KANTON AARGAU

STADTAMMANNAMT
12. Jan. 2012

Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 20.12.2011 AGUN/St j:\03_geschäfte\3_genehmigungen\02_are\ro\20111216_bdv_10.168.doc Nr. BVURO.10.168-1

Stadt Aarau; Gestaltungsplan "Mühlemattstrasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

---

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	5. Mai 2011
Öffentliche Auflage	17 Mai 2011 bis 15. Juni 2011
Beschluss Stadtrat	17. Oktober 2011
Eingereicht zur Genehmigung	28. Oktober 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	30. November 2011

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Baugesetz (BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Nutzungsplanung Siedlung als Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf die am 11. September 1984 genehmigte Nutzungsplanung Siedlung.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Die 0,3 Hektaren grosse, schmale Fläche der Wohn- und Mischzone WG 4 südlich der Mühlemattstrasse soll überbaut werden. Das Areal liegt an einem Nordhang, nahe der Altstadt und der Aare. Basis für die Überbauung bildet ein Studienauftrag mit vier Architekturbüros, den die Stadt und die Grundeigentümer durchgeführt haben. Die wesentlichen Resultate des Studienauftrags sind im Gestaltungsplan festgelegt worden.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans "Mühlemattstrasse" bestehend aus dem Situationsplan 1 : 200 und den Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Versand: 10. Jan. 2012

Erwägungen

4. Beurteilung der Vorlage

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören namentlich die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Vorgesehen ist ein langgezogener Baukörper bestehend aus drei aneinandergebauten Kuben mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe und Kirche). Das Mittelgebäude ist dreigeschossig, die seitlichen Gebäude fünfgeschossig. Nördlich des Baukörpers ist eine Terrasse vorgesehen, die höher liegt als die Mühlemattstrasse und so den Platz von der viel befahrenen Strasse trennt. Der Hang südlich des Baukörpers wird als Grünfläche gestaltet und dient als Erholungs- und Spielbereich. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Freiraumkonzept zu erstellen (§ 12 Abs. 3 SNV).

Das denkmalgeschützte Teehaus ist zentraler Bestandteil des Gestaltungsplanareals. Es ist im frühen 19. Jahrhundert als Gartenpavillon zum Haus Laurenzenvorstadt 61 auf der Gartenabschlussmauer zur Mühlemattstrasse an prominenter Stelle errichtet worden. Es hat im letzten Jahrhundert über lange Zeit dem bekannten Aarauer Künstler Felix Hoffmann als Atelier gedient. Der Schutz des Objekts ist gewährleistet.

Die Abweichungen gegenüber den Grundnutzungen werden in der Stellungnahme vom 25. Januar 2011 untersucht. Demnach erreicht der Gestaltungsplan ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Resultat, als eine Überbauung nach Regelbauweise: "Die auf 1,1 erhöhte Ausnützungsziffer, das partielle Anheben der Gebäudehöhe und Geschosszahl, das Aufheben der städtischen Bestimmung zur Geschosshöhe, sowie das Verringern des Abstands zu Mühlemattstrasse für ausgewählte Bauteile, sind städtebaulich, architektonisch und raumplanerisch begründet und sinnvoll. In Kombination mit den weiteren Festlegungen des Gestaltungsplans Mühlemattstrasse wird damit die geforderte Qualitätssicherung erreicht." Aus raumplanerischer Sicht sind diese Schlussfolgerungen nachvollziehbar begründet.

4.3 Erschliessung

Zwischen der Kettenbrücke und dem Sauerländertunnel bündeln sich zwei Kantonsstrassenachsen. Die kantonalen Interessen an der Freihaltung genügender Strassenabstände sind von hoher Bedeutung. Das denkmalgeschützte Teehaus liegt an der Strassenparzelle innerhalb des 6 m Strassenabstands gemäss § 111 BauG (Kantonsstrasse K 238). Der Gestaltungsplan weist nach, dass die kantonalen Freihalteinteressen berücksichtigt werden können, ohne das Teehaus zu tangieren.

Das Areal wird über die bestehende Zufahrt des Stadtbachhof-Parkings erschlossen. Die östlich angrenzende Parzelle 884 wird separat über den Freihofweg erschlossen.

Für den Langsamverkehr sind von der Mühlemattstrasse eine grosszügige Treppe und eine rollstuhlgängige Rampe vorgesehen. Der bestehende Freihofweg, der das südlich angrenzende Stadtquartier mit dem Aareraum verbindet, wird neu weiter östlich durchs Areal

geführt. Dabei ist vorgesehen, die bestehende Querung der K 238 mit der Schutzinsel zu verlegen, was ein kantonales Strassenbauprojekt (Verursacheranlage) erfordert.

4.4 Hochwasser, Gewässer

Die Gefahrenkarte für Aarau zeigt kein Schutzdefizit für den Gestaltungsplanperimeter auf. Bei Extremereignissen (EHQ) kann das Areal von Süden (Stadtbach Rathaus) tangiert werden, die Fliesstiefen sind jedoch vernachlässigbar gering. Für den Gestaltungsplan sind keine Massnahmen erforderlich. Der Gestaltungsplan grenzt an den überdeckten Stadtbach. Der Stadtbach ist ein privates Gewässer der Stadt Aarau. Er verläuft entlang des Gestaltungsplanperimeters eingedolt unter der Kantonsstrasse K 238 (Mühlemattstrasse).

4.5 Lärmschutz

Das Areal des Gestaltungsplans gilt als erschlossen im Sinne der Lärmschutzverordnung, LSV, SR 814.41. Damit ist der Lärmschutz im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen (Art. 31 LSV). Im Gestaltungsplan ist der Lärmschutz im Sinne der Vorsorge gut berücksichtigt worden: Der lange Baukörper schirmt den Strassenlärm gegen Süden optimal ab. Die Aareterrasse reduziert den Lärm im Bereich des Erdgeschosses. Weitergehende Lärmschutzmassnahmen sind im Gestaltungsplan nicht erforderlich.

4.6 Nutzung kantonaler Parzellen

Die beiden kantonalen Parzellen 3692 und 5110 werden in den Gestaltungsplan einbezogen. Dies ist möglich. Die Tunnelzentrale mit Parkierung wird nicht tangiert. Die rechtliche Regelung der Nutzung der staatseigenen Parzellen 3692 und 5110 (Dienstbarkeiten, Einbezug der Ausnützungsziffer gemäss Planungsbericht Ziffer 3.6, etc.), ist mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb) festzulegen.

4.7 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Mühlemattstrasse" der Stadt Aarau vom 17. Oktober 2011 wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.
Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

3.
Beschwerdeentscheide können innert gleicher nicht erstreckbarer Frist – neben dem Genehmigungsentscheid – gesondert mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden, sofern sie durch den Genehmigungsentscheid nicht abgelöst worden sind.

4.
Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist
a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

5.
Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffer 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

6.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

7.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

8.
Die Genehmigungsbeschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.

Verteiler
- Stadtrat, Rathausgasse 1, 5000 Aarau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Verkehr BVU

Peter C. Beyeler
Regierungsrat