

Kanton Aargau

Stadt Rheinfelden

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Areal B: «Bahnhofsaal»

gemäss § 15 BauG

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) – Änderungen
20. Juni 2023

Vorprüfungsbericht:	14. Februar 2022
Mitwirkung:	9. Januar – 8. Februar 2023
Öffentliche Auflage:
Beschluss Gemeindeversammlung:
Stadtammann:	Stadtschreiber:

Genehmigung:

schwarz: rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Rheinfelden,
Stand: 1. Januar 2010

rot: Teiländerungen BNO Areal B: «Bahnhofsaal»

Art. 6

Sondernutzungsplanung Siedlung

1 Gestaltungsplanpflicht

Die im Nutzungsplan Siedlung mit der Kontur Gestaltungsplanpflicht überlagerten Areale dürfen nur erschlossen und neu überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

2 Umbauten

Der Umbau und die Zweckänderung bestehender Bauten ist im Rahmen der Vorschriften der Grundnutzung ohne Gestaltungsplan zulässig.

3 Ausnahmen Gestaltungsplan

Von der Pflicht des Gestaltungsplans ausgenommen sind Kleinbauten der Park- oder Gartengestaltung wie Pavillons, Spielgeräte, Pergolen usw.

4 Ausscheidung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet folgende Gestaltungsplanareale aus:

- A Bahnhof
- B Bahnhofsaal
- C Roniger-Park
- D Eden
- E Kapuzinerberg
- F Kurzentrum
- G Rehaklinik-West
- H Rehaklinik-Ost
- I Rheinlust
- K Cardinal
- L Weiherfeld-Ost

- M Weiherfeld-West
- N Schiffacker
- O Chleigrüt (Nachnutzung Kiesabbauzone)
- P Im Industrie
- Q Müller-Brunner

Die Perimeter dieser Gestaltungspläne werden im Nutzungsplan Siedlung ausgewiesen.

5 Konzeptanforderungen

Die Gestaltungspläne haben für das jeweils einbezogene Areal verbindlich festzulegen:

- a* Ein bauliches Gesamtkonzept, (Nutzungs- und Baumassenverteilung von Alt- und Neubauten),
- b* ein Freiraumkonzept (Parkpfliegewerk),
- c* ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

6 Zielvorgaben Städtebau und Natur

Für jedes der ausgewiesenen Gestaltungsplanareale werden in Teil 5 der Bau- und Nutzungsordnung gesonderte Zielvorgaben bezüglich Städtebau und Natur genannt (siehe Art. 48-62 BNO).

7 Umsetzung

Die Zielvorgaben sind im Rahmen der Gestaltungsplanung umzusetzen.

8 Abweichungen Zielvorgaben

Der Gemeinderat kann gleichwertige Abweichungen von den Zielvorgaben im Sinne von Ausnahmen genehmigen.

9 Abweichungen Grundnutzung

Für Abweichungen von der Grundnutzung gilt, soweit in den Zielvorgaben nichts anderes festgelegt wird, ~~§ 3 Abs. 2 ABauV. § 8 Abs. 2 BauV.~~

10 Inventar

Der im kommunalen Inventar der Kleingehölze innerhalb der Gestaltungsplanareale erfasste Bestand von Naturensembles (NE) und Naturobjekten (NO) wird in den Zielvorgaben zu den Gestaltungsplänen ausgewiesen.

11 Bestandessicherung

Bis zum Inkrafttreten des jeweiligen Gestaltungsplans ist der in den Zielvorgaben genannte Bestand an Naturensembles und -objekten zu erhalten und zu pflegen.

Art. 8

Zonenausscheidung

1 Grundnutzungszonen Siedlung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus:

- Altstadt
- Stadtgraben
- Wohnzone A
- Wohnzone B
- Wohnzone C
- Arbeitszone I: Dienstleistungen
- Arbeitszone II: Gewerbe
- Arbeitszone III: Industrie
- Arbeitszone IV: Gesundheit
- Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet gemäss Art. 30 BNO ergänzend aus:

- Spezialzone Riburg.

2 Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung

- Schutzzone Bauhöhenbeschränkung
- Schutzzone Naturensembles
- Naturschutzzone Durchlässigkeit

Naturschutzzone Freihaltung

Kiesabbauzone

Schutzbepflanzungen

Einkaufszentren und Fachmärkte

3 Übersicht Grundnutzungen Siedlung

Siehe nachstehende Tabelle.

4 Baugebietsabgrenzung

Alle der zonengemässen Nutznahme dienenden Strassen und sonstigen Verkehrsfläche des Siedlungsbereiches gehören dem Baugebiet an.

Zone		AZ	Grenz- abstand	Vollge- schosse	Gebäude- höhe	ES	BNO
<i>Abkürzung</i>			<i>Längsfassaden, für Giebelfassaden siehe Art. 65 BNO</i>				
Altstadt	A	Siehe Spezialbauvorschriften Altstadt					
Stadtgraben	SG	–	–	–	–	II	Art. 9
Wohnzone A	WA	0,4	½ Gebäudehöhe + 1m, mind. 4 m	max. 2	max. 7 m.	II	Art. 10
Wohnzone B	WB	0,6	½ Gebäudehöhe, mind. 5 m.	max. 4	max. 13 m.	II	Art. 11
Wohnzone C	WC	0,8	½ Gebäudehöhe, mind. 6 m.	max. 4	max. 13 m.	II	Art. 12
Arbeitszone I: Dienst- leistungen	A I	1,0	½ Gebäudehöhe, mind. 4 m.	max. 4	max. 13 m.	III	Art. 13
Arbeitszone II: Gewerbe	A II	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	–	max. 20 m.	III	Art. 14
Arbeitszone III: Industrie	A III	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	–	max. 24 m.	IV	Art. 15
Arbeitszone IV: Gesundheit	A IV	Frei	Der Gemeinderat bestimmt die Bauvorschriften unter Abwägung des öffentlichen und des privaten Interesses. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren vorgeschriebene Grenzabstände und Gebäudehöhen einzuhalten.			II	Art. 16
Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste	ÖBA	Frei				II + III	Art. 17

AZ: Ausnutzungsziffer
ES: Empfindlichkeitsstufe
BNO: Hinweis Artikel Bau- und Nutzungsordnung

Art. 13

Arbeitszone I: Dienstleistungen

1 Zulässige Nutzungen

- a Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Kultur, Bildung, Sport, Freizeit, Restauration und Kommunikation. Eingrenzung der Einkaufszentren und Fachmärkte siehe unter Art. 24 BNO.
- b Kleingewerbe, Werkstätten, Tankstellen und Ateliers.
- c Wohnungen.

2 Ausgeschlossene Nutzungen

- a Lagerhäuser.
- b Verteilzentren.

3 Ausnützungsziffer

1.0

4 Grenzabstand

Halbe Gebäudehöhe, mindestens 4 m.

5 Vollgeschosszahl

Maximal 4.

6 Gebäudehöhe

Maximal 13 m.

7 Satteldächer

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30° über eine Bautiefe von maximal 15 m zugelassen. Gekuppelte Satteldächer oder Sheddächer sind möglich.

8 Aussenraumgestaltung

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

9 Anrechenbarkeit anderer Grünflächen

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrüneten Fläche anrechenbar.

10 Empfindlichkeitsstufe

III.

Art. 49

Gestaltungsplan B: ~~Bahnhof-Saal~~ Bahnhofsaal

Zielvorgaben Städtebau

1 Nutzung und Bebauung

~~a Erneuerung oder Neubau des Bauflügels im östlichen Anstoss an den Bahnhofplatz unter Abstimmung mit dem Bauvolumen des geschützten Bahnhofgebäudes.~~

~~b Abstimmung der möglichen Neubebauung im Osten des Gestaltungsplanareals mit der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin im Bereich des Naturensembles 147 (Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 8 m im Anstoss an den Bahnhofsaa).~~

a Sicherstellung einer gemischten Nutzweise gemäss Art. 13 Abs. 1 BNO mit publikumsorientierter Nutzung im ersten Vollgeschoss am Bahnhofplatz und dem Gebäude «Bahnhofsaal».

b Hohe Nutzungs- und Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung an zentraler Lage in Bahnhofsnähe.

c Räumliche Fassung und Aufwertung des Bahnhofplatzes.

d Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude / Aussen- und Freiräume) zur Gewährleistung einer attraktiven Ankunftssituation am Bahnhof unter besonderer Rücksichtnahme auf die geschützten, historischen Gebäude «Bahnhofsaal» und «Bahnhof».

e Gewährleistung der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin.

2 Strassenhof

Die Fläche zwischen der Kaiserstrasse und den Arkaden des geschützten Bahnhofsaa ~~bzw. vor deren östlich verlängerten Flucht~~ ist von Bauten freizuhalten.

3 Bahnhofsaal

Die Strassenfassade Nord und die Zugangsfassade West des BahnhofsaaIs (BSO 2.3) sind bei Ausbauten und Umnutzungen freizuhalten. ~~An die Hoffassade Süd und die Seitenfassade Ost kann angebaut werden.~~

4 Bauliche Verdichtung

Im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Vollgeschosszahl und die Gebäudehöhe wie folgt erhöht werden:

- Städtebaulicher Akzent als östlicher Abschluss des Bahnhofplatzes:
maximal 8 Vollgeschosse bis maximal 26.0 m Gebäudehöhe.
- Entlang der Bahnlinie:
maximal 6 Vollgeschosse bis maximal 20.0 m Gebäudehöhe.
- Entlang der Kaiserstrasse:
maximal 5 Vollgeschosse bis maximal 17.0 m Gebäudehöhe.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Ausnützungsziffer auf maximal 1.8 erhöht werden. Voraussetzung für die bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ist eine städtebaulich überzeugende Einbindung in die Umgebung des ISOS-Schutzobjekts Bahnhofquartier und die Integration in die Altstadtsilhouette von Rheinfelden sowie eine entsprechende Qualitätssicherung für die Folgeverfahren.

Zielvorgaben Natur, Umwelt- und Klimaschutz

4 Freihaltung

~~Die Grenzabstandsfläche im Süden des Gestaltungsplanareals ist entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.~~

5 Aussen- und Freiraum

Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Auf hochwertige Begegnungsräume sowie eine standort- und klimagerechte Vegetation wird spezielles Gewicht gelegt. Die Aussen- und Freiräume sind zurückhaltend zu versiegeln, um gute Voraussetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zu schaffen. Der südliche Übergangsbereichs zur Bahn ist so zu gestalten, dass die ökologische Vernetzung, insbesondere für Reptilien und Amphibien entlang des Gleisraums gewährleistet bleibt.

6 Naturensembles und Naturobjekte

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles oder Natur-objekten umfasst folgenden Bestand:

NE 147 Hochhecke

~~NO 149 Einzelbaum (Silberlinde).~~

7 Naturensemble 147

Der Baumgruppe kommt innerhalb der Flugschneise der Fledermauskolonie in St. Martin die Bedeutung eines vorrangigen Orientierungszeichens zu. Der Erhalt dieser Leitfunktion ist bei Beseitigung / Ersatz der bestehenden Bäume mit der Gemeinde zu klären.

8 Energie

Alle Neubauten sind energieeffizient zu erstellen.

9 Mobilität / Parkierung

Der Pflichtbedarf an Parkfeldern für Personenwagen ist gemäss VSS-Norm 40 281 zu ermitteln. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gelten folgende Minimal- und Maximalwerte:

- a) für Wohnnutzungen (Bewohner / Besucher): mindestens 50%; maximal 60%
- b) für alle übrige Nutzungen (Beschäftigte / Besucher): mindestens 20%; maximal 40%

Eine Unterschreitung des minimalen Angebots an Parkfeldern ist zulässig, wenn mit einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt werden kann.

Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.