

Gestaltungsplan Bahnhof Süd Sondernutzungsvorschriften

gemäss §21 BauG

Parzellen Nr. 324, 822, 825, 1782, 2757, 2759, 2775, 2776, 2777, 2781, 2806, 2833, 2834, 2835, 2836, 3273, 3307, 3308, 3309

10. Mai 2016



Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Verbindlicher Plan 1:500
- Orientierender Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, mit Beilagen



Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2015

Mitwirkung vom 7. April 2015

Öffentliche Auflage vom 7. April bis am 6. Mai 2015

Vom Gemeinderat beschlossen am **30. Mai 2016**

Der Gemeindepräsident:

Beat Rütschi

Der Gemeindeschreiber:

Hans Huber



Genehmigt:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt

Aarau, den **29. August 2016**

Der Generalsekretär:

Inhalt

1	Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck und Ziele	3
Art. 2	Rechtsgrundlage	3
Art. 3	Perimeter	3
Art. 4	Bestandteile	3
2	Qualitätssicherung	4
Art. 5	Konzeptplanung	4
Art. 6	Konkurrenzverfahren	5
Art. 7	Etappierung	5
Art. 8	Sicherung Konzepte und Finanzierung	5
3	Gestaltungsgrundsätze	6
Art. 9	Gestaltungsgrundsätze	6
4	Art und Mass der baulichen Nutzung	7
Art. 10	Nutzungsmasse	7
Art. 11	Nutzungen generell	8
Art. 12	Baubereiche generell	9
Art. 13	Baubereiche im Speziellen	9
Art. 14	Umgebungsbereiche	10
Art. 15	Gestaltete Freiräume	10
5	Erschliessung und Parkierung	11
Art. 16	Erschliessung	11
Art. 17	Bahnhofplatz Süd	12
Art. 18	Parkierung	12
Art. 19	Langsamverkehr	13
Art. 20	Mobilitätsmanagement	13
6	Umwelt, Sicherheit	14
Art. 21	Energie	14
Art. 22	Lärmschutz und Erschütterungen	14
Art. 23	Ökologie	14
7	Schlussbestimmungen	15
Art. 24	Ausnahmen	15
Art. 25	Inkrafttreten	15
8	Anhang 1: Zuteilung Bruttogeschossflächen	16
9	Anhang 2: Berechnungshilfe Fahrten DTV pro Nutzungseinheit	16
10	Anhang 3: Plan zum öffentlich-rechtlichen Vertrag über ein Fuss- und Fahrwegrecht	16

Gestützt auf das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) §21 und auf die Bauverordnung (BauV) §5 ff des Kantons Aargaus erlässt die Gemeinde Suhr den Gestaltungsplan Bahnhof Süd mit den folgenden Vorschriften:

1 Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Bahnhof Süd schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitätvollen Bebauung mit gemischten Nutzungen.

² Es werden folgende Ziele verfolgt und in Konzeptplanungen gesichert:

- der zentralen Lage angemessene Dichte
- gute Eingliederung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätvolle Überbauung
- sinnvolle Etappierbarkeit
- gute Anbindung an bestehende oder neu geplante Erschliessungen
- gute Durchlässigkeit für quartierinternen Langsamverkehr
- gut gestaltete und nutzerfreundliche Frei- und Umgebungsbereiche
- gut gestaltete und nutzerfreundliche Strassen- und Platzräume
- nutzergerechtes Verkehrsregime
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen.

Art. 2

Rechtsgrundlage

¹ Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Suhr und der übergeordneten Gesetzgebung.

² Für die im Gestaltungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen sind generell die Bestimmungen im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) und die Bauverordnung (BauV Anhang 1) massgebend.

Art. 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 4

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Gestaltungsplan Bahnhof Süd (Situationsplan), 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht mit Berechnungen
- Plan Eigentumsverhältnisse, Stand März 2014

- Plan Erschliessungsstrasse Bernstrasse Ost bis Meierhof, vom 19. August 2009, mit Planungsbericht vom 18. August 2009
- Lärmnachweis Hintere Bahnhofstrasse, vom 03. August 2010
- Verkehrsprognose Hintere Bahnhofstrasse, vom 31. Mai 2010
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Begründung eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes zwischen der Gemeinde Suhr und der Grundeigentümerschaft der Parzelle GB Nr. 825, vom 21. März 2014

2 Qualitätssicherung

Art. 5 Konzeptplanung

¹ In den Baubereichen A1, A2, A3, C1, C2, D1 und D2 sowie den dazugehörigen Umgebungsbereichen darf je nur im Rahmen eines vom Gemeinderat genehmigten Konzeptes gebaut werden.

² In die Konzeptplanungen ist die Gestaltung der Strassenräume und der Umgebungsbereiche bis zu den angrenzenden Baubereichen und Perimetergrenzen einzubeziehen.

³ Der Gemeinderat kann Vorgaben für die Konzeptplanungen erlassen (insbesondere bezüglich der Gestaltung der Übergänge am Zonenrand bzw. gegen die Ausengrenzen, und hinsichtlich der städtebaulichen Eingliederung bzw. der Gestaltung der Gebäude).

⁴ Die Konzepte sind im Rahmen von Konkurrenzverfahren gemäss Art. 6 zu erarbeiten.

⁵ Der Gemeinderat kann von Konkurrenzverfahren absehen, wenn durch ein Büro mit Fachpersonen mit einem entsprechenden Ausbildungs- und Leistungsausweis mindestens 3 unterschiedliche Konzeptvarianten aufgezeigt werden.

⁶ Für Konzepte, welche ohne Konkurrenzverfahren erarbeitet werden, setzt der Gemeinderat die Baukommission der Gemeinde Suhr oder ein Beratungsgremium aus mind. drei Fachpersonen ein, welche die Konzeptvarianten bzw. die Bauprojekte in einem Fachbericht hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche beurteilt und Empfehlungen zu Händen des Gemeinderates ausspricht. Der Fachbericht ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

⁷ Für die Baubereiche A1, B und C1 ist eine gemeinsame Konzeptplanung vorgeschrieben.

⁸ Im Baubereich C2 ist eine gemeinsame Konzeptplanung vorgeschrieben.

⁹ Für den Baubereich D1 und D2 ist eine gemeinsame Konzeptplanung vorgeschrieben. Ein Konkurrenzverfahren ist nicht zwingend.

¹⁰ Wird der Baubereich A3 mit einem Verkehrsaufkommen im Umfang der bestehenden Nutzungen bebaut, kann der Gemeinderat auf eine Konzeptplanung verzichten.

¹¹ Konzeptplanungen in den Baubereichen A2 und A3 sind mit den Bahnbetreibern WSB zu koordinieren.

¹² Für die Projektierung der Hintere Bahnhofstrasse, der neuen Erschliessungsstrasse (Verlängerung Hintere Bahnhofstrasse) sowie des Bahnhofplatzes Süd kann der Gemeinderat auf ein Konkurrenzverfahren verzichten. Der Einbezug eines Landschaftsarchitekten in Projektierung und Realisierung ist hingegen zwingend.

Art. 6
Konkurrenzverfahren

¹ Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen und qualifizierten Verfasser-teams vorliegen
- der Gemeinderat und/oder allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachpersonen an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Beurteilung dieser Konzepte beteiligt sind.

² Der Gemeinderat kann

- ein Verfasser-Team bestimmen
- sich finanziell am Konkurrenzverfahren beteiligen
- ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Konkurrenzverfahren und Einreichung des Baugesuchs mehr als 5 Jahre vergangen sind.

Art. 7
Etapplierung

Im Rahmen der Konzeptplanungen sind die Etapplierung der Bebauung und der Erschliessungslösungen innerhalb der einzelnen Baubereiche und deren Abhängigkeit von den benachbarten Baubereichen bzw. der übergeordneten Erschliessung aufzuzeigen.

Art. 8
Sicherung Konzepte und Finanzierung

¹ Baubewilligungen für Gebäude und Anlagen in den Baubereichen dürfen nur erteilt werden, wenn die Finanzierung, die Besitzverhältnisse, die Realisierung und der Unterhalt der neuen Erschliessungsstrasse (Verlängerung Hintere Bahnhofstrasse), des Bahnhofplatzes Süd, von Erschliessungswerken, Umgebungsbereichen, Freiräumen und weiteren Werken von öffentlichem Interesse gesichert sind.

² Vor der ersten Baubewilligung in den Baubereichen A1, A2, B, C1 und C2 ist durch die Gemeinde ein Strassenprojekt für die bestehende Hintere Bahnhofstrasse und die Neue Erschliessungsstrasse (Verlängerung Hintere Bahnhofstrasse) und den Bahnhofplatz Süd erarbeiten zu lassen.

³ Die Erstellung der Neuen Erschliessungsstrasse (Verlängerung Hintere Bahnhofstrasse), die Erschliessungsstrasse im Bereich des Bahnhofplatzes Süd, die Erneuerung der bestehenden Hintere Bahnhofstrasse sowie der Unterhalt und Erneuerungsmassnahmen über die ganzen öffentlichen Wegrechtsflächen gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Suhr. Für Werkleitungen gilt das kommunale Erschliessungsreglement.

⁴ Der Gemeinderat verpflichtet sich auf Verlangen der Grundeigentümer die Neue Erschliessungsstrasse (Verlängerung Hintere Bahnhofstrasse), die Erschliessungsstrasse im Bereich des Bahnhofplatzes Süd und die bestehende Hintere Bahnhofstrasse von den Grundeigentümerschaften unentgeltlich mit Rechten und Lasten zum Eigentum zu übernehmen.

⁵ Die Grundeigentümerschaften haben die direkte Umgebung zwischen Strassenlinie und Hochbauten auf ihre Kosten und nach Vorgaben der Gemeinde mit fortlaufendem Baufortschritt zu realisieren, zu unterhalten sowie bei Bedarf zu erneuern. Die Gemeinde kann sich gemäss ihren Interessen an den Kosten beteiligen.

⁶ Die Erstellung der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen innerhalb der privaten Parzellen gehen zu Lasten der privaten Grundeigentümerschaften, die Erneuerung und der Unterhalt zulasten der Einwohnergemeinde Suhr.

3 Gestaltungsgrundsätze

Art. 9
Gestaltungsgrundsätze

¹ Alle Gebäude und Anlagen, Freiräume und Erschliessungsanlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltungsabsichten sind im Rahmen der Konzeptplanungen zu sichern.

² In den Baubereichen C1 und C2 ist gegen den Kyburgweg und das südliche Quartier mittels offenen Gebäudeanordnungen, Gebäudedurchbrüchen und -rücksprüngen, gut gestalteten, strukturierten Fassaden, Durchblicken und Langsamverkehrserschliessungen eine gute Anbindung und ein guter Übergang an das bestehende Quartier zu gewährleisten.

³ In den Baubereichen D1 und D2 ist eine klar strukturierte Gebäudeanordnung vorzusehen mit Rücksichtnahme auf das Ensemble des bestehenden Meierhofs und mit einem gut gestalteten Übergang in die Landwirtschaftszone.

4 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 10
Nutzungsmasse

¹ Für die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche gelten folgende Nutzungsmasse:

Baubereich	Max. Kote m ü. M. der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion	Max. Kote m ü. M. des höchsten Punktes der Dachkonstruktion Gesamthöhe	Geschosszahl	Max. aGF pro Baubereich in m ²	Zulässige Fahrten Abendspitzenstunde ASP	Min. Anteil an Gewerbenutzungen	Min. Anteil an Wohnnutzungen	Verkaufsnutzungen
A1	412.30	415.80	¹ Anzahl Geschosse unter Einhaltung der übergeordneten Gesetzgebung und von Art. 13 Abs. 4 frei	16'619	65	15%	1/3	ja
A2	412.30	415.80		16'364	64	15%	1/3	ja
A3	412.30	415.80		4'512	18	15%	-	nein
B	412.30	415.80		0	0	15%	1/3	ja
C1	412.30	415.80		15'750	62	15%	1/3	ja
C2	412.30	415.80		11'052	43	15%	1/3	ja
D1	407.55	409.55		1'100	-	-	1/3	nein
D2	407.90	409.90		4'283	-	-	1/3	nein

² Soweit die Sondernutzungsvorschriften keine von der Regelbauweise abweichenden Nutzungsmasse bestimmen, gelten die zum Zeitpunkt des Baugesuchs rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung sowie das kantonale BauG und die BauV (Definitionen gemäss Anhang 1).

³ Der Gemeinderat kann in den Baubereichen A1, A2, A3, B und im Bereich von C1 nordwestlich der Begrenzungslinie für höhere Gebäude gemäss Plan in Übereinstimmung mit § 4 BNO und in Abweichung von Absatz 1 eine Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhen² zu lassen.

⁴ Abgrabungen sind ab heute vorhandener Terrainkote erlaubt für Hauszugänge und Erschliessungen von Untergeschossen sowie Fahrampen in Einstellhallen.

⁵ Es gelten die zugewiesenen aGF-Anteile (Bruttogeschossfläche) sowie die max. Verkehrserzeugung in der Abendspitzenstunde ASP pro Parzelle und pro Baube-

¹ Siehe rechtsgültige BNO § 35 Abs. 1: Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gilt in Neubauten eine lichte Raumhöhe im Vollgeschoss von mind. 2.40 m.

² Siehe rechtsgültige BNO § 4 Abs. 11: Im gestaltungsplanpflichtigen Areal südöstlich des Bahnhofes kann der Gemeinderat punktuell eine um 6 m höhere Fassaden- und Gesamthöhe bewilligen.

reich gemäss Plan, unter der Annahme von 85 % Wohnanteil und 15 % Büro- und Dienstleistungsanteilen.

⁶ Ändern die Nutzungsanteile pro Parzelle und pro Baubereich gemäss Abs. 5, ist die zulässige aGF pro Parzelle unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung mit der Berechnungshilfe im Anhang zu bestimmen. Der Gemeinderat erhöht in Absprache mit dem Kanton die Anteile an Fahrten der Abendspitzenstunde ASP, wenn die Verkehrskapazitäten des übergeordneten Verkehrsnetzes entsprechend ausgebaut worden sind.

⁷ Der Gemeinderat kann gestatten, dass die aGF-Anteile an mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen von den südlichen Baubereichen B, C1 und C2 in die nördlichen Baubereiche A1, A2 und A3 verschoben werden.

⁸ Der Gemeinderat kann gestatten, dass Wohnnutzungen im Umfang von max. 15% aGF zwischen den Baubereichen verschoben werden.

⁹ Die aGF der Baubereiche D1 und D2 dürfen ohne Einschränkung in andere Baubereiche verschoben werden.

¹⁰ aGF-Anteile der Baubereiche A1 und C1 dürfen ohne Einschränkung in den Baubereich B übertragen werden.

¹¹ Fahrtenanteile der Abendspitzenstunde ASP dürfen zwischen den Baubereichen und den Grundstücken verschoben werden.

Art. 11 Nutzungen generell

¹ Neue Nutzungen sind so zu planen, dass auch bei einer etappierten Entwicklung des Areals die bestehenden Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

² Am Bahnhofplatz Süd ist in den Baubereichen A1 und A2 insgesamt ein Verkaufsgeschäft für den Quartierbedarf mit Gütern des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs und mit einer Nettoladenfläche von höchstens 500 m² zulässig, für welches die zulässigen Fahrtenanteile der Abendspitzenstunde ASP nicht angerechnet werden müssen. Weitere Nettoladenflächen sind in Übereinstimmung mit der BNO zulässig, sind aber den Fahrtenanteilen ASP anzurechnen.

³ Reine Logistiktutzungen sind nicht zulässig. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind:

- bestehende und neue Logistiktutzungen, die zu einem am Standort produzierenden Betrieb gehören.
- reine Logistiktutzungen in bestehenden Gebäuden, solange diese Gebäude in ihrer Nutzung und Struktur nicht wesentlich verändert werden.

⁴ Zum Bahnhofplatz hin orientierte Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

⁵ In den Baubereichen D1 und D2 sind Mehrfamilienhäuser, Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, im Baubereich D2 auch Reiheneinfamilienhäuser erlaubt.

⁶ Der Gemeinderat kann die Einrichtung von Entsorgungsanlagen verlangen.

Art. 12
Baubereiche generell

¹ Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche gemäss Plan zulässig. Klein- und Nebenbauten gemäss BauV § 19 sowie Unterniveaubauten, unterirdische Bauten und Entsorgungsanlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

² Gegenüber den Parzellen Nr. 1783, 2758, 2652, 2653, 2567, 2654, 2655, 2656, 324 und 3273 legt der Gestaltungsplan ergänzend eine zusätzliche Baubereichsgrenze für den grossen Grenzabstand gemäss BNO von 6 m fest. Privatrechtliche Näherbaurechte in diesem Zwischenbereich sind zulässig.

³ Für die Baubereiche A1, A2, A3, B, C1 und C2 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

⁴ Für die Baubereiche D1 und D2 ist die Dachform frei.

⁵ Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

⁶ Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Liftüberfahrten und Kamine, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen sind zulässig. Diese dürfen die jeweils zulässigen Fassadenhöhen resp. Gesamthöhen gemäss Art. 10 überschreiten, müssen besonders sorgfältig gestaltet und materialisiert werden, müssen sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren, und dürfen nicht höher sein als dies technisch notwendig ist.

Art. 13
Baubereiche im Speziellen

¹ Die Bebauung des Baubereiches B ist nur möglich mit einer gemeinsamen Konzeptplanung über die Baubereiche A1 und C1, in welcher die Erschliessung der Baubereiche A1, B und C1 aufgezeigt wird.

² Werden die Baubereiche A1 und C1 einzeln entwickelt, ist sicherzustellen, dass deren Erschliessung zu jeder Zeit gesichert ist.

³ Im Baubereich C1 darf die öffentliche Fussweg- und Radverbindung überbaut werden, wenn die Erschliessung mit einer lichten Breite von mindestens 3.50 m und einer lichten Durchfahrthöhe von 4.50 m gewährleistet wird.

⁴ In den zum Bahnhofplatz Süd orientierten Bereichen der Baubereiche A1, A2, B und C1 sind die Erdgeschosse baulich und gestalterisch so zu realisieren, dass allfällige publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Restaurations- und Dienstleistungsbetriebe hier angesiedelt werden können. Dazu ist eine Geschosshöhe im Erdgeschoss von mind. 3.60 m bei einer Raumtiefe von mind. 10 m zwingend.

⁵ Im Baubereich C2 darf über den Südweg hinweg zusammengebaut werden, wenn die Erschliessung mit einer Durchfahrtsbreite von 5.00 m und einer Durchfahrthöhe von 4.50 m erhalten bleibt. Wird der Weg nicht mehr zu Erschliessungszwecken benötigt, ist mindestens eine Langsamverkehrsverbindung von 3.50 m Breite zu sichern.

⁶ Das Gleisfeld der WSB darf in Zusammenhang mit einer Bebauung der Baubereiche A2 und A3 unter Einhaltung einer lichten Durchfahrthöhe von mind. 6.50 m überbaut werden.

⁷ Beim Baubereich C1 sind alle dem vorliegenden Gestaltungsplan widersprechenden Festlegungen des Erschliessungsplans „Kyburgweg Ost“ vom 1. März 2010 aufgehoben.

Art. 14
Umgebungsbereiche

¹ Umgebungsbereiche umfassen Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen, Erschliessungsanlagen, öffentliche Räume, Klein- und Nebenbauten, Entsorgungs-, Bahninfrastruktur- und weitere Infrastrukturanlagen.

² Die Gestaltung der Umgebungsbereiche ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren in einem detaillierten Umgebungsprojekt auf der Basis der Konzeptplanungen zu präzisieren. Im Umgebungsprojekt sind interne Erschliessungen, Abstellflächen für jegliche Fahrzeuge, Spielplätze, Freizeitanlagen und Platzgestaltungen mit deren Ausstattung, Retentionsanlagen und ökologische Ausgleichsflächen, Bepflanzungen, Beleuchtungen und Materialisierungen aufzuzeigen.

Art. 15
Gestaltete Freiräume

¹ In den Baubereichen C1 und B ist am Meierhofweg ein zusammenhängender, gestalteter Freiraum gemäss Plan zu realisieren, wenn das bestehende Gebäude im Baubereich C1 bestehen bleibt und lediglich in der Struktur und in der Nutzung wesentlich verändert wird. Im Freiraum sind keine Lagerflächen sowie keine Flächen für den gewerblichen Verkehr (z.B. Anlieferflächen, Abstellplätze für Liefer- und Transportfahrzeuge u. dgl.) zulässig.

² Bei Aufgabe des Logistikbetriebs und bei einer Neubebauung im Baubereich C1 ist innerhalb der Baubereiche A1, B und C1 ein zusammenhängender, gestalteter Freiraum von mind. 650 m² vorzusehen. Dessen Lage und Geometrie ist im Rahmen der Konzeptplanung festzulegen.

³ Innerhalb der Baubereiche A2 und A3 ist bei einer Neubebauung ein zusammenhängender, gestalteter Freiraum von mind. 650 m² vorzusehen. Dessen Lage und Geometrie ist im Rahmen der Konzeptplanung festzulegen.

⁴ Flächenanteile der zusammenhängenden, gestalteten Freiräume unter Abs. 2 und Abs. 3, welche als Spielflächen dienen, können an die geforderten Spielplatzflächen von min. 15% aGF angerechnet werden.

5 Erschliessung und Parkierung

Art. 16 Erschliessung

¹ Als Bedingung für die Bebauung der Baubereiche ist die neue Erschliessungsstrasse (Verlängerung Neue Hintere Bahnhofstrasse) zu realisieren. Davon ausgenommen sind die Baubereiche D1 und D2.

² Der Verlauf und die Realisierungsfrist der neuen Erschliessungsstrasse (Verlängerung Neue Hintere Bahnhofstrasse) ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Begründung des Fuss- und Fahrwegrechts gesichert. In Übereinstimmung mit § 6 BauV gilt für die Strassenlinie gemäss Plan ein Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG.

³ Auf dem Bahnhofplatz Süd kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Grundeigentümerschaften abhängig von der Gestaltung des Platzes die Linienführung der Strasse bestimmen (flexible Linienführung).

⁴ Im Bereich Bahnhofplatz Süd gilt für unterirdische Bauten kein Strassenabstand, sofern die Anforderungen gemäss Absatz 5 gewährleistet sind.

⁵ Für den Strassenraum der Hinteren Bahnhofstrasse von der Gränicherstrasse bis zur Bernstrasse Ost gelten folgende Gestaltungsanforderungen:

- Sichere und funktionale Strassenführung
- Ein- oder beidseitige Baumreihe zur Beschattung des Strassenraums
- Ausreichend Raum für Fussgänger und den Langsamverkehr
- Möglichkeit von offenen Parkplätzen
- Sicherung von Zufahrten und Anlieferungen

⁶ Die bestehende Hintere Bahnhofstrasse in den Baubereichen B und C1 darf aufgehoben werden, wenn die neue Erschliessung (Neue Hintere Bahnhofstrasse und Bahnhofplatz Süd) realisiert ist.

⁷ Der Gemeinderat bestimmt das Verkehrsregime und setzt Höchstgeschwindigkeiten fest. Er setzt mit geeigneten Massnahmen durch, dass die Hintere Bahnhofstrasse für den motorisierten Verkehr nicht zur Durchfahrtsstrasse wird.

⁸ Die Erschliessung der Baubereiche D1, D2 und der Parzelle Nr. 324 ist vom Meierhofweg/Buhaldeweg oder ab der Hinteren Bahnhofstrasse vorzusehen, wobei eine Erschliessung ab der Hinteren Bahnhofstrasse nur dann erlaubt ist, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann und der Durchgangsverkehr über den Meierhofweg dauerhaft ausgeschlossen wird. Die Erschliessung der Parzellen Nr. 2806 und Nr. 324 ist hierbei privatrechtlich sicherzustellen.

⁹ Eine Verbindung zwischen Meierhofweg und Hinterer Bahnhofstrasse für den motorisierten Durchgangsverkehr ist nicht zulässig.

¹⁰ Im Baubereich C1 dürfen Gebäude auf einer Bautiefe vom Kyburgweg her erschlossen werden.

Art. 17
Bahnhofplatz Süd

¹¹ Der Baubereich A3 darf weiterhin direkt ab Kantonsstrasse erschlossen werden, sofern die heutigen und künftigen Nutzungen nicht wesentlich zusätzliche Fahrbewegungen erzeugen. Im Zusammenhang mit der Konzeptplanung ist eine gemeinsame Erschliessung mit der benachbarten Parzelle Nr. 825 zu prüfen.

¹ Zwischen den Baubereichen A1, A2, B, C1 und C2 ist der Bahnhofplatz Süd mit einer Breite von 34 m als öffentlicher Zugangsbereich zum Bahnhof, als gestalteter Aussenraum der angrenzenden Bebauungen und für die Linienführung der neuen Erschliessungsstrasse (Hintere Bahnhofstrasse) zu realisieren.

² Der Gemeinderat kann im Rahmen von Konkurrenzverfahren und von Konzeptplanungen gemäss Art. 5 bei einer hohen funktionalen und gestalterischen Qualität eine geringere oder auch eine grössere Breite des Bahnhofplatzes Süd gestatten. Die Anordnungslinien gemäss Plan passen sich dementsprechend an.

³ Die Nutzung des Bahnhofplatzes Süd als Verkehrsfläche für die Anlieferung bestehender Betriebe muss gewährleistet sein.

⁴ Für den Bahnhofplatz Süd gelten folgende Gestaltungsanforderungen:

- Sichere Linienführung der Hintere Bahnhofstrasse über den Platz
- Sicherer und gut auffindbarer Zugang zur Fussgänger-Unterführung
- Umsteige-Parkplätze (Kiss & Ride) und Besucher-Parkplätze
- Sicherung von bestehenden Zufahrten und Anlieferungen
- Befahrbarkeit mit 40 t - LKW mit einem Spurbereich von 25 m
- Standortgerechte, hochstämmige Bäume zur Beschattung
- Möblierung mit Sitzgelegenheiten
- Aussenverkaufsflächen und Aussenräume für Gastronomiebetriebe

⁵ Aussenverkaufsflächen und Aussenräume für Gastronomiebetriebe sind insoweit erlaubt, als dass sie die räumliche Qualität und die weiteren Nutzungen des Bahnhofplatzes Süd gemäss Abs. 4 nicht beeinträchtigen

⁶ An der Anordnungslinie C1 gemäss Plan ist der Bahnhofplatz Süd mit Hochbauten, Freiraumelementen oder Anlagen zur Erschliessung räumlich zu fassen und abzuschliessen.

⁷ Neue Hochbauten am Bahnhofplatz Süd sind innerhalb des „Anordnungsbereichs Fassaden zum Bahnhofplatz Süd“ gemäss Plan mit mindestens 70% ihrer platzseitigen Fassadenabwicklung direkt an den Platz zu stellen.

⁸ Der Gemeinderat kann eine vom Baufortschritt in den angrenzenden Baubereichen abhängige, etapierte Realisierung des Bahnhofplatzes Süd zulassen.

Art. 18
Parkierung

¹ Für die Berechnung der Parkplatzzahl gilt die VSS-Norm SN 640 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 1. Februar 2006. Der Gestaltungsplanperimeter wird dem Standort-Typ B (vgl. Ziffer 10.2 der Norm) zugeordnet. Bei Baugesuchen mit Nicht-Wohnnutzungen, die überdurchschnittlich Verkehr

induzieren, kann der Gemeinderat die Ermittlung nach Massgabe des detaillierten Verfahrens der VSS-Norm vorschreiben. Die Parkplatzzahl darf den nach Massgabe dieser Norm ermittelten Bedarf nicht überschreiten.

² Die Plausibilität der Abminderung ist bei der Parkplatzermittlung nachzuweisen. Geeignete Massnahmen (wie Car Sharing, Nutzungen mit autoreduzierter Mobilität, erhöhte Anzahl Zweiradstellplätze usw.) müssen sicherstellen, dass für die Benutzer und Besucher ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Zeigt sich im Betrieb, dass die Parkplätze nicht ausreichen, kann der Gemeinderat weitergehende Massnahmen verlangen, die geeignet sind, den Missstand zu beseitigen. Ist dies nicht erfolgreich, kann der Gemeinderat die Erstellung zusätzlicher Parkplätze oder die Einrichtung von Ersatzabgaben verfügen.

³ Die Parkierung ist weitgehend in unterirdischen und/oder in die Gebäude integrierten Sammelanlagen zusammenzufassen.

⁴ Für Besucher und für kurzzeitiges Parkieren sind oberirdische Parkplätze erlaubt.

⁵ Entlang des Kyburgweges sind Besucher-Parkplätze erlaubt.

⁶ Auf dem Bahnhofplatz Süd sind nur Besucher- und Umsteige-Parkplätze zulässig.

⁷ Der Gemeinderat kann entlang der Gleisanlagen in Perronnähe gedeckte Stellplätze für Fahrräder, Mofas und Roller verlangen.

⁸ Sämtliche Parkplätze ausser diejenigen für Wohnnutzungen sind zu bewirtschaften.

Art. 19 Langsamverkehr

¹ Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind fortlaufend mit dem Baufortschritt in den einzelnen Baubereichen zu realisieren.

² Fuss- und Radwegverbindungen sind behindertengängig auszuführen.

³ Die Breite für separate Rad- und Fusswegverbindungen muss mindestens 3.50 m betragen.

⁴ Die Gemeinde kann zwischen dem Bahnhofplatz Süd und dem Meierhofweg eine Serviceverbindung und eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung verlangen. Diese ist im Rahmen der Konzeptplanung in den Baubereichen A1, B und C1 nachzuweisen.

⁵ Für den Langsamverkehr ist die Erschliessung vom Kyburgweg zulässig.

Art. 20 Mobilitätsmanagement

¹ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist für jeden Baubereich ein Mobilitätsmanagement gemäss Anforderungen der Gemeinde zwingend.

² Im Mobilitätskonzept ist die Einhaltung der Richtwerte für die Verkehrserzeugung

pro Baubereich nachzuweisen. Relevante Richtgrösse ist die Verkehrserzeugung in der Abendspitzenstunde (ASP, Richtwert der Verkehrserzeugung in Mfz pro Abendstunde im Jahresmittel) gemäss Plan.

6 Umwelt, Sicherheit

Art. 21 Energie

¹ Für Neubauten gilt als Mindestanforderung der zum Zeitpunkt des Baugesuchs gültige Minergiestandard oder ein vergleichbarer Energiestandard bzw. die Ordnung sia 380/1, Ausgabe 2009. Eine Zertifizierung nach einem Energielabel ist nicht zwingend.

² Gebäudeinstandstellungen und Gebäudeerneuerungen müssen die technisch bestmöglichen Standards erfüllen, sofern diese mit verhältnismässigen Aufwand und Kosten zu realisieren sind.

³ Eine allfällige Erdwärmenutzung ist vor Erarbeitung der Konzeptplanungen mit dem Kanton abzuklären.

Art. 22 Lärmschutz und Erschütterungen

¹ Das Planungsgebiet gilt als erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW mit der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Anforderungen von Art. 31 LSV eingehalten werden. Den lärmempfindlichen Nutzungen ist im Sinne des Vorsorgeprinzips des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) mit einer wirksamen städtebaulichen Anordnung, der Gestaltung der Gebäude und der Gestaltung der technischen Installationen (wie z.B. Lüftungen) Rechnung zu tragen.

³ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass neue, ortsfeste Anlagen wie Lüftungs- und Klimaanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpen etc. die Lärmschutzverordnung erfüllen. Dabei ist der Planungswert der massgebende Grenzwert.

⁴ In den Baubereichen A2 und A3 sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren allfällige Erschütterungen durch den Bahnbetrieb und damit verbundenem Körperschall zu prüfen und ggf. entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.

Art. 23 Ökologie

¹ Es sind gesamthaft ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von 15% der Gestaltungsplanfläche respektive der einzelnen Parzellenflächen vorzusehen. Sie sind im Rahmen der einzelnen Konzeptplanungen in einem Umgebungskonzept nachzuweisen.

² Ökologische Ausgleichsflächen sind pro Baubereich oder über mehrere Baubereiche möglichst zusammenhängend anzulegen und zu gestalten. Die Gemeinde

kann verlangen, dass ökologische Pflichtflächen aus den Strassenparzellen Nr. 1782 und 3307 einzelnen Baubereichen zugewiesen werden.

³ Dachbegrünungen können zur Hälfte dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden, wenn sie die Anforderungen der Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

⁴ Als Terrassen sowie zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen und Flachdächer unter 25 m² Fläche gelten nicht als ökologische Ausgleichsflächen.

7 Schlussbestimmungen

Art. 24
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von §21 BauG Ausnahmen von den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine oder nur eine geringe Mehrnutzung verbunden ist.

Art. 25
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Bahnhof Süd Suhr mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

8 Anhang 1: Zuteilung Bruttogeschossflächen

Verbindliche Berechnung aGF und Ausnützung AZ aufgrund der Fahrten DTV / ASP.

9 Anhang 2: Berechnungshilfe Fahrten DTV pro Nutzungseinheit

Berechnung Fahrten DTV pro Nutzungseinheit (Berechnungshilfe excel). Begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit Art. 10 zulässig.

10 Anhang 3: Plan zum öffentlich-rechtlichen Vertrag über ein Fuss- und Fahrwegrecht

Plan zum öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Begründung eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes auf der Verlängerung der hinteren Bahnhofstrasse (neue Erschliessungsstrasse) zwischen der Gemeinde Suhr und der Grundeigentümerschaft der Parzelle GB Nr. 82.

Gestaltungsplan Bahnhof Süd

gemäss § 21 BauG

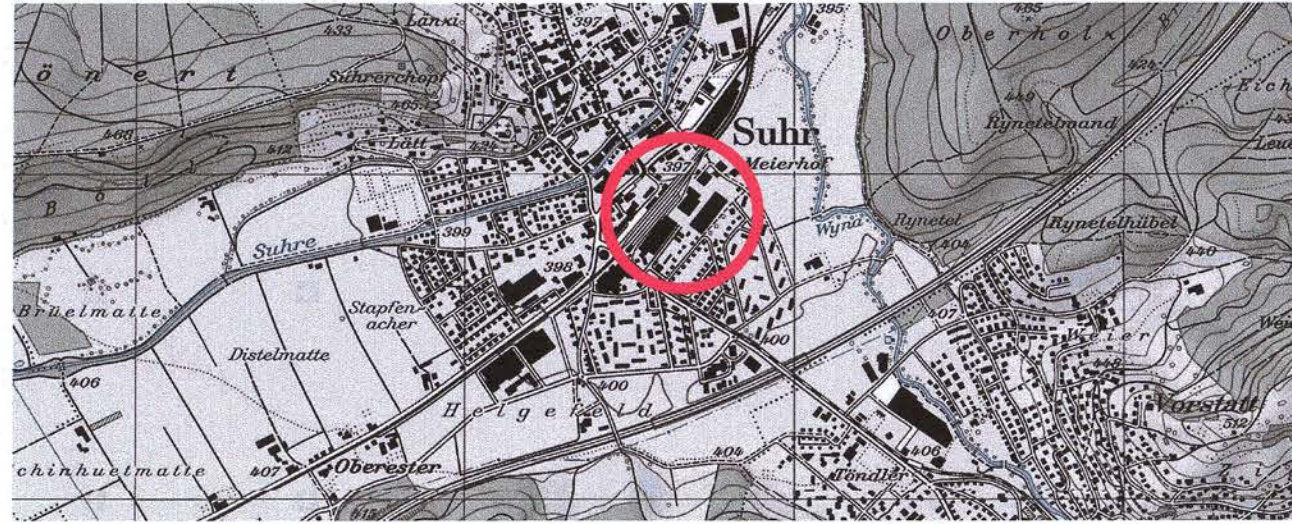
Parzellen Nr. 324, 822, 825, 1782, 2757, 2759, 2775, 2776, 2777, 2781, 2806, 2833, 2834, 2835, 2836, 3273, 3307, 3308, 3309

Massstab 1: 500

10. Mai 2016

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Verbindliche Sondernutzungsvorschriften SNV
- Orientierender Planungsbericht gemäss Art. 47 PBV, mit Beilagen)



Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2015

Mitwirkung vom 7. April 2015

Öffentliche Auflage vom 7. April 2015 bis am 6. Mai 2015

Vom Gemeinderat beschlossen am **3.0. Mai 2016**

Der Gemeindepräsident:

B. Hubelin

Beat Rietschi

Der Gemeindevizepräsident:

H. Huber

Hans Huber



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **29. August 2016**

Der Generalsekretär:

Plan Nr. / Datum: suh_GP_Bahnhof Süd_160510

Projektleitung: ml

Bearbeitung: ds/tno

AV-Datum: Februar 2014

Plangrösse: 59.4 cm x 118.4 cm

planteam | **Planteam S AG**
Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation | www.planteam.ch

Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereiche
- Baubereichsgrenze 6.0 m für grossen Grenzabstand gem. BNO
- Max. anrechenbare Geschossflächen aGF pro Baubereich gem. Art. 10 SNV
- Richtwerte der Verkehrserzeugung in Abendspitzstunde ASP pro Baubereich gem. Art. 20 SNV
- Begrenzungslinie für höhere Bauten C1, gem. Art. 10 SNV
- Anordnungslinie C1, gem. Art. 17 SNV
- Anordnungsbereich Fassaden zum Bahnhofplatz Süd, gem. Art. 17 SNV
- Bestehendes Gleisfeld W58
- Gleisfeld W58, mit Überbaumöglichkeit, gem. Art. 13 SNV
- Strassenlinie gemäss Art. 6 BauV, mit Enteignungsrecht gem. § 132 BauG
- Flexible Linienführung der Strasse auf Bahnhofplatz Süd, gem. Art. 16
- Bereich Bahnhofplatz Süd, gem. Art. 17 SNV
- Öffentliche Erschliessungsstrasse bestehend, mit Überbaumöglichkeit (Südweg)
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung, gem. Art. 13 und 19
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung / Serviceverbindung (Lage schematisch), gem. Art. 19
- Erschliessung Baubereiche D1 und D2, gem. Art. 16 SNV
- Erschliessung Baubereich C1, gem. Art. 16 SNV
- Erschliessung Baubereich A3, gem. Art. 16 SNV
- Gestalteter Freiraum B/C1, gem. Art. 15 SNV
- Gestaltete Freiräume Neubebauung, gem. Art. 15 SNV (Lage und Geometrie schematisch)
- Umgebungsbereiche, gem. Art. 14 SNV

Orientierungsinhalt

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude im Perimeter des Gestaltungsplans
- Bestehende Geleise
- Anschlusspunkt Hintere Bahnhofstrasse (neue Erschliessungsstrasse) an Bernstrasse Ost
- Parzellengrenzen
- Höhen Polygonpunkte in m ü.M. (gewachsenes Terrain)

0 5 10 25 50 m

