KANTON AARGAU

Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Regional- und Ortsplanung
BVURO.09.142-1

Stadt Aarau

Gestaltungsplan "Aaraucar", Revision

V O R P R Ü F U N G S B E R I C H T

Aarau, 06.11.2009

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht

1.2 Ausgangslage, Probleme und Ziele

Der Gestaltungsplan umfasst eine Fläche von rund einer Hektare (Parzellen 909 und 4225). Der rechtskräftige Gestaltungsplan "Aaraucar" vom 24. Januar 1994 ist nicht umgesetzt worden. Er wird aufgehoben und durch einen neuen ersetzt. Städtebauliche Studien im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept für das Gebiet der Arbeitszone in der Telli zeigen, dass entlang der Tellistrasse sinnvollerweise eine dichtere Nutzung anzustreben ist. Im neuen Gestaltungsplan ist keine bestimmte architektonische Lösung vorgegeben. Die Bebauung wird erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Areal wird von der Delfterstrasse her erschlossen. Der Gestaltungsplan sieht aber alternative Erschliessungen über die Eggerstrasse oder die Tellistrasse vor. Die Ausgangslage, Probleme und Ziele sind im Planungsbericht umschrieben.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Stadt vom 9. Juli 2009 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 BauG). Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung der Unterlagen auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Beurteilung der Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Beurteilung der Verfahren

2.2.1 Mitwirkung

Die Stadt hat gemäss § 22 BauG ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Jedermann kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Der Stadtrat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich (§ 22 Abs. 2 BauG). Gestützt auf § 24 Abs. 3 BauG können das Mitwirkungs- und das Einspracheverfahren, wie vom Stadtrat vorgesehen, zusammengelegt werden.

2.2.2 Koordination mit der Nutzungsplanänderung

Der Gestaltungsplan setzt die Änderung der Industriezone in eine Wohn- und Gewerbezone voraus. Die Änderung der Nutzungsplanung und der Gestaltungsplan sind in der Vorprüfung koordiniert worden. Der Gestaltungsplan kann frühestens zusammen mit der Änderung der Nutzungsplanung genehmigt werden.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG).

3.1 Allgemeine Beurteilung

Der neue Gestaltungsplan richtet die künftige Bebauung des Areals im Wesentlichen auf die Tellistrasse aus. Die markante, sechsgeschossige Bebauung entlang der Tellistrasse setzt einen erwünschten Kontrapunkt zu den beiden dominierenden Bauten auf der andern Strassenseite (Polizei und Tellihochhaus). Im rückwärtigen Teil des Areals sind vier Geschosse vorgesehen. Die in den beiden Baufeldern mögliche Bebauung ist abgestimmt auf das städtebauliche Entwicklungskonzept der Arbeitszonen Telli. Sie wertet den öffentlichen Raum entlang der Tellistrasse auf und kann im rückwärtigen Teil für eine Erneuerung des Quartiers als Katalysator wirken.

An der Tellistrasse ist ein öffentlicher Platz anzulegen. Damit erhält die Tellistrasse in ihrem zentralen Abschnitt ein städtisches Ambiente. Entlang der seitlichen Quartierstrassen sind Vorgartenbereiche ausgeschieden, die mit Hecken oder Zäunen zu umgrenzen sind. Dadurch wird der Charakter des rückwärtigen, beschaulichen Wohnquartiers in einer sinnvollen Art übernommen.

Ein durchgehender Grünbereich zieht sich quer durch das ganze Planungsareal. Er ist Teil des übergeordneten Konzeptes, das eine Vernetzung der Grünflächen in den einzelnen Baufeldern anstrebt. Entlang der südlichen Arealgrenze wird ein 3 m breiter Streifen für einen öffentlichen Fussweg freigehalten. Damit wird in der Mitte zwischen Telli- und Weihermattstrasse die Durchlässigkeit durch das rückwärtige Quartier und parallel zur Tellistrasse gewährleistet. Die vorgesehenen Massnahmen tragen zu einem vernetzten Grün- und Freiraumsystem bei und werten das Quartierbild erheblich auf.

3.2 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals ist über Gemeindestrassen vorgesehen. Sie liegt damit in der Kompetenz der Stadt. Aufgrund der Verkehrsbelastung und Bedeutung der Tellistrasse ist die als Option angeführte Direkterschliessung auf die Tellistrasse verkehrsplanerisch kritisch. Mit dem Kreisel Telli-/Delfterstrasse steht ein leistungsfähiger und verkehrsicherer Anschluss ans übergeordnete Strassennetz zur Verfügung. Die Abteilung Verkehr empfiehlt daher, auf die Option einer Direkterschliessung auf die Tellistrasse zu verzichten, oder den Anschluss in seiner Bedeutung einzuschränken, z.B. nur für die Erdgeschossnutzungen.

Die geplante dichte Nutzung wird einen entsprechenden Mobilitätsbedarf auslösen. Die städtische Richtlinie regelt sachgerecht den Bedarf an Pflichtparkplätzen. Mit Massnahmen des Mobilitätsmanagements können Erreichbarkeit, Zugang und Attraktivität aufgewertet und Kosten gespart werden. Eine gute Basis dazu ist z.B. eine kostenlose Initialberatung durch die Geschäftsstelle von aargaumobil. Die Abteilung Verkehr empfiehlt, mit Beratungen im Baubewilligungsverfahren und eventuell mit einer entsprechenden Bestimmung in den Sondernutzungsvorschriften, die Möglichkeiten des Mobilitätsmanagements zu fördern und zu nutzen.

3.3 Qualitätssicherung

Der Stadtrat kann für Baugesuche im Planungsareal eine Begutachtung durch bis zu drei unabhängige Fachpersonen anordnen. Diese Qualitätssicherung ist rechtlich möglich. Der Gestaltungsplan lässt bewusst verschiedene Bebauungsmöglichkeiten zu. Wir empfehlen daher zu prüfen, ob die angestrebte hohe städtebauliche und architektonische Qualität auch mit einem Konkurrenzverfahren erreicht werden könnte.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Der Vorprüfungsbericht enthält Hinweise zur Erschliessung und zur Qualitätssicherung im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Wir bitten Sie, diese Bemerkungen zu prüfen. Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Bernhard Fischer
Sektionsleiter

Andreas Guntern
Kreisplaner