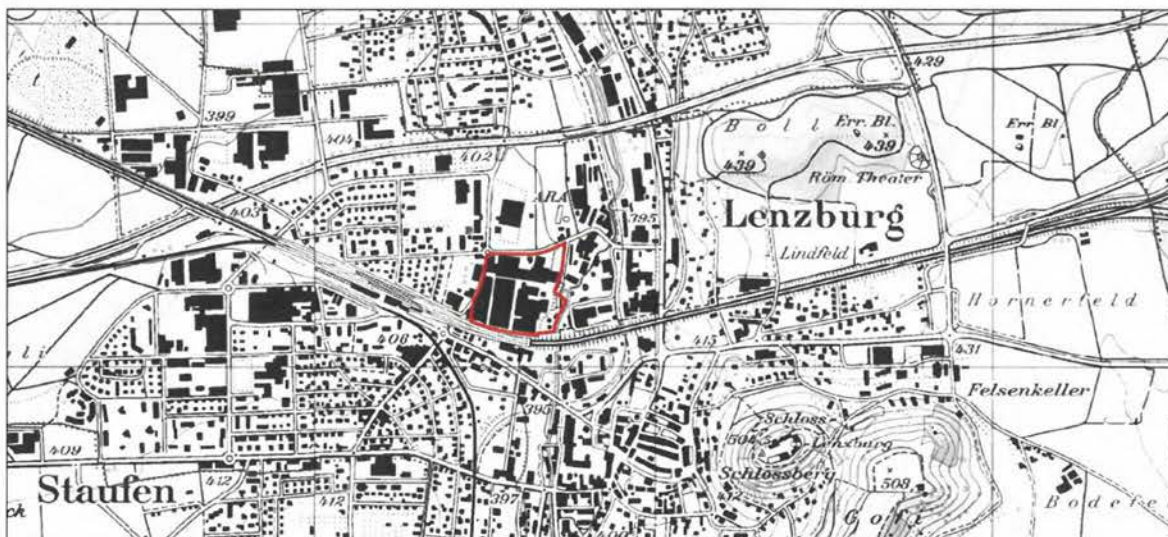


Gestaltungsplan Gleis Nord

gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Sondernutzungsvorschriften



Mitwirkungsbericht vom: 21. März 2010

Vorprüfungsbericht vom: 5. März 2010

Öffentliche Auflage vom: 7. April 2010 bis: 6. Mai 2010

Beschlossen vom Stadtrat am: 10. November 2010

Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28. Februar 2011

Der Generalsekretär:

PlanerInnen:

Losinger Construction AG, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich

Burkard Meyer Architekten BSA, Aktiengesellschaft, Martinsbergstrasse 40, 5400 Baden

Rotzler Krebs Partner GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA, Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Juristische Mitwirkung:

Dr. Peter Gysi, Fürsprecher, Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan legt im Rahmen der Spezialzone Gleis Nord gemäss § 21^{bis} (in Verbindung mit § 10) der Bauordnung (BO) die Grundlagen für die einheitliche und geordnete Um- und Neugestaltung des bisherigen Hero-Produktionsareals - unter Einbezug der östlich angrenzenden Grünzone - fest.

² Die Ziele des Gestaltungsplans sind insbesondere:

- die Festlegung der städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Disposition;
- die Anordnung der Nutzungen in städtebaulicher, funktionaler und wohngyienischer Hinsicht;
- die Festlegung des Erschliessungskonzepts;
- die Sicherung räumlicher Qualitäten und der Freiflächen.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) Plan 1:500;
- b) Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- a) Planungsbericht;
- b) Arealentwicklung Hero Lenzburg, Leitlinien Gebietsentwicklung;
- c) Referenzprojekt, bestehend aus
 - Plan Bestand mit Schnitt Nord-Süd,
 - Plan Volumen und Freiräume mit Schnitt West-Ost,
 - Plan Erschliessung und Parkierung;
- d) Umweltverträglichkeitsbericht;
- e) Verkehrsgutachten zum Umweltverträglichkeitsbericht;
- f) Mobilitätskonzept;
- g) architekturgeschichtliches Inventar.

§ 3

Übergeordnetes Recht

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, ist das übergeordnete Recht des Bundes, des Kantons und der Stadt anwendbar.

§ 4

Arealbauweise

Die Bestimmungen über die Arealbauweise sind nicht anwendbar, soweit die Sondernutzungsvorschriften nicht ausdrücklich darauf Bezug nehmen.

§ 5

Geringfügige Abweichungen

Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit sein Zweck, seine Ziele und die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird.

Hochbauten

§ 6

Baufelder

¹ Der Gestaltungsplan scheidet die Baufelder A - H aus.

² Bauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig, soweit die Sondernutzungsvorschriften nicht Ausnahmen zulassen. Die Überschreitung der Baufeldgrenzen mit Gebäudeteilen gemäss § 2 ABauV ist nicht zulässig.

³ Fassaden, die den öffentlichen Raum wesentlich prägen, müssen parallel zu den Baufeldgrenzen verlaufen. In Baufeld G sind jedoch entlang der Sägestrasse die Fassaden parallel auf die südliche Baufeldgrenze auszurichten.

⁴ Bauten können innerhalb der Baufelder unter Einhaltung der übergeordneten und der für das einzelne Baufeld geltenden Vorschriften sowie unter Beachtung der städtebaulichen Qualitätsanforderungen beliebig platziert werden. Flächen innerhalb der Baufelder, welche von Hochbauten freibleiben, unterstehen den Vorschriften für private Freiflächen gemäss § 22, soweit sie als solche benötigt werden, im Übrigen für private Grünräume gemäss § 21; die Vorschriften für die Erweiterungsflächen gemäss §§ 14 Abs. 4, 16 Abs. 4, 17 Abs. 4 und 18 Abs. 5 gehen jedoch vor. Vorbehalten bleibt zudem die Anlage von Besucherparkplätzen gemäss § 22 Abs. 1.

§ 7

Nutzungsart

¹ Die zulässige Nutzung wird nachfolgend für jedes Baufeld festgelegt.

² In Baufeldern, in denen nur Wohnnutzung zugelassen ist, ist vereinzelt und untergeordnet auch nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung zulässig.

§ 8

Nutzungsdichte

¹ Die zulässigen Ausnützungen werden gemäss §§ 12 - 19 pro Baufeld durch die maximal zulässige, gemäss § 9 Abs. 2 ABauV anrechenbare Bruttogeschossfläche begrenzt.

² In den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen gemäss Abs. 1 sind diejenigen der bestehenden, erhaltenswerten Gebäudeteile gemäss § 21^{bis} Abs. 8 BO nicht enthalten. Hier sind sowohl bei Umbau wie bei Ersatzbauten (unter den Voraussetzungen von § 21^{bis} Abs. 8 Satz 3 BO) für die zulässige Ausnutzung allein die bestehenden Volumen massgebend.

³ Bei Aufteilung eines Baufeldes in mehrere Parzellen sind die maximalen Bruttogeschossflächen anteilmässig auf die im Baufeld gelegenen Parzellenflächen aufzuteilen. Ausnutzungübertragungen sind innerhalb des Baufeldes zulässig, nicht jedoch von Baufeld zu Baufeld.

§ 9

Gebäudehöhe

¹ Die zulässigen Gebäudehöhen werden im Plan innerhalb der Baufelder - zum Teil bereichsweise differenziert - in Meter über Meer (m ü.M.) festgelegt. Diese Höhen bleiben unter der maximalen Gebäudehöhe von 19 m gemäss § 10 BO und § 21^{bis} Abs. 6 BO, soweit die nachfolgenden Bestimmungen nicht gestützt auf § 21^{bis} Abs. 7 BO für einzelne Baufelder oder im Plan abgegrenzte Baufeldbereiche Mehrhöhen zulassen.

² Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch Attikageschosse ist nicht zulässig.

³ Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technisch bedingte Aufbauten um eine maximale Mehrhöhe von 4 m ist zulässig. Solche Aufbauten dürfen 50 % der darunterliegenden Geschossfläche nicht überschreiten. Sie müssen besonders sorgfältig gestaltet und materialisiert werden.

§ 10

Abstände

¹ Es darf bis an die Baufeldgrenzen gebaut werden.

² Die seitliche und rückwärtige geschlossene Bauweise ist zulässig. Wird nicht geschlossen gebaut, sind - unter Vorbehalt von Sonderregelungen für einzelne Baufelder - kleine Grenzabstände von minimal 4 m und grosse Grenzabstände von minimal 8 m und entsprechende Gebäudeabstände einzuhalten. Die Verkürzung dieser Abstände kann im Interesse einer guten Gestaltungsqualität bewilligt werden, wenn die wohn- und arbeitshygienischen sowie die feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt werden.

§ 11

Erhaltenswerte Gebäudeteile

Die erhaltenswerten Gebäudeteile gemäss § 21^{bis} Abs. 8 BO sind im Plan orientierend markiert.

Sondervorschriften für die einzelnen Baufelder

§ 12

Baufeld A

¹ Zulässig ist mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung, im nördlichen Bereich zudem untergeordnet Wohnnutzung. Ein allfälliges Hotel ist vorzugsweise in diesem Baufeld zu errichten.

² Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 7'800 m² zulässig.

³ Im abgegrenzten Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 444 m ü.M. zulässig.

§ 13

Baufeld B

¹ Zulässig ist mässig störende Gewerbe-, Produktions-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung, im nördlichen Bereich zudem Wohnnutzung.

² Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 5'100 m² zulässig.

³ Im ganzen Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe von 429 m ü.M. zulässig.

⁴ Hochbauten sind an die Zwangsbaulinie an der Südgrenze des Baufeldes zu platzieren.

§ 14

Baufeld C

¹ Zulässig ist mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung, im nördlichen Bereich zudem Wohnnutzung.

² Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 10'400 m² zulässig.

³ Hochbauten sind an die Zwangsbaulinie an der Südgrenze des Baufeldes zu platzieren.

⁴ Der an der Ostgrenze des Baufeldes anstossende öffentliche Grünraum ist um einen privaten Grünraum gemäss § 21 mit einer Minimalfläche von 800 m² übergangslos in das Baufeld hinein zu erweitern. Die nördlichen, westlichen und südlichen - hier unter Vorbehalt der Zwangsbaulinie gemäss Abs. 3 - Begrenzungen der Erweiterungsfläche sind frei.

⁵ Der im Plan ausgeschiedene Durchgangsbereich ist offenzuhalten. Die teilweise Überdeckung ist zulässig, soweit die Durchgangsfunktion ablesbar bleibt.

§ 15

Baufeld D

¹ Zulässig ist Wohn-, mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung.

² Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 1'800 m² zulässig.

§ 16

Baufeld E

¹ Zulässig ist Wohn-, mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung.

² Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 10'000 m² zulässig.

³ Im ganzen Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe von 429 m ü.M. zulässig.

⁴ Die an die Südgrenze anstossende öffentliche Erschliessungsfläche gemäss § 23 ist mit einer Minimalfläche von 1'400 m² übergangslos in das Baufeld hinein zu erweitern. Die nördlichen, westlichen und östlichen Begrenzungen der Erweiterungsfläche sind frei.

⁵ Der im Plan ausgeschiedene Durchgangsbereich ist offenzuhalten. Die teilweise Überdeckung ist zulässig, soweit die Durchgangsfunktion ablesbar bleibt.

§ 17

Baufeld F

¹ Zulässig ist Wohnnutzung.

² Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 9'500 m² zulässig.

³ Im abgegrenzten Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 424 m ü.M. zulässig.

⁴ Der an der Ostgrenze des Baufeldes anstossende private Grünraum gemäss § 21 ist mit einer Minimalfläche von 400 m² übergangslos in das Baufeld hinein zu erweitern. Die nördlichen, westlichen und südlichen Begrenzungen der Erweiterungsfläche sind frei.

§ 18

Baufeld G

¹ Zulässig ist Wohnnutzung.

² Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 18'200 m² zulässig.

³ Entlang der Nordgrenze des Baufeldes ist - mit möglichem Versatz in Nord-Süd-Richtung - geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

⁴ Ausgerichtet auf die Südgrenze des Baufeldes darf innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs nicht geschlossen gebaut werden; es ist ein Gebäudeabstand von minimal 30 m einzuhalten.

⁵ Der an der Ostgrenze des Baufeldes anstossende private Grünraum gemäss § 21 ist mit einer Minimalfläche von 1'100 m² übergangslos in das Baufeld hinein zu erweitern. Die westlichen und südlichen Begrenzungen der Erweiterungsfläche sind frei, die nördliche Begrenzung soweit, als die Erweiterungsfläche östlich mindestens halbseitig in den privaten Grünraum ausserhalb des Baufeldes übergehen muss.

§ 19

Baufeld H

¹ Zulässig im südlichen Bereich ist Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung.

² Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 2'300 m² zulässig. Im nördlichen Bereich dient das Baufeld einer teilweise überirdischen, jedoch gedeckten Parkieranlage, deren Bruttogeschossfläche nicht anrechenbar ist. Die Parkieranlage kann unterirdisch in Baufeld G hinein erweitert werden.

³ Im abgegrenzten Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 418 m ü.M. zulässig.

Freiräume

§ 20

Öffentlicher Grünraum

¹ Der öffentliche Grünraum steht der Öffentlichkeit zur Erholung offen. Zudem dient er als Durchgangskorridor mit Querverbindungen für Fussgänger und Velofahrer.

² Nebst den Fuss- und Velowegen gemäss § 24 sowie den Wasserläufen und dem Teich gemäss § 28 sind als Bauten - unter Einhaltung des gesetzlichen Bachabstandes - nur untergeordnete Spiel- und Freizeiteinrichtungen zulässig.

³ Der öffentliche Grünraum ist nach den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bestocken.

⁴ Das Ufer des Aabachs ist gemäss Abs. 3 mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und zu bestocken. Die Ufermauer ist zu entfernen.

§ 21

Private Grünräume

¹ Die privaten Grünräume - einschliesslich der Erweiterungen gemäss §§ 14 Abs. 4, 17 Abs. 4 und 18 Abs. 5 in den Baufeldern C, F und G - dienen der optischen Erweiterung des öffentlichen Grünraums und der privaten Erholung.

² Nebst einem querenden Fuss- und Veloweg gemäss § 24 und einem Wasserlauf gemäss § 28, je zwischen den Baufeldern F und G, sind als Bauten nur zulässig:

- untergeordnete Privatwege;
- untergeordnete Spiel- und Freizeiteinrichtungen.

³ Die privaten Grünräume sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Bestockung mit einzelnen einheimischen Bäumen und Sträuchern ist möglich, jedoch müssen die privaten Grünräume optisch übergangslos in den öffentlichen Grünraum übergehen.

§ 22

Private Freiflächen

¹ Die privaten Freiflächen dienen der Aussennutzung und der Fussgänger- und Veloerschliessung. Motorfahrzeugerschliessung ist nur für Güterumschlag zulässig; vorbehalten sind Zufahrten zu Parkieranlagen gemäss § 25 Abs. 4. Entlang der Sägestrasse und entlang des Bahndamms sind zudem oberirdische Besucherparkplätze bis in eine Tiefe von 15 m ab Perimetergrenze zulässig.

² Nebst den Besucherparkplätzen gemäss Abs. 1, den Fuss- und Velowegen gemäss § 24, den Ein- und Ausfahrten für die Parkierungsanlagen gemäss § 25 Abs. 4 und dem Wasserlauf zwischen den Baufeldern C und F gemäss § 28 sind als Bauten nur zulässig:

- untergeordnete Privatwege;
- untergeordnete Spiel- und Freizeiteinrichtungen;
- gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze;
- Entsorgungsstationen;
- vor Wohnungen im Erdgeschoss die Anhebung des Terrains bis maximal 1 m Höhe für Aussenwohnbereiche sowie angemessenem frontalem und seitlichem Sichtschutz sowie Sonnenschutz, je nach einem einheitlichen Konzept für die gesamte Fassade;
- unterirdische Bauten.

³ Soweit nötig können die privaten Freiflächen mit einem Hartbelag versehen werden. Im Übrigen sind sie ökologisch wertvoll zu begrünen.

⁴ Westlich von Baufeld G sind einheimische Bäume zu pflanzen. Im Übrigen ist die Bestockung mit einzelnen einheimischen Bäumen möglich.

Erschliessung

§ 23

Öffentliche Erschliessungs- flächen

¹ Die öffentlichen Erschliessungsflächen dienen der Erschliessung mit Motorfahrzeugen für Güterumschlag, der Fussgänger- und Veloerschliessung, der Anlage von Besucherparkplätzen gemäss § 22 Abs. 1 sowie der Ein- und Ausfahrt für die ab dem Niederlenzer Kirchweg zu erschliessende Parkierungsanlage gemäss § 25 Abs. 4.

² Im Weiteren ist die dauernde oder temporäre Verkaufsaussennutzung (z.B. Strassencafés, Verkaufsstände) mit Konzession bzw. Bewilligung der Stadt zulässig; insbesondere auf der Erweiterungsfläche in Baufeld E gemäss § 16 Abs. 4 ist eine solche Nutzung anzustreben.

³ Die öffentlichen Erschliessungsflächen sind als Begegnungszonen zu gestalten. In der Erweiterungsfläche in Baufeld E gemäss § 16 Abs. 4 sind einheimische Bäume zu pflanzen. Im Übrigen ist die Bestockung mit einzelnen einheimischen Bäumen möglich.

§ 24

Fuss- und Velowege

Die im Plan vorgesehenen Fuss- und Velowege, welche auch der Noterschliessung durch Motorfahrzeuge dienen, sind in ihrer Verbindungsfunktion und in ihrer Minimalbreite gemäss Plan verbindlich. Ihre genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Parkierung

§ 25

Motorfahrzeuge

¹ Der für die gemäss Gestaltungsplan im Perimeter mögliche Überbauung geschätzte reduzierte Bedarf an Parkplätzen für Bewohner, Beschäftigte und Besucher beträgt insgesamt 850; dies ist zugleich die maximale Parkplatzzahl, welche insgesamt nicht überschritten werden darf. Die Überschreitung des normgemässen reduzierten Bedarfs ist für kein Bauvorhaben zulässig. Die Unterschreitung dieses Bedarfs ist zulässig, wenn mit dem Baugesuch verbindliche Massnahmen zur weiteren Reduktion zugesichert werden (vertragliche Verpflichtung zum Parkplatzverzicht für Bewohner und/oder Beschäftigte); die entsprechende Baubewilligungsaufgabe ist im Grundbuch anzumerken.

² Die Maximalzahl von 850 wird den einzelnen Baufeldern wie folgt zugeteilt:

- Baufeld A 105 Parkplätze;
- Baufeld B 110 Parkplätze;
- Baufeld C 95 Parkplätze;
- Baufeld D 130 Parkplätze;
- Baufeld E 85 Parkplätze;
- Baufeld F 105 Parkplätze;
- Baufeld G 195 Parkplätze;
- Baufeld H 25 Parkplätze.

Die vertragliche, im Grundbuch anzumerkende Überschreitung dieser Maximalzahlen zugunsten von Baufeldern und zulasten anderer Baufelder ist zulässig, jedoch nur, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der normgemässe reduzierte Bedarf der konkreten Überbauung die dem Baufeld zugeteilte Maximalzahl übersteigt. Bei Aufteilung eines Baufeldes in mehrere Parzellen verteilt sich die dem Baufeld zugeteilte Maximalzahl proportional zu den maximal zulässigen Bruttogeschossflächen gemäss § 8 Abs. 3; die vertragliche, im Grundbuch anzumerkende anderweitige Verteilung innerhalb des Baufeldes ist zulässig.

³ Der Parkplatzbedarf des Perimeters ist wie folgt zu decken:

- in einer unterirdischen Parkieranlage mit Erschliessung ab Niederlenzer Kirchweg mit maximal 100 Parkplätzen;
- in einer unterirdischen Parkieranlage mit Erschliessung ab Sägestrasse mit maximal 450 Parkplätzen;
- in der Parkieranlage in Baufeld H gemäss § 19 Abs. 2 mit Erschliessung ab Sägestrasse mit maximal 350 Parkplätzen;
- durch die oberirdischen Besucherparkplätze gemäss § 22 Abs. 1 mit maximal 60 Parkplätzen entlang der Sägestrasse und maximal 40 Parkplätze entlang des Bahndamms; zusätzlich notwendige Besucherparkplätze sind in den vorgenannten Anlagen zu erstellen.

⁴ Die Verteilung der effektiven Parkplatzzahlen auf die einzelnen Parkieranlagen sowie die Ansprüche einzelner Baufelder auf Erstellung und dauernde Benützung von Parkplätzen in den Parkieranlagen und auf die Anrechenbarkeit von Besucherparkplätzen gemäss Abs. 3 sind mit jedem Baugesuch mit verbindlichen, grundbuchlich zu sichernden Verträgen nachzuweisen.

⁵ Die möglichen Ein- und Ausfahrten für die beiden unterirdischen Parkieranlagen und die Parkieranlage in Baufeld H sind im Plan durch maximale Ein- und Ausfahrbereiche begrenzt. Diese Parkieranlagen dürfen nicht miteinander verbunden werden.

⁶ Für die Bewirtschaftung und Reservation der Parkplätze gilt:

- Alle Parkplätze für Beschäftigte sind diesen zu marktgängigen Preisen zu vermieten.
- Die unterirdischen Parkieranlagen und diejenige in Baufeld H dürfen nur für Nutzer und Besucher des Perimeters benützbar sein.
- Die Parkplätze an der Sägestrasse sind für Wohnungsbesucher im Perimeter zu reservieren.
- Die Besucherparkplätze entlang des Bahndamms sind monetär zu bewirtschaften.

§ 26

Velos

Für Bewohner und Beschäftigte sind innerhalb der Gebäude oder - überdeckt - ausserhalb der Gebäude genügend Veloabstellplätze bereitzustellen. Für Besucher sind in der Nähe der Hauseingänge genügend Veloabstellplätze bereitzustellen.

Umweltschutz

§ 27

Begrünung von Flachdächern

¹ Flachdächer sind, soweit sie nicht bewohnbar sind oder mit Solaranlagen bestückt werden, mit einer minimalen Substratschichtstärke extensiv zu begrünen.

² Das Dach der Parkieranlage gemäss § 19 Abs. 2 kann teilweise auch mit Hartbelägen für Spielfelder versehen werden. Die Dachfläche muss allen Baufeldern benutzungszugänglich sein.

§ 28

Entwässerung

¹ Meteorwasser ist soweit möglich in die beiden Wasserläufe zu leiten. Diese dürfen nur durch notwendige Über- und Zugänge überdeckt werden.

² Die Wasserläufe münden in den Teich im öffentlichen Grünraum. Dessen Überlauf wird in den Aabach geleitet. Der Teich ist naturnah zu gestalten.

³ Befestigte Flächen im Freien sind soweit sinnvoll versickerungsfähig anzulegen.

§ 29

Energie

Es gelten die Vorschriften für energieeffizientes Bauen gemäss § 21 Abs. 2 lit. e ABauV. In jedem Fall dürfen für die Erzeugung des Wärmebedarfs der perimeterinternen Überbauung nur erneuerbare Energien oder Abwärme genutzt werden.

§ 30

Lärmschutz

Zum Lärmschutz gegenüber der nördlich des Perimeters gelegenen Arbeitszone dürfen entlang der Sägestrasse keine lärmempfindlichen Räume mit ausschliesslicher Belüftungsmöglichkeit auf diese Strasse hinaus angeordnet werden.

§ 31

Entsorgung

In zumutbarer Distanz für die Benützer sind am Rand der öffentlichen Erschliessungsflächen genügend Entsorgungsstationen einzurichten.

§ 32

Aussen- beleuchtung

Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötiges Streulicht möglichst vermieden wird.

§ 33

Störfälle

Im Sinne der Störfallvorsorge gelten innerhalb des Abstands von 100 m zur Bahnlinie folgende Vorschriften:

- Es sind nur Nutzungen für Personengruppen mit hinreichender Möglichkeit zur Selbst- und Fremddrettung zulässig.
- Verkaufsflächen dürfen die Gesamtfläche von 1'500 m² nicht überschreiten.
- Die Gebäudehüllen müssen in Richtung der Bahnanlagen dicht sein.
- Die Hauseingänge sind soweit möglich und die Fluchtwege jedenfalls von den Bahnanlagen abgewandt anzuordnen.
- Ansaugstutzen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind von den Bahnanlagen abgewandt und möglichst hoch über dem Boden zu platzieren.
- Allfällige Lärmschutzkonstruktionen entlang der Bahnanlagen sind mit Massnahmen zum Schutz gegen Störfälle zu kombinieren.

Qualitätssicherung

§ 34

Umgebungs- und Erschliessungs- planung

Mit den Hochbauten ist gleichzeitig die ihnen zugeordnete gestaltungsplankonforme Umgebung und Erschliessung zu realisieren.

§ 35

Koordinations- sicherung

Jedes Baugesuch hat nicht nur die erforderlichen Unterlagen für die gesuchseigene, gestaltungsplankonforme Überbauung, Umgebung, Erschliessung und Parkierung zu enthalten, sondern zusätzlich aufzuzeigen, dass die gestaltungsplankonforme Weiterüberbauung des Perimeters inner- und ausserhalb des Gesuchsbaufeldes in jeder Beziehung sichergestellt bleibt.

§ 36

Überprüfung der Plankonformität

¹ Eine vom Stadtrat gewählte Kommission, bestehend aus drei unabhängigen Fachleuten (vorzugsweise ein Städteplaner, ein Landschaftsplaner und ein Verkehrsplaner) sowie Vertretern der Stadt (vorzugsweise Stadtratsmitglieder und Mitglieder der relevanten beratenden Fachkommissionen des Stadtrates), beurteilt die Gestaltungsplankonformität, insbesondere die städtebauliche und architektonische Qualität, jedes Baugesuchs (ausser Bagatellgesuchen), einschliesslich der koordinationsichernden Nachweise gemäss § 35, und stellt dem Stadtrat Antrag. Die gesuchsbezogenen Kosten der Kommission gehen zu Lasten des jeweiligen Baugesuchstellers.

² Die Bewertungskriterien gemäss Abs. 1 ergeben sich aus den verbindlichen Bestandteilen des Gestaltungsplans gemäss § 2 Abs. 1 und dem übergeordneten Recht gemäss § 3. Die erläuternden Grundlagen gemäss § 2 Abs. 2 sind als Auslegungshilfe heranzuziehen.

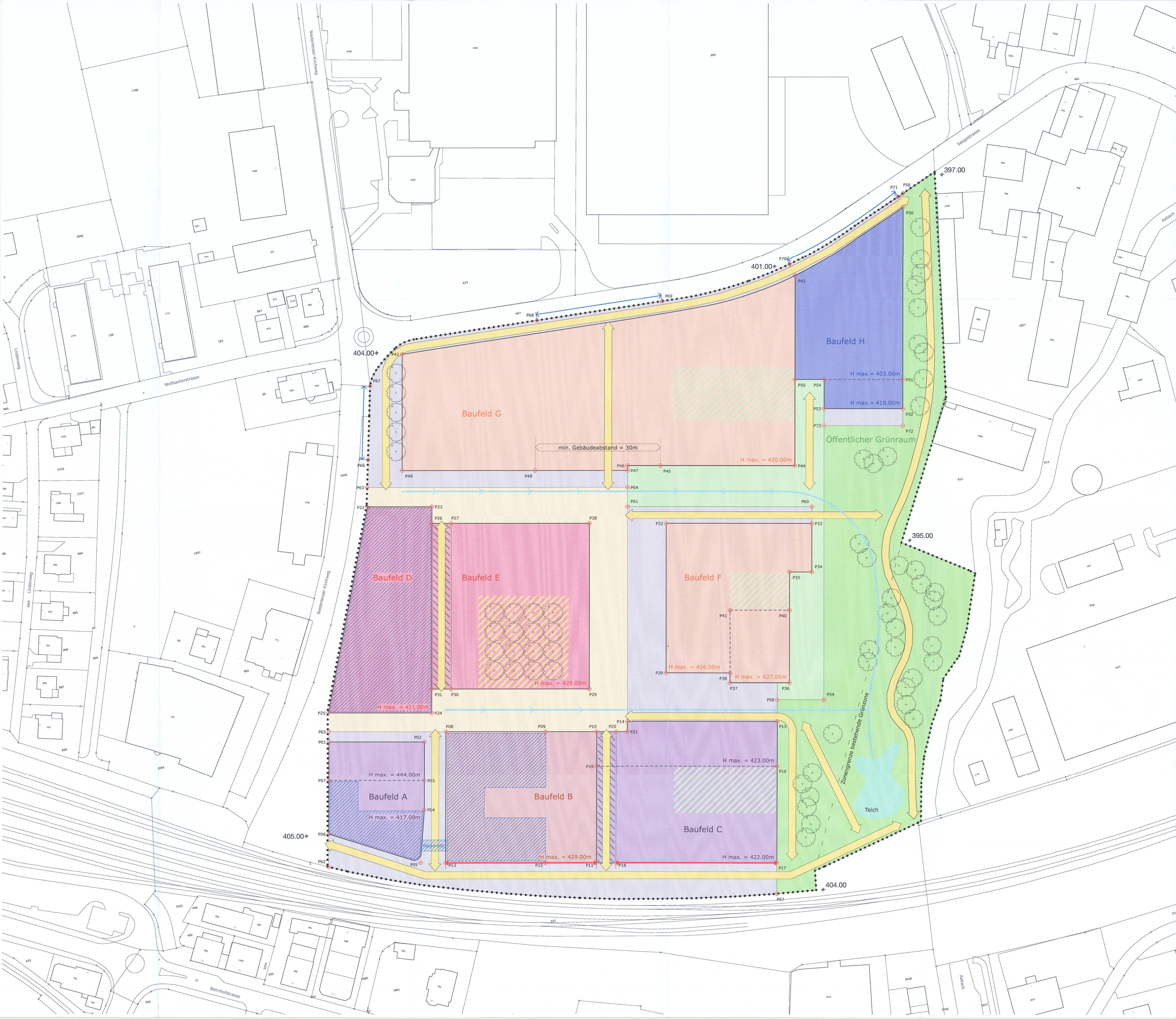
Planungsausgleich

§ 37

Öffentlichrechtlicher Vertrag

Zwischen der Einwohnergemeinde und der Eigentümerschaft des Gestaltungsplanperimeters sind in einem öffentlichrechtlichen Vertrag namentlich folgende planungsausgleichende Vereinbarungen getroffen worden:

- Anlage des öffentlichen Grünraums gemäss § 20 auf Kosten der Eigentümerschaft und unentgeltliche Überführung ins Eigentum der Gemeinde;
- Anlage der öffentlichen Erschliessungsflächen gemäss § 23 auf Kosten der Eigentümerschaft und unentgeltliche Überführung ins Eigentum der Gemeinde;
- Anlage der Fussgänger- und Velowege gemäss § 24 auf Kosten der Eigentümerschaft und unentgeltliche Einräumung von Wegrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit, teilweise mit Unterhaltungspflicht der Gemeinde;
- Anlage und Finanzierung der Schmutzwasserleitungen und Meteorwasserläufe (mit Zuleitungen) mit Eigentums- und Unterhaltszuweisungen.



Genehmigungsinhalt			
	Perimeter	Punkt	Koordinaten
		X	Y
Baufeld für mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung, teilweise Wohnnutzung		P01	655469.189 249173.251
		P02	655508.083 249166.982
		P03	655505.537 249151.186
		P04	655503.614 249139.250
Baufeld für mässig störende Gewerbe-, Produktions-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung, teilweise Wohnnutzung		P05	655498.628 249117.907
		P06	655463.115 249135.560
		P07	655466.643 249157.455
		P08	655517.485 249169.722
Baufeld für Wohn-, mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung		P09	655557.815 249163.222
		P10	655578.532 249159.884
		P11	655569.897 249106.304
		P12	655549.180 249109.643
Baufeld für Wohnnutzung		P13	655508.849 249116.143
		P14	655591.545 249162.070
		P15	655652.657 249152.221
		P16	655649.713 249133.956
Baufeld teilweise für Wohn-, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung im übrigen für eine teilweise oberirdische Parkierungsanlage		P17	655643.349 249094.466
		P18	655577.795 249105.031
		P19	655576.261 249145.794
		P20	655586.430 249158.611
H max.	Maximale Gebäudehöhe in m.ü.M.	P21	655590.873 249157.895
		P22	655500.198 249266.558
		P23	655526.505 249262.551
		P24	655512.929 249178.318
Abgrenzung Mehrhöhenbereich		P25	655470.890 249185.093
		P26	655525.383 249255.588
		P27	655533.281 249254.315
		P28	655589.184 249245.305
Zwangsbaulinie		P29	655578.301 249177.777
		P30	655522.397 249186.787
		P31	655514.499 249188.060
		P32	655620.283 249240.293
Minimaier Gebäudeabstand		P33	655679.593 249230.735
		P34	655676.411 249210.990
		P35	655667.427 249212.438
		P36	655660.139 249167.221
Öffentlicher Grünraum		P37	655635.951 249171.120
		P38	655636.588 249175.069
		P39	655610.450 249179.281
		P40	655664.913 249196.839
Privater Grünraum		P41	655640.725 249200.737
		P42	655524.278 249326.669
		P43	655689.007 249333.149
		P44	655676.500 249255.543
Private Freifläche		P45	655621.707 249264.374
		P46	655608.379 249266.522
		P47	655608.061 249264.547
		P48	655570.693 249270.569
Öffentliche Erschliessungsfläche		P49	655516.641 249279.281
		P50	655737.450 249354.047
		P51	655726.094 249283.584
		P52	655724.184 249271.737
Fuss- und Veloweg, Minimalbreite 3m (ungefähre Lage, genaue Führung wird im Bewilligungsverfahren festgelegt)		P53	655692.098 249276.908
		P54	655694.008 249288.755
		P55	655682.161 249290.664
		P56	655738.375 249359.787
Durchgangsbereich		P57	655641.330 249081.937
		P58	655654.089 249161.106
		P59	655672.946 249158.067
		P60	655680.715 249237.698
Ein- und Ausfahrbereich für Parkierungsanlage		P61	655605.683 249249.791
		P62	655460.964 249122.217
		P63	655501.304 249274.662
		P64	655606.947 249257.636
Teich (Dimensionierung gemäss Baubewilligung)		P65	655469.857 249177.398
		P66	655503.459 249285.920
		P67	655509.128 249315.752
		P68	655581.149 249331.644
Wasserlauf (genaue Führung gemäss Baubewilligung)		P69	655633.107 249331.308
		P70	655687.511 249338.175
		P71	655735.913 249358.646
		P72	655723.071 249264.826
Bäume (Anzahl und Platzierung gemäss Baubewilligung)		P73	655690.985 249269.997

Orientierungsinhalt	
	Erhaltenswerter Gebäudeteil gemäss § 21 ^{ter} Abs. 7 BO
	Grenze zur bestehenden Grünzone nach Bauzonenplan
	Terrainhöhe in m.ü.M.

Stadt Lenzburg

Kanton Aargau

Gestaltungsplan Gleis Nord
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Plan M. 1:500

Mitwirkungsbericht vom: 21. März 2010
Vorprüfungsbericht vom: 5. März 2010
Öffentliche Auflage vom: 7. April 2010

bis: 6. Mai 2010

Beschlossen vom Stadtrat am: 10. November 2010

Der Stadtratmann:

Der Stadtschreiber:

Kantonale Genehmigung: Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 28. Februar 2011

Der Generalsekretär:

PlanerInnen:
Lösinger Construction AG, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich
Burkard Meyer Architekten BSA, Aktiengesellschaft, Martinsbergstrasse 40, 5400 Baden
Rotzler Krebs Partner GmbH, Landschaftsarchitekten BSIA, Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Juristische Mitwirkung:
Dr. Peter Gysi, Fürsprecher, Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau