



Rheinfelden

Lebenswert. Liebenswert.

Gestaltungsplan N: Schiffacker

Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungsbericht: 23. Januar 2017
Vorprüfungsbericht: 8. Oktober 2019
Öffentliche Auflage: 22. November bis 23. Dezember 2019

Vom Stadtrat beschlossen: 2. März 2020

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Franco Mazzi

Roger Erdin



Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 30. Juni 2020

Der Generalsekretär:

1 Allgemeines

§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Erstellung und Ergänzung von Bauten und Anlagen für Sport-, Freizeit- und Kulturaktivitäten.

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:500. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie der Entwicklungsplan 1:1'000 dienen der Information und sind nicht rechtsverbindliche Bestandteile.

² Der erweiterte Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

§ 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

¹ Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten der Nutzungsplan Siedlung, die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), insbesondere Art. 60 BNO, Zielvorgaben Gestaltungsplan Schiffacker.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

§ 4 Ziele und Grundanforderungen

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Schulanlage Engerfeld, den bestehenden Sportanlagen im Schiffacker, der Eremitage und dem Freihaltegebiet im Kunzenthal ein gestalterisch hochwertiger Siedlungsrand und Stadteingang entsteht.

² Mit einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung ist die gute Erreichbarkeit der Anlagen sicherzustellen.

³ Die Lebensräume von Waldgebiet und Kunzenthal sind mit geeigneten Massnahmen ausreichend zu vernetzen.

§ 5 Nutzung

¹ Es sind Sport-, Freizeit- und Kulturnutzungen zugelassen.

² Es werden vorrangig privatwirtschaftlich betriebene, allgemein zugängliche Nutzungen angestrebt, vorbehalten bleibt die Ansiedlung öffentlicher Bauten und Anlagen derselben Zweckbestimmung.

³ Einkaufszentren, Fachmärkte, Tankstellen und Wohnungen sind in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone I ausgeschlossen.

⁴ Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers und Gastronomiebetriebe sind nur zulässig, soweit sie direkt der Anlage dienen.

⁵ Verkaufsnutzungen sind bis zu einer Nettoverkaufsfläche von je 200 m² zulässig, soweit sie direkt der Anlage dienen.

2 Bebauung

§ 6 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- ¹ Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Materialwahl und Farbgebung der Fassaden in sich und untereinander abzustimmen und haben zusammen mit dem bepflanzten Lärmschutzwall eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- ² Werbetafeln (sog. Strassenreklamen) sind nicht als einzelne Leuchtreklamen und Werbeflächen zu planen. Innerhalb des zentralen Zugangsbereiches ab der Engerfeldstrasse zum Areal ist ein geeigneter und gemeinsamer Standort festzulegen.

§ 7 Bauvorschriften für die Baufelder und Baubereiche

Baufelder A – D

- ¹ Die Baufelder sind prioritär für Hochbauten bestimmt. Wenn eine sinnvolle Nutzungsverteilung und effiziente Arealnutzung nachgewiesen wird, sind offene Spielflächen und Anlagen zulässig.
- ² Die Ausnützungsziffer von 1.0 gilt über den GP-Perimeter im Bereich der Arbeitszone I: Dienstleistungen. Nutzungstransfers sind zulässig und vertraglich zu regeln.
- ³ Wird innerhalb eines Baufeldes mehr als ein Gebäude erstellt, beträgt der Grenzabstand mindestens die halbe Gebäudehöhe, er kann bei Erfüllung der qualitativen Anforderungen auch ohne Zustimmung des Nachbarn reduziert oder ganz weggelassen werden.
- ⁴ Die geschlossene Bauweise ist anzustreben, im entsprechend gekennzeichneten Bereich jedoch Pflicht.
- ⁵ Hochbauten sind auf die im Plan eingetragene Pflichtbaulinie zu setzen. Gebäude mit einer Höhe bis 5.00 m können auf einer Tiefe von 15.00 m ab Pflichtbaulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.
- ⁶ Zulässig sind Bauten mit einer Gesamthöhe von max. 16.00 m. Wenn für den Anlagentyp zwingend notwendig, darf dieses Mass punktuell von Masten, Plattformen und dergleichen überschritten werden bis zu einer Gesamthöhe von max. 25.00 m. Voraussetzung ist eine gute Einordnung und Gestaltung.
- ⁷ Flache oder schwach geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare oder von technischen Anlagen beanspruchte Flächen.
- ⁸ Das Baufeld D ist prioritär für offene Spielfelder und Anlagen bestimmt. Es gelten die Vorschriften gemäss Abs. 10 – 12. Wenn eine sinnvolle Nutzungsverteilung nachgewiesen wird, sind auch Hochbauten gemäss Abs. 1 – 7 zulässig.

Zusätzlich für Baufeld C und Baubereich E

- ⁹ Das Baufeld C und der Baubereich E sind prioritär für gemeinschaftliche, allgemein zugängliche Einrichtungen bestimmt, welche mehreren Anlagen dienen (z.B. Garderoben, Materialräume, Restaurant).

Baubereich für offene Spielfelder und Anlagen

- ¹⁰ Der Baubereich ist prioritär für offene Spielfelder und Anlagen bestimmt.
- ¹¹ Den Nutzungen gemäss Abs. 10 dienende Hochbauten sind untergeordnet bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4.00 m und höchstens 50 m² Grundfläche zulässig.
- ¹² Wenn für den Anlagentyp zwingend notwendig (z.B. Seilparkinstallationen), darf die Gebäudehöhe gemäss Abs. 11 punktuell von Masten, Plattformen und dergleichen überschritten werden bis zu einer Gesamthöhe von max. 25.00 m. Voraussetzung ist eine gute Einordnung und Gestaltung.

3 Erschliessung und Parkierung

§ 8 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Riburgerstrasse über die im Situationsplan eingetragene, bestehende Erschliessungsstrasse sowie nördlich ab der Engerfeldstrasse.
- ² Auf den internen Erschliessungsstrassen ab dem Parkplatz Sportanlage Engerfeld sind für den motorisierten Verkehr nur Materialtransporte und Notdienstfahrten zulässig.
- ³ Die internen Strassen, Wege und Wendeanlagen sind situationsgerecht zu dimensionieren und auszuführen. Die genaue Linienführung kann vom Planeintrag abweichen. Sie sind ggf. mit Dienstbarkeiten zu regeln und sicherzustellen.
- ⁴ Im Rahmen der Baugesuchsverfahren ist ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzulegen. Dieses hat mindestens die folgenden Inhalte zu umfassen:
- Zieldefinition des Mobilitätsmanagementkonzept
 - Zweck und Zuständigkeit der getroffenen Massnahmen
 - Zusammenspiel von PP-Angebot und erwarteter PP-Nachfrage mit entsprechender Kostenbeteiligung an der PP-Anlage durch die Verursacher
 - Organisatorische Massnahmen zur Staffelung der Verkehrserzeugung
 - Informationen/Anreize zur Benützung des ÖV/LV
 - Monitoring
 - Massnahmen und Sanktionen, sofern die Ziele nicht erreicht werden

§ 9 Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen

- ¹ Die im Plan gekennzeichneten Fuss- und Radwegverbindungen sind ggf. mit Dienstbarkeiten sicherzustellen und jederzeit für ihren Zweck freizuhalten. Die genaue Linienführung kann vom Planeintrag abweichen.

§ 10 Parkierung

- ¹ Die Parkierung hat grundsätzlich in der bestehenden Anlage beim Sportplatz Engerfeld zu erfolgen.
- ² Im Bereich der Hauptzugänge zu den Hochbauten sind ebenerdig und gut zugänglich witterungsgeschützte Veloabstellplätze anzuordnen.

4 Freiraum und Ökologie

§ 11 Vernetzungskorridor Trockenstandort

- ¹ Die im Plan bezeichnete Fläche ist mit extensiver Trockenvegetation zu gestalten und mit geeigneten Massnahmen zu ergänzen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren mit einem detaillierten Umgebungsplan zu erbringen.
- ² Innerhalb des Strassenabstandes zur Nationalstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf die Pflanzung von Bäumen zu verzichten, eine Bepflanzung als Niederhecke ist zulässig.

§ 12 Naturnaher Grünraum

- ¹ Die im Plan bezeichneten Flächen sind entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung Art. 21 BNO zu gestalten. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren mit einem detaillierten Umgebungsplan zu erbringen.

§ 13 Schutzbepflanzung

- ¹ Die Schutzbepflanzung mit einer durchgehenden Breite von 15 m dient der ökologischen Vernetzung vom Typ Gewässer mit Schwerpunkt bei Tier- und Pflanzenarten mit Lebensraum im oder am Wasser. Der bestehende Kleintierdurchlass zur Querung der Riburgerstrasse ist zu berücksichtigen und in den Vernetzungskorridor einzubeziehen.

§ 14 Ökologischer Ausgleich und weitere Massnahmen

- ¹ Die ökologischen Ausgleichsflächen sind weitgehend innerhalb des Planungspereimeters anzulegen. Die quantitative und qualitative Sicherstellung inkl. Pflegekonzept sind im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
- ² Für die gemäss Abs. 1 und § 11 bis 13 SNV aufgeführten Massnahmen gilt das Vorprojekt Ökologische Vernetzung Schiffacker vom 12.12.2018 als Projektierungs- und Beurteilungsgrundlage. Die darin bezeichneten Massnahmen Vernetzung Schiffacker, Amphibienleitsystem Riburgerstrasse und Versickerung Wasserloch sind mit der ersten Etappe von Bauten und Anlagen zu realisieren.
- ³ Die in Art.13 Abs. 8 BNO geforderte Fläche von naturnah angelegtem Grünraum muss in jeder Entwicklungsetappe mindestens 10% der von Bauten und Anlagen beanspruchten Parzellenfläche umfassen.
- ⁴ Nach vier Jahren seit deren Erstellung ist dem Gemeinderat der Nachweis zu erbringen, dass die ausgewiesenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen und der Grünflächenanteil gemäss BNO umgesetzt sind.
- ⁵ Entlang des Waldes in der ÖBA gelten auf einer Tiefe von 30 m die Vorschriften gemäss Art. 20 BNO Naturschutzzone Durchlässigkeit.

§ 15 Lichtemissionen

- ¹ Die Lichtverschmutzung ist konsequent zu minimieren. Das Baugesuch hat dazu detaillierte Angaben und Nachweise zu umfassen.

5 Energie und Umwelt

§ 16 Lärmschutz

- ¹ Offene Spiel- und Sportflächen sind mit den im Plan bezeichneten Lärmschutzwällen von Autobahn und Riburgerstrasse abzuschirmen. Ersatzweise sind auch Lärmschutzwände mit optisch wirksamer Begrünung zulässig.
- ² Lärmempfindliche Räume sind so anzuordnen, dass die Belastung durch Verkehrslärm möglichst gering gehalten werden kann. Wenn sie nicht über ein Fenster an der lärmabgewandten Fassade oder über Dach belüftet werden können, gilt Abs. 3-5. Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Art. 30 LSV zulässig. Vorbehalten bleiben verminderte Dämpfungsanforderungen aufgrund eines durchgehenden Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand.

Baufeld A und D

- ³ Lärmempfindliche Betriebsräume müssen über mindestens ein Fenster mit einer Dämpfung von -13 dBA zur Riburgerstrasse und einer Dämpfung von -27 dBA zur Autobahn belüftet werden können.

Baufeld B

- ⁴ Lärmempfindliche Betriebsräume müssen über mindestens ein Fenster mit einer Dämpfung von -27 dBA zur Autobahn belüftet werden können.

Baufeld C, Baubereich E

- ⁵ Lärmempfindliche Betriebsräume müssen über mindestens ein Fenster mit einer Dämpfung von -20 dBA zur Riburgerstrasse belüftet werden können.

§ 17 Energie

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zugrunde liegen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen. Neubauten haben mindestens den jeweils aktuellen Minergie-Standard oder eine gleichwertige Lösung einzuhalten.
- ² Soweit zweckmässig und wirtschaftlich sinnvoll, sind Bauten und Anlagen an den Wärmeverbund Engerfeld anzuschliessen. Andernfalls sind gemeinsame Energieversorgungsanlagen mit erneuerbaren Energieträgern einzusetzen.
- ³ Individuelle Lösungen sind zulässig, wenn deren Gleichwertigkeit nachgewiesen wird.
- ⁴ Auf den Dächern sind grossflächige Solarenergie-Gewinnungsanlagen anzustreben; in jedem Fall sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass diese Installationen jederzeit realisiert werden können.

§ 18 Störfallvorsorge

- ¹ Bei der Planung von Bauten und Anlagen ist zu beachten, dass aufgrund der direkt angrenzenden Nationalstrasse Gefahren bestehen, welchen mit geeigneten Massnahmen vorzubeugen sind.

² Die baulichen Schutzmassnahmen umfassen z.B. die von der Nationalstrasse abgewandte Anordnung von Zugängen und Fluchtwegen, Fassadenöffnungen, Luftansaugestutzen usw. Die Überprüfung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

6 Anforderungen an die Überbauung

§ 19 Qualitative Anforderungen

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

² Bauten, Anlagen und Freiräume haben die Anforderungen gemäss Gestaltungsgrundsatz in § 6 zu erfüllen, die Beurteilung der Bauprojekte richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Proportionen und Stellung der Gebäudevolumen
- architektonische Gliederung und Fassadengestaltung
- Wirkung und Einpassung der Materialien und Farben
- Umgebungsgestaltung, insbesondere von naturnahen Grünräumen, Vernetzungskorridor und Schutzbepflanzung

§ 20 Fachgutachten

¹ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der qualitativen Anforderungen auf Kosten der Gesuchsteller ein Fachgutachten einholen.

7 Schlussbestimmungen

§ 21 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das zuständige Departement in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.