Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Änderung vom 26. August 2019

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: –
Geändert: **7.1-1**
Aufgehoben: –

Der Einwohnerrat Aarau

beschliesst:

I.

Der Erlass SRS 7.1-1 (Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 27. August 2018) (Stand 12. März 2020) wird wie folgt geändert:

§ 43 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4**, **Abs. 5** (aufgehoben)

¹ Die Nettoladenfläche wird nach einzelnen Betrieben oder nach Gebieten gemäss Abs. 2-4 beschränkt. Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Gastronomie) gelten nicht als Verkaufsbetriebe.

² Die Nettoladenfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche (einschliesslich Flächen für Gestelle, Auslagen, ladeninterne Zirkulationsfläche usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume o.ä.). Nicht einzelnen Betrieben zugeordnete gebäudeinterne Erschliessungsflächen, die gleichzeitig anderen Nutzungen dienen, sind nur zur Hälfte als Nettoladenfläche anrechenbar.

³ Die Nettoladenfläche pro Betrieb bezieht sich auf den Einzelbetrieb, welcher für die Kunden über keine gemeinsame Feinerschliessung und Parkierung mit anderen Verkaufsbetrieben verfügt. Soweit die Nettoladenfläche nicht gemäss Abs. 4 pro Betrieb oder gebietsweise abweichend beschränkt ist, gilt eine Beschränkung auf 500 m² pro Betrieb. Der Stadtrat kann zusätzliche Ausstellungsflächen (innen und aussen) bewilligen.

2022-014

⁴ In folgenden Gebieten sind insgesamt höchstens folgende Nettoladenflächen zulässig:

- a) (geändert) Gebiet, begrenzt durch Graben - Vordere Vorstadt - Obere Vorstadt - SBB-Geleise- Buchserstrasse - Bahnhofstrasse - Poststrasse - Laurenzenvorstadt: unbeschränkt;
- b) (geändert) Gebiet, begrenzt durch Girixweg - Tellstrasse - Zone ÖN (Telli): 10'000 m² (Einkaufszentrum), davon 7'500 m² für Fachmärkte;
- c) (geändert) Pflichtgestaltungsplanperimeter Bahnhof Süd: 1'400 m²;
- g) (geändert) Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: max. 2'000 m² Nettoladenfläche;
- h) (geändert) Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters Torfeld Süd: 600 m² pro Betrieb.

⁵ *Aufgehoben.*

Anhänge

Anhang 2: Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 1 und 2 (geändert)

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Änderungen unter Ziff. I treten mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Aarau, 26. August 2019

Im Namen des Einwohnerrates

Der Präsident
Matthias Keller

Der Protokollführer
Stefan Berner

Angenommen in der Volksabstimmung vom 24. November 2022. Genehmigung durch den Regierungsrat am 10. Juni 2020 (Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000678):

1. Die Nutzungsplanung Siedlung "Stadion 2017 - § 43 Verkaufsnutzungen und Anhang 2, Torfeld Süd", beschlossen vom Einwohnerrat Aarau am 26. August 2019 (dem Referendum unterstellt) sowie gutgeheissen von der Stimmbevölkerung am 24. November 2019, wird genehmigt.

**Anhang 2:
Planungsziele und Sondervorschriften für Pflichtgestaltungspläne gemäss
§ 5 Abs. 1 und 2 BNO**

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
Bahnhof Nord	Erweiterung der Innenstadt Städtebaulich, architektonisch und betrieblich gute Überbauung und Nutzung des nördlichen Bahnhofquartiers sowie dessen zweckmässig Erschliessung; Aussen- und Erschliessungsfläche mit guter Aufenthaltsqualität	Wohnnutzung erst ab 1. Obergeschoss, Nutzung des Erdgeschosses in der Regel publikumsorientiert. In der Länge nicht begrenzter, höchstens 30 m tiefer Baukörper. Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) des Baukörpers entlang SBB-Geleise 31 m, eines Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse 70 m, des östlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 22m und des westlich an den öffentlichen Bahnhofplatz angrenzenden Gebäudes 33m (heutige Parzelle 1379) Bezug des Freiraums im Bereich des Baukörpers angrenzend an die Buchserstrasse zum Torfeld Nord.
Bahnhof Süd	Zeitgemässe Überbauung um den WSB-Bahnhof, welche den Bedürfnissen der Bahnhofnutzung, der zentralen Lage und einer qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinung gerecht wird. Aussen- und Erschliessungsfläche mit guter Aufenthaltsqualität	Im Westbereich anrechenbare Bruttogeschossfläche oberirdisch 8'500 m ² , Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 25 m. Im Ostbereich anrechenbare Bruttogeschossfläche oberirdisch 11'400 m ² , unterirdisch 1'400 m ² , Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 30 m.
Erlinsbacherstrasse	Durchsehbarkeit und Durchgängigkeit zwischen Erlinsbacherstrasse und Aareraum	Ausnützungsziffer 0.8. In Abweichung von § 4 ist zur Anpassung an die Topographie maximal ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, dann aber kein zusätzliches Dach- und Attikageschoss.
Freiverlad	Markante Baufronten gegenüber der Bahnlinie und den Strassenräumen	Wohnungen nur, soweit betriebsbedingt standortgebunden. Baumassenziffer 9. Vollgeschosse 12, kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss. Gesamthöhe First- und Flachdach 44 m. Ökologische Ausgleichsfläche 2'000 m ² .
Hinterfeld	Ausgleich zwischen den städtebaulichen Körnungen der angrenzenden Überbauungen, d. h. die Schaffung eines massstäblichen Übergangsbereichs zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung. Durchlässige Gestaltung Freihaltung einer grosszügigen Hauptachse in West-Ost-Richtung	Ausnützungsziffer 1.0. Vollgeschosse 4 (kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss), für einzelne Akzentbauten Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 21 m.
Kasernenareal	Festsetzung in einer nachfolgenden Teilrevision.	

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
Nordpark	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.	Weder minimale noch maximale Wohnanteile. Erschliessung aller Parkfelder via Küttigerstrasse mit Sicht- und Schallschutz gegenüber Nachbarliegenschaften, Bewilligung des Kantons vorbehalten.
Telli Ost	Verdichteter Stadtteil Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums Ausscheidung grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität. Vereinzelte Hochhäuser als Akzente	Ausnützungsziffer 2.0. Vollgeschoss 15 (keine zusätzliche Dach- oder Attikageschoss). Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) für Hochhäuser 55 m. Der Stadtrat kann Bauten zur Betriebsnutzung nach der Regelbauweise der Grundzone ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans stehen und der Mindestwohnanteil später realisierbar ist.
Torfeld Nord	Ergänzung und Erweiterung der Innenstadt Bildung eines verdichteten Stadtteils unter Ausscheidung grosszügiger, ökologisch besonders wertvoller Freiflächen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität. Belebung der Rohrerstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen Hochhäuser entlang der Bahngleise	Ausnützungsziffer 4.2 in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, 2.0 in den übrigen Bereichen. Abstimmung der Nutzung auf den gegenüberliegenden Freiverlad. Kein Mindestwohnanteil östlich des Südastes der Rohrerstrasse, westlich davon für Erd- und 1. Obergeschoss, ab 2. Obergeschoss Mindestwohnanteil von 60 % der ab diesem Geschoss realisierten Geschossfläche, wobei der Gestaltungsplan bereichsweise davon entbinden kann. Vollgeschosse 15 in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, in den übrigen Bereichen 8 (je kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss). Gesamthöhe First- und Flachdach (Geschosszahl frei) 55 m in der ersten Bautiefe von 50 m entlang Buchserstrasse und südlicher Zonengrenze AW5, in den übrigen Bereichen 8 Vollgeschosse (kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss). Ausscheidung eines öffentlichen Parks von 3'500 m ² sowie naturnah zu gestaltender Flächen. Der Stadtrat kann Bauten zur Betriebsnutzung nach der Regelbauweise der Grundzone ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn nachgewiesen wird, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflichtgestaltungsplans stehen und der Mindestwohnanteil später realisierbar ist.

Pflichtgestaltungsplan	Ziele	Abweichungen von den Regelbaumassen
<p>Torfeld Süd</p>	<p>Verdichteter Stadtteil Zusätzliche Bauvolumen im Sinne eines attraktiven Stadtraums Ausscheidung angemessener Freiflächen Hochhäuser als Akzente oder in einem eigenständigen Cluster in der Höhe differenziert Mit strukturierten und möglichst zusammenhängenden Freiräumen Aufenthaltsqualität, Durchwegung und Übergang respektive Anbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren schaffen Vielfältiges Wohnraumangebot Sportlärm: Zielvorgabe: Die Grundrisse der Wohnungen sind mit dem Ziel zu optimieren, dass bei jeder Wohneinheit die Hälfte der lärmempfindlichen Räume nicht von Sportlärmbelastungen über den Immissionsrichtwerten betroffen sind. Mindestanforderung: Sämtliche Wohneinheiten verfügen über mindestens einen lärmempfindlichen Wohnraum, an dem die Immissionsrichtwerte des Sportlärms an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden. Eisenbahnlärm: Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu optimieren, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Sicherheitsmassnahmen zur Störfallvorsorge</p>	<p>Generell im ganzen Gebiet Geschosszahl frei. Bereichsweise Festlegung der Nutzungsdichte mit Ausnutzungs- oder Baumassenziffern oder mit Mantellinien sowie mit Gesamthöhen. Abweichungen für den Ostbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters: Reservation für ein Super League taugliches Stadion für höchstens 10'000 Besucher. Gastronomie mit rund 1'000 m² anrechenbare Geschossfläche unter der Bedingung der Realisierung des Stadions. Definition der mit der Festsetzung des Stadions im kantonalen Richtplan verbundenen Auflagen, z.B. Anbindung an das städtische Busnetz, lenkungswirksame Parkierungsbewirtschaftung, Möglichkeit der Ausfahrtdosierung, Verpflichtung der Grundeigentümer zur Überlassung von stadionfremden, nicht der Wohnnutzung gewidmeten Parkfeldern zur Doppelnutzung für Stadionveranstaltungen. Max. anrechenbare Geschossfläche von 88'500 m² (inkl. Stadion und Gastronomie) unter der Bedingung, dass das Stadion vorher oder gleichzeitig realisiert wird. Gewerbenutzung mit einem Anteil von mind. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche (inkl. Stadion und Gastronomie). Die Wohnnutzung ist autoreduziert zu realisieren. Hochhäuser mit einer max. Gesamthöhe First- und Flachdach von 75 m. Bei Bauten über 30 m Gesamthöhe und dazu gehörenden Sockelbauten ist das Erdgeschoss so auszubilden, dass es publikumsorientierte Nutzung und öffentliche Infrastruktur zulässt, Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss möglich. Es ist eine optimale Anbindung inklusive Durchgängigkeit des Quartiers zu Fuss und mit dem Velo zu gewährleisten und es sind genügend grosse Freiräume für die Wohnnutzung vorzusehen. Soweit mit der beabsichtigten Nutzung möglich, sind die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen. Abweichungen für den Westbereich des Pflichtgestaltungsplanperimeters: Hochhäuser mit einer Gesamthöhe First- und Flachdach von 50 m innerhalb eines 100 m breiten Streifens entlang der Industriestrasse. Max. anrechenbare Geschossfläche von 80'245 m². Ausscheidung eines öffentlichen Grün- und Freiraums.</p>