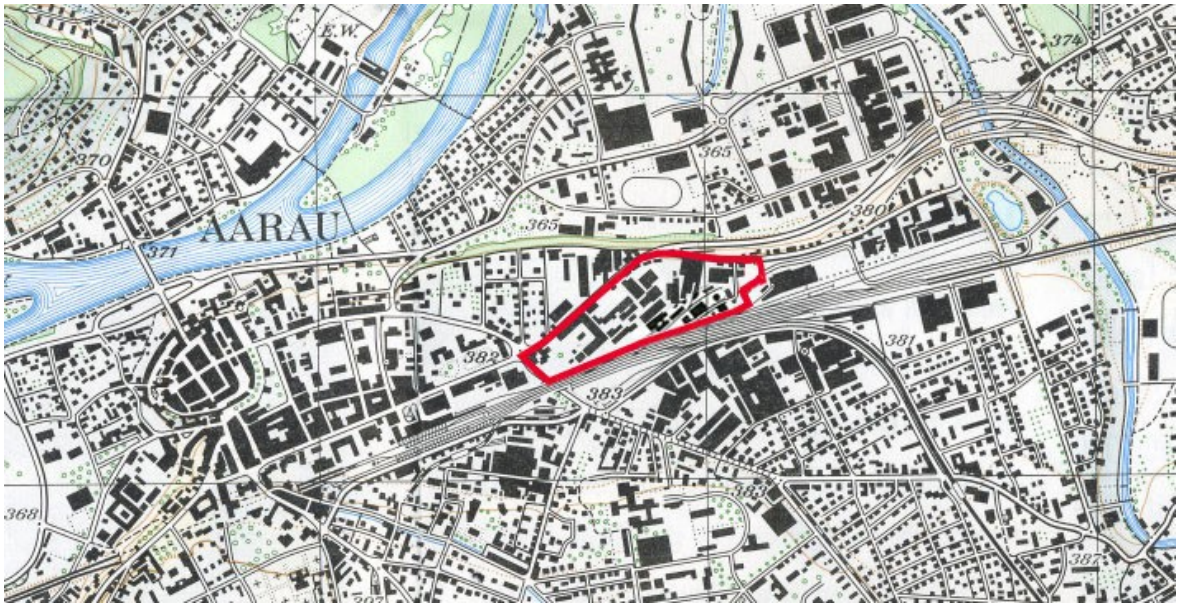
Stadt Aarau Kanton Aargau

Gestaltungsplan Torfeld Nord

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom:	Keine Eingaben
Vorprüfungsbericht vom:	15. Juni 2011
Öffentliche Auflage vom:	13. September – 12. Oktober 2011
Beschlossen vom Stadtrat am:	16. Januar 2012

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

[1]Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundzüge für die städtebaulich optimierte Ueberbauung und Erschliessung in der Spezialzone "Torfeld Nord" gemäss § 30bis BNO fest.

[2]Der Gestaltungsplan "Torfeld Nord" will die nachhaltige Erneuerung und – soweit wünschbar – Erhaltung des zentrumsnahen Entwicklungsgebiets fördern und sichern und dabei die ausgewogene Nutzungsdurchmischung bei gleichzeitiger Sicherstellung der spezifischen Qualitäten des Gebiets ermöglichen.

[3]Die relativ hohe Baunutzungsdichte wird durch einen öffentlichen Park, die Erhaltung einer bestehenden Gartenanlage und naturnah zu gestaltende Flächen ausgeglichen.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

[1]Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

a) Plan 1:1000;

b) Sondernutzungsvorschriften.

[2]Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

a) Planungsbericht zur Nutzungsplanung "Torfeld Nord";

b) Verkehrserschliessung Torfeld Nord, Grobkonzept für die Gebietserschliessung, abgestimmt mit Betrieb und Gestaltung der Rohrerstrasse (K110);

c) Grobbeurteilung der Wirkungen auf die Umwelt (Luft und Lärm).

§ 3

Perimeter und Ergänzungsbereich

[1]Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan.

[2]Der Gestaltungsplan spart einen Ergänzungsbereich aus, dessen Gestaltung vorläufig nicht näher geregelt wird. Im Ergänzungsbereich dürfen Baubewilligungen erst erteilt werden, wenn der Gestaltungsplan im Nutzungsplanungsverfahren nach den Vorgaben von § 30bis BNO, insbesondere durch Ausscheidung von Baufeldern, rechtskräftig ergänzt worden ist (Ergänzungsplanung); vorbehalten sind Bauten und Nutzungen, welche unter der Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG zulässig sind.

§ 4

Geringfügige Abweichungen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.

Baufelder und Bauvorschriften

§ 5

Baufelder

[1]Der Plan scheidet die Baufelder 1 – 10 mittels Baufeldgrenzen aus. Unter Vorbehalt der in § 6 festgehaltenen Ausnahmen können die Baufelder bis an ihre Grenzen unter Einhaltung der Baudaten gemäss § 30bis Abs. 4 BNO beliebig überbaut werden. Sind zwei Baufelder durch eine gemeinsame Grenze voneinander abgetrennt und wird hier nicht geschlossen gebaut, gilt für die einzuhaltenden Abstände § 30bis Abs. 4 lit. e BNO.

[2]Ausserhalb der Baufelder sind nur Tief-, Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile gemäss § 2 ABauV zulässig, jedoch – abgesehen von unterirdischen Parkierungsanlagen - nur soweit, als der Gestaltungsplan die entsprechenden Flächen nicht anderen Nutzungen vorbehält (spezifische Nutzungsbereiche, Erschliessungsflächen, -verbindungen und -bereiche). Gegenüber der Rohrerstrasse sind zudem – unter Vorbehalt von § 2 ABauV – die gesetzlichen Strassenabstände einzuhalten.

§ 6

Sonderregelungen für einzelne Baufelder

[1]In Baufeld 1 (Lindenhofareal) ist ein städtebaulicher Akzent mit Signalwirkung gegenüber dem Kreuzplatz und der Bahnlinie zu setzen. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe für alle Geschosse – einschliesslich von Attikageschossen – auf der Südwestseite beträgt 27 m; ein oder mehrere Gebäude bzw. Teile davon müssen hier eine Gebäudehöhe von mindestens 20 m erreichen. Für Baufeld 1 gilt kein obligatorischer Wohnanteil.

[2]In Baufeld 2 muss das ehemalige Zeughaus in seiner äusseren Erscheinung sowie in den wesentlichen Elementen seiner Konstruktion erhalten bleiben. Unter diesen Voraussetzungen sind massvolle Erweiterungen von Gebäude und Nutzflächen sowie untergeordnete bauliche Verbindungen mit der Ueberbauung auf Baufeld 1 unter Wahrung der Ziele des Ensembleschutzes zulässig. Im übrigen ist § 35 BNO anwendbar. Für Baufeld 2 gilt kein obligatorischer Wohnanteil.

[3]Für die Baufelder 3, 4, 8, 9 und 10 gilt kein obligatorischer Wohnanteil.

[4]In den Baufeldern 3, 4 und 7 - 10 ist die Ueberbauungsflächenbegrenzung ab drittem Geschoss gemäss § 30bis Abs. 4 lit. c BNO nicht anwendbar.

[5]In Baufeld 4 kann der Ladenflächenanteil gemäss § 30bis Abs. 4 lit. b BNO auf maximal 150 m^2 erhöht werden.

[6]In den Baufeldern 5 – 7 kann über die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG hinaus anlässlich von Erweiterungen und Umbauten von Bauten und Betrieben, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans bestehen, auf den Wohnanteil gemäss § 30bis Abs. 4 lit. a BNO verzichtet werden.

[7]In den Baufeldern 8 - 10 ist der städtebaulichen Erscheinung gegenüber der Bahnlinie besondere Beachtung zu schenken.

§ 7

Uebertragung von Wohn-, Laden- und Ueberbauungsflächenanteilen

[1]Die baufeldinterne und baufeldexterne Uebertragung von Wohn- und Ladenflächenanteilen gemäss § 30bis Abs. 4 lit. a und b BNO ist unbeschränkt zulässig.

[2]Die baufeldinterne Uebertragung von Ueberbauungsflächen gemäss § 30bis Abs. 4 lit. c BNO ist unbeschränkt zulässig; eine baufeldexterne Uebertragung ist nicht zulässig.

§ 8

Private Erschliessungsflächen

[1]Der Plan scheidet private Erschliessungsflächen aus. Sie sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den Strassen und Wegen als Teile eines einheitlichen Aussenraumsystems erkennbar sind.

[2]Die privaten Erschliessungsflächen sind nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet und bleiben im Privateigentum. Ihre Erstellung und Unterhalt obliegen den Eigentümern.

Grünflächen

§ 9

Oeffentlicher Park

[1]Falls der öffentliche Park die in § 30bis Abs. 3 lit. b BNO vorgeschriebene Minimalfläche von 3'500 m^2 nicht erreicht, weil die Mischfläche Erschliessung/Park gemäss § 13 Abs. 1 für die Verkehrserschliessung der Baufelder 1 und 2 benötigt wird, ist er in der Ergänzungsplanung gemäss § 3 Abs. 2 zu erweitern, zu Lasten des Ergänzungsbereichs jedoch um maximal 100 m^2.

[2]Der öffentliche Park ist als Erholungsbereich zu gestalten und zu bepflanzen; vorbehalten bleibt der ihn durchquerende Fuss- und Radweg.

§ 10

Naturnahe Flächen

[1]Der Plan scheidet naturnahe Flächen für den ökologischen Ausgleich aus. Sie sind als ökologisch wertvolle Biotope zu erhalten bzw. spätestens mit der jeweiligen Ueberbauung der Parzellen, auf denen sie ausgeschieden sind, anzulegen, in geeigneten Teilbereichen spezifisch als Trockenstandorte zur Erhaltung von Mauereidechsen.

[2]Vorbehalten bleibt die Erstellung der Fuss- und Velowege gemäss § 14.

Oeffentliche Verkehrserschliessung

§ 11

Erschliessungskonzeption

[1]Für die externe und interne öffentliche Verkehrserschliessung scheidet der Plan Strassen aus und sieht Fuss- und Velowege sowie Fusswege vor.

[2]Die gesetzlichen Strassenabstände sind gegenüber den perimeterinternen Strassen und Wegen unbeachtlich.

[3]Die Verkehrsanbindung an die Rohrerstrasse geschieht gemäss § 12 über die Anschlusspunkte A - F.

[4]Die Erschliessung der Baufelder 1 und 2 ist einerseits unter südöstlicher Umfahrung von Baufeld 2 gemäss Plan, andererseits mittels erdgeschossiger, axialer Durchstossung des Mitteltrakts des Zeughauses, unter Berücksichtigung der bestehenden Fassadenöffnungen und Einhaltung der Sturzhöhe, möglich.

§ 12

Anschlusspunkte

[1]Anschlusspunkt A dient innerhalb des seitlich begrenzten Bereichs nur der untergeordneten Erschliessung für Besucher- und Lieferverkehr der Baufelder 1 und 2 und nur in Rechtsabbiegebeziehungen (Zu- und Wegfahrt).

[2]Anschlusspunkt B dient der Wegfahrterschliessung, Anschlusspunkt C der Zufahrterschliessung der Baufelder 1 – 4 und des Ergänzungsbereichs.

[3]Anschlusspunkt D dient der zukünftigen ergänzenden Erschliessung des Ergänzungsbereichs und allenfalls von Baufeld 5 im Rahmen der Ergänzungsplanung gemäss § 3 Abs. 2.

[4]Anschlusspunkt E dient der Zu- und Wegfahrterschliessung der Baufelder 6 – 10.

[5]Anschlusspunkt F dient der ergänzenden Schwerverkehrserschliessung im Sinne von § 13 Abs. 2.

§ 13

Misch- und Freihaltebereiche

[1]Der Mischbereich Erschliessung/Park hält ein 6 m breites Trassee für die Erschliessung der Baufelder 1 und 2 mit Ausweitung am Ende frei. Sofern die Strasse infolge Erschliessung der beiden Baufelder durch den Mitteltrakt des Zeughausgebäudes hindurch nicht benötigt wird, ist die Mischfläche dem öffentlichen Park zuzuschlagen.

[2]Der Freihaltebereich Schwerverkehr mit Mindestbreite östlich der Baufelder 7 und 9 dient der ergänzenden Schwerverkehrserschliessung über Anschlusspunkt F. Seine genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Eine vorgängige Ueberbauung im Sinne von § 5 Abs. 2 darf die Erschliessung nicht behindern.

[3]Der Plan scheidet einen maximalen Bereich für einen Brückenkopf einer Fussgänger- und Velopasserelle Torfeld Nord – Torfeld Süd aus, welcher bis zur deren Erstellung vollständig freizuhalten ist.

§ 14

Fuss- und Velowege, Fusswege

Der Plan sieht Fuss- und Velowege sowie Fusswege je mit Mindestbreiten vor, deren Lage in Anpassung an die konkreten Ueberbauungsprojekte in den Baubewilligungsverfahren festzulegen ist. Soweit die Erstellung der Wege im Sinne einer genügenden Erschliessung im Zuge einer Teilüberbauung noch nicht notwendig ist, hat das Baugesuch die planerisch zweckmässige Fortsetzung aufzuzeigen.

§ 15

Erstellung, Finanzierung, Eigentum

[1]Die Strassen und Wege sind im Zuge von Teilüberbauungen soweit zu erstellen, als die genügende Erschliessung im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b BauG dies fordert.

[2]Die Strassen und Wege werden nach dem geltenden Erschliessungsbeitragsrecht oder gemäss öffentlichrechtlichen Verträgen finanziert und spätestens nach Fertigstellung von der Einwohnergemeinde zu Eigentum oder im Wegrecht, je zu ihrem Unterhalt, übernommen.

§ 16

Ausfahrdosierung

Der Stadtrat kann im Einvernehmen mit dem Kanton bei Bedarf zwecks Vermeidung der Ueberlastung des übergeordneten Strassennetzes auch ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens die Dosierung des in die K110 ausfahrenden Verkehrs anordnen (Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen gemäss § 17 Abs. 1 Satz 2).

Parkierung

§ 17

Parkplätze und Veloabstellplätze

[1]Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Der Stadtrat kann bei Bedarf auch ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens die Bewirtschaftung der Parkplätze anordnen.

[2]In der Nähe der Eingänge von Bauten sind gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.

Umweltschutz

§ 18

Aussenbeleuchtung

Bei allen privaten und öffentlichen Aussenbeleuchtungen sind unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

§ 19

Energieversorgung und Bauweise

In den Baugesuchen ist nachzuweisen, dass Bauweise und Energieversorgung mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards entsprechen. Für Um- und Erweiterungsbauten, welche über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, sowie für Erweiterungen und Nutzungsänderungen in der Ensembleschutzzone gelten diese Anforderungen nur soweit, als die dafür nötigen Investitionen, gemessen am konkreten Projekt,

zumutbar sind und soweit die damit verbundenen baulichen Aenderungen den Zielen des Ensembleschutzes nicht zuwiderlaufen.

§ 20

Begrünung

[1]Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen.

[2]Entlang der Strassen zu den Anschlusspunkten B, C und E ist je mindestens eine Baumreihe zu pflanzen.

§ 21

Entwässerung

Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltevolumen bereitzustellen.

Qualitätssicherung

§ 22

Konkurrenzverfahren

Für die Ueberbauungsplanung der Baufelder 1 und 3 ist ein Konkurrenzverfahren mit mindestens drei Bewerbern durchzuführen. Bei diesen sind Projektstudien mit schlüssigen Aussagen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität, insbesondere betreffend Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung der Aussenhülle sowie Aussenraumgestaltung, einzuholen. Ueber die Auswahl der Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit befindet ein Beurteilungsgremium, in welchem mindestens zwei Vertreter der Stadt Einsitz haben.

§ 23

Begutachtung

Der Stadtrat kann auf Kosten der Bauherrschaft einen unabhängigen Gutachter mit der Ueberprüfung der städtebaulichen Qualität von Bau- und Gestaltungsvorhaben beauftragen.

Aufhebung bisherigen Rechts

§ 24

Aufhebung bisherigen Rechts

Der Erschliessungsplan Lindenhof, Torfeld/Rohrerstrasse, Westteil, vom 15. Juli 1996 / 2. Juli 2003 sowie die im Plan bezeichnete, altrechtliche Baulinie entlang der Rohrerstrasse vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003 werden mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans aufgehoben.