

710.350

Sondernutzungsplanung "Innenstadt Nord Teilgebiet A1", Sondernutzungsvorschriften

vom 3. April 2000

Kurzbezeichnung:

Sondernutzungsplan Innenstadt Nord A1, Vorschriften

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 3. April 2000

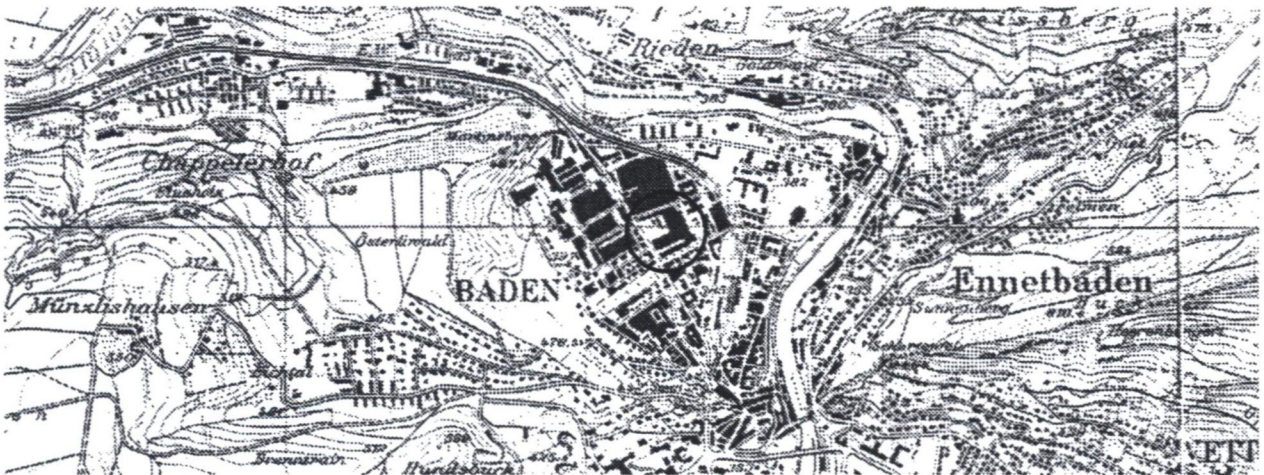
Sondernutzungsplanung "Innenstadt Nord Teilgebiet A1"

Sondernutzungsvorschriften gemäss § 21 BauG

Datum: 05.02.2000

Weitere rechtsverbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung sind:

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500



Vorprüfungsbericht vom: **25. Jan. 2000**

Öffentliche Auflage vom: **-8. Feb. 2000**

Beschlossen vom Stadtrat:

Der Stadtammann:

bis **-8. März 2000**

am **-3. April 2000**

Der Stadtschreiber:



Genehmigung: **Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 17. Mai 2000**

Der Staatsschreiber:



Verfasser:

Urs Burkard Adrian Meyer und Partner
Architekten BSA SIA
Martinsbergstrasse 40
5400 Baden

Bauherrschaft/Grundeigentümerin:

ABB Immobilien AG
Haselstrasse 16
5401 Baden

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundlagen

Die Sondernutzungsplanung (SNP) stützt sich auf die §§ 5 und 17 Abs. 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden, auf den kommunalen Entwicklungsrichtplan (ERP) sowie auf öffentlich-rechtliche Verträge.

Art. 2 Geltungsbereich (Perimeter)

Die Sondernutzungsvorschriften gelten in dem im Gestaltungsplan festgelegten Perimeter.

Art. 3 Zweck

Die Sondernutzungsplanung des Teilgebietes A1 hat folgende hauptsächliche Ziele:

- Präzisieren der städtebaulichen Dispositionen des ERP.
- Sichern der aussenräumlichen Qualitäten und Festlegen von Dimension und Randbedingungen der Freifläche.
- Konkretisieren des Erschliessungskonzeptes.
- Anordnen der Nutzungen in städtebaulicher, funktionaler und wohnhygienischer Hinsicht.

Art. 4 Bestandteile

Die Sondernutzungsplanung besteht aus verbindlichen Plänen und Vorschriften (Genehmigungsinhalt):

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

und erläuternden Bestandteilen (Orientierungsinhalt):

- Raumplanerischer Bericht
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Entwicklungsrichtplan (ERP): Bestimmungen und Pläne
Erläuterungsbericht

sowie als Ergänzung im Hinblick auf die Beschlussfassung

- Bericht zum Mitwirkungsverfahren
- Öffentlich-rechtliche Verträge: Wohnanteilsvertrag
Erschliessungs- und Parkierungsvertrag
Freiflächenvertrag
Versorgungsvertrag

B. Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan

Art. 5 Bauweise

Für die Gebäudetypologie und die Gestaltung von Neubauten sowie die Instandhaltung bestehender und erhaltenswerter Bauten gilt der ERP als Richtlinie.

Das Gloggehüslü und die Halle 58 werden als erhaltenswert eingestuft.

Die Hallen 36 (Westteil), 37 und 38 werden als schützenswert eingestuft (BNO Art. 5 Abs. 3, ERP Art. 9), ihre äussere Erscheinung zum Trafoplatz ist möglichst integral zu erhalten. Der Hallenraum, typologisch auf die ehemalige Produktionsstätte ausgerichtet, ist in seiner Wirkung zu wahren.

Neue Bauteile können die Hallen 31-35 /39 und den Ostteil der Halle 36 sowie den Kopfbereich der Hallen 37/38 ersetzen.

Sie haben sich, dem Patchwork der ABB-Bauten verpflichtet, ablesbar in die vorhandene Substanz einzufügen.

Die Fassaden können mit grossflächigen Reklamen versehen werden.

Art. 6 Baufelder / Baulinien

Im Teilgebiet A1 entsprechen das oberirdische und das unterirdische Baufeld der maximalen Ausdehnung der Hoch- bzw. Tiefbauten. Die Bauten können örtlich über das Baufeld ragen (z.B. für aussenliegende Treppen und Erschliessungen, Vordächer, Balkone, Kanäle, Durchgänge, Zusammenschlüsse etc).

Zwangsbaulinien dienen der Sicherung des angestrebten volumetrischen Ausdruckes.

Eingeschossige pavillonartige Baukörper und Zugänge zu den Untergeschossen sind auf dem ganzen Perimeter gestattet.

Art. 7 Gebäudehöhen

Im Gestaltungsplan (Grundriss + Schnitt) ist den Baukörpern die max. Gebäudehöhe in m.ü.M. zugeordnet. Sie gilt für die oberste Gebäude- resp. Dachkante entlang der umlaufenden Aussenfassade.

Dachaufbauten wie Lifte, Treppenhäuser, technische Aufbauten, Lüftungen, Fassadenreinigungsanlagen, Oblichter etc. sind gestattet.

Neubauteile können zur Hälfte der Grundrissfläche bis zum höheren Niveau bebaut werden.

Art. 8 Nutzungsanteile

Das Teilgebiet A1 hat das urbane Zentrum der Zone IN zu bilden. Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das Teilgebiet A1 beträgt 38'000 m². Es ist eine hohe Nutzungsdurchmischung unter anderem von Konsum/Verkauf, Dienstleistung, Entertainment- und Freizeitangeboten, öffentlichen Nutzungen und Wohnen anzustreben. Die Nettoladenfläche des Einkaufszentrums darf 10'000 m² nicht überschreiten. Bei Vollausbau sind min. 6'000 m² der Wohnnutzung zuzuführen.

Art. 9 Aussenraumgestaltung

Der Trafoplatz ist an die Stadt Baden abzutreten. Er ist teilweise zu bepflanzen. Der Platz ist nach ökologischen Gesichtspunkten (wie unversiegelte Oberflächen und naturnahe Bepflanzungen) zu gestalten. Die konkreten Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Aus technischen Gründen (z.B. Fluchtwege / Haustechnik) sind Erschliessungen zwischen Parking und Freifläche möglich.

Die öffentlichen Erschliessungsflächen zwischen den Gebäuden im Teilgebiet A1 haben in der Regel einen harten Belag aufzuweisen und sind ohne Höhenabgrenzungen zwischen Fahr- und Gehbereich auszubilden.

C. Vorschriften im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan

Art. 10 Erschliessung

Die Haupterschliessung des Perimeters hat via Knoten Wiesenstrasse, via Knoten Nordweg/Brown-Boveri-Strasse, via Knoten Haselstrasse/Güterstrasse sowie via Haselstrasse (vis-à-vis Dynamostrasse) zu erfolgen.

LKW-Ein- und Ausfahrten beim Knoten Haselstrasse/Güterstrasse sind nicht gestattet. Mit der Verwirklichung der Freifläche im Teilgebiet A2 ist jegliche Verkehrsbeziehung ABB Areal/Haselstrasse zu schliessen (Ausnahme Direktionsfahrzeuge ABB).

Entlang der Bruggerstrasse ist eine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung anzuordnen, die Zufahrt zum Perimeter ist nur über die bezeichneten Knoten gestattet.

In den „Fussgängerbereichen mit beschränktem Fahrverkehr“ ist lediglich Anliefer- und Zubringerdienst gestattet.

Der Trafoplatz ist durch je einen Fussgängerdurchgang in der Nordzeile und via Freizeit- und Entertainment-Center an die bestehenden Wegnetze anzubinden. Aus Sicherheitsgründen kann die Öffnungszeit dieser Durchgänge nachts eingeschränkt werden.

Art. 11 Abtretung Erschliessungsfläche

Die im Erschliessungsplan enthaltene Haupterschliessungsfläche „Hauptallee“ zwischen Hauptstrasse und Knoten Haselstrasse/Güterstrasse ist nach den Modalitäten der öffentlich-rechtlichen Verträge an die Stadt abzutreten.

Art. 12 Parkierung und Veloabstellplätze

Für Besucher und Bewohner des Teilfeldes A1 sind max. 305 Parkplätze sowie min. 280 Veloabstellplätze anzuordnen.

150 PP sind im Teilfeld A1 bereits vorhanden, 90 PP sind in den Teilgebieten B5 Martinsberg oder C1 Verenaäcker bei Inbetriebnahme des Parkings aufzuheben, 65 PP sind effektiv neu.

Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften.

DIE PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG HAT KOSTENDECKEND ZU ERFOLGEN. *

Art. 13 Öffentliche Fusswege und Plätze

Die öffentlichen Fussgängerbereiche sind benutzer- und behindertengerecht zu erstellen.

Lage und Dimensionen der öffentlichen Fussgängerdurchgänge sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 14 Entsorgung

Für die Abfallentsorgung sind an geeigneter Stelle, insbesondere in den Bereichen der Anlieferungsrampen, dezentral Entsorgungsstellen anzuordnen.

* ERGÄNZUNG GEM. BESCHLUSS STADTRAT KM 3.4.2000

D. Weitere Vorschriften

Art. 15 Lärmschutz

Zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes sind, wo nötig, gestalterische und bauliche Massnahmen (wie Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite, Loggien, nicht öffnende Fenster eventuell mit schalldämpfender Lüftung) zu ergreifen.

Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Art. 16 Bauökologie

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren. Die entsprechenden Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erarbeitung der Submissionsgrundlagen.

Art. 17 Energieversorgung

Die Energieversorgung hat hauptsächlich über die im ERP IV eingezeichneten Energiezentralen unter Berücksichtigung der Hauptversorgungskanäle und weitestmöglicher Ausnützung bestehender Leitungssysteme zu erfolgen. Im Bereich der Hauptversorgungstrassees sollen die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen möglichst zusammengefasst werden.

Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Auf Klimaanlageanlagen in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten. Einzelfeuerungsanlagen sind aus Luftimmissionsgründen auf ein Minimum zu beschränken. Es ist ein möglichst hoher Anteil von erneuerbaren Energiequellen zur Deckung des Energiebedarfs anzustreben.

Art. 18 Schlussbestimmungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan, dem Erschliessungsplan sowie den Sondernutzungsvorschriften gilt die Sondernutzungsplanungspflicht für das Teilgebiet A1 der Innenstadtzone Nord als erfüllt.

Die vorliegende Sondernutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.