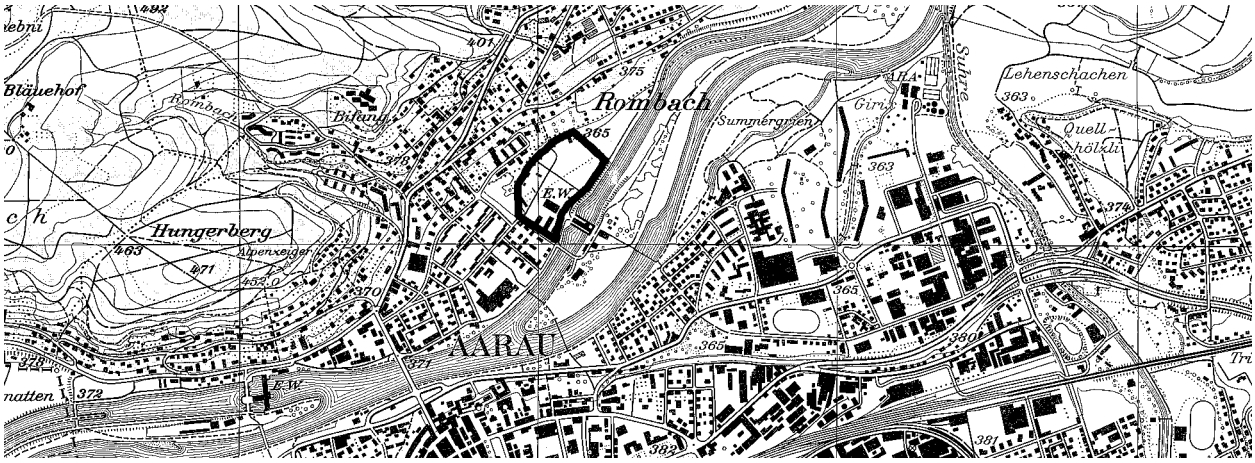
Gestaltungsplan „Scheibenschachen“

gem. § 21 BauG

Planungsbericht



Übersichtsplan 1:25‘000

Vom Stadtrat am 6. März 2006 zur Genehmigung verabschiedet.

1. Ausgangslage und Ziel des Gestaltungsplans

1.1 Ausgangslage

Nachdem der Schiessbetrieb eingestellt wurde und 1994 die Schützengesellschaft Aarau für deren Verzicht auf sämtliche Rechte im Scheibenschachen ausbezahlt wurde, ging es sowohl der Stadt Aarau wie auch der Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin um eine möglichst rasche Erschliessung ihres in der dreigeschossigen Wohnzone liegenden Grundstücks.

Es zeigte sich bald, dass die benachbarte Parzelle der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft sowie die in der Industriezone liegende JCF-Parzelle ebenfalls in die Betrachtungen miteinbezogen werden müssen. Verschiedene Planungsstudien zeigten auch, dass die Gebietserschliessung nicht ohne Einbezug des benachbarten, auf Küttiger Gemeindegebiet liegenden Areals Widler verfolgt werden sollte.

Die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau sowie die Gemeinde Küttigen schlossen sich aus diesem Grund zu einer Planungsgemeinschaft Scheibenschachen-Widler zusammen mit dem Ziel, planerische Grundlagen für die Erschliessung zu erarbeiten.

Parallel dazu wurden Landumlegungen verhandelt, Lärmschutzabklärungen im Zusammenhang mit dem Kraftwerk Rüchlig getätigt und eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

JCF-Parzelle (links hinten), Parzelle der Ortsbürgergemeinde (mitte), Parzelle der allgemeinen Wohnbaugenossenschaft (rechts)

1998 beteiligten sich die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde der Stadt Aarau sowie der Kanton Aargau mit dem Scheibenschachenareal am Europan 5-Wettbewerb. Dies ist ein europaweites Wettbewerbsverfahren für junge ArchitektInnen bis 40, welches innovativen und zukunftsgerichteten Wohnungsbau in verschiedenen Ländern Europas fördert.

1999 fiel der Entscheid der internationalen Jury auf das Projekt von Bertram Ernst, Erich Niklaus, Ursina Fausch und Hannes Henz. Dieses Projekt wurde daraufhin von Wüest & Partner, Zürich – welche bereits 1995 eine Standortanalyse des Areals durchgeführt hatten – einer Überprüfung unter dem Schwerpunkt Immobilienmarkt unterzogen.

Wettbewerbsprojekt

Nachdem im Juni 2002 das Land der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft und im September 2002 auch dasjenige der JCF von der Ortsbürgergemeinde gekauft werden konnte, stand einer gesamthaften Planung nichts mehr im Wege.

Im November 2002 hat der Stadtrat die Projektorganisation festgelegt und eine Steuerungsgruppe Scheibenschachen sowie einen externen Projektleiter eingesetzt. Die Steuerungsgruppe begleitet die Planungsarbeiten im Baugebiet Scheibenschachen bis zur Baureife.

Im Juni 2003 wurden von der Ortsbürgergemeindeversammlung als oberste Instanz der Grundeigentümerin acht Grundsätze für die Überbauung des Areals Scheibenschachen verabschiedet:

1. Im Areal Scheibenschachen soll schrittweise ein vorbildlicher neuer Stadtteil entstehen, der einen attraktiven Beitrag zum Standort Aarau leistet.

2. Auf dem Areal soll in den unterschiedlichsten Formen (Eigentum, Miete, Reihenhäuser, Geschoss- wohnungen, etc.) hauptsächlich Wohnraum in einer relativ hohen Dichte, entsprechend einer Ausnützungsziffer von ca. 0.75 im Sinne von § 9 Abs. 1 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, geschaffen werden.

3. Die Überbauung soll marktgerecht sein, die Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen offen halten, eine überdurchschnittliche Siedlungsqualität garantieren sowie einen hohen Wohnwert schaffen.

4. Die Neubauten, die Grünräume und die Übergänge zu den bestehenden Quartieren, den Waldstücken, dem Rombachbächli und der Aare sind sorgfältig zu planen und zu erstellen.

5. Die Überbauung soll einer altersmässig und sozial gut durchmischten Bevölkerung dienen und entsprechende Steuererträge generieren.

6. Die Erschliessungsaufgaben sollen möglichst auf eine zentrale Verkehrsachse konzentriert werden, über welche die Anbindung an das Quartier Scheibenschachen resp. an die Bibersteinerstrasse erfolgen soll. Die areal-interne Erschliessung soll die Zufahrt zu den einzelnen Baufeldern gewährleisten, ohne dabei den ausgesprochenen Wohncharakter und die übrigen Verkehrsteilnehmer (Fussgänger, Fahrradfahrerinnen) zu beeinträchtigen.

7. Die Ortsbürgergemeinde strebt eine dem Potential des Areals angemessene Wertschöpfung an durch den Verkauf oder die Baurechtsabgabe und behält sich eigene Reinvestitionsmöglichkeiten offen.

8. Die erforderlichen Verfahren für die Planung (Umzonung, Sondernutzungsplan oder generelles Erschliessungsprojekt) sollen rasch und effizient umgesetzt werden und vielfältige Etappierungs- und Aufteilungsmöglichkeiten sowie ein flexibles Reagieren auf Änderungen am Markt garantieren.

1.2 Ziel des Gestaltungsplans

Es zeigte sich, dass das Ziel, in dieser Situation ein Wohnquartier mit hohen Qualitätsansprüchen zu schaffen, nur mit mehreren aufeinander abgestimmten planerischen Massnahmen erreicht werden kann. Dabei sind sowohl öffentlichrechtliche wie auch privatrechtliche Instrumente von Bedeutung:

· Zonenplanänderung
· Gestaltungsplan
· Richtplan Grünraumkonzept Scheibenschachen
· Qualitative Kriterien bei der Auswahl von Käufern/Investoren

In einem gleichzeitigen, separaten Verfahren wird das zurzeit in der Industriezone liegende JCF-Areal der dreigeschossigen Wohnzone zugeordnet. Im Zuge dieses Verfahrens werden an den Rändern des Gebietes, im Bereich des neu gestalteten Rombachbächli und am Waldrand kleine Korrekturen der Grünzonen gemacht. Das gesamte Gebiet der neu abgegrenzten Wohnzone wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der erforderliche Gestaltungsplan legt die Grundstruktur der Bebauung und der Freiräume sowie der Erschliessung fest und sichert die notwendige Koordination. Im Nahbereich des Kraftwerks Rüchlig legt er auch Lärmschutzmassnahmen fest.

2. Bau- und planungsrechtliche Randbedingungen

2.1 Zonenplan und Bauordnung

Nach der Zonenplanänderung, welche gleichzeitig in einem separaten Verfahren erfolgt, befindet sich der gesamte Perimeter in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Da sich einige Bestimmungen im Gestaltungsplan an denen der Arealüberbauung orientieren, seien hier neben den Randbedingungen der Regelbauweise auch diejenigen einer Arealüberbauung aufgeführt.

	Regelbauweise	Arealüberbauung
Wohnanteil	mind. 60%	mind. 60%
Ausnützungsziffer	0.6	bei 12‘000 m2 Arealfläche: 0.75
Anzahl Vollgeschosse	3	4
kleiner Grenzabstand	5m	*
grosser Grenzabstand	8m	*
max. Gebäudelänge	60m	*
min. Gebäudetiefe	15m	*
Mehrlängenzuschlag	1/4 der Mehrlänge über 12m, max. 4m	*
Geschosshöhe	max. 3m	*
Dachform	keine Vorgaben	

* dürfen bei Arealüberbauungen gem. § 21 ABauV von der Regelbauweise abweichen

2.2 Gesetze und Pläne Kanton und Bund

Der Gestaltungsplan führt bezüglich Gesetzen und Sachplänen des Kantons und des Bundes zu keinen Konflikten. Übergeordnete Zielsetzungen der Raumplanung, insbesondere der sparsame Umgang mit Landressourcen und eine hohe Siedlungsqualität, werden in hohem Masse erfüllt.

2.3 Lärmschutz

Der südwestliche Teil des Areals liegt im Emissionsbereich des Kraftwerks Rüchlig. Bereits mit dem Kauf der Parzelle 3892 von den Jura-Zementfabriken, welchen zugleich das Kraftwerk gehörte, wurde sichergestellt, dass alle sinnvollen Möglichkeiten zur Lärmreduktion an der Quelle – d.h. im und am Kraftwerksgebäude sowie im Strömungsbereich des Unterlaufs – getroffen werden. Trotzdem werden die nach der Umzonung in eine Wohnzone massgebenden Werte (Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II) im südöstlichen Randbereich des Areals überschritten. Die Berechnungen und Simulationen des beigezogenen Akustikbüros Planteam GHS, Sempach, haben gezeigt, dass es möglich ist, die Immissionen durch die Stellung der Bauten, die Anordnung der lärmempfindlichen Räume oder Massnahmen wie verglaste Zwischenklimazonen usw. im erforderlichen Mass zu reduzieren. Die entsprechenden Vorschriften werden im Gestaltungsplan festgehalten. Karten mit den Ausbreitungskurven des Kraftwerkslärms (Tag/Nacht) finden sich im Anhang dieses Berichts.

2.4 Bodenbelastungen

Über die aus dem früheren Schiessbetrieb und Zementproduktion resultierenden Bodenbelastungen geben verschiedene Untersuchungen Auskunft:

Datum	Titel	Verfasser	
25. Juni 2001	Altlasten Scheibenschachen, Aarau - Historische Untersuchung & Pflichtenheft für die Technische Untersuchung (der Parzelle 4)	Matousek, Baumann, Niggli AG, Baden	
12. September 2001	Altlasten Scheibenschachen, Aarau - Abschätzung der Entsorgungskosten der Parzelle 3892	Matousek, Baumann, Niggli AG, Baden	
26. November 2001	Schlussbericht Voruntersuchung	Matousek, Baumann, Niggli AG, Baden	
4. April 2002	Altlasten Scheibenschachen, Aarau - Abschätzung der Entsorgungskosten der Parzelle 4	Matousek, Baumann, Niggli AG, Baden	
30. April 2002	Historische Aufarbeitung der Bautätigkeit auf dem Areal der JCF - Parzelle Nr. 3892	Lüthi & Schneiter, Aarau	
28. Mai 2002	Altlasten Scheibenschachen, Aarau - Historische Untersuchung & Pflichtenheft für die Technische Untersuchung der Parzelle 3892	Matousek, Baumann, Niggli AG, Baden	
4. Juli 2002	Altlasten Scheibenschachen, Aarau - Schlussbericht Voruntersuchung der Parzelle 3892	Matousek, Baumann, Niggli AG, Baden	

Sich aus den Bodenbelastungen ergebende Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren situativ zu verfügen.

2.5 Grundwasserspiegel

Auf die Höhe des Grundwasserspiegels wird namentlich mit der Formulierung von §6 der Sondernutzungsvorschriften Bezug genommen. Damit können die Grundwasserschutz-Vorschriften eingehalten werden.

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

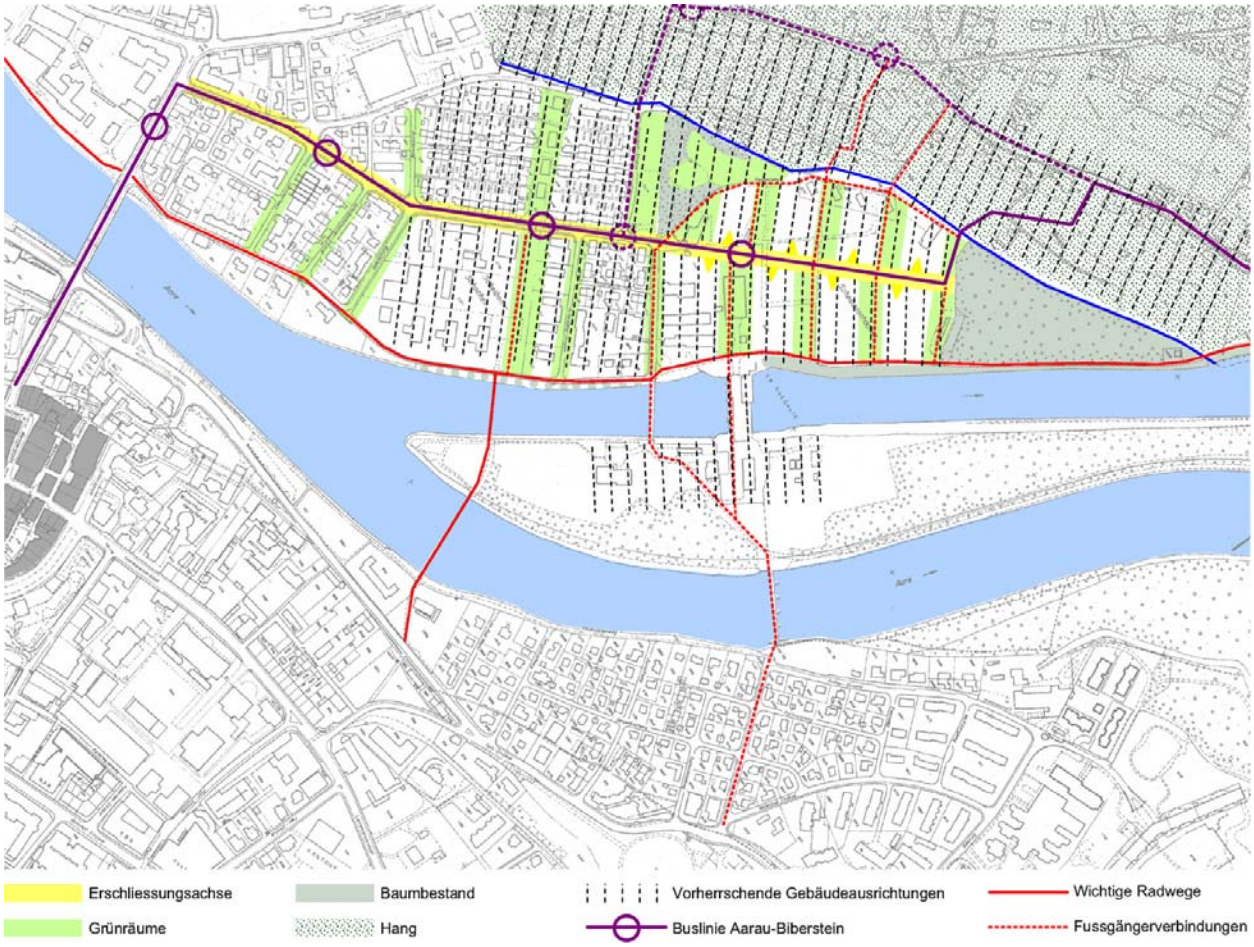
3.1 Allgemeines

Die wesentlichen Merkmale des Gestaltungsplanes basieren auf dem Konzept des unter 1.1 erwähnten Wettbewerbsprojektes: Baufelder mit dichter städtischer Überbauung wechseln sich mit öffentlich durchgängigen Grünfeldern ab. Die gesamte Überbauung wird über eine zentrale Achse erschlossen.

Diese Struktur lässt sich als Fortsetzung des bestehenden Scheibenschachenquartiers lesen. Über die Grünräume und die darin enthaltenen Wege ist das Gebiet auch mit dem Widlerquartier verknüpft.

Die neue Erschliessungsstrasse über den Widler wird die Überbauung mit der Bibersteinerstrasse und Küttigen verbinden. Dies erlaubt eine durchgehende Busverbindung und entlastet das bestehende Scheibenschachenquartier von Anstösserverkehr.

Die Geometrie der Felder – und damit auch die einer zukünftigen Bebauung – vermittelt zwischen den vorherrschenden Gebäudeausrichtungen der nächsten Umgebung.



Beziehungen zur Umgebung

Die Dimensionen der Bau- und Grünfelder wurden mit Bebauungsbeispielen getestet und hinsichtlich Gebäudetiefen und -abständen optimiert. Dabei wurde berücksichtigt, dass eher tiefere Grundrisse, welche ein besseres Oberflächen-Volumen-Verhältnis haben, möglich sein sollen. Ebenfalls berücksichtigt wurde, dass obwohl unterirdische Einstellhallen nur in den Baufeldern angeordnet werden dürfen, trotzdem noch sinnvolle Kellerräume resultieren.

Es wird davon ausgegangen, dass alle bestehenden Bauten, inklusive Kugelfänge und Schutzwände abgebrochen werden. Das ehemalige Kosthaus der JCF könnte jedoch bei geeigneter Einbindung stehen bleiben.

Modellbild Bebauungsbeispiel

Die Breiten der Baufelder nordwestlich der zentralen Erschliessungsachse (Kirchbergstrasse) sind etwas grösser als diejenigen im südöstlichen Bereich, die Grünfelder dementsprechend etwas schmaler. Dies ist eine Reaktion auf die unterschiedliche Bedeutung der beiden Teile: das Gebiet zwischen Kirchbergstrasse und Pappelweg/Rombachbächli hat einen eher intimeren Charakter als dasjenige zwischen Kirchbergstrasse und dem viel begangenen Uferweg.

Die Verteilung von Baufeldern und Grünfeldern im nordwestlichen Teil eignet sich tendenziell eher für Reihenhäuser und andere niedrigere Formen von verdichtetem Bauen (z.B. Hofhäuser), während im südöstlichen Bereich die Verhältnisse eher zum Geschosswohnungsbau drängen.

Die Stimmung der öffentlich durchgängigen Grünräume wird entsprechend beeinflusst: die schmaleren Grünfelder im nordwestlichen Teil zwischen den „privateren“ Bebauungen erhalten einen intimeren Charakter, die breiteren Grünfelder zwischen den „anonymeren“ Bebauungen im südöstlichen Bereich einen öffentlicheren Charakter.

Die Gestaltung der Mittelachse mittels Platzfolgen und Alleeabschnitten soll eine Verlangsamung des Verkehrs bewirken und den Charakter einer Wohnstrasse vermitteln.

Bebauungsbeispiel

3.2 Erläuterungen zum Situationsplan

Gestaltungsplan, Situationsplan

- Die Waldbaulinie entschärft den geringfügigen Konflikt mit dem Waldabstand im Bereich des kleinen Parkes an der Westecke des Areals. (siehe §6 Sondernutzungsvorschriften)

- Die Zwangsbaulinien sichern eine klare, räumlich spürbare Abgrenzung zwischen Baufeld und Grünfeld. Diese sind besonders wichtig für die Klarheit des städtebaulichen Konzeptes. (siehe §6)

- Die Strassenbaulinien definieren einen klar erkennbaren Strassenraum. (siehe §6)

- Die Baufelder sind zur ausschliesslichen Aufnahme aller Bauten bestimmt. (siehe §5)

- Die Grünfelder sollen frei von Hoch- wie auch von Tiefbauten bleiben. (siehe §5)

- Die Erschliessungsflächen umfassen neben der Verlängerung der Kirchbergstrasse (5.5m Fahrbahn plus 2 x 2m Trottoir), dem Anschluss Widler (5.5m Fahrbahn plus 2m Trottoir) und dem Pappelweg (3m) auch ein zusätzliches Trottoir entlang der Stockmattstrasse und dem Aareuferweg bis zur Einfahrt zum Kraftwerk.

- Der Pappelweg hält den minimalen Gewässerabstand zur Rombachbächliparzelle nicht ein. Der Verlauf wurde aber in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen sorgfältig der Situation angepasst. Der Pappelweg hat keine primäre Erschliessungsfunktion. Er ist lediglich ein Fuss- und Radweg und ist als Mergel- oder Kiesweg, ohne Asphaltierung auszubilden.

- Die Fuss- und Radwegverbindungen sind symbolisch eingetragen, die genaue Lage wird erst mit dem Bauprojekt bestimmt. (siehe §12)

- Die lärmbelasteten Bereiche umfassen das Gebiet, für welches auch nach den Sanierungsmassnahmen an der Quelle (Kraftwerk) die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II überschritten werden. Sie entsprechen dem Geltungsbereich von §14.

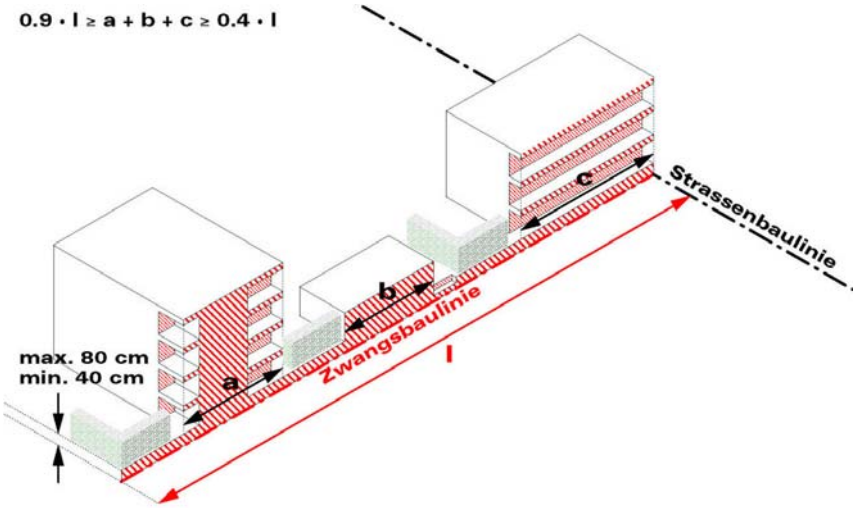
3.3 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften

Nachfolgend werden einzelne Paragraphen der Sondernutzungsvorschriften kommentiert.

- zu §4: Weil sowohl die zulässige Bruttogeschossfläche wie auch die Geschosszahl quantitativ einer Arealüberbauung in der dreigeschossigen Wohnzone entsprechen sollen, ist es angezeigt, auch dementsprechende qualitative Anforderungen festzulegen.

- zu §3: Es ist vorgesehen, den Richtplan „Grünraumkonzept Scheibenschachen“ gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan zu erlassen.

- zu §6:



- zu §7: Die maximale Gebäudehöhe von 14m soll im Interesse einer besseren Wohnqualität etwas höhere Geschosse als üblich ermöglichen. Die Flachdachvorschrift ist eine minimale Vorgabe, um eine gestalterische Einheit innerhalb des Quartiers zu erreichen.

- zu §8: Die Ausnützung von 75% (Zonengemässe AZ inkl. Arealüberbauungs-Bonus) der gesamten veräusserbaren Fläche wurde ungefähr gleichmässig auf die Baufelder verteilt. Die Ausnützung je Parzelle (Parzellierung gem. Orientierungsinhalt im Situationsplan, inkl. Grünflächenanteil) entspricht dabei wiederum 75%.
  Ein Schema mit entsprechenden Zahlen, Anzahl Pflichtparkplätzen (gem. zurzeit gültigen Vorschriften) und ungefährer Anzahl resultierender Wohnungen befindet sich im Anhang.

- zu §9: Die Längen und Abstände werden wie bei Arealüberbauungen behandelt.

- zu §10, Abs 1: Ein Schema mit entsprechenden Zahlen, Anzahl Pflichtparkplätzen (gem. zurzeit gültigen Vorschriften) und ungefährer Anzahl resultierender Wohnungen befindet sich im Anhang.

- zu §10, Abs 2: Als Beitrag zur Linderung der Erschliessungsproblematik sollen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Überbauungen mit reduzierter Mobilität ermöglicht werden.

- zu §11: Die Gestaltung der Mittelachse mittels Platzfolgen und Alleeabschnitten soll eine Verlangsamung des Verkehrs bewirken. Eine Beschränkung der Durchlässigkeit zur Verhinderung von Schleichwegfahrten sowie die Regelung der Zufahrten kann mittels verkehrspolizeilichen Massnahmen erreicht werden.

4. Vorprüfung, Mitwirkungs- und Genehmigungsverfahren

Mit Bericht vom 21. Dezember 2004 hat das Kantonale Baudepartement, Abteilung Raumentwicklung, die kantonale Vorprüfung des Gestaltungsplanes Scheibenschachen abgeschlossen, die Vorlage gewürdigt, einen Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt und die Vorlage in der vorliegenden Form zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Mitwirkung und öffentliche Auflage erfolgten zusammengelegt vom 31. Mai 2005 bis 29. Juni 2005. Gegenstand von Mitwirkung und öffentlicher Auflage resp. Publikation bildeten dabei folgende Vorlagen:

1 Zonenplanänderung Scheibenschachen
2 Gestaltungsplan Scheibenschachen mit Sondernutzungsvorschriften
3 Erschliessungsprojekt Scheibenschachen
4 Massnahmen zur Umgestaltung der Kirchbergstrasse West (Tempo 30)
5 Widerruf Fahrverbot auf der Stockmattstrasse (ab Gysulastrasse / Giessenweg in Richtung Süden)
6 Widerruf Fahrverbot auf der Gysulastrasse (ab Gysulastrasse / Giessenweg in Richtung Westen)
7 Höchstgeschwindigkeit 30 km/h Zonensignalisation

Innerhalb der gesetzlichen Frist gingen 4 Mitwirkungseingaben (davon eine Sammeleingabe) und 13 Einsprachen (davon 6 Sammeleingaben) ein.

Die Mitwirkungseingaben und die Antwort des Stadtrates sind in einem Mitwirkungsbericht zusammengestellt worden (verabschiedet vom Stadtrat am 13. Februar 2006).

Mit Einsprachen angefochten wurden alle Vorlagen mit Ausnahme von Vorlage 7 und der Vorlage Tempo 30 mit den baulichen Massnahmen auf dem Gemeindegebiet Küttigen (Erschliessungsstrasse Widler) als Teil der Erschliessung Scheibenschachen. Die Eingaben betrafen im Wesentlichen die folgenden Themen und Punkte:

- *Verkehrserschliessung und bauliche Massnahmen an der Kirchbergstrasse:* Der Grossteil der Einwendungen richtete sich gegen das im Einvernehmen mit der Gemeinde Küttigen erarbeitete Konzept einer durchgehenden Kirchbergstrasse und gegen die vorgesehenen Massnahmen zur Umgestaltung der Kirchbergstrasse West.
- *Die Art der Nutzung:* Es wurde geltend gemacht, dass die Umzonung der bestehenden Industriezone in eine W3 nicht vollzogen oder zumindest mit einschränkenden Bedingungen zum Gestaltungsplan verknüpft werden solle. Hauptgrund für die Ablehnung der Umzonung ist deren Voraussetzung für die parallele Gestaltungsplanung. Teilweise wurde gefordert, zwischen dem bestehenden Quartier und den Neubauten sei eine Pufferzone mit Einfamilienhäusern (EFH) einzufügen, damit eine bessere Quartierverträglichkeit resultiere, oder es sei zwingend die Mischung mit EFH vorzuschreiben.
- *Das Mass der Nutzung:* Es wurde argumentiert, die maximal mögliche Dichte von 0.75 sei nicht quartierverträglich und zu hoch gewählt. Ebenso sei die max. zulässige Gebäudehöhe von 14 m zu hoch.
- *Das Verfahren:* Es wurde geltend gemacht, die Zusammenlegung des Mitwirkungs- und des Auflageverfahrens entspreche dem Gewicht des Vorhabens nicht und sei deshalb nicht zulässig.

Am 28. Oktober 2005 und am 24. November 2005 fanden die Einspracheverhandlungen statt. In der Folge wurde lediglich eine Einsprache zurückgezogen.

An seiner Sitzung vom 13. Februar 2006 hat der Stadtrat die verbleibenden Einsprachen zum Zonen- und Gestaltungsplan abgewiesen. Gutgeheissen wurde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat Küttigen die Einsprache gegen Punkt 6, da sich die vorgesehene Aufhebung dieses Fahrverbots als nicht zweckmässig erwies. Ferner entsprach der Stadtrat in teilweiser Gutheissung der Einsprache gegen Punkt 5, indem er die Inkraftsetzung auf den Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft der neuen Erschliessungsstrasse über den Widler verschob. Die Einspracheverfahren betr. das Erschliessungsprojekt und die baulichen Massnahmen an der Kirchbergstrasse West wurden vom

Stadtrat bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gestaltungsplanverfahrens sistiert, da die Erschliessung Bestandteil des Gestaltungsplans ist.

Die Abweisung bzw. Sistierung der wesentlichen Einsprachepunkte gemäss obenstehender Aufstellung begründete der Stadtrat im Wesentlichen wie folgt:

- *Verkehrserschliessung und bauliche Massnahmen an der Kirchbergstrasse:* Das gesamte Verkehrskonzept im Scheibenschachen geht auf einlässliche Untersuchungen des Ingenieurbüros Ballmer + Partner zurück. Verschiedene Varianten der Erschliessung und Verkehrsführung wurden evaluiert. Die Variante "durchgehender Verkehr, mit flächendeckender Einführung von Tempo 30 und entsprechenden baulichen Massnahmen" erwies sich als das den Verhältnissen entsprechende zweckmässigste Konzept. Dieses ermöglicht sämtlichen heutigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets Scheibenschachen sowohl den Zugang ostwärts über die Bibersteinerstrasse in Richtung neue Staffeleggstrasse / Autobahn wie in westlicher Richtung zur Stadt. Nur mit diesem Konzept wird kein Bewohner und keine Bewohnerin des Scheibenschachens zu Mehrwegen gezwungen. Der von den Einsprechern befürchtete Schleichverkehr wird sich nach der Überzeugung des Stadtrats nach Realisierung der neuen Staffeleggstrasse mit dem zugehörigen östlichen Aareübergang sowie nach Realisierung des Weinbergkreisels auf ein Minimum reduzieren. Das Interesse, eine Tempo 30 Zone mit verkehrshemmenden baulichen Massnahmen zu befahren, ist gegenüber der nach Erstellen der neuen Aarebrücke und des Weinbergkreisels flüssigen Verkehrsroute nicht attraktiv. Sollte sich diese Prognose dereinst in ausgeprägtem Masse als nicht zutreffend erweisen, müsste eine neue Lagebeurteilung vorgenommen werden.
- *Art der Nutzung:* Grundsätzlich blieb die Zuweisung des heutigen Industriegebiets zur W3 unbestritten; auch der "alte" Scheibenschachen ist grösstenteils der W3 zugeordnet. Nur weil Teile des "alten" Scheibenschachens die in der W3 theoretisch mögliche Dichte und Gebäudehöhe zurzeit nicht voll ausnützen, will der Stadtrat nicht eine Pufferzone (z.B. mit Einfamilienhäusern) zwischen altem und neuem Scheibenschachen einführen. Die ebenfalls gewünschte Durchmischung der W3 mit Einfamilienhäusern ist rechtlich nicht möglich.
- *Mass der Nutzung:* Die maximal mögliche Dichte von 0.75 im Gebiet des Gestaltungsplans entspricht derjenigen der W3 mit Arealbebauungsbonus. Die max. mögliche Gebäudehöhe unterschreitet sogar leicht die in der W3 mit Arealbebauungsbonus realisierbare Höhe. Sie darf deshalb als praktisch identisch mit den seit je in den W3-Zonen möglichen Gebäudehöhen bezeichnet werden.
- *Verfahren:* Bei Sondernutzungsplanungen kann generell das Mitwirkungsverfahren mit dem Einspracheverfahren verknüpft werden. Geht es um Änderungen der Nutzungspläne, wie hier, wo ein Teilgebiet des Scheibenschachens von der Industriezone (I) zur Wohnzone 3 (W3) umgezont wird, können Mitwirkungs- und Einspracheverfahren zusammengelegt werden, wenn die angestrebte Änderung des Nutzungsplans von untergeordneter Bedeutung ist. Dies ist hier gegeben. Gestützt auf diese Ausgangslage billigte auch das Baudepartement in seinem Vorprüfungsbericht ausdrücklich die Zusammenlegung des Mitwirkungs- und des Einsprache-verfahrens. Zudem wurden die Bewohner des Scheibenschachens vor der Auflage über die vorgesehenen Planungsmassnahmen verschiedentlich orientiert.

5. Genehmigung

Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 23. Mai 2007.

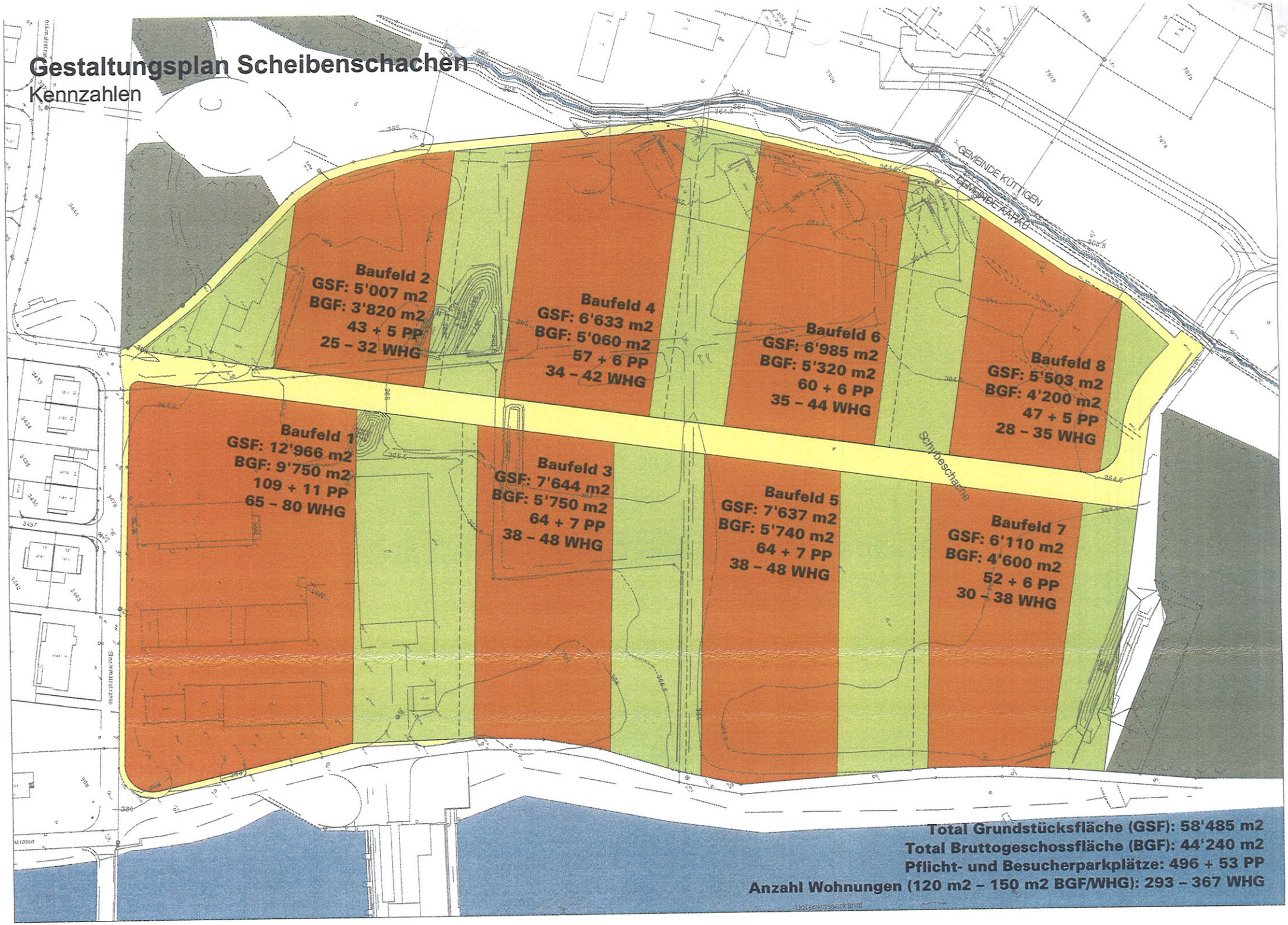
Anhang

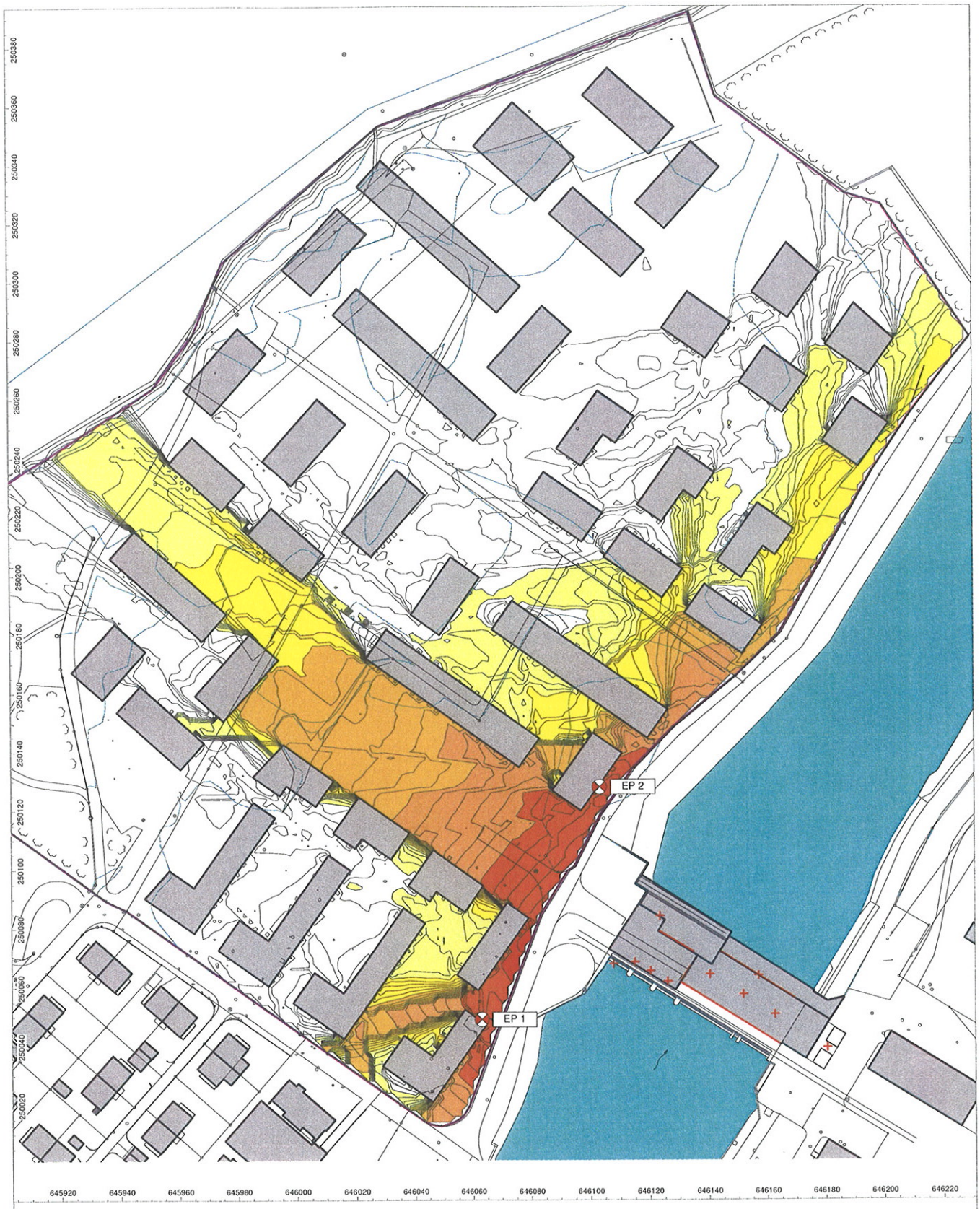
Ein Plan mit zugehörigen Parzellenflächen gemäss Orientierungsinhalt im Situationsplan, Anzahl Pflichtparkplätzen (gem. zurzeit gültigen Vorschriften) und ungefährer Anzahl resultierender Wohnungen.

Karten mit den Ausbreitungskurven des Kraftwerkslärms (Tag/Nacht).

Gestaltungsplan Scheibenschachen

Kennzahlen





Scheibenschachen Aarau: Lärmbelastungskarte Lr tags

Höhe Isophonen H = 11,0 m über Terrain

Grafik: Mst. 1 : 1250

> 30.0 dBA
> 35.0 dBA
> 40.0 dBA
> 45.0 dBA
> 50.0 dBA
> 55.0 dBA
> 60.0 dBA
> 65.0 dBA
> 70.0 dBA
> 75.0 dBA
> 80.0 dBA
> 85.0 dBA

Planteam GHS AG
6203 Sempach-Station
Tel: 041 467 25 13

Auftraggeber:
Ortsbürgergemeinde Aarau
5000 Aarau

Datum: 28.08.03, O:\A_GHS_MT\03_091AG\CadnaA\03091_DGM_V4Baufelder.cna

Scheibenschachen Aarau: Lärmbelastungskarte Lr nachts

Höhe Isophonen H = 11,0 m über Terrain

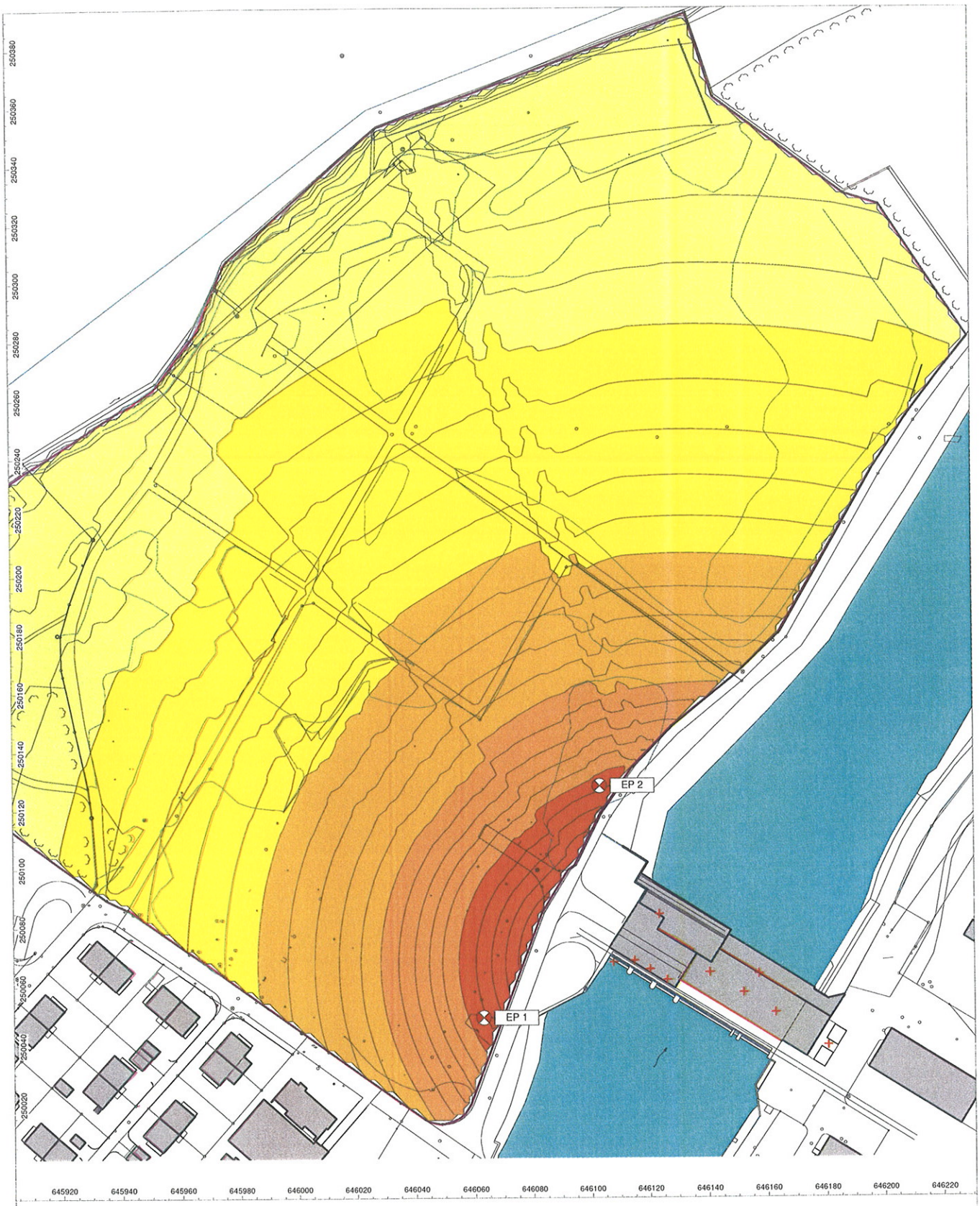
Grafik: Mst. 1 : 1250

> 30.0 dBA
> 35.0 dBA
> 40.0 dBA
> 45.0 dBA
> 50.0 dBA
> 55.0 dBA
> 60.0 dBA
> 65.0 dBA
> 70.0 dBA
> 75.0 dBA
> 80.0 dBA
> 85.0 dBA

Planteam GHS AG
6203 Sempach-Station
Tel: 041 467 25 13

Auftraggeber:
Ortsbürgergemeinde Aarau
5000 Aarau

Datum: 28.08.03, O:\A_GHS_MT\03_091AG\CadnaA\03091_DGM_V4Baufelder.cna



Scheibenschachen Aarau ohne Bebauung: Lärmbelastungskarte Lr tags

Höhe Isophonen H = 11,0 m über Terrain

Grafik: Mst. 1 : 1250

> 30.0 dBA
> 35.0 dBA
> 40.0 dBA
> 45.0 dBA
> 50.0 dBA
> 55.0 dBA
> 60.0 dBA
> 65.0 dBA
> 70.0 dBA
> 75.0 dBA
> 80.0 dBA
> 85.0 dBA

Planteam GHS AG
6203 Sempach-Station
Tel: 041 467 25 13

Auftraggeber:
Ortsbürgergemeinde Aarau
5000 Aarau

Datum: 12.09.03, O:\A_GHS_MT\03_091AG\CadnaA\03091_DGM_V0.cna

Scheibenschachen Aarau ohne Bebauung: Lärmbelastungskarte Lr nachts

Höhe Isophonen H = 11,0 m über Terrain

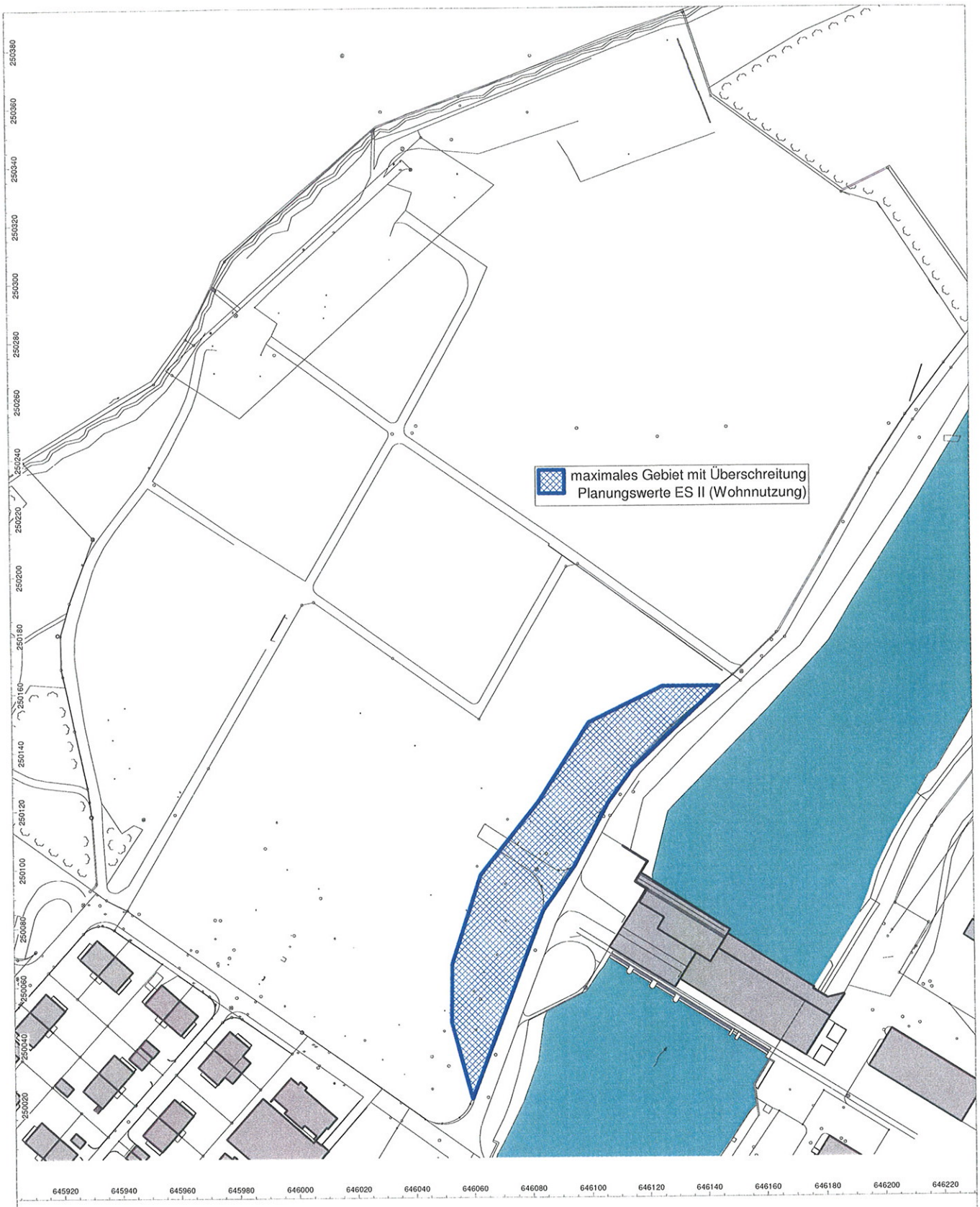
Grafik: Mst. 1 : 1250

> 30.0 dBA
> 35.0 dBA
> 40.0 dBA
> 45.0 dBA
> 50.0 dBA
> 55.0 dBA
> 60.0 dBA
> 65.0 dBA
> 70.0 dBA
> 75.0 dBA
> 80.0 dBA
> 85.0 dBA

Planteam GHS AG
6203 Sempach-Station
Tel: 041 467 25 13

Auftraggeber:
Ortsbürgergemeinde Aarau
5000 Aarau

Datum: 12.09.03, O:\A_GHS_MT\03_091AG\CadnaA\03091_DGM_V0.cna



Scheibenschachen Aarau: Gebiet mit Überschreitung Planungswert ES II

nur für Wohnnutzungen

Grafik: Mst. 1 : 1250

Planteam GHS AG
6203 Sempach-Station
Tel: 041 467 25 13

Auftraggeber:
Ortsbürgergemeinde Aarau
5000 Aarau

Datum: 12.09.03, O:\A_GHS_MT\03_091AG\CadnaA\03091_Über_PW_ESII.cna