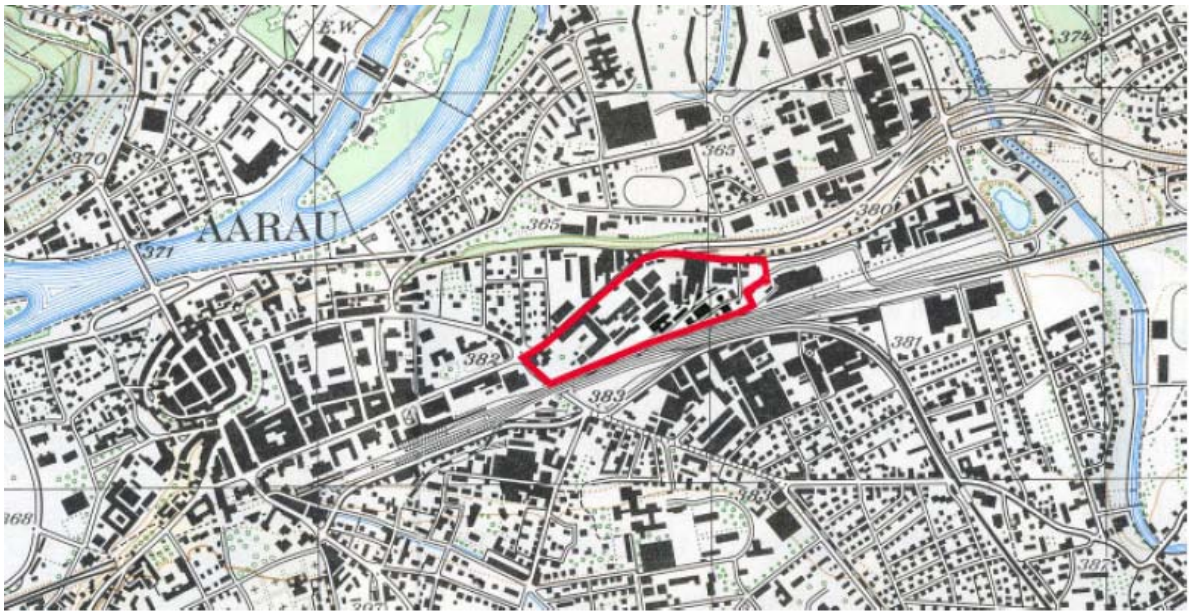
Stadt Aarau Kanton Aargau

# Gestaltungsplan Torfeld Nord

gemäss § 21 BauG

## Planungsbericht




Vom Stadtrat gutgeheissen am 16. Januar 2012

# Inhaltsverzeichnis


**1 Ausgangslage ... 1**

1.1 Auslöser und Begründung der Planung ... 1
1.2 Perimeter ... 2
1.3 Rechtsgrundlagen ... 2
1.3.1 Kantonale Grundlagen ... 2
1.3.2 Kommunale Grundlagen ... 2
1.4 Sondernutzungsplanung ... 3

**2 Planungsgegenstand ... 3**

2.1 Erhaltenswerte Bausubstanz ... 3
2.2 Vorhandene Baustrukturen ... 4
2.3 Nutzungen ... 5
2.4 Heutige Erschliessung ... 5
2.5 Passerelle über Gleisanlage ... 5
2.6 Flora und Fauna ... 5
2.7 Archäologie ... 6
2.8 Altlasten ... 6
2.9 Nichtionisierende Strahlung ... 6
2.10 Informationsbereich Bahn ... 6

**3 Planungsinhalte ... 7**

3.1 Bestandteile Gestaltungsplan ... 7
3.2 Änderungen gegenüber der vormaligen Version ... 7
3.3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten ... 8
3.3.1 Künftige Nutzungen ... 8
3.3.2 Bebauungskonzept ... 8
3.3.3 Ergänzungsbereich ... 8
3.3.4 Anschlüsse ans übergeordnete Verkehrsnetz / interne Erschliessung ... 9
3.3.5 Langsamverkehr ... 10
3.3.6 Aussenräume ... 10
3.3.7 Öffentlicher Park / Naturnahe Flächen ... 11
3.3.8 Lärm und Lufthygiene ... 11
3.4 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften ... 12

3.5 Erläuterungen zum Situationsplan ..... 18
3.5.1 Genehmigungsinhalt ..... 18
3.5.1.1 Perimeter, Ergänzungsbereich, Baufelder und Nutzungsbereiche ..... 18
3.5.1.2 Strassen, Wege, Erschliessungsbereiche, gemischte Bereiche und Freihaltebereiche 19
3.5.2 Orientierungsinhalt ..... 20

**4 Vorprüfung, Mitwirkung und Auflage ..... 20**

4.1 Vorprüfung ..... 20
4.2 Mitwirkung und Auflage ..... 20
Anhänge 1-3 ..... 22
Anhang 1; Änderungen GP gegenüber der Fassung vom 23. Juni 2008 ..... 23
Anhang 2; Schleppkurven, Einfahrt zu den Baufeldern 1 bis 4 ..... 24
Anhang 3; Schleppkurven, Ausfahrt von den Baufeldern 1 bis 4 ..... 25

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Auslöser und Begründung der Planung

Am 19. Dezember 2002 reichte Esso Schweiz AG ein Baugesuch für eine Tankstelle und einen eingeschossigen Shop auf Parzelle Nr. 715 in der Arbeitszone Bahnhof Ost/Torfeld Nord an der Rohrerstrasse ein. Die für das Bauvorhaben vorgesehene Parzelle befindet sich innerhalb der bisherigen Arbeitszone (AR), direkt angrenzend an die Parzelle des ehemaligen Schülerheims des Kantons, welches heute noch der Zone für öffentliche Bauten (OE) zugeordnet ist. Das ESSO-Bauvorhaben kollidierte mit planerischen und städtebaulichen Grundsätzen, sowie mit Zielen und Absichten, die in diesem zentrumsnahen Umbruchgebiet beachtet werden sollten.

Der Zonenzweck der Arbeitszone ist hier angesichts der städtebaulichen Entwicklung der Stadt und angesichts der Ziele der Stadtentwicklung überholt. Mit dem Erlass einer auf 5 Jahre befristeten Planungszone Torfeld/Rohrerstrasse hat der Stadtrat deshalb am 7. April 2003 die Weichen für die Überarbeitung der dort bisher geltenden, überholten planerischen Festlegungen gestellt.

Die Stadt Aarau führte im Gebiet eine Nutzungsplanungsrevision durch, mit der das Gebiet grösstenteils einer neuen Spezialzone „Torfeld Nord“ zugewiesen, der Gestaltungsplanpflicht unterstellt und der Ensembleschutz etwas erweitert wird. Die Revision besteht aus einer Teiländerung des Zonenplans und einem neuen §30$^{bis}$ der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Dazu soll die Planung mit einem Gestaltungsplan Torfeld Nord verfeinert werden.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 5. Juni bis 4. Juli 2007 öffentlich auf. Ein Grundeigentümer erhob Einsprache, welche der Stadtrat am 11. Februar 2008 teilweise abwies. Gegen den Beschluss des Einwohnerrates vom 31. März 2008 über die Teilrevision führte der Einsprecher Beschwerde beim Regierungsrat, welche dieser am 18. März 2009 abwies. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid ist zur Zeit beim Verwaltungsgericht hängig.

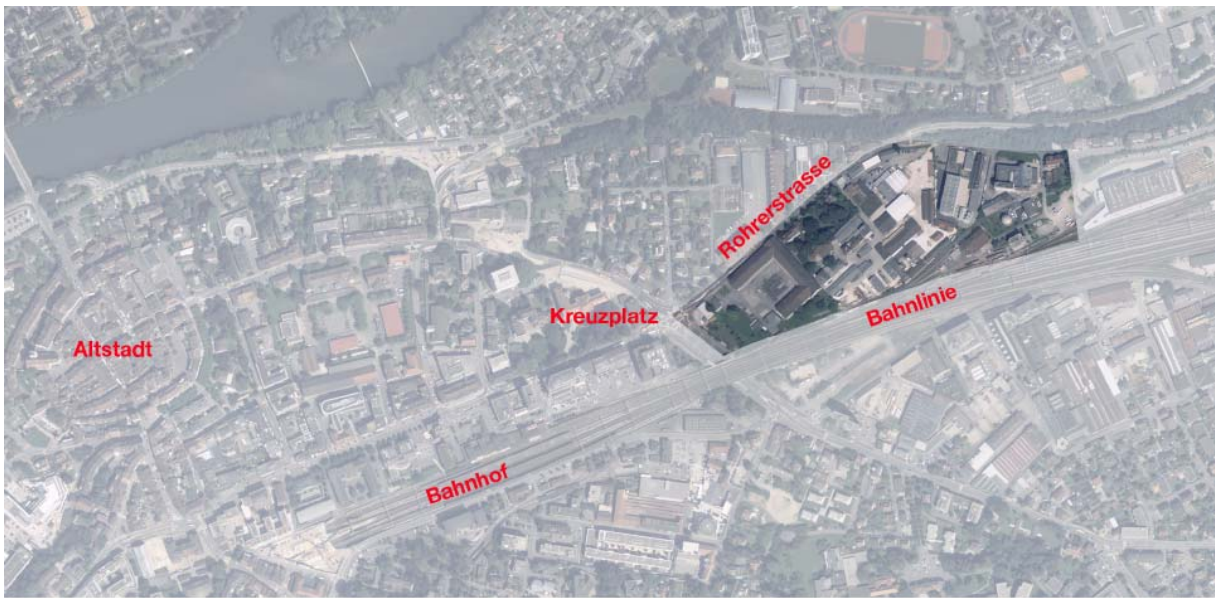
Der Gestaltungsplan Torfeld Nord lag vom 19. Februar bis 20. März 2008 öffentlich auf. Ein Grundeigentümer sowie einige Mieter im Perimeter erhoben Einsprachen, die der Stadtrat am 23. Juni 2008 abwies (unter teilweisem Nichteintreten). Gleichzeitig beschloss der Stadtrat über den Gestaltungsplan. Gegen diesen Beschluss führen der Eigentümer und vier Mieter Beschwerden beim Regierungsrat. Diese Verfahren sind zurzeit im gegenseitigen Einvernehmen sistiert.

Alle Parteien strebten in der Folge eine einvernehmliche Lösung und eine Deblockierung der Verfahren zugunsten einer raschen Realisierbarkeit von hängigen Bauvorhaben an. Zu diesem Zweck wurden eine öffentlichrechtliche Vereinbarung und ein Vorvertrag ausgearbeitet. Hauptziel der öffentlichrechtlichen Vereinbarung war die Nutzungs- und Sondernutzungsplanung raschmöglichst der Rechtskraft zuzuführen.

Die Ausarbeitung der genannten Vereinbarung setzte voraus, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung über das Torfeld Nord dadurch keine Änderungen erfahren darf. Durch die Verhandlungen resultierten beim Gestaltungsplan jedoch Änderungen gegenüber der vom Stadtrat am 23. Juni 2008 beschlossenen Fassung, die eine Wiederholung des Planungsablaufes für den Gestaltungsplan Torfeld Nord erforderlich machten.

## 1.2 Perimeter

Das Gebiet Torfeld Nord liegt östlich des Bahnhofs und nördlich der Bahngleisanlagen. Der Stadtteil wird im Norden durch die Rohrerstrasse, im Westen durch den Kreuzplatz, im Süden durch die SBB-Linien begrenzt. Im Osten schliesst nahtlos ein Logistikgebiet an.




## 1.3 Rechtsgrundlagen

### 1.3.1 Kantonale Grundlagen

Gemäss §16 des Baugesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 2010 sind Erschliessungs- und Gestaltungspläne Sondernutzungspläne. Im §21 des gleichen Gesetzes werden der Zweck sowie die Möglichkeiten der Gestaltungspläne umschrieben.

### 1.3.2 Kommunale Grundlagen

Im Zonenplan der Stadt Aarau wird der Planungsperimeter der neuen Spezialzone „Torfeld Nord“ zugewiesen und der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Der neue §30$^{bis}$ BNO enthält die Grundordnung für die neue Zone. Die in ihm enthaltenen Normen werden auf das nach dem Grundsatz der Gesetzmässigkeit Notwendige beschränkt: Zulässige Nutzungen, auszuscheidende Nutzungsflächen, Grundbaudaten und zulässige Abweichungen davon. Der §30$^{bis}$ ist wie folgt gegliedert:

Absatz 1: Nutzungen
Absatz 2: Ensembleschutz
Absatz 3: Nutzungsflächen
Absatz 4: Baudaten
Absatz 5: Abweichungen von den Baudaten
Absatz 6: Arealüberbauungen
Absatz 7: Empfindlichkeitsstufe

Der Planungsbericht zur Nutzungsplanung gibt Auskunft über die mit der Planung insgesamt verfolgten Ziele.

## 1.4 Sondernutzungsplanung

Für die ganze Spezialzone Torfeld Nord gilt gemäss § 30$^{bis}$ BNO Gestaltungsplanpflicht.

Für das Lindenhof- und Zeughausareal ist der Erschliessungsplan „Lindenhof, Torfeld/ Rohrerstrasse, Westteil“ vom 15. Juli 1996 / 2. Juli 2003 in Rechtskraft, der jedoch bisher nicht umgesetzt worden ist und den heutigen Planungszielen nicht mehr genügt. Ebenso bestehen entlang der Rohrerstrasse altrechtliche Baulinien vom 6. Mai 2002 / 22. Januar 2003. Diese Sondernutzungspläne sind im Rahmen dieses Gestaltungsplanverfahrens aufzuheben und durch den neuen Gestaltungsplan abzulösen.

# 2 Planungsgegenstand

## 2.1 Erhaltenswerte Bausubstanz

Das Schutz- und Entwicklungskonzept der Stadt Aarau vom 31. August 1990 erwähnt im Planungsgebiet folgende Objekte:

- Zeughaus an der Rohrerstrasse 12, Baujahr 1873-1874. Das Gebäude wurde ursprünglich als Werkhalle der „internationalen Gesellschaft für Bergbahnen“ gebaut. Es gliedert das Planungsgebiet als U-förmiger Baukörper. Die Bausubstanz befindet sich in einem guten Zustand.
  In Absprache mit der Denkmalpflege darf der Mitteltrakt im Erdgeschoss zu Erschliessungszwecken, unter Berücksichtigung der bestehenden Fassadenöffnungen und Einhaltung der Sturzhöhe, axial durchstossen werden.
- Das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus von etwa 1860 des Geschäftsmanns Olivier Zschokke an der Rohrerstrasse 24 befindet sich baulich in einem guten Zustand. Verschiedene Umbauten und Eingriffe haben die ursprüngliche Baustruktur massiv verändert. Angesichts dieser erfolgten baulichen Eingriffe und im Interesse einer zweckmässigen Erschliessung des gesamten Entwicklungsgebietes kann dieses Gebäude im Einvernehmen mit der Denkmalpflege ersetzt werden, wenn eine städtebaulich sehr gute Gesamtwirkung eines Neubaus im Zusammenspiel mit dem ehemaligen Zeughaus erreicht wird.
- Das Einfamilienhaus von 1897 an der Rohrerstrasse 28 ist heute in einem baulich schlechten Zustand, welcher den Erhalt kaum mehr rechtfertigt. Entsprechend kann das Gebäude durch eine neue Baustruktur ersetzt werden.

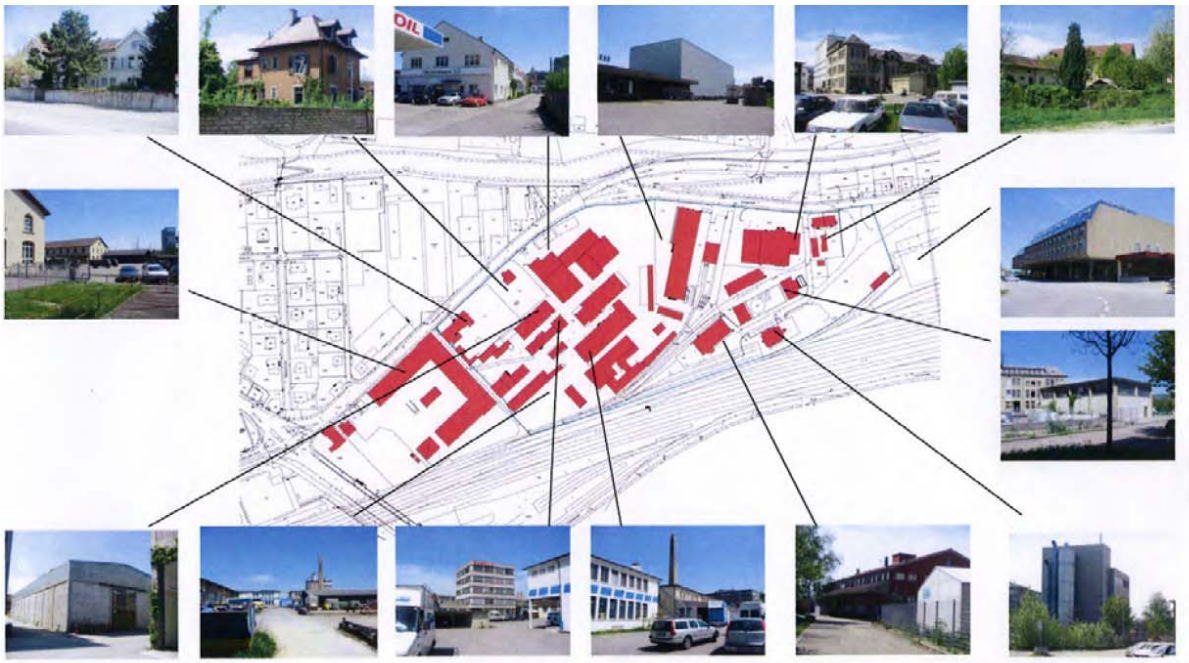
Zwei Betongebäude im Perimeter können als interessante Zeitzeugen für das Industriegebiet bezeichnet werden. In erster Linie geht es dabei um die Betonhalle auf der Parzelle Nr. 716 (Gebäude Nr. 4498) und in zweiter Linie um den kleinen Betonskelettbau auf der Parzelle Nr. 778 (Gebäude Nr. 3577). Keines der beiden Gebäude ist durch ein Inventar erfasst.

Das vorerwähnte Zeughaus ist im Zonenplan der Ensembleschutzzone zugewiesen und gemäss § 30$^{bis}$ Abs. 2 BNO 2 im Wesentlichen zu erhalten. Ein Abbruch ist in Abweichung von § 35 Abs. 2 BNO nicht zulässig.

Für die übrigen im Schutz- und Erschliessungskonzept erwähnten Objekte sind im Gestaltungsplan keine Schutzbestimmungen aufgenommen worden.

## 2.2 Vorhandene Baustrukturen

Die vorhandene Bausubstanz ist sehr heterogen. Sie ist geometrisch auf die Rohrerstrasse ausgerichtet.



*Inventar Bausubstanz. Quelle: Wüest & Partner*

*Ausser der schützenswerten Baute Zeughaus (Rohrerstrasse 12) und der „Betonhalle" sind Teile der Rohrerstrasse 30 (BMW-Garage), der Rohrerstrasse 64 (Weinhandel) und 76, sowie das Stellwerk der SBB wegen des Restwertes längerfristig zu erhalten.*

## 2.3 Nutzungen

Während der Lindenhof brach liegt und das Zeughaus in absehbarer Zeit leer stehen wird, werden die übrigen Gebiete durch eine grössere Zahl von Betrieben und Institutionen genutzt. Diese Nutzungen sind teils in neueren oder renovierten Bauten. Teilweise haben sie eher den Charakter von Zwischennutzungen. Neben den industriell-gewerblichen Nutzungen kann auch eine Zahl von Dienstleistungsbetrieben festgestellt werden.

## 2.4 Heutige Erschliessung

Das Areal Torfeld Nord wird heute über verschiedene Zufahrten erschlossen. Zwischen dem Zeughaus und der Liegenschaft Rohrerstrasse 24 besteht heute eine Privatstrasse, die aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse am Knoten mit der Rohrerstrasse jedoch nur als Zufahrt im Einrichtungsverkehr zugelassen ist. Eine weitere Ein- und Ausfahrt befindet sich stadtauswärts vor der Garage an der Rohrerstrasse 30. Beim Fitnesscenter an der Rohrerstrasse 78 existiert eine dritte Stichstrasse, die in beiden Richtungen als Ein- und Ausfahrt benutzt werden kann. Über diese drei Zufahrten und zwei Ausfahrten werden alle rückwärtigen Nutzungen erschlossen. Verschiedene weitere Liegenschaften, die direkt an der Rohrerstrasse liegen (Zeughaus, Garage, Weinkellereien Aarau) verfügen über direkte private Zufahrten.

## 2.5 Passerelle über Gleisanlage

Seit längerer Zeit strebt die Stadt eine zusätzliche Möglichkeit für eine Querung des Bahnareals an. Diese Querung soll ausschliesslich dem Langsamverkehr dienen. Das Stadtbauamt hat sich deshalb bereits vor Jahren, im Rahmen eines Projektes für Energietransportleitungen der SBB, dafür eingesetzt, dass diese im Bereich der vorgesehenen Passerelle höher gelegt werden, damit ein Korridor offen bleibt. Die SBB steht heute einer Passerelle für eine Fussgängerverbindung über die Gleisanlagen grundsätzlich positiv gegenüber, bevorzugt aber klar einen Standort östlich des Stellwerks. Da die Passerelle in einem sehr stark frequentierten Streckenabschnitt der Bahn zu liegen kommt, hat diese betrieblich und baulich hohe Anforderungen zu erfüllen. Die Passerelle hat eine lichte Höhe von 6,75 m aufzuweisen. Es wird empfohlen auf Zwischenabstützungen zu verzichten (Gleisachsabstände/ Anprallschutz/Signalsicht). Sie hat zudem den Richtlinien AB-EBV zu entsprechen. Eine Machbarkeitsstudie liegt vor. Der mögliche Standort der Passerelle wird östlich des bestehenden Stellwerks sein. Die genaue Lage muss im Rahmen eines Projektes definiert werden.

## 2.6 Flora und Fauna

Die Planungsstudie zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt, Areal Güterbahnhof Aarau vom 28.08.1989 (ANL Arbeitsgemeinschaft Naturschutz und Landschaftspflege AG) zeigt auf, dass rund 40% des Planungsgebietes nicht versiegelte Flächen sind. Dadurch ist es ein Teil eines Lebensraumes von lokaler Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt im Bereich Güterbahnhofs Aarau geworden. Zur Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt im Areal Güterbahnhof ist sicherzustellen, dass bei einer Überbauung des Gebietes neue und genügend

grosse Lebensräume in Form von Ruderalflächen als Ersatzstandorte geschaffen werden und diese untereinander und mit den Gleisanlagen vernetzt sind.

## 2.7 Archäologie

Der Planungsperimeter ist von keiner Archäologieschutzzone betroffen.

## 2.8 Altlasten

Die städtische Umweltfachstelle hat aufgrund des Altlastverdachtskatasters von 1992 und auf Grund von Bautätigkeiten Hinweise, dass es verschiedene Verdachtsgebiete gibt bzw. geben könnte.

- Im Osten des Torfelds (Bereich Stellwerk) hat die ehemalige Eigentümerin Jura-Cement von ca. 1890 – 1924 Kies gewonnen und die entstandenen Löcher mit teilweise fragwürdigem Material (u.a. mit Industriemüll) aufgefüllt. Das Gebiet ist deshalb als Verdachtsgebiet gekennzeichnet.
- Im Bereich der Weinkellereien wurden beim Bau des Hochregallagers vor ca. 6 Jahren heikle Industrieabfälle mit Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen gefunden.
- Im Gebiet der Hoch- und Tiefbau AG ist auf Grund der Nutzungsart mit Belastungen zu rechnen (LKW-Abstellplatz, Wartungsarbeiten am umfangreichen Wagenpark).
- Im Bereich der Elfa Oxychemie AG (neu Arkema GmbH) sind im südlichen Teil beim Bau der zwei Lagergebäude Schadstoffe im Baugrund gefunden worden.
- Das Zeughaus hat eigene Untersuchungen vorgenommen, die jedoch nicht bekannt sind.
- Im Bereich der BMW-Garage Häusermann könnten auf Grund der Nutzung ebenfalls Belastungen vorhanden sein. Im Gebiet der heutigen Garage war zudem eine Karosseriewerkstatt.

Im ganzen Gebiet wurden aber nie umfassende vorsorgliche Untersuchungen vorgenommen, da bisher nie eine Grundwassergefährdung festgestellt wurde oder eine solche befürchtet werden musste. Untersuchungen wurden nur bei konkreten Bauvorhaben durchgeführt. Diese Praxis wird wohl auch in Zukunft weitergeführt, da bei vorsorglichen Untersuchungen – auf Grund der aus Kostengründen oft bescheidenen Sondierungen – oft nur ein Teil der kontaminierten Gebiete erkannt wird.

## 2.9 Nichtionisierende Strahlung

Das nahe Gleisfeld führt zu einer Belastung der Randbereiche. Die SBB führen zusätzlich Energie in Speise- und Umgehungsleitungen entlang der äusseren Gleise. Empfindliche Nutzungen aufgrund des Anlagegrenzwertes von 1 µT (Mikrotesla) als Mittelwert über 24 Stunden gemäss der NISV haben voraussichtlich einen Abstand von rund 10 m ab diesen Leitungen einzuhalten.

## 2.10 Informationsbereich Bahn

Die Interessen der SBB im Perimeter sind im Gestaltungsplan mit dem "Interessenbereich Bahn" berücksichtigt. Hier ist ein eisenbahnrechtliches Enteignungsverfahren möglich. Die Erschliessung der Baufelder 1 und 2 nimmt auf diesen Umstand Rücksicht und tangiert diesen Bereich nicht.

# 3 Planungsinhalte

## 3.1 Bestandteile Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Torfeld Nord umfasst folgende Teile:

- Situationsplan M = 1:1000 (rechtsverbindlich)
- Sondernutzungsvorschriften (rechtsverbindlich)
- Planungsbericht
- Grobkonzept des Verkehrsplaners
- Grobbeurteilungen der Umweltauswirkungen Luft und Lärm

## 3.2 Änderungen gegenüber der vormaligen Version

Gegenüber der vom Stadtrat am 23. Juni 2008 beschlossenen Version sind verschiedene Anpassungen vorgenommen worden:

- **Gestaltungsplan** (nachstehende Änderungen sind im Plan gemäss Anhang lokalisiert)
  - Anpassung von Baufeld 5 und des Ergänzungsbereiches an die neue Grenze der Parzellen 716 und 719;
  - Verschiebung der östlichen Grenzen der Baufelder 9 und 10 Richtung Osten um ca. 2m auf die Flucht des bestehenden Gebäudes auf Baufeld 9 mit der Versicherungsnummer 3577. Der Freihaltebereich Brückenkopf Fussgänger- und Velopasserelle reduziert sich entsprechend.
  - Anpassung der Abgrenzung zwischen Ergänzungsbereich und naturnaher Fläche im Südosten des Ergänzungsbereichs;
  - Anpassung der Strasse nordöstlich des Zeughauses ab der Einmündung in die Rohrerstrasse bis zur Westecke des östlichen Teils des neu ausgeschiedenen Parks auf eine Breite von 5.5 m und entsprechende Anpassung von Baufeld 3 und des Ergänzungsbereichs;
  - Anpassung des Fuss- und Radwegs entlang der Bahngeleise;
  - Ausscheidung des öffentlichen Parks gemäss § $30^{bis}$ Abs. 3 lit. b BNO und § 9 SNV (neue Fassung), Weglassen des Mischbereichs Erschliessung/Natur, entsprechende Anpassung des Ergänzungsbereichs;
  - Ersatz der Strasse südlich des Zeughauses durch einen angepassten Mischbereich Erschliessung/Park;
  - Punktierte Einzeichnung des Fuss- und Radweges (Lage gemäss Projekt) zwischen Fuss- und Radwegbrücke und dem Ostrand des öffentlichen Parks;
  - Anpassung der naturnahen Fläche entlang der Bahngeleise, südlich angrenzend an den östlichen Teil des öffentlichen Parks.

- **Sondernutzungsvorschriften**
  - Ergänzung von § 6 (Sonderregelungen für einzelne Baufelder): Streichung des obligatorischen Wohnanteils für Baufeld 9.
  - Anpassung von § 9 (öffentlicher Park) an die geänderten Verhältnisse.

- Ergänzung von § 11 um Abs. 4, der die Erschliessung der Baufelder 1 und 2 regelt.
- Anpassung von § 13 Abs. 1 (Misch- und Freihaltebereiche) an die geänderten Verhältnisse.
- Präzisierung von § 15 Abs. 2 (Erstellung, Finanzierung, Eigentum).

## 3.3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

### 3.3.1 Künftige Nutzungen

Der vorgesehene schrittweise Übergang von der heutigen zur künftigen Nutzung führt zu einem längeren Miteinander und Nebeneinander von vorhandenen, in der Regel gewerblichen Nutzungen, und neuen, noch unbekannten Nutzungen. Die grosse Offenheit bezüglich dieser neuen Nutzungen ist eine Chance, einen Raum für Neues und Unbekanntes zu definieren. Entsprechend wurden auch die Bauvorschriften ausgelegt. Die einfachen Regelungen lassen grundsätzlich verschiedene Bau- und Nutzungstypologien zu.

### 3.3.2 Bebauungskonzept

- Im Raum Lindenhof: Dichte Nutzung im Bereich Schulen, Aus- und Weiterbildung, Training, Kultur, Dienstleistung. Wohnen in geeigneten Bereichen denkbar.
- Ehemaliges Zeughaus: Nutzungen, die innerhalb der vorgegebenen Gebäudestruktur angeordnet werden können. Sport, Training und Fitness, Ausstellung, Ateliers, Service, teilweise Verkauf und Lager, spezialisiertes Gewerbe.
- Das ehemalige Kantonsschülerhaus ist heute nicht (mehr) erhaltenswert. Es kann durch einen gut situierten und eingepassten Neubau ersetzt werden.
- Das Grundstück Rohrerstrasse 28 hat aufgrund seiner privilegierten Lage bezüglich Erschliessung eine grosse Offenheit für verschiedene Nutzungen.
- Im östlichen Bereich des Planungsgebietes sind verschiedene, auch gemischte Nutzungen denkbar. Dabei werden allerdings die heutigen Bauten und Nutzungen bei verschiedenen Objekten noch für längere Zeit bestimmend sein.

Gesamthaft werden die Nichtwohnnutzungen dominieren, was angesichts des Gebietscharakters und der Immissionen entlang der Rohrerstrasse angepasst erscheint. Der theoretische Mindestwohnanteil liegt bei rund 30% und könnte durch die Grundeigentümerschaft freiwillig bis wesentlich über 50% gebracht werden.

### 3.3.3 Ergänzungsbereich

Um den Gestaltungsplan durch Opposition der Eigentümerschaft der zentralen Grossparzelle 716, welche in absehbarer Zeit keine Neuüberbauabsichten hat, nicht durch lange Verfahrensdauer zu blockieren, wird eine unkonventionelle Lösung gewählt, nämlich durch Aussparung eines Ergänzungsbereichs – dessen Gestaltungsplanung erst später – bei Bedarf nachgeholt werden soll. Im Ergänzungsbereich wird im Rahmen dieses Gestaltungsplanes nichts näher geregelt. Im Ergänzungsbereich dürfen Baubewilligungen erst erstellt werden,

wenn eine Ergänzungsplanung erfolgt ist, vorbehalten sind Bauten und Nutzungen, die unter der Besitzstandgarantie gemäss § 68 BauG zulässig sind.

### 3.3.4 Anschlüsse ans übergeordnete Verkehrsnetz / interne Erschliessung

Das Grobkonzept für die Gebietserschliessung ist im Bericht „Verkehrserschliessung Torfeld Nord“ von Ernst Basler und Partner AG festgehalten.

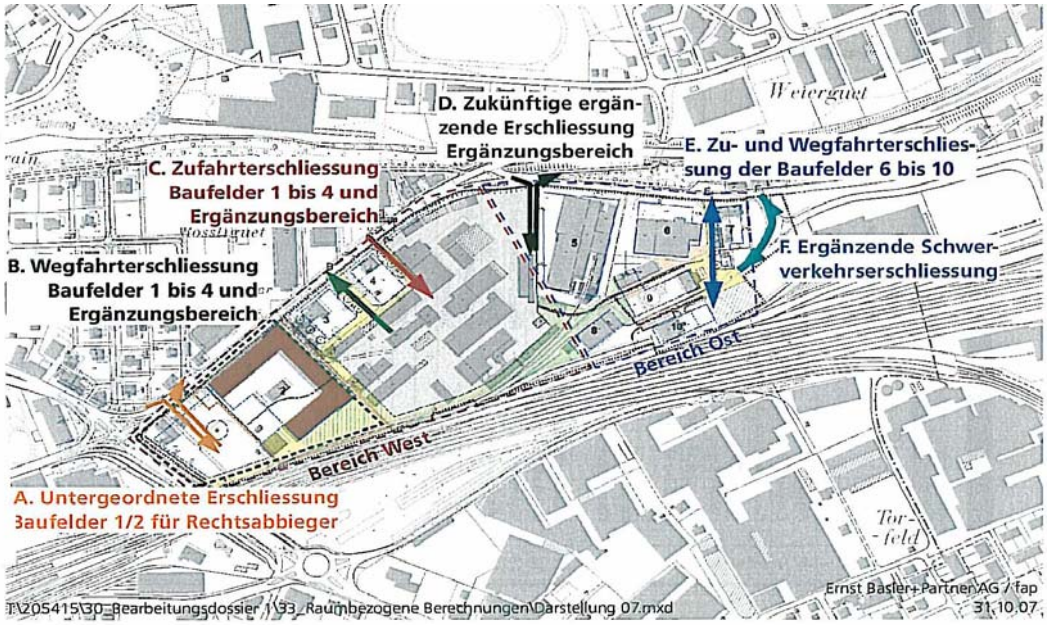
Für die Abschätzung der Leistungsfähigkeit der verkehrstechnischen Anschlusspunkte an den übergeordneten Verkehrsträger (Rohrerstrasse) wurde der Gestaltungsplanperimeter in die zwei Bereiche „West“ und „Ost“ unterteilt. Der westliche Teil wird über die Anschlusspunkte A bis C, der östliche über D bis F erschlossen.

Gemäss § 12 der Sondernutzungsvorschriften dient der Anschlusspunkt A lediglich der untergeordneten Erschliessung für den Besucher- und Lieferverkehr der Baufelder 1 und 2 und nur in Rechtsabbiegebeziehungen (Zu- und Wegfahrt). Die eigentliche Zufahrt zu den Baufeldern 1 bis 4 und zu einem Teil des Ergänzungsbereichs erfolgt über die Anschlusspunkte C (Zufahrt) und B (Wegfahrt), wobei die weitere Erschliessung der Baufelder 1 und 2 entlang der Zeughaus-Nordostfassade und weiter entlang des Interessenbereichs der SBB in Richtung Westen erfolgt. Alternativ oder ergänzend kann das Zeughaus zudem höhenbeschränkt mittels erdgeschossiger, axialer Durchstossung des Mitteltrakts des Zeughauses, unter Berücksichtigung der bestehenden Fassadenöffnungen und Einhaltung der Sturzhöhe, erschlossen werden.

Die übrigen Baufelder und ein Teil des Ergänzungsbereichs gehören dem östlichen Teil an. Der Anschlusspunkt D dient der zukünftigen Erschliessung des Ergänzungsbereichs und allenfalls dem Baufeld 5. Über den Anschlusspunkt E erfolgt die Zu- und Wegfahrt zu und von den Baufeldern 6 bis 10. Der Anschlusspunkt F wird für den Schwerverkehr ausgestattet.

Im westlichen Teil übernehmen zwei Spangen die Funktion der Feinerschliessung, wobei der westlichste Ast keinen Anschluss an die Kantonsstrasse hat. Diese Variante nimmt genügend Rücksicht auf die Baufelder 3 und 4 und lässt genügend Spielraum zur Verkehrserschliessung der Baufelder 1 und 2 sowie des Ergänzungsbereichs. Im Anhang sind die Schleppkurven Ein- und Ausfahrt für Lastwagen mit Anhänger zu bzw. von den Baufeldern 1 bis 4 dargestellt. Diese zeigen, dass die Begegnung Lastwagen – Personenwagen bei Langsamverkehr auf dem internen Erschliessungsnetz funktioniert. Zwischen den Bereichen „West“ und „Ost“ erfolgt zurzeit keine Verbindung für den motorisierten Verkehr, die jeweiligen Bereiche können ausschliesslich über die vorgesehenen Strassen erschlossen werden. Bei einer späteren Planung des Ergänzungsbereichs kann sich dies wieder ändern.

## Ein- und Ausfahrten in und aus dem Gestaltungsplanungsperimeter




Auszug aus dem Bericht Verkehrserschliessung Torfeld Nord, Grobkonzept für die Gebietserschliessung, abgestimmt mit Betrieb und Gestaltung der Rohrerstrasse (K110) 30.10.2007

### 3.3.5 Langsamverkehr

Eine Fuss- und Radwegverbindung Aarau -Rohr ist verbindlich festgehalten, ebenso Fusswegverbindungen im Bereich der Baufelder 1 und 2. Die Mindestbreiten sind definiert, die Festlegung der genauen Lage ist Gegenstand von Überbauungsprojekten.

### 3.3.6 Aussenräume

Aus dem heutigen Aussenraumsystem wird schrittweise eine Folge von öffentlichen und halböffentlichen Aussenräumen entwickelt. Die Aussenräume sollen spezifische gestalterische und funktionale Qualitäten aufweisen. Entsprechend dem gemischten und urbanen Charakter des Gebietes sollen sie eher „hart“ (Asphalt, Mergel, etc.) ausformuliert sein. Wenige, präzise positionierte Baumreihen und Baumgruppen markieren die Einfahrten und den zentralen inneren Bereich.

### 3.3.7 Öffentlicher Park / Naturnahe Flächen

Der neue § 30$^{bis}$ BNO „Spezialzone Torfeld Nord“ schreibt einen öffentlichen Park mit einer Fläche von minimal 3'500 m² vor. Dieser ist parallel zu den Gleisen, südlich und südöstlich des alten Zeughauses ausgeschieden:

| | |
|---|---|
| - Auf Parzelle 716 inkl. Fläche Fuss- und Radweg | 1536m$^2$ |
| - Auf Parzelle 713 inkl. Flächenanteil von 42m$^2$ des Fuss- und Radweges | 1706m$^2$ |
| - Auf Parzelle 713, Anteil Mischbereich Erschliessung / Park | 158m$^2$ |
| - **Total*** | **3400m$^2$** |

*Um die vorgeschriebene Mindestfläche zu erreichen, ist eine Vergrösserung zulasten des Ergänzungsbereiches von maximal 100 m² (vertraglich zugesichert) vorgesehen.

Die naturnahen Flächen grenzen das Gebiet Torfeld Nord im Wesentlichen nach Süden ab und umfassen speziell die Industriegleise. Damit wird zur Erhaltung der Pflanzen- und Tierwelt im Bahnareal beigetragen.

### 3.3.8 Lärm und Lufthygiene

Die wesentlichen Untersuchungen gemäss der "Grobbeurteilung der Wirkungen auf die Umwelt (Luft und Lärm)" durch die Ernst Basler + Partner AG vom 30. Oktober 2007 ergeben:

**Lärm:** Das Areal ist heute einerseits weitgehend überbaut und anderseits für die bisherige Nutzung genügend erschlossen. Dies hat zur Folge, dass das Areal als Umnutzung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 USG betrachtet werden kann, welche gegenüber Neueinzonungen lärmrechtlich bevorzugt wird. Bei den lärmempfindlichen Räumen der einzelnen Projekte müssen deshalb die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Beurteilung erfolgt dabei separat nach Strassenverkehrslärm (Anhang 3 LSV), Eisenbahnlärm (Anhang 4 LSV) sowie Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 LSV). Die Bestimmungen gemäss Art. 24 Abs. 2 USG, wonach die Planungswerte für die Beurteilung massgebend sind, müssen im vorliegenden Fall nicht angewendet werden.

Bei den Baufeldern, in denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, liegen die Immissionsgrenzwerte bei 65 dBA am Tag und 55 dBA in der Nacht. Wie die Berechnungen zeigen, können diese ohne Massnahmen oder Berücksichtigung von speziellen Anforderungen bei den Baufeldern 3, 4, 5, 6, 7 sowie im Ergänzungsbereich teilweise nicht eingehalten werden.

Es werden daher für diese Baufelder im Bericht präzise Anforderungen für Projekte, insbesondere mit Wohnnutzungen formuliert. Aufgrund der Gleichbehandlung der verschiedenen Eigentümerschaften im Perimeter wurden im weiteren Planungsverfahren für die Baufelder 3, 4, 8, 9 und 10 die Wohnanteilspflicht generell gestrichen.

Die Schlussfolgerungen zum Lärm ergeben:

- Der Nachweis für die Einhaltung der Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm wird erst im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für die einzelnen Bauprojekte erbracht. Es zeichnen sich jedoch keine unlösbaren Probleme ab.
- Bei den untersuchten Strassenabschnitten können die Anforderungen von Art. 9 LSV problemlos eingehalten werden.
- Mit den für einzelne Baufelder formulierten Anforderungen für Projekte im Gestaltungsgebiet können die Immissionsgrenzwerte für den Strassen- und Eisenbahnlärm überall eingehalten werden.

Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung werden somit eingehalten.

**Luft:** Gegenüber den gesamten Emissionen der Gemeinden Aarau, Rohr, Buchs und Suhr sind die Emissionen des Projekts mit einem Anteil von rund 0,4% sehr gering.

Immissionsseitig sind die $NO_2$ –Zunahmen infolge des Vorhabens mit rund 0,1 µg/m$^3$ ebenfalls als gering zu bezeichnen. Die Gesamtbelastung liegt allerdings im Jahr 2015 entlang der stark befahrenen Strassenabschnitte nach wie vor über dem Immissionsgrenzwert.

Beim Areal Torfeld Nord handelt es sich um einen so genannten integrierten Standort, bei welchem entsprechend des Massnahmenplans Luft das Verkehrsaufkommen aufgrund der zentralen Lage und der ÖV-Anschlüsse weitgehend minimiert werden kann. Umfangreiche Massnahmen zur vorsorglichen und verschärften Emissionsbegrenzung wie z.B. die Parkplatzbewirtschaftung, die attraktive Erschliessung und Anknüpfung des Areals an den Langsamverkehr tragen zur Verbesserung des Modal-Split bei.

Die Anforderungen bezüglich energiesparendem und ökologischem Bauen sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

## 3.4 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften

§ 1:
*Zweck*

Hier wird der Zweck des Gestaltungsplans entsprechend der Grundlagenplanung umschrieben.

§ 2:
*Bestandteile und Grundlagen*

Wie gewohnt besteht der Gestaltungsplan zunächst aus den verbindlichen Bestandteilen Plan und Sondernutzungsvorschriften (SNV). Hinzu kommen erläuternde Grundlagen, nämlich der vorgeschriebene Planungsbericht und vorliegendenfalls ein Grobkonzept des Verkehrsplaners für die Erschliessung sowie eine Grobbeurteilung der Umweltauswirkungen Luft und Lärm. Die erläuternden Grundlagen dienen nicht nur der vertieften Information für das Beschluss- und Genehmigungsverfahren, sondern später auch als Auslegungshilfe, wenn die verbindlichen Bestandteile in der Anwendungsphase sich nicht als eindeutig erweisen sollten.

§ 3:
*Perimeter und Ergänzungsbereich*

Der Perimeter ist im Wesentlichen identisch mit der neuen Spezialzone„Torfeld Nord“, die vollständig der Gestaltungsplanpflicht unterstellt ist, bezieht aber im Osten zusätzlich eine Teilfläche der verbleibenden Arbeitszone mit ein, damit dort eine Schwerverkehrserschliessung für das Areal gesichert werden kann.

Ein erster Entwurf des Gestaltungsplans stiess auf die entschiedene Opposition der Eigentümerschaft der zentralen Grossparzelle Nr. 716, welche in absehbarer Zukunft keine Neuüberbauungsabsichten hat. Um an derweitige Überbauungsabsichten nicht durch eine lange Verfahrensdauer zu blockieren, dennoch aber die einheitliche Planung des gesamten Perimeters sicherzustellen, wird eine unkonventionelle Lösung gewählt, nämlich die Aussparung eines „Ergänzungsbereichs“, dessen Gestaltungsplanung erst später – bei Bedarf – nachgeholt werden soll.

§ 4:
*Geringfügige Abweichungen*

Entspricht der in Gestaltungsplänen üblichen Formulierung, welche es der Baubewilligungsbehörde ermöglicht, unter einschränkender Voraussetzung geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan zu gestatten, ohne dass zur Ausnahmebewilligung gemäss § 67 BauG gegriffen werden muss.

§ 5:
*Baufelder*

Die Baufelder sind so festgelegt, dass eine als wichtig bezeichnete Körnung und gleichzeitig eine hohe Nutzungsdichte erreicht werden kann. Die Baufelder nehmen zudem weitgehend auf die vorhandene Baustruktur Rücksicht, insbesondere auf die erhaltenswerten Bauten und auf solche, die sich in einem guten Zustand befinden.

Die Baufelder werden mittels hier definierter Baufeldgrenzen festgelegt.

Die gesetzlichen Strassenabstände sind – unter Vorbehalt von § 2 AbauV - nur gegenüber der Roherstrasse einzuhalten, nicht gegenüber perimeterinternen Strassen und Wegen.

§ 6:
*Sonderregelungen für einzelne Baufelder*

Baufeld 1:

Dieses Baufeld, das sogenannte Lindenhofareal, bildet die Nahtstelle zur Innenstadt. Am Kreuzplatz soll deshalb mit den festgesetzten Maximal- und Minimalhöhen ein deutlicher städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Es besteht jedoch nicht die Meinung, dass das ganze Baufeld 1 mit diesen Höhen überbaut wird, weshalb präzisiert wird, dass diese nur auf der Südwestseite des Baufeldes (Seite Bahnunterführung/Kreuzplatz) anwendbar sind.

Gleichzeitig soll ein harmonisches Zusammenspiel mit dem ehemaligen Zeughaus (Baufeld 2) erreicht werden (im Moment besteht denn auch die Absicht, eine gemeinsame, aufeinander abgestimmte Überbauung zu realisieren). Wichtig ist, dass die westliche Stirnfassade des Zeughauses an der Rohrerstrasse nicht voll-

ständig verdeckt und die Wirkung des Hofes nicht wesentlich geschmälert wird.

Die Sicherung dieser Ziele soll verfahrensmässig vorweg mit § 23 erreicht werden (Konkurrenzverfahren).
Der Verzicht auf einen obligatorischen Mindestwohnanteil leitet sich aus der exponierten Lage des Baufeldes und den für diesen Ort gewünschten Nutzungen ab: Angesichts der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof drängen sich hier Nutzungen auf, die auf eine entsprechende Verkehrsgunst angewiesen sind.

Baufeld 2:

In diesem Baufeld steht der Schutz, die Erhaltung und strukturgerechte Nutzung und Erneuerung des ehemaligen Zeughauses im Vordergrund. In Verschärfung zu dem hier geltenden § 35 BNO (Umgebungsschutz) wird deshalb ein Abbruch in § 30$^{bis}$ Abs. 2 BNO ausgeschlossen. Jedoch schliesst dieses Hauptziel massvolle Erweiterungen und Nutzungsverdichtungen nicht aus. Besonders empfindlich ist der Übergang zu Baufeld 1 und allfällige untergeordnete bauliche Verbindungen mit diesem. Die Sicherstellung dieser Ziele kann mit der Begutachtungsmöglichkeit gemäss § 24 (und mit dem für Baufeld 1 vorgeschriebenen Konkurrenzverfahren) erreicht werden.
Die im Plan vorgesehene öffentliche Fusswegverbindung durchquert den Mitteltrakt dort, wo sich bereits Öffnungen befinden. Ergänzend oder alternativ kann der Mitteltrakt im Erdgeschoss axial, unter Berücksichtigung der bestehenden Fassadenöffnungen und Einhaltung der Sturzhöhe, zu Erschliessungszwecken durchstossen werden.
Der Verzicht auf einen Mindestwohnanteil leitet sich aus den Gegebenheiten der Baustruktur ab, die eine Wohnnutzung vermutlich nur mit grösseren Eingriffen erlaubt. Die Wohnnutzung ist aber nicht ausgeschlossen.

Baufeld 3

Das gemäss § 22 vorgeschriebene Konkurrenzverfahren soll ähnlich den Vorschriften für das Baufeld 1 der exponierten Situation mit benachbarten geschützten bzw. schützenswerten Bauten Rechnung tragen.

Baufelder 3, 4, 8, 9 und 10:

Für die zur Rohrerstrasse und zur Bahnanlage hin exponierten Baufelder wird kein obligatorischer Wohnanteil verlangt.

Baufeld 4:

Für einen allfälligen Shop würde angesichts der Begrenzung gemäss § 30bis Abs. 4 lit. b BNO eine zu kleine Ladenfläche zur Verfügung stehen. Für diesen Fall wird deshalb eine Erweiterung der Ladenfläche bis auf maximal 150 m2 eingeräumt. Die Gesamtladenfläche von 3‘000 m2 im Gesamtperimeter wird dadurch nicht überschritten.

Baufelder 3, 4, 7 - 10:

Die kleinen Flächen dieser Baufelder rechtfertigen die Befreiung von der Überbauungsflächenbeschränkung ab drittem Geschoss gemäss § $30^{bis}$ Abs. 4 lit. c BNO.

Baufelder 5 - 7:

Die bestehenden Betriebe in diesen Baufeldern haben aktuelle Erweiterungs- und Umbaupläne, welche nicht durch einen obligatorischen Wohnanteil verunmöglicht werden sollen.

Baufelder 8 – 10:

Die Überbauung dieser Baufelder muss der Bedeutung des Areals als bahnseitiges „Eingangstor zur Stadt“ in besonders hohem Masse Rechnung tragen. Gemäss § 25 kann der Stadtrat diesbezüglich eine Begutachtung anordnen.
Empfindliche Nutzungen im Randbereich zur Bahn haben die Bestimmungen der Verordnung betreffend nicht ionisierende Strahlung (NISV) einzuhalten. Dies kann für bestimmte Nutzungen zu höheren Abständen führen, als sie mit den Baufeldgrenzen vorgegeben werden.

Übrige Erläuterungen zu einzelnen Baufeldern:

In Baufeld 5 wird wohl der bestehende Getränkehandelsbetrieb noch längere Zeit nutzungsbestimmend sein. Der Gestaltungsplan respektiert und integriert daher den besitzsstandsgeschützten Gleisanschluss.

Baufeld 6 sieht eine Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende Baute.

§ 7:
*Übertragung von Wohn- Laden- und Überbauungsflächenanteilen*

Der baufeldüberschreitende Transfer von Überbauungsflächen ist nicht sinnvoll, weil das städtebaulich vertretbare Mass je Baufeld bereits definiert wurde. Hingegen macht die baufeldexterne Verschiebung von Wohn- und Ladenanteilen Sinn, um auf betriebliche und örtliche Konstellationen flexibel reagieren zu können.

§ 8:

Im Rahmen der Workshops wurde das Konzept „öffent-

*Private Erschliessungsflächen*

licher“ und „halböffentlicher“ Aussenräume entwickelt, welches sich von Fassade zu Fassade erstreckt und damit wesentliche Elemente der heutigen räumlichen Qualitäten in neuer Form weiterführt. Ziel der privaten Erschliessungsflächen ist somit die gestalterisch einheitliche Weiterführung der öffentlichen Erschliessungsflächen (vgl. die Bemerkungen zum System der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume im Kapitel Planungskonzept).

§ 9:
*Öffentlicher Park*

Der Park ist mit einer Fläche von 3242 $m^2$ verbindlich ausgeschieden. Um die im § $30^{bis}$ Abs. 3 lit. b BNO vorgeschriebenen Mindestfläche von 3500$m^2$ zu erreichen, ist eine Vergrösserung zulasten des Ergänzungsbereiches von maximal 100 $m^2$ bzw. zulasten des Mischbereiches Erschliessung/Park vorgesehen.

§ 10:
*Naturnahe Flächen*

Mit diesen Flächen werden insbesondere der nichtbebaubare Zwischenraum zum Bahnareal sowie andere „Restflächen“ belegt. Die Nähe zum Bahnareal mit den spezifischen Bedingungen für eine bestimmte Flora und Fauna legt eine eher „trockene“ Anlage dieser Flächen nahe. Die Flächen ersetzen den bisher im Erschliessungsplan „Lindenhof, Torfeld/Rohrerstrasse, Westteil“ festgelegten Bereich für die Erhaltung von Mauereidechsen. Sie dienen zusammen mit dem öffentlichen Park und den obligatorischen Baumreihen gemäss §21 Abs. 2 auch der ökologischen Vernetzung.

§ - 11 – 15:
*Öffentliche Verkehrserschliessung*

Der Gestaltungsplan sieht – basierend auf dem Grobkonzept für die Gebietserschliessung (§ 2 Abs. 2 lit. b) – das System der öffentlichen Verkehrserschliessung vor, bis zur Ergänzungsplanung gemäss § 3 Abs. 2 noch unterbrochen durch den Ergänzungsbereich. Die Anbindung an die Rohrerstrasse wird mit den Anschlusspunkten A – F kenntlich gemacht. Fix ausgeschieden werden Strassenbereiche, auf welcher sich der öffentliche Motorfahrzeug-, Radfahrer- und Fussgängerverkehr abwickeln wird. Daneben werden in der Lage noch unbestimmte Fuss- und Radwege sowie Fusswege vorgesehen, welche im Rahmen der sukzessiven Ueberbauung zu definieren sein werden.

Die öffentliche Erschliessung setzt sich auf den privaten Erschliessungsflächen (§ 8) sowie parzelleninternen Privaterschliessungen fort.

Der Mischbereich gemäss § 13 Abs. 1 hält ein 6m breites Trassee für die Erschliessung der Baufelder 1 und 2 mit Ausweitung am Ende frei.
Alternativ oder ergänzend können diese Baufelder mittels erdgeschossiger, axialer Durchstossung des Mitteltrakts des Zeughauses, unter Berücksichtigung der

bestehenden Fassadenöffnungen und Einhaltung der Sturzhöhe, erschlossen werden.

Im Osten des Perimeters wird ein Freihaltebereich für den Schwerverkehr festgelegt, östlich von Baufeld 10 ein maximaler Freihaltebereich für eine Fussgängerpasserelle über die Bahngeleise zum „Torfeld Süd“.

Die Verkehrsflächen sollen niveaumässig möglichst nicht differenziert werden und sich von Fassade zu Fassade erstrecken (vgl. Bemerkungen zum System der öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume im Kapitel Planungskonzept).

§ 16:
*Ausfahrdosierung*

Der prekären Aufnahmekapazität der Rohrerstrasse soll bei Bedarf mit Massnahmen der Ausfahrdosierung begegnet werden können.

§ 17:
*Parkplätze und Veloabstellplätze*

Der revidierte § 55 mit Anhang IV BNO weist das „Torfeld Nord“ einer Zone Entwicklungsgebiete mit Reduktion des Parkplatzpflichtbedarfs auf ein reduziertes Angebot zu. Dies trägt der beschränkten Aufnahmekapazität der Rohrerstrasse Rechnung. Diesem Ziel soll auch die Möglichkeit der bedarfsweisen Bewirtschaftungspflicht dienen.

§ 18:
*Aussenbeleuchtung*

Die Verdrängung der Dunkelheit durch Kunstlicht erhöht zwar vielerorts die Sicherheit, kann jedoch dem Wohlbefinden abträglich sein, beeinträchtigt die Lebensräume nachtaktiver Tiere und führt zu Energieverschwendung. Aussergewöhnlich stark emittierende oder störende Beleuchtungsanlagen oder -reklamen sind deshalb unerwünscht. Aussenbeleuchtungen sind generell auf ihre Notwendigkeit hin zu überprüfen. Leuchten sollten nach oben abgeschirmt sein und – wo sinnvoll – über ein Zeitmanagement gesteuert werden. Weitere Hinweise finden sich in den jeweils aktuellen Empfehlungen der Umweltfachstellen von Bund und Kanton.

§ 19:
*Energieversorgung und Bauweise*

Zu erfüllen sind mindestens die Anforderungen des Minergie-Standards. Bei Baugesuchen muss lediglich nachgewiesen werden, dass diese Anforderungen eingehalten werden können, das Label muss dazu nicht erworben werden; somit sind Erleichterungen gegen über dem Minergie-Label möglich, wenn dessen Zielgrössen erreicht werden. Für Um- und Erweiterungsbauten, welche über die Besitzstandsgarantie hinaus gehen, sowie für Umbauten und Erweiterungen in der Ensembleschutzzone kann eine Abwägung unter der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw. den Zielen des Ensembleschutzes vorgenommen werden.

§ 20:
*Begrünung*

Dass Flachdächer soweit möglich zu begrünen sind, ist heute üblich. Die entlang den Strassen zu den Anschlusspunkten B, C und E vorgesehenen Baumreihen dienen der Wohnlichkeit und zum Teil der ökologischen Vernetzung (vgl. zuvor zu § 10).

§ 21:
*Entwässerung*

Keine Bemerkung.

§ 22:
*Konkurrenzverfahren*

Die Baufelder 1 und 3 haben städtebaulich einen besonderen Stellenwert (vgl. zuvor zu § 6). Hier sind besondere Anforderungen an die Qualität der Projektentwicklung zu stellen. Gefordert wird ein städtebauliches und architektonisches Konkurrenzverfahren auf hohem Niveau.

§ 23:
*Begutachtung*

Die Möglichkeit der Begutachtung von Bau- und Gestaltungsvorhaben geht über § 62 BNO hinaus, indem hier der Nachweis der Unerlässlichkeit nicht notwendig ist.

§ 24:
*Aufhebung bisherigen Rechts*

Der Gestaltungsplan Torfeld Nord hebt den insgesamt nicht mehr genügenden Erschliessungsplans „Linden hof, Torfeld/Rohrerstrasse, Westteil“ auf, übernimmt allerdings dessen Elemente, soweit diese noch angemessen sind. Zusätzlich muss die bestehende Baulinie an der Rohrerstrasse vom Zeughaus bis zur Verzweigung Aaretal-/ Rohrerstrasse aufgehoben werden, weil ein in Zukunft notwendiger Strassenausbau voraussichtlich eine Mehrbreite erfordern wird (vgl. die erläuternde Grundlage Verkehrserschliessung Torfeld Nord, abgestimmt auf Betrieb und Gestaltung der Rohrerstrasse [ 110]); die Funktion der bisherigen Baulinie wird durch die Baufeldgrenzen übernommen.

*Weitere, nicht in den SNV geregelte Planbelange*

Der Plan zeigt orientierend die Option der SBB auf Ergänzung ihrer Anlage um ein weiteres Gleis auf.

Der Plan weist orientierend auf einen bestehenden, markanten Baum in Baufeld 1 hin, welcher jedoch, um eine sinnvolle Überbauung nicht zu Verunmöglichen, nicht geschützt werden kann.

## 3.5 Erläuterungen zum Situationsplan

### 3.5.1 Genehmigungsinhalt

#### 3.5.1.1 Perimeter, Ergänzungsbereich, Baufelder und Nutzungsbereiche

- Perimeter: Innerhalb des Perimeters gelten die Vorschriften des Gestaltungsplans.

- Ergänzungsbereich: In diesem Bereich ist noch keine Sondernutzungsplanung erfolgt. Diese wird später bei Bedarf nachgeholt.
- Baufelder: Die Baufelder sind mit genau definierten Abgrenzungen dargestellt und nummeriert.
- Zu erhaltende Gebäude: Ausserhalb des Ergänzungsbereichs wird nur das Zeughaus als schützenswert eingestuft.
- Private Erschliessungsflächen: Diese Flächen im Privateigentum sind der Erschliessung vorbehalten und dürfen nicht für Hochbauten genutzt werden.
- Öffentlicher Park Die Parkflächen sind rechtsverbindlich ausgeschieden. Diese erreichen jedoch noch nicht die in der BNO § $30^{bis}$ verlangte Mindestfläche von 3500 $m^2$.
- Naturnahe Flächen: Diese sind verbindlich festgelegt und dienen als Trokkenstandort für eine bestimmte Flora und Fauna in der Nähe des Bahnareals.

#### 3.5.1.2 Strassen, Wege, Erschliessungsbereiche, gemischte Bereiche und Freihaltebereiche

- Strassen: Die Lage der internen Erschliessungsstrassen sind verbindlich festgelegt.
- Fuss- und Radweg: Diese sind mit diesem Gestaltungsplan zwingend, auch bezüglich Mindestbreite, definiert. Die genaue Lage wird mit den kommenden Überbauungsprojekten festgelegt.
- Fussweg: Das Gleiche – wie bei den Fuss- und Radwegen – gilt auch für die Fusswege.
- Anschlusspunkt A an Rohrerstrasse In diesem Bereich ist eine Ein- und Ausfahrt in die Rohrerstrasse mit Rechtsabbiegebeziehungen als untergeordnete Erschliessung für Besucher- und Lieferverkehr gestattet.
- Mischbereich Erschliessung / Park: Nachdem das detaillierte Überbauungskonzept für die Baufelder 1 und 2 noch nicht steht, hält der Mischbereich ein 6m breites Trassee für die Erschliessung der Baufelder 1 und 2 mit Ausweitung am Ende frei.
- Freihaltebereich Schwerverkehr: Für den Schwerverkehr der Baufelder 7 und 9 mit Ausfahrtpunkt F wird ein Bereich von mindestens 7m Breite freigehalten. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- Freihaltebereich Brückenkopf: Für den Bau einer Fussgänger- und Velopasserelle zwischen Torfeld Nord und Süd ist dieser Bereich völlig freizu halten.
- Aufgehobene Baulinie: Die nicht mehr relevanten Baulinien des früheren Erschliessungsplans „Lindenhof, Torfeld / Rohrerstrasse Westteil“ vom 15. Juli 1996 / 2. Juli 2003, werden auf gehoben.
- Neuer Baumbestand: Die Bereiche für neue Bäume werden hiermit verbindlich festgelegt.

### 3.5.2 Orientierungsinhalt

Ohne rechtliche Verbindlichkeit sind im Plan 1:1000 zur Information im Orientierungsinhalt die Ensembleschutzzone, die Anschlusspunkte B bis F an die Rohrerstrasse, die Abgrenzung des Interessenbereiches Bahn, eine geplante Bahnanlage (weiteres Gleis), ein markanter Baum (der nicht geschützt ist) sowie Trink- und Abwasserleitungen dargestellt.

# 4 Vorprüfung, Mitwirkung und Auflage

## 4.1 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht vom 15. Juni 2011 hält fest, dass gestützt auf § 3 BauG die Mitwirkkung und das Einwendungsverfahren zusammengelegt werden dürfen. Die Zusammenlegung der beiden Schritte sei möglich, weil das Verfahren im Jahre 2008 bereits einmal durchgeführt wurde (Wiederholung) und sich zentrale Planinhalte nicht verändert haben.

Der Vorprüfungsbericht enthält verschiedene Empfehlungen zur Erschliessung. Insbesondere wird der Stadt empfohlen, die Projektierung der zur Arealerschliessung notwendigen Massnahmen zur Optimierung der Sicherheit und der Leistungsfähigkeit der Rohrerstrasse K110 beim Kanton rechtzeitig in die Wege zu leiten. Ebenso sollen die Arbeiten an der Langsamverkehrsverbindung zum Bahnhof frühzeitig gestartet werden.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht erfüllt der Gestaltungsplan die Voraussetzungen zur Genehmigung. Ein Genehmigungsantrag könne in Aussicht gestellt werden.

## 4.2 Mitwirkung und Auflage

Die Auflage erfolgte nach Massgabe der §§ 24 ff. des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; Stand 1. Januar 2010) während 30 Tagen, d.h. vom 13. September bis 12. Oktober 2011 mit vorgängiger Publikation in der Aargauer Zeitung und dem Amtsblatt des Kantons Aargau.

Während der Auflagefrist konnte jedermann eine Mitwirkung einreichen; niemand machte von diesem Recht Gebrauch.

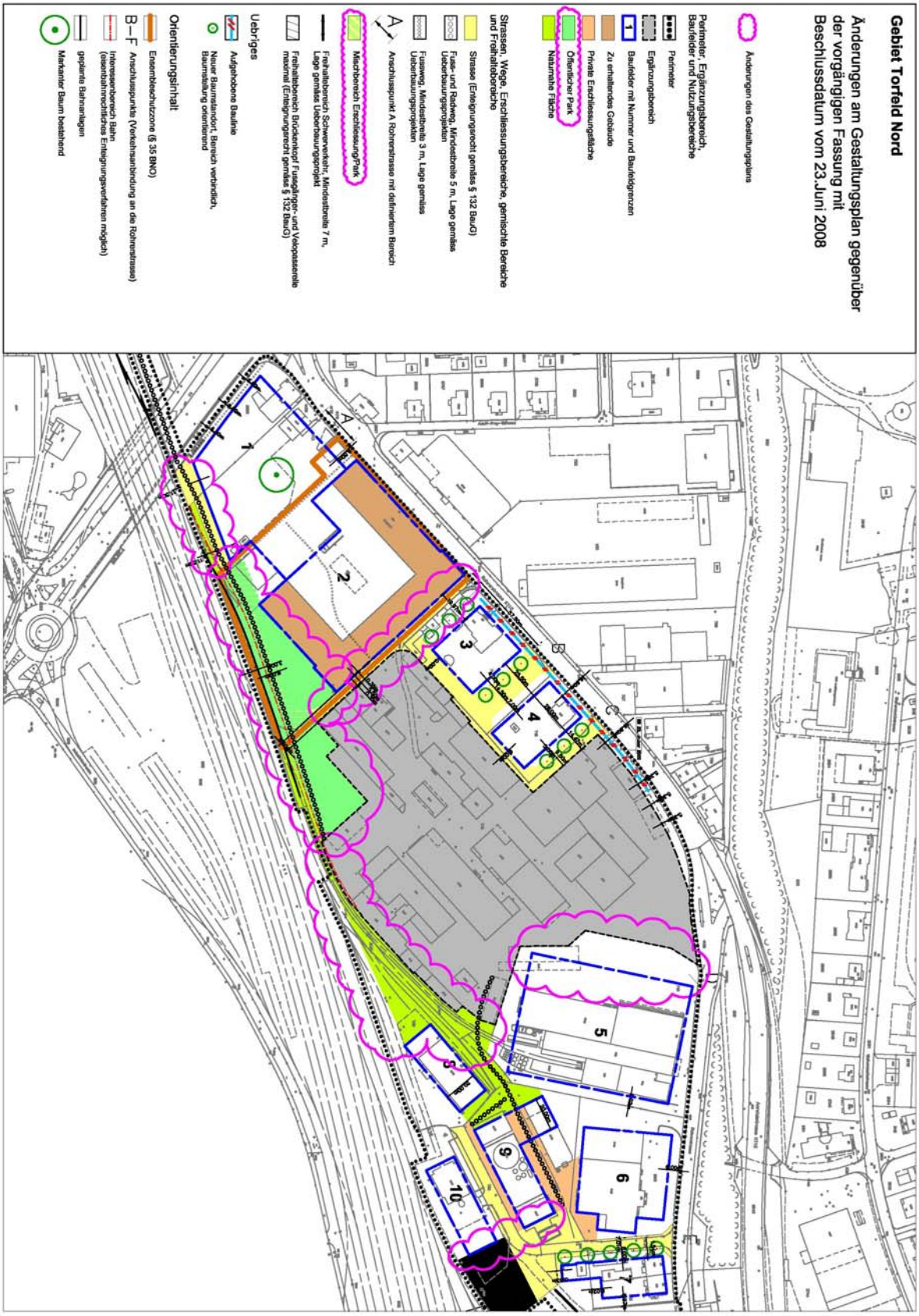
Zu Einwendungen legitimierte Personen oder Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 BauG waren während der Auflagefrist zur Einreichung von Einwendungen berechtigt. Der Eigentümer von Parzelle Nr. 778 machte von diesem Recht Gebrauch.

Am 8. November 2011 wurde mit dem Einwender und seinem Anwalt eine Einwendungsverhandlung durchgeführt. Dabei wurde im Wesentlichen vereinbart, auf die Führung des direkt über die Parzelle 778 führenden Nordastes des vorgesehenen Radwegs zu verzichten und den Weg lediglich südlich der Parzelle 778 über die dort vorgesehene, mit einem Enteignungsrecht belegte Strasse zu führen.

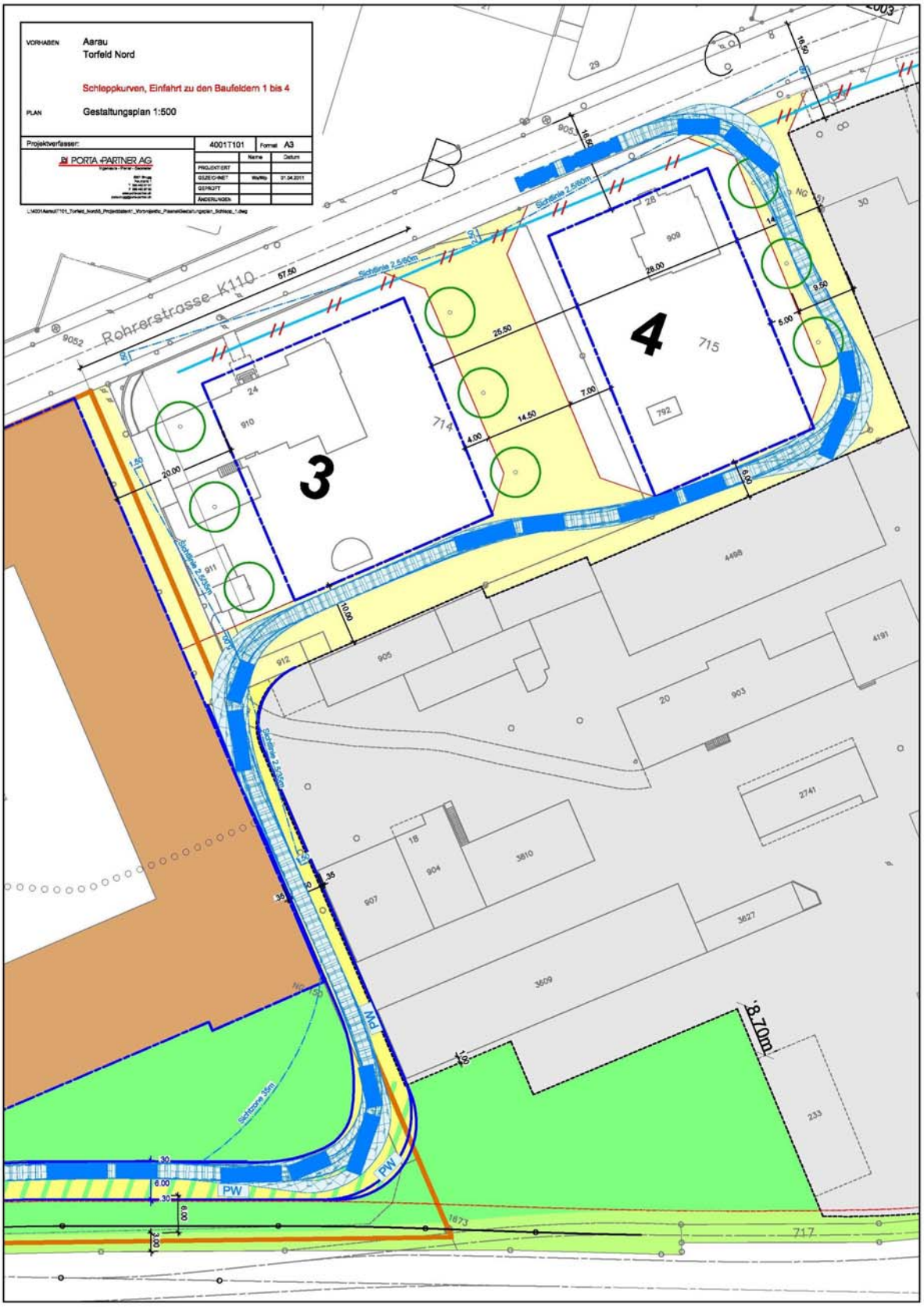
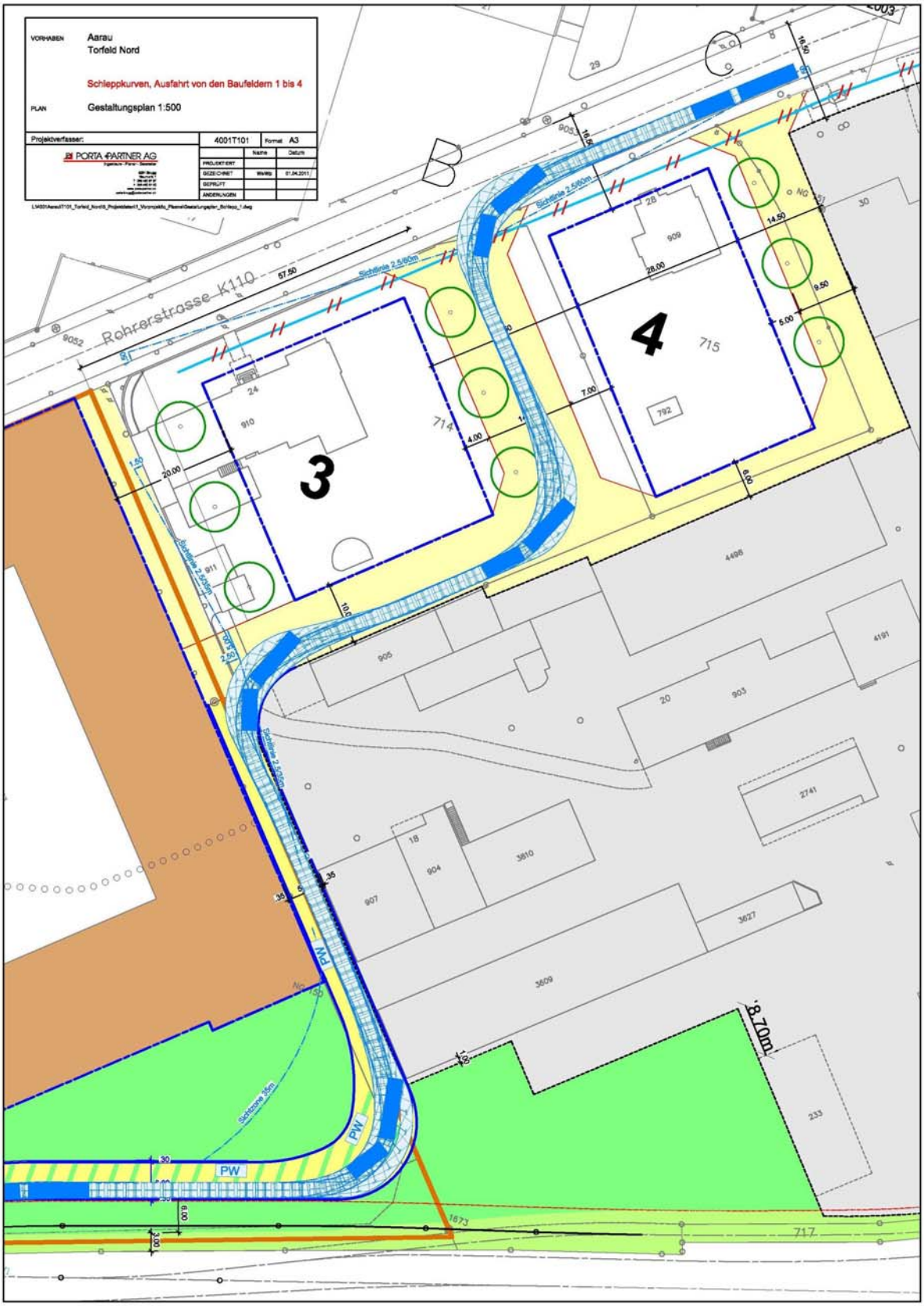
Der Stadtrat entschied darauf, in teilweiser Gutheissung der Einwendung den durch Baufeld 9 führenden Nordast des Fuss- und Fahrwegs wegzulassen; im Übrigen wurde die Einwendung abgewiesen, soweit auf sie eingetreten werden konnte, und der Gestaltungsplan beschlossen.

# Anhänge 1-3

## Anhang 1; Änderungen GP gegenüber der Fassung vom 23. Juni 2008



## Anhang 2; Schleppkurven, Einfahrt zu den Baufeldern 1 bis 4



# Anhang 3; Schleppkurven, Ausfahrt von den Baufeldern 1 bis 4