan, insbesondere auch seinem Zweck und seinen Leitlinien gemäss Planungsbericht, entspricht.	¹ Als Voraussetzung für die Bewilligung des Stadions, sowie von Umbauten und Erweiterungen der zu erhaltenden Gebäude gemäss § 30^{ter} Abs. 6 BNO kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan, insbesondere auch seinem Zweck und seinen Leitlinien gemäss Planungsbericht, entspricht.	¹ Als Voraussetzung für die Bewilligung des Stadions sowie von Umbauten und Erweiterungen der zu erhaltenden Gebäude kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan, insbesondere auch seinem Zweck und seinen Leitlinien gemäss Planungsbericht, entspricht.
		² Für die Bauten in den Baufeldern B und C ist die architektonische Qualität gemäss § 17 Abs. 1 in der Baugesuchsprojektierung durch die Stadtbildkommission oder ein durch den Stadtrat eingesetztes Fachgremium zu prüfen.	² Für die Bauten in den Baufeldern B und C ist die architektonische Qualität gemäss § 17 Abs. 1 in der Baugesuchsprojektierung durch die Stadtbildkommission oder ein durch den Stadtrat eingesetztes Fachgremium zu prüfen.
	² Der Stadtrat kann auch andere Baugesuche durch unabhängige Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft mit der Beurteilung der Planungskonformität im Sinne von Abs. 1 und der §§ 33 und 34 beauftragen.	³ Der Stadtrat kann auch andere Baugesuche durch unabhängige Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft mit der Beurteilung der Planungskonformität im Sinne von Abs. 1 und der §§ 33 und 34 beauftragen.	³ Der Stadtrat kann auch andere Baugesuche durch unabhängige Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft mit der Beurteilung der Planungskonformität im Sinne von Abs. 1 und der §§ 33 und 34 beauftragen.
§ 33	Umgebungsplanung	Umgebungsplanung	Umgebungsplanung
	Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der auch die mögliche Fortführung in den angrenzenden Baufeldern sowie die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters aufzeigt.	Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der auch die mögliche Fortführung in den angrenzenden Baufeldern sowie die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters aufzeigt.	Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der auch die mögliche Fortführung in den angrenzenden Baufeldern sowie die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters aufzeigt.
§ 34	Erschliessungsplanung	Erschliessungsplanung	Erschliessungsplanung
	¹ Mit jedem Baugesuch ist nebst der Sicherstellung der eigenen Erschliessung aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weitererschliessung des Perimeters nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere muss das Gesuch die möglichen Anschlüsse und Fortsetzungen der Erschliessung aufzeigen.	¹ Mit jedem Baugesuch ist nebst der Sicherstellung der eigenen Erschliessung aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weitererschliessung des Perimeters nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere muss das Gesuch die möglichen Anschlüsse und Fortsetzungen der Erschliessung aufzeigen.	¹ Mit jedem Baugesuch ist nebst der Sicherstellung der eigenen Erschliessung aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weitererschliessung des Perimeters nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere muss das Gesuch die möglichen Anschlüsse und Fortsetzungen der Erschliessung aufzeigen.
	² Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Betriebskonzept einzureichen, welches - unter Einbezug der perimeterexternen Parkplätze gemäss § 22 Abs. 6 lit. b - den optimalen Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters bei Anlässen aufzeigt.	² Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Betriebskonzept einzureichen, welches - unter Einbezug der perimeterexternen Parkplätze gemäss § 22 Abs. 4 lit. b - den optimalen Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters bei Anlässen aufzeigt.	² Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Betriebskonzept einzureichen, welches - unter Einbezug der perimeterexternen Parkplätze gemäss § 22 Abs. 4 lit. b - den optimalen Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters bei Anlässen aufzeigt.
	Planungsausgleich	Planungsausgleich	
§ 35	Öffentlichrechtlicher Vertrag	Öffentlichrechtlicher Vertrag	

Der Planungsausgleich gemäss § 30^{ter} Abs. 12 BNO ist in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümerinnen und -eigentümern vereinbart worden, der unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Gestaltungsplans steht.

~~Der Planungsausgleich gemäss § 30^{ter} Abs. 12 BNO ist in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümerinnen und -eigentümern vereinbart worden, der unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Gestaltungsplans steht.~~

Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

~~§ 36~~
§ 35
Andere Sondernutzungspläne

Andere Sondernutzungspläne

Andere Sondernutzungspläne

¹ Der Gestaltungs- und Überbauungsplan "Sprecher und Schuh" vom 28. März 1994 / 6. September 1995 wird aufgehoben.

¹ Der Gestaltungs- und Überbauungsplan "Sprecher und Schuh" vom 28. März 1994 / 6. September 1995 wird aufgehoben.

¹ Der Gestaltungs- und Überbauungsplan "Sprecher und Schuh" vom 28. März 1994 / 6. September 1995 wird aufgehoben.

² Der Gestaltungsplan "Freiverlad" vom 4. September 2000 / 11. April 2001 wird im Bereich der Industriestrasse gemäss Plan geändert (Verbreiterung der Industriestrasse).

² Der Gestaltungsplan "Freiverlad" vom 4. September 2000 / 11. April 2001 wird im Bereich der Industriestrasse gemäss Plan geändert (Verbreiterung der Industriestrasse).

² Der Gestaltungsplan "Freiverlad" vom 4. September 2000 / 11. April 2001 wird im Bereich der Industriestrasse gemäss Plan geändert (Verbreiterung der Industriestrasse).

³ Der Erschliessungsplan Nr. BL 12 vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003 wird im Bereich der Buchserstrasse gemäss Plan geändert (Anpassung der Baulinie entlang der Buchserstrasse).

³ Der Erschliessungsplan Nr. BL 12 vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003 wird im Bereich der Buchserstrasse gemäss Plan geändert (Anpassung der Baulinie entlang der Buchserstrasse).

³ Der Erschliessungsplan Nr. BL 12 vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003 wird im Bereich der Buchserstrasse gemäss Plan geändert (Anpassung der Baulinie entlang der Buchserstrasse).