

STADT AARAU



TEILÄNDERUNG BNO «BAHNHOFSTRASSE 86-96» Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand 3. August 2023



Impressum

Trägerin

Stadt Aarau, vertreten durch das Stadtbauamt

Bearbeitung

Metron Raumentwicklung AG, Saša Boban Subak

Metron Raumentwicklung AG, Etienne Burren

Bauherrschaft

GastroSocial Pensionskasse, Aarau

Berichtversion

03.08.2023

Datei

f:\daten\m4\21-111-00\04_ber\bno_plber\ber_ta_bahnhofstr_230803.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Ziele	4
1.1.	Ausgangslage.....	4
1.2.	Ziele der Planung.....	5
1.3.	Inhalt der Planung	5
1.4.	Planungsverfahren	5
2.	Rahmenbedingungen	7
2.1.	Planungsgebiet	7
2.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.3.	Weitere Grundlagen.....	10
2.4.	Hochhauskonzept Aarau Regio	14
3.	Zentrale Sachthemen	16
3.1.	Studienauftrag und Richtprojekt «Bahnhofstrasse 86-96»	16
3.2.	Übersicht der Inhalte des GP «Bahnhofstrasse 86-96».....	17
3.3.	Abweichungen des Richtprojekts von der BNO Aarau	19
4.	Erläuterung der Planungsinhalte	20
4.1.	Anpassung Anhang 2 BNO.....	20
4.2.	Planbeständigkeit.....	21
4.3.	Interessenabwägung	21
5.	Planungsverfahren	24
5.1.	Organisation und Beteiligte	24
5.2.	Verfahren	24
6.	Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	26

1. Ausgangslage und Ziele

1.1. Ausgangslage

Die Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 86-96 genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr und sollen in Etappen durch Neubauten ersetzt werden. Grosser Handlungsbedarf besteht namentlich bei der Liegenschaft Bahnhofstrasse 96 der GastroSocial Pensionskasse (Parzelle Nr. 3666).

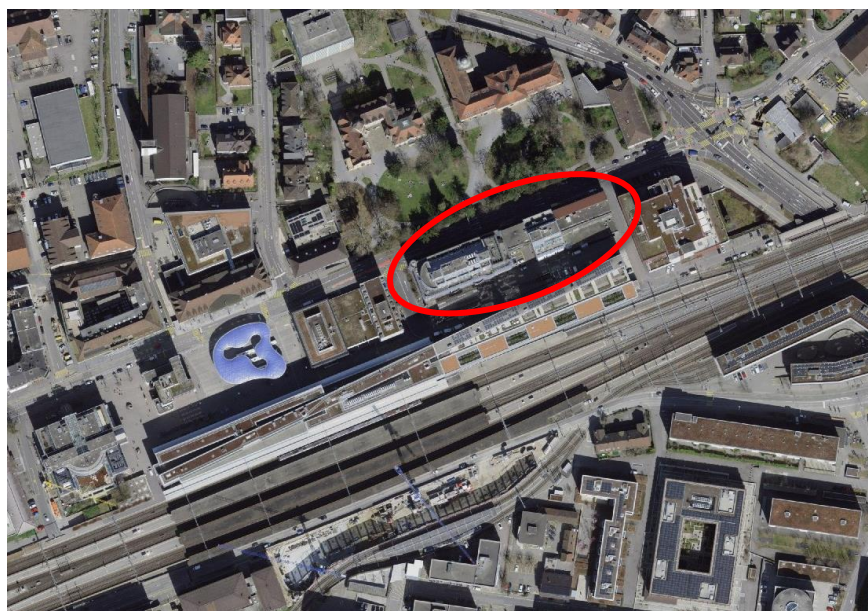


Abbildung 1 Luftbild, Lage Perimeter rot bandiert (Quelle: Swisstopo)

Die Gastro Social hat zur Entwicklung des Gebiets die Erarbeitung eines Gestaltungsplans initiiert. Für die Erlangung eines Überbauungsvorschlags wurde 2021 ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt, den die Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich, mit ihrem Projekt für sich entscheiden konnte. Der Überbauungsvorschlag wurde nachfolgend zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, das in einem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert werden soll.

Das Projekt sieht für das Gebiet eine grössere Höhenentwicklung vor, als die Nutzungsplanung der Stadt Aarau aktuell ermöglicht. Vorgesehen ist konkret ein Hochhaus von 40 m Höhe im Osten des Planungsgebiets, zudem überschreitet auch ein Teil des übrigen Bebauungsvorschlags die Höhenvorgaben der Grundzonierung in kleinerem Ausmass. Gemäss dem regionalen Sachplan Hochhaus von Aarau Regio befindet sich der Perimeter in einem Eignungsgebiet für Hochhäuser. Um die Planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung eines Hochhauses zu schaffen, ist neben dem Gestaltungsplan auch eine Teilländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau notwendig.

1.2. Ziele der Planung

Das qualitätssichernde Verfahren (Studienauftrag) hat unter Beteiligung der Stadt Aarau ein Richtprojekt hervorgebracht, das eine qualitätsvolle und langfristige Entwicklung der Bebauung ermöglicht und wesentliche Mehrwerte für die Öffentlichkeit beinhaltet.

Diese Mehrwerte sind insbesondere:

- Die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Bahnhofareals;
- die Aufwertung des Bahnhofplatz Ost (ehem. Güterplatz) durch eine bauliche und funktionale Aufwertung innerhalb des Gestaltungsplangebiets;
- die qualitative Aufwertung, Belebung und Erweiterung der öffentlich zugänglichen Freiräume innerhalb des Gestaltungsplanperimeters;
- die Sicherung verschiedener Nachhaltigkeitsthemen (Klimaadaptation, ökologischer Ausgleich, Energieeffizienz, etc.).

Das Projekt ist dabei mit den wesentlichen übergeordneten Grundlagen und Zielsetzungen auf der Ebene Stadt und mit dem Hochhauskonzept, bzw. dem Sachplan Hochhaus von Aarau Regio abgestimmt.

Mit der vorliegenden Teiländerung der BNO der Stadt Aarau soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, auf der das Projekt, basierend auf einem Gestaltungsplan, gemäss dem gemeinsam entwickelten Überbauungsvorschlag realisiert werden kann. Dazu ist namentlich eine planerische Grundlage für die Realisierung des Hochpunktes auf Parzelle Nr. 3666 notwendig.

1.3. Inhalt der Planung

Die vorliegende Teiländerung der BNO Aarau umfasst folgende Bestandteile:

Genehmigungsinhalt:

- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Synoptische Darstellung

Orientierungsinhalt:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Erläuterung

Der Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» ist Auslöser der Teiländerung der BNO Aarau, wird aber in einem separaten Verfahren erarbeitet. Im Kapitel 3 werden die wesentlichen Inhalte des Gestaltungsplans und des ihm zugrundeliegenden Richtprojekts zusammengefasst.

1.4. Planungsverfahren

Gemäss § 13 des Baugesetzes des Kantons Aargau bedürfen Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan.

Das regionale Hochhauskonzept von Aarau Regio (vgl. Kap. 2.4) definiert den Prozess zur Sicherung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erstellung von Hochhäusern. Im Vorliegenden Fall ist zur Ermöglichung eines Hochhauses ein Gestaltungsplan und zusätzlich eine Teiländerung der Nutzungsplanung nötig. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Stadt existiert keine generelle Grundlage für Hochhäuser. Solche sind heute lediglich vereinzelt auf Basis von Pflichtgestaltungsplänen gemäss Anhang 2 BNO mög-

lich. Deshalb wird das «reaktive Verfahren» gemäss dem Hochhauskonzept von Aarau Regio umgesetzt.



Abbildung 2 «Reaktives Verfahren» (Quelle: Aarau Regio)

Besteht die Absicht, in einem geeigneten Gebiet Hochhäuser zu erstellen, wird für das durch die Planung betroffene Areal ein qualitätssicherndes Verfahren zur Erlangung eines Richtprojekts durchgeführt. Die wesentlichen Qualitäten des Richtkonzeptes sind mittels Gestaltungsplan zu sichern.

Ebenfalls muss die Nutzungsplanung angepasst werden. Erst mit Beschluss und Genehmigung der Anpassung der Nutzungsplanung und des Gestaltungsplanes wird die grund-eigentümerverbindliche Grundlage und eine Planungssicherheit für den Bau von Hochhäusern geschaffen. Auf dieser Basis erfolgt dann das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

Der vorliegende Bericht enthält die Ausführungen zur Teiländerung der Nutzungsplanung Aarau, der Gestaltungsplan wird in einem separaten Verfahren erarbeitet.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Planungsgebiet

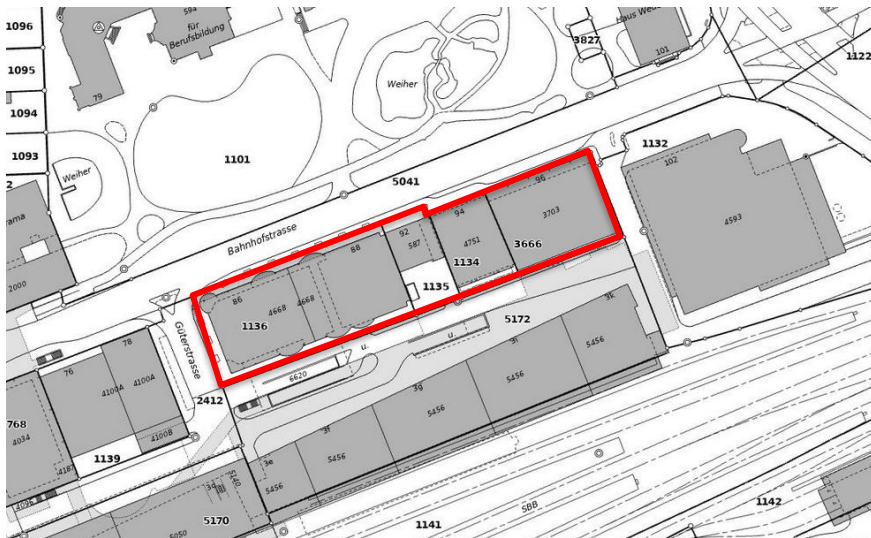


Abbildung 3 Ausschnitt der amtlichen Vermessung, Lage Perimeter rot bandiert (Quelle: Agis)

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nr. 1134, 1135, 1136 und 3666 und eine Fläche von gesamt 4'030 m². Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Bahnhof Aarau und der Bahnhofstrasse. Das Bahnhofgebäude ist fussläufig in kürzester Zeit zu erreichen. Gegenüber befindet sich mit dem Kantipark eine grosse öffentliche Grünanlage. Direkt im Süden befindet sich der von Verkehrsinfrastruktur geprägte Bahnhofplatz Ost (ehem. Güterplatz).

2.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert. Die Stadt Aarau ist Standort eines Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung. Unter anderen ist als Substandort das Bahnhofsgebiet ausgeschieden. Für den Ort besteht damit ein kantonales Interesse der Aufwertung und vielfältigen Nutzung der Bahnhofsgebiete (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Die beabsichtigte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an zentraler Lage entspricht zudem der im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsentwicklung nach innen. Der Bebauungsvorschlag für die vier Parzellen kann einen Beitrag zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets von Aarau leisten (Richtplankapitel S 1.2, Plananweisung 2.).

Kantonales Baugesetz (BauG)

Gemäss § 13 BauG bedürfen Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan. Eine solche besondere Grundlage ist entsprechend für Hochhäuser zu schaffen.

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung schafft diese Grundlage, indem die höheren Höhenentwicklung spezifisch für die betroffenen Parzellen ermöglicht wird. Im vorliegenden Fall ist zudem durch die Gestaltungsplanpflicht ein Gestaltungsplan (§ 21 BauG) für die zukünftige Entwicklung des Gebiets «Bahnhofstrasse 86-96» zu erarbeiten, dies wird in einem separaten Verfahren bearbeitet.

Gemeindeordnung der Stadt Aarau

Seit 2005 trägt Aarau das Label Energiestadt. Aarau hat zudem 2012 die Ziele der städtischen Energie- und Klimapolitik in der Gemeindeordnung festgelegt. Politik und Verwaltung sind demnach verpflichtet, sich für eine nachhaltige Entwicklung einzusetzen und in diesem Rahmen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und 1-Tonne-CO₂-Gesellschaft sowie einen Verzicht auf den Bezug von Kernenergie anzustreben. Im Rahmen von Planungen unter Einbezug der Stadt werden daher hohe Ansprüche an die Energieeffizienz gestellt.

Revision der Nutzungsplanung 2018

Die letzte Revision der Nutzungsplanung wurde vom Stadtrat im Mai 2018 beschlossen. Die kantonale Genehmigung erfolgte am 18. Dezember 2019.

Zonierung Parzelle Nr. 1090



Abbildung 4 Ausschnitt BZP Aarau, Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: Stadt Aarau)

Der gesamte Planungsperimeter ist gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Stadt Aarau der Zentrumszone 6 Geschosse zugeordnet. Die Zone bezweckt die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt. Zudem gehört der Perimeter zum Pflichtgestaltungsplanangebot «Bahnhof Nord». Folgende Baumasse gelten gemäss der Bauzonenübersicht im Anhang 1 innerhalb der Zentrumszone sechsgeschossig:

Bauzone	Abkürzung	Ausnutzungsziffer		Wohnanteil	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe (in m)		Gesamthöhe (in m)		Kleiner Grenzabstand (in m)	Grosser Grenzabstand (in m)	Empfindlichkeitsstufe	Zusätzliche und Sonderregelungen in § ...
		mindestens	höchstens			Flachdach strassenseitig	Firstdach traufseitig	Firstdach	Flachdach				
Zentrum	ZE6	-	-	0.75	6	20	20	24	24	*	*		

Abbildung 5: Baumasse gem. Bauzonenübersicht BNO Aarau (Quelle: Stadt Aarau)

Gestaltungsplanpflicht (§ 5 BNO)

Für das Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht, es ist dem Pflichtgestaltungsplangebiet «Bahnhof Nord» zugewiesen. Gemäss § 5 Abs. 2 BNO kann bei Pflichtgestaltungsplänen im Ausmass von § 4 von den Regelbaumassen abgewichen werden, sofern im Anhang 2 nicht spezielle Abweichungen vorgesehen sind:

- Überschreitung der Zonengemässen AZ um 25 %
- Unter Voraussetzung eines aus einem qualitätssichernden Verfahren hervorgegangenen Richtprojekts gemäss § 6 Abs. 1 BNO: Überschreitung der Zonengemässen Geschossigkeit um 2 Geschosse und die dafür erforderliche erhöhte Ausnutzung

Sind in Anhang 2 der BNO besondere Abweichungen definiert, können Abweichungen gemäss § 4 BNO nicht angewendet werden. Für das Gebiet der vorliegenden Planung existieren im Anhang 2 der BNO Aarau keine entsprechenden Definitionen:

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
Bahnhof Nord	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässig Erschliessung	Wohnnutzung erst ab 1. Obergeschoss, Nutzung des Erdgeschosses in der Regel publikumsorientiert. In der Länge nicht begrenzter, höchstens 30 m tiefer Baukörper. Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) des Baukörpers entlang SBB-Geleise 31 m, eines Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse 70 m, des östlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 22m und des westlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 33m (heutige Parzelle 1379) Bezug des Freiraums im Bereich des Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse zum Torfeld Nord.

Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Anhang 2 der BNO Aarau (Quelle: Stadt Aarau)

Entsprechend können innerhalb des Planungsgebiets im Rahmen eines Gestaltungsplans unter umfassender Interessenabwägung bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse und die dafür erforderliche erhöhte Ausnutzung zugelassen werden.

Da das Richtprojekt für den Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» teilweise grössere Abweichungen vorsieht, müssen diese durch die vorliegende Teiländerung der BNO im Anhang 2 legitimiert werden.

Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Bahnhof Nord»

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Pflichtgestaltungsplanperimeters «Bahnhof Nord». Für einen Teilbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters besteht bereits ein gleichnamiger Gestaltungsplan von 1995, revidiert 2003. Das Planungsgebiet (Parzellen Nr. 1134, 1135, 1136, 3666) ist allerdings nicht Teil dieses Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» bezweckt die städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung. Der Gestaltungsplan sollte insbesondere die Realisierung des im November 1992 erstplatzierten, überarbeiteten Wettbewerbsprojektes «Nördliches Bahnhofgebiet Aarau» in seiner Grundidee ermöglichen und damit sicherstellen, dass gegenüber dem damaligen Zustand des Bahnhofquartiers eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.

Der vorliegende Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» ist daher mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan und insbesondere mit den Zielvorgaben zum Pflichtgestaltungsplan «Bahnhof Nord» in Anhang 2 BNO abgestimmt.

2.3. Weitere Grundlagen

ISOS

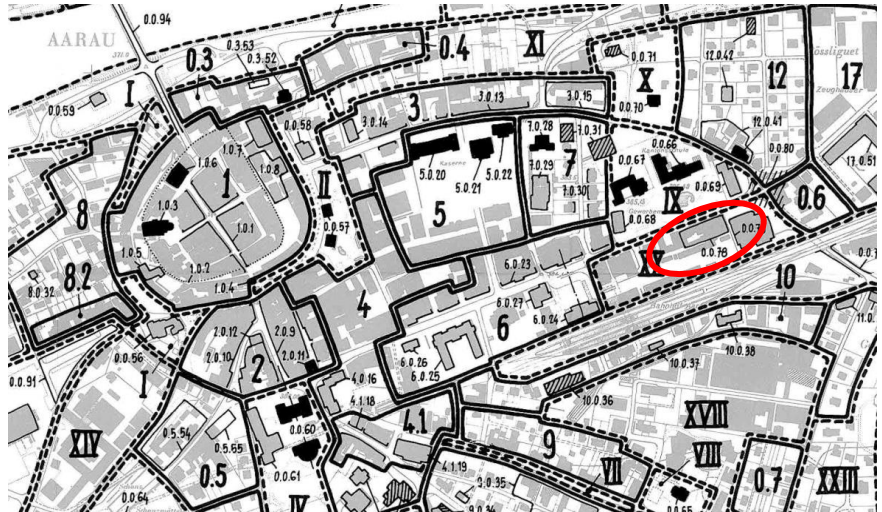


Abbildung 7 Ausschnitt ISOS Aarau mit Planungsgebiet rot bandiert (Quelle: BAK)

Das ISOS der Stadt Aarau datiert vom Aufnahmejahr 1986. Das Gebiet befindet sich in der Umgebungzone XX (östlicher Teil der Bahnhofstrasse, vorwiegend neue Verwaltungsbauten). Es ist das Erhaltungsziel b aufgeführt, zentral ist demnach der Erhalt der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu den Ortsteilen. Es soll entsprechend nach geeigneten Nutzungsanweisungen gesucht werden, um den Bereich vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren.

Zum Einzelelement 0.0.78 (Bebauung innerhalb des Planungsperimeters) ist der Hinweis enthalten, dass es sich um einen Restbestand von Altbauten an der Bahnhofstrasse handelt. Es ist kein Erhaltungsziel definiert.

Raumentwicklungsleitbild (REL) der Stadt Aarau



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Gevierte der Innenstadt Wichtigste Achsen der Innenstadt: <ul style="list-style-type: none"> - Bahnhofstrasse – Kreuzplatz – Rohrerstrasse West als Hauptachse - Laurenzenvorstadt als Nebenachse Parks in der Innenstadt <ul style="list-style-type: none"> - Kantipark als Element der Hauptachse Bahnhofstrasse aufwerten - Ehemaliger Stadtgraben, Kasinopark-Igelweid, Platanenallee, Schlossplatz zu einem Stadtraum aufwerten und als Verbindung Altstadt – Innenstadt stärken. | <ul style="list-style-type: none"> Kasernenplatz Wichtige Fassadenlinien definieren den Stadtraum Ergänzungen des Stadtkörpers (Volumen beispielhaft) |
|--|--|

Abbildung 8 Städtebauliche Leitlinie 13, REL Aarau (Quelle: Stadt Aarau)

Das REL ist Teil der Entwicklungsstrategie der Stadt Aarau und gehörte damit zum ersten Schritt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es wurde vom Stadtrat am 23. Juni 2014 beschlossen. Im REL sind für die verschiedenen Stadtteile städtebauliche Leitlinien formuliert. Für den Planungsperimeter gilt die Leitlinie «Die Innenstadt ergänzen». Der Planungsperimeter liegt an der Achse Bahnhofstrasse - Kreuzplatz – Rohrerstrasse West und damit an einer der wichtigsten Achsen der Innenstadt. Die Bahnhofstrasse soll in der langfristigen Perspektive zu einem Boulevard entwickelt werden. Dazu gehören insbesondere ein beidseitiges Trottoir und Bauten, die sich auf die Strasse hin ausrichten. Besonders Nutzungen, die der Aufgabe der Innenstadt als Zentrum förderlich sind, sollen ermöglicht werden. Erwünscht sind auch publikumsintensive Einrichtungen mit Bezug zur Strasse.

Freiraumkonzept der Stadt Aarau

Das Freiraumkonzept ist das Ergebnis einer Untersuchung der gesamstädtischen Freiraumsituation und soll das Bewusstsein für die Qualitäten und besonderen Eigenheiten Aaraus schärfen. Das Freiraumkonzept umfasst mehrere Bestandteile:

- Freiraumkonzept: Schwerpunkt auf planerischen Zielen
- Masterplan Pflege und Entwicklung: Schwerpunkt auf pflegerischen Zielen
- Ergänzend: Pflege- und Entwicklungspläne.

Die Bahnhofsstrasse ist im Freiraumkonzept analog zum ISOS als wichtige Repräsentationsachse des 19. Jahrhunderts verzeichnet. Zudem sind die Fassadenfluchten innerhalb des Planungsgebiets von hoher Bedeutung für die Raumqualität. Für die vorliegende Planung bedeutet dies konkret:

- Die Fassade an der Bahnhofstrasse ist gut in den Kontext einzupassen
- Eine Aufwertung der Bahnhofstrasse durch entsprechende Nutzungen in der Bebauung (va. Erdgeschoss) und entsprechende Belebung
- Der Gestaltung des Strassenraums ist grosse Bedeutung zuzuschreiben

Entsprechende Vorgaben werden im Rahmen des Gestaltungsplans verbindlich gesichert.

Klimastrategie Aarau 2020

Die Klimastrategie Aarau 2020 wurde durch den Stadtrat am 15. Februar 2021 beschlossen. Es beinhaltet in verschiedenen Teilbereichen Massnahmen zum Klimaschutz, die das Ziel verfolgen, die städtischen Treibhausgase auf Netto-Null bis 2050 zu senken. Für das vorliegende Projekt sind hauptsächlich Massnahmen aus den Teilbereichen Gebäude (1), Mobilität (2) und Erneuerbare Energieproduktion (3) von Bedeutung. Diese Aspekte werden im parallel zu erarbeitenden Gestaltungsplan gesichert.

- *1b Gebietsspezifische energetische Vorschriften einführen* (u.a. erhöhte Anforderungen zu Energieeffizienz und Klimaschutz in Sondernutzungsplänen)
- *1e Energieeffizienz und erneuerbare Energien finanziell fördern* (Förderung und Beratung mit Ausrichtung auf Energieplan)
- *2a Verkehr vermeiden* (Stadt der kurzen Wege)
- *2b Energieeffiziente Verkehrsträger fördern* (Attraktivität Velo- und Fussverkehr verbessern)
- *2c Nachfrage nach wenig energieeffizienten Verkehrsmitteln (MIV) senken* (Autoarme Nutzungen an gut erschlossenen Lagen, Mobilitätsmanagement)
- *2e Erneuerbaren motorisierten Verkehr unterstützen* (Städtische Massnahmen zur Förderung von elektrischen oder wasserstoffbetriebenen Antriebsformen)
- *3a Produktion erneuerbaren Stroms erhöhen* (Im In- und im Ausland)

Klimaanpassungsstrategie Aarau 2022

Die Klimaanpassungsstrategie wurde durch den Stadtrat am 19. September 2022 beschlossen. Die Strategie umfasst 4 übergeordnete Ziele zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung

- *I. Klimatisches Kaltluftsystem erhalten*
- *II. Entlastungswirkung mit Grün- und Freiraumstrukturen schaffen*
- *III. Hitzeminderung mit Wasser, Pflanzen und Materialisierung fördern*
- *IV. Klimaangepasstes Verhalten, Entwickeln und Realisieren fördern*
 - *Unter gleichzeitiger Erhöhung von Aufenthaltsqualität und Biodiversität*

Für den Planungssperimeter sind primär die Ziele III und IV relevant. Der Gestaltungsplan enthält daher Festlegungen zu den «blau-grünen» Zielen im Sinne der Schwammstadt, zur Verringerung der Versiegelung, zur Verringerung der Wärmeabsorption durch den Einsatz geeigneter Materialien, angemessene Baumpflanzungen sowie weitere Massnahmen zugunsten der Biodiversität.

Eine möglichst klimafreundliche und nachhaltige Entwicklung ist das zweite wichtige zu verfolgende Ziel. Dies wird durch die Vorgabe eines entsprechenden Nachhaltigkeitslabels im Gestaltungsplan umgesetzt.

Gesamtverkehrskonzept (GVK) Region Aarau

Das GVK Region Aarau zeigt Strategien für eine siedlungs- und landschaftsverträgliche Mobilität auf. Es beschreibt ein etappiertes Vorgehen zur Erreichung der gewünschten Entwicklung bis 2040 für den Fuss- und Veloverkehr, öffentlichen Verkehr, motorisierten Individualverkehr und ruhenden Verkehr sowie für die Siedlung. Damit bietet es dem Kanton, der Stadt Aarau und den umliegenden Gemeinden eine Grundlage, mit der sie ihre Mobilitätsentwicklung aktiv gestalten und koordinieren können.

Die 1. Etappe des GVK Region Aarau (Analyse und Konzept) wurde Ende 2021 abgeschlossen. Mit Abschluss dieser Etappe wurden zugleich die Arbeiten an Etappe 2 aufgenommen, diese werden über die nächsten Jahre fortgeführt.

Gemeinsamer Nenner der Beteiligten und zentrales Ziel des Konzepts ist eine siedlungs- und landschaftsverträgliche Mobilität. Die steigende Mobilitätsnachfrage soll hauptsächlich durch den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr sowie mit einer effizienteren Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur abgedeckt werden.

Im Gestaltungsplan werden daher folgende Ziele mit Vorschriften gesichert:

- Der künftige Mehrverkehr muss zum überwiegenden Teil durch den öffentlichen Verkehr, den Fussverkehr und den Veloverkehr abgedeckt werden
- Beim bestehenden Verkehr ist eine Verlagerung vom Auto auf den öV, das Velo und den Fussverkehr anzustreben

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der KGV der Stadt Aarau wurde vom Stadtrat am 29. August 2016 beschlossen und vom kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt am 5. Dezember 2016 genehmigt.

Wesentliche Teile des Kommunalen Gesamtplans Verkehr sind die Feststellung der Belastbarkeit des Strassennetzes und die Festlegung der möglichen Verkehrsentwicklung. Hierzu gehört die Bestimmung des maximal bewältigbaren Autoverkehrs.

Die definierten Regelungen zur Erstellung von Parkfeldern sowie die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts wurden unmittelbar mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2018 umgesetzt und eingeführt.

Der Planungssperimeter wird dem Standort-Typ A zugeordnet, das Parkfeldangebot beträgt für Beschäftigte und Besucherinnen/Kunden min. 20% bis max. 30% der Richtwerte. Zusätzlich ist das Gebiet auf Grund der Bahnhofnähe (Überlastungsgebiet) mit einer weiteren Reduktion um 60% bei den Beschäftigten und 70% bei den Besucherinnen / Kunden belegt. Zudem hat der Stadtrat die Möglichkeit, eine weitere Abminderung der Parkfelderzahl zuzulassen (autoarme / autofreie Nutzungen). Bedingungen dafür sind:

- Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des MIV,
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts,
- rechtliche Sicherstellung der Umsetzung des Mobilitätskonzepts.

Von der Möglichkeit wird im Rahmen des Gestaltungsplans Gebrauch gemacht. Es wird eine autoarme bis autofreie Nutzung angestrebt.

2.4. Hochhauskonzept Aarau Regio

Der Gemeindeverband Aarau Regio hat im Rahmen eines Hochhauskonzepts Grundlagen für die differenzierte räumliche Festlegung von und die Bezeichnung von Ausschlussgebieten geschaffen. Das Konzept setzt sich zudem mit den nötigen qualitätssichernden Massnahmen und regionalwirtschaftlichen Aspekten auseinander. Es wurde am 16. Januar 2019 durch den Vorstand des Regionalplanungsverbands verabschiedet und am 7. Dezember 2022 durch den Regierungsrat genehmigt.

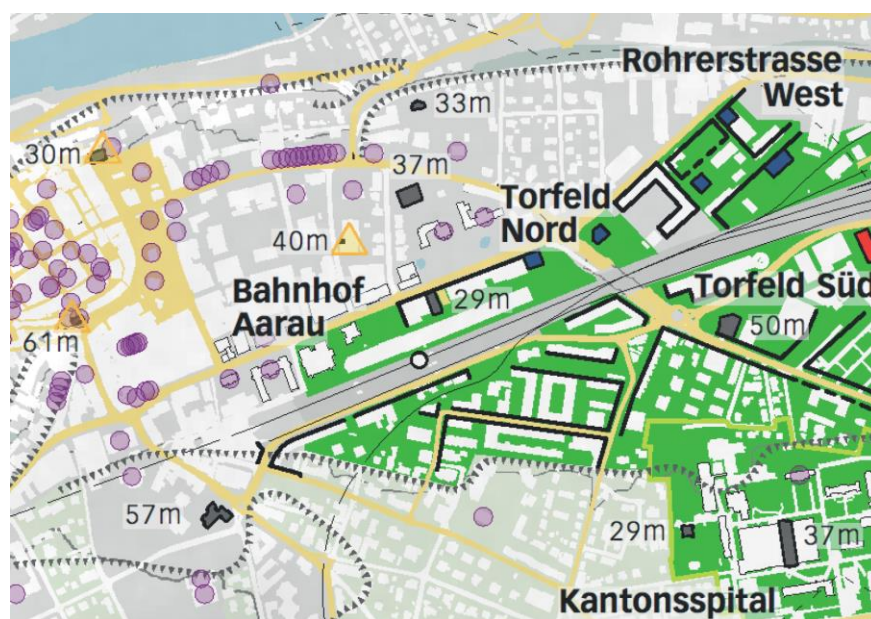


Abbildung 9 Übersichtplan Hochhausgebiete (Quelle: Aarau Regio)

Das Gebiet Bahnhof Aarau wird im Konzept grundsätzlich als Eignungsgebiet identifiziert (grüne Fläche). Das Konzept stellt eine Entscheidungsgrundlage für Gemeinden dar, es kann kein «Anrecht» auf ein Hochhaus daraus abgeleitet werden.

Die wichtigsten Festsetzungen aus dem Konzept werden in einem Regionalen Sachplan Hochhaus behördenverbindlich verankert. Wesentliche Sachplaninhalte betreffen folgende Punkte:

- Als Hochhaus wird ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m definiert, das im umfassenden Sinne dem Wohnen und dem Arbeiten dient.
- Besteht die Absicht zum Bau eines Hochhauses, sind zwingend die zuständigen kommunalen Behörden zu kontaktieren sowie die Rahmenbedingungen und die Art und der Ablauf des Prozesses gemeinsam festzulegen.
- Bei gegebener Relevanz sind die kantonalen Dienststellen, die Geschäftsstelle Aarau Regio und die Nachbargemeinden bereits frühzeitig und adäquat in die Verfahren einzubeziehen.

Als Basis für den Gestaltungsplan und / oder für das konkrete Bauprojekt von Hochhäusern ist zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 und 143 durchzuführen.

Zum betroffenen Gebiet Bahnhof Aarau – Torfeld Nord sind spezielle städtebauliche Beurteilungen enthalten:

- Städtebauliche Stärkung und Setzung von Merkpunkten entlang der bedeutenden Verkehrsverbindung Aarau – Suhr.
- Auszeichnung urbaner Knotenpunkte wie Kreuzplatz und Knotenpunkt Buchser- / Aarauer- / Tramstrasse
- Mit Blick auf die angrenzenden Eignungsgebiete Abhängigkeiten und Potenzial zur Gruppenbildung studieren.

3. Zentrale Sachthemen

3.1. Studienauftrag und Richtprojekt «Bahnhofstrasse 86-96»

Studienauftrag und Weiterbearbeitung

Wegen eines grossen Sanierungsbedarfs und der deutlichen Unternutzung des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. 3666 möchte die Grundeigentümerin einen zeitgemässen Ersatzneubau realisieren. Zusammen mit der Stadt Aarau wurde deshalb festgelegt, dass über die Parzellen 1136, 1135, 1134, 3666 ein separater Gestaltungsplan erarbeitet werden soll. Es wurde vereinbart, dass als Basis für die Erarbeitung eines städtebaulichen Richtprojektes, ein Studienauftrag durchgeführt wird. Der Studienauftrag wurde von der mettler2invest AG unter Einbezug der Stadt Aarau organisiert und durchgeführt.



Abbildung 10 Modellfoto Gewinnerprojekt Studienauftrag (Quelle: Züst Gübeli Gambetti)

Das Team von Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG und ORT AG für Landschaftsarchitektur konnte den Studienauftrag für sich entscheiden. Das Siegerprojekt besticht mit drei sehr gut in den Kontext eingeordneten Solitärbauten, die mit ihren grosszügigen Zwischenräumen und zurückspringenden Erdgeschossen grosszügige Flächen freispielen und neue Verbindungen im Stadtraum ermöglichen. Teil der städtebaulichen Konzeption ist ein Hochhaus von 40 m Höhe als Kopf der Bebauung.

Das Siegerprojekt wurde darauf zu einem Richtprojekt als Basis für den Gestaltungsplan weiterentwickelt.

3.2. Übersicht der Inhalte des GP «Bahnhofstrasse 86-96»

Der Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» sichert verschiedene übergeordnete öffentliche Interessen und entspricht den verschiedenen Strategien, Zielen und Konzepten der Stadt Aarau. Die wichtigsten Regelungen des Gestaltungsplans werden im Folgenden zusammenfassend erläutert:

Grundmasse und Nutzung

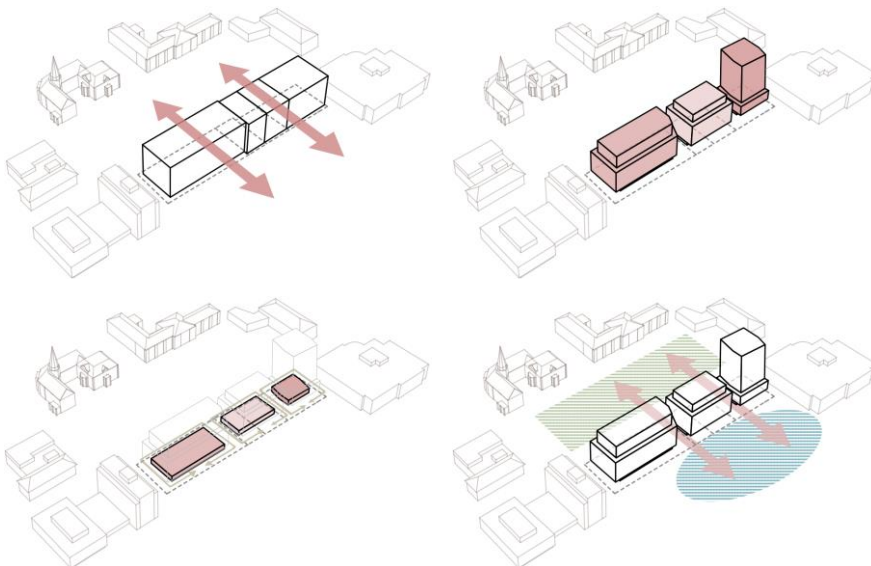


Abbildung 11 Städtebauliche Strategien, im Uhrzeigersinn: Vernetzung Stadtraum, drei Einzelvolumen schaffen, Flaniermeile auf EG-Niveau erweitern, Stadtklima und Freiraum (Quelle: Züst Gübeli Gambetti)

- Sicherung der städtebaulichen Konzeption gemäss Richtprojekt
- Schaffen von zwei Verbindungsbereichen (nach oben offen) zwischen Kantipark und Bahnhofplatz Ost
- Beschränkung der Erdgeschossflächen zur Erweiterung des öffentlichen Stadtraums
- Vorgabe von in der Regel publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss zur Belebung des umgebenden Stadtraums
- Kompensation der Flächen (Verzicht auf Erdgeschossflächen, Verzicht auf Bebauung innerhalb der Verbindungsbereiche) in einem Hochhaus (40.0 m Gesamthöhe)

Gestaltung Gebäude

- Sicherung eines qualitativ hochwertigen Projekts gemäss Richtprojekt
- Vorgabe ökologisch wertvoll begrünter und retentionswirksamer Dächer

Freiraumgestaltung

- Vorgaben zur hochwertigen Gestaltung und Realisierung der Aussenflächen
- Verbindliche Regelungen zur Hitzeminderung und zum Lokalklima (Minimierung der Versiegelung, Bepflanzung mit Bäumen, von Unterbauung freizuhaltende Bereiche, Regenwasserversickerung, etc.)

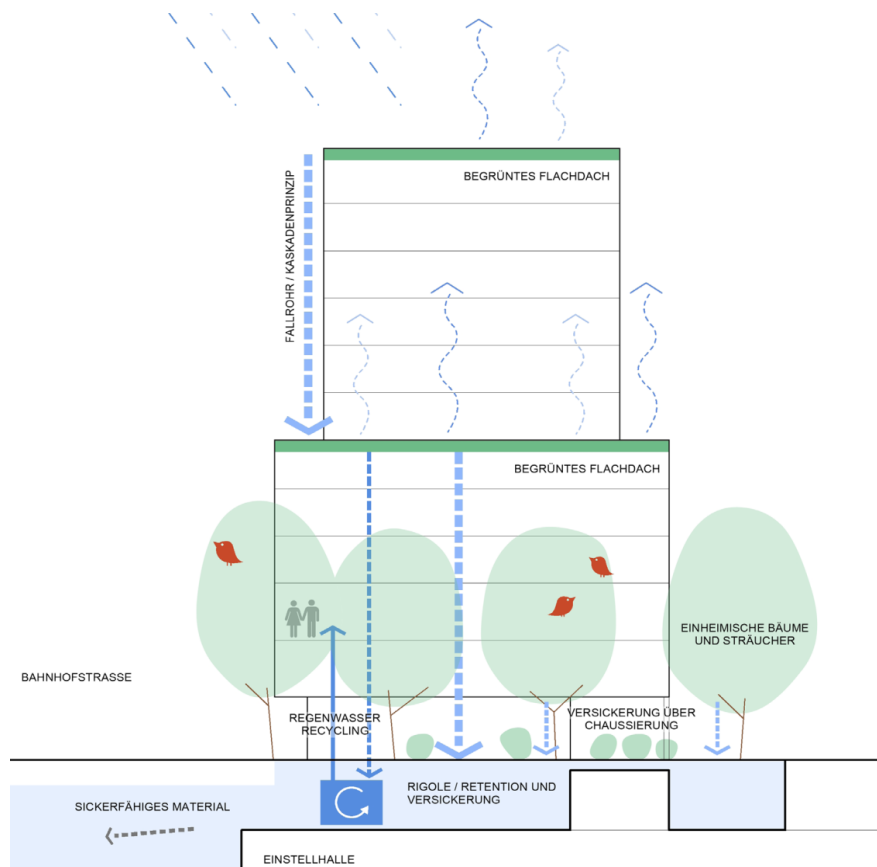


Abbildung 12 Prinzipschnitt Umgang mit Regenwasser (Quelle: ORT AG für Landschaftsarchitektur)

Erschliessung und Parkierung

- Weitgehende Reduktion des Parkplatzangebots auf autoarm bis autofrei
- Verbindliche Vorgabe eines Mobilitätskonzepts gemäss § 67 BNO (Eingabe im Rahmen des Baugesuchs)
- Möglichkeit der Weiternutzung bestehender Parkfelder, solange die vorhandene Bausubstanz weitgehend weitergenutzt wird und die Nutzungsart im betroffenen Gebäude gleichbleibt. (Damit werden qualitative Aufwertungen im Sinne des Richtprojekts / Gestaltungsplans im Bestand gefördert und Blockaden vermieden.)
- Sicherung der öffentlichen Durchwegung des gesamten Gebiets

Umwelt

- Sicherung von kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung (Förderung Lokalklima)
- Vorgabe des Gold-Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards.

- Vorgaben zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum ökologischen Ausgleich

3.3. Abweichungen des Richtprojekts von der BNO Aarau

Innerhalb der Zone Zentrum sechsgeschossig schreibt die BNO als verbindliche Baumasse maximal sechs Vollgeschosse, eine maximale Fassadenhöhe strassenseitig von 20 m und eine maximale Gesamthöhe für Flachdächer von 24 m vor. Zudem ist der Wohnanteil auf maximal 75% beschränkt.

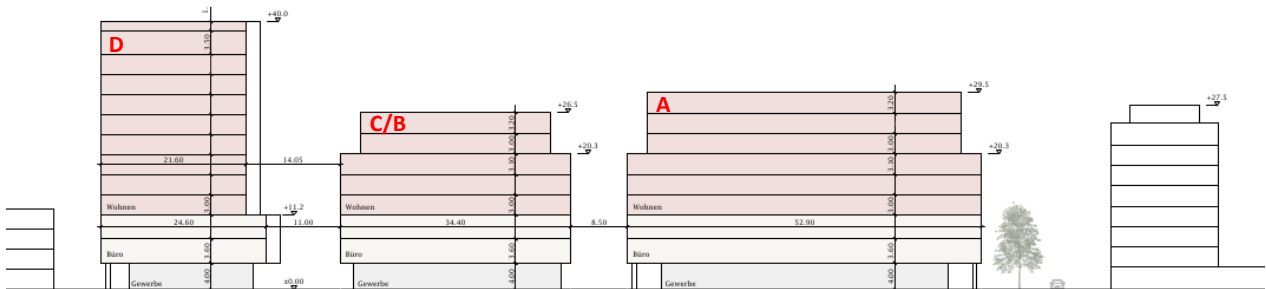


Abbildung 13 Volumetrische Gliederung des Richtprojekts (Quelle: Züst Gübeli Gambetti)

Das Richtprojekt überschreitet diese Baumasse teilweise. Namentlich überschreitet das Gebäude D die maximal mögliche Gesamthöhe und Anzahl Vollgeschosse, Gebäude A überschreitet die maximal mögliche Anzahl Vollgeschosse (die Gesamthöhe bewegt sich innerhalb der mit Gestaltungsplan maximal möglichen Abweichung). Das Gebäude B/C bewegt sich im Rahmen der möglichen Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Gestaltungsplans gemäss § 4 Abs. 2 BNO Aarau. Der Wohnanteil gemäss Richtprojekt bewegt sich mit 60% innerhalb der gegebenen Möglichkeiten.

Relevant für die vorliegende Teiländerung der BNO sind die Anzahl Vollgeschosse sowie die Gesamthöhe Flachdach. Die folgende Tabelle zeigt die konkreten Abweichungen auf:

	Anzahl Geschosse	Gesamthöhe Flachdach
Zone Zentrum sechsgeschossig (§ 12 BNO)	6 VG + Attika	24.0 m
max. mögliche Abweichung mit Gestaltungsplan gem. § 4 Abs. 2 BNO (+2 VG)	8 VG + Attika	29.8 m (§ 22 Abs. 2 BauV / § 48 Abs. 1 BNO)
Gebäude A, Parz. Nr. 1136	9 VG	29.5 m
Gebäude C/B, Parz. Nrn. 1134/1135)	8 VG	26.5 m
Gebäude D, Parz. Nr. 3666	12 VG	40.0 m

Tabelle 1 Übersicht abweichung Baumasse Grundordnung / Richtprojekt

4. Erläuterung der Planungsinhalte

4.1. Anpassung Anhang 2 BNO

Um die Abweichungen von den Regelbaumassen im Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» zu ermöglichen, muss der Anhang 2 BNO angepasst werden. Konkret sind die Möglichkeiten für Abweichungen von den Regelbaumassen im Pflichtgestaltungsplangebiet «Bahnhof Nord» gemäss Richtprojekt zu verankern. Dazu wird der Anhang 2 BNO wie folgt ergänzt:

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
Bahnhof Nord	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässige Erschliessung	<p>Wohnnutzung erst ab 1. Obergeschoss, Nutzung des Erdgeschosses in der Regel publikumsorientiert.</p> <p>In der Länge nicht begrenzter, höchstens 30 m tiefer Baukörper.</p> <p>Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) des Baukörpers entlang SBB-Geleise 31 m, eines Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse 70 m, des östlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 22m und des westlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 33m (heutige Parzelle 1379).</p> <p><u>Im Gebiet der heutigen Parzellen 1134, 1135, 1136, 3666 Geschosszahl frei, Gesamthöhe First- und Flachdach 40 m (heutige Parzelle 3666).</u></p> <p>Bezug des Freiraums im Bereich des Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse zum Torfeld Nord.</p>

In der Zentrumszone sechsgeschossig sind gemäss Regelbauweise Gesamthöhen für First- und Flachdächer von 24 m (25 m unter Voraussetzung von § 48 Abs. 1 BNO) möglich. Die Gesamthöhen der Gebäude gemäss Richtprojekt auf den Parzellen Nrn. 1134, 1135 und 1136 bewegen sich innerhalb der ordentlichen Abweichungsmöglichkeiten der Regelbaumassen gemäss § 4 Abs. 2 BNO (maximal 29.8 m).

Die abweichende Gesamthöhe für die Parzelle Nr. 3666 übersteigt mit 40 m die Möglichkeiten des Gestaltungsplans. Das Gebäude gilt als Hochhaus gemäss dem Sachplan von Aarau Regio. Dieses wird durch die spezielle Grundlage in der BNO erst ermöglicht. Für den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse 86-96» wird zudem, analog zu den übrigen Abweichungsmöglichkeiten innerhalb des Pflichtgestaltungsplangebiets «Bahnhof Nord», die Geschossigkeit freigestellt.

4.2. Planbeständigkeit

Aus Art. 15 und 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ergibt sich, dass Nutzungspläne alle 15 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls (wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben) anzupassen sind. Für diese Zeit gilt eine Planbeständigkeit, allerdings gilt auch hier der Grundsatz, dass wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, Änderungen trotz Planbeständigkeit vorgenommen werden können. Entsprechende erhebliche Änderungen können im vorliegenden Fall trotz der kurzen Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision geltend gemacht werden:

- **Regionaler Sachplan Hochhaus (genehmigt am 7. Dezember 2022):**
Der Sachplan scheidet das Planungsgebiet als Eignungsgebiet für Hochhäuser aus und definiert verschiedene Grundsätze und Anforderungen an diesen speziellen Bautypus. Das Richtkonzept zum GP «Bahnhofstrasse 86-96» berücksichtigt diese und entspricht damit den Grundsätzen des Sachplans. Die Teiländerung der BNO zur Schaffung einer speziellen Grundlage für Hochhäuser entspricht dem vorgesehenen planerischen Prozess (reaktives Modell).
- Die letzte öffentliche Auflage der Gesamtrevision hat Ende 2017 stattgefunden. Damit sind seit der letzten Einflussmöglichkeit bereits einige Jahre vergangen. Die Themen, die der vorliegende Bebauungsvorschlag behandelt (Innenentwicklung, Entwicklung Stadtraum, Siedungsklima, Siedlungsökologie), haben in dieser Zeit stetig an Bedeutung gewonnen. Mit der vorliegenden Teiländerung wird die Grundlage geschaffen, in diesen Themengebieten Fortschritte zu erzielen.

4.3. Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b) des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden u. a. den Grundsatz zu beachten, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen. Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung der BNO Aarau sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und gegeneinander abzuwägen. Die von der vorliegenden Teiländerung der BNO berührten Interessen (siehe unten) werden nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet, umschrieben und bewertet. Die Bewertung der Interessen erfolgt wie die abschliessende Abwägung rein qualitativ.

Für die Teiländerung der BNO können folgende wesentliche Interessen ermittelt werden:

1. Ortsbildschutz
2. Siedlungsentwicklung nach innen
3. Strassenverkehr, Verkehrssicherheit

1. Ortsbildschutz

Die betroffenen Parzellen befinden sich innerhalb des ISOS-Perimeters Aarau und sind der Umgebungsfläche XX mit Erhaltungsziel b zugewiesen. Im Bauinventar Aarau ist keine der Parzellen aufgeführt. Die Bahnhofstrasse ist eine der wichtigen Stadtachsen Aaraus und soll zu einem belebten Boulevard weiterentwickelt werden.

Die besondere Lage stellt erhöhte Anforderungen an die zukünftige Bebauung, Nutzung und Freiraumgestaltung. Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung als Grundlage für

den Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» wird eine höhere Bauweise und Dichte ermöglicht, als dies gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung möglich wäre. Die Ausbildung eines Hochpunkts auf Parzelle Nr. 3666 ist städtebaulich begründet und mit den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Aarau sowie den übergeordneten Überlegungen im Sachplan Hochhaus Aarau Regio vereinbar. Die Grösse der übrigen Baukörper nimmt Bezug auf den Kontext an der Bahnhofstrasse und führt zu einer hohen Nutzungsdichte an einem dafür prädestinierten Ort. Typologisch wird die Situation entlang der Bahnhofstrasse durch die neuen Zwischenräume geklärt, da die heute geschlossene lange Zeile im Vergleich zu den übrigen Solitärbauten untypisch ist. Entsprechend wird das Ortsbild durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil ganz im Sinne der übergeordneten Entwicklungsvorstellungen weiterentwickelt.

2. Siedlungsentwicklung nach innen

Das Planungsgebiet weist mit seiner Lage direkt am Bahnhof Aarau eine prädestinierte Lage für die Innenentwicklung auf. Der kantonale Richtplan definiert für das Gebiet die Ziele der Aufwertung und vielfältigen Nutzung der Bahnhofsgebiete (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1) sowie der Innenentwicklung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.). Die Mindestdichten gemäss Planungsanweisung 2.1 werden übertroffen, das Gebiet ist geeignet für eine weitere Verdichtung gemäss Planungsanweisung 2.2. Die hohe quantitative Verdichtung wird durch eine engmaschige Qualitätssicherung begleitet. So ist das qualitätssichernde Verfahren grundeigentümerverbindlich vorgegeben (§ 6 Abs. 2 BNO). Der Bebauungsvorschlag stammt aus einem entsprechend ausgearbeiteten Richtprojekt, dessen Qualitäten im Rahmen des Gestaltungsplans grundeigentümerverbindlich gesichert. Insbesondere sind dies Qualitäten im Bereich der Nachhaltigkeit (Energie, Mobilität, Ökologie, Konzepte der Schwammstadt) und im Bereich der stadträumlichen Aufwertung (Entsiegelung, Vergrösserung Freiraum, Erdgeschossnutzung, etc.).

3. Abstimmung Siedlung und Verkehr

In Übereinstimmung mit den übergeordneten Konzepten der Stadt Aarau, insbesondere mit dem Gesamtplan Verkehr und den entsprechenden Bestimmungen der BNO, werden Projekte innerhalb des zentralen Standorttyps «A» (§ 68 Abs. 2 BNO) und des Überlastungsgebiets «Bahnhofstrasse» (§ 68 Abs. 3 BNO) konsequent auf eine nachhaltige Verkehrsentwicklung und die Reduktion des MIV ausgerichtet.

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Erhöhung der Anzahl an Bewohnenden kann damit ohne negative Auswirkungen auf die Belastung des Strassenverkehrssystems vollzogen werden.

Fazit Interessenabwägung

Die aufgeführten und bewerteten Interessen zeigen, dass die Teiländerung der Nutzungsplanung als Grundlage für den Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse 86-96» auf die vorhandenen öffentlichen Schutzinteressen (d.h. Klimaschutz, Lärmschutz, Ortsbildschutz) Rücksicht nimmt und diese einhält, beziehungsweise sogar positive Effekte gegenüber der heutigen Ist-Situation zur Folge hat.

An der Realisierung der Bebauung bestehen kommunale, regionale und kantonale Interessen. Es ist im Sinne des RPG, dass an geeigneten Lagen eine Innenentwicklung mit angemessener Dichte realisiert wird. Durch die BNO der Stadt Aarau wird bereits heute

sichergestellt, dass an entsprechenden Lagen eine weitgehende Reduktion des motorisierten Individualverkehrs erreicht werden kann.

Die Stadt Aarau hat zum Planungsgebiet und zu verschiedenen Sachthemen darüber hinaus weitere Entwicklungsvorstellungen festgehalten, die durch das vorliegende Projekt eingehalten und gut abgedeckt werden.

5. Planungsverfahren

5.1. Organisation und Beteiligte

Die Teiländerung BNO «Bahnhofstrasse 86-96» wurde von der Metron Raumentwicklung AG erarbeitet. Folgende Personen waren am Planungsprozess beteiligt:

Name	Funktion	Zuständigkeit
Jan Hlavica Stadtbaumeister	Vertretung Stadt Aarau	Begleitung Teiländerung Nutzungsplanung, Vertretung öffentliche Interessen
Anna Borer Stv. Stadtbaumeisterin		
Saša Subak Projektleitung	Auftragnehmer Metron Raumentwicklung AG	Erarbeitung Teiländerung Nutzungsplanung
Etienne Burren Projektbearbeitung		Erarbeitung GP Bahnhofstrasse 86-96

5.2. Verfahren

Im Folgenden wird das Verfahren der Teiländerung Nutzungsplanung (TAe NuPla) aufgelistet:

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn	Januar 2023
Erarbeitung Unterlagen Teiländerung BNO	Januar 2023 – April 2023
Freigabe Unterlagen Teiländerung BNO durch Stadtrat für Mitwirkung und Vorprüfung	21. August 2023
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	
Abschliessender Vorprüfungsbericht vom	
Öffentliche Auflage	
Evtl. Einigungsverhandlungen	
Beschluss Einwohnerrat	
Ev. Referendumsabstimmung	
Genehmigung Kanton	

6. Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zur Teiländerung BNO «Bahnhofstrasse 86-96» lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Teiländerung der Nutzungsplanung entspricht der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere dem Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes und dem Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) des Kantons Aargau.
- Die Teiländerung der Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Sie trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem sie eine dichte Bebauung an einer dafür geeigneten, zentralen und gut erschlossenen Lage ermöglicht und durch die bestehenden Bestimmungen eine hohe Qualität der Bebauung sichert.
- Die Planung stimmt mit den übergeordneten städtebaulichen Strategien der Stadt Aarau überein. Konkret trägt sie zur angestrebten Entwicklung der Bahnhofstrasse zu einem belebten Boulevard sowie der angestrebten Entwicklung des Ortsbilds bei. Hohe Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards werden grundeigentümerverbindlich durch die bestehende Gestaltungsplanpflicht gesichert.
- Die Planung stimmt mit den weiteren übergeordneten Strategien der Stadt Aarau überein, beispielsweise mit dem Freiraumkonzept oder den Zielsetzungen aus dem Gesamtplan Verkehr. Die Sicherung erfolgt grundeigentümerverbindlich im Rahmen des GP „Bahnhofstrasse 86-96“
- Das Strassennetz der Stadt Aarau wird geschont, indem durch die angestrebte Entwicklung kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr geschaffen wird, sondern eine starke Lenkung auf den Fuss-, Velo und den öffentlichen Verkehr stattfindet.
- Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise (Informationsveranstaltung, Mitwirkung, öffentliche Auflage) über den jeweiligen Planungsstand informiert.

Mit den in diesem Kapitel aufgeführten Vorteilen bestehen gewichtige Argumente, welche die Teiländerung auch im Lichte des Grundsatzes der Planbeständigkeit legitimieren und begründen.

