KANTON AARGAU

**Departement**
**Bau, Verkehr und Umwelt**
Abteilung Raumentwicklung

Regional- und Ortsplanung
BVURO.04.70-1

# Stadt Aarau

# Gestaltungsplan Kasernenareal Änderung 2005, "Parking Kaserne"

# V O R P R Ü F U N G S B E R I C H T

Aarau, 16.01.2006

# 1. Einleitung

## 1.1 Eingereichte Unterlagen

### 1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (Spezialbauvorschriften), Änderungen 2005

### 1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht
- Bericht zur Umweltsituation
- Verkehrsbericht

## 1.2 Ausgangslage, Probleme und Ziele

Im Kasernenareal soll ein unterirdisches Parkhaus erstellt werden. Der rechtskräftige Gestaltungsplan vom 17. März 1982 wird daher so geändert und erweitert, dass ein Parkhaus mit 298 öffentlichen Abstellplätzen und Ein- und Ausfahrt in die Laurenzenvorstadt (K 110) realisiert werden kann.

## 1.3 Ablauf der Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen. Eine erste Vorprüfung im Sinne einer beratenden Stellungnahme erfolgte mit Bericht vom 8. November 2005. Nach Bereinigung hat uns die Stadt die Vorlage mit Brief vom 8. Dezember 2005 zur abschliessenden Beurteilung zugesandt. Der vorliegende abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Anforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG). Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

# 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.

Der Gestaltungsplan von 1982 entspricht nicht mehr in allen Teilen den heutigen Rechtsgrundlagen (neues Baugesetz, Begriffe etc.) und wohl auch nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. In der Vorlage werden sachgerecht die alten Begriffe übernommen, um keine Differenzen zum rechtskräftigen Gestaltungsplan zu schaffen. Der Stadt wird jedoch empfohlen, den Gestaltungsplan in einem späteren Verfahren gesamthaft zu überarbeiten.

## 2.2 Beurteilung der Verfahren (Mitwirkung)

Die Gemeinde hat gemäss § 22 BauG noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Jedermann kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Der Gemeinderat nimmt zu diesen 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 zusammengelegt 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 Standort des neuen Parkhauses ist nach dem negativen Entscheid über das Schlossplatzparking das Resultat eines Neufindungsprozesses.

### 3.2 Erschliessung

Die Laurenzenvorstadt (K 110) soll im Zuge der Neufestsetzung des Kantonsstrassennetzes westlich der Poststrasse im Frühjahr 2006 an die Stadt Aarau abgetreten werden. Der Gestaltungsplan wird möglicherweise nach der Abtretung der Laurenzenvorstadt an die Stadt Aarau genehmigt. Damit würde der Anschluss an die Laurenzenvorstadt keiner kantonalen Bewilligung (vgl. § 113 BauG) bedürfen.

Der Anschluss des Parkhauses an die Laurenzenvorstadt berücksichtigt die vertraglich vorbereitete Abtretung der Kantonsstrasse an die Stadt. Sollte die Abtretung der K 110 wider Erwarten scheitern, müsste der Anschluss im Baubewilligungsverfahren (vgl. § 113 BauG) überprüft werden. Eine dem Standard von Kantonsstrassen entsprechende Ausbildung wäre für eine Bewilligung unerlässlich.

Die Parkhausein- und -ausfahrt quert den bestehenden Gehweg. Aufgrund des bestehenden Gebäudes direkt am Gehweg (Fleinergut) kann der Beobachtungspunkt nicht hinter dem Gehweg, sondern muss auf der Strassenfläche der Laurenzenvorstadt angeordnet werden. Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen soll auf ein zurückgesetzter Gehweg bei der Einmündung verzichtet werden. Die dadurch entstehenden Behinderungen des Fussgängerverkehrs auf dem bestehenden Gehweg müssen daher in Kauf genommen werden.

Die Sichtzonen liegen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und ausschliesslich auf der Strassenparzelle und sind daher nur unverbindlicher Orientierungsinhalt. Zur Sicherstellung der Sichtzonen bei der Einmündung in die Laurenzenvorstadt müssen mehrere bestehende Längsparkplätze aufgehoben werden.

### 3.3 Umweltbelastung

#### 3.3.1 UVP

Der Gestaltungsplan unterliegt nicht der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Das Parkhaus überschreitet für sich allein nicht den massgebenden Grenzwert von 300 Parkplätzen. Sofern das Parkhaus erweitert wird, in den im rechtskräftigen Teil des Gestaltungsplans für unterirdische Bauten vorgesehenen Bereich, müsste zu diesem Zeitpunkt eine UVP erstellt werden.

Im Bericht zur Umweltsituation werden die Auswirkungen auf die Umwelt nachvollziehbar umschrieben.

### 3.3.2 Lärm

Die Neuanlage trägt zur Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlagen bei. Der neu induzierte Verkehr muss den Anforderungen von Art. 9 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) genügen. Im Bericht zur Umweltsituation (Ballmer + Partner, 18. Juli 2005) wird nachvollziehbar ausgeführt, dass die indizierten Mehrbeanspruchungen den Anforderungen von Art. 9 LSV gerecht werden. Es sind keine Ergänzungen erforderlich.

### 3.3.3 Luft

Sowohl der NO2- wie der PM10-Immissionsgrenzwert (Jahresmittel) werden in Aarau überschritten. Als Massnahmen sind vorgesehen: die Bewirtschaftung der Parkplätze, ein Parkleitsystem der Stadt (in Planung), die Aufhebung von Parkplätzen im Bereich des Sichtfeldes bei der Ausfahrt (ca. 10 PP) und in der Altstadt nach deren Sperrung (27 PP).

Aus lufthygienischen Überlegungen sind die vorgesehenen Massnahmen umzusetzen. Aus den selben Gründen sollte nach Möglichkeit das Parkleitsystem der Stadt Aarau bei Inbetriebnahme des Parkhauses betriebsbereit sein.

## 4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

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

Die Planvorlage kann in der vorliegenden Form öffentlich aufgelegt werden.

Bernhard Fischer
Sektionsleiter

Andreas Guntern
Kreisplaner