



Aarau, 23. September 2019  
GV 2018 – 2021 / 108

## Botschaft an den Einwohnerrat

### Revision allgemeine Nutzungsplanung: Beschluss über die zurückgewiesenen Teile der Bau- und Nutzungsordnung

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### 1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 27. August 2018 hiess der Einwohnerrat die Revision der Nutzungsplanung mit Ausnahme weniger Bestimmungen, welche an den Stadtrat zur Überarbeitung zurückgewiesen wurden, gut. Diese zurückgewiesenen Teile wurden durch den Stadtrat im Sinne der Rückweisung angepasst. Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung und Auflage und dem Vorliegen der Einwendungsentscheide beschliesst der Einwohnerrat gemäss § 25 Abs. 1 BauG über die Vorlage.

#### 2. Zurückgewiesene Teile der BNO

An der Sitzung vom 27. August 2018 verabschiedete der Einwohnerrat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Ausnahme weniger Bestimmungen, die er zur Überarbeitung zurückgewiesen hat. Der Einwohnerrat kann nicht direkt über Änderungen in der Nutzungsplanung entscheiden. Er kann nur die gesamte Nutzungsplanung oder Teile davon nicht beschliessen und an den Stadtrat zur Überarbeitung zurückweisen.

Die zur Überarbeitung zurückgewiesenen Teile wurden im Stadtrat beraten und wie vom Einwohnerrat beantragt in die Bau- und Nutzungsordnung übernommen. Es handelte sich dabei um die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen. Die Begründungen zu den einzelnen Anpassungen sind im Planungsbericht ersichtlich.



§ BNO	BNO Bisher	Rückweisung ER/Antrag	Anpassung BNO
§ 3 Planungsgrundsätze Abs. 1	Überbauungen sowie Aus- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.	<b>Antrag 1:</b> Überbauungen sowie Aus- und Strassenräume sind <u>attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar</u> zu gestalten und zu strukturieren. <b>Antrag 2:</b> Überbauungen sowie Aus- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren, <u>dabei ist der Aufenthaltsqualität besondere Beachtung zu schenken.</u>	Überbauungen sowie Aus- und Strassenräume sind <u>attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar</u> zu gestalten und zu strukturieren, <u>dabei ist der Aufenthaltsqualität besondere Beachtung zu schenken.</u>
§3 Planungsgrundsätze Abs. 4	Anzustreben sind eine gute Qualität und die Sicherheit des Verkehrs unter Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.	Anzustreben sind eine gute Qualität und die Sicherheit des Verkehrs unter <u>Priorisierung</u> des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.	Anzustreben sind eine gute Qualität und die Sicherheit des Verkehrs unter <u>Priorisierung</u> des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs.
Wohnzonen §16 Abs. 4 §17 Abs. 8 §18 Abs. 4	Die Umgebung ist soweit möglich zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen.	Die Umgebung ist soweit möglich <u>ökologisch wertvoll</u> zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. <u>Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.</u>	Die Umgebung ist soweit möglich <u>ökologisch wertvoll</u> zu begrünen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten oder wiederherzustellen. <u>Dabei sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu bevorzugen.</u>
§52 Energie	Steht Fernwärme oder-Kälte aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zu Verfügung, kann der Stadtrat den Anschluss von Grossbezügerinnen und -bezüger mit Bedarf von 1 GWh verfügen, wenn dieser hinsichtlich der technischen Machbarkeit und des langfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verhältnismässig ist.	Steht Fernwärme oder-Kälte aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zu Verfügung, kann der Stadtrat den Anschluss von Grossbezügerinnen und -bezüger mit Bedarf von <u>0.5 GWh</u> verfügen, wenn dieser hinsichtlich der technischen Machbarkeit und des langfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verhältnismässig ist.	Steht Fernwärme oder-Kälte aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zu Verfügung, kann der Stadtrat den Anschluss von Grossbezügerinnen und -bezüger mit Bedarf von <u>0.5 GWh</u> verfügen, wenn dieser hinsichtlich der technischen Machbarkeit und des langfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag verhältnismässig ist.



§ BNO	BNO Bisher	Rückweisung ER/Antrag	Anpassung BNO
Anhang 2: Ziele Bahnhof Nord	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässig Erschliessung	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässig Erschliessung; <u>Aussen- und Erschliessungsflächen mit guter Aufenthaltsqualität</u>	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässig Erschliessung; <u>Aussen- und Erschliessungsflächen mit guter Aufenthaltsqualität</u>
Anhang 2: Ziele Bahnhof Süd	Zeitgemässe Überbauung um den WSB-Bahnhof, welche den Bedürfnissen der Bahnhofnutzung, der zentralen Lage und einer qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinung gerecht wird.	Zeitgemässe Überbauung um den WSB-Bahnhof, welche den Bedürfnissen der Bahnhofnutzung, der zentralen Lage und einer qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinung gerecht wird. <u>Aussen- und Erschliessungsflächen mit guter Aufenthaltsqualität</u>	Zeitgemässe Überbauung um den WSB-Bahnhof, welche den Bedürfnissen der Bahnhofnutzung, der zentralen Lage und einer qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinung gerecht wird. <u>Aussen- und Erschliessungsflächen mit guter Aufenthaltsqualität</u>
Anhang 2: Ziele Telli Ost	Verdichteter Stadtteil Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums Ausscheidung angemessener Freiflächen Vereinzelte Hochhäuser als Akzente	Verdichteter Stadtteil Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums Ausscheidung <u>grosszügiger, ökologischer besonders wertvoller</u> Freiflächen <u>mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität</u> Vereinzelte Hochhäuser als Akzente	Verdichteter Stadtteil Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums Ausscheidung <u>grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller</u> Freiflächen <u>mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität</u> Vereinzelte Hochhäuser als Akzente
Anhang 2: Ziele Torfeld Nord	Ergänzung und Erweiterung der Innenstadt Bildung eines verdichteten Stadtteils unter Ausscheidung angemessener Freiflächen Belebung der Rohrerstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen Hochhäuser entlang der Bahngleise	Ergänzung und Erweiterung der Innenstadt Bildung eines verdichteten Stadtteils unter Ausscheidung <u>grosszügiger, ökologischer besonders wertvoller</u> Freiflächen <u>mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität</u> Belebung der Rohrerstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen Hochhäuser entlang der Bahngleise	Ergänzung und Erweiterung der Innenstadt Bildung eines verdichteten Stadtteils unter Ausscheidung <u>grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller</u> Freiflächen <u>mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität</u> Belebung der Rohrerstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen Hochhäuser entlang der Bahngleise



### 3. Kantonale Vorprüfung

Die geänderten Bestimmungen mussten erneut kantonal vorgeprüft werden. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 1. November 2018 vor. Aus Sicht der kantonalen Fachstelle betreffen die Rückweisungen ausschliesslich Belange, die in der Kompetenz der Stadt liegen. Die vorgesehenen Änderungen der BNO werden aus kantonomer Warte unterstützt. Sie wurden zweckmässig, angemessen und rechtmässig beurteilt. Das vorgelegte Dossier der zurückgewiesenen Teile der BNO bedurfte keiner Anpassung.

### 4. Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren

Da die Anpassungen verhältnismässig klein sind und bereits eine politische Diskussion darüber erfolgte, wurde die öffentliche Mitwirkung zeitgleich mit der öffentlichen Auflage durchgeführt. Während der kombinierten öffentlichen Mitwirkung und Auflage vom 11. Januar 2019 bis 11. Februar 2019 sind sechs Einwendungen eingegangen. Von den sechs Einwendungen wurde eine von 31 Personen unterzeichnet.

Gemäss § 24 Abs. 2 BauG entscheidet der Gemeinderat, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen. Eine Verhandlung ist nicht obligatorisch, aber angezeigt, wenn ein offenkundiges Missverständnis vorliegt, wenn Einwände bereinigt und Rechtsmittelverfahren vermieden werden können oder eine Verhandlung in den Einwendungen ausdrücklich gefordert wird. Es wurde mit vier Einzeleinwendern und dem Vertreter der Sammeleinwendung je eine Einigungsverhandlung durchgeführt. Die Anträge und Begründungen der Einwendungen sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Stadtrats sind aus den einzelnen Einwendungsentscheiden ersichtlich. Aus den Einwendungen und den Einigungsverhandlungen ergaben sich keine Änderungen in der Vorlage.

### 5. Zusammenhang mit Gesamtrevision und Teilrevision Torfeld Süd

Die vorliegende Teilrevision erfolgt unabhängig von der Gesamtrevision Nutzungsplanung. Die beiden Teile werden nach den jeweiligen Genehmigungen durch den Regierungsrat zusammengeführt. Die Genehmigungen können zeitgleich erfolgen. Nicht möglich ist eine Genehmigung der Teilrevision vor der Gesamtrevision.

Mit der Teilrevision Torfeld Süd besteht weder inhaltlich noch verfahrenstechnisch ein Zusammenhang.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

**A n t r a g :**

Der Einwohnerrat beschliesst die zurückgewiesenen Teile der Bau- und Nutzungsplanung (Anhang 1)

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Daniel Roth  
Stadtschreiber

Anhang:

1. Synopse der zurückgewiesenen Teile der BNO, Stand 23.09.2019
2. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 23. 09.2019

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Einwendungen und Mitwirkungen
- Einwendungsbeschlüsse
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 1. November 2018