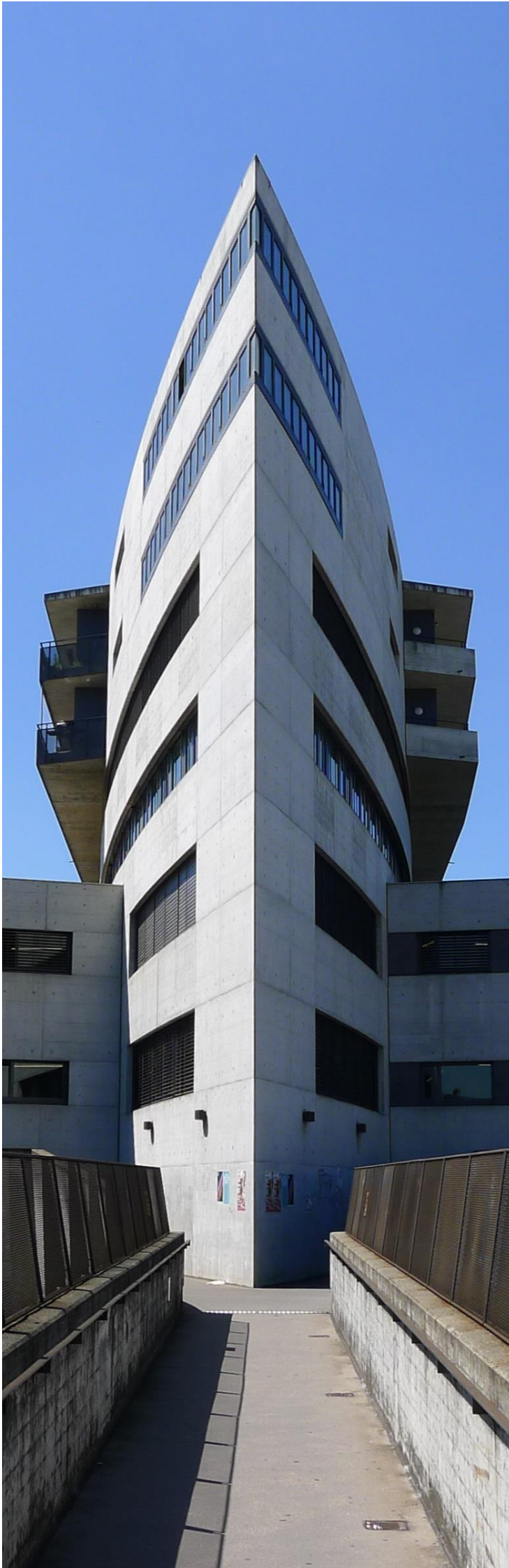
STADT AARAU



Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Stadtrat verabschiedet:
10. Dezember 2018

Impressum

Trägerin
Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

Projektsteuerung
Dr. iur. Lukas Pfisterer, Stadtrat (bis 31. Dezember 2017)
Hanspeter Thür, Stadtrat
Jan Hlavica, Stadtbaumeister
Kurt Schneider, Projektleiter Aarau, Leiter Stadtentwicklung (bis Februar 2018)
Anna Borer, Projektleiterin Aarau, Leiterin Stadtentwicklung
Martin Eggenberger, Projektleiter Planteam S

Projektgruppe Aarau
Dr. nat. Marco Salvini, Projektleiter Stadtentwicklung (bis 2016)
Lea Scheidegger, Projektmitarbeiterin Stadtentwicklung
Marco Caprarese, Projektleiter Verkehr
Elisabeth Kaufmann, Projektleiterin Umwelt

Projektgruppe Auftragnehmerin
Christian Wiesmann, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU, stadt-raum-planung, Bern
Dr. iur. Peter Gysi, Rechtsanwalt, Schärer Rechtsanwälte, Aarau (bis 30.04.2017)
lic. iur. Nik. Brändli, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Schärer Rechtsanwälte, Aarau
Markus Reichenbach, Bauing. FH, Verkehrsing. SVI, Kontextplan, Solothurn
Christian Stach, Bachelor of Science FHO in Raumplanung, Kontextplan, Solothurn
Toni Weber, Landschaftsarchitekt HTL, W+S Landschaftsarchitekten, Solothurn
Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH/FSU, Planteam S
Martin Nevosad, dipl. Arch. BAFH, Planteam S
Kristina Noger, Dipl. Ing. Landschafts- und Freiraumplanerin, Planteam S

Datei
RANP_Planungsbericht_20181204.docx

Berichtversion
10. 12. 2018

Inhalt

1 Allgemeine Ausführungen ... 9

1.1 Anlass ... 9

1.2 Bestandteile der Vorlage ... 10

1.3 Aufbau Raumplanungsbericht ... 10

1.4 Grundlagen und Rahmenbedingungen ... 11

2 Umsetzung der Strategie der räumlichen Entwicklung ... 16

2.1 Gesamtstrategie: Mehr Stadt werden ... 16

2.2 Verdichten am richtigen Ort und massgeschneidert ... 16

2.3 Viele Gebiete in Ruhe halten ... 18

2.4 Prägende und wertvolle Landschaften stärken ... 22

2.5 Den Verkehr auf die Stadt abstimmen ... 24

2.6 Einen nachhaltigen Umgang mit Energie anstreben ... 25

2.7 Die Infrastruktur auf die Entwicklung abstimmen ... 26

3 Bauzonen- und Kulturlandplan ... 29

3.1 Einleitung ... 29

3.2 Bauzonen- und Kulturlandplan ... 29

3.3 Layout folgender Kapitel ... 29

3.4 Die Altstadt lebendig erhalten ... 30

3.5 Die Innenstadt ergänzen ... 34

3.6 Die Innenstadt ins Torfeld Nord erweitern ... 38

3.7 Das Quartier Bahnhof Süd weiter urbanisieren ... 42

3.8 Torfeld Süd umnutzen und an die Stadt anbinden ... 45

3.9 Das Areal des Kantonsspitals weiterentwickeln ... 45

3.10 Die Gartenstadt differenziert entwickeln ... 46

3.11 Die Telli als urbanes Quartier von Aarau stärken ... 52

3.12 Rohr als Stadtteil von Aarau besser anbinden ... 56

3.13 Stadtteile im Westen zeitgemäss entwickeln ... 60

3.14 Handlungsprogramm Innenentwicklung ... 64

4 Bau- und Nutzungsordnung BNO ... 68

4.1 Allgemeines ... 68

4.2 Besondere Planungsinstrumente ... 68

4.3 Nutzungszonen ... 70
4.4 Schutzzonen ... 77
4.5 Schutzobjekte ... 79
4.6 Nutzungs- und Bauvorschriften ... 80
4.7 Schutzvorschriften ... 82
4.8 Parkierung ... 83
4.9 Mehrwertausgleich ... 84
4.10 Baubewilligung ... 85
4.11 Förderung wertvoller Bauten und Objekte ... 85
4.12 Verfahrenskosten ... 85
4.13 Übergangs- und Schlussbestimmungen ... 85
4.14 Anhänge ... 89

5 Verfahren ... 95
5.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit ... 95
5.2 Planungsablauf ... 97

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1 Umzonungen im Gebiet der Altstadt, rechtskräftiger Bauzonenplan ... 30
Abbildung 2 Umzonungen im Gebiet der Altstadt, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan ... 31
Abbildung 3 Umzonungen im Gebiet der Innenstadt, rechtskräftiger Bauzonenplan ... 34
Abbildung 4 Umzonungen im Gebiet der Innenstadt, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan ... 35
Abbildung 5 Umzonungen im Gebiet Innenstadt – Torfeld Nord, rechtskräftiger Bauzonenplan ... 38
Abbildung 6 Umzonungen im Gebiet Innenstadt – Torfeld Nord, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan ... 39
Abbildung 7 Umzonungen im Gebiet Bahnhof Süd, rechtskräftiger Bauzonenplan ... 42
Abbildung 8 Umzonungen im Gebiet Bahnhof Süd, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan ... 43
Abbildung 9 Umzonungen Quartiere Gönhard, Goldern, Zelgli und Binzenhof, rechtskr. Zonenplan ... 46
Abbildung 10 Umzonungen Quartiere Gönhard, Goldern, Zelgli und Binzenhof, neuer BZP/KLP ... 47
Abbildung 11 Umzonungen in der Telli, rechtskräftiger Bauzonenplan ... 52
Abbildung 12 Umzonungen in der Telli, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan ... 53
Abbildung 13 Umzonungen in Rohr, rechtskräftiger Bauzonenplan ... 56
Abbildung 14 Umzonungen in Rohr, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan ... 57
Abbildung 15 Umzonungen in den westlichen Stadtteilen, rechtskräftiger Bauzonenplan ... 60
Abbildung 16 Umzonungen in den westlichen Stadtteilen, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan ... 61

Tabelle 1 Umzonungen im Bereich der Altstadt ... 30
Tabelle 2 Umzonungen im Bereich der Innenstadt ... 34
Tabelle 3 Umzonungen im Gebiet Innenstadt – Torfeld Nord ... 38
Tabelle 4 Umzonungen im Gebiet Bahnhof Süd ... 42
Tabelle 5 Umzonungen in den Quartieren Gönhard, Goldern, Zelgli und Binzenhof ... 46
Tabelle 6 Umzonungen in der Telli ... 52
Tabelle 7 Umzonungen in Aarau Rohr ... 56
Tabelle 8 Umzonungen in den westlichen Stadtteilen ... 60

Abkürzungen

AAR	AAR bus+bahn: Dachmarke der Busbetriebe Aarau und der WSB
aBNO	aktuell noch gültige Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Aarau
ARA	Abwasserreinigungsanlage
AGV	Aargauische Gebäudeversicherung
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
BBA	Busbetriebe Aarau
BEZ	Bezirksschule
BGF	Bruttogeschossflächen
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BNO Rohr	Bau- und Nutzungsordnung der ehemaligen Gemeinde Rohr, welche im Stadtteil Rohr noch gilt
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV
ESP	Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte des Kantons Aargau
FAT	Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik
FuSTA	Familien- und Schulergänzende Tagesstrukturen Aarau
FVV	Fussgänger/-innen- und Veloverkehr
GESAK	Gemeindesportanlagenkonzept
GIS	Geografisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
HOBIM	Inventar der militärischen Hochbauten
IBA	IBAarau AG
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr der Stadt Aarau
KSA	Kantonsspital Aarau AG
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr
LRV	Lärmschutzverordnung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
nBNO	Entwurf der neuen Bau- und Nutzungsordnung
NkBW	Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald
ÖBA/ÖN	Zone öffentliche Bauten und Anlagen, Zone öffentliche Nutzung
OP	Ortsplanung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PRA	Planungsverband der Region Aarau
REAL	Realschule
REK	Regionalentwicklungskonzept

REL	Raumentwicklungs-Leitbild
REN	Nationales ökologisches Netzwerk
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung
SEK	Sekundarschule
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNV	Sondernutzungsvorschriften, z. B. in einem Gestaltungsplan
TWW	Trockenwiesen und -weiden
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (1977)
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
WSB	Wynental- und Suhrentalbahn

Zonen:

ASA/ASB	Zone Altstadt A/B
OR	Zone Ortskern Rohr
ZE	Zone Zentrum
AW	Zone Arbeiten und Wohnen
AR	Zone Arbeiten
ÖN	Zone Öffentliche Nutzung
WO	Zone Wohnen
GS	Zone Gartenstadt
WD	Zone Wohnen differenziert
FR	Zone Freiraum
LW	Zone Landwirtschaft
ER	Spezialzone Bereich Erholung
WP	Spezialzone Bereich Wildpark
FZ	Spezialzone Bereich Fischzucht
EN	Spezialzone Bereich Energie
NK	Zone Naturschutz im Kulturland
üES	Zone Ensembleschutz
üGR	Zone Gewässerraum
üLS	Zone Landschaftsschutz
üNW	Zone Naturschutz im Wald
üRS	Zone Rohrer Schachen
üAP	Zone Auenschutzpark
üWK	Zone Wildtierkorridor
üGH	Zone Hochwassergefahr
üFH	Zone Freihaltegebiet Hochwasser

1 Allgemeine Ausführungen

1.1 Anlass

„Die Herausforderungen an die Städte haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Mit der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung will sich die Stadt Aarau für die künftige Entwicklung vorbereiten. Die Nutzungsplanung unserer Stadt datiert von 1981 und wurde bis heute mehrfach revidiert. Nachdem sich die übergeordnete Gesetzgebung zur Raumentwicklung und zum Bauwesen in wesentlichen Punkten verändert hat, wird eine umfassende Revision der allgemeinen Nutzungsplanung notwendig. Über diesen Prozess soll die planerische Grundlage für die weitere Entwicklung für rund 15 Jahre geschaffen werden."[1]

Die Nutzungsplanung wird deshalb gesamthaft überprüft und überarbeitet. Dabei werden folgende Absichten verfolgt:

- *Ziele und Strategien gemäss Raumentwicklungs-Leitbild (REL) umsetzen*
  In einem vorgelagerten Prozess ist unter Mitwirkung der Bevölkerung ein REL erarbeitet worden. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden dessen Ziele und Strategien umgesetzt. Der Raumplanungsbericht zeigt diese Umsetzung auf.
- *Zusammenführen der Regelungen von Aarau und Rohr*
  Die beiden aktuellen Zonenpläne und die beiden aktuellen Bau- und Nutzungsordnungen beinhalten unterschiedliche Regeln für das Planen und Bauen in Aarau. Aufgaben der Revision sind insbesondere:
  - Die Bauzonen-/Kulturlandpläne sowie die Bau- und Nutzungsordnungen BNO zusammenführen.
  - Die unterschiedlichen Detaillierungsgrade der Nutzungsplanungen vereinheitlichen.
- *Rechtssicherheit erlangen, indem die geänderten, übergeordneten gesetzlichen Grundlagen vom Kanton und Bund einfliessen*

[1] Zitat aus dem Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat zur Revision allgemeine Nutzungsplanung; Kreditbegehren, 6. Mai 2013

1.2 Bestandteile der Vorlage

Grundlage der Nutzungsplanung
Die Nutzungsplanung der Stadt Aarau basiert auf dem REL, das nach einer Überarbeitung aufgrund der Mitwirkung in der Bevölkerung am 23. Juni 2014 vom Stadtrat beschlossen wurde. Der Einwohnerrat nahm das REL am 25. August 2014 zur Kenntnis.

Bestandteile der Nutzungsplanung
Die Nutzungsplanung besteht aus den folgenden grundeigentümerverbindlichen Instrumenten:

- Bauzonen- und Kulturlandplan
  Diese Inhalte sind über das gesamte Stadtgebiet in 3 Plänen (Nord, Süd, Ost) und dem Spezialplan Hochwasserschutz dargestellt.
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Orientierung
Die folgenden Dokumente liegen zur Orientierung vor

- Raumentwicklungs-Leitbild (REL) vom 23. Juni 2014
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. Dezember 2018
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 22. August 2016
- Bauinventar vom 2. März 2015
- Natur- und Landschaftsinventar vom 16. Februar 2015
- Inventar der historischen Gärten und Anlagen vom 4. Mai 2015

1.3 Aufbau Raumplanungsbericht

Der vorliegende Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV gliedert sich in fünf Abschnitte:

- Allgemeine Ausführungen
- Umsetzung der Strategie der räumlichen Entwicklung
- Zonenplan
- Bau- und Nutzungsordnung
- Verfahren

1.4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.4.1 Rahmenbedingungen Bund

1.4.1.1 Raumplanungsgesetz/-verordnung

Das Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Mai 2014) und die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2015) bilden die rechtliche Grundlage auf Bundesebene.

1.4.1.2 Sachpläne

Sachplan Verkehr
Der Sachplan Verkehr vom 3. August 2006 stuft die Priorität für die Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen im Raum Aarau, Olten und Zofingen als sehr hoch ein. Relevant sind:

- R8.1: „Der Bund unterstützt im Teilraum Aarau, Olten und Zofingen Massnahmen zur Sicherstellung der Funktionalität des Schienen- und Strassennetzes auf der Nord-Süd- und West-Ost-Achse. Er unterstützt die Reduktion der Umweltbelastungen."
- R8.2: „Er unterstützt in den Agglomerationen Olten-Zofingen und Aarau Massnahmen zur Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, die koordinierte Entwicklung der Verkehrsträger und die Verringerung von Beeinträchtigungen durch den Verkehr im Siedlungsraum, insbesondere von Lärm- und Luftbelastung."

Als Handlungsfelder und Vorhaben mit hohem Koordinationsbedarf nennt der Sachplan in der Region Aarau die folgenden Projekte:

- A1/2, Ausbau Abschnitt Härkingen – Wiggertal auf 6 Streifen (Projekt 8-11)
- A1, Ausbau Abschnitt Luterbach – Härkingen auf 6 Streifen (Projekt 8-12)
- A1, Ausbau Abschnitt Wiggertal – Birrfeld auf 6 Streifen (Projekt 8-13)
- Bahnknoten Olten, Bahnstrecke Olten – Aarau (Projekt 8-21)
- Anbindung des Eppenbergtunnels an die Stammlinie.

Sachplan Militär
Gegenstand des aktuell gültigen Sachplans Militär vom 28. Februar 2001 sind alle Waffen- und Schiessplätze, Militärflugplätze und Übergangsstellen. Genannt wird insbesondere der Waffenplatz Aarau.

Sachplan Übertragungsleitungen

Im Sachplan Übertragungsleitungen vom 8. Mai 2006 wird insbesondere auf nationale Leitungsprojekte eingegangen. Solche bestehen in der Region Aarau nicht.

Sachplan Geologische Tiefenlager

Der Bundesrat hat im entsprechenden Sachplan vom 1. September 2013 das Standortgebiet Jura-Südfuss als mögliche Standortregion für Tiefenlager festgehalten. Dieser gehört aber nicht zu den Standortgebieten, welche im Rahmen der dritten Etappe der Standortsuche zur Entsorgung der radioaktiven Abfälle vertieft untersuchen werden.

1.4.1.3 Konzepte des Bundes

Konzepte nach Art. 13 RPG zeigen auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten abstimmt und legen einen für die Bundesbehörden verbindlichen Rahmen für nachgelagerte Verfahren und Entscheide fest.

Landschaftskonzept Schweiz

Das Landschaftskonzept Schweiz vom Dezember 1997 enthält nur Ziele und Massnahmen im Kompetenzbereich des Bundes. Für die Nutzungsplanung von Aarau sind sie nicht direkt relevant.

Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)

Im NASAK vom 27. September 2012 sind die Schachenhalle sowie die Pferderennbahn als Sportanlagen von nationaler Bedeutung aufgeführt. Diese werden vom Bund so unterstützt, dass sie nationale und internationale Bedürfnisse abdecken können.

1.4.1.4 Inventare nationaler Bedeutung

Einige Gebiete und Objekte in Aarau und Umgebung sind in einem Bundesinventar erfasst:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN (1977): Jura (Erlinsbach SO/AG, Küttigen etc.)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988): Aarau
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2007): Abschnitte in Aarau (Kettenbrücke, Laurenzenvorstadt, Rohr)
- Amphibienlaichgebiete-Inventar (2001): z.B. Zurlindeninsel, Rohr
- Dokumentation zum Inventar der militärischen Hochbauten (HOBIM), (Armasuisse, 2009): Bauten auf dem Kasernenareal

Das Stadtgebiet und die aufbereiteten Themen sind von weiteren Inventaren nationaler Bedeutung nicht betroffen.

1.4.1.5 Weitere

Pärke von nationaler Bedeutung: Aarau grenzt an den regionalen Naturpark Jurapark Aargau.

1.4.2 Rahmenbedingungen Kanton

1.4.2.1 Der kantonale Richtplan als Vorgabe für die Nutzungsplanung

Der kantonale Richtplan (beschlossen durch den Grossen Rat am 20. September 2011, inkl. Fortschreibungen und Anpassungen bis im Oktober 2014) weist den Gemeinden Aufgaben zu, so zum Beispiel die innere Siedlungsentwicklung an geeigneten Lagen zu fördern, Massnahmen zur Verbesserung der Siedlungsqualität zu treffen, einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr zu erlassen und eine regionale Abstimmung der Nutzungsplanung vorzunehmen.

Der kantonale Richtplan weist der Stadt Aarau einige zusätzliche Aufgaben zu. Die folgenden sind im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen:

- S1.3: Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete: Nutzungsplanerische Vorstellungen zu den ESP Bahnhof (inkl. Kaserne), Rohrerstrasse West, Rohrerstrasse Ost, Torfeld Süd-West (westlich WSB), Torfeld Süd-Ost (östlich WSB) entwickeln.
- S3.2: Standorte von öffentlichen Bauten und Anlagen: diverse Bildungsstandorte für die kantonale Schule für Berufsbildung, für Berufsfachschulen und Mittelschulen, inkl. den notwendigen Aus- und Neubauten (Festsetzungen). Im Torfeld Süd werden ein Sportstadion und im Schachen eine Grosssporthalle festgesetzt.
- S4.1 Halteplätze für Fahrende: Durchgangsplatz; realisiert.
- L Landschaft; diverse Kapitel.
  - L2.1 Pärke: Agglomerationspark Schachenpark
  - L2.2 Auenschutzpark: Auengebiet Aarau – Wildegg.
  - L2.3: Landschaften von kantonaler Bedeutung: Rohrer Schachen.
  - L.2.5 Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung: Diverse Gebiete.
  - L2.6 Wildtierkorridor: Wildtierkorridor Rohr.
  - L3.4: Beitrags- und Aufwertungsgebiet: Rohrer Schachen.
  - L4.1 Lebensraum Wald (NkBW): Diverse Gebiete.
- E1.2: Wasserkraftwerke Aarau-Rüchlig und Aarau-IBA.

1.4.2.2 Geänderte gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zum Planen und zum Bauen haben sich verändert. Die BNO wird insbesondere an das revidierte kantonale Baugesetz (BauG) und die kantonale Bauverordnung (BauV) angepasst:

- Neue Baubegriffe und Messweisen aufgrund der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB),
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

1.4.3 Rahmenbedingungen Region

Die Nutzungsplanung der Stadt Aarau orientiert sich an den folgenden regionalen Planungsgrundlagen:

- Regionalentwicklungskonzept REK (PRA, 2011),
- Verkehrsmanagement Region Aarau (2013),
- Zukunftsbild AareLand 2030 (2011) und Agglomerationsprogramm AareLand 2. Und 3. Generation (2012, 2016),
- Raumentwicklungskonzept Nordwest+ (2011).

1.4.4 Grundlagen der Stadt Aarau

Die Nutzungsplanung berücksichtigt insbesondere folgende kommunale Grundlagen:

Kommunale Richtpläne, Richtlinien

- Kommunaler Energieplan vom 28. Januar 2013
- Verkehrsrichtplan vom 24. Oktober 2005
- Verkehrsrichtplan Gemeinde Rohr vom 8. April 2003
- Richtplan Hochhausstandorte vom 12. April 1977
- Gartenstadtquartiere Aarau, Richtlinien für Bauvorhaben, vom Stadtrat gutgeheissen am 12. November 2012, in Kraft seit 1. Dezember 2012
- Richtlinie des Stadtrates zur Zulassung von Wohnen in der Arbeitszone Telli vom 25. Januar 2010
- Wegleitung Altstadtentwicklung vom Juli 2014
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Aarau, Grundsatzentscheid zur Anwendung von § 46 (Geschosshöhe), Protokoll der Sitzung des Stadtrates, Art. Nr. 1611 vom 6. Dezember 2010
- Richtlinien Herzberg 2003
- Richtlinien für das Bauen in der Altstadt vom 3. Januar 1983

Konzepte, Leitbilder

- REL vom 23. Juni 2014
- Entwicklungsleitbild – die fünf Aarauer Initiativen vom 22. August 2011

- Energiepolitisches Leitbild vom 16. August 2005
- Parkraumkonzept vom 14. August 2006
- Sportkonzept vom Dezember 2010; Flächenabschätzung aktualisiert 2014
- Freiraumkonzept, Pflege und Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiräume vom 10. August 2009
- Arbeitszone Telli, Entwicklungskonzept, Perspektiven für die städtebauliche Aufwertung des Stadtteils Telli, 25. Januar 2010
- Betriebs- und Gestaltungskonzepte (BGK) für verschiedene Strassen
- Altersleitbild 2010

Inventare

- Naturinventar Aarau 2008, aktualisiert am 16. Februar 2015
- Beurteilung der Waldränder, Ortsbürgergemeinde von 2003
- Schulraumplanung vom September 2013
- Kulturkonzept vom 24. November 2014
- Bauinventar Aarau vom 2. März 2015
- Inventar der historischen Gärten und Anlagen vom 4. Mai 2015

Reglemente

- Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau vom 23. Juni 1980, Stand 1. Juli 2013
- Gebührenreglement in Bausachen vom 23. Januar 2012
- Reglement über die Ersatzabgaben bei Nichterstellung von Pflichtparkplätzen für Motorfahrzeuge (Ersatzabgaben-Reglement) vom 14. Juni 2007

2 Umsetzung der Strategie der räumlichen Entwicklung

Die nachfolgenden Kapitel folgen dem REL. Jedes Kapitel beschreibt die Umsetzung der Ziele und Handlungsempfehlungen gemäss REL in die Nutzungsplanung.

2.1 Gesamtstrategie: Mehr Stadt werden

Mit der revidierten Nutzungsplanung schafft Aarau ohne Einzonung im heutigen Baugebiet ein Potential für 25'000 - 30'000 Einwohner/-innen und gut 30'000 Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente). Diese Transformation ist möglich, ohne dass die Identität der Stadt aufgegeben werden muss. Die Entwicklung erfolgt unter Wahrung oder gar Steigerung der Lebensqualität. Dies wird durch verschiedene Massnahmen erreicht: Zum einen wird die Verdichtung auf dafür als geeignet betrachtete Quartiere beschränkt, zum anderen sollen Quartiere in Umnutzung gezielt gestaltet werden. Die Qualität wird über geeignete Verfahren zur Verdichtung gewährleistet. Zur Lebensqualität tragen auch die Aussenräume und die Infrastruktur bei.

2.2 Verdichten am richtigen Ort und massgeschneidert

2.2.1 Keine neuen Bauzonen

Für die künftige Entwicklung der Stadt Aarau sind neue Bauzonen weder notwendig noch zweckmässig. Diese Aussage beruht auf einer ausführlichen Überprüfung und raumplanerischen Interessenabwägung.

2.2.2 Umnutzung der bereits genutzten und gut erschlossenen Gebiete, Gebiete mit zusätzlichen Bauten

Das erforderliche Potential für die absehbare Bevölkerungsentwicklung und zusätzliche Arbeitsplätze wird vor allem in den Umnutzungsgebieten geschaffen, es sind dies die Gebiete Bahnhof Süd, Torfeld Süd, Torfeld Nord, Kantonale Zeughäuser sowie die Telli.

2.2.3 Überbauung schon eingezonter, aber nicht überbauter Gebiete

Neben vereinzelten, kleineren Baulücken sind vier grössere, eingezonte Areale noch nicht oder nur teilweise überbaut. Sie können zum Teil auf der Grundlage erlassener Sondernutzungspläne überbaut werden. Es sind dies die folgenden Areale: Aarenau im

Scheibenschachen, Erlinsbacherstrasse, Hinterfeld Stadtteil Rohr und Grabenstrasse Stadtteil Rohr.

2.2.4 Zeitgemässe Nutzung der Wohnquartiere ohne wesentliche Verdichtung

Im Sinne der Verdichtung nach innen und der Anpassung an neuere Wohnbedürfnisse wird die bisherige Einfamilienhauszone in die Zone Wohnen und Zone Gartenstadt integriert.

2.2.5 Steigende Flächenbedürfnisse pro Person stellen das Wachstum in Frage

In den letzten Jahrzehnten wurde von den Einwohnerinnen und Einwohnern mehr Wohnfläche pro Person in Anspruch genommen. In Zukunft sollen in wenig dichten Gebieten Anreize geschaffen werden, dass zusätzliche Bauvolumina auch zu mehr Wohnungen führen.

2.2.6 Hochhäuser als denkbare Verdichtungsstrategie

Der Richtplan „Hochhausstandorte" vom 12. April 1977 wurde überprüft. Es wird dazu auch auf das Kap. 6 im Raumentwicklungsleitbild verwiesen. Neue Hochhäuser sind gemäss diesem Plan in folgenden Gebieten denkbar: in den Zonen WD (nur Ersatzbauten) sowie in den Gebieten Bahnhof Nord, Freiverlad, Torfeld Süd, Torfeld Nord, Kantonsspital (Masterplan), Telli, Hinterfeld Rohr. Für diese Gebiete werden im Bauzonen- und Kulturlandplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dargestellt und in der BNO die Kriterien für den Inhalt des Gestaltungsplans dargelegt. Zudem wird die entsprechende Abweichung von der üblichen Dichte und Bauhöhe im Anhang 2 der nBNO beschrieben. Ausserhalb dieser Bereiche sind Hochhäuser städtebaulich nicht sinnvoll.

Während das Raumentwicklungs-Leitbild den Bereich möglicher Hochhäuser eingrenzt, legt die Nutzungsplanung die Orte grundeigentümerverbindlich fest: So sind Hochhäuser nur an Orten möglich, für die ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan festgelegt ist und die BNO im Anhang 2 eine Abweichung von der Regelbauweise für ein Hochhaus zulässt.

2.2.7 Gestaltung Einfallsachsen

Der Strassenraum ist neben seiner Funktion als Verkehrsträger auch als Teil des Siedlungs- und Lebensraumes zu betrachten. Die Stadt Aarau wird durch mehrere, räumlich nur schwach gefasste Einfallsachsen aus den Nachbargemeinden in Richtung Innenstadt geprägt. Ergänzungsbauten sollen dazu beitragen, die Strassenräume besser zu fassen, aufzuwerten und die dahinter liegenden Wohnbauten vor Lärm zu schützen. Gestalterische Massnahmen beim Strassenraum können das Fahrverhalten und dadurch die Lärm- und Gefahrensituation im Siedlungsgebiet positiv beeinflussen. Die Gestaltungsrichtli-

nien sind stufengerecht Gegenstand von Betriebs- und Gestaltungskonzepten, die für praktisch alle wichtigen Strassen vorliegen. Zudem werden im Rahmen der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen die Strassenräume zumindest in den Betrachtungs-, sofern möglich auch in den Bearbeitungsperimeter miteinbezogen.

2.3 Viele Gebiete in Ruhe halten

Viele Gebiete sollen ihren Charakter wahren, auch wenn sich die Stadt als Ganzes weiterentwickelt. Eine gewisse Beständigkeit ist wichtig, damit nicht Ängste aufkommen, durch die Veränderungen in den Transformationsgebieten gehe Heimat und Identität verloren. Historische und wertvolle Bauten und Anlagen sind der Inbegriff von Beständigkeit und können einen grossen Beitrag zum Charakter eines Quartiers oder der Stadt leisten. Ihre Qualitäten sollen möglichst erhalten werden.

2.3.1 Umsetzung ISOS

Das ISOS ist gemäss kantonalem Richtplan (S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2) in der Nutzungsplanung angemessen umzusetzen, wobei die seit seiner Erstellung erfolgte Entwicklung bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind. Bei der Interessenabwägung ist auch zu berücksichtigen, dass der kantonale Richtplan die Gemeinden verpflichtet, im Rahmen der Nutzungsplanung Mindestdichten zu erreichen (S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2). Die Bundesämter für Kultur und Raumplanung haben eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche in ihrem Bericht vom 17.11.2015 aufzeigt, wie die Interessenabwägung zwischen den Erhaltungszielen des ISOS und dem Verdichtungsauftrag des RPG vorgenommen werden kann. Die Gesamtbetrachtung über das ganze Stadtgebiet, wie sie in Aarau mit dem REL erfolgte, wird im Bericht des Bundes als vorbildliches Beispiel aufgeführt.

Das ISOS für den Kanton Aargau wurde ab 1975 erarbeitet und 1988 als erstes Kantonsinventar vom Bund herausgegeben, damals nur für den Schutz des nationalen Ortbildes bei der Ausübung von Bundesaufgaben. Es scheidet für das Ortsbild von Aarau 17 Gebiete mit den Erhaltungszielen A (Erhalten der Substanz), B (Erhalten der Struktur) und C (Erhalten des Charakters) sowie Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen aus.

Die Stadt Aarau hat die Altstadt schon vorher geschützt. 2001 hat sie mit § 7 aBNO für die Kernbereiche (Zone W3^{bis}) der Quartiere Zelgli und Gönhard verschärfte Vorgaben in Kraft gesetzt. Gestützt auf eine detaillierte Studie über die Gartenstadtquartiere erliess der Stadtrat 2012 Richtlinien für Bauvorhaben in den südlichen Gartenstadtquartieren.

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung schützt das Ortsbild wie folgt:

- Für die Altstadt gelten neu die Zonenvorschriften der ASA und der ASB (§10 BNO). Sie werden durch die bestehenden Altstadt-Richtlinien ergänzt. Zudem stehen viele Einzelobjekte unter kantonalem Denkmalschutz (Anhang 4 zur BNO).
- Die bisherige W3^{bis} (§ 7 aBNO) wird als GS3 (§ 17 nBNO) auf die Gebiete der alten Zone W3 südlich der Bachstrasse (ISOS-Gebiete G 9, ohne AW5 und AW3 und ÖN entlang Entfelderstrasse, und G 13) und im Rössligut (ISOS-Gebiet G 12, ohne Teil beim Kreuzplatz, auch weitgehend 3-geschossig überbaut) sowie der an die W3 bis grenzenden W2 an der Hohlgasse ausgedehnt. Für die genaue Abgrenzung sei auf den Zonenplan und das Kapitel 3.10.1 im Planungsbericht verwiesen.
- Die neue GS2 (§ 17 nBNO) umfasst die Gartenstadtgebiete der alten Zonen E (ISOS-Gebiet 15) und W2 im Zelgli und E (ISOS-Gebiet 14) im Gönhard; für die genaue Abgrenzung sei auf den Zonenplan und das Kapitel 3.10.1 im Planungsbericht verwiesen.
- Überlagerter Ensembleschutz gemäss § 25 nBNO (Anhang 3 zur BNO).
- Kommunale Schutzobjekte gemäss §§ 36 ff nBNO (Anhang 5 zur BNO).
- Allgemeine Schutzvorschriften gemäss §§ 56 ff nBNO.

Von den 17 ISOS-Gebieten mit Erhaltungszielen A, B oder C sind folgende im Rahmen der Interessenabwägung (Veränderung ursprüngliche Erscheinung und Substanz, Innenentwicklung) nicht oder nicht flächendeckend oder mit anderen Instrumenten als in der aBNO geschützt, und zwar aus folgenden Gründen:

ISOS-Gebiet Nr.	*Benennung im ISOS* Lokalisierung im ISOS	Erh.-Ziel	Behandlung in der Gesamtrevision
G 2	*Hintere und Vordere Vorstadt, mittelalterliche Anlage, Bausubstanz vorwiegend aus dem 17. – 19. Jh.*	A	Der nördliche Rain, die ganze Vordere Vorstadt und die westliche Hintere Vorstadt sind unverändert in der Altstadtzone (neue ASA). 10 Häuser stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Der bereits überwiegend neu bebaute südliche Rain und die westliche Hintere Vorstadt, die nach 1983 zum City-Märt wurde wurden von der bisherigen Kernzone Altstadt (§ 12 aBNO) in die Zentrumszone ZE4 (§ 12 nBNO) umgezont, da die Zonenvielfalt gestrafft wurde. Die besondere Rücksichtnahme auf die benachbarte Altstadt, die in § 12 aBNO nicht näher umschrieben war, wird durch die allgemeine Schutzvorschriften gemäss §§ 56 ff nBNO ebenso gut gewährleistet.
G 3	*Laurenzenvorstadt A. 19. Jh.*	A	21 Häuser an der Laurenzenvorstadt stehen unter kantonalem Denkmalsschutz, 3 als Besondere Bauten unter kommunalem. Der Unterschied zur bisherigen Kernzone Laurenzenvorstadt besteht darin, dass die Lücke bzw. den Häuserzeilen vis-à-vis der Kaserne und die zweite Bautiefe nördlich der Häuserzeilen neu durch die Ensembleschutzzone geschützt werden.

G 4	*Wohn- und Geschäftsquartier im Anschluss an die Altstadt mit grossem Anteil Neubauten* Block Igelweid-Bahnhofstrasse-Kasinostrasse Kasinostrasse (Kino und Geschäftshäuser)	C	Dieser Schild ist gemäss dem privaten Richtplan „Cityblock" (heute City-Märt genannt) von 1983 überbaut worden. Dabei ist der ursprüngliche Charakter verloren gegangen, das ISOS-Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) ist somit hinfällig. Einzelne Häuser an Ecke Hintere Vorstadt/Igelweid stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Der zentral gelegene Schild liegt unverändert in der Zentrumzone (neu ZE5 und ZE6).
G 5	*Kasernenareal M. 19. Jh., durch neuere Eingriffe verändert*	B	Es besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan. Auch gemäss neuem Zonenplan besteht für das Areal Gestaltungsplanpflicht. Der Prozess zur Arealentwicklung ist eben erst angelaufen, eine daraus erwachsende spätere NUPLA-Teilrevision bleibt ausdrücklich vorbehalten (Anhang 2 zur BNO).
G 6	*Bahnhofstrasse 2.H. 19. Jh. /A. 20 Jh.* (Turnerheim - Naturama)	A	Folgende Gebäude stehen unter kantonalem Denkmalschutz oder kommunalem Schutz gemäss §§ 36 f.: Turnerheim, Pestalozzischulhaus, NAB, UBS, Post, Naturama (alter Teil). Die Gebäude Bahnhofstrasse 53 -57 stehen unter Ensembleschutz gemäss § 25 BNO. Weiter sollen die Entwicklungsmöglichkeiten dieses zentralen Stadtteils nicht durch das ISOS-Erhaltungsziele A (Erhalten der Substanz) eingeschränkt werden.
G 8	*Wohnbebauung westl. Altstadt 2 H. 19 Jh.* Riviera-Strittengässli-Asylstrasse *mit Baugruppe 8.2, geschlossene Häuserzeile mit Restaurants und Wohnbauten*	B A	Nach dem Auszug diverser Gewerbebetriebe soll die Transformation in die neue Wohnzone WO2 nicht durch das ISOS-Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) eingeschränkt werden, zumal Wohnliegenschaften nicht dieselbe Struktur wie Gewerbeliegenschaften haben. § 44 Abs. 2 gewährleistet, dass die Sicht auf Altstadt nicht beeinträchtigt. Von der historischen Substanz ist gemäss Bauinventar wenig erhalten, daher sind die Bauten nicht als Besondere Bauten bezeichnet worden.
G 10	*Hintere Bahnhofstrasse Wohn- und Gewerbebauten 19 Jh*	B	Dieses Gebiet ist seit dem Neubau der Bahnhofanlagen besterschlossenes Transformationsgebiet gemäss REL, dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht durch das ISOS-Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) eingeschränkt werden soll und im Übrigen schon weit fortgeschritten ist.
G 11	*Bebauung Buchserstrasse, Arbeiterhäuser A. 20 Jhd.*	B	Dieses Gebiet wird im Gleichschritt mit Transformationsgebiet Torfeld Süd neu überbaut. Seine Entwicklungsmöglichkeiten sollen daher nicht durch das ISOS-Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) eingeschränkt werden.
G 16	*Nordseitige Brückenkopfbebauung mit epochenspezifisch unterschiedlicher Bausubstanz 19./20. Jh.* *mit Baugruppe 16.8, Wohnhausgruppe am nördlichen flussufer, Villa, Arbeiterhäuser 19. / 1.H. 20. Jh.*	C A	Der Brückenkopf Nord soll als ZE5 und AW4 bewusst gestärkt werden und nicht durch das ISOS-Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) eingeschränkt werden, soweit die Gebäude nicht geschützt werden, nämlich das Restaurant Weinberg und das Haus Aarestrasse 10 mit kommunalem Schutz, die Reihenhauszeile Aarestrasse Nr. 9 -23 mit Ensembleschutz. Das alte Werkhofareal ist mit Aarepark bereits neu überbaut und hat einen völlig anderen Charakter als zur Zeit der Erstellung des ISOS.
G 17	*Zeughausareal beim Rössliguet*	B	Die beiden wichtigsten Gebäude, nämlich Nr. 2043 (Holzbau) auf dem Areal des kantonalen Zeughauses (Zone ÖN) und Nr. 913 (ehem. Riggenbach-Fabrik, später eidg. Zeughaus), werden unter kommunalen Schutz gestellt. Letzteres ist bereits durch den Gestaltungsplan Torfeld Nord

			geschützt. Weiter sollen die Entwicklungsmöglichkeiten dieses zentralen Stadtteils nicht durch das ISOS-Erhaltungsziele B (Erhalten der Struktur) eingeschränkt werden.

2.3.2 Wertvolle Ensembles

13 Ensembles werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als überlagerte Zone Ensembleschutz dargestellt und im Anhang 3 der BNO aufgeführt. Ausser, wenn die Grundnutzung bereits zielführende Schutzbestimmungen einhält, wie dies bei den Zonen Altstadt und der Zone Ortskern Rohr der Fall ist.

2.3.3 Inventare der kommunalen Schutzobjekte

Das Bauinventar, das Inventar der historischen Gärten und Anlagen sowie das Inventar der Kleinobjekte sind nicht grundeigentümerverbindlich. Sie sind in Anhang 5 bloss zur Orientierung aufgeführt und nicht Genehmigungsinhalt dieser Revision der allgemeinen Nutzungsplanung. Die Auswahl der Objekte und die Würdigung basieren auf architektonischen, städtebaulichen und historischen Kriterien. Ob und wie weit die inventarisierten Objekte grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt werden, wird in einer späteren Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung entschieden. Das ist eine Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage dieser Gesamtrevision.

In der öffentlichen Auflage waren im Zonenplan, § 36 nBNO und in Anhang 5 zur nBNO diejenigen Inventarobjekte, die grundeigentümerverbindlich geschützt werden sollten, als geschützte kommunale Schutzobjekte (besondere Bauten, Gärten und Anlagen, Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Kleinobjekte) aufgeführt (sog. «planrechtlicher Festsetzung»). In § 37 waren die Schutzbestimmungen dazu.

Zur quantitativen und qualitativen Umsetzung des Bauinventars erhob die kantonale Abteilung Raumentwicklung des Departements BVU (BVUARE) im Vorprüfungsbericht einen Genehmigungsvorbehalt, der im Gegensatz zu anderen nicht bereinigt werden konnte. Die BVUARE empfahl daher, die Auskoppelung der Unterschutzstellung von kommunalen Schutzobjekten aus der vorliegenden Gesamtrevision zu prüfen.

Nachdem die BVUARE seit Februar 2018, also nach den öffentlichen Auflagen, anstelle der bisherigen planrechtlichen Festsetzung von geschützten Einzelobjekten neu eine «Alternative zur geltenden Schutzkonzeption» (Anhang zur Muster-BNO, Stand Februar 2018, S. 82 ff.) ermöglicht, kann der Stadtrat der Empfehlung der BVUARE folgen. Die alternative Schutzkonzeption ist eine sog. «Inventarlösung», welche sich an jene des Kantons Zürich anlehnt, der sie schon länger praktiziert. Bei der Inventarlösung wird über die Unterschutzstellung und den Umfang des Schutzes von inventarisierten Objekten nicht mehr kollektiv im Voraus und losgelöst von konkreten Bauvorhaben (eben im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision) entschieden, sondern erst später im Einzelfall,

entweder auf Ersuchen der Grundeigentümer oder von Amtes wegen, in aller Regel aber im Zusammenhang mit einer konkreten Neu-, An- oder Umbauabsicht. Die Frage, ob und wie weit ein inventarisiertes Objekt unter Schutz gestellt werden soll, kann mit der Inventarlösung gezielter und differenzierter angegangen werden. Zudem kann anstelle einer Schutzverfügung mit den Grundeigentümern auch ein Schutzvertrag ausgehandelt werden. Die Vorteile der neu möglichen Inventarlösung gegenüber der bisherigen planrechtlichen Festsetzung sind evident. Es ist sinnvoll, die Inventarlösung für alle Inventare, also nicht bloss das Bauinventar, anzuwenden.

2.4 Prägende und wertvolle Landschaften stärken

Zu den wichtigen Qualitäten Aaraus gehören die attraktiven Landschaften und die ökologisch wertvollen Grünräume und Naturobjekte. Diese sind im Natur- und Landschaftsinventar enthalten.

2.4.1 Zone Landwirtschaft

Die Zone Landwirtschaft befindet sich im Rohrer Schachen und um den Binzenhof. Die Abgrenzung hat gegenüber dem bisherigen Perimeter keine Änderung erfahren.

2.4.2 Spezialzone

Spezifische Nutzungen im Kulturland erfordern entsprechende Nutzungsbestimmungen. Es wird auf das Kapitel 4 (Bau- und Nutzungsordnung) §21 nBNO verwiesen.

2.4.3 Schutzzonen und Naturschutzobjekte

Im Jahr 2014 wurde als Grundlage für die Nutzungsplanung das 2008 erstellte Naturinventar der Stadt Aarau mit dem Stadtteil Rohr ergänzt. Das Naturinventar beinhaltet 163 Landschaftselemente. Die Auswahl und Wertung der Objekte basiert auf deren Bedeutung als Lebensraum, für die Vernetzung und für das Landschaftsbild. Das Inventar beinhaltet folgende Elemente:

- 38 Wiesen,
- 77 Waldflächen und Gehölze,
- 48 Feuchtstandorte und -biotope.

Die Elemente des Natur- und Landschaftsinventars mit hohem oder sehr hohem ökologischem Wert wurden in die Nutzungsplanung übernommen. Elemente mit mässig ökologischem Wert wurden beibehalten, wenn sie in den bisherigen Zonenplänen bereits Bestandteil waren. Ausnahmsweise wurden neue Elemente mit mässigem ökologischem

Wert, aber mit hohem Aufwertungspotential oder hoher Gefährdung ebenfalls übernommen.

Die Übernahme erfolgt nach folgender Systematik:

- Wertvolle Offenflächen wurden als "**Zone Naturschutz im Kulturland"** und gemäss ihrer Eigenschaften als "Schutzbereich Feuchtgebiete (3 Schutzbereiche), "Schutzbereich Fromentalwiesen" (3 Schutzbereiche) "Schutzbereich Magerwiesen" (5 Schutzbereiche), "Schutzbereich Ruderalflächen (1 Schutzbereich) und "Schutzbereich Streuwiesen" (3 Schutzbereiche) übernommen.
- Wertvolle Waldflächen wurden als "**Zone Naturschutz im Wald"** und gemäss ihrer Eigenschaften als "Schutzbereich Auenwaldreservat" (6 Schutzbereiche), "Schutzbereich Auenwald" (11 Schutzbereiche), "Schutzbereich Naturwaldreservat" (3 Schutzbereiche) und "Schutzbereich Naturschutz im Wald" (4 Schutzbereiche) übernommen.
- Wertvolle Gehölze wurden als **Naturschutzobjekte** übernommen. Hecken und Feldgehölze werden als "Besondere Hecken, Feldgehölze" übernommen, sofern sie nicht Teil einer Zone Gewässerraum sind. Eine Übernahme erfolgte, wenn sie gemäss Naturinventar in den Kriterien Naturwert, Aufwertungspotential und Gefährdung als mindestens gut bewertet wurden. Die Ausnahme bilden Gehölze GEH11, NH9, RO_GEH08 und RO_GEH11 welche bereits heute unter Schutz stehen und daher in diesem Status übernommen wurden. Einzelne Heckenzüge in Stadtteil Rohr wurden im Rahmen der Inventarisierung nicht von hohem Wert eingestuft und daher aus dem Schutz entlassen. Ökologisch und landschaftlich bedeutende Baumbestände, inkl. Obstbaumbestände, werden als "Besondere Baumbestände" (9 Elemente) übernommen. Wertvolle Waldränder werden als "Besondere Waldränder" (11 Elemente) übernommen.
- Wertvolle Fechtbiotope, wie Weiher und Tümpel, wurden als **Naturschutzobjekte** und insbesondere als "Besondere Feuchtbiotope" (26 Elemente) übernommen.
- Wertvolle Fliessgewässer, inkl. die Giessen im Rohrer Schachen, werden als **"Zone Gewässerraum"** übernommen.

"Zone Naturschutz im Kulturland" und "Zone Naturschutz im Wald" sowie Naturschutzobjekte werden einzeln im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt und in den Anhängen der neuen BNO aufgelistet. Die neue BNO legt auch die Erhaltungsbestimmungen fest.

2.4.4 Überlagernde Schutzzonen

Zusätzlich zu der "Zone Naturschutz im Kulturland", der "Zone Naturschutz im Wald" und der "Zone Gewässerraum" werden ausgeschieden:

- Die Ausscheidung der Zone Gewässerraum erfolgte gemäss Vorgabe der kantonalen Fachstellen. Entlang dem natürlichen Lauf der Aare und der Suhre gilt ein

beidseitiger Streifen vom 15m ab Ufer als Gewässerraum. Entlang der anderen Gewässer ist der Gewässerraum mit dem beidseitigen Mass ab Achse der Fliessgewässer in den Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen. Der neue § 27 nBNO ersetzt § 39 aBNO und § 18 Abs. 1 BNO Rohr, welche – früherem Recht entsprechend - noch primär Uferschutzbestimmungen sind. Bei den künstlich angelegten Kanälen (Kraftwerk, Stadtbach) wird wegen der historisch begründeten Funktion als künstlich angelegtes Gewässer entlang derjenigen Ufer auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet, welche keine besondere ökologische Bedeutung aufweisen. Die Ausscheidung üGR / Nichtausscheidung üGR ist im Zonenplan ausgewiesen.

- Die "Zone Landschaftsschutz" zur Erhaltung der weitgehend unbebauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.
- Die "Zone Rohrer Schachen" zur Erhaltung und Förderung der Lebensbedingungen für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt.
- Die "Zone Auenschutzpark" zur Erhaltung und Wiederherstellung des auentypischen Lebensraums. Der bisherige Perimeter wurde bis auf kleinere Bereinigungen übernommen. Die Korrekturen erfolgten in Absprache mit den Kantonalen Fachstellen, damit die Abgrenzung möglichst nachvollziehbar auf Grundstücksgrenzen erfolgt.
- Die "Zone Wildtierkorridor" zur Erhaltung und Verbesserung der Durchgängigkeit für Wildtiere. Der Wildtierkorridor Suret ist ein national bedeutender Wildtierkorridor zwischen Olten und der Linthebene. Er ermöglicht das Queren des Mittellands in Nord-Süd-Richtung zwischen den Voralpen und dem Schwarzwald.

2.4.5 Waldfeststellung, Waldfestsetzung

Die Waldflächen entsprechen der Waldfeststellung durch den Kreisförster, diese wurde nach Bedarf nachgeführt.

Die bestehenden Waldgrenzenpläne (Gebiete, in denen Bauzonen an den Wald angrenzen) wurden ergänzt. Dies betrifft das Gebiet Gysigrube, Staffeleggstrasse, Inseli, Distelberg, und das Hinterfeld (Stadtteil Rohr). In Gebieten neben einer Auszonung, in welchen rechtskräftige Waldgrenzen bestehen, wird im Hinblick auf die neue Waldgesetzgebung auf eine Aufhebung der Waldgrenzen verzichtet (Parkplatz Roggenhausen und Hasenberg).

2.5 Den Verkehr auf die Stadt abstimmen

Als Teil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde, gestützt auf § 54a BauG, ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Der KGV bezweckt die integrale und

zukunftsweisende Sicherstellung der Mobilität der Stadt und zeigt damit die Abstimmung zwischen der Siedlungs- und der Verkehrsentwicklung auf. Er ist behördenverbindlich. Der KGV kann aber nicht als abschliessendes Massnahmenkonzept verstanden werden, sondern bildet lediglich die Grundlage für weiterführende, noch zu erarbeitende Teilkonzepte.

Für den Planungshorizont 2030 wurden im Rahmen des KGV in Bezug auf die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr die folgenden Ziele definiert:

- Der Verkehr in Aarau ist nachhaltig stadtverträglich zu organisieren.
- Der Verkehr ist grundsätzlich auf dem bestehenden Strassennetz zu organisieren.
- Das Verkehrssystem ist optimal zu bewirtschaften.
- Die Verkehrsorganisation orientiert sich an den bestehenden übergeordneten Planungsgrundsätzen und ist zukunftsweisend.
- Die Herausforderungen werden durch Stadt und Kanton partnerschaftlich bewältigt.

Um die dargestellten Ziele zu erreichen, werden vier strategische Schwerpunkte definiert:

- Angebotsorientierung
- Prinzip von "Push and Pull"
- 3V-Prinzp (Verkehr vermeiden, Verkehr verlagern, Verkehr verträglich gestalten)
- Parkierung als Kernelement der Verkehrssteuerung

Der KGV enthält – neben konzeptionellen Aussagen – die formelle und fachliche Grundlage für Festlegungen in der BNO insbesondere in Bezug auf die Parkierung. Die Instrumente der Nutzungsplanung sind auf den KGV abgestimmt.

2.6 Einen nachhaltigen Umgang mit Energie anstreben

Mit dem kommunalen Energieplan vom 28. Januar 2013 konkretisierte der Stadtrat die vom Souverän beschlossenen energie- und klimapolitischen Ziele (§§ 10a - 10d Gemeindeordnung). Gemäss § 14 Abs. 3 des kantonalen Energiegesetzes können Gemeinden in ihren Nutzungsplänen Grundeigentümer/ -innen verpflichten, ihre Heizungsanlage an ein öffentliches Leitungsnetz für Fernwärme, das Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, anzuschliessen, wenn die Energie zu technisch und wirtschaftlichen tragbaren Bedingungen angeboten wird. Die im Kapitel 10 des REL aufgeführte Handlungsempfehlung einer Anschluss*pflicht* für grössere Abnehmer für den Fall, dass die Zielsetzungen gemäss §§ 10b und 10c der Gemeindeordnung nicht erreicht werden können und keine andere nachhaltige Energieform vorgesehen ist, zeigte sich in der Umsetzung nicht als praxistauglich. Die BNO enthält daher nur eine Kann-Vorschrift, welche an die Verhältnismässigkeit von Aufwand und langfristigem Ertrag geknüpft ist.

Bei der Einhaltung eines höheren energetischen Standards lässt die kantonale Gesetzgebung einen Ausnutzungsbonus zu. Zudem fordern die Planungsinstrumente Arealüber-

bauung und Gestaltungsplan erhöhte energetische Standards für Bauten. Nur auf dieser Basis kann eine höhere Ausnutzung bewilligt werden.

2.7 Die Infrastruktur auf die Entwicklung abstimmen

2.7.1 Einleitung

Die demografische Entwicklung findet Niederschlag in den Raumentwicklungsinstrumenten. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum und die entsprechende Infrastrukturbedürfnisse werden mit den ausgewiesenen Reserven aufgefangen. Normen zur Hindernisfreiheit und Infrastruktur für das Alter berücksichtigen den höheren Anteil der älteren Bevölkerung.

2.7.2 Schulraum

Die Schulraumplanung Aarau 2022/23 basiert auf Prognosen von 23'500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Durch die Ziele im REL und die Bestimmungen der Nutzungsplanung ergibt sich der grösste zusätzliche Bedarf in den Gebieten Torfeld Nord, Zeughaus und Telli, da sich hier die Transformationsgebiete mit dem grössten Entwicklungspotential befinden. Der Bedarf an Schulraum konzentriert sich vor allem auf die quartiergebundenen Anlagen, d.h. auf die Schulinfrastruktur der Primarschule und auf familienergänzenden Tagesstrukturen.

Für die Oberstufe sind Erweiterungsmöglichkeiten auf den heutigen Anlagen sicherzustellen. Die Bedürfnisse an Raum und Standort hängen von verschiedenen, heute nicht bekannten Faktoren ab, insbesondere der künftigen Schulorganisation Aarau-Buchs.

2.7.3 Gemeindesportanlagenkonzept GESAK: Turnhallen, Sport

Sport wird aus ganz unterschiedlichen Motiven und in verschiedensten Organisationsformen betrieben. Für die Typologie und die Ausgestaltung der Sportinfrastrukturen sowie den Raumbedarf ist folgende Differenzierung relevant:

- Sport im Rahmen des Schulunterrichts.
- Für die grosse Zahl der nicht organisierten, individuell oder in spontanen Gruppen Sport treibenden Personen ist eine geeignete Gestaltung des wohnraumnahen Bewegungsraums und der Erholungsgebiete (z. B. Wald) sowie die Verfügbarkeit von Sport- und Freizeitanlagen besonders wichtig.
- Ein etwas kleinerer Anteil sportlicher Aktivitäten entfällt heute auf die Mitglieder in Vereinen und Fitnesszentren (=organisierter Sport). Für die Stadt Aarau sind vor allem die normierten Sportanlagen (Sporthallen, Rasenspielfelder etc.) von Bedeutung.

Die Stadt Aarau hat ein Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK, 2010) erarbeitet, in dem auch der Bedarf an Sportanlagen untersucht worden ist. Jenes ortet sechs Handlungsschwerpunkte, die folgenden zwei sind räumlich relevant:

- Der Bau einer zusätzlichen Dreifachsporthalle und die
- Konzentration der Leichtathletik auf eine wettkampftaugliche Anlage im Schachen (d.h., dass auf die Rundbahn Telli, jedoch nicht auf das Rasenspielfeld, verzichtet werden könnte).

Das GESAK bezieht sich auf 20'000 Einwohner/-innen, weshalb es im Lichte der neuen Kapazität von 25'000-30'000 Einwohner/-innen überprüft wurde.

Die mögliche Zunahme der Einwohnerzahl zieht zusätzlichen Flächenbedarf für Bewegung und Sport nach sich, d.h., benötigt werden

1. eine zusätzliche Sporthalle für die Durchführung des obligatorischen Sportunterrichts,
2. Freianlagen (Spielwiesen, Allwetterplatz, Laufbahn, Hoch- und Weitsprunganlagen, Spielfelder) für den Sportunterricht und für Rasensport (insbesondere Fussball),
3. wohnraumnahe Bewegungsräume, insbesondere für Kinder (Spielplätze, verkehrsberuhigte Wege und Strassen, Parkanlagen),
4. Sport- und Bewegungsmöglichkeiten für die grosse Zahl der individuell Sport treibenden Personen (Lauf- und Walkingstrecken, Radwege, Freizeitsportanlagen etc.).

Um diese Bedürfnisse langfristig zu sichern wird die Zone "Öffentliche Nutzung" nicht reduziert.

2.7.4 Alter

Gemäss dem Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik (BfS) steigt der Altersquotient im Kanton Aargau von 2015 bis ins Jahr 2030 von 27 auf über 40 Personen im Rentenalter pro 100 Personen im erwerbsfähigen Alter. Die Zahl der Personen ab 65 Jahren verdoppelt sich zwischen 2015 und 2045 (Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2015-2045; BfS 2016). Diese Entwicklung hat unter anderem Auswirkungen auf die Ansprüche an den Wohnraum und den öffentlichen Raum. Diesem Umstand wird mittels Normen zur Hindernisfreiheit (kantonales Baugesetz) und zum öffentlichen Raum (nBNO) Rechnung getragen.

Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, bedarfsgerechte und qualitativ gute Angebote in der ambulanten und stationären Langzeitpflege zu planen und sicherzustellen. In der Region Aarau erfolgt die Bedarfsabstimmung auf regionaler Ebene via Regionalplanungsverband aarau regio.

2.7.5 Freiräume für Jugendliche erhalten

Das Thema Freiräume für Jugendliche ist Gegenstand des Berichtes "Aneignung der öffentlichen Räume durch Jugendliche" vom 3. März 2012. Als planerische Konsequenz

auf Ebene der Nutzungsplanung werden zur Erhaltung von Freiräumen in der Siedlung die Zonen für öffentliche Nutzungen nicht reduziert.

2.7.6 Abwasser

Zur langfristigen Sicherung der notwendigen Flächen für die ARA ist das Gebiet südlich der bestehenden Anlage im Nordosten der Telli vorgesehen. Das Gebiet ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung als Arbeitszone festgelegt. Weil das Areal im Eigentum der Stadt liegt, ist keine Änderung in eine Zone für öffentliche Nutzung zur Sicherung erforderlich.

Er erfolgen keine Einzonungen. Eine Ergänzung des bestehenden Netzes erfolgt nur bei nichtüberbauten Arealen (Hinterfeld). Die Infrastruktur für die Innenentwicklung wird laufend unterhalten und auf den neuesten Stand gebracht. Bei den Transformationsgebieten gilt es im Rahmen des (zwingenden) Gestaltungsplanverfahrens, d. h. wenn die Nutzungsdichte und Nutzungsart definitiv geklärt werden kann, die Infrastruktur zu überprüfen.

3 Bauzonen- und Kulturlandplan

3.1 Einleitung

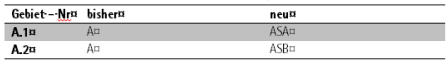
Nachfolgend wird anhand der einzelnen Stadtgebiete aufgezeigt, wie die im REL aufgezeigten Handlungsempfehlungen im Zonenplan umgesetzt werden bzw. wie der bestehende Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) geändert wird. Zur Begründung der Umzonungen wird in erster Linie auf die Ausführungen im REL verwiesen, insbesondere auf Teil 3 mit den städtebaulichen Leitlinien für die einzelnen Quartiere. Zwecks einfacherer Lese- und Vergleichbarkeit richten sich die Reihenfolge und die Titel der nachfolgenden Kapitel nach jenen des REL. Zudem sind die im REL aufgeführten Begründungen integrierter Bestandteil dieses Planungsberichts, sie werden hier nicht vollständig wiederholt.

Es werden nur die Veränderungen in der Zonierung erläutert, nicht jedoch die in den neuen Zonen geltenden Masse. Hierzu wird auf die Erläuterungen zu den Bestimmungen der neuen Bau- und Nutzungsordnung verwiesen.

3.2 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Aufteilung des Bau- und Kulturlandplanes in 3 Teilpläne (Nord, Süd, Ost) sowie einen Spezialplan Hochwasserschutz ist geboten, weil sonst die erforderliche Übersicht nicht gegeben ist.

3.3 Layout folgender Kapitel

Linke Seite (gerade Seitenzahl)	Rechte Seite (ungerade Seitenzahl)
Tabelle mit den Änderungen 	
Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan 	Ausschnitt neuer Bauzonen- und Kulturlandplan 
Weiterführende Seiten	
Text mit den Begründungen zu den Änderungen	

3.4 Die Altstadt lebendig erhalten

Gebiet – Nr	Bisherige Zoneneinteilung	Neue Zoneneinteilung
A.1	Altstadtzone	Zone Altstadt A
A.2	Altstadtzone	Zone Altstadt B

Tabelle 1 Umzonungen im Bereich der Altstadt

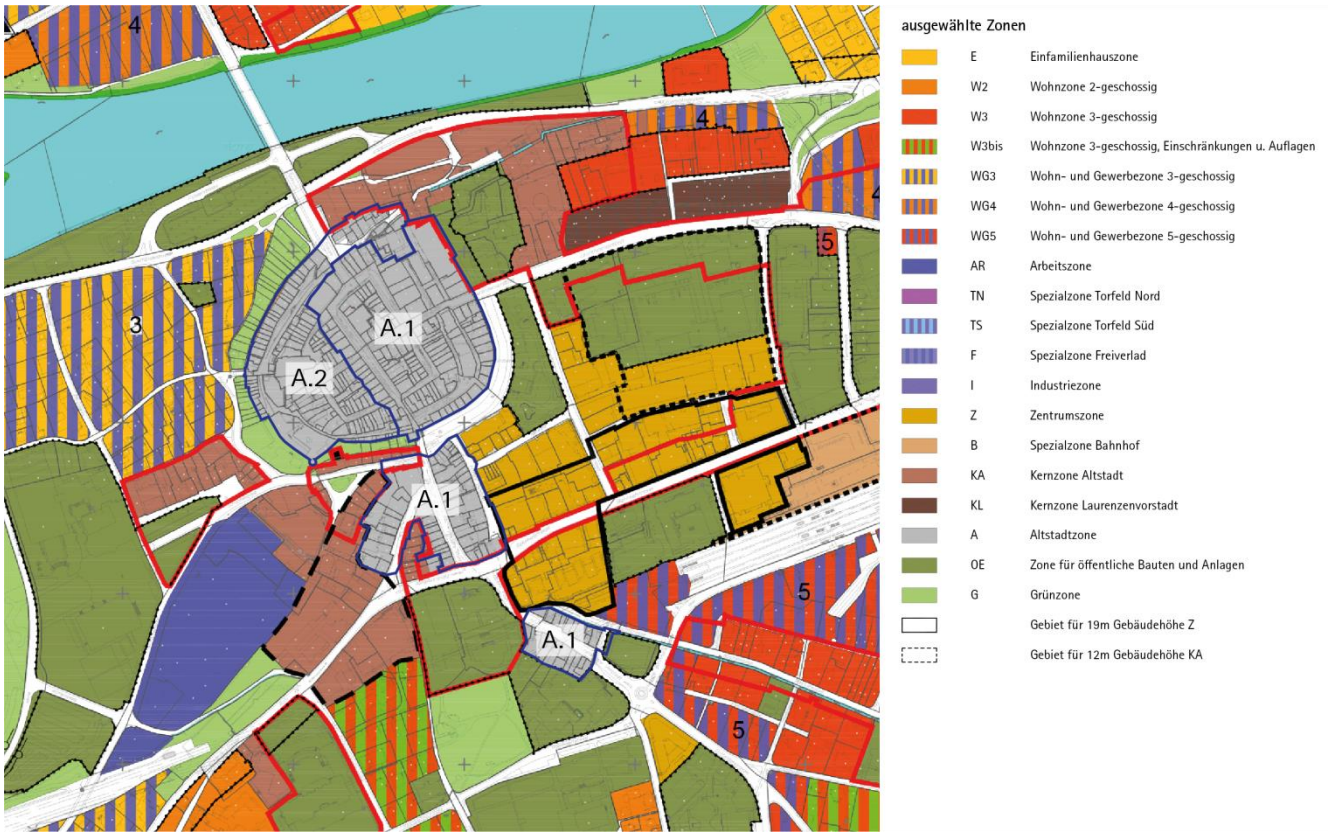


Abbildung 1 Umzonungen im Gebiet der Altstadt, rechtskräftiger Bauzonenplan

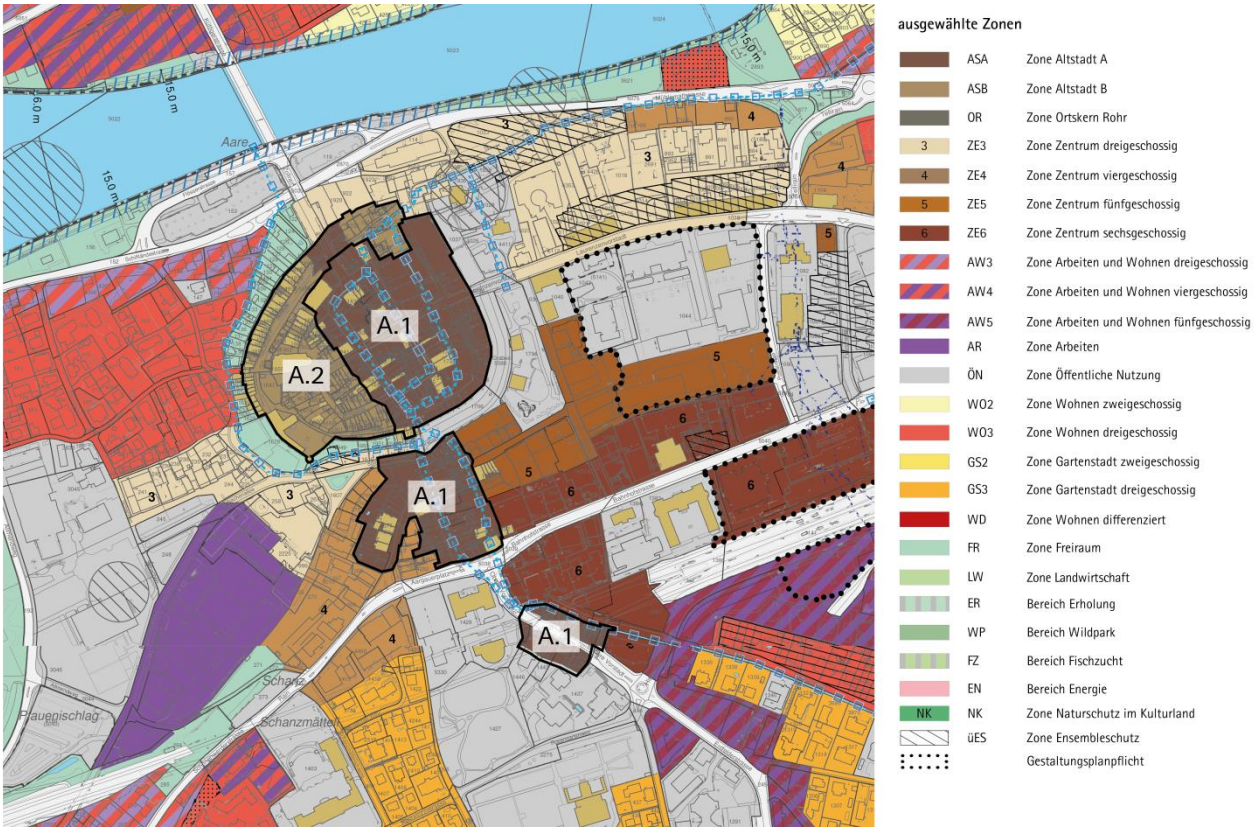


Abbildung 2 Umzonungen im Gebiet der Altstadt, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan

3.4.1 Altstadt (A.1, A.2)

In der Aarauer Altstadt soll die in jüngster Zeit entwickelte Durchmischung und Lebendigkeit sowohl am Tag wie auch in der Nacht (die sich andere Aargauer Altstädte wünschen würden) erhalten und entwickelt werden. Die Rahmenbedingungen müssen daher so sein, dass in der Altstadt weiterhin wohnen, leben, arbeiten, einkaufen, sich treffen und vergnügen nebeneinander funktionieren können. Hingegen sollen sich stark konkurrenzierende Nutzungen örtlich lokalisiert und damit die Konflikte zwischen ihnen entschärft werden.

Auf Grundlage des im Rahmen einer Zukunfts- und Ergebniskonferenz (2011 resp. 2012) erarbeiteten Altstadtszenarien und der damit verbundenen „Wegleitung Altstadtentwicklung" wurden im REL zwei Bereiche ausgeschieden: die „belebte Altstadt" und die „ruhige Altstadt". Diese Differenzierung wird nun in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt, die bisherige (einheitliche) Zone Altstadt wird neu in eine Zone Altstadt A (ASA) und Altstadt B (ASB) aufgeteilt. In der ASB wird nur die nicht störende Betriebsnutzung zugelassen (statt mässig störende wie in der ASA) und Wohnen ist in allen Geschossen zulässig, auch im Erdgeschoss. Die ASA und ASB sind auch Ensembleschutzzonen.

Die Abgrenzung bleibt bis auf eine kleine Korrektur im Bereich Rain/Aargauerplatz erhalten. Diese Anpassung erfolgt, damit die Zonengrenze logischerweise auch die Parzellengrenze respektiert.

3.5 Die Innenstadt ergänzen

Gebiet – Nr	Bisherige Zoneneinteilung	Neue Zoneneinteilung
I.1	Z, Spezialzone Bahnhof	ZE6; ZE6 mit GP-Pflicht
	WG5, OE	ZE6
I.2	OE mit Gestaltungsplanpflicht	ÖN mit Gestaltungsplanpflicht
	Z mit Gestaltungsplanpflicht	ZE5 mit Gestaltungsplanpflicht
I.3	KA, KL, W3	ZE3
	WG4	ZE4
I.4	WG5	ZE5
	WG4	ZE4
	W3	WO3
	OE	ÖN

Tabelle 2 Umzonungen im Bereich der Innenstadt

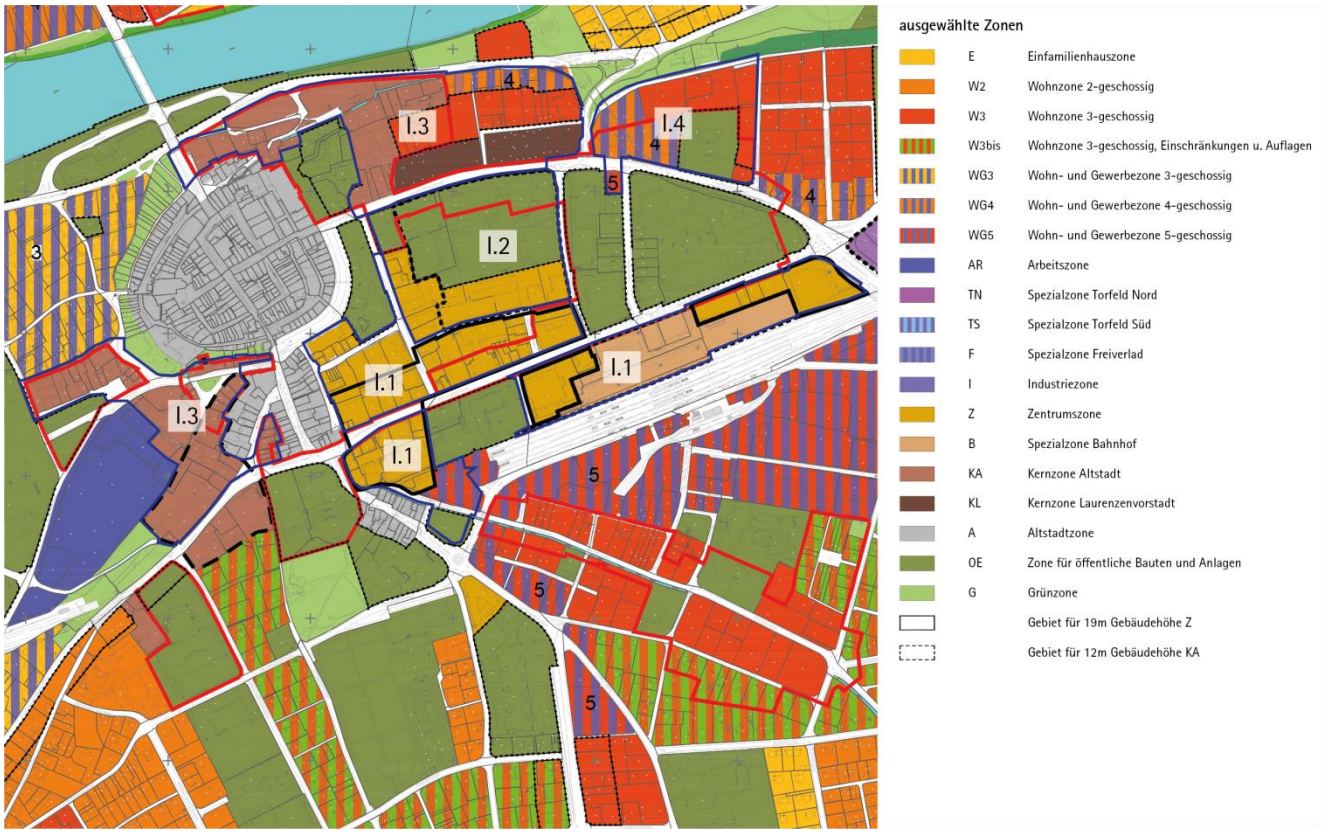


Abbildung 3 Umzonungen im Gebiet der Innenstadt, rechtskräftiger Bauzonenplan

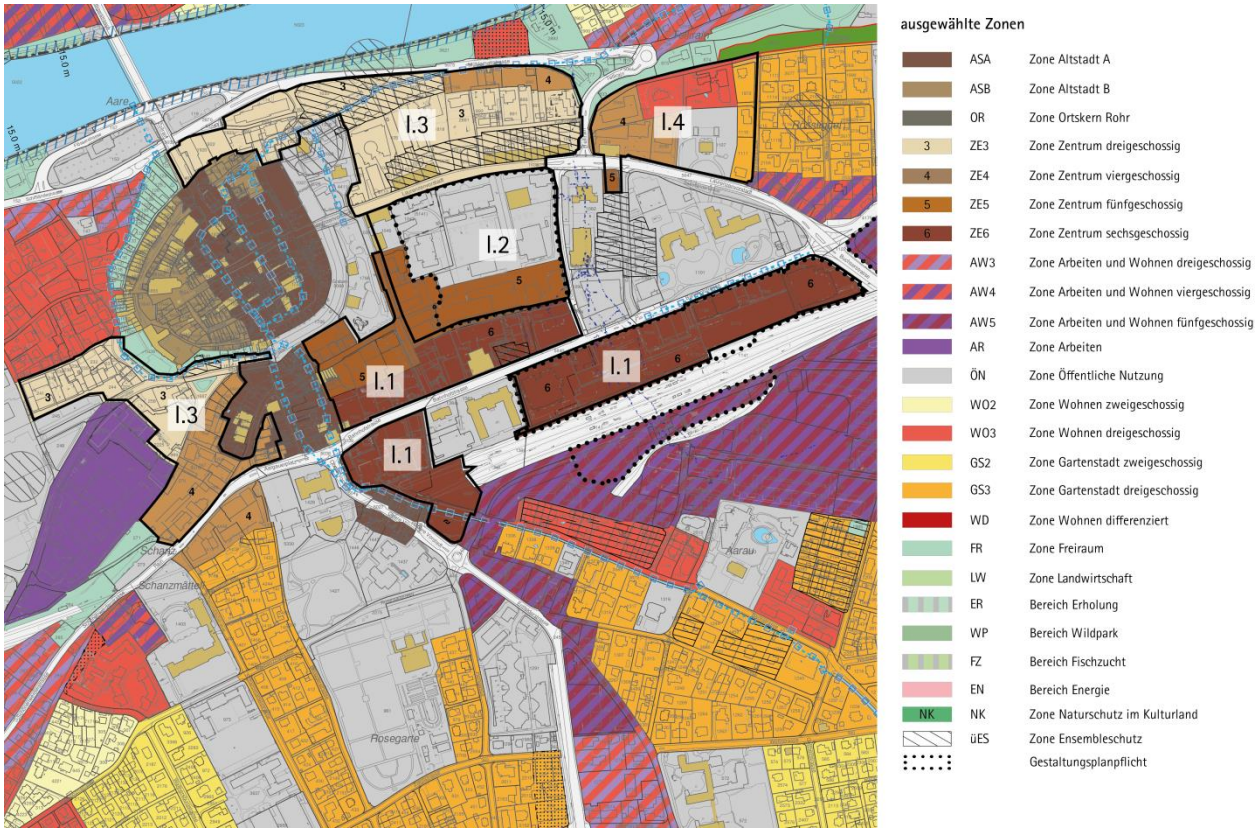


Abbildung 4 Umzonungen im Gebiet der Innenstadt, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan

3.5.1 Zentrum (I.1)

Die Zentrumsgebiete Aarau (Innenstadt, Telli, Weinberg) und die Zentrumszone Rohr werden in Zentrumszonen zusammengefasst. In all diesen Bereichen ist eine aktive Entwicklung erwünscht. Die zulässigen Nutzungen sind die gleichen, wobei allerdings zwischen den Zentrumszonen ZE3, ZE4, ZE5 und ZE6 differenziert wird, deren Baudichte und Bauweise jeweils auf den Bestand oder die gewünschte Entwicklung abgestimmt wird.

Die Bahnhofstrasse ist die Hauptachse; sie soll in dieser Funktion noch gestärkt werden. Nördlich der Bahnhofstrasse bleiben die Grenzen der bestehenden Zentrumszonen unverändert; die bisherige Zentrumszone mit einer Gebäudehöhe von 16 m wird neu zur ZE5, jene mit 19 m neu zur ZE6.

Das ganze Gebiet südlich der Bahnhofstrasse zwischen Behmen und Kreuzplatz wird neu der Zentrumszone 6 zugewiesen, inklusive heutiger Spezialzone Bahnhof, exklusive Pestalozzischulhaus und Zurlindenvilla, welche in der Zone Öffentliche Nutzung bleiben. Das Areal Bahnhof Nord kann auf der Basis eines Gestaltungsplanes städtebaulich aufgewertet werden. Beim Kreuzplatz ist ein Hochhaus als städtebauliches Merkmal zwischen Bahnhof und Areal Torfeld Nord erwünscht. Die Erscheinung des Bauvolumens wurde mittels Volumenstudie überprüft.

3.5.2 Planung Kaserne (I.2)

Gemäss REL und gestützt auf die Festlegung des Gebietes als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) gemäss kantonalem Richtplan soll das Kasernenareal nach der Aufgabe der militärischen Nutzung ein attraktiver, lebendiger Teil der Innenstadt werden. Die konkreten Überlegungen zu einer Umnutzung sind im Rahmen eines eigenständigen Projektes im Gang; deshalb werden sowohl die Zonierung wie auch der rechtskräftige Gestaltungsplan im Rahmen der Gesamtrevision nicht verändert. Sobald die Resultate des laufenden Arealentwicklungsprozesses vorliegen, werden diese via Teiländerung der Nutzungsplanung und Gestaltungsplanverfahren in die grundeigentümerverbindlichen Instrumente umgesetzt.

3.5.3 Zentrumszone 3 östlich und westlich der Altstadt (I.3)

Das Gebiet zwischen Laurenzenvorstadt und Mühlemattstrasse, heute gesplittet in Kernzone Altstadt, Kernzone Laurenzenvorstadt und W3, wird einheitlich der Zentrumszone 3 zugewiesen; ausgenommen ist die bestehende Zone WG4 im östlichen Bereich der Mühlemattstrasse, die neu zur ZE4 wird, nachdem dort zurzeit eine zonenkonforme Überbauung realisiert wird. Die Erhaltung der geschichtlich und architektonisch wertvollen Häuserreihen auf der Nordseite der Laurenzenvorstadt ist durch den Denkmalschutz und eine Zone Ensembleschutz gewährleistet.

Analog dazu werden die Gebiete Rain/Schanzrain und Ziegelrain Schachenallee der Zentrumzone 3 und 4 zugewiesen.

3.5.4 Tellirain Ost (I.4)

Das Gebiet zwischen Laurenzenvorstadt – Tellirain und Säulenhaus ist sehr unterschiedlich in der Erscheinung. Entlang der Laurenzenvorstadt wird der Raum von Bauten mit zentrumsbildendem Charakter bestimmt; im Teil Nordwest herrschen Gewerbebauten bis vier Vollgeschosse mit Attika vor. Diese Gebiete werden als Teil des Zentrums der Zentrumszone 4 zugewiesen.

Die Bauzoneninsel, südlich der Laurenzenvorstadt, ist heute in der WG5; sie wird in die ZE 5 umgezont. Das Hochhaus am Balänenweg hingegen enthält eine Wohnnutzung, welche an die angrenzende Zone Wohnen WO 3 anschliesst. Dafür gilt die Bestandesgarantie. Das Ausscheiden einer entsprechenden Hochhauszone zur Legitimierung der Gebäudehöhe rechtfertigt sich nicht, da das Hochhaus an diesem Standort einen Widerspruch zum Hochhauskonzept darstellt. Auf eine Umzonung der Liegenschaften in der Zone Freiraum beim Kreisel Tellirain in eine entsprechende Bauzone wird vorerst verzichtet, da die lokale Verkehrsstrategie MIV noch nicht abgeschlossen ist. Die Bauten haben aber Bestandesgarantie.

3.6 Die Innenstadt ins Torfeld Nord erweitern

Gebiet – Nr	Bisherige Zoneneinteilung	Neue Zoneneinteilung
TN.1	WG4	AW4
TN.2	W3	GS3
TN.3	TN	AW5 mit GPP
TN.4	AR	AW5 mit GPP
TN.5	W2	AW5

Tabelle 3 Umzonungen im Gebiet Innenstadt – Torfeld Nord



Abbildung 5 Umzonungen im Gebiet Innenstadt – Torfeld Nord, rechtskräftiger Bauzonenplan

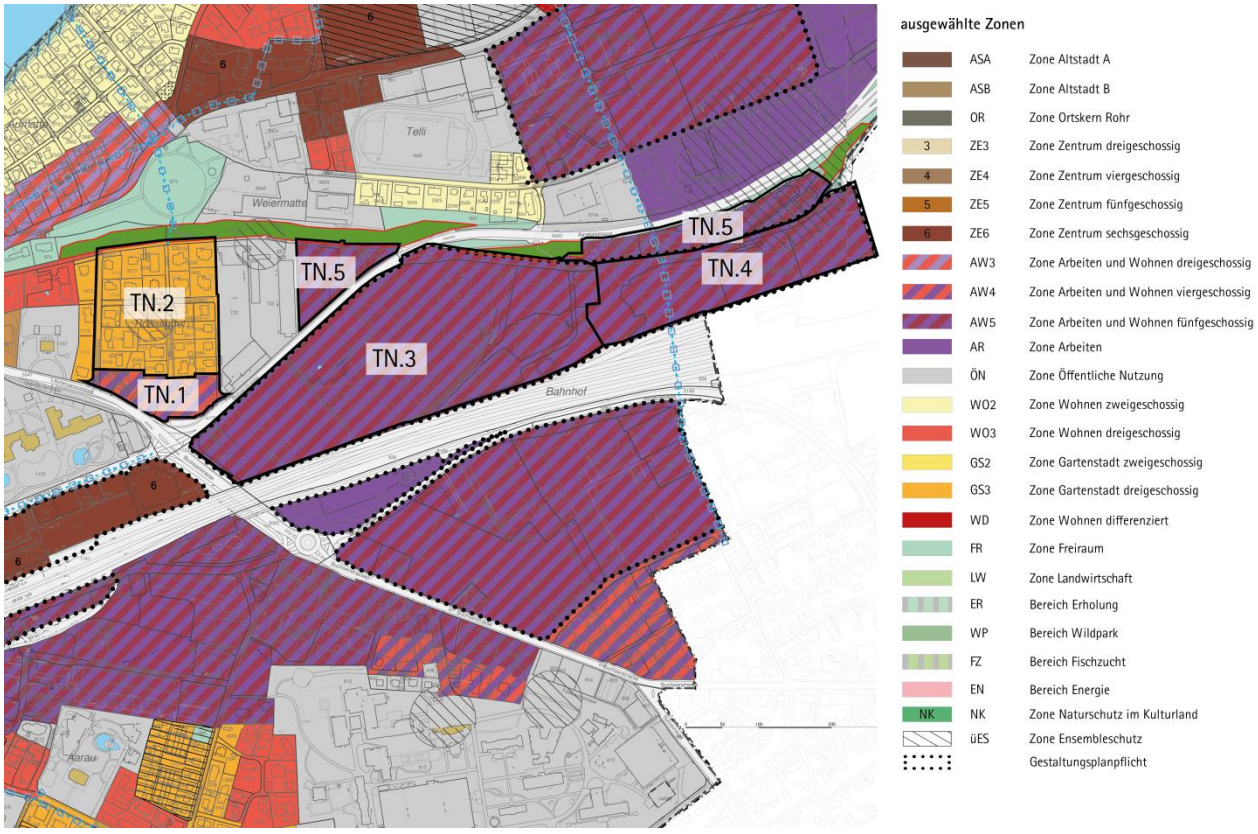


Abbildung 6 Umzonungen im Gebiet Innenstadt – Torfeld Nord, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan

3.6.1 Kreuzplatz und Rohrerstrasse (TN.1)

Eine der Hauptaussagen des REL ist die Überzeugung, dass sich das Zentrum von Aarau in Richtung Kreuzplatz und Rohrerstrasse erweitern soll. Durch diese Verlängerung der Hauptachse Bahnhofstrasse - Rohrerstrasse sollen das Torfeld Nord, das Gebiet Vogelsang (zwischen Torfeld Nord und Stadtgrenze) und das Gebiet nördlich der Rohrerstrasse an die Innenstadt angeschlossen und später Teil der Innenstadt werden.

Der Kreuzplatz soll gestalterisch aufgewertet werden: Der Kreuzplatz wird Stadtraum und gleichzeitig Teil und Scharnier der wichtigsten Achse Aaraus (Bahnhofstrasse – Kreuzplatz – Rohrerstrasse West). Heute ist diese Beziehung wenig attraktiv, weil der Kreuzplatz auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet ist. Verkehrliche Massnahmen müssen sich diesem städtebaulichen Konzept unterordnen. Darum sollen alle zukünftigen baulichen Massnahmen den städtischen Raum stärken. Im Norden soll der Kreuzplatz als Innenstadtraum räumlich gefasst werden; die erste Bautiefe ab Kreuzplatz (bisher WG4) wird wiederum der Arbeits- und Wohnzone 4 zugewiesen. Auch für die Bebauung entlang der Rohrerstrasse werden die Rahmenbedingungen so gesetzt, dass sie innerstädtisch gestaltet werden kann. Dieses Konzept wird durch das Bauvolumen und den Freiraumbezug auf dem Areal Mediapark (Bahnhof Süd) unterstützt.

3.6.2 Rössligut (TN.2)

Das Rössligut weist eine gleichartige Bebauungs- und Freiraumstruktur auf wie die übrigen Gartenstadtquartiere z.B. Zelgli und Gönhard. Im ISOS werden auch die Quartiere gleich mit denselben Aufnahmekategorien und Erhaltungszielen qualifiziert. Eine massvolle Weiterentwicklung soll – wie auch in der Gartenstadt – unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen, möglich sein. Die 3-geschossige Zone Wohnen wird zur Zone Gartenstadt dreigeschossig umgezont.

3.6.3 Torfeld Nord (TN.3)

Der bestehende Gestaltungsplan für einen Bereich vom Torfeld Nord ermöglicht, diesen als Teil der Innenstadt zu entwickeln. Die BNO schafft den Rahmen, um attraktive und dichte Nutzungen anzusiedeln. Im Rahmen der Harmonisierung wird das Areal einer AW5 (Zone Arbeiten und Wohnen fünfgeschossig) mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. In den Anforderungen an den Gestaltungsplan gemäss Anhang zur BNO werden die aktuell geltenden Ziele übernommen.

Im Areal ist eine hohe Dichte, publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss, eine stadträumliche Fassung der Rohrerstrasse und hochwertige Freiräume erwünscht und ein Hochhaus-Cluster denkbar, was jedoch vorher eine Ergänzung bzw. eine Teiländerung des Gestaltungsplans Torfeld Nord erfordert. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist im KGV (Kap. 2.5: Den Verkehr auf die Stadt abstimmen) nachgewiesen.

Hohe Ausnutzungswerte, die höchsten in Aarau sind (nur mit Gestaltungsplan) entlang der Bahngeleise möglich, wo auf wenig Grundfläche viel Nutzfläche entstehen könnte. Im restlichen Bereich gelten Ausnützungswerte wie südlich des Bahnhofs. In gut ausgewählten und von lärmsensiblen Nutzungen abgegrenzten Teilräumen könnte die Ansiedlung von Nacht-Nutzungen geprüft werden.

3.6.4 Torfeld Nord-Ost (Flurname: Vogelsang; TN.4)

Das Gebiet Vogelsang soll in einer gleichen Weise wie das Torfeld Nord entwickelt werden. Seine Grundzonierung ist neu die Zone Arbeiten und Wohnen 5-geschossig, deren Baumasse aber mit einem Gestaltungsplan erheblich erhöht werden können. Da das ganze Torfeld Nord, vom Kreuzplatz bis zur Stadtgrenze, städtebaulich als Einheit begriffen und behandelt werden muss, werden das Torfeld Nord und das Gebiet Vogelsang mit ein- und demselben Gestaltungsplan-Pflichtperimeter belegt. Die Nutzung in diesem Gebiet muss der Situation als Gegenüber zum Freiverlad und Gegenstand der kantonalen Richtplanung als Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) Rechnung tragen. Daher wurde in dieser Zone kein Mindestwohnanteil festgelegt.

3.6.5 Weiergut nördlich Rohrerstrasse (TN.5)

In dieser heute 2-geschossigen Wohnzone befinden sich neben Wohnbauten auch teilweise Gewerbebauten. An den Grenzen zu den Parzellen liegt die viel befahrene Rohrerstrasse. Wegen der steilen Topografie im östlichen Teilbereich gelten 2-geschossige Wohnbauten an dieser Lage im rechtlichen Sinn schnell als 3- bis 5-geschossig. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Torfeld Nord-Ost, das als Umnutzungsgebiet in die Zone Arbeiten und Wohnen 5-geschossig umgezont wird. Aus diesen Gründen wird das gesamte Gebiet zwischen der Rohrerstrasse und der Aaretalstrasse in die Zone Arbeiten und Wohnen 5-geschossig umgezont. Dasselbe gilt für das Dreieck östlich des Zeughauses, welches heute in der Arbeitszone liegt aber sehr gute Lagequalitäten aufweist.

3.7 Das Quartier Bahnhof Süd weiter urbanisieren

Gebiet – Nr	Bisherige Zoneneinteilung	Neue Zoneneinteilung
BS.1	WG5	AW5 mit GPP
	WSB-Areal (Verkehrsfläche)	AW5 mit GPP
BS.2	WG4	AW4
	W3	AW4
	W3bis	AW5
BS.3	F	AR mit GPP

Tabelle 4 Umzonungen im Gebiet Bahnhof Süd

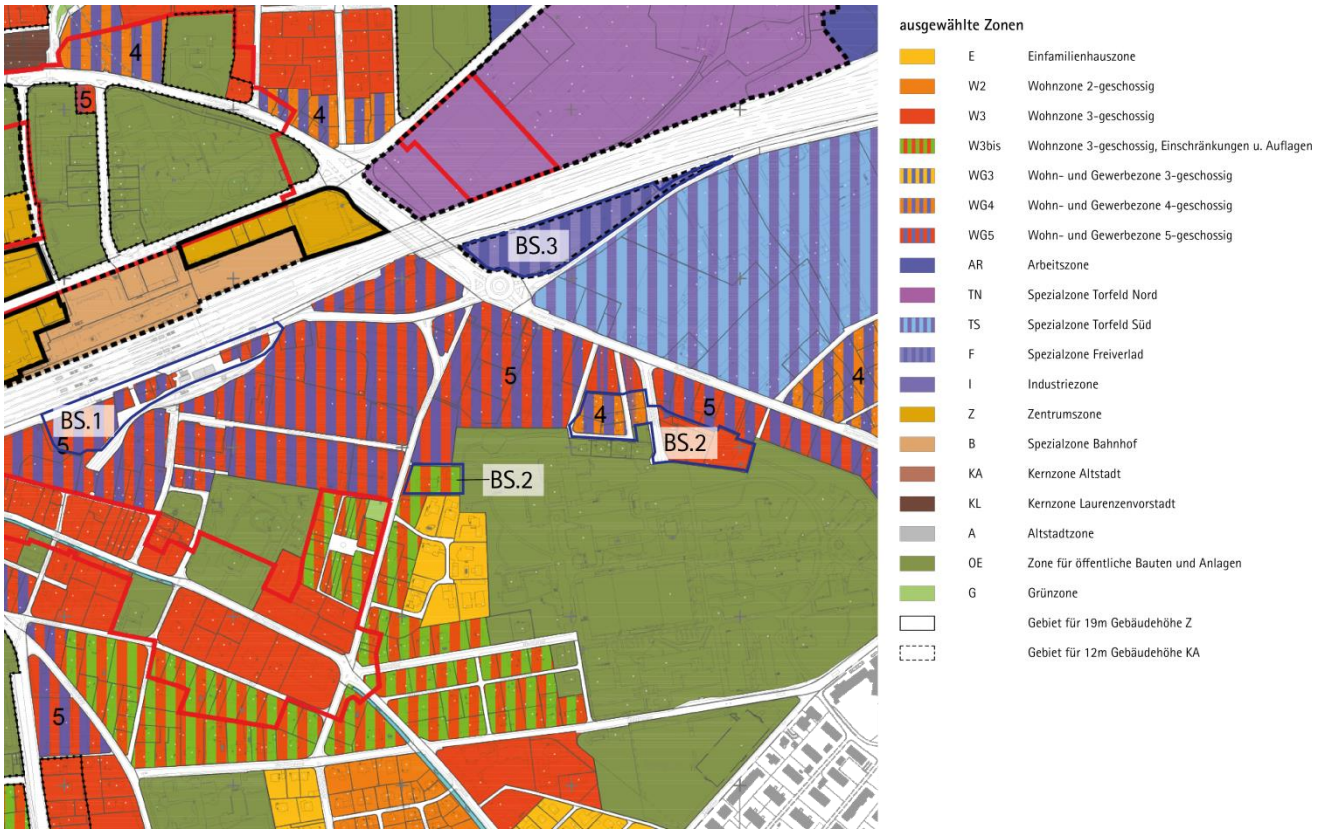


Abbildung 7 Umzonungen im Gebiet Bahnhof Süd, rechtskräftiger Bauzonenplan

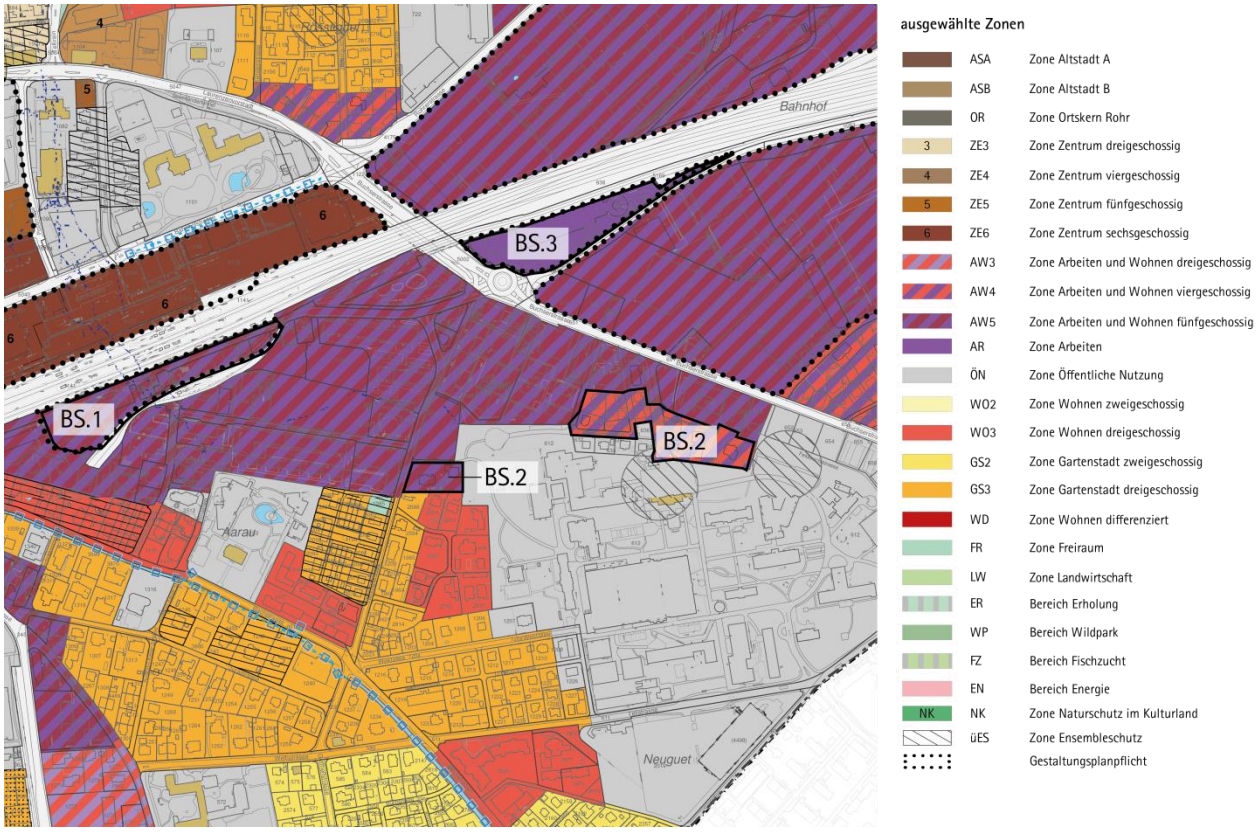


Abbildung 8 Umzonungen im Gebiet Bahnhof Süd, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan

3.7.1 Ergänzung Bahnhof Süd (BS.1)

Aufgrund seiner hervorragenden ÖV-Erschliessung soll das Quartier Bahnhof Süd zu einem sehr städtischen Quartier mit dichter Nutzung (weiter-) entwickelt werden. Die im Frühsommer 2012 abgeschlossene Planungsstudie hat zum Ziel, eine optimale Lösung für eine zeitgemässe Entwicklung des Gebiets Bahnhof Süd aufzuzeigen. Weiter wurden Lösungen für die Bahnhofvorfahrt Süd sowie die Erschliessung und Gestaltung des Bahnhofumfelds aufgezeigt.

Das Ergebnis wurde im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung und einem Gestaltungsplanverfahren umgesetzt, da die zeitliche Priorität eine Auskoppelung aus der Gesamtrevision erfordert. Die Ziele und Inhalte sind aber in diesem Sinn aufeinander abgestimmt, dass das Areal der Zone AW 5 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen werden kann.

3.7.2 Wiesenstrasse – Nordallee, Herzogstrasse (BS.2)

Die Mehrheit der Gebiete südlich des Bahnhofs und südlich der Buchserstrasse ist heute in der WG5. Diese Zonierung wird mit der Zuteilung zur Zone Arbeiten- und Wohnen 5-geschossig AW5 bestätigt. Die südliche Grenze des Gebiets Bahnhof Süd verläuft entlang der Hangkante. Die Zonierung wird der Morphologie entsprechend bereinigt. So sind die Bauten entlang der Wiesenstrasse umgeben von höheren Bauten. Sie werden deshalb analog der Zonierung der Florastrasse und des Barbarawegs der Zone Arbeiten und Wohnen 4-geschossig AW4 zugewiesen. Dasselbe gilt für die Minizone W3 an der Nordallee. Eine Liegenschaft an der Herzogstrasse wird aus Gründen der einheitlichen Zonengrenze beidseits der Herzogstrasse von der Zone W3^{bis} in Zone Arbeiten- und Wohnen 5-geschossig AW5 umgezont.

Das südliche Torfeld Süd (Florastrasse-Barbaraweg) ist heute Teil der Wohn- und Gewerbezone (4-geschossig) zugeteilt. Diese Zonierung wird mit der Zuteilung zur Zone Arbeiten- und Wohnen 4-geschossig bestätigt

3.7.3 Gaiscenter; ehemaliger Freiverlad (BS.3)

Das Gebiet Gaiscenter ist bereits überbaut. An diesem sehr zentralen und durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossenen Ort ist jedoch eine deutlich dichtere, aber aufgrund der Situation reine Arbeitsnutzung, also ohne Wohnen, sinnvoll. Mit einem neuen Gestaltungsplan kann dies im Hinblick auf eine langfristige Transformation qualitätsvoll durchgeführt werden. Das Gebiet Freiverlad wird daher mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan sind im Anhang 2 der neuen BNO festgelegt.

3.8 Torfeld Süd umnutzen und an die Stadt anbinden

Der rechtskräftige Gestaltungsplan Torfeld Süd entspricht der Hauptstrategie gemäss REL. Das Areal Torfeld Süd wird zwecks Harmonisierung der AW5 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Die Anforderungen an den Gestaltungsplan (Anhang zu BNO) entsprechen den rechtskräftigen Vorgaben.

3.9 Das Areal des Kantonsspitals weiterentwickeln

Das Kantonsspital arbeitet laufend an seiner Arealentwicklung. Die Zone Öffentliche Nutzung ermöglicht die Entwicklung als Gesundheitszentrum von öffentlichem Interesse.

3.10 Die Gartenstadt differenziert entwickeln

Gebiet – Nr	bisher	neu
G.1	W3^{bis}	GS3
	E, W2	GS2
G.2	W3	WD
G.3	E, W2	WO2
G.4	W3	AW3
	Z	AW5
G.5	GR	ÖN
G.6	Oe	ÖN
	W2	AW3, WO3
	KA	AW4

Tabelle 5 Umzonungen in den Quartieren Gönhard, Goldern, Zelgli und Binzenhof

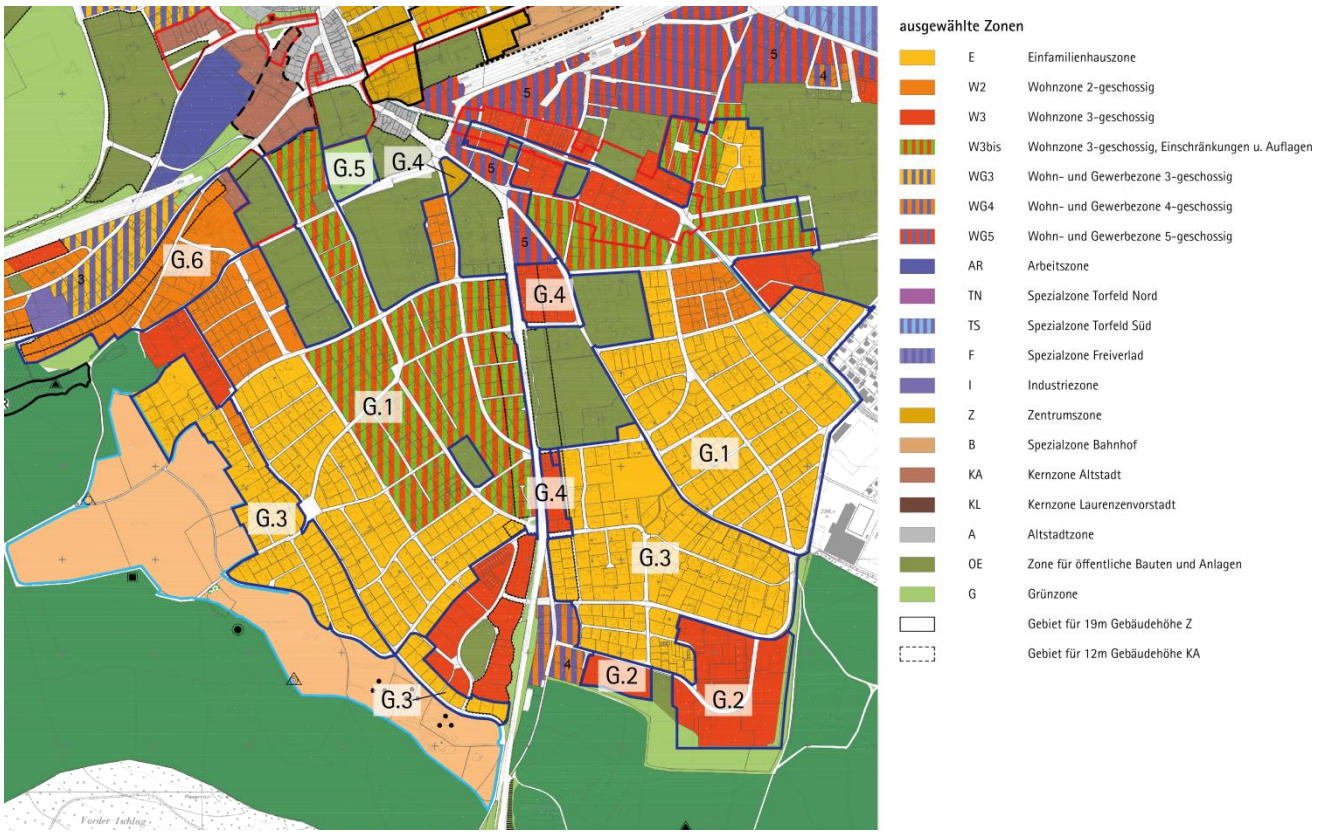


Abbildung 9 Umzonungen Quartiere Gönhard, Goldern, Zelgli und Binzenhof, rechtskr. Zonenplan

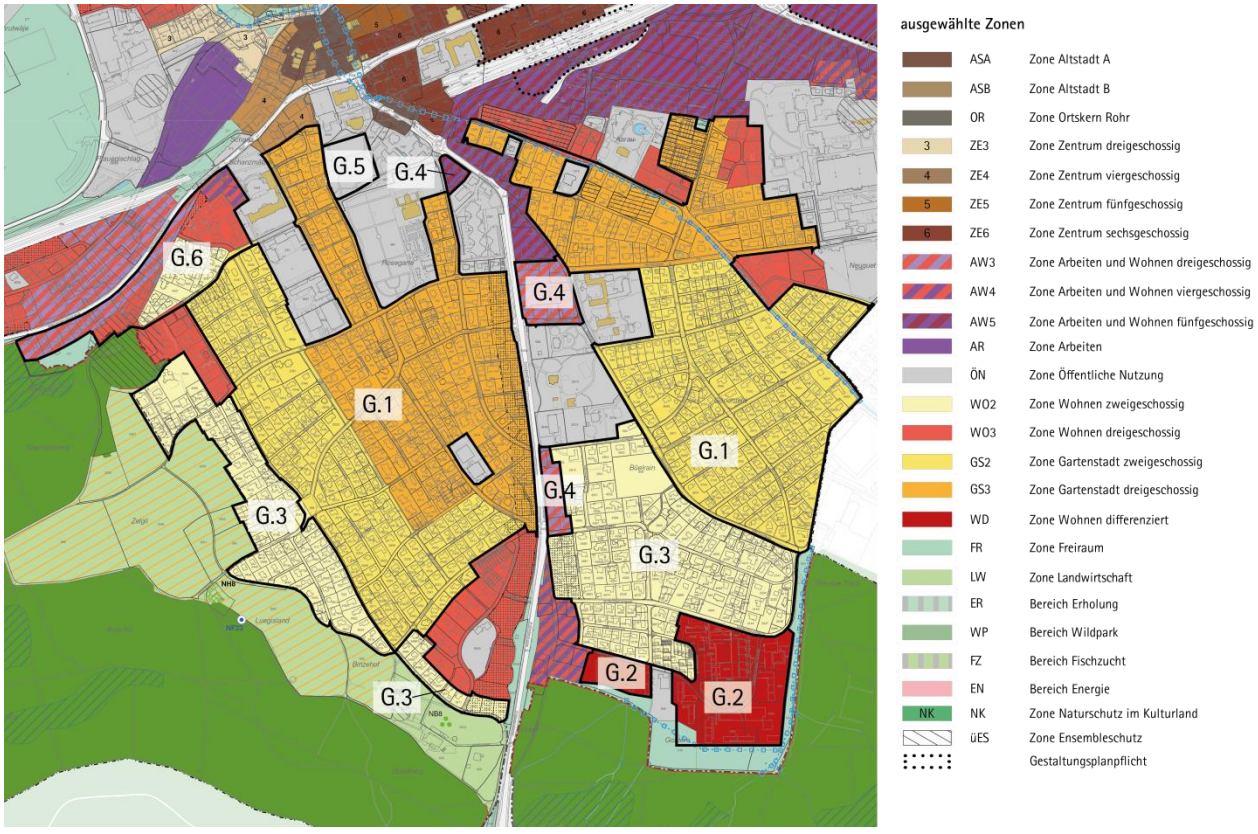


Abbildung 10 Umzonungen Quartiere Gönhard, Goldern, Zelgli und Binzenhof, neuer BZP/KLP

3.10.1 Zonen Gartenstadt(G.1)

Die Erhaltung und stadtverträgliche Erneuerung der Quartiere Zelgli, Gönhard, Goldern und Binzenhof, aber auch des Rössliguts, die alle eine gartenstadtähnliche Siedlungsstruktur aufweisen, sind für den Charakter und die Identität von Aarau wichtig.

Dies widerspiegelt sich auch in der „besonderen Bedeutung", welche das ISOS dem Kernbereich um die Bachstrasse (im ISOS Gebiet Nr. 9) zumisst, sowie in der „gewissen Bedeutung", welche es den Gebieten Rössligut (Nr. 12), Neugut (Nr. 13), nördliches Gönertfeld (Nr. 14) und nordöstliches Zelgli (Nr. 15) gibt.

Aus diesem Grund liess die Stadt Aarau Teilbereiche der Quartiere Gönhard und Zelgli genauer analysieren, woraus 2010/2012 die Ortsbildstudie Gartenstadt entstand. Auf dieser Studie basierend erliess der Stadtrat am 1. Dezember 2012 die Richtlinien für Bauvorhaben in den Gartenstadtquartieren Aarau. Hauptinhalt der Richtlinien ist die Erhaltung der Struktur der Gartenstadt, das heisst

- der Punktbebauung (im Gegensatz zu Zeilen)
- der grosszügigen Durchgrünung der Gärten
- der Gestaltung des Strassenraumes mit Vorgärten, Gartenmauern, Zäunen, Hecken usw.

Die bisher nur behördenverbindliche Richtlinie wird nun in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich mit den Zonen Gartenstadt 2 und 3 umgesetzt.

Der Perimeter basiert – neben den im REL festgelegten Planungszielen und Handlungsempfehlungen – auf dem ISOS, der Ortsbildstudie Gartenstadt von 2010/2012 und den Gartenstadtrichtlinien 2012, wobei letztere, wie erwähnt, nur die entsprechenden Gebiete im Gönhard und im Zelgli behandeln, das Rössligut hingegen nicht. Gestützt auf eine städtebauliche Analyse wurden folgende Bereiche ausgenommen, welche nicht wie eine Gartenstadt strukturiert sind:

- die Zonen für öffentliche Nutzung
- die Überbauungen Goldern, Binzenhof und Distelbergstrasse
- der Schild zwischen Bachmattweg und Bahnhof

Die Begründung der Differenzierung zwischen der Zone Gartenstadt 2 und der Zone Gartenstadt 3 ist im Kap. Bau- und Nutzungsordnung erläutert.
Das Schild zwischen Bachstrasse, Frey-Herosé- Strasse und Bachmattweg ist der WO3 zugewiesen, da das Schutzziel bereits mit der Überlagerung der Ensembleschutzzone erreicht wird und die Gebäudelänge im Widerspruch zur GS3 steht.

3.10.2 Zone Wohnen differenziert (WD) (G.2)

Die Überbauung Goldern wurde 1962 mit Spezialbauvorschriften, einem Baulinienplan und einem Situationsplan (Richtplan) ermöglicht. Die Anlage war – dem Zeitgeist entsprechend – als gezielte Mischung aus flachen Längsbauten und höheren Punktbauten in einem parkartigen Aussenraum realisiert.

In einem ähnlichen Sinn wurden in Aarau auch die Bebauungen Wöschnauring und Im Tannengut und Siebenmatten-Salamatten realisiert.

Diese Siedlungen können mit keiner Zone treffend und einheitlich umschrieben werden. Aus diesem Grund werden diese Gebiete in die Zone „Wohnen differenziert" (WD) umgezont. Diese Zone lässt zwei Möglichkeiten zu:

- Erweiterungen der Bauten zur Anpassung an aktuelle Normen, so z.B. Isolation oder der Anbau eines Liftes o.ä., sind zulässig, wenn sie sich in die Überbauung einordnen.
- Ersatz der Bauten innerhalb der bestehenden Volumina. Darüber hinausgehende Volumenerweiterungen sind aber nur auf der Grundlage eines neuen Gestaltungsplans möglich. Dabei bildet die bestehende Bruttogeschossfläche die Ausgangslage für einen allfälligen Ausnützungsbonus.

Im Gebiet Goldern wurde zudem die Abgrenzung von der Grünzone zur Zone Wohnen differenziert geklärt; die neue Abgrenzung nimmt den räumlichen Verlauf des Waldes auf, der den Raum bestimmt und ausserdem Raum für eine allfällige Zusatzbaute lässt.

3.10.3 Zone Wohnen 2-geschossig (G.3)

Die westliche Hanglage im Zelgliquartier und das Gebiet Bühlrain/Goldern wurde unter Berücksichtig der Topographie, der Erholungsräume und der Aussichtpunkte von der Einfamilienhauszone und der Zone W2 einheitlich in die Zone Wohnen 2-geschossig umgezont.

Die bisher der Zone W3 zugeteilten Gebiete (Binzenhof und Stapferstrasse) bleiben weiterhin in der Wohnzone 3-geschossig (WO3). Auch die bestehenden Überbauungen in der Zone W3 zwischen Bachstrasse und Tellstrasse sowie nördlich der Bachstrasse passen nicht in Bebauungsstruktur der Gartenstadtzone, sie bleibt daher in der neuen Zone Wohnen 3-geschossig.

3.10.4 Andere Zonierungen im Gönhard, entlang der Entfelderstrasse (G.4)

Entlang der Entfelderstrasse bestehen schon heute gemischte Wohn- und Gewerbezonen WG 4 und 5. Diese werden als Wohn- und Arbeitszonen AW4 und AW5 beibehalten. Die 3-geschossigen Wohnzonen entlang der Entfelderstrasse werden in die Zone Arbeiten und Wohnen 3-geschossig AW3 und die Zentrumszone beim Turbinenkreisel in die Zone Arbeiten und Wohnen 5-geschossig AW5 umgezont. Die WG 4 am Distelberg bleibt in der Zone Arbeiten und Wohnen 4-geschossig.

3.10.5 Rathausgarten (G.5)

Der Rathausgarten, heute in der Grünzone, wird aus Gründen der einheitlichen Zonierung mit seiner Umgebung in die Zone für öffentliche Nutzung umgezont. Der Schutz erfolgt mit der Überlagerung mit Besonderen Gärten und Anlagen.

3.10.6 Andere Zonierungen im nördlichen Zelgli (G.6)

Die bestehenden Überbauungen in der Zone W2 auf der Walthersburg sowie nördlich der Oberholzstrasse passen nicht in den Raster der Gartenstadtzonen sie werden der WO2 resp. der WO3 zugewiesen.

Die erste Bautiefe entlang der Schönenwerderstrasse wird wegen der lärmexponierten Lage von der Wohnzone W2 in die Zone Arbeiten und Wohnen AW3 umgezont. Der Felsengarten und die angrenzende Parzelle werden von der Zentrumszone bzw. der Wohnzone W2 der Zone Arbeiten und Wohnen AW4 zugeteilt.

3.11 Die Telli als urbanes Quartier von Aarau stärken

Gebiet – Nr	Bisherige Zoneneinteilung	Neue Zoneneinteilung
T.1	W3	ZE6
	WG3, E	AW3
T.2	Z	ZE6
	OE	ÖN
	W3	WD
T.3	AR, WG4, G	AW5 mit GPP
T.4	AR, G	AR
T.5	E	WO2

Tabelle 6 Umzonungen in der Telli



Abbildung 11 Umzonungen in der Telli, rechtskräftiger Bauzonenplan

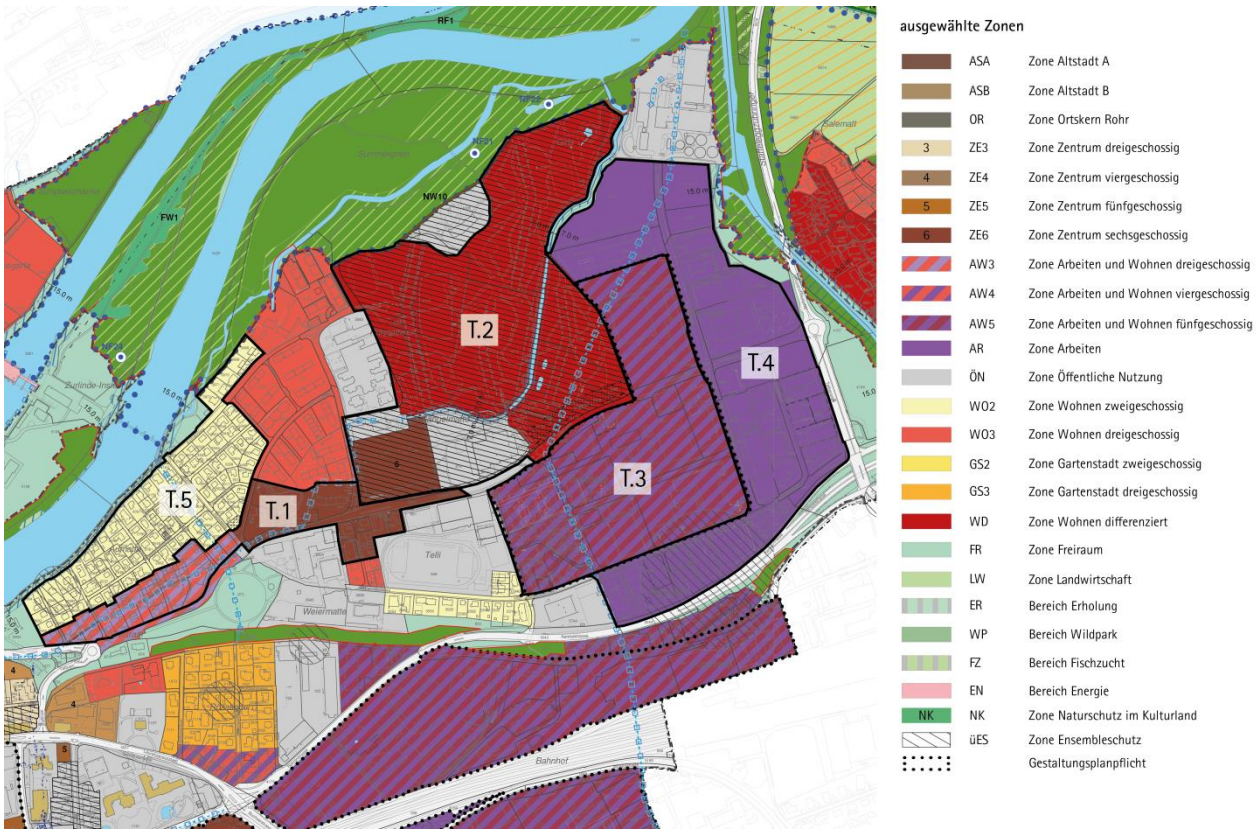


Abbildung 12 Umzonungen in der Telli, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan

3.11.1 Allgemein

Gemäss REL soll die Telli als urbanes Quartier von Aarau gestärkt werden. Die Telli ist neben der bestehenden Innenstadt und deren sich im Gang befindlichen Erweiterung das einzige städtische Quartier in Aarau. Zurzeit ist es ein Subzentrum; mittel- bis langfristig wird es via Torfeld Nord mit dem Stadtzentrum zusammenwachsen. Ob heute Subzentrum oder morgen Teil des Stadtzentrums (eines Stadtgebiets, das über die Kernstadt hinausgreift) – die Telli muss insgesamt, nicht bloss um das bestehende Einkaufszentrum herum, als Teil des Zentrums verstanden und entsprechend städtisch gestaltet werden. Aus diesem Grund wird mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine hohe Dichte und Durchmischung ermöglicht.

3.11.2 Tellistrasse (T.1)

Die Tellistrasse als Lebensader der Telli soll stadtgerecht ausgestaltet werden. Entlang des westlichen Teils der Tellistrasse von der ehemaligen Stadtgärtnerei bis zum Rüchligweg besteht eine unklare Situation: Die Zone Wohnen 2-geschossig mit Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III grenzt direkt an die viel befahrende Tellistrasse und an eine WG3 an. Da auch dieser Abschnitt der Tellistrasse Teil der zu entwickelnden urbanen Achse Bahnhof – Kreuzplatz – Telli ist, wird ein Streifen entlang der Tellistrasse von der Zone Wohnen 2-geschossig in die Zone Arbeiten und Wohnen 3-geschossig umgezont.

Im weiteren Verlauf nach Osten werden die Parzellen beidseits der Tellistrasse der Zentrumszone 6 zugeteilt, soweit sie nicht in der Zone für öffentliche Nutzung bleiben. So kann die Tellistrasse belebt und räumlich gefasst werden. Dies wird insbesondere auch auf der Südseite der Tellistrasse gegenüber dem Einkaufszentrum angestrebt, weshalb ein Streifen von der W3 in die Zentrumszone 6 umgezont wird.

3.11.3 Überbauung Telli (T.2)

Das Gebiet Einkaufszentrum, zurzeit in der Zentrumszone mit einer Gebäudehöhe von 16 m, wird neu der Zentrumszone 6 zugewiesen. Die Bebauung gemäss dem seit 1983 rechtskräftigen Gestaltungsplan Mittlere Telli ist realisiert.

Für die Wohnsiedlung Telli wird keine bauliche Veränderung vorgesehen. Die Siedlung Telli wird von der völlig unpassenden und nie mit den Realitäten übereinstimmenden Zone Wohnen 3-geschossig zur Zone „Wohnen differenziert" WD umgezont, welche das bestehende Volumen und eine zeitgemässe Weiterentwicklung rechtlich sichert.

3.11.4 Telli Mitte-Ost – Neues Mischgebiet (T.3)

In der östlich an die zentrumsbildenden Bereiche anschliessende Telli sollen eine hohe Dichte und eine gewisse Nutzungsvielfalt entstehen. An eine so zentrale Lage stehen

reine Arbeitszonen im Widerspruch zur angestrebten Entwicklung. Es resultieren extensiv genutzte Flächen und kaum Investitionen in die bestehende Bausubstanz. Mit der Möglichkeit einer Mischnutzung werden wieder zeitgemässe Arbeitsräume geschaffen (siehe Testplanung und Baugesuch Hangartnerareal). Dies ist auch das Resultat der veränderten Nachfrage (Fläche pro Arbeitsplatz nimmt ab, Wohnfläche pro Einwohner/-in nimmt zu). Zudem sind Mischnutzungen sogar mit aktuellem Gewerbe kompatibel. So ist das Spitalareal Hirslanden direkt neben produzierender High Tech im Kernareal.

Ihrer Funktion als zentraler Stadtteil entsprechend, wird die Telli Mitte-Ost, d.h. das Gebiet zwischen der Eggstrasse, Weihermattstrasse und der Neumattstrasse bis hin zum Werkhof, der Zone Arbeiten und Wohnen 5-geschossig mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Ein oder mehrere Gestaltungspläne sichern die qualitätsvolle Entwicklung mit hoher Dichte. Für die Gestaltungspläne die besonderen Anforderungen und die möglichen Abweichungen definiert. Insbesondere werden auch Hochhäuser ermöglicht, die gut zu den Telli-Wohnzeilen (sie sind bis zu 50 m hoch) und zum Telli-Hochhaus (85 m hoch) passen würden.

Die qualitative Umstrukturierung wird mittels Wohnanteilen in der BNO und Qualitätsanforderungen an den Gestaltungsplan (z. B. Freiraum) sichergestellt. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist im KGV (Kap. 2.5: Den Verkehr auf die Stadt abstimmen) nachgewiesen.

3.11.5 Telli Ost – Weiterhin Arbeitsgebiet (T.4)

Die Gebiete am östlichen und am südöstlichen Rand der Telli und entlang der Aaretalstrasse sind nahe an den Autobahnzubringern und deshalb sehr gut mit dem MIV erschlossen. Sie sind mit Lärm belastet. Sie eignen sich damit vor allem für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen. Diese Gebiete und der schmale Streifen Grünzone werden daher in der Zone Arbeiten zugeordnet.

3.11.6 Vordere Telli (T.5)

Die heutige Einfamilienhauszone in der vorderen Telli wird der Wohnzone W2 zugeordnet.

3.12 Rohr als Stadtteil von Aarau besser anbinden

Gebiet – Nr	Bisherige Zoneneinteilung	Neue Zoneneinteilung
R.1	D	OR
R.2	Z, W3	ZE4
R.3	W2, OE W2, W3 W2, W3, WB	WO 3 mit GPP WO3 WO2, WO3, WD
R.4	A	AR
R.5	OeA	ÖN
R.6	Fischzucht	Spezialzone FZ
R.7	Erholungsanlage	Spezialzone ER
R.8	Div. Schutzzonen; -objekte	Div. Schutzzonen; -objekte

Tabelle 7 Umzonungen in Aarau Rohr

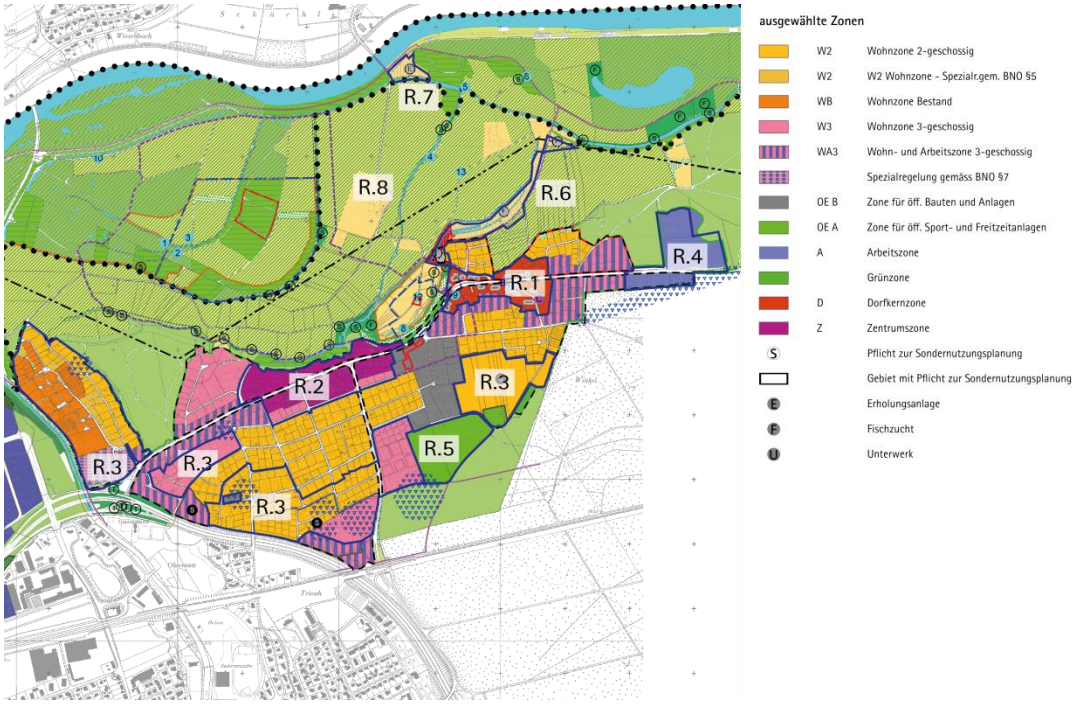


Abbildung 13 Umzonungen in Rohr, rechtskräftiger Bauzonenplan

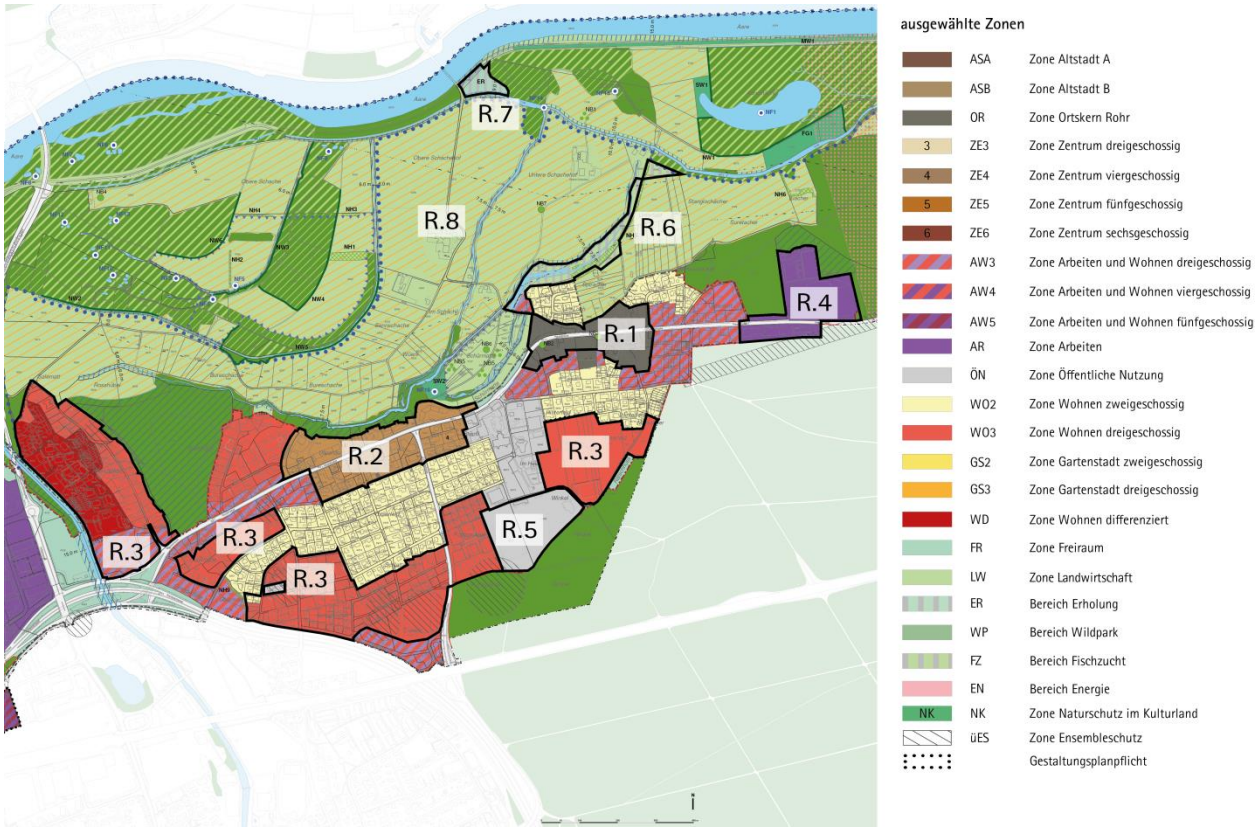


Abbildung 14 Umzonungen in Rohr, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan

3.12.1 Ortskern und Zentrum Rohr (R.1)

Die heutige Dorfkernzone heisst neu Zone Ortskern Rohr. In ihr wird eine sanfte, dem Kontext angepasste Entwicklung angestrebt, wobei die Bauten, Aussenräume und ortsbildprägenden Elemente grundsätzlich in ihrer Einheit und Eigenheit zu erhalten sind.

Neu- und Ersatzbauten können zugelassen werden, wenn sie mit ihrer Stellung und kubischen Gestaltung die bestehende Struktur und die Aussenräume unterstützen und sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

3.12.2 Zentrumszone (R.2)

Die bisherige Zentrumszone wird der Zentrumszone ZE4 zugeteilt und um die wenigen Parzellen entlang der Gartenstrasse ergänzt.

3.12.3 Wohnzonen Hinterdorf, Unterdorf, Siebenmatten-Salamatten (R.3)

Im Gebiet Hinterfeld liegt eine der letzten grossen, noch nicht überbauten Bauzonen in Aarau. Mit Blick auf die beschränkten Bauzonenreserven und die angestrebte Entwicklung zur Stärkung des Ortsteiles ist die Zuteilung in die Zone Wohnen 2-geschossig nicht angebracht. Daher wird das gesamte Gebiet in die Zone Wohnen 3-geschossig WO3 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht dient der Sicherung einer qualitativ hochwertigen Überbauung. Eine Studie belegt für diesen Standort verschiedene Siedlungstypen. Deren Rahmen ist im Anhang der BNO umschrieben.

Der Tennisplatz wird der Zone Wohnen WO3 und dem Gestaltungsplan-Pflichtperimeter Hinterfeld zugewiesen. Die Tennisvereine Aarau und Aarau-Rohr fusionierten zu einem Verein und konzentrieren sich auf den Tennisplatz des Erstgenannten. Im Rahmen des Gestaltungsplanes Hinterfeld beinhaltet unter anderem auch daher das Ziel der Freihaltung einer grosszügigen Hauptachse in West-Ost-Richtung.

Die Wohnzonen in der Ihegi und im Unterdorf sowie im Quellhölzli werden adäquat zur heutigen Situation den Zonen Wohnen WO2 bzw. WO3 zugeteilt.

Der westliche Teil des Gebiets Salamatten ist heute in der „Wohnzone Bestand". Aus den in Kapitel 3.9.2 dargelegten Gründen wird er der Zone „Wohnen differenziert" WD zugeteilt. Der östliche Teil des Gebiets Salamatten ist heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Aufgrund der Baukörper in der Umgebung ist eine Umzonung in die Zone Wohnen WO3 möglich. Die Siebenmatten am Eingangsbereich zum Quartier sind Teil der Wohn- und Arbeitszone WA3 mit Spezialvorschriften. Diese Spezialvorschriften sind nicht mehr erforderlich; das Gebiet wird der Zone Arbeiten und Wohnen AW3 zugeteilt. Die bestehende Bruttogeschossfläche bildet die Ausgangslage für allfällige Ausnützungsboni (Arealüberbauung, Gestaltungsplan).

3.12.4 Gewerbegebiet Hauptstrasse (R.4)

Um das Areal besser nutzen zu können und zur Aufwertung der Waldfläche, wird ein Abtausch der Zone Arbeiten mit einer dem Wald zugewiesenen Fläche vorgenommen.

3.12.5 Sport- und Freizeitanlagen (R.5)

Der Sportplatz und die Fussballfelder im Stadtteil Rohr waren bisher der Zonen für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt. Infolge der Harmonisierung über das gesamte Stadtgebiet wird diese einheitlich der Zone öffentliche Nutzung zugeteilt.

3.12.6 Spezialzone Bereich Fischzucht (R.6)

Die Fischzucht wird den Spezialzonen ausserhalb des Baugebietes zugeordnet. Dies und die Umzonung eines Teilbereiches der W2 in die AW3 ermöglichen den Bestand und die Weiterentwicklung des Betriebes.

3.12.7 Spezialzone Bereich Erholung (R.7)

An der Brücke nach Biberstein besteht ein Abstellplatz für die Erholungssuchenden. Diese Nutzung soll weiterhin legitimiert bleiben, da sie ein wichtiger Bestandteil der Naherholung darstellt.

3.12.8 Landschaft und Gewässer (R.8)

Die Gewässer-, Wald- Auenlandschaft und das Landwirtschaftsland im Rohrer Schachen bieten eine hohe Vielfalt an Lebensräumen, stellen eine wichtige Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion (Fruchtfolgeflächen) dar und zeichnet sich durch wunderschöne Landschaftsbereiche von nationaler und kantonaler Bedeutung aus. Diese Elemente werden in den Plänen analog der rechtskräftigen Situation festgehalten.

3.13 Stadtteile im Westen zeitgemäss entwickeln

Gebiet – Nr	Bisherige Zoneneinteilung	Neue Zoneneinteilung
W.1	OE WG3, WG4	AW3 ZE5, AW4, AW3
W.2	E, W2	WO2
W.3	W2 OE G	AW3 mit GPP AW3 mit GPP, EN, FR EN, FR
W.4	WG3	AW3, WO3
W.5	I, WG3, W2	AW3, WO2
W.6	W3	WD
W.7	W2, Ensemble	WO2, Ensemble
W.8	G	Spezialzone Erholung
W.9	Naturschutz, Magerwiese	Zone Naturschutz

Tabelle 8 Umzonungen in den westlichen Stadtteilen

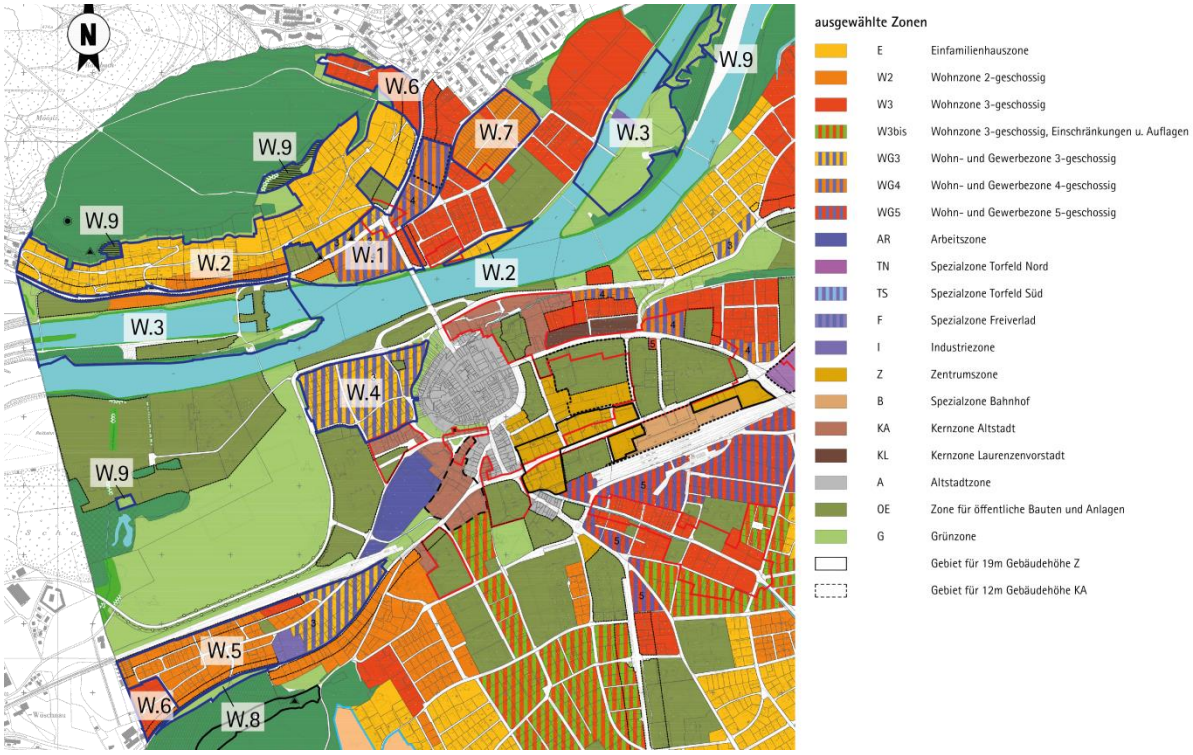


Abbildung 15 Umzonungen in den westlichen Stadtteilen, rechtskräftiger Bauzonenplan

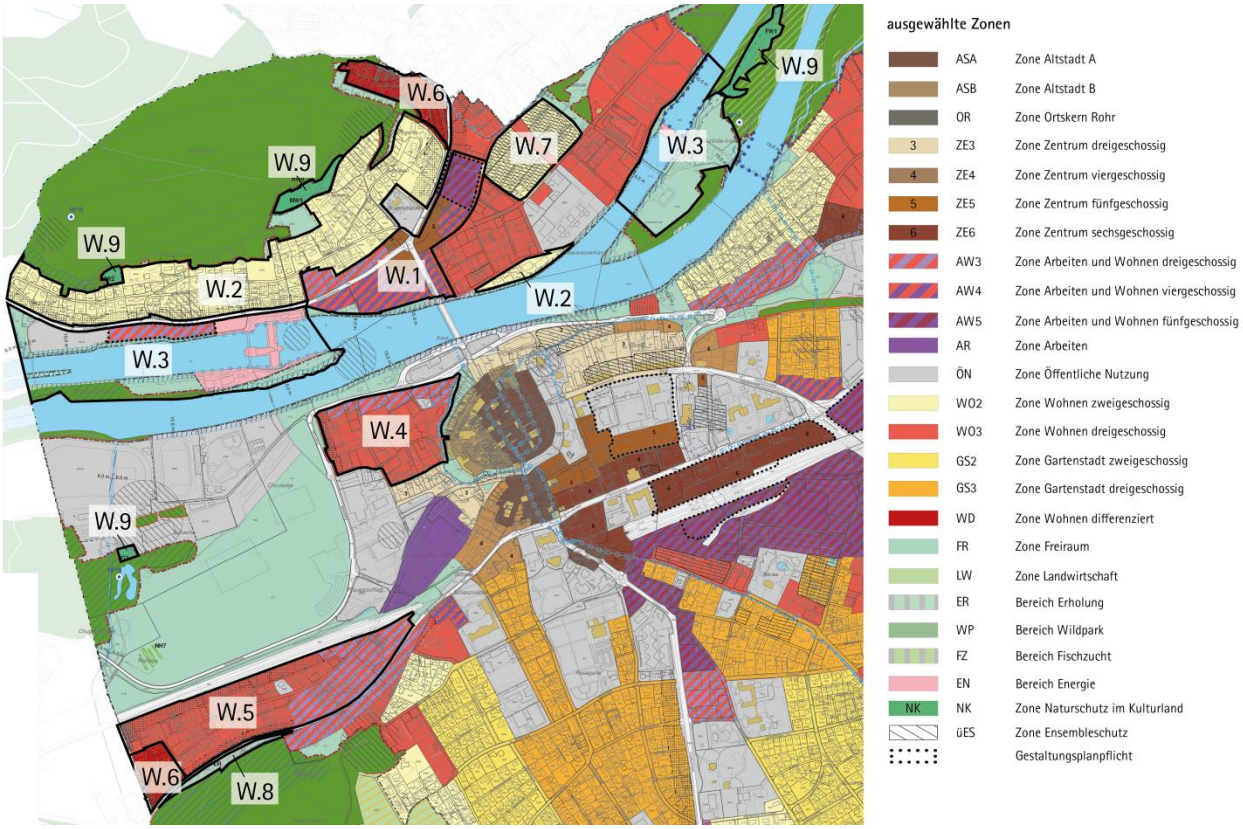


Abbildung 16 Umzonungen in den westlichen Stadtteilen, neuer Bauzonen- und Kulturlandplan

3.13.1 Knoten Weinberg und Umgebung (W.1)

Der Bereich um den Knoten Weinberg hat die Funktion eines Quartierzentrums und soll als solches gestärkt werden. Mit der Umzonung der Parzellen am Knoten Weinberg von der WG3 und WG4 zur Zone Zentrum 5-geschossig ZE5 kann das Gebiet hinsichtlich Nutzungen und Städtebau (räumlich wirksame Strukturen, Verdichtung) entwickelt werden.

Die Gebiete entlang der Küttiger- und Erlinsbacherstrasse sollen grösstenteils ergänzend zum Zentrum der Zone Arbeiten und Wohnen AW4 zugeteilt werden. Eine Ausnahme bildet der Bereich zwischen dem Restaurant Weinberg und der Werkstatt der IBAarau AG, welche Teil der Hangbebauung ist. Aufgrund der steilen Topografie gelten die Bauten im Rechtssinn als 3-geschossig. Sie sind deshalb heute in der WG3 und bleiben es in der neuen Zone Arbeiten und Wohnen 3. Die anschliessende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird auch in die neue Zone AW3 umgezont. Die westlich an den Aarepark angrenzende Grünzone wird neu als Freihaltezone ausgeschieden und die Wohnzone W2 entlang der Erlinsbacherstrasse zur angrenzenden AW4 des Aareparks geschlagen, wobei die Zonengrenze neu auf der nördlichen Fassadenflucht der beiden aareseitigen Bauten erfolgt. Durch die Verdichtung entlang der Erlinsbacherstrasse wird der grosszügige Grünraum entlang der Aare sichergestellt.

3.13.2 Wohngebiet Hungerberg (W.2)

Der Hungerberg, heute in der Einfamilienhauszone und entlang der Erlinsbacherstrasse teilweise in der Wohnzone W2, bleibt 2-geschossig überbaubar, neu in der Zone Wohnen 2-geschossig WO2. Es wird eine Beibehaltung der bestehenden Strukturen angestrebt.

3.13.3 Überbauung Erlinsbacherstrasse Aare-Inseli und Zurlindeninsel (W.3)

Südlich der Erlinsbacherstrasse ist eine zeitgemässe Überbauung der heutigen Wohnzone W2 zweckmässig: der Stadteingang wird präzise gefasst und es entstehen attraktive Wohnungen an zentrumsnaher Lage.

Sämtliche Veränderungen in diesem Gebiet erfolgen innerhalb der bestehenden Bauzonen ohne eine Einzonung. Die Wohnzone 2-geschossig südlich der Erlinsbacherstrasse wird strassenseitig in die Zone Arbeiten und Wohnen 3-geschossig AW3 umgezont. Die bestehende Bausubstanz muss dringend erneuert werden. Eine dreigeschossige Zone ermöglicht eine haushälterische Nutzung des Bodens. Die im Studienauftrag erkannten Qualitäten sind in einem Gestaltungsplan zu sichern. Zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem Niveau des Dammes und der Strasse ist ein Sockelgeschoss (Vollgeschoss) möglich. Der südliche Teil der Parzellen zwischen der Zone Arbeiten und Wohnen 3-geschossig und der Aare wird von der Grünzone der Zone Freiraum zugeteilt. Damit werden die Durchgängigkeit und die Zugänglichkeit des Uferraumes für die Öffentlichkeit sichergestellt. Mit der Beibehaltung der Zone ÖN wird die heute rechtskräftige Nutzung (Konzessionsgebiet) des westlichen Teils der Parzelle 5319 sichergestellt. Das Kraftwerk der IBAarau AG und die für den Betrieb notwendige Umgebung werden der neuen Zone Energie zugeteilt. Analog dazu werden auch das Kraftwerk Rüchlig und das Unterwerk in Aarau Rohr der Zone Energie zugeteilt.

Aare-Inseli
Das Aare-Inseli wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Zone Freiraum zugeteilt, ausgenommen ist einzig das Kraftwerk mit der erforderlichen Fläche für die zugehörige Infrastruktur gemäss Konzession, welches in die neue Zone Energie umgezont wird. Die Bedeutung dieses Raumes für die Naherholung, die Freizeit und nicht zuletzt auch als wichtiger und wertvoller Uferbereich wird Rechnung getragen. Auch die gemäss rechtsgültigem Zonenplan keiner Nutzung zugeteilten Gebiete auf dem Aare-Inseli werden der Zone Freiraum zugeteilt. Diese Zonenzuteilung entspricht der dort angestrebten Nutzung als Naherholungsgebiet.

3.13.4 Schachen-Quartier (W.4)

Die heutige, von der Schiffländestrasse und dem Allmendweg umfasste gemischte Zone WG 3 ist insbesondere aufgrund der Verkehrserschliessung für Gewerbebetriebe nicht mehr geeignet. Die meisten Gewerbebetriebe sind denn auch aufgegeben worden, und der von der WG 3 vorgegebene Mindestanteil für gewerbliche Nutzung von 25% behindert Investitionen in Wohnbauten. Mit Ausnahme der Parzellen, welche unmittelbar an der Schiffländestrasse liegen, wird dieser Schild daher neu der Zone Wohnen 3-geschossig zugewiesen. Um die Sicht auf die Altstadt nicht zu beeinträchtigten, wird bei Arealüberbauungen kein zusätzliches Geschoss als Bonus gewährt. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (neu öffentliche Nutzung) und die Arbeitszone bleiben unverändert, ebenso die Grünzone (neu Zone Freiraum).

3.13.5 Dammquartier (W.5)

Im Dammquartier soll gemäss REL eine behutsame Entwicklung und Verdichtung ermöglicht werden. Im östlichen Teil ist das Gebiet gemischt genutzt. Es wird deshalb wie

bisher in der 3-geschossigen Zone Arbeiten und Wohnen AW3 belassen. Die kleine Industriezone ist eine Insel und raumplanerisch nicht mehr sinnvoll. Sie wird daher gleich wie die Umgebung zoniert, d.h. der AW3 zugewiesen. Der bestehende Betrieb geniesst die Besitzstandsgarantie. Die heute 2-geschossigen Wohnzonen werden zur Zone Wohnen 3-geschossig WO3 umgezont, damit die angestrebte Verdichtung erfolgen kann.

3.13.6 Wöschnauring, Im Tannengut/Erzgrubenweg (W.6)

Die Bebauungen „Wöschnauring" und „Im Tannengut" wurden in einem ähnlichen Sinn wie die Überbauung Goldern realisiert. Deshalb werden auch sie der Zone Wohnen differenziert zugeteilt. Es sei auf die vorangegangenen Begründungen verwiesen.

3.13.7 Ensemble Herzbergsiedlung (W.7)

Die Herzbergsiedlung, heute in der Wohnzone 2-geschossig und Ensembleschutzzone zugeordnet wird analog dazu der Zone Wohnen 2-geschossig WO2 mit überlagerter Ensembleschutzzone zugeteilt. Die Siedlung weist aufgrund der deutlich erkennbaren Merkmale eine hohe Wohn- und Erscheinungsqualität auf. In der Würdigung und den Schutzzielen im Anhang 3 der BNO werden entsprechende negative Auswirkungen der Regelbauweise aufgefangen (z. B. ist ein Ausbau des Dachgeschosses auch über die Regelausnützung zulässig).

3.13.8 Parkplatz Roggenhausen (W.8)

In der Zone Freiraum wäre eine Parkierung unzulässig, daher wird das Gebiet der Spezialzone Erholung zugeordnet.

3.13.9 Naturschutzzonen (W.9)

Die Magerwiesen am Hungerberg, der östliche Teil der Zurlindeninsel ausserhalb des Walds und der Feuchtstandort im Aarauer Schachen werden der Naturschutzzone zugeordnet.

3.14 Handlungsprogramm Innenentwicklung

3.14.1 Einführung

Innenentwicklung bedeutet nicht einfach Verdichtung. Sie hat vielmehr zwei Zielrichtungen: An gut erschlossenen Lagen sollen einerseits der Bestand gepflegt und andererseits mehr Nutzflächen und damit mehr Reserven für Einwohner/-innen und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Während also an den einen Standorten deutlich mehr Nutzung möglich sein soll, gilt es an den anderen Standorten die Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bestand erhalten werden und gleichzeitig an Anforderungen der heutigen Zeit in Bezug auf Wohn- oder Arbeitsräume angepasst werden kann.

Das Raumentwicklungs-Leitbild unterscheidet folglich zwischen Gebieten, mit einer deutlich höheren Nutzung (Kapitel 6, Verdichten) und solchen, wo der Bestand gepflegt werden soll (Kapitel 7, Gebiete in Ruhe). Zudem wird klar festgehalten, dass keine Einzonung erfolgt. Im Rahmen der Revision findet eine Klärung der Bauzonengrenze statt, diese ist nun in den Plänen eingetragen. Aufgrund der Bereinigung wird das Baugebiet in der Gesamtfläche reduziert, da in Abweichung zur bisherigen Rechtsordnung nun alle Naturschutzzonen oder Spezialzonen Zonen ausserhalb des Baugebietes sind.

Die Stadt fokussiert den Auftrag in Bezug auf die Reserven auf die Gebiete der Transformation. Diese sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung beinhaltet folglich die Gebiete der Transformation gemäss Anhang 2 BNO:

Gebiete mit Pflichtgestaltungsplan:	**Status**
Bahnhof Nord	Teilgebiete realisiert/im Bau/ in Entwicklung
Bahnhof Süd	Teiländerung NP, GP in Bearbeitung
Erlinsbacherstrasse	Studienauftrag abgeschlossen
Freiverlad	Rechtskräftiger Gestaltungsplan
Hinterfeld	Studienauftrag erfolgt, Richtprojekt in Bearbeitung
Kasernenareal	Arealentwicklungsprozess im Gang
Telli Ost	Testplanung abgeschl., Grundeigentümergespräche
Torfeld Nord	Teilgebiet mit Gestaltungsplan resp. in Entwicklung
Torfeld Süd	Teilgebiet im Bau resp. in Entwicklung

In diesen Arealen ist unter §6 BNO festgehalten, dass ein Richtprojekt auf Basis Wettbewerb oder Studienauftrag. erforderlich ist.

3.14.2 Berechnung Reserven

Aus den Anpassungen im Zonenplan und den gesetzten Schwerpunkten ergeben sich folgende Reserven für die Entwicklung der nächsten 15 Jahre:

Gemeinde Aarau — Fassungsvermögen neuer Zonenplan — **Stand: 28.06.2016**

Zonenart Gemeinde		AZ	Wohnfl. pro Pers.	Einw. / ha	Fläche	Einwohnerzahl überbautes Gebiet						Fläche	Einwohnerzahl nicht überbautes Gebiet					
					ha	theoretisch		effektiv		in 15 Jahren		ha	theoretisch		in 5 Jahren		in 15 Jahren	
Zone Wohnen zweigeschossig	WO2	0.50	50	50	71.59	100%	3'580	70%	2'505	70%	2'505	3.22	100%	160	70%	115	80%	130
Zone Gartenstadt zweigeschossig	GS2	0.50	50	50	40.26	100%	2'015	70%	1'410	70%	1'410	0.00						
Zone Wohnen dreigeschossig	WO3	0.75	50	150	69.01	100%	10'350	40%	4'140	40%	4'140	3.13	100%	470	50%	235	80%	375
Zone Gartenstadt dreigeschossig	GS3	0.60	50	120	39.27	100%	4'710	40%	1'885	40%	1'885	0.00						
Zone Wohnen differenziert	WD	-		150	30.71	100%	4'605	40%	1'845	40%	1'845	0.00						
Zone Altstadt A	ASA	-		200	5.65	75%	850	40%	450	40%	450	0.00						
Zone Altstadt B	ASB	-		250	2.45	100%	615	40%	245	40%	245	0.00						
Zone Ortskern Rohr	OR	-		150	3.39	75%	380	40%	205	40%	205	0.01						
Zone Zentrum dreigeschossig	ZE3	0.75	50	150	8.16	100%	1'225	40%	490	50%	610	0.00						
Zone Zentrum viergeschossig	ZE4	1.00	50	200	9.74	100%	1'950	40%	780	50%	975	0.00						
Zone Zentrums fuenfgeschossig	ZE5	-		250	3.38	100%	845	40%	340	50%	425	0.00						
Zone Zentrums sechsgeschossig	ZE6	-		300	8.09	100%	2'425	40%	970	50%	1'215	0.00						
Zone Arbeiten und Wohnen dreigeschossig	AW3	0.75	50	150	25.68	60%	2'310	40%	1'540	50%	1'925	0.87	60%	80	30%	40	80%	105
Zone Arbeiten und Wohnen viergeschossig	AW4	1.00	50	200	10.01	70%	1'400	40%	800	50%	1'000	0.00						
Zone Arbeiten und Wohnen fuenfgeschossig	AW5	1.25	50	250	16.28	80%	3'255	35%	1'425	50%	2'035	0.00						
Zone Arbeiten	AR	-		5	22.14	100%	110	40%	45	50%	55	0.33	0%	0	0%	0	0%	0
Zone Oeffentliche Nutzung	OeN	-		2	102.96	100%	205	40%	80	50%	105	1.55	0%	0	0%	0	0%	0
Zone Freiraum	FR			0	60.01	100%	0	0%	0	0%	0	1.48	0%	0	0%	0	0%	0
TOTAL Fassungsvermögen (Gebiete ohne GPP)					528.78		**40'830**		**19'155**		**21'030**	10.59		**710**		**390**		**610**

Zonenart Gemeinde		AZ	Wohnfl. pro Pers.	Einw. / ha	Fläche	Einwohnerzahl überbautes Gebiet						Fläche	Einwohnerzahl nicht überbautes Gebiet					
					ha	theoretisch		effektiv		in 15 Jahren		ha	theoretisch		in 5 Jahren		in 15 Jahren	
Zone Wohnen dreigeschossig	WO3	0.85	50	170	0.40	100%	70	40%	25	50%	35	4.16	100%	705	50%	355	80%	565
Zone Zentrums fuenfgeschossig	ZE5	-		250	1.01	100%	255	40%	100	50%	125	0.00						
Zone Zentrums sechsgeschossig	ZE6	-		300	3.79	100%	1'135	40%	455	50%	570	0.00						
Zone Arbeiten und Wohnen dreigeschossig	AW3	0.75	50	150	1.30	60%	115	25%	50	50%	100	0.81	60%	75	30%	35	80%	95
Zone Arbeiten und Wohnen fuenfgeschossig	AW5	1.25	50	250	36.83	80%	7'365	5%	460	45%	4'145	0.00						
Zone Arbeiten	AR	-		5	1.02	100%	5	40%	0	50%	5	0.00						
Zone Oeffentliche Nutzung	OeN	-		2	2.86	100%	5	40%	0	50%	5	0.00						
TOTAL Fassungsvermögen (Gebiete mit GPP)					47.21		**8'950**		**1'090**		**4'985**	4.97		**780**		**390**		**660**

TOTAL Fassungsvermögen (ganzes Baugebiet)					575.99		**49'780**		**20'245**		**26'015**	15.56		**1'490**		**780**		**1'270**

Einwohnerzahl Stand 31.03.2016	**20'787**	**Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren**	**27'285**	**Freie Kapazität**	**6'498**

Der kantonale Richtplan beinhaltet das Ziel von 70p/ha ständige Einwohnerinnen und Einwohner (innerhalb überbauter Wohn- und Mischzone) pro Hektare (ha) überbaute Wohn- und Mischzone. Heute weist Aarau in den rund 350 ha überbauter Wohn- und Mischzone eine Dichte von 55 Personen pro Hektare aus. Gemäss dem oben aufgeführten Nachweis nimmt zwar die überbaute Wohn- und Mischzone durch Umzonungen und Nutzung von unbebauten Arealen auf rund 386 ha zu, zeigt aber auch eine Dichte von 70 Personen pro Hektare auf. Mittels Stadtmonitoring kann das Dichteziel in regelmässigen Abständen überprüft werden.

Die Tabelle zeigt auch, dass die Mindestanforderung für Dichten in unbebauten Gebieten für Mehrfamilienhäuser von 90p/ha (117 -135p/ha) eingehalten wird.

3.14.3 Erschliessungsprogramm

Die Bauzonen umfassen, mit der Ausnahme des Hinterfelds, nur noch Gebiete deren Groberschliessung vorhanden ist. Damit ist auch deren technische Baureife gegeben. Das Hinterfeld selber ist zum grössten Teil im Besitz von Einwohner- und Ortsbürgergemeinde. Zudem besteht eine Absichtserklärung in welchem Zeitraum (baureif in 5 Jahren) dieses Areal entwickelt wird. Aus diesen Gründen wird auf ein separates Erschliessungsprogramm verzichtet.

Areal	Grösse	Baureife
Scheibenschachen "Aarenau"	6 ha	Baureif
Torfeld Süd	8 ha	Baureif
Bahnhof-Süd	1 ha	Baureif
Kant. Zeughäuser	2 ha	Baureif
Lindenhofareal / Eidg. Zeughaus	2 ha	Baureif
Torfeld Nord; Teil West	7 ha	Baureif
Kantonspital-Areal	16 ha	Baureif
Erlinsbacherstrasse	1 ha	Baureif innert 5 Jahren
Hangartner-Areal	3 ha	Baureif innert 5 Jahren
Kunath-Areal	3 ha	Baureif innert 5 Jahren
Hinterfeld	4 ha	Baureif innert 5 Jahren
Mediapark	< 1 ha	Baureif innert 10 Jahren
Torfeld Nord, Teil Ost	7 ha	Baureif innert 10 Jahren
Kasernenareal	4 ha	Baureif innert 15 Jahren

Die Transformationsgebiete sind alle mit Gestaltungsplanpflicht belegt und können im Rahmen dieser Verfahren zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

4 Bau- und Nutzungsordnung BNO

An dieser Stelle werden nur diejenigen Vorschriften erläutert, welche nicht in den vorangehenden Kapiteln bereits dargestellt worden oder selbsterklärend sind. Die Erläuterungen folgen dem Aufbau und den Kapiteln der BNO. Die heutige BNO wird mit aBNO, die neue mit nBNO abgekürzt.

In der Sitzung vom 27. August 2018 beschloss der Einwohnerrat die Revision der Nutzungsplanung, mit Ausnahme der folgenden Teile der BNO, welche er an den Stadtrat zur Überarbeitung zurückwies:

- § 3 Abs. 1
- §3 Abs. 4
- §16 Abs. 4 (WO2/WO3)
- §17 Abs. 8 (GS2/GS3)
- §18 Abs. 4 (WD)
- §52 Abs. 1
- Anhang 2: Ziele Bahnhof Nord
- Anhang 2: Ziele Bahnhof Süd
- Anhang 2: Ziele Telli Ost
- Anhang 2: Ziele Torfeld Nord

Diese Teile sind von der vorliegenden Gesamtrevision ausgeklammert und werden in einem separaten Verfahren weiterverfolgt. Sie sind hier nicht erläutert.

4.1 Allgemeines

§	*Erläuterungen*
§ 1	Der besseren Übersichtlichkeit halber wird der Zonenplan in den drei Teilplänen Nord, Ost und Süd dargestellt, die Details wären sonst nur schwer erkennbar gewesen. Zusätzlich gibt es den Spezialplan Hochwasserschutz.
§ 2 + 3	Das Ziel und die Grundsätze der Nutzungsplanung ergeben sich aus dem übergeordneten Recht, insbesondere aus § 13 BauG und dem kantonalen Richtplan. Die Formulierung lehnt sich an Ziff. A 2.1 der Muster-Bau- und Nutzungsordnung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumplanung, vom März 2014 an.

4.2 Besondere Planungsinstrumente

4.2.1 Gestaltungsplanung

§	*Erläuterungen*
Generelles zu §§ 4 -6	Die nBNO sieht neben der Regelbauweise vor: • Gestaltungspläne gemäss § 4 Abs. 1, • Gestaltungspläne gemäss § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 1, • Pflichtgestaltungspläne für die im Zonenplan ausgeschiedenen Perimeter mit Ge-

	staltungsplan-Pflicht gemäss § 5 BNO und Anhang 2. Die ersteren beiden können Grundeigentümer beim Stadtrat beantragen, wenn die Voraussetzungen von § 21 BauG erfüllt sind. Oder den Stadtrat kann auch ohne Gestaltungsplanpflicht in der Nutzungsplanung einen solchen erarbeiten oder verlangen, wenn es das öffentliche Interesse gebietet.
§ 4	Abs. 1: Beim Verweis auf die kantonalrechtlichen Vorschriften handelt es sich um § 8 Abs. 2 und § 35 Abs. 3 BauV. Abs. 2: Den Bonus von zwei zusätzlichen Vollgeschossen (statt nur einem Geschoss gemäss § 8 Abs. 2 BauV) und die dafür allenfalls erforderliche Überschreitung der Regelausnützungsziffer um mehr als 25 % kann der Stadtrat gewähren, wenn die Anforderungen von § 6 nBNO erfüllt sind. Im Gegensatz zu den Pflichtgestaltungsplänen gemäss § 5 nBNO und Anhang 2 werden für freiwillige Gestaltungspläne gemäss § 4 nBNO in der nBNO keine Planungsziele und Sondervorschriften festgelegt, da deren Perimeter noch nicht feststeht.
§ 5	Abs. 1 und 2: Für die im Zonenplan umrandeten Areale Bahnhof Nord, Bahnhof Süd, Erlinsbacherstrasse, Freiverlad, Hinterfeld, Telli Ost, Torfeld Nord und Torfeld Süd gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Die Planungsziele und Sondervorschriften für diese Pflichtgestaltungspläne sind im Anhang 2 aufgeführt. Damit werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, dass in diesen Stadtentwicklungsgebieten von der Regelbauweise abgewichen kann - in den Transformationsgebieten gemäss REL (Bahnhof Süd, Telli Mitte Ost und Torfeld Nord) sogar erheblich, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Gegenüber den in aBNO aufgeführten Spezialzonen (§ 26 – 30ter aBNO) sind die Bestimmungen der nBNO weniger ins Detail gehend, da nur die rechtlichen Grundlagen für die Gestaltungsplanung geschaffen werden, nicht jedoch der Gestaltungsplanung vorgegriffen werden soll. Gestützt auf die Planungsziele können rechtsgültige Gestaltungspläne durch neue abgelöst werden. Das gilt insbesondere für die Pflichtgestaltungsplanperimeter Bahnhof Nord (bzw. dessen Erweiterung bis an den Kreuzplatz), Freiverlad und Torfeld Nord. Auch für das Kasernenareal gilt die Gestaltungsplanpflicht. Im Anhang 2 wurden die Planungsziele und mögliche Abweichungen von der Regelbauweise jedoch noch nicht festgesetzt, da eben erst zu einem Planungsprozess gestartet worden ist, welcher dereinst mit der wohl ersten Teilrevision der nBNO abgeschlossen wird. Bis zu dieser Teilrevision der nBNO und dem gestützt darauf zu erlassenden Pflichtgestaltungsplan gilt noch der heute rechtsgültige Gestaltungsplan Kasernenareal. In Pflichtgestaltungsplanperimetern, insbesondere in den grossen, können auch mehrere Teilgestaltungspläne erlassen werden, dafür braucht es keine besondere Bestimmungen in der nBNO, da dies schon gemäss übergeordnetem Recht möglich ist. Abs. 3: Die temporär beschränkte und zonenkonforme Zwischennutzung darf noch keine Gestaltungsplanpflicht auslösen. 8 Jahre entsprechen dem halben Planungshorizont gemäss RPG.
§ 6	Unter Wettbewerb ist ein Verfahren nach SIA-Norm 142, unter Studienauftrag ein Verfahren nach SIA-Norm 143 zu verstehen. Der Stadtrat kann aber auch ein anderes qualitätssicherndes Verfahren zulassen.

4.2.2 Weitere Planungsinstrumente

§	*Erläuterungen*
§ 7	Gemäss kantonalem Recht (§ 54a BauG) zwingend erforderlich ist der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV), falls ein Parkleitsystem eingeführt, die Anzahl Parkfelder unter die massgebende Norm reduziert und eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf öffentlichem Grund vorgeschrieben werden. Dies ist in Aarau der Fall.
§ 8	Es gibt ein Bauinventar, ein Inventar der historischen Gärten und Anlagen, ein Inventar der Kleinobjekte sowie ein Natur- und Landschaftsinventar. Sie dienen der Orientierung über die bestehenden Verhältnisse. Die Formulierung von § 8 entspricht jener von § 3 BNO Baden.

4.3 Nutzungszonen

§	*Erläuterungen*
Generelles zu §§ 9 - 21	Die Bestimmungen für die einzelnen Nutzungszonen werden einheitlich neu aufgebaut und formuliert: Zweck – Nutzung – Baumasse – Schutz- und Gestaltungsvorschriften. Zwecks besserer Unterscheidbarkeit haben die Abkürzungen der Zonenbezeichnung neu immer 2 oder 3 Buchstaben. Die Bauzonen werden neu in Zonen mit gemischter Nutzung, Arbeitszonen, Wohnzonen und Zone Freiraum und Zonen ausserhalb Baugebiet gruppiert. Die *Bezeichnung "Spezialzone ..."* (§§ 26 – 30ter aBNO) wird aufgegeben, da ein Abgrenzungsmerkmal zu "Normalzonen" nicht ersichtlich ist. Die bisherigen *Spezialzonen Telli, Küttigerstrasse und Kasernenareal* sind in den §§ 26 -28 aBNO Aarau als solche geregelt, jedoch im gültigen Zonenplan nicht als eigene Zonen ausgeschieden (die "Spezialzone Telli" und die "Spezialzone Kasernenareal" erstrecken sich über verschiedene Grundzonen, mit "Spezialzone Küttigerstrasse" wird ein Teilgebiet der heutigen Zone WG3 bezeichnet, jedoch mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Grundzonierung bleibt in allen drei Gebieten (unter anderer Bezeichnung) im Wesentlichen gleich, geändert wird jedoch die Gestaltungsplanpflicht: In der mittleren Telli wird die Gestaltungsplan*pflicht* aufgehoben, nicht jedoch der gültige Gestaltungsplan; im Kasernenareal bleibt die Gestaltungsplanpflicht und an der Küttigerstrasse wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Die *Spezialzone Bahnhof* (§ 29 aBNO) wird aufgehoben und der Zentrumszone ZE6 zugewiesen. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt und wurde bis an den Kreuzplatz erweitert, wo ein Hochhaus ermöglicht wird. Der bestehende Gestaltungsplan bleibt gültig. Er kann auch durch einen neuen Teil-Gestaltungsplan für den erweiterten Pflichtgestaltungsplanperimeter ergänzt werden. Die *Spezialzone Freiverlad* (§ 30 aBNO) wird aufgehoben und der Zone Arbeiten AR zugewiesen. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt. Die Planungsziele und Sondervorschriften für einen neuen Pflichtgestaltungsplan ermöglichen gegenüber dem gültigen Gestaltungsplan eine höhere Nutzung (vgl. Kapitel 2.2 des Planungsberichts und Erläuterungen zu Anhang 2 der nBNO). Die *Spezialzone Torfeld Nord* (§ 30bis a BNO) wurde in die Grundzonierung AW5 überführt. Die Ziele und Abweichungen von den Regelbaumassen gemäss Anhang 2 der nBNO lassen für diesen Pflichtgestaltungsplanperimeter jedoch eine wesentlich dichtere Nutzung zu, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Damit wird das REL umgesetzt, welches das Torfeld Nord als Transformationsgebiet ausgeschieden hat (vgl. Kapitel 2.2 des Planungsberichts und Erläuterungen zu Anhang 2 der nBNO)

	Die *Spezialzone Torfeld Süd* (§ 30ter aBNO) wurde in die Grundzonierung AW5 überführt. Es besteht aber weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht. Die Ziele und Abweichungen von den Regelbaumassen gemäss Anhang 2 der nBNO stimmen jedoch in verkürzter Form (weil der Gestaltungsplanung nicht auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen soll) mit den Bestimmungen der aufgehobenen Spezialzone überein (vgl. Kapitel 2.2 des Planungsberichts und Erläuterungen zu Anhang 2 der nBNO). Die Spezialzone Bahnhof Süd (§ 29bis aBNO). Diese Spezialzone ist noch nicht rechtskräftig, wird es aber mutmasslich bei Erlass der revidierten Nutzungsplanung sein. Sie wird daher unter dem Regime der aBNO nur kurz gelten und dann nicht formell (eben weil die Spezialzonen generell aufgehoben werden), aber materiell vollumfänglich in die nBNO überführt (vgl. Kapitel 2.2.2 des Planungsberichts Erläuterungen zu Anhang 2 der nBNO).

4.3.1 Bauzonen

§	*Erläuterungen*
§ 9	Es wird auf die Übersichtstabelle im Anhang 1 der nBNO und die Erläuterungen dazu verwiesen.

4.3.2 Zonen mit gemischter Nutzung

§	*Erläuterungen*
§ 10	Die Zone Altstadt wird in zwei Bereiche unterteilt: eine „belebtere" ASA, wo mässig störende Betriebsnutzung zulässig ist, und eine „ruhigere" ASB, wo nur nicht störende Betriebsnutzung zulässig ist (bezüglich Störmass von Betrieben vgl. § 42 nBNO). Zudem ist in der ASB Wohnen auch im Erdgeschoss zulässig, während in der ASA im Erdgeschoss nur die publikumsorientierte Betriebsnutzung zulässig ist, vorbehalten bleiben Ausnahmebewilligungen. Im Übrigen wurden die Bestimmungen für die Zonen Altstadt ASA und ASB gegenüber der geltenden Fassung von § 14 ff. aBNO Aarau nicht wesentlich geändert, jedoch redaktionell im Interesse des einheitlichen Aufbaus und der einheitlichen Ausdruckweise überarbeitet. Abs. 2: Die Aufführung der Betriebsnutzung vor der Wohnnutzung ist nicht gewichtend zu verstehen, sondern entspricht der neuen Reihenfolge der Zonenarten (zuerst Arbeitszonen, dann Wohnzonen). Abs. 3: Für die Unterschreitung der an sich zwingenden Strassenabstände ist eine Ausnahmebewilligung gemäss § 67 BauG notwendig, sofern deren Verkürzung nicht mittels Baulinien gesichert ist. Die Zonen ASA und ASB sind Ensembleschutzzonen per se (vgl. § 25 Abs. 6 nBNO). Es ist daher nicht nötig, dass die Zonen Altstadt ASA und ASB mit der Zone Ensembleschutz überlagert werden. Die bestehenden Richtlinien für die Altstadt haben behördenverbindliche Bedeutung im Sinne von § 7 nBNO. Weitere Schutzbestimmungen enthalten die §§ 56 – 63.
§ 11	Die ehemalige Dorfkernzone gemäss § 9 BNO Rohr heisst in der neuen Systematik Zone Ortskern Rohr OR. Die ursprünglichen Inhalte wurden weitgehend beibehalten. Abs. 3, 5 und 6 entsprechen jenen für die Altstadt-Zonen. Die Zone ist eine Ensembleschutzzone per se (vgl. § 25 Abs. 6 nBNO), Es ist daher nicht nötig, dass die Zone OR mit der Ensembleschutzzone überlagert wird.

§ 12	Die bisherigen Kernzonen A und L von Aarau (§§ 12 und 13 aBNO), die bisherigen Zentrumszonen Aarau (§§ 10 f. aBNO) und Rohr (§ 8 BNO Rohr) sowie die bisherige Spezialbauzone Bahnhof (§ 29 aBNO) wurden in 4 Zentrumzonen mit identischem Zweck und gleicher Nutzung zusammengefasst. Sie unterscheiden sich in der zulässigen Geschosszahl (3 bis 6 Geschosse). Abs. 2: Wie bereits in § 10 Abs. 2 aBNO ist die Wohnnutzung in den ZE4. ZE 5 und ZE6 (nicht jedoch in der ZE3) nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig, damit publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen das Zentrum beleben können. Ausnahmebewilligungen sind jedoch möglich und der Stadtteil Rohr ist ohnehin ausgenommen. Abs. 3: Der Mindestwohnanteil wird beibehalten, um nachts "ausgestorbene" Zentrumsgebiete zu verhindern; in den ZE4, ZE 5 und ZE6 gilt er aber nur für 3- und mehrgeschossige Bauten, also im Regelfall. Gemäss geltender Regelung ist die seitlich geschlossene Bauweise in der Zentrumszone Aarau zwingend vorgeschrieben (§ 11 aBNO), in den Kernzone A und L ist sie nicht zwingend (§§ 12 f. aBNO) und in der Zentrumszone Rohr ist sie nicht zulässig (§ 4 BNO Rohr). Die neue Regelung von § 12 nBNO enthält eine flexible Regelung, welche aber die seitlich geschlossene Bauweise begünstigt. Die Beschränkung der Nettoladenfläche in der Telli gemäss § 10 aBNO wird § 43 nBNO geregelt. Die Vorschriften zur Rücksichtnahme auf die Altstadt und die historischen Häuser an der Laurenzenvorstadt und zur Gestaltung in den §§ 12 und 13 aBNO werden mit den Einordnungskriterien gemäss § 56 nBNO ersetzt; eine konsequente Anwendung derselben genügt. Auf die bisherige Dachneigungsvorschrift von 45 – 55 Grad in § 12 Abs. 2 aBNO wird verzichtet, weil auch Flachdächer ermöglicht werden sollten. § 8 Abs. 4 BNO Rohr enthält eine Sonderregelung für die Parzelle Nr. 337. Nachdem das Areal bebaut ist, wird auf die Sonderregelung verzichtet.
§ 13	Die bisherigen Wohn- und Gewerbezonen Aarau und die bisherigen Wohn- und Arbeitszone Rohr werden zusammengelegt. Neu werden auch die bisherigen Spezialzonen Torfeld Nord und Süd der Grundzonierung AW5 zugewiesen, wobei aufgrund der Pflichtgestaltungspläne aber Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Anhang 2 möglich sind. Die Wohnanteile betragen in der AW3, AW4 und AW5 minimal 0.25, in der AW 5 maximal 0.80 (vgl. Anhang 1 und Erläuterungen dazu). Der Stadtrat kann Abweichungen beschliessen. Verzichtet wird auf - die reduzierte Bauhöhe im Schachen gemäss § 9 Abs. 2 aBNO, dafür ist neu im Schachen kein zusätzliches Geschoss als Arealüberbauungsbonus zulässig (vgl. § 44 Abs. 2 nBNO); - die bisherige maximale Gebäudetiefe für Wohnnutzung gemäss § 9 Abs. 2 aBNO (vgl. Bemerkung zu Anhang 1 der nBNO); - die Zulässigkeit der geschlossenen Bauweise im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bei gegenseitigem Grenzbaurecht gemäss in § 9 Abs. 4 aBNO, aufgrund von Gestaltungsplänen wäre sie jedoch möglich, insbesondere in der AW5; - die zwingende Firstausrichtung an der Tellistrasse gemäss § 9 Abs. 5 aBNO, da die Bauten dort ohnehin nicht homogen ausgerichtet sind; - die Sonderregelung fürs Gebiet Siebenmätteli-Salamatten gemäss § 7 Abs. 2 und 3 BNO Rohr.

4.3.3 Arbeitszonen

§	*Erläuterungen*
§ 14	Abs. 1: Die Zone AR ersetzt die Arbeitszonen von § 25 aBNO und § 10 BNO Rohr. Sie dient der Betriebsnutzung, welche in § 42 Abs. 1 nBNO definiert ist. Abs. 2: Das Störmass „mässig störend" ist in § 42 Abs. 3 nBNO definiert. Die bisherige Möglichkeit der Zulassung weiterer Wohnungen, wenn "deren Anordnung die übrige, namentlich gewerbliche Entwicklung der Arbeitszone nicht beeinträchtigt" (§ 25 Abs. 1 aBNO) bzw. zusätzlich für den Betriebsinhaber gemäss § 10 Abs. 4 BNO Rohr wird nicht beibehalten. Neu sind Wohnungen nur zulässig, wenn sie betriebsbedingt standortgebunden sind. Abs. 3 und Anhang 1 der nBNO zur AR: Die Baumassenziffer von 8 (§ 31 BauV und Ziff. 8.3 IVHB) bleibt unverändert. Neu wird eine Gesamthöhe für Flachdächer und für Firstdächer eingeführt. Innerhalb der AR wird der Grenzabstand von 4 auf 3 m reduziert, gegenüber der Grenze anderer Bauzonen wird er neu von Stadtrat im Einzelfall festgesetzt. Es gilt generell die Lärmempfindlichkeitsstufe III, stark störende Betriebe gemäss § 10 Abs. 3 BNO Rohr sind nicht mehr zulässig. In die AR wird die bisherige Spezialzone Freiverlad (§ 30 aBNO) integriert, wo aufgrund eines Pflichtgestaltungsplans eine Baumassenziffer 9 möglich wäre.
§ 15	Für das Stadtgebiet werden neu alle Zonen mit öffentlicher Nutzung in der gleichnamigen Zone ÖN zusammengefasst, nämlich die bisherigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen von § 31 aBNO und § 11 BNO Rohr sowie die Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen von § 12 BNO Rohr. Eine Differenzierung in eine Zone mit und eine Zone ohne Bauten ist nicht notwendig, weil der Stadtrat die entsprechende Qualität sichern kann. Abs. 1: Die Zone Öffentliche Nutzung ist für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse bestimmt. Als im öffentlichen Interesse liegend gelten auch einzelne betriebsbedingt standortgebundene Wohnungen sowie Alters- und Pflegezentren. Mit Alters- und Pflegezentren funktional zusammenhängende Alterswohnungen sowie private publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung des öffentlichen Raums im Erdgeschoss mehrgeschossiger Gebäude, können im öffentlichen Interesse liegen. Ob im konkreten Einzelfall die Nutzung im öffentlichen Interesse liegt, ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Abs. 2 Der Zone Öffentliche Nutzung ÖN wird die ES III generell zugeordnet, da damit besser auf die städtische Situation eingegangen wird und auf die bisherig erforderliche Aufstufung verzichtet werden kann. Abs. 3: Anstelle von § 11 BNO Rohr und der bisherigen offenen Formulierung ("angemessen Rücksicht zu nehmen") von § 31 Abs. 3 aBNO ist gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung und gemischten Zonen Arbeiten und Wohnen ein Mindestgrenzabstand von 4 m einzuhalten. Abs. 4 verlangt nach einer massstäblichen Bebauung im Übergang zu angrenzenden Zonen.

4.3.4 Wohnzonen

§	*Erläuterungen*
§ 16	Die zweigeschossige Einfamilienhauszone E mit einer AZ von 0,4 (vgl. §§ 6 und 8 aBNO) wird wie auch die W2 mit einer AZ von 0.5 (vgl. §§ 6 und 8 aBNO) in die ebenfalls zweigeschossige WO2 mit einer AZ von 0.45 integriert. In der WO3 wird aus Gründen der Verdichtung die AZ von bisher 0.6 (§ 8 aBNO) bzw. 0.7 (§ 4 BNO Rohr) auf 0.75 erhöht (Anhang 1 nBNO). Die aBNO kannte keine Gebäudehöhe, diese ergab sich aus der Geschosszahl und der gemäss

	§ 46 aBNO zulässigen Geschosshöhe. Die nunmehrigen Gebäudehöhen sind ähnlich wie in der BNO Rohr, wobei zwischen First- und Flachdach unterschieden wird. Neu ist nur noch in der eine Gebäudelänge von 22 m einzuhalten. Die Festlegung von max. Gebäudetiefen von § 8 a BNO wird ersatzlos aufgehoben (vgl. Begründung unter Erläuterungen zu Anhang 1 der nBNO). Der Mindestwohnanteil beträgt wie bisher in der aBNO 0.6. In Rohr war er nicht festgelegt. Die Übertragung von Wohnanteilen von § 6 Abs. 4 aBNO wird neu in § 47 nBNO geregelt. Das Störmass von nicht störenden Betrieben wird in § 42 nBNO definiert. In den §§ 5 und 7 BNO Rohr wird die Ausnützung für einzelne Parzellen im Gebiet Siebenmätteli-Salamatten geregelt. Dies widerspricht den Grundsätzen der Nutzungsplanung, welche grössere Gebiete in einem Gesamtzusammenhang behandelt. Sie werden daher nicht in die nBNO übernommen. Der im Grundbuch eingetragene Umlegungsvertrag gilt jedoch weiterhin.
§ 17	Neu werden die Gartenstadtzonen GS2 (zweigeschossig) und GS3 (dreigeschossig) geschaffen. Grundlage für eine differenzierte Betrachtung waren das ISOS von 1988 sowie die von Michael Hanak im Jahre 2010 verfasste und 2012 ergänzte „Ortsbildstudie Gartenstadtquartiere Aarau". Gestützt darauf erliess der Stadtrat 2012 die „Richtlinien für Bauvorhaben in den Gartenstadtquartieren". Diese sind aber nur behördenverbindlich. Die neuen Bestimmungen werden nun grundeigentümerverbindlich sein. Die GS3 umfasst die zentrumsnahmen Gartenstadtgebiete der bisherigen W3bis, südlich der W3 an der Bachstrasse und im Rössligut sowie der an die W3bis grenzenden W2 an der Hohlgasse (für die genaue Abgrenzung sei auf den Zonenplan und Kapitel 3.10.1 vorne verwiesen). Im Vergleich zur W3bis und der W3 der aBNO bleibt die Ausnützungsziffer mit 0.6 gleich; sie erlaubt – wie bisher - eine massvolle Verdichtung. Die Erhaltung der Struktur dieser Quartiere mit ihrer grosszügigen Durchgrünung wird mit drei Instrumenten gewährleistet: • Der Reduktion der Gebäudelänge auf 22 m. Die Gebäudelänge ist in Ziff 4.1. von Anhang 1 zur BauV definiert. Sie erfasst auch Anbauten, wenn sie nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV qualifiziert werden können. • Der Einführung einer Überbauungsziffer von 0.35, welche die anrechenbare Gebäudefläche im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstückfläche definiert (Ziff. 8.4 IVHB). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (d.h. die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung, Ziff. 3.3 IVHB). • Der Einführung einer Grünflächenziffer von 0.45, welche die anrechenbare Grünfläche im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstückfläche definiert (Ziff. 8.5 IVHB). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Abklärungen im Rahmen der NUPLA-Revision haben gezeigt, dass die Überführung des Grünflächenziffer-*Richt*wertes gemäss Gartenstadt-Richtlinie von 2012 nicht realistisch ist. In Kombination mit der Überbauungsziffer von 0.35 wird die Strukturerhaltung aber auch mit einer Grünflächenziffer von 0.45 gewährleistet. Auf den verbleibenden 20 % der anrechenbaren Grundstückfläche dürfen z.B. versiegelte Abstell- oder Gartensitzplätze erstellt werden. Die meisten bestehenden Bauten erfüllen diese Bestimmungen. Nur wenige Fälle werden widerrechtlich. Die GS2 umfasst die Gartenstadtgebiete E und W2 im Zelgli, und E im Gönhard (für die genaue Abgrenzung sei auf den Zonenplan und Kapitel 3.10.1 vorne verwiesen). Die Ausnützungsziffer beträgt 0.5, also gleich wie heute in der W2, aber um 0,1 höher als in der E, damit eine massvolle Verdichtung möglich bleibt. Um die Erhaltung der Struktur der Quartiere mit ihrer grosszügigen Durchgrünung auch in

	der GS2 zu gewährleisten, wird auch hier die Gebäudelänge, einschliesslich Anbauten, auf 22 m reduziert und die Überbauungsziffer von 0.35 sowie die Grünflächenziffer von 0.45 eingeführt - also gleich wie in der GS3. Auch in der GS2 erfüllen die meisten bestehenden Bauten diese Bestimmungen. In beiden Gartenstadtzonen gelten auch die folgenden weiteren Bestimmungen: Falls im Einzelfall die strukturelle Erhaltung und die grosszügige Durchgrünung durch die volle Ausschöpfung der Grundmasse beeinträchtigt würden, kann der Stadtrat bei der Gebäudelänge ,der Überbauungsziffer reduzierte und bei der Grünflächenziffer erhöhte Grundmasse festlegen. Der Stadtrat setzt zur Beurteilung quartierrelevanter Themen eine Fachkommission ein. Insbesondere die strassenseitigen Vorgärten, d.h. der Raum zwischen der Strasse und den Gebäuden, sind für das Erscheinungsbild der Gartenstadtquartiere wesentlich. So dürfen u.a. nur begrenzt Klein- und Anbauten errichtet werden, Zugänge, Zufahrten und Hartbelege sind beschränkt, Abgrabungen von Untergeschossen und Aufschüttungen von Garten sind zu vermeiden. Mit diesem gegenüber der aktuell geltenden BNO ausgeweiteten Instrumentarium wird dem Anspruch an die strukturelle Erhaltung und massvolle Verdichtung nachgekommen. Dabei wurde auch bewusst ein Spielraum gelassen, damit die Grundsätze eines verhältnismässigen Eingriffes in das Grundeigentum und einem haushälterischen Umgang mit dem Boden nicht verletzt werden.
§ 18	Die neue Zone „Wohnen differenziert" WD nimmt Überbauungen auf, die mit von der Regelbauweise abweichenden Massen erstellt worden sind, beispielsweise die Telli-Wohnzeilen sowie die Wohnüberbauungen in den Goldern, im Tannengut und am Wöschnauring. In die Zone WD wird auch die bisherige Rohrer „Wohnzone Bestand" im Gebiet Siebenmätteli-Salamatten (§ 6 BNO Rohr) umgezont. Diese Bauten sind mit dieser Umzonung alle zonenkonform und könnten in den bestehenden Volumina auch ersetzt werden. Die möglichen massvollen Erweiterungen sind in Abs. 3 definiert. Die bestehende Bruttogeschossfläche bildet die Ausgangslage für allfällige Ausnützungsboni (Arealüberbauung, Gestaltungsplan).

4.3.5 Zone Freiraum

§	*Erläuterungen*
§ 19	Die Zone Freiraum gehört zu den Zonen im Baugebiet. Sie umfasst die bisherigen Grünzonen von Aarau (§ 32 BNO) und Rohr (§ 13 BNO). Weil der Zonenzweck nicht bloss Siedlungstrenngebiet und Erholung, sondern auch Freizeitgestaltung ist, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (wie u.a. auch in der Zone ÖN, z.B. im Kasinogarten). Gestrichen werden die in § 32 Abs. 2 der aBNO Aarau erwähnten: - Künstlerinnen- und Künstlerateliers beim Rüchlig südlich der Aare, für sie gilt die Besitzstandsgarantie; - die betriebsnotwendigen Verwaltungsbauten auf der Zurlindeninsel bis zur Verdoppelung des bestehenden Volumens, dieses Privileg wird gestrichen, das bisherige Volumen steht unter Besitzstandsgarantie; - kleine gedeckte Gartensitzplätze, Geräteschöpfe, Kleintierställe vom Zollrain bis zum Storchenturm, sie sind durch Nutzungsbestimmung des neuen § 21 abgedeckt. Der Stadtrat kann in dieser Zone kleinere, unbeheizte, saisonal geöffnete Gastwirtschaftsbetriebe wie z. B. Summertime bewilligen.

4.3.6 Zonen ausserhalb des Baugebiets

§	*Erläuterungen*
§ 20	Abs. 1: Mit der übergeordneten Gesetzgebung sind Art. 16 ff. RPG und Art. 34 ff. RPV gemeint, welche die Nutzung abschliessend regeln. Abs. 2: Die grösseren Abstände gemäss Abs. 2 sind insbesondere bei Tierhaltungsanlagen gemäss LRV (sog. FAT-Abstände) erforderlich. Abs. 4: Gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.3, sind die Fruchtfolgeflächen im Zonenplan als orientierenden Inhalt darzustellen.
§ 21	Wie im bisherigen Zonenplan Rohr werden verschiedene Bereiche unter dem Sammelbegriff der Spezialzone zusammengefasst, im Zonenplan aus Gründen der Übersichtlichkeit mit einer einzigen Farbe eingezeichnet und in die einzelnen Bereiche dann Kürzel gemäss Abs. 2 bis 6 gesetzt. Abs. 2: Im Gegensatz zur Bauzone Freiraum (§19) handelt es sich bei der Spezialzone, Bereich ER, um ein Nichtbauzone. Sie entspricht der Erholungsanlage bei der Bibersteinerbrücke gemäss § 25 Abs. 3 BNO Rohr. Die Erwähnung der Parkierung (wie bisher in § 25 Abs. 3 BNO Rohr) ist notwendig, da die bestehenden Parkplätze bei der Bibersteinerbrücke und beim Zugang Roggenhausen nicht in den Zustand der Zonenwidrigkeit versetzt werden sollen. Abs. 3: Die Zone Wildpark entspricht der bisherigen Wildparkzone Roggenhausen gemäss § 34 aBNO. Die Erwähnung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht notwendig. Die Betriebsleiterwohnung und Personalzimmer waren bisher vom Zonenzweck nicht erfasst, erstere bestehen jedoch, ebenso die Betriebsräume, inkl. Büro, für den Wildparkbetrieb. Abs. 4: Die Fischzuchtanlage ist bereits in § 25 Abs. 2 der BNO Rohr enthalten. Die Abklärung bei der kantonalen Abteilung Landwirtschaft ergab, dass Fischzucht nicht unter Landwirtschaft subsumiert werden kann, weshalb die spezielle Zone gemäss Art. 18 RPG beibehalten werden muss. Zulässig ist die bestehende Fischzuchtanlage mit der erwähnten Erneuerung und Erweiterung. Abs. 5: Die Zone Energie dient den Bauten und Anlagen zur Produktion und Verteilung der Energie; das Unterwerk in Rohr war bisher in § 25 Abs. 4 BNO Rohr der Spezialzone Unterwerk zugewiesen. Die beiden Energie produzierenden Flusskraftwerke (eines war bisher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, das andere der Industriezone) gelten als standortgebundene Bauwerke und sind daher ausserhalb der Bauzonen zulässig. Um Abgrenzungsprobleme zwischen Produktion und Verteilung zu vermeiden, wurden die Anlagen im Zonenplan inte-gral erfasst.

4.4 Schutzzonen

4.4.1 Zone Naturschutz im Kulturland (NK)

§	*Erläuterungen*
§ 22	Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die verschiedenen Schutzbereiche von § 23 nBNO unter dem Sammelbegriff der Zone Naturschutz im Kulturland zusammengefasst, im Zonenplan mit einer einzigen Farbe eingezeichnet und in die Schutzbereiche dann Kürzel gemäss § 23 Abs. 2 - 7 gesetzt. § 22 nBNO enthält die für alle Bereiche geltenden allgemeinen Bestimmungen. Er ersetzt die grundsätzlichen Bestimmungen aus der aBNO (§§ 36 - 39 und 41) und BNO Rohr (§§ 16 - 18), welche die kantonalen Vorgeben zu Natur, Landschaft und Auen bereits weitgehend umsetzten. Anpassungen ergeben sich aus dem neuen Richtplan. Abs. 2: Anlagen zur aktiven Naherholung (z.B. Vitaparcour) sind nicht zulässig. Abs. 5: Betretungsverbot. Abs. 7: Die Deponierung von ausgebaggertem Material ist nicht zulässig. Beim Wald handelt es sich gemäss RPG nicht um eine Nutzungszone. Deshalb wird er im Zonenplan nur orientierend aufgeführt. Die Nutzung des Waldes wird abschliessend durch die eidgenössische und kantonale Waldgesetzgebung geregelt. Er kann jedoch mit verbindlichen Schutzzonen überlagert sein und in ihm können sich auch verbindliche Schutzobjekte befinden (vgl. §§ 21 Abs. 3, 24, 29 und 32 nBNO)
§ 23	Innerhalb der Schutzzone sind die Schutzbereiche gemäss Abs. 2 – 7 und Anhang 6 mit Kürzeln parzellenscharf ausgeschieden. Für sie gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Abs. 2 – 7 in Abweichung bzw. Ergänzung der allgemeinen Bestimmungen von § 22. Ein Beispiel: Feuchtgebiete dürfen gemäss § 22 Abs. 3 nBNO nicht gedüngt und gemäss § 23 Abs. 2 nBNO auch nicht beweidet werden.

4.4.2 Überlagernde Schutzzonen

4.4.2.1 Zweck und Geltung

§	*Erläuterungen*
§ 24	Selbsterklärend.

4.4.2.2 Überlagernde Schutzzonen innerhalb des Baugebiets

§	*Erläuterungen*
§ 25	Die Ensembleschutzzone gibt es bereits in § 35 aBNO. Neu sind die geschützten Ensembles nicht nur im Zonenplan gekennzeichnet, sondern auch im Anhang 3 mit Parzellen und Gebäudeversicherungsnummer aufgelistet. Sie dient dem Strukturschutz. Ihre schützenswerten Merkmale sind im Bauinventar beschrieben (Abs. 2). Die kleinteilige Grundeigentumssituation in der Herzbergsiedlung soll nicht dazu führen, dass die sich dem Ensembleschutz unterordnenden Bauvolumen nicht ausgeschöpft werden können (Abs.3); wobei eingeschossige Erweiterungsbauten bis max. 20 m^2 oft nur gestützt auf ein privatrechtlich eingeräumtes Näherbaurecht möglich sein dürften.

§ 26	Diese Zone ist im Spezialplan Hochwasserschutz ausgeschieden; dieser Spezialplan wurde gemacht, weil der Zonenplan sonst zu unübersichtlich geworden wäre. Diese Zone dient dem Hochwasserschutz innerhalb der Bauzonen. Gemäss kantonalem Richtplan (Beschuss 2.2 zu L 1.2) haben die Gemeinden die Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Nutzungsplanungen festzulegen.

4.4.2.3 Überlagernde Schutzzone inner- und ausserhalb des Baugebiets

§	*Erläuterungen*
§ 27	Diese Zone schützt die Gewässer gemäss revidierter Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 36a GSchG und 41a ff. GSchV), inklusive Uferbereich. Die Gewässerräume sind in der Nutzungsplanung auszuscheiden. Das Verhältnis dieser Zone zu den Zonen Hochwassergefahr und Freihalte Hochwasser sowie Uferschutz ist – auch bei den Fachstellen des Kantons - teilweise noch ungeklärt. Die Schutzziele überschneiden sich zum Teil. Der neue § 27 nBNO ersetzt § 39 aBNO und § 18 Abs. 1 BNO Rohr, welche – früherem Recht entsprechend - noch primär Uferschutzbestimmungen sind. Die Ausscheidung der Zone Gewässerraum erfolgte in Absprache mit den kantonalen Fachstellen. Entlang dem natürlichen Lauf der Aare und der Suhre gilt ein beidseitiger Streifen vom 15m ab Ufer als Gewässerraum. Entlang der anderen Gewässer ist der Gewässerraum mit dem beidseitigen Mass ab Achse der Fliessgewässer in den Zonenplan eingetragen. Bei den künstlich angelegten Kanälen (Kraftwerk, Stadtbach) wird wegen der historisch begründeten Funktion als künstlich angelegtes Gewässer entlang derjenigen Ufer auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet, welche keine besondere ökologische Bedeutung aufweisen. Die Ausscheidung üGR / Nichtausscheidung üGR ist im Zonenplan ausgewiesen.

4.4.2.4 Überlagernde Schutzzonen ausserhalb des Baugebiets

§	*Erläuterungen*
§ 28	Diese Zone war bisher nur in Rohr ausgeschieden (§ 20 BNO Rohr). Neu wird auch das Gebiet Binzenhof damit überlagert. Zweck der Zone ist die Landschaft in ihrer Erscheinung zu erhalten. Gemäss kantonalem Richtplan (L 2.3) und § 40 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, Landschaften von besonderer Bedeutung zu schützen und wiederherzustellen und Schutzzonen auszuscheiden. Der Rohrer Schachen ist als Landschaft von kantonaler Bedeutung im Richtplan festgehalten. Die behördenverbindliche Anweisung wird hiermit in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sind von der Landschaftsschutzzone ausgespart (vgl. Zonenplan). Sie unterstehen den bundesrechtlichen Bestimmungen über die Landwirtschaftszone. Ausser den in Abs. 2 aufgezählten Ausnahmen sind keine Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen zulässig. Die zulässigen Nutzungen entsprechen Ziff. 3.4.2 der kantonalen Muster-BNO.
§ 29	Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die verschiedenen Schutzbereiche von § 29 nBNO unter dem Sammelbegriff der Zone Naturschutz im Wald zusammengefasst, im Zonenplan mit einer einzigen Schraffur eingezeichnet und in die Schutzbereiche dann Kürzel gemäss Abs. 5 gesetzt. § 29 ersetzt § 41 aBNO zum Hasenberg (Waldreservat) und zu den besonderen Waldstandorte (allgemein und Zurlindeninsel) und § 17 BNO Rohr zum Auenwaldreservat (Reservat).

	Der kantonale Richtplan und das Natur- und Landschaftsinventar wurde berücksichtigt. Abs. 3: Die geolog. Vorkommnisse (Steinbrüche, Findlinge und Dolinen) tragen zur Qualität und Besonderheit der Waldzonen bei und werden mit diesen Bestimmungen sichergestellt.
§ 30	Die bestehende Schutzzone Rohrer Schachen (§ 19 BNO Rohr) erfasst auch Waldflächen. Neu werden sie systemgerecht den Schutzbereichen gemäss § 29 Abs. 5 zugeordnet.
§ 31	§ 31 nBNO übernimmt die Bestimmungen zum Auenpark von § 20 Abs. 4 BNO Rohr. Dieses Auengebiet ist gemäss kantonalem Richtplan (L 1.1) von nationaler und kantonaler Bedeutung. Abs. 1 bezweckt den Schutz der natürlichen Prozesse, die diesen Lebensraum prägen. Abs. 2: Kiesschüttungen zur Förderung des Geschiebebetriebs sind gestattet.
§ 32	Die Bestimmungen setzen den entsprechenden Inhalt des kantonalen Richtplanes um. Für Weidzäune, Einfriedungen und Tiergehege und weitere gemäss kantonalem Recht grundsätzlich bewilligungsfreie Anlagen, die als Barriere für Wildtierbewegungen wirken können, besteht eine Bewilligungspflicht (vgl. § 71 Abs. 5 nBNO).
§ 33	Diese Zone dient dem Schutz vor Hochwassergefahren ausserhalb von Bauzonen, insbesondere im Rohrer Schachen und bei der Suhremündung (vgl. Richtplan L 1.2 mit Teilkarte und Gefahrenkarte Hochwasser). Das Freihaltegebiet Hochwasser wird nur dort festgelegt, wo keine anderen übergeordneten Schutzzonen bezeichnet sind. Das Freihaltegebiet wird grösstenteils durch die Landschaftsschutzzone abgedeckt.
§ 34	Gemäss § 27 V EG UWR. Aarau liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu baulichen Einschränkungen führen kann, da Bauten im Grundwasser nicht gestattet sind (Anhang 4, Ziff. 211 GSchV). Ausnahmebaubewilligungen bedürfen einer kantonalen Zustimmung.

4.5 Schutzobjekte

4.5.1 Kulturschutzobjekte

4.5.1.1 Kantonale Kulturschutzobjekte

§	*Erläuterungen*
§ 35	Selbsterklärend.

4.5.1.2 Kommunale Kulturschutzobjekte

§	*Erläuterungen*
§§ 36 u. 37	Vgl. Bemerkungen zu Kapitel 2.3 des Planungsberichts.
§ 38	Abs. 3: Bauliche Eingriffe an den Meyer'schen Stollen bedürfen einer Bewilligung, selbst wenn sie nach kantonalem Recht grundsätzlich bewilligungsfrei wären (vgl. § 71 Abs. 2 nBNO). Der Meyer'sche Stollen ist vermessen. Dieser Plan bildet das Inventarblatt.

4.5.1.3 Archäologische Fundstellen

§	*Erläuterungen*
§ 39	Selbsterklärend.

4.5.1.4 Naturschutzobjekte

§	*Erläuterungen*
§ 40	Die Bestimmungen sichern den durch § 40 BauG gebotenen Schutz der Naturobjekte und der ökologischen Qualitäten gemäss dem Natur- und Landschaftsinventar. Der Paragraph vereinheitlicht die Bestimmungen zu den ökologisch wertvollen Objekten gemäss § 40 der aBNO und § 21 BNO Rohr. Alleen, historisch wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen sowie Bruchsteinmauern und Grenzsteine werden neu als Kulturschutzobjekte geschützt (§§ 36 f. nBNO). Die geologischen Vorkommnisse sind mit der Zone Naturschutz im Wald gesichert (§ 29 Abs. 4 nBNO).
§ 41	Selbsterklärend.

4.6 Nutzungs- und Bauvorschriften

§/BNO-Kapitel	*Erläuterungen*
Kap. 6	In der Regel kann von den Baubegriffen und Messweisen (Definitionen gemäss IVHB) nicht abgewichen werden. Dieses Kapitel enthält Ergänzungen und Abweichungen, soweit sie das kantonale Recht zulässt und welche für Aarau relevant sind. Auf Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen wurde in der nBNO verzichtet, weil sie im übergeordneten Recht (§ 53 BauG und §§ 37 f. BauV) ausreichend geregelt sind.
§ 42	Abs. 1: Betriebsnutzung kann sowohl privat wie auch öffentlich sein. Eine Betriebsnutzung ist auch das Reitsportzentrum auf Parzelle 7000 in der Zone Arbeiten, nämlich eine Arbeits- und Freizeitnutzungen, namentlich Sportnutzung, Abs. 2 – 5: Das Störmass von Betrieben wird bisher nur in § 26 BNO Rohr, nicht jedoch in der aBNO geregelt. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es sinnvoll, in die nBNO eine Regelung aufzunehmen. Die Bezeichnungen "nicht störend", "mässig störend" und "stark störend" lehnen sich an die Definition aus der kantonalen Muster-BNO an. Abs. 2: Zu den nicht störenden Betrieben gehören neben Quartierläden auch Kindertagesstätten und kleine Gastwirtschaftsbetriebe in der Zone Altstadt ASB (wie z.B. "Sevilla" an der Michgasse, "Garage" am Kirchplatz, "Zitas Weinbar" im Adelbändli oder "Halde" in der Halde), deren Weiterbestand über die Besitzstandsgarantie hinaus ermöglicht wird. Abs. 3: Als "Betriebsnutzung mit grösseren Auswirkungen" und „übliche Betriebszeiten ihrer Art" gelten z.B. bei Verkaufsgeschäften die Öffnungszeiten der grossen Mehrzahl der Betriebe, situativ (z.B. im Bahnhof) auch länger, und Betriebe mit Nachtarbeit, sonst wären z.B. Rockwell in der Zone Torfeld Süd und Smith & Nephew in der Arbeitszone nicht mehr mässig störend im Sinne von §§ 13 Abs. 2 und 14 Abs. 2 nBNO. Der Stadtrat kann im Rahmen der Interessenabwägung längere oder kürzere Betriebszeiten anordnen. Abs. 3 und 5: Nicht zulässig sind Lagerhäuser und Verteilzentren, denn es gibt keine Zone, in welcher stark störende Betriebsnutzung zugelassen ist. Abs. 5 verdeutlicht lediglich die Abgrenzung. Abs. 5: Als stark störend gilt jede andere Betriebsnutzung. Die sonst gängige Abgrenzung des

	hohen quartierfremden Verkehrs (= stark störend) muss hier weggelassen werden, wären sonst einige Gastwirtschaftsbetriebe in der Altstadt, Einkaufszentren oder das Fussballstadion nicht mehr bzw. nur noch unter Besitzstandsgarantie zulässig. Abs. 6: Wohnnutzung erfasst das auf Dauer angelegte Wohnen. Hotel- oder Parahotelleriebetriebe erfüllen das Kriterium des dauernden Wohnens nicht, Kindertagesstätten und Einrichtungen fürs Wohnen im Alter (betreutes Wohnen) hingegen schon.
§ 43	Abs. 1: Ausschluss gemäss kantonaler Richtlinie. Abs. 2: Satz 2 wird aus § 30ter Abs. 2 aBNO (Torfeld Süd) übernommen. Abs. 4: Gebiete gemäss lit. a, b, d und g gelten als Kern- und Zentrumsgebiete im Sinne des Richtplankapitels S 3.1. Diese Regelung lehnt sich an die geltende Ordnung, insbesondere Spezialzonen der aBNO und rechtsgültige Sondernutzungsvorschriften, an und erfolgte aufgrund des KGV (Abstimmung Siedlung und Verkehr) und des REL (zentrale und dezentrale Versorgung). Abs. 4 lit. f: Der Unterschied zu § 30ter aBNO (11'000 m^2) ergibt sich daraus, dass die 1'000 m^2 für Gastronomie nicht zur Verkaufsfläche zu zählen sind (vgl. Anhang 2). Abs. 5: Der Stadtrat kann zusätzliche Ausstellungflächen innerhalb und ausserhalb von Gebäuden bewilligen. Mit dieser Bestimmung soll z.B. verhindert werden, dass bestehende Autohändler in der AW5 nur aufgrund der Besitzstandsgarantie weiterexistieren können.
§ 44	Die bisherige unterschiedliche Festlegung für jede einzelne Zone in § 4 BNO Rohr und die Abstufung der Ausnützungsboni nach Arealgrösse in § 48 aBNO und Anhang II wird aufgegeben; die richtige Dichte bestimmt sich aufgrund der sinnvollen Bebauung, nicht aufgrund der Parzellenfläche. Auf die Festlegung einer Mindestfläche wurde verzichtet (§ 39 Abs. 1 BauV). Abgestimmt auf die angestrebte Verdichtung sind ein Ausnützungsbonus von 15% (§ 39 Abs. 4 lit. c BauV) und - ausser in den Fällen von Abs. 2 - ein zusätzliches Geschoss richtig (§ 39 Abs. 5 BauV). Im Übrigen gelten die Bewilligungsvoraussetzungen von § 39 Abs. 2 BauV. Abs. 1: Die ISOS-Erhaltungsziele der Substanz in den Zonen ASA und ASB bzw. der Struktur in den Zonen GS2 und GS3 sind mit Arealüberbauungen nicht vereinbar. Das gleiche gilt für den Ortskern Rohr. Abs. 2: In der WO2 ist bei Arealüberbauungen zwar der Bonus von 15 %, nicht jedoch ein zusätzliches Geschoss zulässig, da ein solches mit dem Quartiercharakter nicht einfach vereinbar wäre. Dasselbe gilt für Arealüberbauungen in der AW3 und WO3 im Schachen, wo ein zusätzliches Geschoss die Sicht auf die Altstadt beeinträchtigen würde.
§ 45	Dach-, Attika- und Untergeschosse sind wie bis anhin in Aarau und Rohr für die Ausnützung anrechenbar. Dies entspricht der kantonale Regelung von § 32 Abs. 2 BauV, falls die Gemeinden die Anrechenbarkeit nicht gemäss § 32 Abs. 3 BauV ausschliessen. Wenn man in Aarau den Ausschluss der Anrechenbarkeit gewählt hätte, hätte man dies mit einer geringeren AZ kompensieren müssen. § 32 Abs. 2 BauV regelt abschliessend, was an die Ausnützung anzurechnen ist. Verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten sind anzurechnen. Rechtsgrundlage für den Nutzungsbonus von 5 % ist § 32 Abs. 3 BauV.
§ 46	Abs. 1 Satz 2: der Ausschluss betrifft die Zonen GS2 und GS3. Abs. 2 entspricht der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung. Abs. 3 entspricht § 34 Satz 2 BauV.
§ 47	Abs. 2: Die Übertragung ist gemäss verschiedenen Bestimmungen in der aBNO nur in bestimmten Zonen zulässig, in der nBNO nunmehr in allen Zonen, aber klar nur auf die jeweils angrenzende Parzelle derselben Zone und nur wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Abs. 3 entspricht weitgehend der bisherigen Regelung von §§ 6 Abs. 2 f., 9 Abs. 3 und 10 Abs. 3 aBNO Aarau. Es handelt sich um eine Kann-Vorschrift.

§ 48	Abs. 1 ermöglicht überhohe Geschosse zur betrieblichen Nutzung. Abs. 2: Bauten am Hang (mit über 10 % Neigung) können etwas höher realisiert werden als solche in der Ebene. Bei der Festlegung der Masse wurde berücksichtigt, dass diese Bauten aufgrund der Topografie talseitig etwas mehr in Erscheinung treten, wenn die Hangseite nicht im Hang „versinken" soll, aber auch dass gerade diese Bauten von relativ weit her sichtbar sind und ein Hangzuschlag deshalb nicht allzu hoch sein darf. Abs. 3: In der Zone ZE5 und ZE6 wird ein Rücksprung (mindestens 1.5 m) definiert, dass das Geschoss nicht zur Fassadenhöhe zählt. Dies ist nur in diesen Zonen relevant.
§ 49	Einfriedigungen und Stützmauern sind in vielen Quartieren ortsbildprägend, insbesondere in den Zonen ASA, ASB, OR, GSA und GSB und gegenüber Kulturschutzobjekten. Der Stadtrat kann deshalb gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch gemäss § 111 Abs. 1 BauG Abweichungen von den Grenzabständen zulassen.
§ 50	Abs. 1: Es soll verhindert werden, dass ein altrechtliches Gebäude eine neurechtliche Überbauung der Nachbarparzelle behindern kann. Abs. 2: Damit die Wohnqualität im Rahmen der Innenentwicklung bei Neubauten sichergestellt wird, kann der gesetzliche Gebäudeabstand bei Mehrfamilienhäusern nicht reduziert werden, auch nicht bei Mehrfamilienhäusern auf dem gleichen Grundstück (§ 27 Abs. 1 BauV).
§ 51	Abgrabungen von Untergeschossen können die Höhenwirkung von Bauten erheblich verstärken. Dies betrifft im Besonderen Abgrabungen, welche auf beiden Seiten einer Ecke einer Baute vorgesehen sind; dann wirkt die Baute um ein Geschoss höher, als vorgesehen. Mit dieser Bestimmung soll das verhindert werden.
§ 53	Präzisierung von § 52 BauG gemäss Ziff. A 5.2.1 kantonale Muster-BNO. Zusammenführung der bisherigen §§ 52 ff. aBNO und 33 f. BNO Rohr, wobei die lichte Höhe von Voll- und Dachgeschossen gemäss heutigem Standard auf 2.40 m erhöht wurde. Neu ist die Bestimmung der Dachfensterflächen, welche heute sehr verbreitet sind.
§ 54	Die notwendige Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder richtet sich gemäss § 43 Abs. 4 BauV nach der VSS-Norm SN 640 065. Neu werden neben Zweirädern auch Veloanhänger und Kinderwagen erfasst, welche praxisgemäss auch Abstellplätze brauchen. Abs. 1 gilt nur für Mehrfamilienhäuser, Abs. 2 hingegen für Besucherinnen und Besucher aller Nutzungen sowie für Beschäftigte und Kundinnen und Kunden von Betrieben.
§ 55	Diese neue Bestimmung wurde in Anlehnung an Ziffer A 5.4.5 kantonale Muster-BNO formuliert.

4.7 Schutzvorschriften

§	*Erläuterungen*
§ 56	Grundlage ist die kantonale Ästhetik- und Einpassungsklausel von § 42 BauG, welche hier spezifiziert wird.
§ 57	Abs. 1: Gemäss § 24 Abs. 3 BauV dürfen Mansarden- und Tonnendächer nur erstellt werden, wenn die BNO dies ausdrücklich zulässt. Abs. 2: Was ökologisch wertvoll ist, ist immer an allgemein anerkannten Normen zu messen. Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Aarau verzichtet auf weitergehende Einschränkungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} letzter Satz BauV. Abs. 3: Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grosser Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen erforderlich.
§ 58	Rechtliche Grundlage für Einschränkungen im Interesse des Ortsbildes.
§ 59	Rechtliche Grundlage für Einschränkungen im Interesse des Ortsbildes.

§ 60	Die Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen ist ein wichtiges Anliegen (vgl. Ziff. B 1.7 kantonale Muster-BNO). Hier wird gestützt auf § 27 EG UWR und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zur Umweltschutzgesetzgebung und zum nachbarlichen Immissionsschutz die gesetzliche Grundlage geschaffen, um unnötige und unnötig intensive Aussen- und nach aussen wirkende Innenbeleuchtung zu vermeiden.
§ 61	Das kantonale Recht (§ 49 Abs. 1 lit. i BauV) legt nur fest, ab wann eine Terrainveränderung bewilligungspflichtig ist. Hier wird in Anlehnung an Ziff. B 1.3 kantonale Muster-BNO über den allgemeinen Ästhetikparagraphen hinaus eine gesetzliche Grundlage geschaffen, um unnötige Terrainveränderungen zu unterbinden.
§ 62	Die Nachfolgeregelung von § 35 Abs. 5 aBNO schafft die rechtliche Grundlage, damit der Stadtrat nötigenfalls Massnahmen verfügen kann.
§ 63	Diese Bestimmung entspricht § 16 und 35 Abs. 2 aBNO für die Altstadtzone und die Ensembleschutzzone. Sie wird neu ausgedehnt auf die Ortskernzone Rohr. Abs. 2: Die Unterstellung neu auch der Zentrumszonen ZE 3 - 6 soll unerwünschte Baulücken in den Zentren vermeiden. Abs. 3: Es sei auf die Erläuterung zu § 37 verwiesen. Gemäss § 72 nBNO braucht es auch für alle Abbrüche in den Zonen ASA und ASB zwingend ein Fachgutachten.

4.8 Parkierung

§/BNO-Kapitel	*Erläuterungen*
Kap. 8	Die Regelungen in diesem Kapitel basieren auf der kantonalen Gesetzgebung, dem Kapitel 9 des REL "Den Verkehr auf die Stadt abstimmen" und dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), der gestützt auf § 54a BauG erlassen wurde. Zur Erreichung der Ziele bei der Verkehrsentwicklung stellt die Parkierung ein Schlüsselelement dar. Eine zurückhaltende Parkfeldbemessung ist im Zuge der weiteren Nutzungsentwicklung eine Grundvoraussetzung für eine stadtverträgliche Verkehrsentwicklung.
§ 64	Abs. 1: Die Einführung eines Parkleitsystems, welche in Aarau bereits erfolgt ist, bedarf gemäss § 54a Abs. 2 BauG neu einer Grundlage in der BNO. Abs. 2: Das Verfahren ist in §§ 54b und 95 BauG geregelt. Nach dem Legalitätsprinzip muss die Verpflichtung und das Mass der Kostenbeteiligung in einem einwohnerrätlichen Reglement festgelegt werden.
§ 65	Das bereits bestehende Parkraumkonzept und das bestehende Parkierungsreglement bedürfen weiterhin einer Rechtsgrundlage in der BNO (heute § 55 aBNO).
§ 66	§ 55 Abs. 2 letzter Satz aBNO wird hiermit in die nBNO überführt und damit die rechtliche Grundlage gemäss § 54a Abs. 2 BauG geschaffen. Als öffentlich zugängliche Parkfelder gelten auch Parkfelder, deren Nutzung nur eingeschränkt möglich ist (z. B. ein richterliches Verbot für die Nutzung der Parkplätze, mit der Ausnahme für Ladenkunden). Da die öffentlich zugänglichen Parkfelder auch in privaten Anlagen sein können, wird von "Benützungsabgeltung" gesprochen und nicht von Gebühren, welche nur die öffentliche Hand erheben könnte.
§ 67	Abs. 1: Bei Vorhaben mit mehr als 50 Parkfeldern kann mit einer gesamtheitlichen Betrachtung und Koordination im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes die angestrebte Lenkung der Mobilitätsbedürfnisse wirkungsorientiert beeinflusst werden. Abs. 2: Gemäss Ziff. B 3.2 kantonale Muster-BNO.
§ 68	Die Beschränkung des maximalen Parkfeldangebots ist heute in den §§ 55 Abs.1 und 2 aBNO

	sowie im Anhang 6 festgehalten. Mit den vorliegenden Werten wird die obere Begrenzungszahl im Hinblick auf die Zielsetzung einer Verlagerung in der Regel reduziert. Das Verfahren bei der Ermittlung wurde mit der kantonalen Gesetzgebung (§ 55 BauG und § 43 BauV) harmonisiert. Abs. 1: Die Pflichtparkfelder, reduziert gemäss Abs. 2 und 3, sind das Maximum (§ 56 BauG und § 43 Abs. 1 und 3 BauV). Abs. 2: Die gebietsweise Verminderung nach der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr stützt sich auf die gemäss § 41 Abs. 1 BauV massgebende VSS-Norm SN 640 281. In Abweichung von Ziff. 9 .4 der VSS-Norm SN 640 281 gilt die Reduktion für alle Nutzungen, also auch die Wohnnutzung. Im Sinne der Rechtssicherheit wurde sie bisher vom Stadtrat mit einer Richtlinie festgelegt (Pflichtparkplatzbedarf-Richtlinie). Sie soll nun ebenfalls in der nBNO festgeschrieben werden. Die früheren Erschliessungsgüteklassen A - D sind neu die Standorttypen A - C. Abs. 3: Die zusätzliche Reduktion zur Vermeidung der Überlastung des Strassennetzes und zum Schutz von Verkehrsauswirkungen bedarf gemäss § 54a Abs. 2 BauG der Festsetzung in der Nutzungsplanung. Die bisherigen Reduktionsgebiete werden gemäss KGV geändert. Abs. 4: Bei entsprechendem Nachweis ist auch eine autoarme oder sogar gänzlich autofreie Nutzung möglich, ausgenommen Parkfelder für Besucher/-innen. Die rechtliche Grundlage dafür findet sich in § 55 Abs. 4 lit. c BauG. Die Reduktion oder Befreiung von Pflichtparkfeldern setzt aber hohe Anforderungen an die langfristige Sicherstellung voraus. Diese Bestimmung kann nur zu Gunsten der Grundeigentümer/-innen angewendet werden, d.h. die Grundeigentümer/-innen können die Reduktion oder Befreiung gemäss Abs. 4 von den Pflichtparkfeldern beantragen, nicht jedoch dazu gezwungen werden.
§ 69	Die Ersatzabgaben (gemäss 58 BauG) bedürfen einer Rechtsgrundlage in der BNO. Dieser Paragraph entspricht § 55 Abs. 3 aBNO. Der Erlass des Gebührenreglements liegt in der Kompetenz des Einwohnerrates, da alle Abgaben nur durch den kommunalen Gesetzgeber festgesetzt werden können.

4.9 Mehrwertausgleich

§	*Erläuterungen*
§ 70	Gemäss Art. 5 des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind die Kantone verpflichtet, bei *Einzonungen* einen Mehrwertausgleich von mindestens 20 % einzufordern und für Massnahmen zur Raumplanung einzusetzen. Bei *Aufzonungen* (d.h. Umzonungen von einer ordentlichen Bauzone in eine höherwertige Bauzone oder erhöhte Ausnützungsmöglichkeit in einer bisherigen Bauzone) ermächtigt Art. 5 RPG zur Abschöpfung eines Mehrwertausgleichs, verpflichtet die Kantone aber im Gegensatz zu Einzonungen nicht dazu. Gemäss § 28a BauG ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 % zu leisten, welche die Gemeinden auf höchstens 30 % erhöhen können. Die Stadt Aarau macht von dieser Kompetenz Gebrauch. Eine Bestimmung für Einzonungen ist aufgrund der Teilrevision des BauG obligatorisch, auch wenn in Aarau Einzonungen nur hypothetisch sind und zurzeit nicht zur Diskussion stehen. Gemäss § 28a BauG gleich zu behandeln wie Einzonungen sind Umzonungen von Land innerhalb des Baugebietes, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten (in Aarau Grünzone bzw. neu Zone Freiraum) oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (in Aarau Zone OE bzw. neu ÖN). Solche Tatbestände gibt es in der laufenden Nutzungsplanungsrevision in Aarau vereinzelt. Gestützt auf § 28a neues Baugesetz wird an der bisherigen Praxis (siehe Torfeld Süd) festge-

	halten, dass Grundeigentümer-/innen im Rahmen von Sondernutzungsverfahren mit verwaltungsrechtlichen Verträgen verpflichtet werden, Beiträge an den Planungsprozess, öffentliche Frei- und Strassenräume und Infrastrukturanlagen zu entrichten. Erst nach diesem Verfahren herrscht Klarheit über die möglichen Bauvolumen und Nutzungsanteile und damit der möglichen Mehrwerte.

4.10 Baubewilligung

§	*Erläuterungen*
§ 71	Abs. 2: § 59 BauG und § 49 BauV legen fest, was bewilligungspflichtig ist. Die Gemeinden dürfen die Bewilligungspflicht erweitern. Von dieser Kompetenz wird hier - wie schon in § 21 aBNO - Gebrauch gemacht, um die Ziele der Schutzzonen und der Kulturschutzobjekte umzusetzen. Abs. 3: vgl. insbesondere §§ 56 und 59 Abs. 4: vgl. § 26 nBNO. Abs. 5: vgl. § 32 nBNO. Abs. 6: Die Zulässigkeit für Solaranlagen auf Dächern und deren Bewilligungspflicht ist in den Art. 18a RPG und 32 a und b RPV abschliessend geregelt. Der Kanton hat in § 49a BauV (in Kraft seit 1.1.15) abschliessende Ausführungsbestimmungen dazu erlassen.
§ 72	Abs. 2: Diese Bestimmungen liefert die gesetzliche Grundlage, dass der Stadtrat zusätzliche Gesuchsunterlagen und Bemusterungen verlangen und externe Fachleute beiziehen kann bzw. zwingend sind. Vgl. auch § 63.

4.11 Förderung wertvoller Bauten und Objekte

§	*Erläuterungen*
§ 73	Dieser Paragraph entspricht sinngemäss den bisherigen §§ 22 und 35 Abs. 5 aBNO Aarau. Für die Zone Ortskern Rohr OR ist sie neu.

4.12 Verfahrenskosten

§	*Erläuterungen*
§ 74	§ 34 Abs. 1bis BauG genügt möglicherweise nicht als gesetzliche Grundlage für die Beitragserhebung. Die Rechtsprechung zu Erschliessungsbeiträgen jedenfalls fordert von den Gemeinden auch eine präzise kommunale Umsetzung der baugesetzlichen Grundlage.
§ 75	Entspricht §§ 61 f. aBNO und 42 BNO Rohr.

4.13 Übergangs- und Schlussbestimmungen

§	*Erläuterungen*
§ 76	Diese Begriffsdefinitionen sind notwendig, da nach Anpassung der BNO an die IVHB diese

	Begriffe der aBNO und BNO Rohr in der nBNO nicht mehr verwendet werden.
§ 77	Vorbehalt, damit der nachfolgenden Teilrevision nicht der Grundsatz der Planbeständigkeit entgegengehalten werden kann. Vgl. auch Anhang 2.
§ 78	Folgende Sondernutzungspläne werden *aufgehoben*: Sonderbauvorschriften Goldern Der Gestaltungsplan kann aufgrund der neuen Zuweisung zur Zone "Wohnen differenziert" gemäss § 18 nBNO aufgehoben werden. Er ist bereits sehr alt, was ebenfalls nicht für seine Beibehaltung spricht. Die bestehenden Bauten geniessen nicht bloss die Besitzstandsgarantie von § 68 BauG, sie könnten gemäss § 18 Abs. 3 nBNO mit den gleichen Baumassen auch vollständig ersetzt werden, und zwar nicht bloss nach einem Brand oder eine Katastrophe wie nach § 68 Abs. 3 BauG. Bei Veränderungen, die über eine Gebäudeisolation, Litfanbaute oder Ähnliches (vgl. § 18 Abs. 3 nBNO) hinausgingen, müsste jedoch ein neuer Gestaltungsplan erlassen werden. Teilüberbauungsplan Tannengut Gleiche Begründung wie zum GP Nr. 4 Goldern.

	Folgende Sondernutzungspläne werden *beibehalten*: *Erschliessungspläne:* EP Nr. 1 Erschliessungsplan Badergässli Der EP regelt die genaue Lage der Strasse. Gründe zur Aufhebung sind nicht erkennbar. EP Nr. 2 Erschliessungsplan Nr. 19 Fuchswinkel Der EP regelt Bereiche mit Lärmvorschriften und solche mit speziellen Höhen, sowie die Erschliessung. EP Nr. 3 Erschliessungsplan Nr. 17 Grabenstrasse Der EP regelt die Nutzung gebietsweise differenziert (Gewerbe zum Lärm). Er ist zurzeit in einem Teiländerungsverfahren. EP Nr. 4 Erschliessungsplan Nr. 18 Trieschäcker Süd Der EP ist noch aktuell (genehmigt am 23. Mai 2007 und am 27. Juni 2012). Er regelt die bebaubaren Bereiche, Fussverbindungen usw. Gründe zur Aufhebung sind nicht erkennbar. *Gestaltungspläne:* GP Nr. 5 Gestaltungsplan Aaraucar Der GP ist erst zum Teil realisiert und entspricht weiterhin den Zielen des REL. GP Nr. 6 Gestaltungsplan AVA Der GP AVA hat noch etwas Spielraum, um eventuelle kleinere Änderungen machen zu können. Mit der Regelbauweise wäre das nicht möglich. GP Nr. 7 Gestaltungsplan Bahnhof Nord

	Der GP ist erst zum Teil realisiert und entspricht weiterhin den Zielen des REL. GP Nr. 8 Gestaltungsplan Behmen I Der GP Behmen I regelt eine sehr spezielle Bauform, welche von der Grundordnung abweicht. Er entspricht weiterhin den Zielen des REL. GP Nr. 9 Gestaltungsplan Behmen II Der GP Behmen II ist komplex und beinhaltet differenzierte Festlegungen, welche von der Grundordnung abweichen. Er entspricht weiterhin den Zielen des REL. GP Nr. 10 Binzenhof Der GP Binzenhof wurde 1995 geändert und am 18. Oktober 1995 vom Regierungsrat genehmigt. Inhalte des GP sind – Baubereiche, die deutlich grösser sind, als die bestehenden Bauten – Baubereiche im Westen mit 2 anrechenbaren Geschossen – Baubereiche im Süden und im Osten mit 3 anrechenbaren Geschossen. Es war beabsichtigt, eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlung (Dichte AZ 0.4) auf die AZ von 0.6 gemäss Bauordnung zu ermöglichen. Die Nachverdichtung in diesem Sinn ist nach wie vor zweckmässig. GP Nr. 11 Felsgarten Der GP Felsgarten sichert Baukuben, welche gegen die Schönenwerderstrasse 5-geschossig erscheinen und in Richtung Hang die Kote des Dachabschlusses beibehalten, also in Richtung Hang immer weniger hoch erscheinen – die Geschossigkeit variiert also aus städtebaulichen Gründen. Ausserdem sichert der GP die Erschliessungsflächen: den Fussweg zum Schulhaus (bis an die Fassade, über die Parzellengrenze), die Arkade an der Schönenwerderstrasse und die Erschliessung vom Schanzmätteli ins Areal. All diese Spezialregelungen werden mit dem Gestaltungsplan gesichert. GP Nr. 12 Freiverlad Der bestehende GP ist realisiert. Das Freiverladeareal wird in die Zone Arbeiten umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss Anhang 1 der nBNO ist in diesem sehr zentralen und durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossenen Perimeter eine deutlich dichtere, aufgrund der Lärmbelastung aber reine Arbeitsnutzung zulässig. GP Nr. 13 Gestaltungsplan Kasernenareal Der Gestaltungsplan sieht in Art. 11 SNV den Abbruch der Schulgebäudes, der Werkstatt und der Mehrzweckhalle vor; die möglichen Ersatzbauten wären im Grundriss grösser als der Bestand. Die Ausnützung wird nur begrenzt mit dem Volumen, welches sich aus den Baulinien auf die gesamte Höhe ergibt; die Festlegungen sind zu generell und ohne Qualitätssicherung. Der Exerzierplatz könnte unterbaut werden (unterirdische Baulinie unter dem Exerzierplatz); die Bäume sind somit zu wenig geschützt, obwohl sie zusammen mit dem Exerzierplatz zum Ensemble Kaserne gehören. Mit der Teiländerung des Gestaltungsplanes wurde die Tiefgarage ermöglicht. Über die zweckmässige zukünftige Gestaltung des Ortes macht er wenig präzise Aussagen. Mit der aktuellen Revision der Nutzungsplanung wird der Gestaltungsplan belassen, obwohl er den Planungszielen gemäss Kapitel 3.4.2 hiervor nicht entspricht. Durch die absehbare Veränderung mit dem Stationierungskonzept und im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele der Kantonalen Richtplanung (wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt) zeichnet sich jedoch

	ab, dass die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplanes ohnehin zwingend ist. In diesem Prozess soll auch die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes erfolgen. Das Gebiet bleibt daher mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. GP Nr. 14 Gestaltungsplan Mittlere Telli Der GP Mittlere Telli ist teilweise baulich umgesetzt. GP Nr. 15 Gestaltungsplan Mühlemattstrasse Der GP Mühlemattstrasse ist teilweise baulich umgesetzt. GP Nr. 16 Gestaltungsplan Scheibenschachen Der GP Scheibenschachen ist teilweise baulich umgesetzt. GP Nr. 17 Gestaltungsplan Torfeld Nord Vgl. Bemerkungen zu Anhang 1 der nBNO. GP Nr. 18 Gestaltungsplan Torfeld Süd Der GP ist erst zum Teil realisiert und entspricht weiterhin den Zielen des REL. Aufhebung von Richtplänen, Konzepten, Leitbildern Folgende Unterlagen werden im Zug der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch einen Beschluss des Stadtrates aufgehoben: Nutzungspläne Die Zonenpläne und die BNO von Aarau und Rohr werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung überholt und deshalb aufgehoben. *Richtpläne:* Richtplan Hochhausstandorte vom 12. April 1977 Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird auf einer hierarchisch höheren Stufe grundeigentümerverbindlich festgelegt, wo Hochhäuser möglich sind und wo nicht. Der Richtplan kann daher aufgehoben werden. Gartenstadtquartiere Aarau; Richtlinie für Bauvorhaben vom 1. Dezember 2012 Die Gartenstadtrichtlinie wurde in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die BNO überführt. Sie kann deshalb aufgehoben werden. Allerdings bleibt die Ortsbildstudie Gartenstadtquartiere Aarau weiterhin eine wertvolle Grundlage, welche dem Stadtrat bei der Auslegung der Vorschriften zur Gartenstadt gemäss BNO helfen kann. Dies gilt auch für die Überlegungen in der Richtlinie. Richtlinie zur Zulassung von Wohnen in der Arbeitszone Telli vom 25. Januar 2010 Durch die neue Zonierung in der östlichen Telli ist diese Richtlinie nicht mehr nötig. Leitbilder, Konzepte:

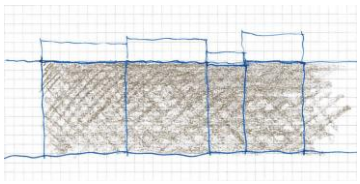
	Schutz- und Entwicklungskonzept – Inventar Ortsbildschutzbereiche / Ensembles und zugehörigen Einzelbauten von 1990 Die historisch wertvollen Bauten und Ensembles wurden mit dem neuen Bauinventar vollständig überprüft. Das Inventar / Konzept wird damit überholt und kann deshalb aufgehoben werden. Inventare Das Naturinventar von 2008 wurde aktualisiert und ergänzt.

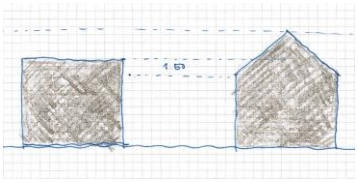
4.14 Anhänge

Anhänge	*Erläuterungen*
Anhang 1	Es gibt Abweichungen sowohl gegenüber der aBNO Aarau wie auch der BNO Rohr. IVHB Aufgrund der kantonalen Vorschrift von § 64 BauV wurden §§ 9 ff. nBNO an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) angepasst. Namentlich gelten neu Fassaden- und Gesamthöhen anstelle der bisherigen Gebäude- und Firsthöhen. Die Gesamthöhe ist in Ziff. 5.1 im Anhang 1 der BauV und Figur 5.1 im Anhang 2 der BauV, die Fassadenhöhe in Ziff. 5.2 im Anhang 1 der BauV und Figur 5.2 im Anhang 2 der BauV definiert. Aufgrund von § 16 in Verbindung mit § 64 BauV gelten mit Inkrafttreten der gesamtrevidierten BNO die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB gemäss Anhängen 2 und 3 der kantonalen BauV, selbst wenn sie in der BNO nicht erwähnt werden (z.B. die neue Definition des massgebenden Terrains). Die rechtskräftigen, nach bisherigem Recht erlassenen Sondernutzungspläne gelten unverändert weiter und müssen nicht an die IVHB angepasst werden. Ausnützungsziffer AZ Gemäss § 32 Abs. 3 BauV können die Gemeinden die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen ausnehmen. Eine solche Regelung kann dort zweckmässig sein, wo bestehende Bauten besser ausgenutzt werden sollen – der Ausbau bestehender Dachräume beispielsweise. Bei Neubauten ist hingegen ist eine Erhöhung der sorgfältig bestimmten AZ durch die Nichtanrechnung von Dach- und Attikageschossen nicht erwünscht. Die Nutzungsplanung verzichtet deshalb auf eine Korrektur der Definition gemäss kantonalem Recht. Die beiden bisherigen BNO von Aarau und von Rohr haben in den gleichen Zonen zum Teil erheblich unterschiedliche Dichten vorgegeben. Zur Vereinheitlichung wird grundsätzlich die Regel angewandt: AZ 0.25 pro Geschoss. Mit dem Ziel der Wahrung des Charakters wurde in den Gartenstadtzone GS3 in Abweichung zur Regel tiefere AZ von 0.6 festgelegt. Wohnanteil (§ 47 nBNO) Der Mindest-Wohnanteil in beiden Altstadtzonen beträgt 0.25, wobei in der ASA nur in den Obergeschossen gewohnt werden darf, in der ASB gilt diese Einschränkung nicht. In den Zentrumszonen ZE4, ZE5 und ZE6 ist das Erdgeschoss für zentrumsbildende Nutzungen vorgese-

hen. Gegenüber der bisherigen Zentrumszone liegt dieser Anteil etwas höher, da-mit gemäss den Zielvorgaben für die Einwohnerzahlen im Kapitel 5 des REL mehr Leute im gut erschlossenen Zentrum leben können. Die Zone ZE 3 ersetzt vor allem die Kernzonen A und L, wo kein minimaler Wohnanteil mehr gefordert ist, weil die Bauten schon heute oft anders genutzt sind. Neu ist der maximale Wohnanteil in den Zonen ZE4 - 6, welcher vor allem in den Erdgeschossen Nutzungen sichert, welche zur Zentrumsbildung beitragen.
Auch in den gemischten Zonen Arbeiten und Wohnen ist vor allem das Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, der minimale Wohnanteil beträgt demgemäss einheitlich ebenfalls 0.25. In der AW5 gilt zudem ein maximaler Wohnanteil von 0.80.
In den Arbeitszonen soll weiterhin gearbeitet werden; das Wohnen soll das Arbeiten, insbesondere weniger ertragreiche Gewerbe, nicht verdrängen. Deshalb wird das Wohnen ausgeschlossen, ausser der betriebsbedingten Wohnung.

<u>Höhe von Bauten (Fassadenhöhe, Gesamthöhe)</u>
Die Stadt Aarau strebt eine gute Einordnung neuer Bauten an. Diese Einordnung ist in verschiedenen Quartieren verschieden zu beurteilen: Wo die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise vorherrscht, ist die Höhe der sichtbaren Fassade entscheidend (siehe Bild unten links). Wo die Bauten in offener Bauweise realisiert sind, also beispielsweise in der Gartenstadt, ist die „Körnigkeit" entscheidend, also das Volumen von Bauten, welches vor Ort typisch ist (siehe Bild unten rechts)





Somit kann kein einheitliches Mass für die Fassadenhöhe gewählt werden. Die nBNO legt bei der Fassadenhöhe zwei Masskategorien fest: einerseits Höhen für das strassenseitige Flachdach in den Zentrumszonen ZE5 und ZE6, andererseits Höhen für das traufseitige Firstdach in verschiedenen Zonen.
In den ganz oder weitgehend geschlossenen Quartieren, also in den Zentrumszonen mit 5 bzw. 6 Vollgeschossen, sind die sichtbaren Fassaden zu sichern. Deshalb werden die Fassadenhöhen traufseitig gemäss vorliegender Bebauung festgelegt. Für ein darüber liegendes Dach- oder Attikageschoss darf der oberste Punkt 4 m darüber liegen; die Gesamthöhen werden deshalb für beide Dacharten auf der gleichen Höhe festgelegt.
In den Zonen mit offener Bauweise, beispielsweise in der Zone Zentrum im Stadtteil Rohr (4 Vollgeschosse) oder in der Gartenstadt, werden die Höhen differenziert festgelegt. Um die Wirkung wie im Bild oben rechts zu erreichen, können Bauten mit geneigten Dächern nicht mit ganz so hohen Fassaden realisiert werden wie Flachdachbauten, dafür können die Firste höher sein.
Für Flachdachbauten gilt nur die Gesamthöhe. Damit verbunden ist auch, dass eine Baute mit Attika gesamthaft nicht höher realisiert werden darf. Für alle anderen Dachformen werden eine traufseitige Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe festgelegt. Die traufseitige Fassadenhöhe wird weniger hoch festgelegt als beim Flachdach, die Gesamthöhe dafür etwas höher.
Bei Bauten am Hang ist die talseitige Fassade naturgemäss höher als die hangseitige. Bei Bauten am Hang gemäss § 12a BauV – Neigung über 10 % - können die Fassaden- und die Gesamthöhe deshalb talseitig erhöht werden. Diese Erhöhung gelangt naturgemäss an eine Grenze, weil die vom Tal aus sichtbaren Fassaden nicht allzu mächtig erscheinen sollen (vgl. § 48 Abs. 2 nBNO).
Zu Gunsten eines betrieblich bedingten überhohen Erdgeschosses können die geltenden Fas-

	saden- und Gesamthöhen um höchstens 1 m erhöht werden (vgl. §48 Abs. § nBNO). Grenzabstände Der kleine Grenzabstand beträgt in allen gemischten Arbeits- und Wohnzonen sowie in den 2-geschossigen Wohn- und Gartenstadtzonen 4 m, in den dreigeschossigen Wohn- und Gartenstadtzonen 5 m – analog der bisherigen W3 und W3bis (§ 8 aBNO und § 4 BNO Rohr). Der grosse Grenzabstand beträgt in der WO2 und der zweigeschossigen Gartenstadtzone GS2 wie bisher in der W2 (§ 8 aBNO) 4 m und in den übrigen Wohnzonen 8 m – wie bisher für die W3 und W3bis in § 8 aBNO, aus Gründen der Verdichtung aber nicht mehr 10 m wie in der W3 gemäss § 4 BNO Rohr. In den Zonen Arbeiten und Wohnen gilt ein einheitlicher kleiner Grenzabstand von 4 m sowie ein grosser von 4 m in der AW3 und 8 m in den AW4 und AW5. Bisher galt gemäss § 9 aBNO ein einheitlicher Grenzabstand, der sich in der WG 4 und WG 5 bei mehr als 3 Geschossen pro zusätzliches Geschoss um 2 m erhöhte – die neue Regelung entspricht de facto also der alten. In der Rohrer WA3 galt gemäss § 4 BNO Rohr ein kleiner Grenzabstand von 5 und ein grosser von 10 m; sie werden mit jenen im übrigen Stadtgebiet harmonisiert. Gebäudelänge In §§ 43 f. aBNO wurden Gebäudelängen von 50 oder 60 m festgelegt; bei solch langen Bauten spielt es kaum noch eine Rolle, ob sie 10 m länger sind oder kürzer; eine solche Festlegung ist praktisch wirkungslos. Sie wird deshalb aufgehoben. Die Gebäudelänge sowie der (aufgehobene) Mehrlängenzuschlag von § 44 und Anhang I aBNO sind in der Übersicht von § 9 nBNO daher nicht mehr aufgeführt. Ausnahmen bilden die Gartenstadtzonen GS2 und GS3 sowie die zweigeschossige Wohnzone WO2, wo Höchstgebäudelängen von 22 gelten. In der Gartenstadt soll die ortstypische Bauweise in besonderem Mass aufrechterhalten werden. Ein wesentliches Mass ist dabei die übliche Gebäudelänge. Diese wurde für die bestehenden Bauten erhoben und kartographisch dargestellt. Es zeigt sich, dass ein sehr grosser und typischer Teil der Bauten eine Gebäudelänge von unter 15m oder 20m aufweisen. Einige Bauten weisen eine Gebäudelänge von 20 m bis 25 m auf. Bauten mit einer Gebäudelänge von über 25 m sind bereits Ausnahmen; viele von ihnen stören den Ortscharakter und fügen sich nicht gut in die Siedlung ein. Gebäudetiefe Die Gebäudetiefen von Anhang I aBNO werden aufgehoben. Aktuelle Beispiele zeigen, dass Gebäudetiefen deutlich über den traditionell angenommenen 12 m bis 15 m auch für Wohnungen realisiert werden können, ohne eine unhaltbare Situation zu schaffen: Die inneren Bereiche werden für Gänge oder Räume mit wenig Lichtbedarf vorgesehen oder mit Lichthöfen belichtet. Empfindlichkeitsstufen Die Empfindlichkeitsstufen ES werden nach der eidg. Lärmschutzverordnung LSV festgelegt. Aufstufungen von der ES II in die ES III werden dort vorgenommen, wo eine Lärmvorbelastung besteht. Die Aufstufungen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan mit einem überlagernden Raster dargestellt. Der Zone Öffentliche Nutzung ÖN wird die ES III generell zugeordnet, da damit besser auf die städtische Situation eingegangen wird und auf die bisherig erforderliche Aufstufung verzichtet werden kann.
Anhang 2	Die Ziele der Gebiete Bahnhof Nord, Bahnhof Süd, Torfeld Nord und Telli wurden am 27. August vom Einwohnerrat zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. In den Grundzügen ist vorgesehen, dass die Ziele und Abweichungen von den Regelbaumassen für alle

	Gebiete bestehen bleiben. Bahnhof Nord Der bestehende Gestaltungplan bleibt gültig, er wurde mit dem Neubau des Bahnhofes umgesetzt bzw. wird mit der im Bau befindlichen 2. Etappe des Bahnhofs umgesetzt. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt und wurde bis an der Kreuzplatz erweitert. Die ersten beiden Absätze in der Spalte „Abweichungen von den Regelbaumassen" entsprechen Abs. 2 und 3 von § 29 aBNO (aufgehobene Spezialzone Bahnhof). Neu kann auf dem Areal der heutigen Parzelle 1132 anstelle des heutigen Gebäudes Nr. 4593 ein Hochhaus erstellt werden, wenn die Voraussetzungen im Gestaltungsplanverfahren erfüllt werden. Damit soll ein Gegenakzent zum in die Länge angelegten Bahnhof ermöglicht werden. Der bestehende Gestaltungsplan kann für den erweiterten Pflichtgestaltungsplanperimeter mit einem Teilgestaltungsplan ergänzt werden. Im Bereich des heutigen Aarauerhofes wird ein städtebaulicher Akzent zum Bahnhofplatz ermöglicht. Bahnhof Süd Dieses, durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossene, zentrale Gebiet Bahnhof Süd soll zu einem sehr städtischen Quartier mit dichter Nutzung weiterentwickelt werden. Da die Arealentwicklung aufgrund der Lage und der Bedürfnisse der Grundeigentümer, insbesondere der WSB, zeitliche Priorität hat, sind die Inhalte auf Basis des Resultats eines Studienauftrags in einer Teiländerung der Nutzungsplanung und einem Gestaltungsplan für den Teilperimeter Ost umgesetzt (die Mitwirkungsauflage erfolgte vom 12. Juni – 28. Aug. 2016) und gegenüber der Revision der Nutzungsplanung vorgezogen worden. Sie stimmen mit dem REL und diesem Entwurf für die Revision der Nutzungsplanung überein (vgl. Kapitel 3.7.1 des Planungsberichts). Beim in der Rubrik „Abweichungen von den Regelbaumassen" erwähnten Westbereich handelt es sich um die heutige Parzelle 1375, deren Nummer aber im Laufe der Zeit ändern könnte, weshalb sie nicht aufgeführt ist. Erlinsbacherstrasse Hier wird die rechtliche Grundlage für einen Gestaltungsplan geschaffen, mit welchem dieser Stadteingang präzise gefasst und attraktive Wohnungen in Zentrumsnähe geschaffen werden sollen. Die vorgesehene Begrünung entlang der Aare ist durch die Zone FR sichergestellt (vgl. Kapitel 3.12.3 des Planungsberichts). Freiverlad Hier wird die rechtliche Grundlage für den Erlass eines Gestaltungsplans geschaffen, der gegenüber der bestehenden Bebauung an diesem sehr zentralen und durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossenen Ort eine deutlich dichtere Nutzung, aber aufgrund der Lärmbelastung reine Arbeitsnutzung zulässt (deshalb sind Wohnungen nur zulässig, soweit die betriebsbedingt standortgebunden sind), wenn sie sich in einem qualitätssichernden Verfahren als tauglich erweisen (vgl. Kapitel 3.7.3 des Planungsberichts). Hinterfeld Für den unbebauten Teil des Hinterfelds wurden verschiedene Siedlungstypen überprüft, unter anderem auch eine Überbauung mit hohen Häusern. Mit der Definition von Zielen und möglichen Abweichungen wird die rechtliche Grundlage für einen Gestaltungsplan geschaffen, der die ganze Bandbreite der evaluierten Überbauungen zulässt, wenn sie sich in einem qualitätssichernden Verfahren als tauglich erweisen (vgl. Kapitel 3.12.3 des Planungsberichts). Es wird eine Durchlässigkeit für den Langsamverkehr und damit auch zusammenhängende Freiräume und die Schaffung eines massstäblichen Übergangsbereichs zwischen

	der bestehenden und der neuen Bebauung angestrebt. Kasernenareal Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich beim Kasernenareal um einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt. Eben ist der Planungsprozess für die zukünftige Nutzung des Kasernenareals angelaufen. Diesem Resultat dieses Prozesses soll nicht vorgegriffen werden, weshalb die möglichen Abweichungen von den Regelbaumassen in Anhang 2 noch nicht formuliert wurden. Hingegen wurde eine nachfolgende Teilrevision ausdrücklich vorbehalten, damit ihr später nicht die Planbeständigkeit entgegengehalten werden kann. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass für das Kasernenareal ein rechtgültiger Gestaltungsplan besteht, der bis zu seiner Aufhebung und dem Ersatz durch einen neuen Pflichtgestaltungsplan gültig bleibt(vgl. Kapitel 3.5.2 des Planungsberichts). Nordpark Der Perimeter umfasst die heutige Spezialzone Küttigerstrasse (§ 27 aBNO). Wie alle Spezialzonen gemäss geltendem Bauzonenplan wurde auch dieser Bereich der AW 5 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Ziel ist die Weiterentwicklung des ehemaligen Bally-Areals mit Geschäfts, Gewerbe- und Wohnbauten, insbesondere Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten (inkl. Dienstleistungs- und Gastwirtschaftsbetriebe, Bildung, Sport und Freizeit) sowie kulturelle Zwecke. Die Abweichungen von den Regelmassen entsprechen den Bestimmungen der Spezialzone. Telli Ost Dieser Perimeter umfasst ein wichtiges Umnutzungsgebiet (im REL Transformationsgebiet genannt), in dem eine dichte, gemischt genutzte und urbane Stadtentwicklung, allenfalls in mehreren Etappen, ermöglicht wird (vgl. Kapitel 3.11.4 des Planungsberichts). Damit die bauliche Entwicklung im Rahmen der Regelbauweise und gleichbleibender Nutzung nicht unnötig blockiert wird, kann der Stadtrat unter bestimmten Rahmenbedingungen eine bauliche Erweiterung ohne Gestaltungsplan bewilligen. Torfeld Nord Es handelt es sich auch hier um ein wichtiges Umnutzungsgebiet (vgl. REL), welches im Gegensatz zum Torfeld Süd noch kaum umgestaltet worden ist. Einerseits besteht im geltenden Gestaltungsplan Torfeld Nord ohnehin noch ein Ergänzungsbedarf, weil bei seinem Erlass die im Gestaltungsplan grau kolorierte Teilperimeter von der Planung noch ausgenommen worden war. Andererseits wird mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Perimeter des bestehenden Gestaltungsplans Nord bis zur Buchser Gemeindegrenze erweitert (vgl. Kapitel 3.6.3 und 4 des Planungsberichts). Es wird die rechtliche Grundlage geschaffen, dass in diesem Perimeter aufgrund eines Gestaltungsplans (allenfalls etappiert, auch in mehreren) das Zentrum der Stadt (und des über die Stadtgrenzen hinausgreifenden Stadtgebiets) erweitert werden kann. Entlang der Bahngeleise werden in der ersten Bautiefe mehrere Hochhäuser ermöglicht, weshalb hier die Ausnützungsziffer bis 4.2 betragen kann, wenn sie sich in einem qualitätssichernden Verfahren als tauglich erweisen. Im übrigen Bereich ist eine Ausnützungsziffer von höchstens 2.0 möglich, also ähnlich jener im Perimeter Bahnhof Süd. Da dieses Gebiet im kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.3, als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit produzierender und verarbeitender Nutzung /PVN) als Vorrangnutzung (ohne Ausschluss der Wohnnutzung) festgelegt ist, wird in den Vorgaben für den Pflichtgestaltungsplan kein Mindestwohnanteil östlich des Südastes der Rohrerstrasse verlangt. Westlich des Südastes der Rohrerstrasse gilt ein Mindestwohnteil von 60 % erst ab dem 2. OG, wobei der Gestaltungsplan auch dort bereichsweise davon entbinden kann. Auswirkungen auf den Verkehr sind im KGV dargelegt. Damit die bauliche Entwicklung im Rah-

	men der Regelbauweise und gleichbleibender Nutzung nicht unnötig blockiert wird, kann der Stadtrat unter bestimmten Rahmenbedingungen eine bauliche Erweiterung ohne Gestaltungsplan bewilligen. <u>Torfeld Süd</u> Hier wurden in verkürzter Form (weil die Gestaltungsplanung nicht auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen soll) die Bestimmungen der ehemaligen Spezialzone Torfeld Süd von § 30ter aBNO übernommen. Der Ostteil ist stark abhängig von der Realisierung des Stadions. Im Hinblick darauf, dass sich eine Korrektur ergeben kann, wurde eine nachfolgende Teilrevision ausdrücklich vorbehalten, damit ihr später nicht die Planbeständigkeit entgegengehalten werden kann.
Anhang 3	Vgl. Kapitel 2.3.2 des Planungsberichts
Anhang 4	Die Liste der kantonalen Kulturschutzobjekte, die in Aarau umfangreich ist, ist ein rein orientierender Inhalt.
Anhang 5	Vgl. Bemerkungen zu Kapitel 2.3 des Planungsberichts
Anhang 6	Vgl. Kapitel 2.4 des Planungsberichts
Anhang 7	Vgl. Kapitel 2.4 des Planungsberichts
Anhang 8	Vgl. KGV

5 Verfahren

5.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 23. Juni 2015 bis am 30. September 2015 und wurde am 23. Juni 2015 mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Kultur- und Kongresshaus Aarau eröffnet. Es beinhaltete zusätzlich 8 Schwerpunktveranstaltungen in den Quartieren. Der separate Mitwirkungsbericht hält die Eingaben und deren Behandlung in den Instrumenten fest.

5.1.2 Öffentliche Auflage

Vom 2. Juni 2017 bis 03. Juli 2017 lag der Entwurf zur Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung [BNO], Bauzonenplan und Kulturlandplan) zum ersten Mal öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage haben insgesamt 257 Einwenderinnen und Einwender Anträge eingereicht. Gestützt auf die Einwendungen und auf die im August und September 2017 durchgeführten Einigungsverhandlungen hat der Stadtrat Aarau am 13. November 2017 verschiedene Änderungen am ursprünglichen Entwurf vorgenommen. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen und einer Anweisung des BVUARE (nach einem Verwaltungsgerichtsurteil betreffend Gewässerraum) wurde eine 2. öffentliche Auflage zwingend. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage vom 17. November bis 18. Dezember 2017 gingen 27 unterschiedliche Einwendungen ein, welche weitere 10 Einigungsverhandlungen erforderten. Die Änderungen gegenüber der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage werden in einem Separaten Dokument erläutert.

5.1.3 Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat beschloss am 27. August 2018 die Revision der Nutzungsplanung mit Ausnahme von § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 4, § 16 Abs. 4, § 17 Abs. 8, § 18 Abs. 4, § 52 und Anhang 2 (Perimeter Bahnhof Nord, Bahnhof Süd, Torfeld Nord und Telli Ost). Der Stadtrat wurde zudem beauftragt, dem Einwohnerrat ausserhalb der BNO ein einwohnerrätliches Mehrwertabgabereglement zu unterbreiten. Zusätzlich sind die Meyer'schen Stollen in den Nutzungsplänen orientierungshalber einzutragen.

Das Gesamtwerk wird zur Genehmigung eingereicht. Die Teilrückgewiesenen Paragraphen werden nach durchlauf des ordentlichen Verfahrens zur Genehmigung nachgereicht.

5.1.4 Planbeständigkeit

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Stadt Aarau stammt aus dem Jahr 1981 (die Planung erfolgte noch in den 70er Jahren), diejenige des Stadtteils Rohr von 2007/2008. Einzelne Teilzonenplanänderungen sind jünger als der allgemeine Planungshorizont von 15 Jahren: Teilzonenplanänderung Torfeld Nord 2008/2009 und Torfeld Süd 2009/2010. Die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG sind erfüllt, weil sich die Verhältnisse inzwischen erheblich geändert haben. Insbesondere haben Aarau und Rohr 2010 fusioniert. Mit der Gesamtrevision werden die bisherigen zwei Nutzungsordnungen zusammengeführt. Der kantonale Richtplan wurde jüngst auch revidiert. Er gibt den Gemeinden u.a. Verdichtungsziele vor. Diese können nur erfüllt werden, wenn einzelne Gebiete stark verdichtet werden, weil in anderen (mitunter um dem ISOS zu genügen) nur eine geringe Verdichtung möglich ist. Im REL wurde eine Gesamtbetrachtung vorgenommen, um die Umbruch- bzw. Transformationsgebiete (u.a. das Torfeld Nord) auszuscheiden, im Gegensatz zu den „Gebieten in Ruhe".

Die Spezialzone Torfeld Nord (§ 30bis aBNO) wurde aufgehoben (wie alle seit 1981 ausgeschiedenen Spezialzonen, da es kein Abgrenzungsmerkmal zu „Normalzonen gibt, vgl. Erläuterungen unter „Generelles zu §§ 9 – 21 im Planungsbericht) und in die Grundzonierung AW5 überführt. Die Ziele und Abweichungen von den Regelbaumassen gemäss Anhang 2 der nBNO lassen für diesen Pflichtgestaltungsplanperimeter jedoch eine wesentlich dichtere Nutzung zu, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Damit wird das REL umgesetzt, welches das Torfeld Nord als wichtiges Transformationsgebiet ausgeschieden hat, welches im Gegensatz zum Torfeld Süd noch kaum umgestaltet worden ist (vgl. Kapitel 2.2 und 3.6 des Planungsberichts und Erläuterungen zu Anhang 2 der nBNO) (vgl. auch Erläuterungen zu Anhang 2).

Beim Torfeld Süd (§ 30ter aBNO) wurde zwar in der aBNO die Spezialzone auch aufgehoben und in die Grundzonierung AW5 überführt. Es besteht jedoch weiterhin ein Pflichtgestaltungsplanperimeter, dessen Vorschriften jedoch in verkürzter Form (weil der Gestaltungsplanung nicht auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen soll) mit den Bestimmungen der ehemaligen Spezialzone in der aBNO übereinstimmen. Im Übrigen wird zurzeit das ganze Torfeld Süd (ausgenommen noch der Stadionbereich) überbaut.

Der Vollständigkeit halber sei auch noch auf die Spezialzone Bahnhof Süd (§ 29bis aBNO) hingewiesen. Diese gegenüber der Revision der Nutzungsplanung vorgezogene Teiländerung der Nutzungsplanung wurde am 07. Juni 2017 durch den Regierungsrat genehmigt. Sie wird daher unter dem Regime der aBNO nur kurz gelten und dann nicht formell (weil die Spezialzonen generell aufgehoben werden), aber materiell vollumfänglich in die nBNO überführt. Es wird hier somit materiell keine Änderung geben und die Frage der Planbeständigkeit stellt sich nicht.

Neuere Sondernutzungsplanungen werden keine aufgehoben. Die Planbeständigkeit ist ebenfalls nicht tangiert.

5.2 Planungsablauf

Die Revision der Nutzungsplanung im Prozessüberblick:

Start Revision, Grundlagen

- Ausschreibung Planerleistungen; Beschluss Einwohnerrat 27. Februar 2012
- Beitragszusicherung des Kantons zur Nutzungsplanung 28. Februar 2013
- Beitragszusicherung des Kantons zum KGV 26. Februar 2013
- Planersubmission; Entscheid Einwohnerrat 17. Juni 2013

Hauptthemen der Gesamtrevision

- Vernehmlassung 14. Januar bis 28. Februar 2013
- Fazit für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung; Beschluss des Stadtrates vom 6. Mai 2013

Raumentwicklungs-Leitbild (REL)

- Verabschiedung Stadtrat zur Vernehmlassung 18. November 2013
- Vernehmlassung 10. Januar bis 28. Februar 2014
- Fachliche Stellungnahme des Kantons 5. März 2014
- Gutheissung Stadtrat 23. Juni 2014
- Kenntnisnahme Einwohnerrat 25. August 2014

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

- Verabschiedung zur provisorischen Vorprüfung und zur Mitwirkung Beschluss des Stadtrates vom 1. Juni 2015

Vorprüfung und Mitwirkung

- Vorprüfungsbericht des Kantons 10. April 2017
- Mitwirkungsbericht 8. Mai 2017
- Verabschiedung zur Auflage Beschluss des Stadtrates vom 8. Mai 2017

Öffentliche Auflage

- 1. Öffentliche Auflage 2. Juni bis 3. Juli 2017
- 2. Öffentliche Auflage 17. November bis 18. Dezember 2017
- Einwendungsentscheide und Verabschiedung Botschaft an Einwohnerrat Beschluss des Stadtrates vom 7. Mai 2018
- Beschluss durch Einwohnerrat 27. August 2018

Kantonale Genehmigung

- Verabschiedung Stadtrat zur Genehmigung 10. Dezember 2018