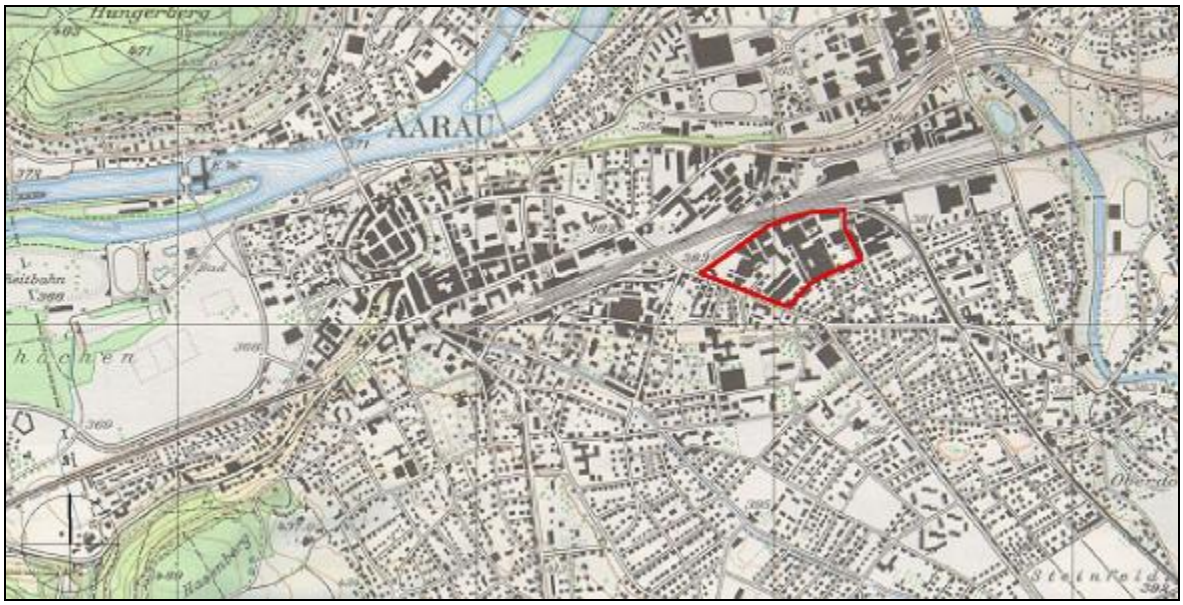
Kanton Aargau Stadt Aarau

Gestaltungsplan Torfeld Süd

(mit Änderung Gestaltungsplan Freiverlad und Erschliessungsplan Nr. BL 12)

gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 2. Juni 2009

Vorprüfungsbericht vom: 15. Mai 2009

Öffentliche Auflage: 11. Juni bis 10. Juli 2009

Beschlossen vom Stadtrat am: 23. August 2010

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Dr. M. Guignard Dr. M. Gossweiler

Genehmigung:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

[1] Der Gestaltungsplan legt die konzeptionellen Grundlagen für die Bauentwicklung und Erschliessung in der Spezialzone "Torfeld Süd" gemäss § 30ter BNO fest.

[2] Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:

- **die funktionale und städtebauliche Einbindung des Quartiers ins Siedlungsmuster der Stadt Aarau und der angrenzenden Gemeinde Buchs;**
- **die Aufwertung der bestehenden, umgebenden öffentlichen Räume und die Schaffung gebietsinterner, koordinierter und gut gestalteter öffentlicher Räume;**
- **die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebietes "Torfeld Süd" in ein lebendiges Quartier mit vielfältigen, aufeinander abgestimmten, vorbestehenden und neuen Nutzungen, einschliesslich urbaner Wohnnutzung, mit hoher Siedlungsqualität;**
- **die Errichtung eines Stadions, verbunden mit Einkaufsnutzung als Mantelnutzung, den Ausbau oder die Neuerrichtung des bestehenden Hochhauses und die Errichtung eines zweiten Hochhauses, je als identitätsstiftende Merkmale;**
- **die Verschmelzung von Neubauten mit weiterbestehender Altbaustruktur, insbesondere mit einzelnen erhaltenswürdigen Industrieobjekten, zu einem aufeinander abgestimmten Quartierensemble;**
- **die optimierte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr sowie die Schaffung von Voraussetzungen für einen benützerfreundlichen Fussgänger- und Veloverkehr;**
- **die Vernetzung mit dem Grün- und Freiraumsystem des Kantonsspitalareals, mit den Ruderalflächen des Bahnareals und die gebietsinterne Realisierung naturnaher und Erholungsflächen.**

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

[1] Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

a) Plan 1:1000;

b) Sondernutzungsvorschriften;

c) die Massnahmen des Umweltverträglichkeitsberichts (vgl. § 30).

[2] Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

a) Planungsbericht (mit städtebaulichen Leitlinien);

b) verkehrstechnisches Gutachten;

c) Umweltverträglichkeitsbericht (unter Vorbehalt von Abs. 1 lit. c).

§ 3

Perimeter und Baufelder

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Plan. Der Perimeter ist im Wesentlichen in die Baufelder 1 – 8 unterteilt.

§ 4

Übergeordnetes Recht

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Stadt anwendbar.

§ 5

Geringfügige Abweichungen

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

§ 6

Ergänzende Nutzungsplanung, Landumlegung und Grenzbereinigung, Beitragspläne

[1] Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit den Baubewilligungsbehörden über die Platzierung von Anlagen, welche der Gestaltungsplan zwar vorschreibt, jedoch nicht präzis festlegt, nicht einigen, erlässt der Stadtrat Teilerschliessungspläne oder Teilgestaltungspläne, welche den vorliegenden Gestaltungsplan ergänzen und verfeinern.

[2] Können sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer unter sich oder mit der Stadt über notwendige Abtretungen von Liegenschaften, Einräumung von Dienstbarkeiten, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für Anlagen, die im Gestaltungsplan nicht verbindlich ausgeschieden sind, nicht einigen, kann der Stadtrat entsprechende öffentlichrechtliche Verfahren einleiten.

Nutzungen und Baudaten

§ 7

Allgemeine Vorschriften

[1] Soweit die nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen enthalten, sind in allen Baufeldern die Nutzungs- und Bauvorschriften gemäss § 30[ter] BNO einzuhalten.

[2] Die nachfolgend für einzelne Baufelder gestützt auf § 30ter Abs. 5 und 9 lit. b BNO festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen dürfen auch durch allfällige Attikageschosse nicht überschritten werden.

§ 8

Baufeld 1

[1] Zulässig ist die Erweiterung oder der Ersatz des bestehenden Hochhauses.

[2] Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.

[3] Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 50 m für das Hochhaus. Die Ostfassade des bestehenden Hochhauses darf durch die Erweiterung oder den Ersatzbau um maximal 5 m nach Osten verschoben werden. Östlich dieser Begrenzung ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30ter Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.

[4] Hauptwohnfassaden oder -fassadenteile inner- und ausserhalb des Perimeters dürfen an mittleren Wintertagen (29. Oktober und 9. Februar) nicht länger als zwei Stunden beschattet werden.

§ 9

Baufeld 2

[1] Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.6. Das zu erhaltenden Kulturobjekt gemäss § 30ter Abs. 6 lit. c BNO ist für die Ausnützung nicht anrechenbar.

[2] Der Wohnanteil beträgt minimal 70 %.

[3] Zulässig ist eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 25 m. Innerhalb eines Streifens von 25 m entlang der Buchserstrasse ist die ordentliche Gebäude- und Firsthöhe gemäss § 30ter Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.

[4] Es ist eine Grünflächenziffer von 30 % einzuhalten. Pro 1000 m^2 mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.9 %.

§ 10

Baufeld 3

[1] Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 10.

[2] Für einen Ersatzbau für das bestehende Industriegebäude Nr. 4528 ("Nordhaus") ist wiederum eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 26 m zulässig.

§ 11

Baufeld 4

[1] Zulässig ist eine Ausnützung von maximal 1.1.

[2] Der Wohnanteil beträgt minimal 80 %.

[3] Mit Ausnahme einer Bautiefe ab Buchserstrasse ist innerhalb einer Bautiefe entlang der Florastrasse eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 16 m einzuhalten.

[4] Es ist – unter Anrechnung des Umgebungsbereichs Florastrasse – eine Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten. Pro 1000 m^2 mit Solarzellen bestückte Dachfläche reduziert sich die Grünflächenziffer um 3.8 %.

§ 12

Baufeld 5

[1] Zulässig sind alle Nutzungen gemäss § 30ter Abs. 2 BNO mit Ausnahme von Wohnnutzung. Zulässig ist insbesondere ein Stadiongebäude mit integrierten anderen Nutzungen.

[2] Teile des Stadiongebäudes wie Sockel und Rampen sind bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m auch in den Baufeldern 7 und 8 zulässig, ebenfalls diesen Nutzungen dienende Velounterstände. In Baufeld 7 sind auch Ticketschalter und Kioske für das Stadion mit Mantelnutzung zulässig. Vorbehalten bleiben zudem baufeldexterne Parkierungsanlagen gemäss § 22 Abs. 6 lit. a.

[3] Das Stadiongebäude darf eine maximale Länge von 163 m, eine maximale Breite von 115 m und eine maximale Höhe von 27 m aufweisen. Die notwendigen Konstruktionen für Beleuchtungsanlagen dürfen die Maximalhöhe soweit nötig übersteigen.

§ 13

Baufeld 6

[1] Zulässig ist ein Hochhaus. Wohnnutzung ist nicht zulässig.

[2] Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 12.

[3] Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 40 m. Gebäudeteile, welche den Grundriss von 1'000 m^2 überschreiten, sowie selbständige Gebäude haben die ordentliche Gebäudehöhe gemäss § 30ter Abs. 8 lit. d BNO einzuhalten.

§ 14

Baufeld 7

Zulässig ist eine Baumassenziffer von maximal 8.

§ 15

Baufeld 8

[1] Zulässig ist eine Ausnützungsziffer von maximal 1.6.

[2] Der Wohnanteil beträgt 100 %.

[3] Zulässig ist eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 18 m.

§ 16

Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs- und Wohnanteilen

Die Übertragung von Baumassen-, Ausnützungs-, Wohn- und Grünflächenanteilen innerhalb der einzelnen Baufelder ist unbeschränkt zulässig. Von einem Baufeld ins andere sind solche Übertragungen nicht zulässig.

Gestaltung

§ 17

Hochbauten

[1] Die Hochhäuser in den Baufeldern 1 und 6 haben besonders hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung zu erfüllen. Namentlich ist ihre Erscheinung auf das Stadtbild abzustimmen, und ihre Aussenhülle ist besonders sorgfältig zu gestalten und zu materialisieren.

[2] Das Hochhaus in Baufeld 1 ist räumlich spezifisch auf den "Gais-Platz" mit seinen Einmündungen abzustimmen. Sein Sockel ist entlang des öffentlichen Raumes am "Gais-Platz" und an der Buchserstrasse publikumsbezogen zu nutzen und zu gestalten.

[3] Alle Publikumsnutzungen von Erdgeschossen sowie die Haupteingänge des Stadions und dessen Mantelnutzung sind auf den umgebenden öffentlichen Raum auszurichten und insbesondere auf die Fuss- und Veloverbindungen abzustimmen.

§ 18

Freiräume

[1] Der öffentliche Grün- und Freiraum ist als ökologisch wertvoller, den Erholungsbedürfnissen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dienender Park zu gestalten. In ihm sind nur Fuss- und Velowege gemäss § 21 Abs. 1 sowie angemessene Ruhe- und Spieleinrichtungen zulässig. Die Nutzung des zu erhaltenden Gebäudes Nr. 951 (Wohnhaus mit Nebenbauten) hat sich dem Bestimmungszweck des Parks unterzuordnen; soweit das Gebäude nicht von der Stadt übernommen wird, ist es als Kleinparzelle – ohne Nebenbauten – auszuscheiden.

[2] Der Umgebungsbereich Florastrasse ist zu begrünen. Daneben sind nur die Erschliessungsflächen im Sinne von § 20 Abs. 3 zulässig.

[3] In Baufeld 6 ist im hierfür ausgeschiedenen Bereichen eine Baumgruppe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen.

[4] Entlang der Buchserstrasse und der Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse sind je eine Baumreihe, bestehend aus einheimischen Laubbäumen, zu pflanzen, entlang der Buchserstrasse in ungefährem Abstand von 5 m zur Baulinie. Der im Perimeter gelegene Randbereich der Buchserstrasse ist auf das dortige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.

Verkehrserschliessung

§ 19

Voraussetzungen der perimeterexternen Erschliessung

[1] Die Überbauung gemäss Gestaltungsplan bedingt zur genügenden Basiserschliessung je nach Überbauungsfortschritt die Realisierung der Verbindungsspange Buchs Nord und der WSB-Haltestelle Torfeld, wobei die Inbetriebnahme der Haltestelle spätestens mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30ter Abs. 2 lit. b und c BNO zwingend ist. Zudem muss ab Inbetriebnahme des Einkaufszentrums während dessen Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten bedient werden.

[2] Falls Überbauungen eines oder beide Erschliessungsprojekte gemäss Abs. 1 Satz 1 bedingen, diese jedoch noch nicht realisierungsreif sind, sind je nach Bedarf, spätestens aber mit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und/oder der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30 Abs. 2 lit. b und c BNO, als Baubewilligungsvoraussetzungen die im verkehrstechnischen Gutachten und im Umweltverträglichkeitsbericht aufgezeigten Übergangsmassnahmen zur genügenden Basiserschliessung durch den Motorfahrzeug- und den Busverkehr anzuordnen (Einschränkungen des motorisierten Individualverkehrs, Ausbau des Busverkehrs, insbesondere Bus-Shuttle zwischen Bahnhof Aarau und WSB-Haltestelle Buchs durch die Industriestrasse im 10-Minuten-Takt). Diese Massnahmen sind durch die verursachenden Bauherrschaften zu finanzieren.

[3] Die externe Fussgänger- und Veloerschliessung ist schnellstmöglich zu optimieren (namentlich durch Realisierung der Fussgänger- und Velopasserelle ins Torfeld Nord sowie der Fussgänger- und Velounterführung Bahnhof Ost/Gais).

§ 20

Erschliessung am Rand des Perimeters

[1] Der Plan scheidet am Rand des Perimeters die notwendigen Flächen für den Ausbau der Buchserstrasse, der Industriestrasse und für die Verlängerung der Unteren Torfeldstrasse zugunsten des Motorfahrzeug- sowie des Fussgänger- und Veloverkehrs aus. Innerhalb der Nordwestfassade von Gebäude Nr. 4528 ("Nordbau") erfasst die Ausscheidung nur die Strassenebene bis zu einer Höhe von 4 m (Arkadenbaulinie).

[2] Der gesamte Perimeter darf für Motorfahrzeuge grundsätzlich nur innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche gemäss Plan erschlossen werden. Vorbehalten bleiben – unter den Randbedingungen der Verkehrssicherheit und der Aufnahmefähigkeit der peripheren Strassen – der notwendige Güterumschlag sowie die Sonderregelung für die Florastrasse gemäss Abs. 3.

[3] Über die Florastrasse sind – vorbehältlich des dort ausgeschiedenen Ein- und Ausfahrtsbereichs – nur folgende Erschliessungen zulässig:

a) von Nutzungen in der ersten Bautiefe von Baufeld 4;

b) des bestehenden Parkhauses;

c) Notzufahrt zum Stadion im hierfür im Plan festgesetzten Bereich.

Der Plan schreibt beim Übergang der bestehenden Unteren Torfeldstrasse in dessen Verlängerung und in der östlichen Florastrasse zwei bauliche Durchfahrtssperren vor.

[4] Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde oder des Kantons überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet.

[5] Die Erschliessungsflächen gemäss Abs. 1 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.

§ 21

Perimeterinterne Erschliessung

[1] Der Plan scheidet innerhalb des Perimeters die Hauptwege für den Fussgänger- und Veloverkehr aus. Deren Lage und Breite gemäss Plan sind verbindlich; ausgenommen sind

- **der Fuss- und Veloweg entlang der Nordgrenze von Baufeld 2, wofür ein maximaler Korridor ausgeschieden ist, innerhalb dessen der Weg in einer Minimalbreite von 5 m zu erstellen ist,**
- **im öffentlichen Grün- und Freiraum gemäss § 18 Abs. 1 die Fuss- und Velowege, deren Führung und Breite im Bauprojekt festgelegt werden, sowie weitere angemessene Nebenwege.**

[2] Nebst den internen Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 sind die weiteren notwendigen Strassen und Wege im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Fussgänger- und Velowege gemäss Abs. 1 dürfen dabei vom Motorfahrzeugverkehr nur für den Güterumschlag benutzt werden.

[3] Gegenüber den Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 kann die Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes bewilligt werden, falls und soweit die gestalterischen Anforderungen, die Hochbaunutzung und die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche die Unterschreitung zulässt. Vorbehalten bleibt die Zwangsbaulinie entlang der südlichen Grenze von Baufeld 3.

[4] Innerhalb des Perimeters sind keine durchgehenden Achsen für den motorisierten Individualverkehr zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Notzufahrten.

[5] Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 werden mit ihrer Realisierung ins Eigentum der Einwohnergemeinde überführt und dem öffentlichen Gebrauch gewidmet. Soweit Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 2 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen, sind der Einwohnergemeinde Wegrechte abzutreten.

[6] Die Erschliessungsanlagen gemäss Abs. 1 und 2 sind spätestens zu erstellen, wenn und soweit sie für die genügende Erschliessung der Überbauung notwendig sind.

Parkierung

§ 22

Personenwagen

[1] Der Grenz- und reduzierte Bedarf sowie das Angebot an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Bei der Berechnung ist insbesondere möglichen Doppelnutzungen in nützlicher Distanz – auch ausserhalb des Perimeters – Rechnung zu tragen. Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren, insbesondere auch für spätere, relevante Umbauten und Nutzungsänderungen, ist sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der Umweltverträglichkeitsbericht und das verkehrstechnische Gutachten ausgehen, entspricht.

[2] Die Parkplätze für die Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher des Einkaufszentrums und der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen gemäss § 30[ter] Abs. 2 lit. b und c BNO sind mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften; der Stadtrat kann die Bewirtschaftungspflicht bei Bedarf auf Parkplätze weiterer Nutzungen – auch nach deren Bewilligung – ausdehnen. Der Stadtrat überprüft die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Erhöhung spätestens, wenn das dem Umweltverträglichkeitsbericht zugrundeliegende Verkehrsaufkommen (7'700 jahresdurchschnittliche Fahrten täglich) überschritten wird; der Stadtrat veranlasst periodische Zählungen; für die Ein- und Ausfahrten grösserer Parkierungsanlagen kann er das Anbringen von Zähleinrichtungen auf Kosten der Bauherrschaft anordnen.

[3] Die Parkplätze für Arbeitspersonal aller Nutzungen sind zu marktgängigen Preisen zu vermieten. Zudem ist das Arbeitspersonal hinsichtlich seines Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement).

[4] Bewirtschaftung und Betrieb der Parkplätze für Kundinnen und Kunden des Einkaufszentrums sowie – soweit perimeterintern platziert – für Besucherinnen und Besucher des Stadions sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen). Der Stadtrat verfügt im Einvernehmen mit dem Kanton (betr. Kantonsstrassen) die Einführung und Änderung der Dosierung nach Bedarf.

[5] Die Betreiberschaft des Einkaufszentrums hat einen für die Kundinnen und Kunden attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten.

[6] Die Parkierung für Besucherinnen und Besucher des Stadions ist wie folgt zu realisieren:

a) Innerhalb des Perimeters:
- **maximal 100 Parkplätze können für besondere Bedürfnisse des Stadionbetriebs erstellt werden, dürfen jedoch nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen;**
- **die Parkplätze anderer Nutzungen – ausgenommen diejenigen für Wohnnutzung – können mitbenutzt werden, soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden.**

b) Ausserhalb des Perimeters sind die übrigen Parkplätze als Zweitnutzung anderer Parkierungsanlagen (soweit sich die Nutzungszeiten nicht überschneiden) oder als temporäre Nutzung geeigneter Flächen verbindlich zu sichern; liegen diese Anlagen ausserhalb nützlicher Distanz, sind sie mit einem Shuttle-Dienst zu bedienen.

Mit dem Baugesuch ist ein in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausgearbeitetes Konzept vorzulegen, welches die weiträumige Einweisung der morisierten Stadionbesucher zu den Parkplätzen gemäss lit. a und b sicherstellt.

[7] Die Parkplätze sind unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Besucherparkplätze innerhalb von Baufeld 3 sowie für Wohnnutzung der Baufelder 2 und 4 können oberirdisch und ausserhalb von Gebäuden erstellt werden.

[8] Parkplätze für Kundinnen, Kunden, Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Bewohnerinnen, Bewohner und Arbeitspersonal andererseits sind baulich und/oder betrieblich voneinander abzutrennen.

§ 23

Velos

In der Nähe der Eingänge von Bauten sind ungedeckte und ein angemessener Anteil gedeckter Veloabstellplätze mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.

Umweltschutz

§ 24

Grünflächen

[1] Ein angemessener Anteil der Grünflächen muss den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs genügen. Dieser Ausgleich kann teilweise auch ausserhalb des Perimeters realisiert werden.

[2] Flachdächer – mit Ausnahme des Stadiondachs – sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist und sie nicht Wohnzwecken dienen. Begrünte sowie mit Solarzellen bestückte Dachflächen sind für die Grünflächenziffer zu 50 % anrechenbar.

§ 25

Entwässerung

[1] Bauten sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Für nicht begrünte Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.

[2] Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.

§ 26

Energieversorgung und Bauweise

[1] Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen (z.B. zur Fernwärmenutzung) zu erstellen sowie erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen.

[2] **Bei Bauten oder Umnutzungen, die über die Besitzstandsgarantie hinausgehen, ist der Minergie-Standard nachzuweisen, sofern technisch und wirtschaftlich zumutbar, der ECO-Standard oder der P-ECO-Standard.**

[3] **Auf dem Dach des Stadions ist die grossflächige Installation von Solarzellen anzustreben; jedenfalls ist das Dach so zu konzipieren, dass diese Installation jederzeit realisiert werden kann.**

§ 27

Lärmschutz

[1] **Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen, insbesondere gegenüber den Hauptverkehrsachsen, ist dem lärmschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip und der angestrebten Siedlungsqualität möglichst gut zu entsprechen.**

[2] **Für das Stadion sind im Baubewilligungsverfahren Höchstwerte für die Emissionen von Verstärkeranlagen festzusetzen; zudem ist in der Bewilligung die spätere zahlenmässige und zeitliche Begrenzung lärmintensiver, nichtsportlicher Anlässe vorzubehalten.**

§ 28

Aussenbeleuchtung

[1] **Die öffentlichen und privaten Aussenbeleuchtungen müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.**

[2] **Die Beleuchtungsanlagen für das Stadion sind so zu konzipieren und einzustellen, dass die Lichtemissionen gegenüber Dritten minimiert werden.**

§ 29

Sicherheit und Störfälle

[1] **Anlage und Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Räume und Freiräume haben dem Sicherheitsbedürfnis der Benützer Rechnung zu tragen.**

[2] **Überbauung und Nutzung sind auf die Verminderung der Wirkung von Störfällen des angrenzenden Eisenbahnbetriebs auszurichten, namentlich mittels entsprechender**

- **Anlage von Fluchtwegen beim Stadion,**
- **Auslegung der Lüftungsanlagen der Publikumsnutzungen,**
- **Notfallplanung (Sicherheitsdienst, Alarmierung, Löschwasserversorgung).**

§ 30

Umweltverträglichkeitsbericht

Soweit im Übrigen die Sondernutzungsvorschriften die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen nicht direkt und vollständig umsetzen, sind alle diese Massnahmen Baubewilligungsvoraussetzung, allenfalls ergänzt mit Auflagen aus Umweltverträglichkeitsprüfungen der zweiten Stufe gemäss § 32 EG UWR.

Qualitätssicherung

§ 31

Konkurrenzverfahren

Für die Baugesuchsprojektierung der Baufelder 1 und 6 sowie des öffentlichen Grün- und Freiraums sind Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf 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. Über die Auswahl der Projektstudie gemäss diesen Kriterien und unter angemessener Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit befindet ein Beurteilungsgremium, in welchem die Stadt angemessen vertreten ist.

§ 32

Fachgutachten, Beurteilung

[1] Als Voraussetzung für die Bewilligung des Stadions sowie von Umbauten und Erweiterungen der zu erhaltenden Gebäude gemäss § 30[ter] Abs. 6 BNO kann der Stadtrat auf Kosten der Bauherrschaft bis zu drei unabhängige Fachpersonen zur Ausarbeitung eines Gutachtens darüber beauftragen, ob das Gesuch dem Gestaltungsplan, insbesondere auch seinem Zweck und seinen Leitlinien gemäss Planungsbericht, entspricht.

[2] Der Stadtrat kann auch andere Baugesuche durch unabhängige Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft mit der Beurteilung der Planungskonformität im Sinne von Abs. 1 und der §§ 33 und 34 beauftragen.

§ 33

Umgebungsplanung

Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung zu realisieren. Mit jedem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der auch die mögliche Fortführung in den angrenzenden Baufeldern sowie die ökologische Vernetzung inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters aufzeigt.

§ 34

Erschliessungsplanung

[1] Mit jedem Baugesuch ist nebst der Sicherstellung der eigenen Erschliessung aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weitererschliessung des Perimeters nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere muss das Gesuch die möglichen Anschlüsse und Fortsetzungen der Erschliessung aufzeigen.

[2] Mit dem Baugesuch für das Stadion ist ein Betriebskonzept einzureichen, welches – unter Einbezug der perimeterexternen Parkplätze gemäss § 22 Abs. 6 lit. b – den optimalen Verkehrs- und Parkierungsablauf inner- und ausserhalb des Perimeters bei Anlässen aufzeigt.

Planungsausgleich

§ 35

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Der Planungsausgleich gemäss § 30ter Abs. 12 BNO ist in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und den Grundeigentümerinnen und -eigentümern vereinbart worden, der unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Gestaltungsplans steht.

Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

§ 36

Andere Sondernutzungspläne

[1] Der Gestaltungs- und Überbauungsplan "Sprecher und Schuh" vom 28. März 1994 / 6. September 1995 wird aufgehoben.

[2] Der Gestaltungsplan "Freiverlad" vom 4. September 2000 / 11. April 2001 wird im Bereich der Industriestrasse gemäss Plan geändert (Verbreiterung der Industriestrasse).

[3] Der Erschliessungsplan Nr. BL 12 vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003 wird im Bereich der Buchserstrasse gemäss Plan geändert (Anpassung der Baulinie entlang der Buchserstrasse).