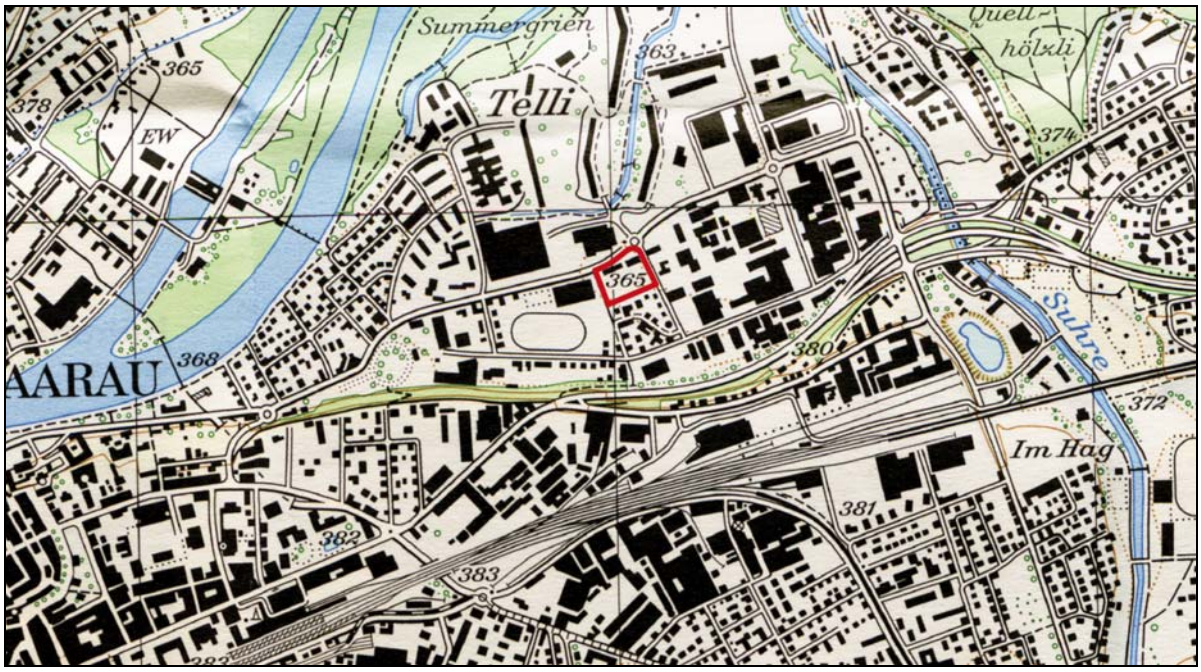
Teilzonenplanänderung und Gestaltungsplan Aaraucar

Planungsbericht



Vom Stadtrat gutgeheissen am 15. Februar 2010

Auftraggeberschaft

Stadt Aarau
Stadtbauamt
Stadtentwicklung
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Telefon 062 836 05 25
www.aarau.ch
stadtbauamt@aarau.ch

Aaraucar AG
Schiffländestrasse 59
5000 Aarau

Telefon 062 823 55 23
Fax 062 823 55 24

Begleitung

Beat Hotz, Projektleiter Stadtbauamt Aarau

Martin Koenig, Aaraucar AG, Aarau

Mireille Koenig, Aaraucar AG, Aarau

Auftragnehmer

Atelier Wehrlin (Städtebau - Gestaltung - Raumplanung)
Eichenstrasse 55
CH-3184 Wünnewil

Postfach 5216
3001 Bern

Telefon 026 496 05 19
Fax 026 496 05 18
www.wehrlin.ch
atelier@wehrlin.ch

In Zusammenarbeit mit
David Ganzoni, dipl. Arch ETH Zürich

Bearbeitung

Matthias Wehrlin

Dr. Christian Häuptli

Dr. Marianne Bodenmann

David Ganzoni

Elisabeth Wehrlin

Inhalt

Planungsgegenstand und Ziele **4**
Planungsperimeter 4
Heute geltende Bauvorschriften 5
Heutige Nutzung 5
Auslöser für die Planung 6
Einschätzung geltendes Recht 6
Absichten der Grundeigentümerschaft 7
Randbedingungen und weitere Abhängigkeiten 7
Ziele und konkrete Konzeptinhalte 7
Planungsstrategie 8

Erläuterungen zu den Planungsinhalten **9**
Nutzungsart und -mass 9
Bebauungskonzept 11
Bebauungsstudien 12
Aussenräume 15
Erschliessung 17
Verkehrsaufkommen 17
Umwelt und Naturhaushalt 18
Interessenabwägung und Planbeständigkeit 19

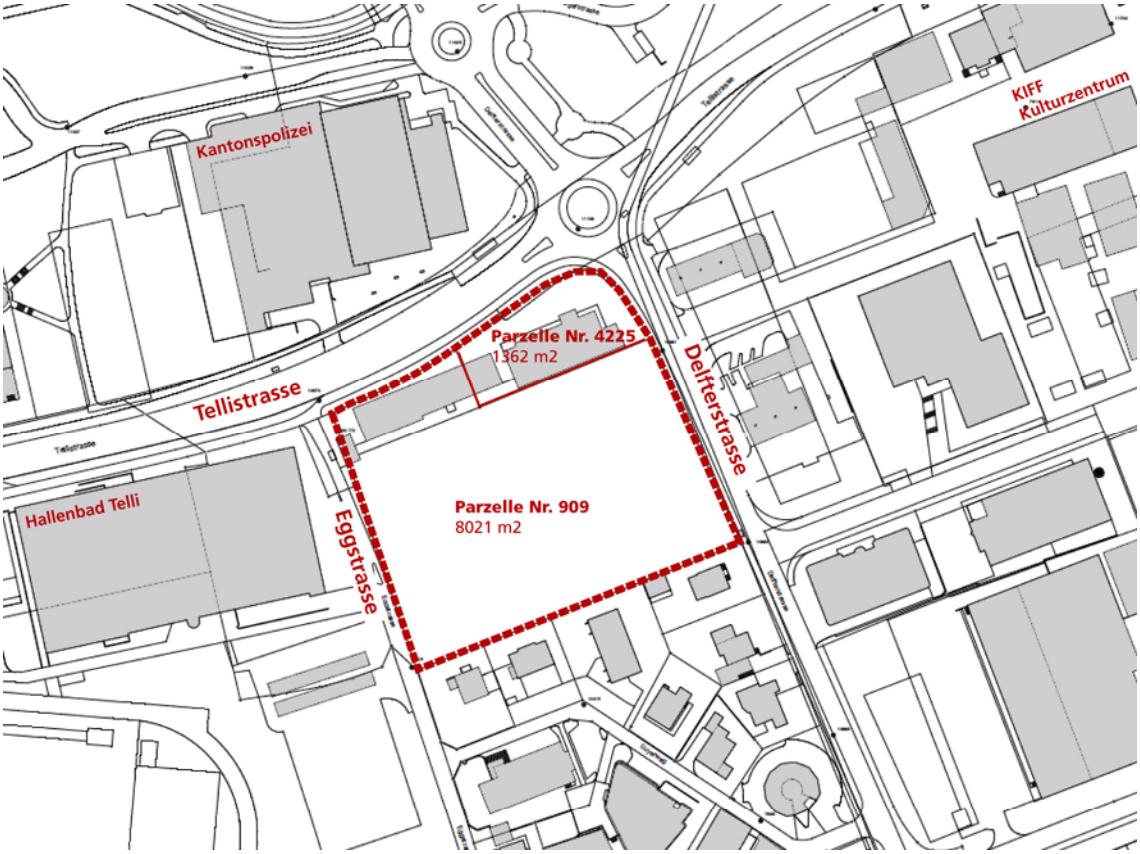
Erläuterungen zu den Sondernutzungsbestimmungen **20**

Verfahren und weitere Schritte **23**
Organisation und Beteiligte 23
Auflage und Mitwirkung 23
Weiterer Handlungsbedarf 23

Planungsgegenstand und Ziele

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die beiden Parzellen Nr. 909 und Nr. 4225, die an der Tellistrasse liegen und seitlich von der Eggstrasse und der Delfterstrasse begrenzt werden. Die beiden Grundstücke haben zusammen eine Fläche von 9'383 m^2.



Der Planungsperimeter umfasst 2 Parzellen mit total 9'383 m^2. Bewusst wurde der Perimeter auf die private Grundstückfläche beschränkt. Die Gestaltung der Tellistrasse ist Gegenstand eines koordinierten Betriebs- und Gestaltungskonzeptes. Ob ein Ausbau der Eggstrasse erfolgen kann und wird, ist offen. Dieser wäre Gegenstand eines separaten Planungs- und Projektierungsverfahrens. Wichtig ist, dass keine unnötigen Abhängigkeiten geschaffen werden.

Heute geltende Bauvorschriften

Im nördlichen Teil des Planungsperimeters gelten heute die Bestimmungen der Industriezone, im südlichen Teil jene der WG4. Im ganzen Perimeter gilt der Gestaltungsplan Aaraucar Telli vom 24. Januar 1994/14. September 1994. Dieser ist das Ergebnis eines Projektes, das im Rahmen des eng ausgelegten Gestaltungsplans fixiert wurde.

Heutige Nutzung

Randbereich an der Tellistrasse

Der nördliche Randbereich des Perimeters wird durch einen Garagenbetrieb genutzt, der ein Baurecht hat, das noch bis zum Jahr 2018 läuft. Hier stehen zwei längliche, eingeschossige Bauten, die bei einer Neukonzeption ersetzt werden können. Entlang der Delfterstrasse sind auf einer Fläche von rund 500-600 m2 Parkplätze angeordnet. Der Rest der Flächen von rund 6'000 m2 wird als Grünbereich mit Familiengärten genutzt.

Der Garagenbetrieb grenzt an die Tellistrasse und beansprucht Abstellflächen an der Delfterstrasse. Der grösste Teil des Areals ist stark durchgrünt und wird zu erheblichen Teilen für Familiengärten genutzt.

Auslöser für die Planung

Ausgehend von verschiedenen Bauvorhaben hat der Stadtrat eine Planungsstudie in Auftrag gegeben, die insbesondere die Frage einer Neugewichtung von Wohnen und Arbeiten im Gebiet der heutigen Arbeitszone in der Telli beantworten soll. Daraus hat sich eine umfassende stadtplanerische Arbeit ergeben, die nicht nur die engere Nutzungsfrage zum Gegenstand hatte, sondern neue städtebauliche Perspektiven für die ganze südliche und östliche Telli aufzeigt. Diese Arbeiten lagen im Herbst 2008 im Entwurf vor und wurden inzwischen fertiggestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht Folgendes vor:

- Erhaltung der Arbeitsnutzungen in den zentralen, südlichen und östlichen Bereichen des Arbeitsgebietes Telli
- Verzahnung und verträgliche Mischung mit der Wohnnutzung in den westlich angrenzenden Gebieten.
- Aufwertung der prägenden öffentlichen Stadträume, insbesondere der Tellistrasse als zentrale Achse.

Die ausführlichen konzeptionellen Grundlagen für den hier vorliegenden Gestaltungsplan sind: der Bericht „Überprüfung Arbeitszone Telli, Kurzbericht zum Planungsstand vom 7. Juli 2008 sowie das „Entwicklungskonzept Arbeitszone Telli" vom 24. August 2009.

In diesem Zusammenhang drängt sich für die beiden Parzellen Nr. 909 und Nr. 4225 eine Neubeurteilung auf; dies insbesondere vor der Hintergrund, dass der nördliche Teil des Areals in der Industriezone liegt, was sowohl dem Konzept der Verzahnung und verträglichen Nutzungsmischung wie der geplanten stadträumlichen Aufwertung der Tellistrasse widerspricht.

Einschätzung geltendes Recht

Die Einordnung des nördlichen Gebietsteils in die Industriezone muss aus heutiger Sicht als falsch betrachtet werden. Die Nähe zum Quartierzentrum Telli, zu den Sport- und Freizeitanlagen und zum südlich angrenzenden Wohngebiet drängen eine Umzonung dieser isolierten Industriezone auf. Die Umzonung ist auch angesichts der geplanten Aufwertung des Strassenraumes der Tellistrasse sehr erwünscht.

Absichten der Grundeigentümerschaft

Bislang war eine Arealentwicklung jeweils an den Festlegungen des noch geltenden, eng definierten Gestaltungsplans gescheitert. Die Grundeigentümerschaft ist deshalb sehr interessiert an einer zweckmässigen Ablösung dieses überholten Plans. Damit decken sich die Absichten der Grundeigentümerschaft mit den Zielen der Gebietsplanung Telli, die hier einen Verzicht auf die Industriezone zugunsten einer Mischnutzung vorsieht.

Randbedingungen und weitere Abhängigkeiten

Die an sich grossen Spielräume für die Arealentwicklung sind etwas eingeschränkt durch Folgendes:

- Tellistrasse als nördliche Begrenzung mit reduzierten und definierten Anschlussmöglichkeiten.
- Sportanlage mit heute nur beschränkt als Erschliessungsstrasse zur Verfügung stehender Eggstrasse als westlicher Begrenzung.

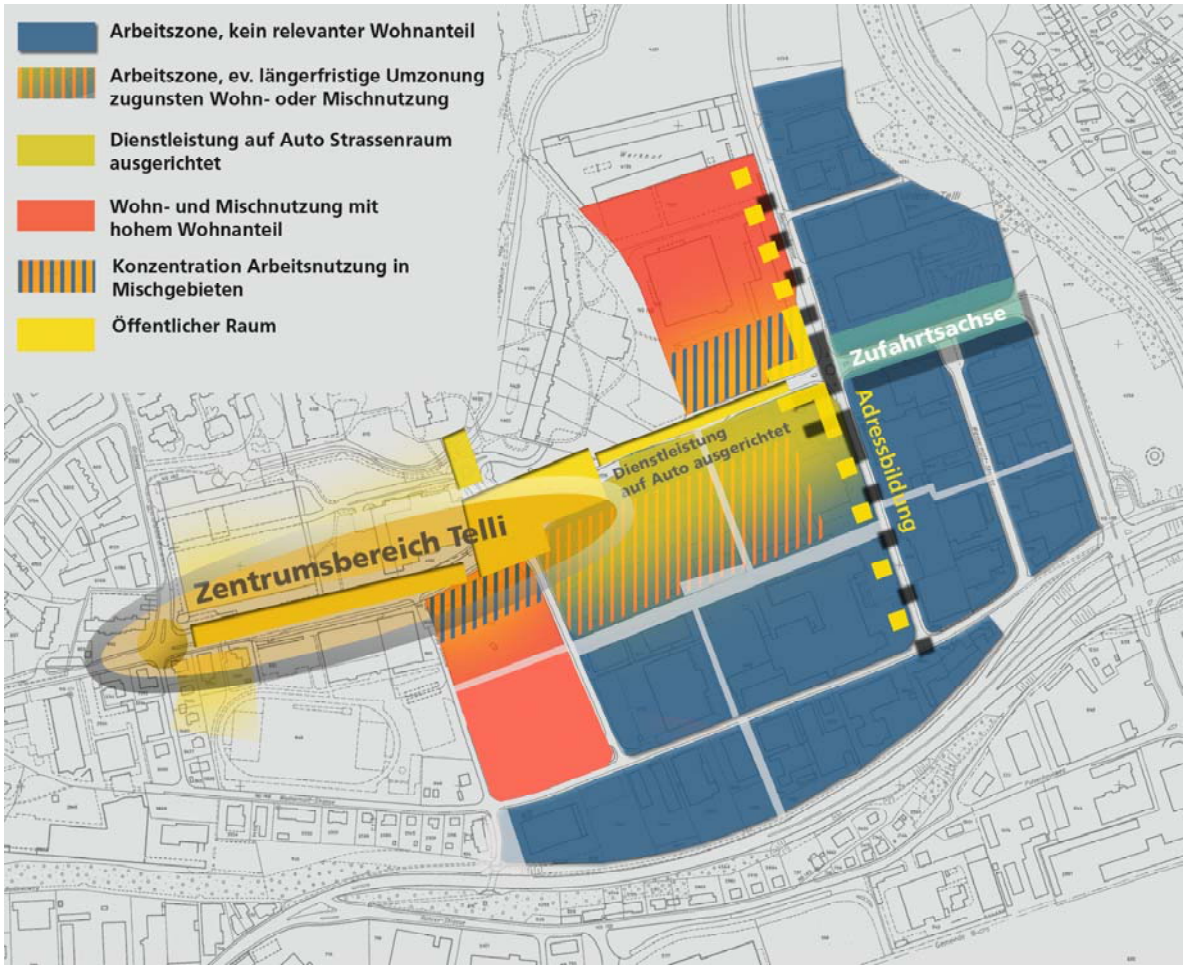
Ziele und konkrete Konzeptinhalte

Aus dem städtebaulichen Konzept für das Arbeitsgebiet Telli und die angrenzenden Bereiche leiten sich folgende Ziele ab:

- Hohe städtebauliche und architektonische Qualität.
- Primäre Ausrichtung auf die Tellistrasse mit entsprechender baulicher Präsenz. „Gesicht“ zur Tellistrasse mit entsprechender „Adressbildung“. Das Erdgeschoss soll eine öffentlichkeitsbezogene Nutzung erhalten.
- Massstäblichkeit und angepasste Körnung, harmonischer Übergang zum südlich angrenzenden Quartier.
- Hohe Aussenraumqualität. Der „urban“ zu gestaltende Platzbereich an der Tellistrasse soll mit dem Strassenraum der Tellistrasse eine räumliche Einheit bilden. Entlang der Delfterstrasse und der Eggstrasse sollen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung begrenzte und gestaltete Vorgärten angelegt werden.
- Eine naturnah gestaltete Grünvernetzung wird angestrebt. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die heutigen Grünbereiche der Bebauung zugeführt werden.
- Eine zweckmässige Arealerschliessung ist vorzusehen, wobei Anschlusspunkte definiert werden.
- Ein neuer Fussweg am südlichen Rand des Perimeters soll die Durchlässigkeit des Quartiers sichern. Der Weg soll die innere Durchlässigkeit des Gebietes zwischen Tellistrasse und Weihermattstrasse ermöglichen.

Planungsstrategie

- Die Umzonung und der Gestaltungsplan für die Parzellen Nr. 909 und Nr. 4225 ist Teil der Entwicklungsstrategie gemäss dem Entwicklungskonzept für die Telli. In den entsprechenden Dokumenten finden sich Analysen, Ziele und Konzepte für eine schrittweise Aufwertung zu einem Stadtteil mit hoher Lebensqualität. Es ist Teil der Entwicklungsstrategie, die Umsetzung schrittweise in geeigneten Modulen und zu geeigneten Zeitpunkten zu vollziehen.



Nutzungskonzept für die mittlere und östliche Telli. Das Areal der Parzellen Nr. 909 und Nr. 4225 (Aaraucar) verbindet sich neu mit dem südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiet und partizipiert am Potential der Tellistrasse und dem „Zentrumsbereich Telli".

Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Nutzungsart und -mass

Südlicher Arealteil

Im südlichen Arealteil gilt heute die WG4. Diese Festlegung wird nach wie vor als zweckmässig betrachtet, da sie jener im südlich angrenzenden Mischgebiet entspricht. Die Parzellenstruktur dieses Mischgebietes verhindert allerdings, dass dort die Nutzungspotentiale dieses relativ feinmassstäblich strukturierten Gebietes in naher Zukunft ausgeschöpft werden. Im südlichen Teil des Planungsgebietes wird deshalb bei Ausschöpfung der zulässigen Nutzung eine dichtere Bebauung entstehen, dies aber mit einer für die Nachbarschaft verträglichen Geschosszahl.

Nördlicher Arealteil

Hier gilt es, die bisherige Industriezone abzulösen. Ausgehend vom übergeordneten Konzept der Verzahnung und Durchmischung liegt eine WG auch hier auf der Hand. Unter „Bebauungskonzept“ wird im Einzelnen dargestellt, weshalb hier eine kräftigere bauliche und nutzungsmässige Präsenz erwünscht ist. Die WG5 schein darauf eine angemessene Antwort zu geben. Damit sind einerseits Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in erheblichem Umfang, andererseits zentrumsnahe Wohnnutzungen in höherer Dichte möglich.

Nutzungsmass

Die städtebaulichen Studien haben gezeigt, dass das zonenkonforme Nutzungsmass, inkl. Bonus gemäss Anhang II der BNO, als verträglich angesehen werden kann. Eine Zusammenstellung der zulässigen Nutzflächen gemäss bisher geltendem Gestaltungsplan zeigt, dass dieser total 10'780 m^2 BGF zulässt, dies unter Einschluss von 2'590 m^2 BGF-Nutzung im Untergeschoss.

Diese Nutzungsdichte macht im Zentrumsbereich der Telli Sinn. Die ÖV-Erschliessung ist gegeben. Die MIV-Kapazität der Tellistrasse ist kritisch, sodass hier keine publikumsintensiven Nutzungen vorzusehen sind. Die zusätzliche BGF-Kapazität des Untergeschosses soll ausschliesslich Ausstellungszwecken dienen (zum Planungszeitpunkt als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen).

	WG4	WG5	Total
Parzellenfläche m2	4'435.00	4'948.00	9'383.00
AZ nach Zonenbestimmungen	0.9	1.2	
BGF m2 aus AZ Zonenbestimmungen	3'991.50	5'937.60	9'929.10
erhöhte AZ, gerechnet über Teilflächen	0.925	1.23	
BGF m2 aus erhöhter AZ	4'102.38	6'086.04	10'188.42
erhöhte AZ, gerechnet über ganzen Perimeter	1.007	1.315	
	4466.045	6506.62	10'972.67
Festlegung	4'000.00	7'000.00	11'000.00
Zusätzliche unterirdische BGF für Ausstellungszwecke Autos, Schätzung	0.00	2'000.00	2'000.00
Gesamttotal	4'000.00	9'000.00	13'000.00

Nutzungsmöglichkeiten gemäss bisherigem Gestaltungsplan

In oberirdischen Baukörpern BGF m2	8'190.00
In Untergeschossen BGF m2	2'590.00
Total BGF m2	10'780.00

Tabelle Nutzungsmass. Für die Ermittlung des Bonus wurde die gesamte Arealfläche mit dem sich dadurch ergebenden höheren Faktor angenommen. Gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan erfolgt eine Verdichtung, von rund 25%. Es wird eine Nutzungskonzentration auf das Baufeld A an der Tellistrasse vorgesehen. Damit entsteht mehr Raum für eine der südlich angrenzenden Bautypologie angepassten Überbauung des Baufeldes B.

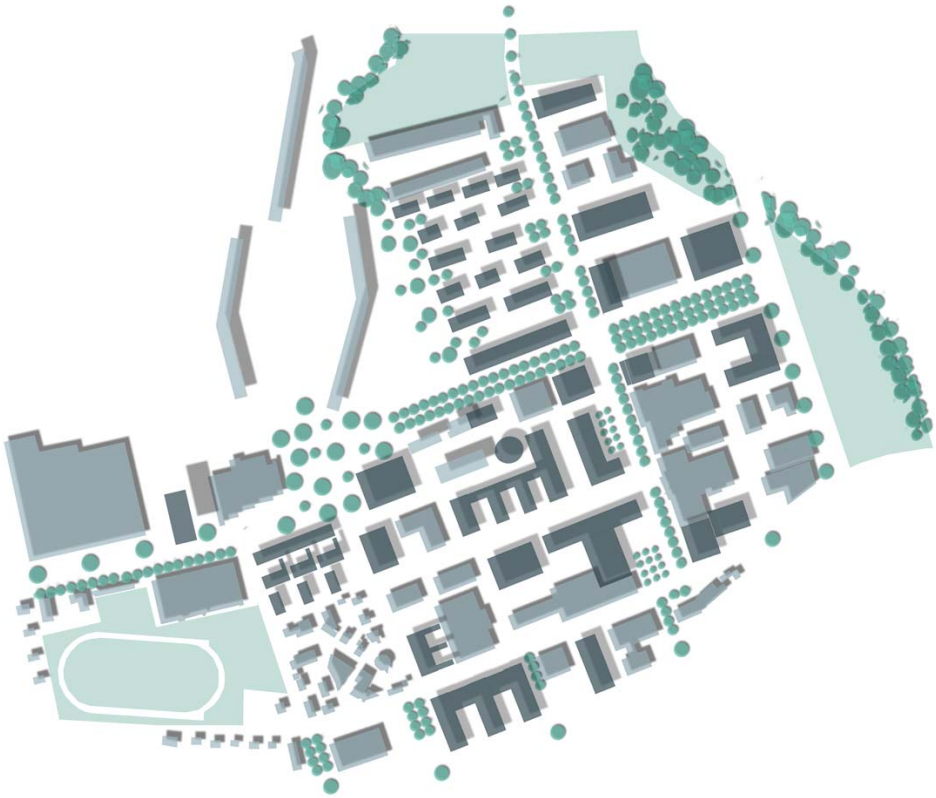
Bebauungskonzept

An der Tellistrasse und insbesondere am Platzraum im Kreuzungsbereich von Tellistrasse und Delfterstrasse soll die künftige Bebauung raumbildend Präsenz markieren. Dazu sind Bauten mit bis zu 6 Geschossen vorgesehen, die auf die Pflichtbaulinie an der Tellistrasse ausgerichtet werden.

Es ist davon auszugehen, dass Sockelbauten für die Autogarage oder ähnliche Betriebe entstehen werden. Es ist erwünscht, dass auch diese Bauten die vorgegebene Bauflucht aufnehmen.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes steht die Überleitung und Vermittlung zu der benachbarten feiner strukturierten Bebauung im Vordergrund.

Es ist keine bestimmte architektonische Lösung vorzugegeben. Vielmehr sollen die Bauten durch die Umsetzung des heute noch nicht bekannten, konkreten Raumprogramms ihre endgültige Form bekommen. Die Projektierung hat im Rahmen der definierten Leitplanken des Gestaltungsplans zu erfolgen, der Spielräume für eine Bandbreite von Lösungen offenlässt.



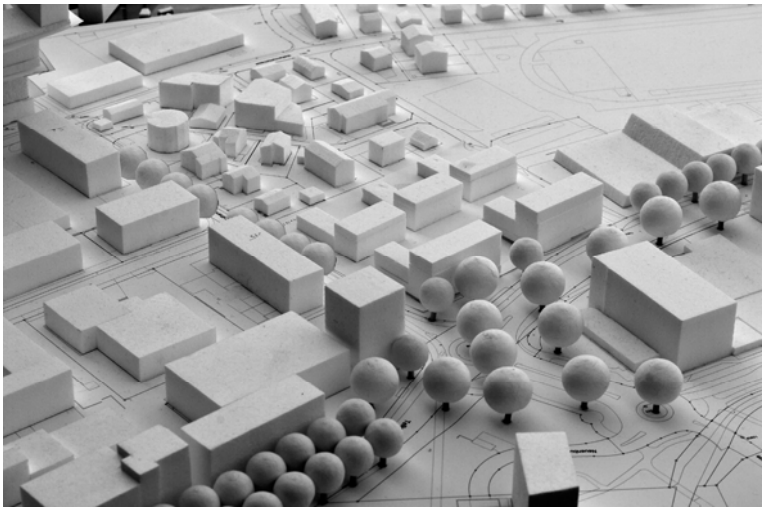
Das Bebauungskonzept für die Parzellen Nr. 909 und 4225 ist abgestimmt auf das städtebauliche Konzept für die zentrale und östliche Telli. Dieses setzt auf die qualitative Aufwertung der öffentlichen Stadt- und Freiräume.

Bebauungsstudien

Innerhalb der Leitplanken, die durch Zonenplan und Gestaltungsplan vorgegeben sind, lassen sich verschiedene architektonische Konzepte realisieren. Nachfolgend sind einige Beispiele von Vorstudien dargestellt.

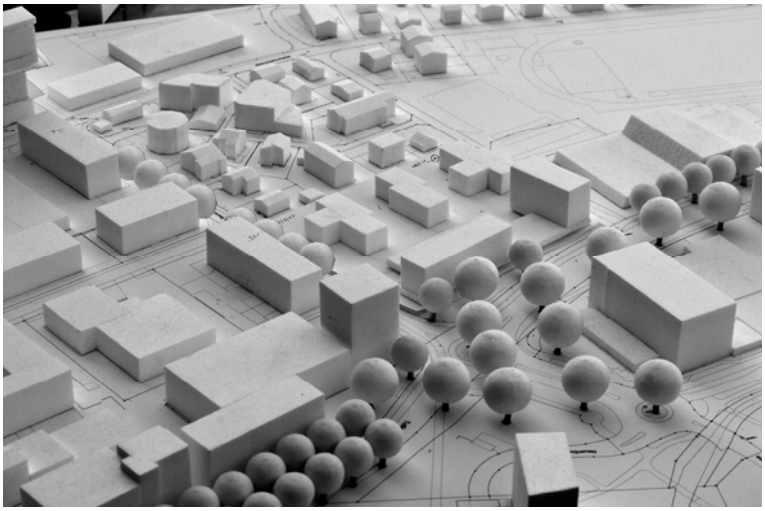
Kamm- und L-förmige Bauten

Massstäbe gemischt: Zweiteilung des Perimeters. Im Norden zwei Baukörper, mit eingeschossiger Halle im EG, darüber kammartig gegen Süden geöffnet, rechtwinklig zur Delfterstrasse. Fassaden zur Tellistrasse hin 5-geschossig. Im Süden L-förmige Bebauung als Vermittlung zwischen Wohnquartier im Süden und grossmassstäblicher Struktur.



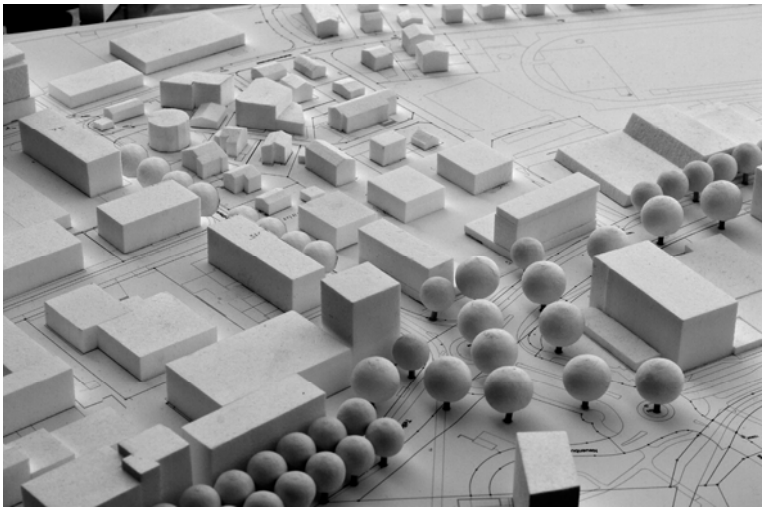
Bebauter Sockel und differenzierte Zeilen

Massstäbe gemischt: Zweiteilung des Perimeters. Im Norden zwei Baukörper mit eingeschossiger Halle im EG, darüber – von der Tellistrasse zurückgesetzt – ein langer Baukörper, in der nordöstlichen Ecke ein 6-Geschösser quer zur Tellistrasse als Teil der Scheibengruppe entlang der Tellistrasse. Fassade zur Tellistrasse grösstenteils 1-geschossig, analog zu den Sockelbauten Zentrum Telli, Kantonspolizei, Schwimmbad. Im Süden verschieden ausgerichtete L-förmige 3-geschossige Bebauung.



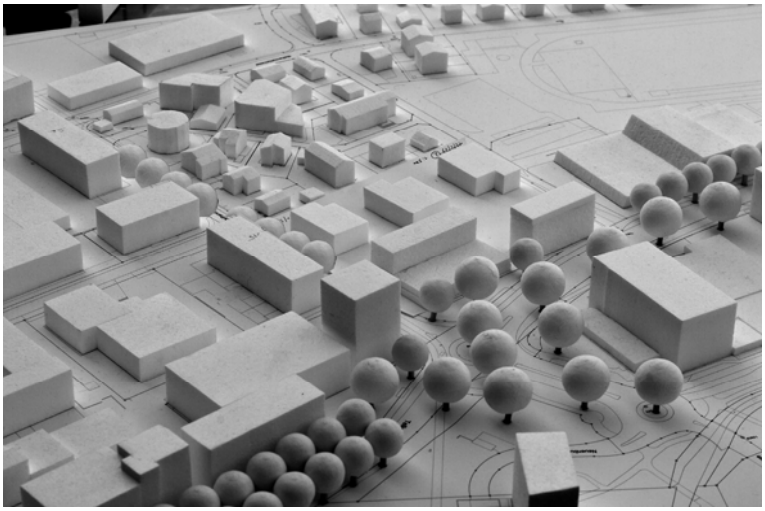
Scheibe, bebauter Sockel und punktförmige Wohnbauten

Massstäbe gemischt: Zweiteilung des Perimeters. Im Norden ein 6-Geschösser und eine Halle mit einer Scheibe überbaut. Fassade zur Tellistrasse im östlichen Teil 6-geschossig, im westlichen Teil 2-geschossig, analog zu den Sockelbauten Zentrum Telli, Kantonspolizei, Schwimmbad. Rückwärtige Platzsituation im Norden. Im Süden verschieden ausgerichtete 3-geschossige punktuelle 4-Spänner.



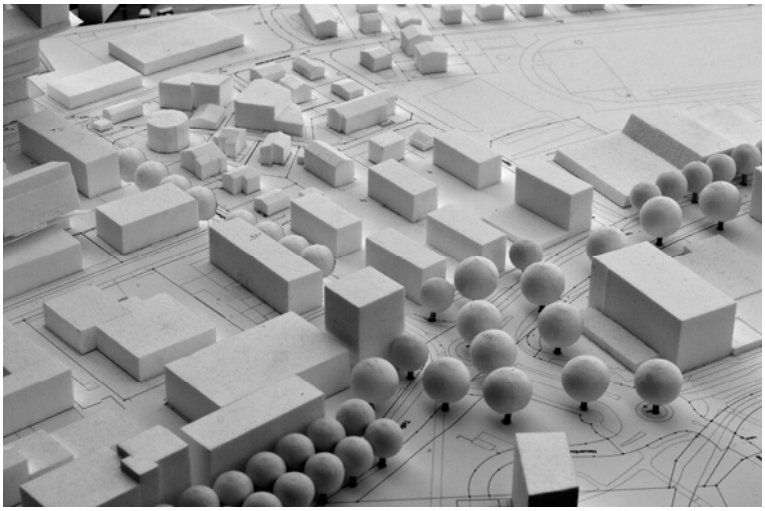
Aufgebrochene Zweiteilung

Massstäbe gemischt: Zweiteilung des Perimeters. Im Norden zwei Baukörper, mit eingeschossigen Hallen im EG. Fassade gegen Tellistrasse und Delfterstrasse hin 6-geschossig. Die beiden Körper sind quer zueinander gestellt und brechen so die Zweiteilung in Süd und Nord auf. Im Süden punktuelle 3-geschossige Bebauung.



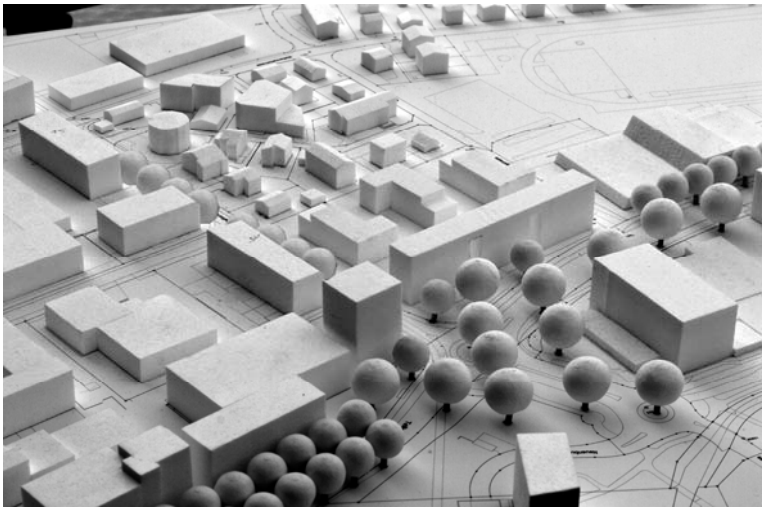
Durchlässigkeit in Nord-Süd - Richtung

Massstäbe gemischt: Zweiteilung des Perimeters. Im Norden quer zur Tellistrasse gestellte 6-geschossige Scheiben, im Nordwesten mit eingeschossiger Halle. Fassaden zu Tellistrasse hin 6-geschossig, schmalseitig. Im Süden ebenfalls in Nord-Süd-Richtung stehende Scheiben, 4-geschossig. Das Areal ist in Nord-Süd-Richtung durchlässig.



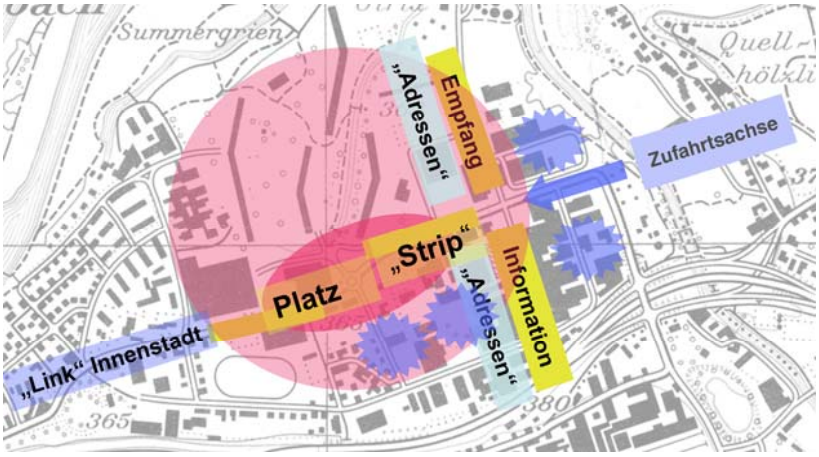
Starke Präsenz an Tellistrasse, Winkelbauten im Süden

Eine Grossform begrenzt den übergeordneten öffentlichen Raum an der Tellistrasse. Auf ein Sockelgebäude wird ganz oder weitgehend verzichtet. Der Grünbereich wird etwas nach Norden verschoben, die rückwärtigen Wohnbauten gewinnen dadurch an Gebäudelänge.

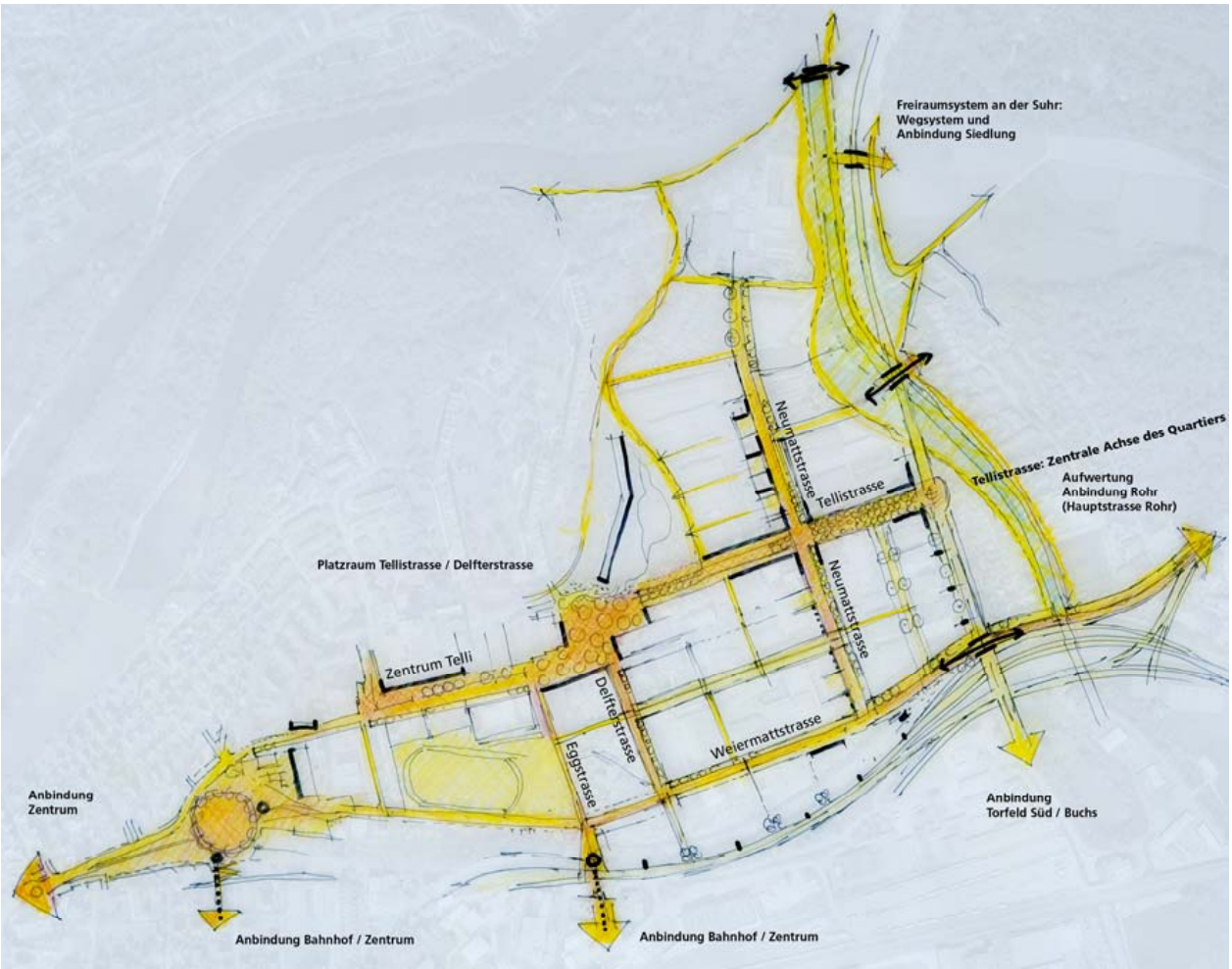


Aussenräume

Das städtebauliche Konzept für die zentralen und östlichen Teile der Telli sieht eine grundsätzliche Aufwertung der öffentlichen Aussenräume vor. Im Rahmen des Planungsperimeters der Parzellen Nr. 909 und 4225 geht es um die Platzbildung an der Tellistrasse, die Qualität der Strassenräume von Eggstrasse und Delfterstrasse sowie um die Schaffung von Durchlässigkeit im Quartier. Diese Durchlässigkeit wird durch eine neue Wegverbindung am Südrand des Planungsgebietes geschaffen.



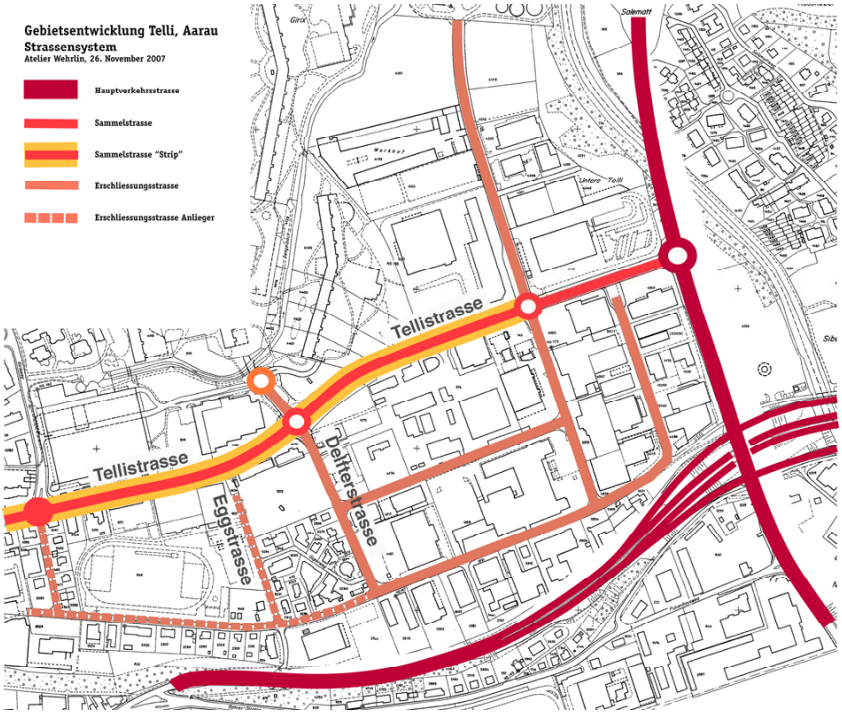
Übergeordnetes Konzept: Das Planungsgebiet liegt am „Platz“.



System der öffentlichen Räume in der Telli: Differenzierung und Qualität.

Erschliessung

Das Areal der Parzellen Nr. 909 und 4225 soll primär von der Delfterstrasse aus erschlossen werden. Falls die Stadt die Eggstrasse ausbaut und/oder einen direkten Anschluss an die Tellistrasse erstellt, kann auch diese Strasse Erschliessungsfunktionen für die erwähnten Parzellen übernehmen. Falls die Eggstrasse nicht als Erschliessungsstrasse dienen kann, soll das Planungsgebiet auch einen direkten Anschluss an die Tellistrasse erhalten, insbesondere für das Gewerbe.



Verkehrsaufkommen

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnanteil höher sein wird als gemäss bisherigem Gestaltungsplan, was sich eher günstig bezüglich des Verkehrsaufkommens auswirken dürfte. Es darf insgesamt eine moderate und vertretbare Nutzungsintensivierung durch die um 25% erhöhte Dichte erwartet werden.

Umwelt und Naturhaushalt

Durch die Art der in der Wohn- und Gewerbezone vorgesehenen Nutzungen sind keine Auswirkungen zu erwarten, die nachteilig für Raum und Umwelt sind. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Gebietscharakter.

Mit der Überbauung des betreffenden Areals verschwindet eine bisherige Grünfläche, die zum grössten Teil als Familiengartenareal genutzt wurde. Ein Teil der Parzelle liegt brach und ist mit Büschen und Bäumen bestockt. Hier gilt es bei der Neukonzeption einen möglichst optimalen Ersatz zu schaffen. Insbesondere sollen die vorgeschriebenen Grünbereiche einen gewissen Ausgleich schaffen.

Der Gestaltungsplan setzt das übergeordnete Grünkonzept um. Der Grünbereich und die Aussenraumgestaltung sind in ein übergeordnetes Konzept eingebunden.

Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Expliziter Teil der Entwicklungsstrategie für die Arbeitszone Telli ist: Es soll keine Gesamtrevision des Zonenplans und keine grossflächigen Gestaltungspläne mehr geben. Vielmehr sollen die Anpassungen in kleinen Schritten und im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft erfolgen.

Erläuterungen zu den Sondernutzungsbestimmungen

Die Erläuterungen sind entsprechend der Systematik der Sondernutzungsbestimmungen gegliedert.

Zu § 1 Der Zweck leitet sich von den Zielen ab, die mit dem Entwicklungskonzept für die mittlere und östliche Telli übereinstimmen.

Zu § 2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan und den Sondernutzungsbestimmungen. Er ist Teil einer übergeordneten Entwicklungsstrategie.

Zu § 3 Der Perimeter entspricht genau der äusseren Grenze des privaten Eigentums.

Zu § 4 Keine Bemerkungen

Zu § 5 Keine Bemerkungen

Zu § 6 Die Ausnutzung basiert auf den Werten der jeweiligen Zonen. Zusätzlich wurde der Bonus für Arealplanungen für die beiden Baufelder A und B auf der Skala über erhöhte AZ gemäss Anhang zur Bauordnung jeweils mit dem für die gesamte Arealfläche geltenden Faktor ermittelt.

Es macht Sinn, dass vom Baufeld B die Nichtwohnanteile der WG4 auf das Baufeld A übertragen werden können. Damit könnte das Arbeiten an der Tellistrasse konzentriert werden, während im rückwärtigen Bereich eine reine Wohnsituation entstehen könnte.

Zu § 7 Das zusätzlich mögliche Geschoss im Baufeld A ermöglicht eine stärkere Präsenz an der Tellistrasse, wo mit dem Polizeigebäude bereits ein Volumen ähnlicher Dimension als Gegenüber vorhanden ist.

Zu § 8 Die Vorschrift bezieht sich auf Bauten, die in einen Streifen von 15 m Tiefe ab Baulinie zu liegen kommen.

Wichtig ist eine bauliche Präsenz auf der definierten Bauflucht. Bauten sind deshalb in einem Streifen von 15 m mit 2/3 ihrer Fassadenlänge an die Pflichtbaulinie zu stellen. Liegen sie weiter weg, gilt die Vorschrift nicht. Untergeordnete Abweichungen sind möglich.

Zu § 9 Bauten im Baufeld A haben aufgrund ihrer Lage an der Tellistrasse erhöhte Anforderungen bezüglich der Volumetrie und der architektonischen Gestaltung zu erfüllen. Hier ist bei der Projektentwicklung zwar keine architektonische Ideenkonkurrenz verlangt, aber durchaus sinnvoll und erwünscht.

Im Baufeld B sollen Bauten entstehen, die zwischen der aufgelösten, feinmassstäblichen, südlich angrenzenden Bebauung und den dichteren Baustrukturen an der Tellistrasse vermitteln.

Zu § 10 Diese Lösung dient als teilweiser Ersatz für die grundsätzlich wünschenswerte architektonische Ideenkonkurrenz.

Zu § 11 Keine Bemerkungen

Zu § 12 Diese Formulierung ist Teil der Strategie der Stadt Aarau, Lichtverschmutzung im Sinne von „Dark Sky“ zu verhindern. Angemessene Eigenwerbung und Schaufensterbeleuchtungen sind selbstverständlich nach wie vor möglich.

Zu § 13 Mit diesem Fussweg soll die Durchlässigkeit etwa in der Mitte zwischen Tellistrasse und Weihermattstrasse erreicht werden. Die Anlage des Fussweges soll nicht die Nutzbarkeit des Grundstückes einschränken. Deshalb wurde eine Baulinie von 4,00 m Abstand ab Parzellengrenze eingetragen. Es ist Sache der Projektierung, die Übergänge zwischen Fussweg, privaten Aussenräumen und Bauten auszuformulieren.

Zu § 14 Der Platzbereich gehört optisch zum angrenzenden öffentlichen Raum. Es soll deshalb einheitlich mit diesem gestaltet werden.

Der Platzbereich ist ein öffentlich zugänglicher Platz. Er kann im Rahmen des umschriebenen Zweckes privat genutzt werden.

Zu § 15 Die etwas kompliziert scheinende Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass noch nicht sicher ist, ob die Stadt die Eggstrasse als Erschliessungsstrasse ausbauen will und kann.

Zu § 16 Der Grünbereich ist Teil des übergeordneten Konzeptes für die mittlere und östliche Telli, das in den Baufeldern Grünbereiche vorsieht, die eine stadtklimatische Ausgleichswirkung haben und gleichzeitig lokale Grünqualitäten schaffen. Darüber hinaus wird eine Grünvernetzung angestrebt. Dieser Grünbereich dient auch als teilweiser Ersatz für die heute stark durchgrünten mittleren und südlichen Arealteile. Der Grünbereich muss an die Vorgartenbereiche unmittelbar anschliessen.

Zu § 17 Standard in der Stadt Aarau.

Zu § 18 Die hier verlangten Bäume sind Bestandteil des Konzeptes für die Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Tellistrasse/Delfterstrasse. Bei der Wahl der Bäume ist darauf zu achten, dass diese keine Absonderungen erzeugen, welche den Lack von auf der Ausstellungsfläche gemäss § 14 abgestellten Autos beschädigen könnten.

Zu § 19 Ziel ist die Integration der betreffenden Ränder in einen homogen gestalteten, deutlich begrenzten Strassenraum. Die Festlegung wurde entlang des westlich angrenzenden öffentlichen Grünbereiches und an der Delfterstrasse dort angewendet, wo der Übergang zu den südlich angrenzenden Grundstücken zu gewährleisten ist.

Zu § 20 Keine Bemerkungen.

Verfahren und weitere Schritte

Organisation und Beteiligte

Grundlage für die Planung waren die Vorarbeiten im Rahmen der Planungsstudie Telli sowie die Planungsvereinbarung zwischen dem Stadtbauamt Aarau und der Aaraucar AG über die Entwicklung der Grundstücke Nr. 909 und 4225 vom 29.11.2008/3.12.2008.

Auflage und Mitwirkung

Die öffentliche Auflage der mit der Mitwirkung zusammengelegten Verfahren zur Teilzonenplanänderung Aaraucar und zum überarbeiteten Gestaltungsplan Aaraucar wurde am 23. November 2009 publiziert. Die Auflage erfolgte vom 24. November bis zum 23. Dezember 2009. Es erfolgten weder Mitwirkungseingaben noch Einsprachen.

Weiterer Handlungsbedarf

Bei der Projektierung ist die Aussenraumgestaltung auf diejenige gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept Tellistrasse abzustimmen.

Betr. der Abtretungs-, Übernahme- bzw. Unterhaltsmodalitäten für den öffentlichen Fuss- und Veloweg sowie für den Unterhalt der Bäume auf der Ausstellungsfläche nord wurde die Unterzeichnung einer separaten Vereinbarung zwischen Stadt Aarau und der Grundeigentümerin vor dem Planerlass in Aussicht genommen.