

Teiländerung Nutzungsplanung «Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Rheinfelden

10. März 2025



Stand für öffentliche Auflage

metron

Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FSU

Joel Hauser

MSc UZH in Geography

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeber

Stadtbauamt Rheinfelden

Marktgasse 16

4310 Rheinfelden

T 041 61 835 52 55

stadtbauamt@rheinfelden.ch

www.rheinfelden.ch

Titelbild: Luftbildaufnahme Areal Feldschlösschen (Quelle: Google)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Anlass	7
1.2	Ziele der Teiländerung	8
1.3	Situation	8
1.4	Rechtskräftige Nutzungsplanung	9
2	Gegenstand der Teiländerung	11
2.1	Änderung Bauzonenplan	11
2.2	Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	12
3	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	17
3.1	Kantonaler Richtplan	17
3.2	Regionales Entwicklungskonzept	18
3.3	Räumliches Entwicklungskonzept Rheinfelden (REK)	18
3.4	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	20
3.5	Richtplan Landschaft und Erholung (RLE)	20
3.6	Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden	20
3.7	Anforderungen Hochregallager und Standortwahl	21
3.8	Baulinien Nationalstrassen	23
4	Sachthemen	25
4.1	Bauzonenkapazität	25
4.2	Ortsbild und Städtebau	25
4.3	Verkehr und Erschliessung	27
4.4	Freiraumversorgung	30
4.5	Sozialräumliche Aspekte	30
4.6	Bedürfnisse der Bevölkerung	30
4.7	Umwelt	30
4.8	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	37
5	Interessenabwägung	39
5.1	Ermittlung der öffentlichen Interessen	39
5.2	Bewertung der öffentlichen Interessen	39
5.3	Interessenabwägung	40
5.4	Gesamtbeurteilung	45
6	Verfahren	47
6.1	Kantonale Vorprüfung	47
6.2	Regionale Stellungnahme	47
6.3	Mitwirkung	47
6.4	Öffentliche Auflage	47
6.5	Beschluss Einwohnergemeindeversammlung	47
6.6	Genehmigung Kanton	48
	Abbildungsverzeichnis	49
	Tabellenverzeichnis	50
	Beilagen	51
	Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen, Rheinfelden, PLANAR Raumentwicklung, Zürich, 30. Januar 2025, mit Anhängen	51
	Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung, GEO Partner AG, Basel, 30. Januar 2025	51

Lärmbeurteilung zum Umweltverträglichkeitsbericht, JAUSLIN STEBLER AG, Muttenz, 10. Januar 2025	51
Auszug Zusammenfassung und Verkehr aus Umweltuntersuchung UVB, GEO Partner AG, Basel, 3. Juli 2002	51
Regionale Abstimmung, Planungsverband Fricktal Regio, 6. Dezember 2024	51
Abschliessender Vorprüfungsbericht Teiländerung Nutzungsplanung «Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept», Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, 6. März 2025	51
Mitwirkungsbericht Teiländerung «Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept», 17. März 2025	51

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Feldschlösschen Supply Company AG (nachfolgend FSC genannt) betreibt am Standort Rheinfelden neben der Bier- und Ciderproduktion auch ein zentrales Lager, von dem aus fünf regionale Aussenlager bedient werden (vgl. Abbildung 1, Lager Kaiseraugst nicht dargestellt). Die Kapazität des Zentrallagers in Rheinfelden ist für die Marktanforderungen zu gering, weshalb seit 15 Jahren ein externes Lager in Kaiseraugst betrieben wird. Diese Aufteilung ist unwirtschaftlich und führt zu unnötigem Zusatzverkehr. Zudem funktionieren die gesamte Lagerhaltung und Kommissionierung derzeit noch manuell, was neuesten Anforderungen an die Gesundheit und Sicherheit der Beschäftigten widerspricht.

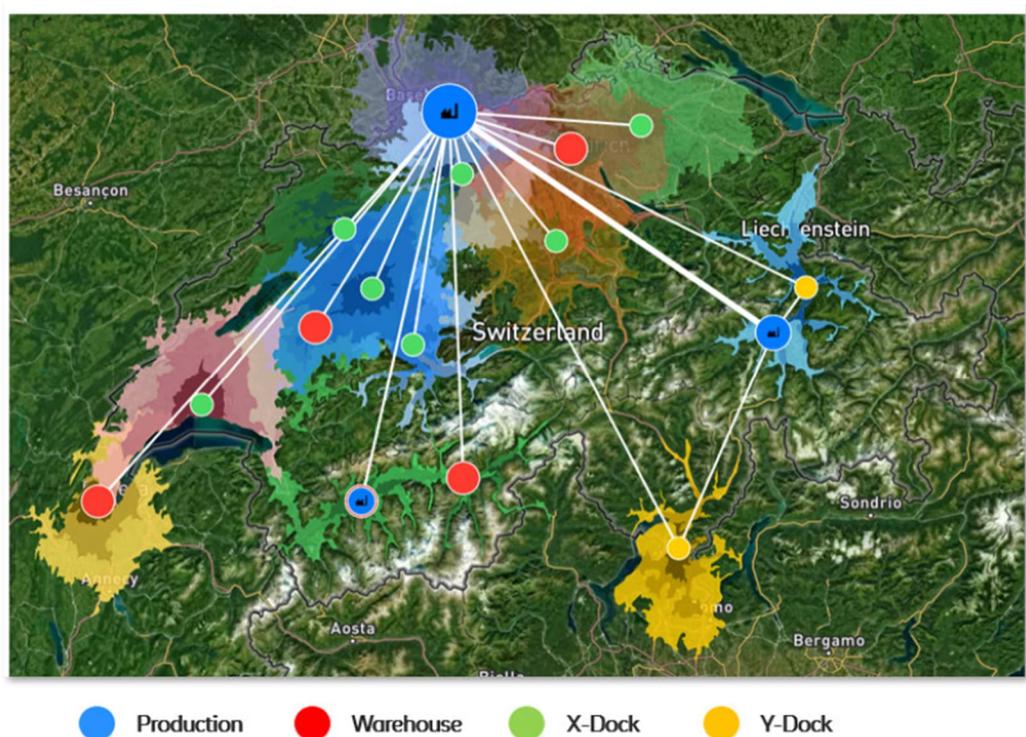


Abbildung 1: Produktion und Vertrieb Feldschlösschen

Die FSC strebt eine langfristige Sicherung von Rheinfelden als Produktionsstandort an. Dies ist jedoch nur möglich, wenn sowohl die Produktion als auch die Logistik erweitert werden können. Das Unternehmen hat sich daher entschieden, die Logistik in Rheinfelden zu zentralisieren und zu automatisieren. Dies bedingt den Bau eines neuen Hochregallagers von 30 m Höhe mit Bahnverlad (vgl. Abbildung 2).

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Rheinfelden (vgl. Kapitel 0) vom 30. April 2003 sind auf dem Areal Feldschlösschen nur Bauten bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Damit das geplante Hochregallager realisiert werden kann, muss die BNO Rheinfelden teilweise geändert werden.

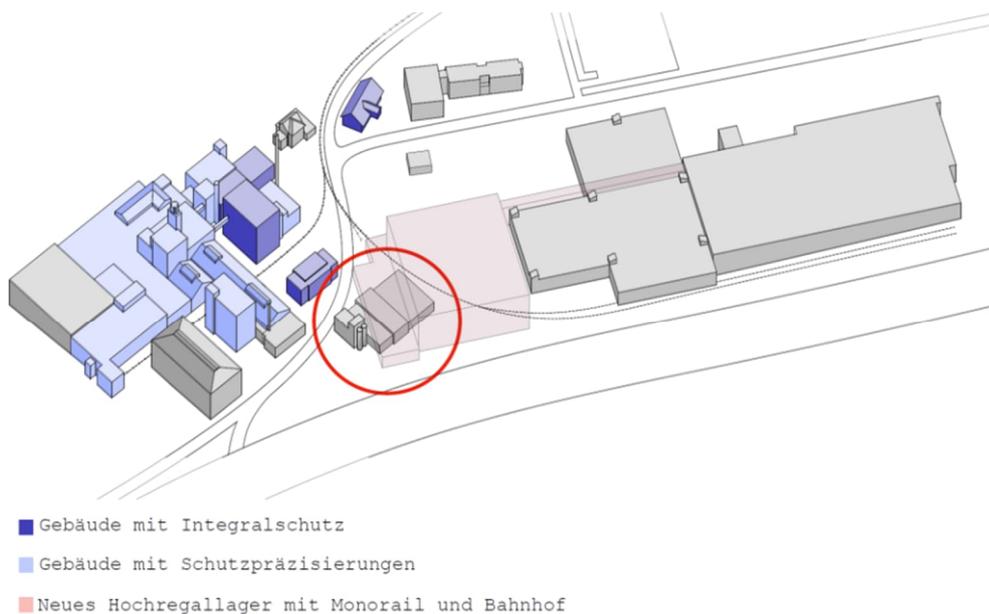


Abbildung 2: Schematische Darstellung Standort Hochregallager (roter Kreis)

1.2 Ziele der Teiländerung

Neben der Anpassung der maximal zulässigen Höhe sollen mit der Teiländerung auch andere planungsrechtliche Aspekte im Areal Feldschlösschen grundeigentümerverbindlich geregelt werden: Dazu gehören u. a. die Sicherung der verschiedenen Nutzungen auf dem Areal (u. a. Produktion, Abfüllung/Logistik, mit der Getränkeherstellung verwandte Nutzungen wie z. B. Gastronomie) gemäss dem Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden (vgl. Kapitel 3.6), der Umgang mit den geschützten Bauten östlich der Feldschlösschenstrasse, der Qualitätssicherung für die Neubauten und der Umgang mit der Mobilität.

Die oben erwähnten Aspekte beziehen sich fast alle nur auf das Areal Feldschlösschen (ausgenommen Mobilität). Es ist somit gerechtfertigt, die bisherige *Arbeitszone II: Gewerbe* (vgl. Abbildung 3) durch eine spezifische *Arbeitszone IIa: Feldschlösschen* abzulösen (vgl. Kapitel 2).

Parallel zur Teiländerung ist die Stadt Rheinfelden daran, ihre allgemeine Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Die Teiländerung und die Gesamtrevision sind aufeinander abgestimmt. Die Bestimmungen zur Arbeitszone Feldschlösschen berücksichtigen bereits die harmonisierten Baubegriffe. Die Arbeitszone umfasst nur jenen Teil des Baugebiets, der von der FSC genutzt wird. Der Bedarf für diese Arbeitszone wird in der Einleitung (vgl. Kapitel 1) beschrieben. Die Zweckmässigkeit der Bestimmungen der übrigen Arbeitszonen wird im Rahmen der Gesamtrevision überprüft.

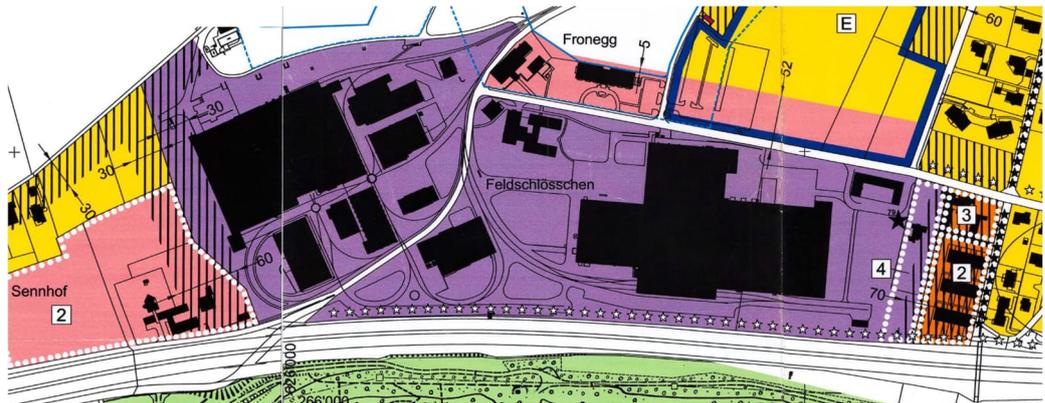
1.3 Situation

Die Teiländerung betrifft die Parzellen 85 (teilweise), 87 (teilweise), 90 (teilweise) und 96 mit einer Gesamtfläche von 157'460 m² (15.7 ha). Die Parzellen 85 und 96 gehören der FSC mit Sitz in Rheinfelden. Die Strassenparzellen 87 und 90 befinden sich im Eigentum der Stadt Rheinfelden.

1.4 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die von der Teiländerung betroffenen Parzellen befinden sich bereits heute zum grössten Teil in der Bauzone und sind gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Stadt Rheinfelden der Arbeitszone II: Gewerbe zugewiesen (vgl. Abbildung 3).

In der Arbeitszone II sind u. a. gewerbliche Produktionsbetriebe, Werkhöfe, Lagerbauten usw. zulässig (vgl. Art. 14 Bau- und Nutzungsordnung/BNO). Bezüglich der Grundmasse gelten u. a. eine maximale Gebäudehöhe von 20 m und eine Bauhöhenbeschränkung (Gebäudehöhe maximal 13 m) gegenüber der angrenzenden Wohnzone im Osten. Die Ränder der Arbeitszone sind zusätzlich mit der Naturschutzzone Durchlässigkeit bzw. einer Schutzbepflanzung überlagert (vgl. Art. 20 und 23 BNO).



Grundnutzungen

- 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

Überlagerungszonen

- Schutzzone Bauhöhenbeschränkung
Zahl der Vollgeschosse gemäss Planentwurf
- Schutzzone Naturensembles
Objektnummern gemäss Inventar der Kleingebäude
- Naturschutzzone Durchlässigkeit
- Naturschutzzone Freihaltung
- Kiesabbauzone
- Schutzbepflanzungen
Breite kleiner Stern 6 m, bei grossem Stern 15 m

Abbildung 3: Ausschnitt Bauzonenplan (violett: Planungsgebiet)

2 Gegenstand der Teiländerung

2.1 Änderung Bauzonenplan

Die Änderung des Bauzonenplans umfasst die ehemalige Arbeitszone II: Gewerbe im Gebiet Feldschlösschen (vgl. Abbildung 5). Diese wird neu der Arbeitszone IIa: Feldschlösschen zugewiesen (dunkelblaue Fläche in Abbildung 5). Zusätzlich werden für Teilbereiche der AF-Zone maximal zulässige Gesamthöhen von 17 m, 20 m sowie 30 m definiert. Der Teilbereich mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m ist der geplante Standort des Hochregallagers. Die Schutzzone Bauhöhenbeschränkung 4 am östlichen Rand der AF-Zone wird aufgehoben. Weitere Festlegungen des rechtskräftigen Bauzonenplans (z. B. Naturschutzzone Durchlässigkeit) werden nicht geändert und gelten weiterhin.

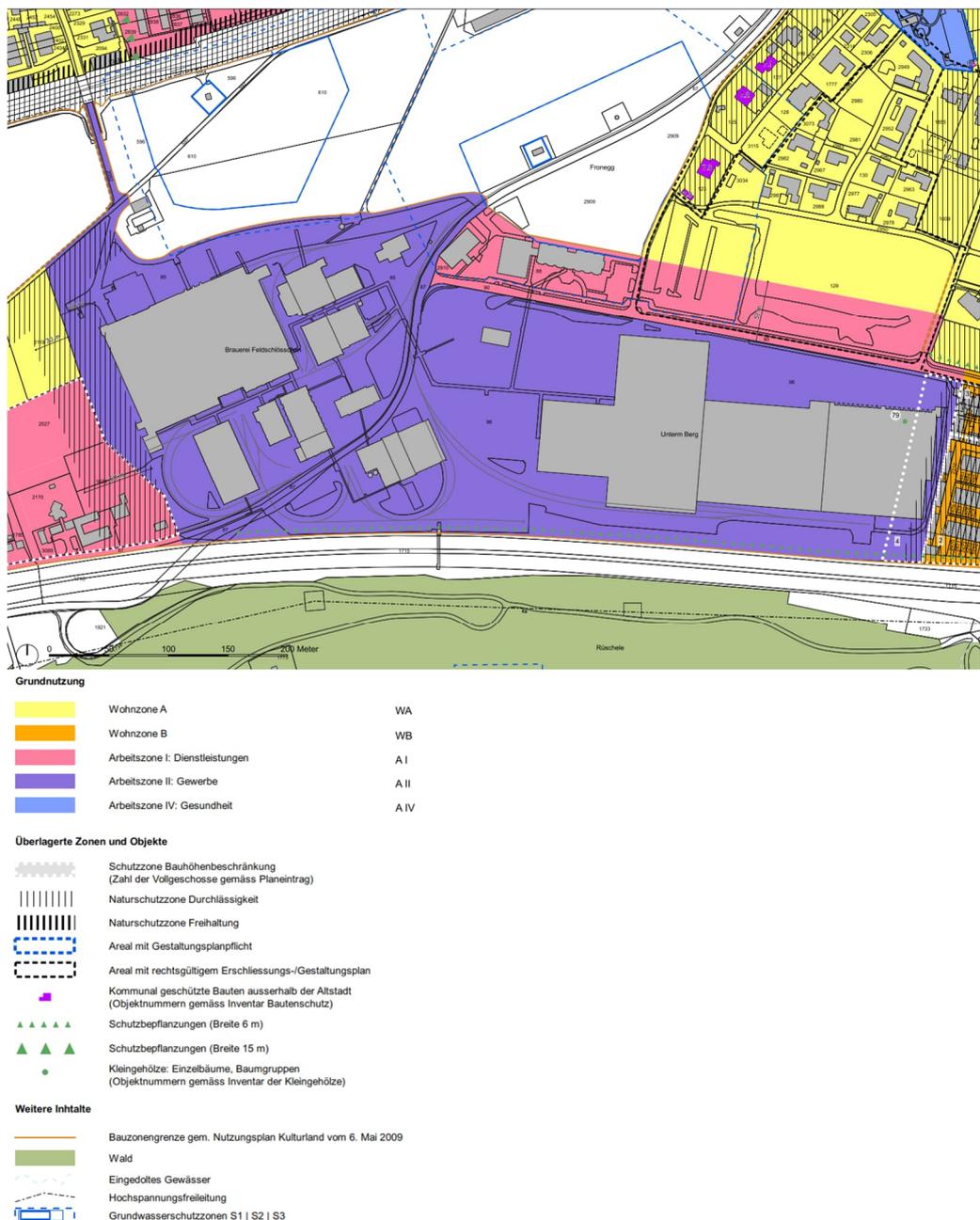
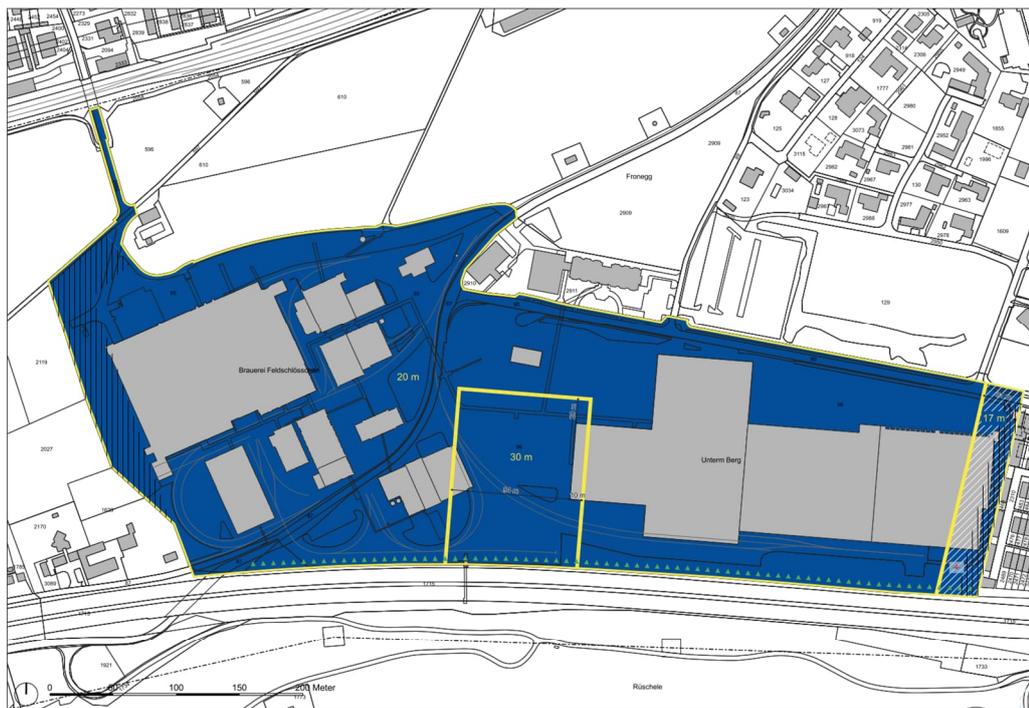


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Legende

Die in der Teiländerung dargestellte Zonenabgrenzung gegenüber dem Nichtbaugelände entspricht der Bauzonenaussengrenze gemäss dem Genehmigungsinhalt des Kulturlandplans (KLP) vom 10. Dezember 2008, der vom Regierungsrat am 6. Mai 2009 genehmigt wurde. Gemäss dem KLP sind auch die an das Areal Feldschlösschen angrenzenden Wege und Strassen Teil des Baugeländes. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung werden an der Bauzonenaussengrenze *keine* Anpassungen vorgenommen. Die Zweckmässigkeit der Abgrenzung wird im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft. Innerhalb des Baugeländes wird die Theophil Roniger-Strasse von der Arbeitszone A I in die Arbeitszone IIa umgezont. Dies entspricht der kantonalen Praxis.



Grundnutzung

Arbeitszone IIa: Feldschlösschen A IIa

Ueberlagerungszonen

Neu: Bereiche unterschiedlicher Gesamthöhen: 17/20/30 m (gemäss Planeintrag)

Aufhebung innerhalb Arbeitszone IIa: Schutzzone Bauhöhenbeschränkung 4 geschossig

Abbildung 5: Ausschnitt Bauzonenplan mit Teiländerung und Legende

2.2 Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Bei der Änderung der Bau- und Nutzungsordnung wurde darauf geachtet, dass die Ergänzung sowohl mit der rechtskräftigen BNO kompatibel ist wie auch mit der zukünftigen BNO, die im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet wird. Das bedeutet z. B., dass bereits die Teiländerung die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfüllen muss. Im Einzelnen sind folgende Änderungen der BNO Rheinfeldens geplant:

Art. 8 Zonenausscheidung

Die in Artikel 8 aufgeführten Grundnutzungszonen werden um die *Arbeitszone IIa: Feldschlösschen* ergänzt. Das gleiche gilt für die Übersicht der Grundnutzungen in Absatz 3. Hier werden u. a. die Abkürzung der neuen Zone, der Grenzabstand, die Gesamthöhe und die Empfindlichkeitsstufe definiert. Die Grundmasse orientieren sich, abgesehen von der Gesamthöhe, an den Bestimmungen der vorhandenen Arbeitszonen. Für die Gesamthöhen werden im Bauzonenplan Teilbereiche mit maximalen Gesamthöhen von 17 m, 20 m und 30 m definiert.

Art. 14 Arbeitszone II: Gewerbe

In Artikel 14 Abs. 1 BNO wird der Verweis auf die Brauereien gestrichen. Für die Arbeitszone Feldschlösschen wird ein eigener Artikel (Art. 14a) eingeführt.

Art. 14a Arbeitszone IIa: Feldschlösschen

Die im Bauzonenplan neu ausgeschiedene Arbeitszone Feldschlösschen wird im neuen Artikel 14a bezüglich ihres Zwecks, den Nutzungsmöglichkeiten, dem Umgang mit der historischen Brauerei, der Mobilität und der Qualitätssicherung näher definiert.

Die Zone A IIa dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des bestehenden Brauereibetriebs (Absatz 1). Diese enge Zweckbestimmung ist gerechtfertigt, plant doch die FSC, weiterhin am Standort Rheinfelden zu produzieren.

Neben der direkten Brauereinutzung sind auch Logistik, mit der Getränkeherstellung verbundene gewerbliche Nutzungen, Gastronomiebetriebe und Nutzungen mit hohem Güterverkehr zulässig. Verkaufsgeschäfte für Produkte, die vor Ort hergestellt werden, sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1'000 m² ebenfalls gestattet (Absatz 2). Mit den mit der Getränkeherstellung verbundenen Nutzungen sollen u. a. Besichtigungs- und Informationsanlässe bzw. Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Getränkeproduktion ermöglicht werden.

Bei Standorten mit hohem Güterverkehr (ab 200 LkW-Fahrten pro Tag) verlangt der kantonale Richtplan eine explizite Nennung der Nutzung in der BNO und Festlegungen zur Grösse des Standorts. In Absatz 3 wird eine maximale Fahrtenanzahl (d. h. Hin- und Wegfahrten zusammen) für Last- und Lieferwagen definiert, die nicht überschritten werden darf. Die 290 Fahrten pro Tag (DTV)¹ ergeben sich aus der vorhandenen Strassenkapazität auf der Theophil Roniger-Strasse (365 LkW/Tag) und der heutigen Verteilung der Fahrten auf das FSC-Areal (rund 80%) bzw. die übrigen Nutzer (rund 20%). Gemäss Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Inbetriebnahme des Hochregallagers mit 202 LkW-Fahrten pro Tag aus dem FSC-Areal zu rechnen. Die festgelegte Obergrenze wird somit deutlich unterschritten. Im Rahmen des geforderten Mobilitätskonzepts (vgl. § 72a BNO) ist ein Controlling für die LkW-Fahrten vorgesehen.

Auf die Schutzwürdigkeit der Gebäude im historischen Teil der Brauerei wird in Absatz 4 Bezug genommen. Dieser fordert, dass neue Bauten und Anlagen den historischen Bestand nicht beeinträchtigen dürfen. Der historische Bestand ist durch den Schutzvertrag mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Eintrag im ISOS definiert². Der Vertrag ist auf dem Stadtbauamt Rheinfelden einsehbar.

Absatz 5 enthält qualitative Anforderungen für neue Bauten und Anlagen. Dazu gehören u. a. die gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume, die Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und das gute Zusammenwirken mit dem Bestand. Diese Anforderungen bilden die Kriterien für die Bewilligungsfähigkeit von Neubauten (vgl. auch Absätze 10 und 11).

¹ DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr

² Feldschlösschen Schutzvertrag 2022 vom 29.07.2022/17.08.2022.

Die neuen, maximalen *Gesamthöhen* werden im Bauzonenplan pro Teilbereich festgelegt (Absatz 6). Sie betragen grösstenteils 20 m, 17 m am östlichen Rand (Ersatz für Aufhebung Bauzonenbeschränkung) und 30 m im Bereich des Hochregallagers. Im Bereich westlich der Feldschlösschenstrasse kann der Gemeinderat die Gesamthöhe auf maximal 30 m erhöhen, wenn die Bestimmungen des Schutzvertrags eingehalten werden und die kantonale Denkmalpflege ihre Zustimmung zur Gesamthöhe abgegeben hat. Mit dieser Ausnahmeregelung soll auch dem Produktionsbereich der Feldschlösschen ein gewisses Entwicklungspotenzial ermöglicht werden.

Mit der Abschaffung der Bauhöhenbeschränkung am östlichen Rand der Arbeitszone und der Festlegung einer Gesamthöhe von 17 m erfolgt gegenüber den östlichen Anstössern *keine* Änderung der baulichen Möglichkeiten. Insbesondere sind keine höheren Bauten möglich. Die rechtskräftige Schutzzone Bauhöhenbeschränkung hält in Art. 18 BNO fest, dass der Planeintrag 4 vier Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von maximal 13.0 m entspricht. Art. 18 regelt somit nur die maximale Anzahl und Ausdehnung der Vollgeschosse. Ein Dach- oder Attikageschosse ist, da kein explizites Verbot vorliegt, ebenfalls zulässig. Diesem Tatbestand muss bei der Festlegung der neuen Gesamthöhe Rechnung getragen werden. Für eine Arbeitszone mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss ist eine Gesamthöhe von 17 m zweckmässig. Die unterschiedlichen Definitionen der Gebäude- bzw. Gesamthöhe bei einem Gebäude sind in Abbildung 6 ablesbar.

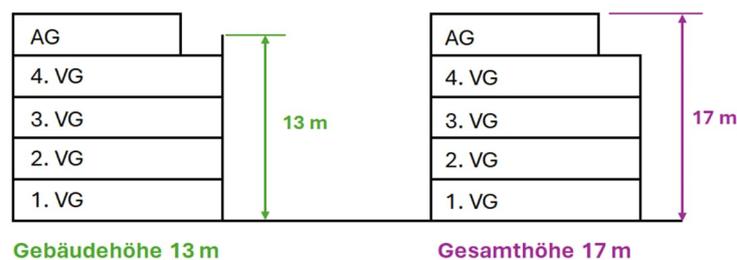


Abbildung 6: Gebäudehöhe vs. Gesamthöhe bei dem gleichen Gebäude

Auch für die neuen Freiräume werden Qualitätsanforderungen definiert (Absatz 7). Diese müssen hochwertig sein und sich an den Nutzungen bzw. Nutzenden orientieren. Zudem sind die Bedürfnisse der Ökologie und der klimagerechten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Historische Anlagen (ICOMOS-Eintrag) sind, sofern möglich, aufzuwerten bzw. wiederherzustellen. Dazu gehören u. a. der Biergarten bzw. Kastanien-Alleen.

Die Absätze 8 und 9 dienen der Grünraumversorgung in der Arbeitszone IIa. Es handelt sich um Bestimmungen, die aus den anderen Arbeitszonen übernommen wurden.

Absatz 10 enthält Bestimmungen zur Qualitätssicherung. Für neue Gebäude, eingreifenden Erneuerungen, Umgestaltungen und Erweiterungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dabei ist der Stadtrat, der Beirat Stadtgestaltung und die kantonale Denkmalpflege in geeigneter Weise einzubeziehen. Das genaue Verfahren wird nicht vorgegeben, sondern ist zu Beginn der Planung und abhängig vom Bauvorhaben festzulegen. Die gestalterischen Anforderungen aus den Absätzen 5 und 7 dienen dabei als Beurteilungskriterien. Die Festlegung eines qualitätssichernden Verfahrens ist angesichts der hohen öffentlichen Interessen bezüglich des Ortsbildschutzes (ISOS, Schutzvertrag) gerechtfertigt und trägt auch zur höheren Rechtssicherheit für die Bauherrschaft bei.

Als eingreifende Erneuerungen sind u. a. Änderungen am Gebäudevolumen, am architektonischen Ausdruck der Gesamtanlage bzw. Änderungen mit Auswirkungen

auf das Ortsbild und die Einordnung gemäss Art. 42 BauG zu verstehen. Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung (z. B. Ersatz technischer Anlagen, Einbau von Fluchttüren, einzelne einfache Fassadenöffnungen) müssen kein qualitätssicherndes Verfahren durchlaufen.

Art. 72a Mobilitätskonzept

Mit der vorliegenden Teiländerung der BNO wird für alle Betriebe, die mehr als 50 Parkfelder aufweisen, eine Pflicht zur Einreichung eines Mobilitätskonzepts eingeführt (Absatz 1). Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie mit einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs zu bewältigen ist. Die Vorschrift betrifft nicht nur das Areal Feldschlösschen, sondern auch die Eigentümer weiterer grösserer Parkierungsanlagen von Gesundheits-, Einkaufs- und Freizeitnutzungen.

In den Absätzen 3 und 4 werden die Ziele und Massnahmen des Mobilitätskonzepts beschrieben. Dazu gehören u. a. Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs, ein Car Sharing-Angebot, Monitoring/Controlling.

Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat bestehende Massnahmen verschärfen und weitere Massnahmen prüfen (Absatz 7). Alternativ ist der fehlende Parkplatzbedarf real nachzuweisen, oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.

Mit der Einführung des Mobilitätskonzepts in der BNO kommt die Stadt Rheinfelden auch einer Auflage aus der Vereinbarung mit der Roche und dem Kanton Aargau nach (Vereinbarung «Roche» über verkehrliche Massnahmen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung der F. Hoffmann-La Roche AG im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) in Kaiseraugst vom 20. Mai 2015).

3 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Stadt Rheinfelden wird im Raumkonzept des Kantons Aargau als Kernstadt bezeichnet. Kernstädte sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Sie sollen gemäss Richtplan 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zu mehr als 50% durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Areal Feldschlösschen befindet sich innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets (vgl. Abbildung 7) und ist einer rechtskräftigen Bauzone (vgl. Kapitel 0) zugeordnet.

Mit dem Planungsvorhaben soll die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs innerhalb des Siedlungsgebiets einer Kernstadt ermöglicht werden. Die Teiländerung stimmt mit den Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

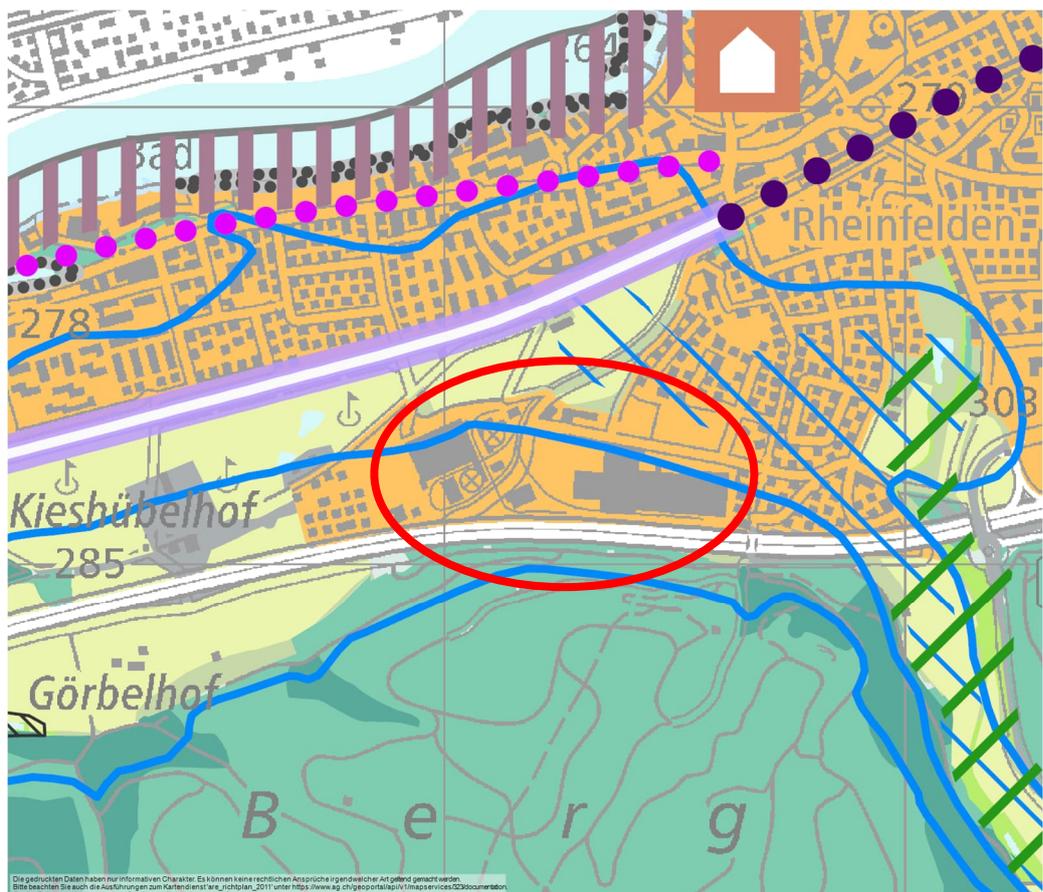


Abbildung 7: Auszug Kantonaler Richtplan mit Planungsbereich (rot umrandet)

3.2 Regionales Entwicklungskonzept

Mit seinen 32 Mitgliedsgemeinden ist «Fricktal Regio» der grösste Planungsverband des Kantons Aargau. Als Basis für die regionale Entwicklung liegt ein Regionalentwicklungskonzept vor. Dieses umfasst neben der Fricktal-Vision die Fricktal-Strategie (vgl. Abbildung 8) und 20 Projekte, mit denen die Strategie umgesetzt werden soll.

Das Regionale Entwicklungskonzept hat zum Ziel, das Fricktal als eine international wettbewerbsfähige Region zu positionieren, welche einerseits die stärkeren und schwächeren Gemeinden integriert und andererseits die Bedürfnisse der heutigen und diejenigen der zukünftigen Generation berücksichtigt.

Das Regionale Entwicklungskonzept enthält keine konkreten Handlungsanweisungen für die Gemeinden. Wichtig ist jedoch, dass die kommunalen Planungen nicht im Widerspruch zum regionalen Konzept stehen. Die vorliegende Änderung ist mit der regionalen Wirtschaftsstrategie kompatibel. Sie bildet die planungsrechtliche Grundlage dafür, dass das Areal Feldschlösschen als Industrie-Standort ausgebaut und ein bestehender Betrieb am Standort Rheinfeldern gehalten werden kann.

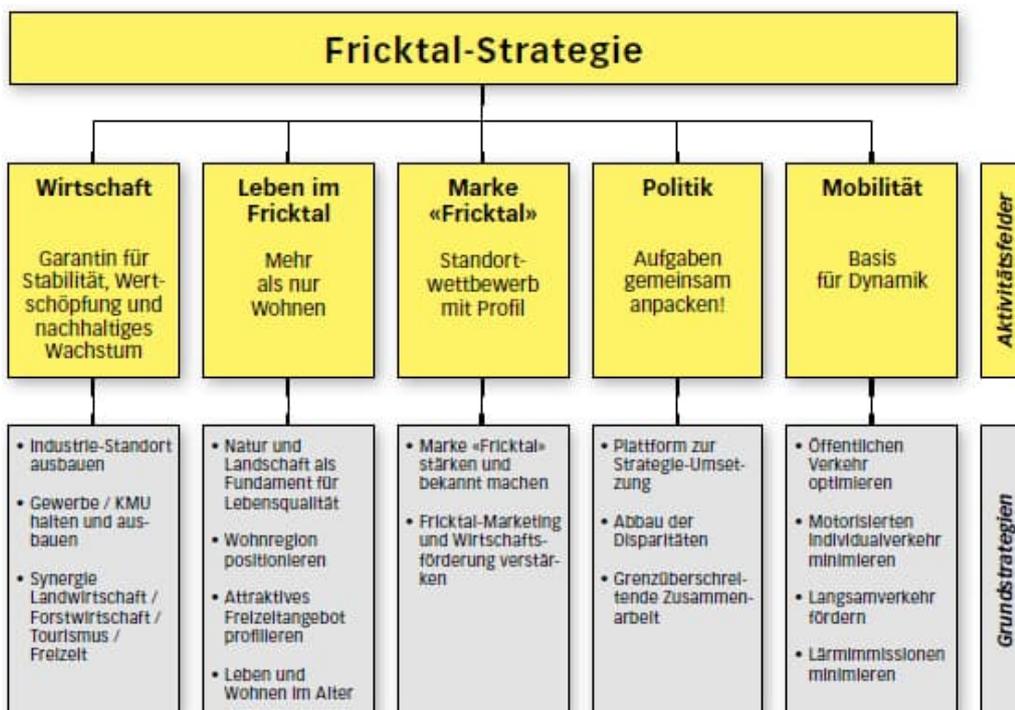


Abbildung 8: Auszug Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal

Der Planungsverband Fricktal Regio wird parallel zur kantonalen Vorprüfung um eine Stellungnahme zur Teiländerung gebeten. Damit soll die gesetzlich geforderte regionalen Abstimmung (§ 13 Abs. 1 BauG) sichergestellt werden (vgl. Kapitel 6.2).

3.3 Räumliches Entwicklungskonzept Rheinfeldern (REK)

Die Stadt Rheinfeldern ist die älteste Stadt des Kantons Aargau und zählt rund 13'700 Einwohner (Stand: 2024) und knapp 7'100 Beschäftigte (Stand: 2021). Aufgrund der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort mit einer sehr guten verkehrlichen Erschliessung und Lagequalität im Einzugsbereich des Grossraums Basel durchlief die Stadt in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung. Im Jahr 2016 wurde der Stadt Rheinfeldern der Wakkerpreis verliehen, u. a. dank einer auf den räumlichen Gesamtkontext

und auf Qualität ausgerichteten Siedlungsentwicklung. Diese Praxis soll mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept Rheinfelden – kurz REK – vom 5. März 2021 weitergeführt werden.

Das REK zeigt im Sinne einer Gesamtschau die angestrebte räumliche Entwicklung von Rheinfelden auf und ist als Orientierungsrahmen zu verstehen. Es bildet u. a. auch die Grundlage für die vorliegende Teiländerung und die parallellaufende Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung. Wegleitend für das REK sind fünf übergeordnete Visionen (vgl. REK, Kapitel 4.1), die in einem räumlichen Zielbild (vgl. Abbildung 9) verortet werden.

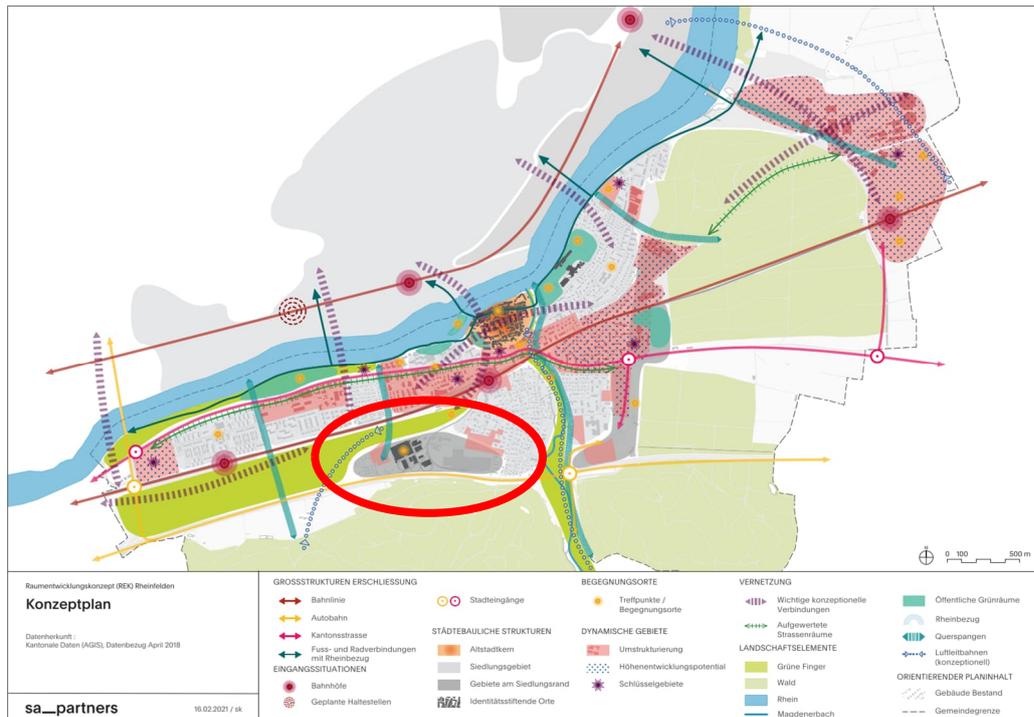


Abbildung 9: Konzeptplan REK mit Planungsbereich (rot umrandet)

Zum Areal Feldschlösschen enthält das REK folgende konkrete Aussagen:

Feldschlösschen

Die zukünftige Entwicklung dieses Wahrzeichens und wichtigen Wirtschaftsstandorts von Rheinfelden ist durch folgende Hauptaspekte definiert:

- Stärkung als Marke, Image, Brand mit Ausstrahlungskraft;
- Image- und identitätsstiftend für die Stadt Rheinfelden als Landmark und Tradition (zusammen mit der Altstadt und den Gesundheitseinrichtungen am Rhein);
- Anziehungspunkt für Arbeitende, Besucher und Touristen;
- Wettbewerbsfähiger Industrie- und Gewerbestandort mit grossem Arbeitsplatzangebot und Ausstrahlung auf nationaler Ebene – Wichtiger Wirtschaftsfaktor für Rheinfelden;
- Potential zur Revitalisierung der Altstadt durch lokale Produkte (Brauerei, Keramikhandwerk etc.);
- Attraktive und sichere Anbindung und Sichtbarkeit des Areals, insbesondere vom Bahnhof aus;

- Sicherung der Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Unternehmens auf dem bestehenden Areal und den Freiflächen zur langfristigen Sicherung des Brauerei- und Logistikbetriebs an diesem Standort.

Die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung ist ganz im Sinne des REK. Sie leistet insbesondere einen Beitrag zum letzten Punkt in der obigen Auflistung (d. h. *Sicherung der Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Unternehmens*).

3.4 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Koordination und Planung von Verkehrswegen in Rheinfelden erfolgt gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 23. April 2012. Dieser enthält neben einer Gebietsanalyse Ziele und Massnahmen (inkl. Priorisierung) zu verschiedenen Verkehrsthemen.

Wichtige Aussagen im KGV zum Areal Feldschlösschen betreffen den Fuss- und Radverkehr (d. h. Verbindung Feldschlösschenstrasse – Bahnhof West mit neuer Unterführung) und den öffentlichen Verkehr (d. h. ÖV-Erschliessung Kapuzinerberg/Engerfeld/Feldschlösschen).

Da mit der vorliegenden Teiländerung kein Ausbau der Anzahl Beschäftigten verbunden ist, ergibt sich bei den im KGV aufgeführten Themen/Massnahmen auch kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Die im KGV erwähnten Massnahmen sind auch mit der Teiländerung umsetzbar. Die Erschliessung des Areals durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird im Kapitel 4.3 beschrieben. Diese MIV-Erschliessung entspricht den Vorgaben des KGV.

3.5 Richtplan Landschaft und Erholung (RLE)

Der Richtplan Landschaft und Erholung (RLE) vom 30. Juni 2008 ist ein kommunales Planungsinstrument, das der raumplanerischen Koordination von Tätigkeiten und Massnahmen ausserhalb des Siedlungsgebiets dient und behördenverbindlich ist. Die gesetzliche Grundlage für den RLE bildet Art. 2 der BNO Rheinfelden.

Richtplanrelevante Themen, die das Areal Feldschlösschen betreffen, sind u. a. Vernetzungskorridore und ökologische Querungen. Diese sind bereits mit dem rechtskräftigen Bauzonenplan (u. a. Naturschutzzone Durchlässigkeit, Schutzbepflanzung) umgesetzt worden. An diesen Festlegungen ändert die vorliegende Teiländerung nicht.

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung findet auch eine Revision des RLE statt. Im aktuellen Entwurf des RLE (Stand Mitwirkung Bevölkerung) wird vor allem auf die Vernetzungachsen entlang der Autobahn und die arealinternen Grünflächen hingewiesen. Zusätzlich wird aufgezeigt, dass durch das Areal Feldschlösschen wichtige öffentliche Fuss- und Radwege führen, die für die Allgemeinheit erhalten bleiben müssen.

3.6 Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden

Die FSC hat die kurz- bis langfristige Arealentwicklung in einem Entwicklungskonzept der PLANAR AG für Raumentwicklung, datiert vom 30. Januar 2025, zusammengefasst (Bericht liegt bei). Dieses enthält neben einem Beschrieb der Ausgangssituation u. a. auch Angaben zum Geschäftsmodell am Standort Rheinfelden, zur Architektur und zur Verkehrserschliessung.

Das Entwicklungskonzept bildet eine wichtige Grundlage für die vorliegende Teiländerung. Gewisse Textbausteine (z. B. zur Interessenabwägung) wurden direkt aus dem beiliegenden Entwicklungskonzept übernommen. Das architektonische

Entwicklungskonzept der Salathé Architekten aus Basel vom 3. Oktober 2024 (vgl. separate Beilage) besteht aus zwei Teilen: Der vorliegende Teil 1 umfasst eine Ortsanalyse, konzeptionelle Überlegungen und erste Ansätze zur Gestaltung. Für das Bauprojekt ist eine Vertiefung vorgesehen (Teil 2).

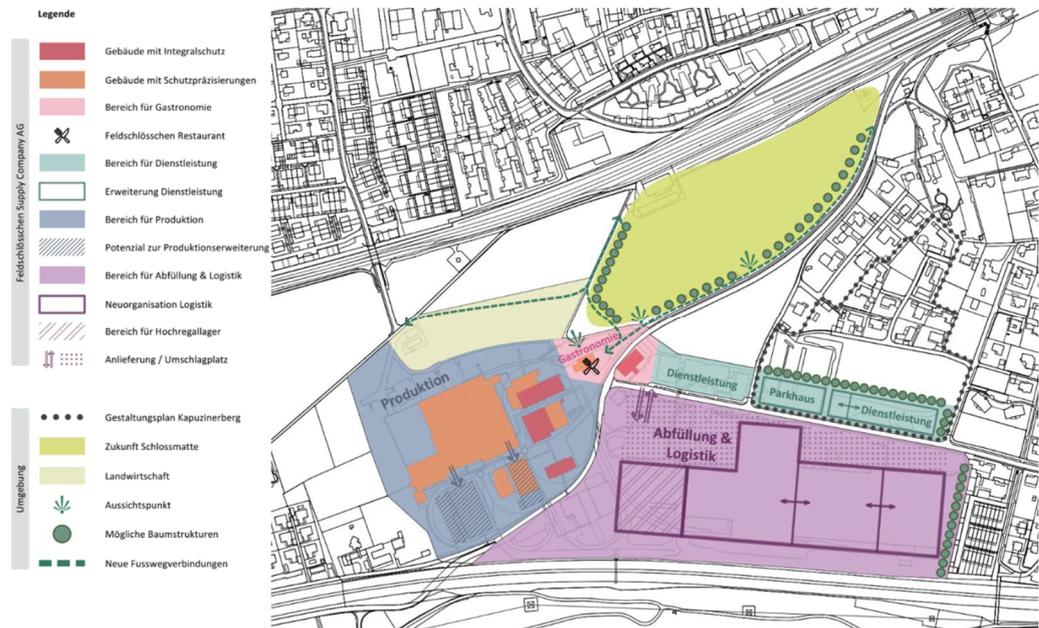


Abbildung 10: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG)

3.7 Anforderungen Hochregallager und Standortwahl

Die FSC strebt eine langfristige Sicherung von Rheinfeldern als Produktionsstandort an. Dies ist jedoch nur möglich, wenn sowohl die Produktion als auch die Logistik in Rheinfeldern erweitert werden können. Weiter bekennt sich FSC zur Nachhaltigkeit und ist bemüht, die Transporte so weit wie möglich zu minimieren und die unvermeidlichen Transporte so umweltschonend wie möglich abzuwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Effizienz der Logistikprozesse erhöht werden. Die Zentralisierung und Automatisierung der Logistik bedingt den Bau eines neuen, 30 m hohen Hochregallagers.

Um das Projekt betriebsintern voranzubringen, wurde ein Investitionsprozess über mehrere Stufen geplant. Momentan befindet sich das Projekt in der Machbarkeits- und Finanzierungsphase. Basierend auf den Zielen von Verkauf und Logistik wurden in zwei Phasen verschiedene Standorte ausser- und innerhalb des Planungsgebiets überprüft und mit internen und externen Experten besprochen.



STANDORTWAHL

- 1 QUELLMATT ✗
 - Landwirtschaftszone inkl. Grundwasser
 - Grüner Daumen von Rheinfelden
- 2 DIENSTLEISTUNG ✗
 - Dienstleistungs- und Wohnzone
 - zu Nah an Wohnsiedlung
- 3 VORPLATZ LOGISTIK ✗
 - Checkpoint des Areals
 - Benötigte Fläche für den Lkw-Verkehr (Parken, Ein- und Auschecken)
 - Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Verkehrsströme schwierig
- 4 BESTAND ✗
 - nicht genügend Platz vorhanden
 - Umbauphase betrieblich nicht möglich
 - Projekt nicht realisierbar
 - verlorener Platz nicht zu kompensieren
- 5 FREIFLÄCHE LOGISTIK ✓
 - Arbeitszone 2 - Brauereizone
 - Platz vorhanden, abseits vom LKW-Verkehr
 - Potential für Hochpunkt
 - grösste Entfernung von der Nachbarschaft

Abbildung 11: Überprüfung verschiedener Standorte für ein Hochregallager/Logistik (Quelle: PLANAR AG, Salathé Architekten Basel)

Aufgrund der engen Platzverhältnisse und dem historisch gewachsenen und verwinkelten Areal kann eine zufriedenstellende Lösung nur realisiert werden, indem ein Hochregallager im Bereich Abfüllung & Logistik, entlang der Autobahn A3, gebaut wird (vgl. Abbildung 12).

PRÄZISIERUNG

- 1 ANSTELLE GEBÄUDE 7 ✗
 - ungünstige Gebäudegeometrie
 - langer Weg für Monorail
 - direkt neben historischem Ensemble
- 2 SÜDLICH DES GROSSLAGERS ✗
 - ungünstige Gebäudegeometrie
 - komplizierte Lage in Grundstücksecke
- 3 SÜDLICH DER ABFÜLLUNG ✗
 - ungünstige Gebäudegeometrie
 - schwierige An- und Abfahrt
- 4 WESTLICH DER ABFÜLLUNG ✓
 - optimale Gebäudegeometrie
 - gute Anbindung an Monorail
 - zentrale Lage im Areal
 - gute Anbindung an Bahngleise



Abbildung 12: Präzisierung Standort Hochregallager nördlich der Autobahn A3 (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

3.8 Baulinien Nationalstrassen

Südlich des Planungsgebiets verläuft die Nationalstrasse A3. Beidseits der Strasse sind Baulinien ausgeschieden. Baulinien und Strassenabstände gehen den Grenzabständen gemäss BNO vor. Die geplanten Vorhaben berücksichtigen die Baulinien.

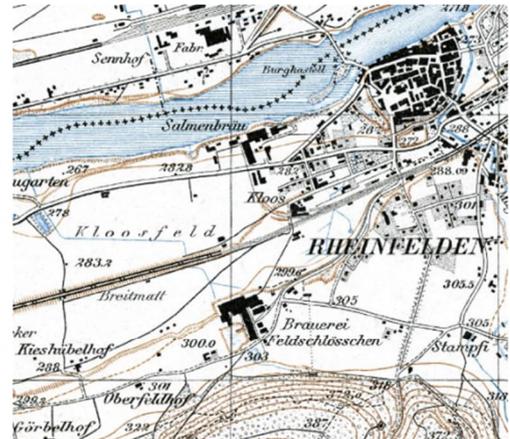
4 Sachthemen

4.1 Bauzonenkapazität

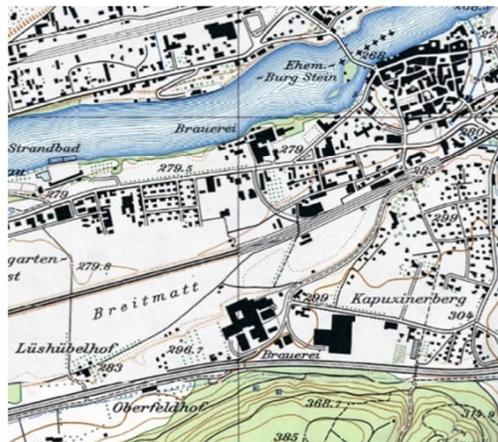
Die Teilländerung dient u. a. der Zentralisierung der Lagerhaltung mittels eines neuen Hochregallagers. Die Bauzonenfläche wird nicht verändert. Ebenso ist mit keiner grossen Zunahme der Anzahl Beschäftigten zu rechnen.



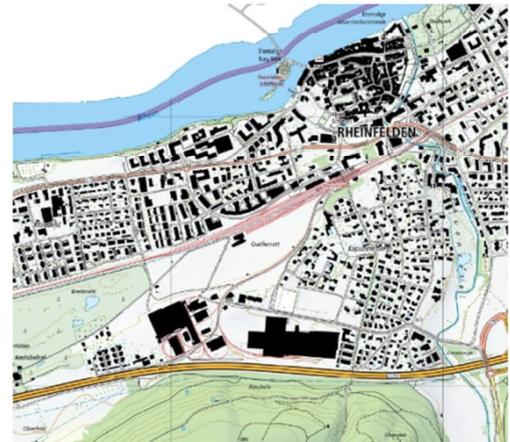
1886



1938



1982



2024

Abbildung 13: Zeitliche Entwicklung des Areals Feldschlösschen

4.2 Ortsbild und Städtebau

Lage Areal und historische Entwicklung

Die Wurzeln der Bierbrauerei in Rheinfelden reichen in das 19. Jahrhundert zurück. Ursprünglich gab es in der Stadt zwei grosse Brauereien: Die Salmenbräu (später Cardinal) und die Brauerei Feldschlösschen. Das Areal Feldschlösschen wurde nicht auf ein Mal entwickelt, sondern vollzog sich in mehreren Ausbausritten:

- Die heute bestehende Kernanlage der Brauerei Feldschlösschen wurde grösstenteils zwischen 1898 und 1932 realisiert.
- Spätere Erweiterung der Produktion mit Gebäuden für Abfüllung und Logistik im Gebiet «Unterm Berg» (Flurname) ab Mitte der 1960er-Jahre.

- Markante bauliche Entwicklung in den Umgebungsbereichen zum Areal, insbesondere im Wohnquartier Kapuzinerberg (Flurname) ab den 1980er-Jahren.

Die geschilderte Entwicklung lässt sich auch auf den Landeskarten gemäss Abbildung 13 nachverfolgen. Ein detaillierter Beschrieb der einzelnen Arealteile findet sich im beiliegenden Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden vom 30. Januar 2025, Kapitel 2.2.

Baudenkmäler

Das Areal Feldschlösschen ist ein Konglomerat verschiedener Bautätigkeiten und Eingriffen über die letzten 150 Jahre. Der Kern der Brauerei ist sowohl baugeschichtlich wie auch wirtschaftshistorisch ein überregional herausragendes Ensemble. Trotz dieser Bedeutung wurde die Brauerei nicht unter kantonalen Schutz gestellt. Stattdessen wurde der Weg einer konsensualen und kooperativen Abwägung zwischen betrieblichen Erfordernissen und kulturellen Interessen gemäss § 49 des kantonalen Kulturgesetzes gewählt. Im Jahr 2022 wurde ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen dem Kanton Aargau (Departement Bildung, Kultur und Sport) und Feldschlösschen abgeschlossen (Feldschlösschen Schutzvertrag 2022 vom 29.07.2022/17.08.2022, einsehbar auf dem Stadtbauamt Rheinfelden). Die räumlichen Auswirkungen des Schutzvertrags sind in der Abbildung 14 dargestellt. Weitere Angaben zum Schutzvertrag finden sich im Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Kapitel 6.2).

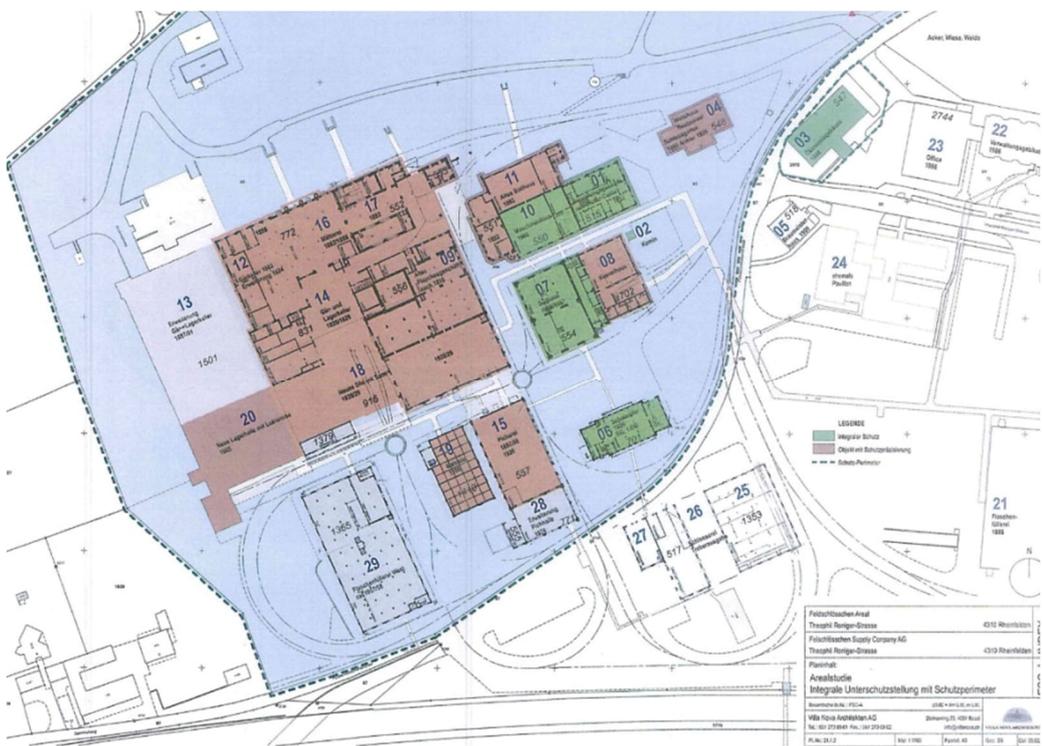


Abbildung 14: Übersichtsplan zum Schutzvertrag (grün = integraler Schutz, braun = Objekt mit Schutzpräzisierung, blau = Schutzperimeter)

Derzeit läuft eine Revision des kantonalen Bauinventars. Aufgrund des verwaltungsrechtlichen Schutzvertrags von 2022 sollen die Gebäude und Anlagen auf der Parzelle 85 aus dem Bauinventar entlassen werden.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Rheinfelden ist gemäss dem ISOS als national bedeutend eingestuft. Der westliche Teil des Areals Feldschlösschen befindet sich gemäss ISOS im Gebiet Nr. 5 mit dem Erhaltungsziel A. Dies bedeutet, dass alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten sind und störende Eingriffe beseitigt werden müssen. Nördlich des Areals befindet sich die Umgebungszone X mit dem Erhaltungsziel a. Damit wird der Erhalt der Umgebung als Kulturland oder Freifläche angezeigt.

Die Situation rund um das ISOS-Gebiet Nr. 5 und die Umgebungszone X hat sich in den letzten Jahren nicht stark verändert. Die Auseinandersetzung mit den Vorgaben des ISOS bildet einen zentralen Teil der Interessenabwägung in Kapitel 5.

Sofern ein Planungsgebiet im ISOS liegt und gleichzeitig die Erfüllung mindestens einer Bundesaufgabe betroffen ist (z. B. Gewässerschutz), erfolgt die Direktanwendung des ISOS. In diesem Fall beurteilt die zuständige kantonale Fachstelle, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS ausgeschlossen werden kann. Ist dies nicht der Fall, wird ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) erforderlich.

Archäologie

Südöstlich der Brauereigebäude befindet sich die archäologische Fundstelle 184(A)7 a. Es handelt sich dabei um Reste einer römischen Strasse nach Augst und römische Ziegelfragmente.

Bei Bodeneingriffen, bei denen archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen könnten, ist die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen (§ 41 Abs. 1 des kantonalen Kulturgesetzes/KG).

4.3 Verkehr und Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr

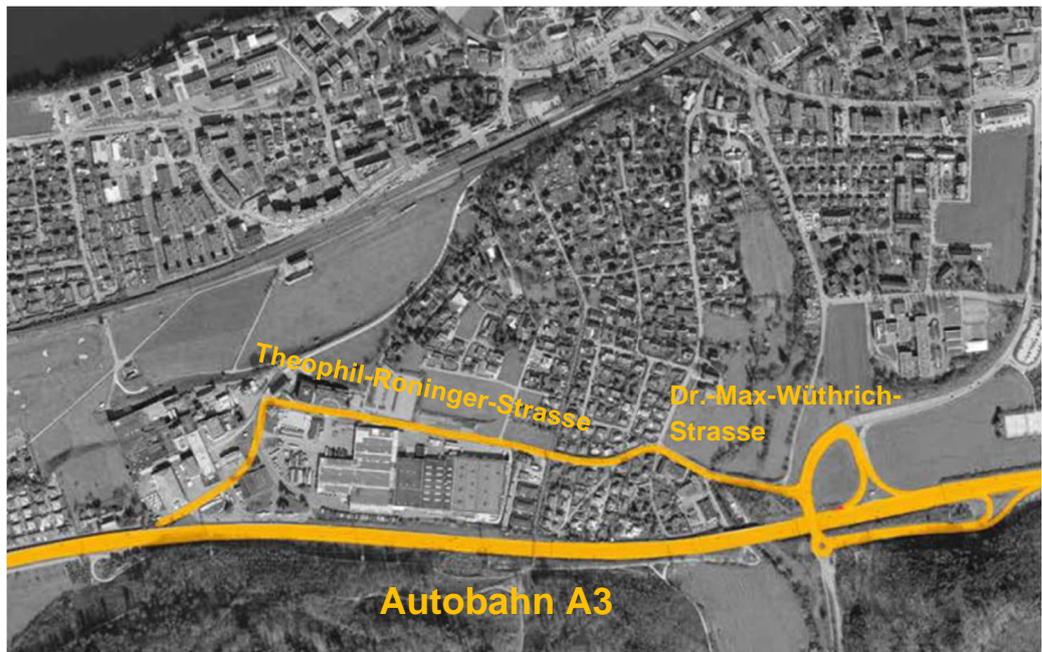


Abbildung 15: Zufahrt Areal Feldschlösschen

Das Areal Feldschlösschen ist über die Theophil-Roninger-Strasse und die Dr.-Max-Wüthrich-Strassen ans übergeordnete Strassennetz angeschlossen (vgl. Abbildung 15). Beide Strassen verfügen über ein einseitiges Trottoir für die Fussgänger. Die Feldschlösschenstrasse führt vom Planungsgebiet direkt zum Bahnhof Rheinfelden.

Gemäss dem Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung, beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) 2024 auf der Dr.-Max-Wüthrich-Strasse 3'300 Fahrzeuge pro Tag, auf der Theophil-Roniger-Strasse 2'600 Fahrzeuge pro Tag. Der Anteil des FSC-Betriebs am Gesamtverkehr beträgt 53.4% bzw. 67.8%.

Bei der Entwicklung des zukünftigen DTV müssen sowohl die allgemeine Verkehrszunahme als auch die Verkehrszunahme aufgrund der Inbetriebnahme des Hochregallagers betrachtet werden. Gemäss Voruntersuchung ergeben sich durch das Hochregallager zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme (2029) folgende Änderungen:

Differenzbetrachtung: Z1 minus Zm (2029)	Zunahme Anteil DTV FSC durch Inbetriebnahme neues Verteilzentrum		
Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)	DTV Total	DTV LW	DTV PW
Dr.-Max-Wüthrich-Strasse	11 0.6%	11 5.8%	0 0.0%
Theophil-Roniger-Strasse	11 0.6%	11 5.8%	0 0.0%

Abbildung 16: Zunahme DTV durch Inbetriebnahme des Verteilzentrums 2029 (Quelle: Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung)

Die Inbetriebnahme des neuen Verteilzentrums verursacht gemäss Abbildung 16 eine Zunahme des DTV Total von 11 Fahrten pro Tag. Dabei handelt es sich allein um LW-Fahrten. Das Verteilzentrum verursacht bei den Personenfahrten keine Änderung, da die Zahl der Beschäftigten unverändert bleibt. Die 11 LW-Fahrten pro Tag entsprechen auf den arealnahen Strassen einen Anteil von 0.6% des DTV Total bzw. 5.8% des DTV LW. Eine Gesamtübersicht aller Fahrten im Jahr 2029 ist in Abbildung 17 dargestellt.

Betriebszustand (2029)	DTV Gesamt			Anteil DTV Betrieb FSC nach Inbetriebnahme neues Verteilzentrum		
Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)	DTV Total	DTV LW	DTV PW	DTV Total	DTV LW	DTV PW
Dr.-Max-Wüthrich-Strasse	3'591 100.0%	270 7.5%	3'321 92.5%	1'774 49.4%	202 5.6%	1'572 43.8%
Theophil-Roniger-Strasse	2'851 100.0%	261 9.2%	2'590 90.8%	1'774 62.2%	202 7.1%	1'572 55.1%

Abbildung 17: Gesamtübersicht DTV und Anteil FSC (Quelle: Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung)

Bei der letzten Logistikerweiterung im Jahr 2002 wurden für die Theophil Roninger-Strasse und die Dr. Max Wüthrich-Strasse ein umfangreicher Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Verkehrsanalyse erstellt. Dabei wurde festgehalten, dass die maximale Auslastung der beiden Strassen bei 365 LW-Fahrten pro Tag liegt.

Gemäss Voruntersuchung ist im Jahr 2029 mit einem Verkehrsaufkommen von 270 LW-Fahrten pro Tag auf der Dr.-Max-Wüthrich-Strasse bzw. 261 LW-Fahrten/Tag auf der Theophil-Roniger-Strasse zu rechnen (vgl. Abbildung 17). Auf beiden Strassen liegt der Lastwagenverkehr somit deutlich unter der festgelegten Kapazitätsgrenze.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auch nach der Zentralisierung der Lagerhaltung die Zufahrtsstrassen zum Areal Feldschlösschen bei weitem nicht ausgelastet sein werden.

Der Standort Feldschlösschen überschreitet den Schwellenwert von mehr als 200 LKW-Fahrten pro Tag und gilt gemäss Richtplankapitel S 3.1 als Standort mit hohem Güterverkehr (Planungsgrundsatz A). Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehr bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung (Planungsanweisung 2.1). Diese Forderung wird mit der vorliegenden Teiländerung umgesetzt (d. h. explizite Nennung der Nutzung und Definition Obergrenze für Anzahl Fahrten in Art. 14a BNO).

Mit Regierungsratsbeschluss vom 20. November 2024 (RRB Nr. 2024-001438) erfolgte eine Fortschreibung des Richtplankapitels S 3.1. Die relevanten Neuerungen werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das Planungsgebiet Feldschlösschen erfüllt die in Kapitel S 3.1, Planungsgrundsatz B, definierten Anforderungen an neue Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen (u. a. guter Anschluss an das übergeordnete Kantonsstrassennetz, Nachweis genügender Strassenkapazitäten).

Fuss- und Radverkehr

Das Areal Feldschlösschen ist gut in das bestehende Fuss- und Radverkehrsnetz von Rheinfelden eingebunden. Gemäss dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) führen vom Areal mehrere Verbindungen ins Stadtzentrum, zu den Wohnquartieren und zu den Nachbargemeinden (vgl. Abbildung 18 und Abbildung 19).

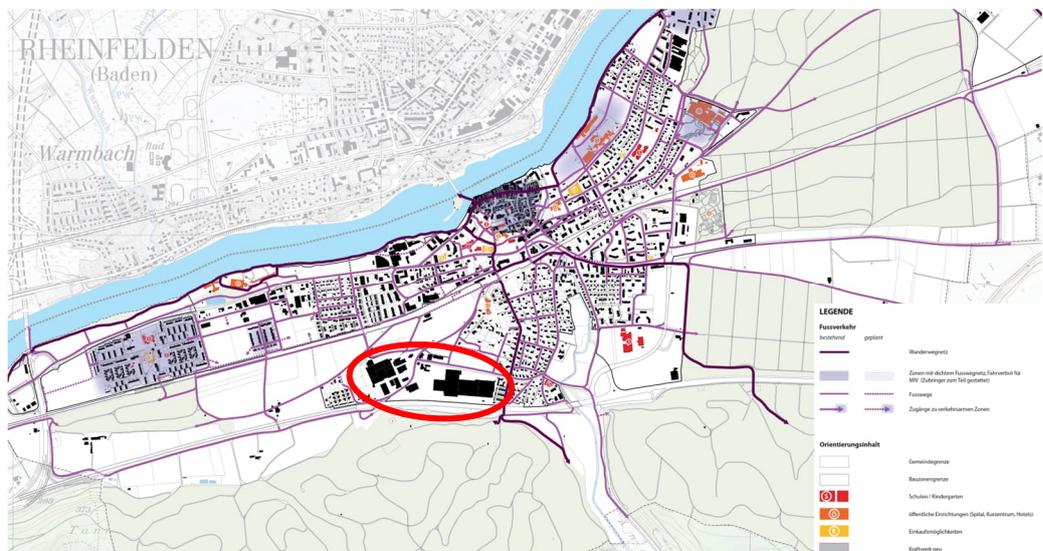


Abbildung 18: Kommunalen Gesamtplan Verkehr Rheinfelden, Teilplan Fussverkehr, mit Planungsgebiet

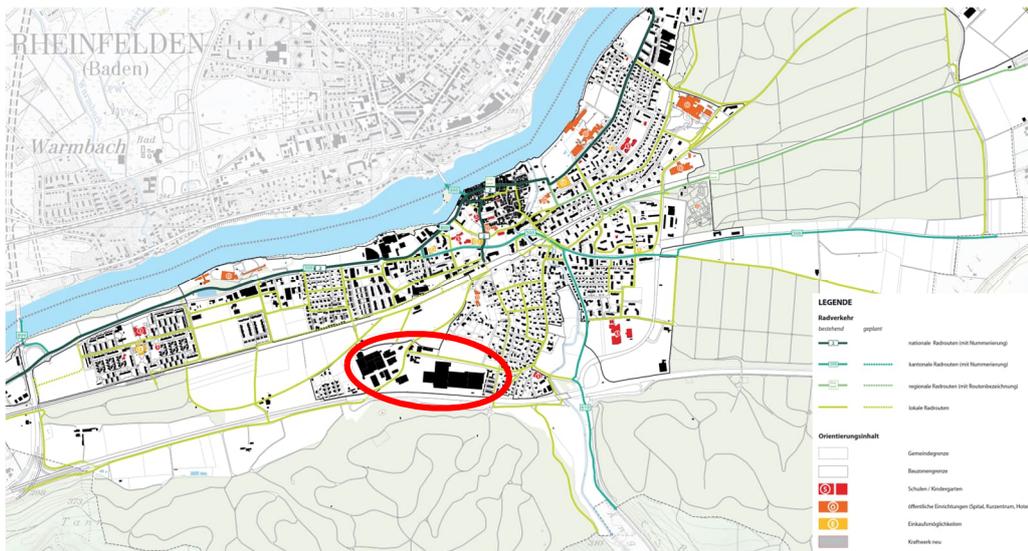


Abbildung 19: Kommunalen Gesamtplan Verkehr Rheinfelden, Teilplan Radverkehr, mit Planungsgebiet

4.4 Freiraumversorgung

Aufgrund der Arbeitsplatznutzung verfügt das Areal Feldschlösschen über wenig begrünte Freiräume. Diese befinden sich eher an den Rändern des Areals, zwischen den Verkehrsflächen und beim Restaurant.

Mit den Bestimmungen in der BNO wird auch in Zukunft ein gewisser Anteil der Arealfläche als Grünraum zur Verfügung stehen müssen (10%). Angesichts des Klimawandels und der bereits bestehenden Hitzebelastung wäre eine darüberhinausgehende Begrünung anzustreben. Davon würden auch die Mitarbeitenden profitieren.

4.5 Sozialräumliche Aspekte

Die Teiländerung schafft die planungsrechtliche Basis für eine breite Nutzung des Areals Feldschlösschen. Von den Ausstellungs- und Gastronomieangeboten sowie Veranstaltungen profitiert eine breite Öffentlichkeit.

4.6 Bedürfnisse der Bevölkerung

Die planungsrechtliche Massnahme sichert die mittel- bis langfristige Existenz eines für die Stadt Rheinfelden und die Region wichtigen Arbeitgebers. Im Sinne des Raumplanungsgesetzes werden damit günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt (Art. 3 Abs. 3 lit. d. RPG).

4.7 Umwelt

In der Voruntersuchung zum Umweltverträglichkeitsbericht vom 24. Januar 2025 wurden verschiedene Umweltthemen untersucht. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf diesem Bericht. Für detaillierte Aussagen ist der Umweltverträglichkeitsbericht zu konsultieren.

Umweltverträglichkeitsbericht (Voruntersuchung)

Wird im Hinblick auf ein Vorhaben eine Nutzungsplanung durchgeführt, erfolgt die erste Stufe der Umweltverträglichkeitsprüfung (Voruntersuchung) in diesem Verfahren

(§ 32 Abs. 2 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern/EG UWR). Das Verteilzentrum mit Bahnverlad entspricht dem Anlagentyp 80.6 aus dem Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV).

Die Änderung UVP-pflichtiger Anlagen unterliegt der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wenn die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft. Aufgrund der zusätzlichen Lagerfläche und Lagervolumen von 7'500 m² bzw. 262'500 m³ handelt es sich um eine wesentliche Änderung. Das geplante Vorhaben unterliegt somit der UVP-Pflicht.

Parallel zum Entwurf der Teiländerung der Nutzungsplanung wurde die Voruntersuchung durchgeführt. Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 24. Januar 2025 liegt bei. Die Hauptuntersuchung wird mit dem Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Luft

Durch die neuen Gebäude (Hochregallager und Bahnverlad) nimmt der Kaltluftabfluss in das Planungsgebiet gegenüber dem Ist-Zustand (2024) leicht ab. Die weiter hangabwärts liegenden Wohnquartiere am Rhein sind davon nicht betroffen, da sie von der Kaltluftproduktion der Landwirtschaftsfläche nördlich des FSC-Areals profitieren. Das Wohnquartier Kapuzinerberg ist ebenfalls nicht betroffen, da für sie der Leitbahnkorridor aus dem Magdenerbachtal massgebend ist.

Die Luftschadstoffimmissionen liegen in der Nachbarschaft des FSC-Areals für NO₂, Feinstaub und CO₂ unterhalb der Grenzwerte, mit Ausnahme von stark befahrenen Strassen. Im Planungsgebiet selbst liegen die Immissionen dieser Schadstoffe deutlich unter den Grenzwerten. FSC verursacht auf den arealinternen Strassen etwa zwei Drittel der Schadstoffemissionen von NO_x, Feinstaub und CO₂.

Durch die Inbetriebnahme des Verteilzentrums nimmt der FSC verursachte durchschnittliche Lastwagen-Verkehr (DTV LW) um 11 Fahrten (+6%) zu. Bezogen auf den gesamten täglichen Verkehr (d. h. inkl. Beschäftigte) beträgt die Zunahme 0.6%.

Lärm

Das Areal Feldschlösschen gilt raumplanerisch als erschlossen. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) nachgewiesen werden. Auch die neue Arbeitszone Feldschlösschen ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV zugeordnet.

Der Strassenverkehrslärm, der durch FSC im Ist-Zustand verursacht wird, führt auf den arealnahen Strassen bei allen Immissionsorten zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW), weder am Tag noch in der Nacht (vgl. Lärmbeurteilung zum Umweltverträglichkeitsbericht vom 10. Januar 2025). Durch die Inbetriebnahme des Verteilzentrums nimmt der durch FSC verursachte tägliche LW-Verkehr um 11 Fahrten zu (+0.6% bezogen auf den Gesamtverkehr, +6% bezogen auf den LW-Verkehr). Die Anzahl der Beschäftigten bleibt hingegen gleich, so dass sich der PW-Verkehr nicht verändert. Auch nach 2029 können die IGW am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Der verursachte Eisenbahnlärm geht primär auf Fahrgeräusche der Rangierlokomotiven zurück, die die Bahnwagen anliefern und abtransportieren. Die IGW können am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Der Industrie- und Gewerbelärm umfasst im Planungsgebiet die Fahrverkehrsgereusche von Lastwagen, die Be- und Entladevorgänge, Umschlag und Fahrten mit Hubstaplern etc. Die IGW für Industrie- und Gewerbelärm werden im Ist-Zustand am Tag und in der Nacht eingehalten. Der Lärm im Betriebszustand (d. h. nach Inbetriebnahme des Verteilzentrums) wird erst in der Hauptuntersuchung beurteilt. Aufgrund von ersten

Abschätzungen ist zu erwarten, dass die Lärmbelastung im künftigen Betrieb etwas tiefer sein werden (u. a. weniger Hubstapler-Verkehr) und somit die IGW auch künftig eingehalten werden können.

Erschütterungen

Durch das neue Verteilzentrum sind keine Beeinträchtigungen durch Erschütterungen zu erwarten.

Nichtionisierende Strahlung (NIS), Licht

Für den Betrieb des neuen Hochregallagers mit Bahnverlad wird eine zusätzliche Transformatorstation erstellt. Bei Einhaltung der Grenzwerte der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) – auch in Bezug auf die Hochspannungsleitung südlich der Autobahn A3 – ist von keinen übermässigen NIS-Immissionen auszugehen.

Das Hochregallager und der Bahnverlad haben eine geschlossene Fassade, so dass kein Licht von innen nach aussen dringen kann. Beim Bahnverlad gelangt nur dann Licht nach draussen, wenn bei einer Bahnanlieferung das Eingangstor geöffnet ist. Unter der Monorail-Anlage wird es vereinzelt Leuchten geben. Die Beleuchtung des Areals erfolgt wie im Ist-Zustand so, dass nur die aus Betriebssicherheit notwendigen Bereiche beleuchtet werden und Streulicht vermieden wird. Es ist somit auch nach Inbetriebnahme des neuen Verteilzentrums von keinen übermässigen Lichtemissionen auszugehen.

Grundwasser

Das Areal der FSC liegt im Gewässerschutzbereich A_U. Die Bauten reichen nicht ins Grundwasser hinein. Im Ist- wie auch im Betriebszustand gibt es Sickergruben und Grünflächen, über die das Meteorwasser über eine belebte Bodenschicht versickern kann. Die Dachfläche des neuen Hochregallagers mit Bahnverlad werden tiefenversickert. Insgesamt können so rund 50% des Meteorwassers versickern und das Grundwasser speisen. Die übrigen Flächen (meist Lager- und Verkehrsflächen) entwässern unter Einhaltung der Gewässerschutzgesetzgebung in die Kanalisation.

Boden, Untergrund, Naturgefahren

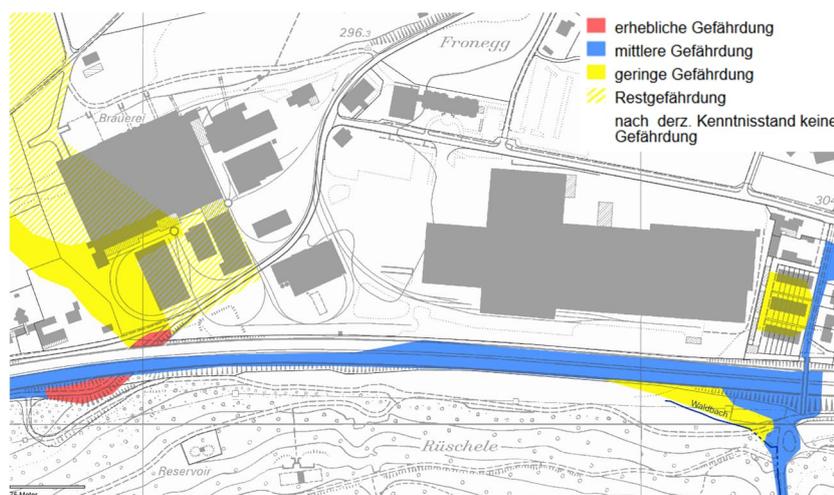


Abbildung 20: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser mit Gefährdungspotenzial (Quelle: Kanton Aargau)

Im Ist-Zustand gibt es im Planungsgebiet kaum gewachsenen Boden, da Teile der Grünflächen auf künstlichen Aufschüttungen angelegt wurden. Durch die Inbetriebnahme des Verteilzentrums nimmt der Anteil der unversiegelten Flächen von 13% auf 9% ab. Dank der Begrünten Dachfläche (ca. 11'400 m²) kann der Verlust an unversiegelter Fläche von 3'800 m² kompensiert werden.

Gemäss Aussagen im UVB besteht im Untergrund ein Rohstoffvorkommen an Kies von rund 12 m Mächtigkeit. Eine Nutzung des Vorkommens, die über den ordentlichen Bauaushub bei der Projektrealisierung hinausgeht, ist nicht vorgesehen.

Belastungen des Bodens mit PFAS beim Gebäude 7 und mit PAK auf anderen Grünflächen müssen in der Bauphase fachgerecht ausgehoben, vor Ort – sofern möglich – wieder eingesetzt oder entsorgt werden.

Im Planungsgebiet gibt es eine potenzielle Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei anhaltenden und starken Niederschlägen. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes zeigt vor allem auf der Autobahn A3 und auf der Feldschlösschenstrasse potenzielle Überschwemmungsgebiete. Oberflächenwasser muss zur Vermeidung von Schäden möglichst geregelt und schadlos um das Gebäude herumgeleitet werden, ohne bei Unterliegern Schäden zu verursachen.

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt im Osten des Betriebsareals Bereiche mit geringer bzw. Restgefährdung (vgl. Abbildung 20). Ausserhalb der Planungsgebiets, im Bereich der Autobahnunterführung besteht eine erhebliche Gefährdung.

Altlasten und belastete Standorte

Für das Planungsgebiet gibt es einen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Der Standort AA4258.0261-1 ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Er liegt auf der Parzelle 85, auf der keine baulichen Tätigkeiten geplant sind.

Es wurden umfangreiche Untersuchungen zu möglichen Schadstoffbelastungen von Gebäuden, Asphaltbelägen und Foundationen sowie von Grünflächen (d. h. Oberboden) durchgeführt. Damit können die schadstoffbefrachteten Materialien fachgerecht demontiert oder ausgehoben und entsorgt werden.

Kulturgüter

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts für das FSC-Areal wurde eine Interessenabwägung durchgeführt, um sicherzustellen, dass die öffentlichen Interessen in den Bereichen Sicherung Produktionsstandort, Ortsbildschutz, Denkmalschutz und architektonische Eingliederung angemessen berücksichtigt sind. Die Interessenabwägung wird in Kapitel 5 dieses Berichts wiedergegeben. Das schützenswerte Ortsbild (ISOS) und die freie Sicht auf das Feldschlösschen werden durch das 30 m hohe Hochregallager nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die archäologische Fundstelle 184(A)7 a liegt in einem vom Bauvorhaben nicht betroffenen Bereich. Dennoch können in der Bauphase archäologische Hinterlassenschaften gefunden werden, die vor ihrer Zerstörung archäologisch untersucht werden müssen. Bei entsprechender Sorgfalt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landschaft und Natur

Der östliche Rand des Planungsgebiets ist gemäss BNO von einer Naturschutzzone Durchlässigkeit überlagert. Dies bedeutet, dass dort eine minimale Durchlässigkeit für bodengebundene Lebewesen gewährleistet werden muss. Durch den bestehenden Grünstreifen entlang der Ost- und Südseite des Grundstücks, der auch künftig erhalten bleibt, sind die Anforderungen der BNO erfüllt. Der für Areale dieser Grösse vorgegebene Grünflächenanteil von 10% ist im jetzigen Zustand gut erreicht. Durch den Bau des Hoch-

regallagers mit Bahnverlad gehen ca. 3'800 m² an Grünfläche verloren. Diese können durch neue begrünte Dachflächen (ca. 10'600 m² auf Hochregallager in Kombination mit PV-Anlagen) kompensiert werden.

Bei Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, ist ein ökologischer Ausgleich zu leisten (§ 40a BauG; Art. 18b Abs. 2 NHG). Gemäss § 40a Abs. 2 BauG entspricht die Grösse der Ausgleichsfläche höchstens 15% der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird. Die Grundfläche des geplanten Hochregallagers umfasst 7'500 m² (11'500 m² inkl. Bahnverlad und Monorail). Damit beträgt die geforderte Ausgleichsfläche für das Lager maximal 1'125 m².

Für den ökologischen Ausgleich sind die folgenden Aufwertungsmassnahmen vorgesehen.

- Am Ost- und Südrand des Areals wird eine durchgehende Wildhecke aus einheimischen Sträuchern gepflanzt, in Ergänzung und Aufwertung der teilweisen schon vorhandenen Sträucher und Gehölze. Die Wildhecke dient zugleich als durchgehende Schutzbepflanzung und als Vernetzungselement. Wo genügend Platz vorhanden ist, wird entlang der Wildhecke ein artenreicher Krautsaum angelegt, um den Lebensraum für Tiere und Pflanzen vielfältiger zu gestalten.
- Im Frühling 2025 wird geprüft, ob die Wiesenfläche am Südrand des Areals, wie vermutet, artenarm sind. Sie sollen ökologisch aufgewertet und in artenreichen Fromentalwiesen überführt werden.
- Die Mauer entlang der Theophil Roniger-Strasse wird im nordöstlichen Bereich auf einer Länge von ca. 50 m begrünt.

Die Details sind in Abbildung 21 und Abbildung 22 dargestellt. Mit den vorgesehenen Massnahmen zum ökologischen Ausgleich kann eine ökologische Aufwertung der Grünflächen mit qualitativer Verbesserung der Naturwerte erreicht werden. Die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen gemäss § 40a BauG ist möglich.

Es ist noch offen, ob zum Schutz der Grünflächen im Baugebiet im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine Grünflächenziffer eingeführt werden soll. Falls ja, müssten die entsprechenden Vorgaben in Art. 14 a BNO ebenfalls angepasst werden.

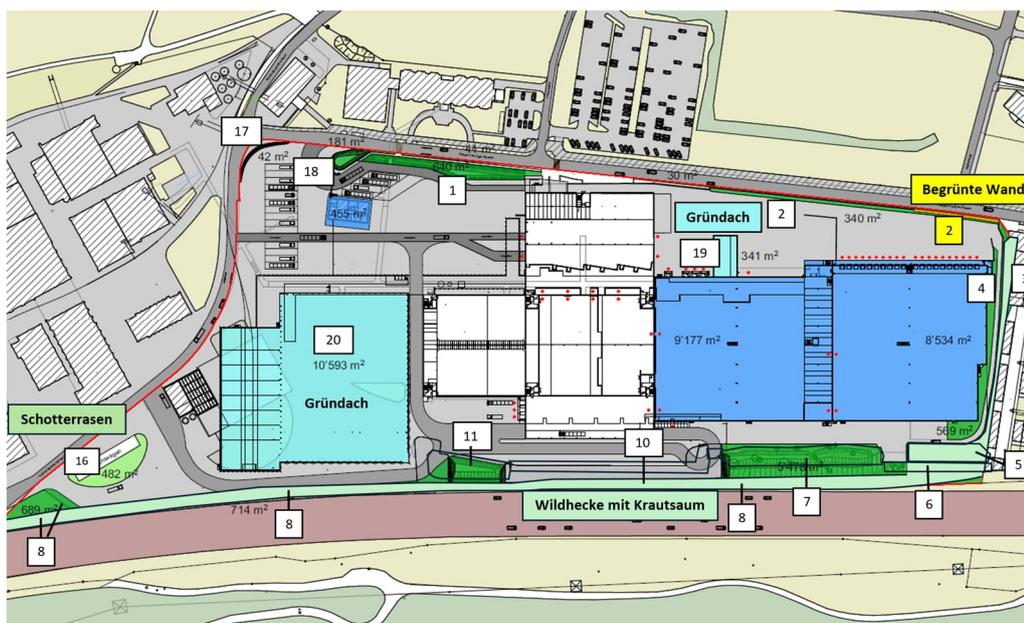


Abbildung 21: Übersichtsplan Grünflächen und ökologischer Ausgleich

Ist-Zustand Z0				Betriebszustand Z1	
Fläche Nr.	Beschreibung Ist-Zustand	Lebensraum	Naturwert	Lebensraum künftl. / ökologische Aufwertung	Vorgesehener Naturwert
1	Versickerungsgraben, neu angelegt, natürlicher Bewuchs (Wiese)	Wiese	offen ¹	Wiese wechselfeucht	mittel
2	Versickerungstreifen mit Stellriemen quer zum Gefälle. Stellriemen teilweise defekt, zwei Metalltreppen und ein Fussgängersteg aus Metall entlang der Mauer, Vegetation = Rasen/Wiese	Wiese	offen ¹	Versickerungstreifen: Wiese Wand: begrünt	mittel
3	Boschung, im oberen Bereich 1 Baum und wenige Sträucher, Efeu und Brombeere als Bodendecker, unterer Bereich Wiese, eher mager	Wiese und Bodendecker	mittel	Wildhecke mit artenreichem Krautsaum	gross
4	Wiese mager, viel Moos	Wiese	offen ¹	Wiese mager	gross
5	Steile Boschung mit viel Armenischer Brombeere, wenig Gehölze	Brombeergestrüpp	klein; Brombeere (invasiver Neophyt) ist zu entfernen	Wildhecke mit artenreichem Krautsaum	gross
6	Artenarme und sehr lückige Hecke mit viel Schwarzdorn, Wolligem Schneeball, Armenischer Brombeere	Brombeergestrüpp, Gehölze	klein; Brombeere (invasiver Neophyt) ist zu entfernen	Wildhecke mit artenreichem Krautsaum	gross
7	Versickerungsgraben mit natürlichem Bewuchs	Wiese	offen ¹	Wiese wechselfeucht	mittel
8	Wiese, von Gräsern dominiert, vermutlich relativ nährstoffreich	Wiese	offen ¹	Bereich an Arealgrenze: Wildhecke mit artenreichem Krautsaum Übriger Bereich: artenreiche Fromentalwiese	gross
9	Hartriegel	Gehölze	klein	fällt weg	fällt weg
10	Korallenbeere (Symphoricarpos cf orbicularis), einzelne Bäume und grosse Sträucher, alle gekappt auf ca. 1.5 m über Boden, unklar, ob sie wieder ausschlagen	Ziergeholze	klein	Wildhecke mit artenreichem Krautsaum	gross
11	Versickerungsgraben mit natürlichem Bewuchs	Wiese	offen ¹	Wiese wechselfeucht	mittel
12	Rasen, 1 Pinie ausländisch	Rasen	offen ¹	fällt weg	fällt weg
13	Rasen, 1 Pinie vermutl. ausländisch	Rasen	offen ¹	fällt weg	fällt weg
14	Rasen, Strauchgruppe einheimisch	Rasen, Gehölze	Rasen: offen ¹ Gehölz: gross	fällt weg	fällt weg
15	Rasen, 1 Holunder, 2 Pinien vermutlich ausländisch	Rasen	offen ¹	fällt weg	fällt weg
16	Rasen	Rasen	offen ¹	Schotterrasen	gross
17	Rasen	Rasen	offen ¹	Artenreicher Rasen	gross
18	Versickerungsgraben mit natürlichem Bewuchs	Wiese	offen ¹	Wiese wechselfeucht	mittel
19	Begrüntes Vordach Gebäude B2	Trockenwarmer Lebensraum	offen ¹	Artenreicher Trockenrasen	gross
20	Begrüntes Flachdach Hochregallager	existiert noch nicht	existiert noch nicht	Artenreicher Trockenrasen	gross

Fussnote 1: Naturwert kann erst im Frühling-Sommer bestimmt werden
Bemerkung: Flächen 6, 8, 10 sind Teil der gemäss BNO Art. 23 geforderten Schutzbepflanzung

Abbildung 22: Übersicht Naturwerte auf Parzelle 96

Wildtiere, Jagd

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb von Wildtierkorridoren bzw. Jagdgebieten. Es gehen keine Lichtemissionen vom Areal aus, die Wildtiere beeinträchtigen können.

Energie

Die Gebäude auf der Parzelle 96 sind im Solarkataster des Kantons Aargau eingetragen und gelten grossmehrheitlich als «gut» geeignet für die Nutzung von Sonnenenergie. Gemäss Angaben FSC werden am Standort Rheinfeldern nahezu alle geeigneten Dachflächen für Photovoltaik (PV) genutzt.

Auf dem Dach des neuen Hochregallagers ist eine PV-Anlage in Kombination mit einer Begrünung vorgesehen. Die Dachfläche beträgt rund 11'400 m².

Die durch alle PV-Anlagen produzierte Energie wird im Rahmen der Hauptuntersuchung dargelegt. Der Gesamt-Energieverbrauch im Betriebszustand wird ebenfalls in der Hauptuntersuchung ausgewiesen.

Abfall- und Materialbewirtschaftung

Die im Betriebszustand produzierten Güter, eingesetzten Betriebsmittel und anfallenden Abfälle werden in der Hauptuntersuchung beschrieben. Für die Bauphase werden die Menge der anfallenden Bauabfälle mit den Entsorgungswegen und daraus abgeleitet die Bautransporte berechnet.

Abwasser, Entwässerung

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_U. Für die Entwässerung sind folgende Grundsätze vorgesehen: Platzwasser muss über die belebte Bodenschicht versickert werden, während das Dachwasser direkt versickert werden kann (d. h. Tiefenversickerung). Die genaue Art der Entwässerung ist im Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung, Kapitel 2.2.6, für den Ist- und den Betriebszustand aufgeschlüsselt. Das häusliche Abwasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

Die Menge der betrieblichen Abwässer von der Parzelle 96 und deren Aufbereitung werden in der Hauptuntersuchung beschrieben.

Störfallvorsorge, Unfälle und Betriebsstörungen

FSC ist aufgrund der Kälteanlage 1, die mit Ammoniak (NH₃, ca. 11'000 kg) betrieben wird, und den Stoffmengen an Natronlauge, Ethanol und Salzsäure der Störfallverordnung (StFV) unterstellt. Zudem liegt das Planungsgebiet teilweise im Konsultationsbereich der Autobahn A3 (vgl. Abbildung 23).

Gemäss Richtplankapitel S 1.8 und dem kantonalen Merkblatt «Raumplanung und Störfallvorsorge» ist die Gemeinde als Planungsbehörde verpflichtet, beim Erlass oder bei einer Anpassung von Nutzungsplänen die Störfallrisiken abzuklären und angemessen zu berücksichtigen. In diesem Bericht wird der Fokus auf die raumplanerisch relevanten Aspekte der Störfallvorsorge gelegt. Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Störfallvorsorge werden im Rahmen der Hauptuntersuchung vertieft.

Die Zentralisierung und Automatisierung der Logistik durch das neue Hochregallager mit Bahnverlad auf der Parzelle 96 hat keine Erhöhung der Anzahl Beschäftigten zur Folge. In Zukunft ist weder mit einem erhöhten Personenaufkommen zu rechnen noch handelt es sich bei der Lagerhaltung (von Getränken) um sensible Nutzungen im Sinne des kantonalen Richtplans. Es sind somit keine zusätzlichen Risiken zu erwarten.



Abbildung 23: Auszug Chemierisikokataster Kanton Aargau

Auswirkungen auf Deutschland

Die FSC nimmt Anlieferungen von Getränken vorwiegend aus der Schweiz entgegen und liefert auch selbst Getränke grossmehrheitlich in die übrige Schweiz. Es gibt wenig An- oder Abtransporte von Gütern ins Ausland.

Die Grenze zu Deutschland ist ca. 700 m vom Planungsgebiet entfernt. Die nächstgelegenen deutschen Siedlungen befinden sich in einer Distanz von ca. 1 km. Umweltauswirkungen im Betriebszustand (2029) auf Gebiete in Deutschland sind nicht zu erwarten.

4.8 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Rheintal am südlichen Ende der Stadt Rheinfelden auf ca. 300 m über Meer. In Rheinfelden herrscht das typische Klima der mittleren Breiten vor, das als gemässigt warm bezeichnet werden kann. Während der Sommermonate liegen Monatsmitteltemperaturen über 10° C vor. Im Winter unterschreitet das Monatsmittel nicht den Gefrierpunkt. Westwinde sind die dominierende Grosswetterlage.

Das übergeordnete Windfeld in der Region ist geprägt durch die Topografie des Rheintals. Abgesehen von ausgeprägten Westwindlagen weht daher der Wind oftmals aus östlicher Richtung. Besonders während stabilen Hochdrucklagen ist ein Windstrom entlang des Rheins zu erwarten. Im Lokaljargon wird dieser auch «Möhlin-Jet» bezeichnet.

Als lokalklimatisches Phänomen sind im Planungsgebiet die nächtlichen Kaltluftströme in der Planhinweiskarte zu betrachten (vgl. Abbildung 24). Der Perimeter der Teiländerung wird von einem Hangwindssystem aus dem südlich gelegenen Wald mit Kaltluft versorgt. Am Kaltluftströmungsfeld in Abbildung 24 zeigt sich, dass die bestehenden Gebäude ein Hindernis für diese Strömung darstellen. Für die stromabwärts gelegenen Wohngebiete am Rhein sind hingegen die landwirtschaftlichen Freiflächen zwischen dem Planungsgebiet und den Wohngebieten als lokale Kaltluftquellen relevanter. Von diesen Quellen strömt vermutlich auch weniger schadstoffbelastete Frischluft aus als vom Hangwindssystem, welches Kaltluft über die Autobahn heranzuführt. Zudem profitieren die thermisch belasteten Wohngebiete im Verlauf der Nacht von einem stärkeren Kaltluftstrom entlang des Rheins. Für die Wohngebiete des Kapuzinerbergs ist vor allem der Leitbahnkorridor aus dem Magdenerbachtal wichtig für die Zufuhr von Kaltluft.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird eine Festlegung aufgenommen, wonach bei der Schaffung neuer Aussenräume, der klimagerechten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden muss.

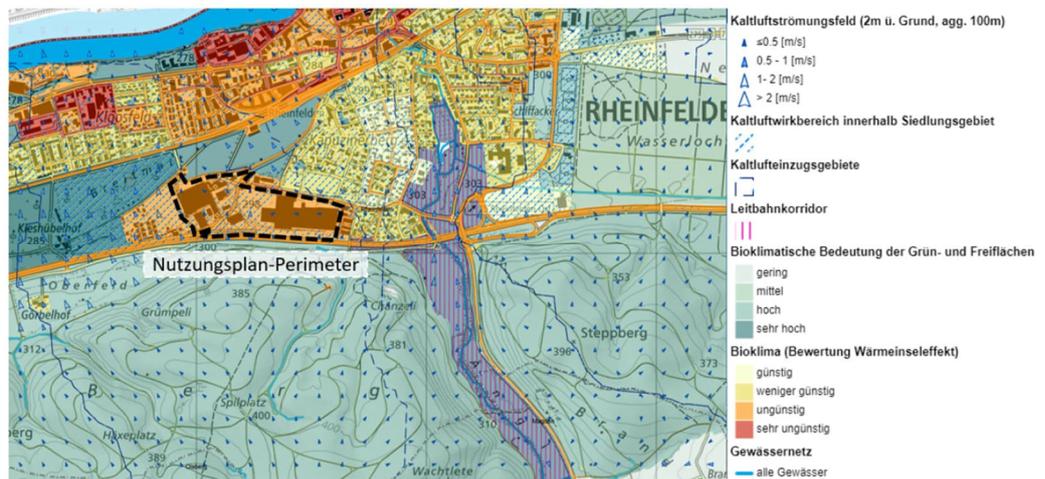


Abbildung 24: Planhinweiskarte mit Perimeter Teiländerung

5 Interessenabwägung

Die nachfolgenden Ausführungen wurden grösstenteils dem Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden der PLANAR AG für Raumentwicklung, datiert vom 30. Januar 2025, entnommen bzw. zusammengefasst.

5.1 Ermittlung der öffentlichen Interessen

Die Teiländerung Nutzungsplanung «Feldschlösschen» setzt voraus, dass die öffentlichen Interessen dargestellt, bewertet und angemessen berücksichtigt werden. Die wesentlichen öffentlichen Interessen im vorliegenden Fall sind:

- Weiterentwicklung Feldschlösschen und langfristige Sicherung des Produktionsstandorts Rheinfelden
- Rücksichtnahme auf Ortsbildschutz (ISOS)
- Rücksichtnahme auf Schutzobjekte und baukulturelles Erbe (Vertrag Denkmalschutz)
- qualitative architektonische Eingliederung in die Umgebung (Anforderung Stadt Rheinfelden)

5.2 Bewertung der öffentlichen Interessen

Der Erhalt des Standorts der Brauerei in Rheinfelden liegt im öffentlichen Interesse und hat eine hohe Bedeutung, da damit zahlreiche Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung vor Ort verbunden sind. In keiner anderen Schweizer Stadt wird mehr Bier hergestellt als in Rheinfelden. Mit über 50 Fachpersonen rund um die Brautechnologie ist Rheinfelden mit Feldschlösschen die Hochburg der Bierherstellung in der Schweiz.

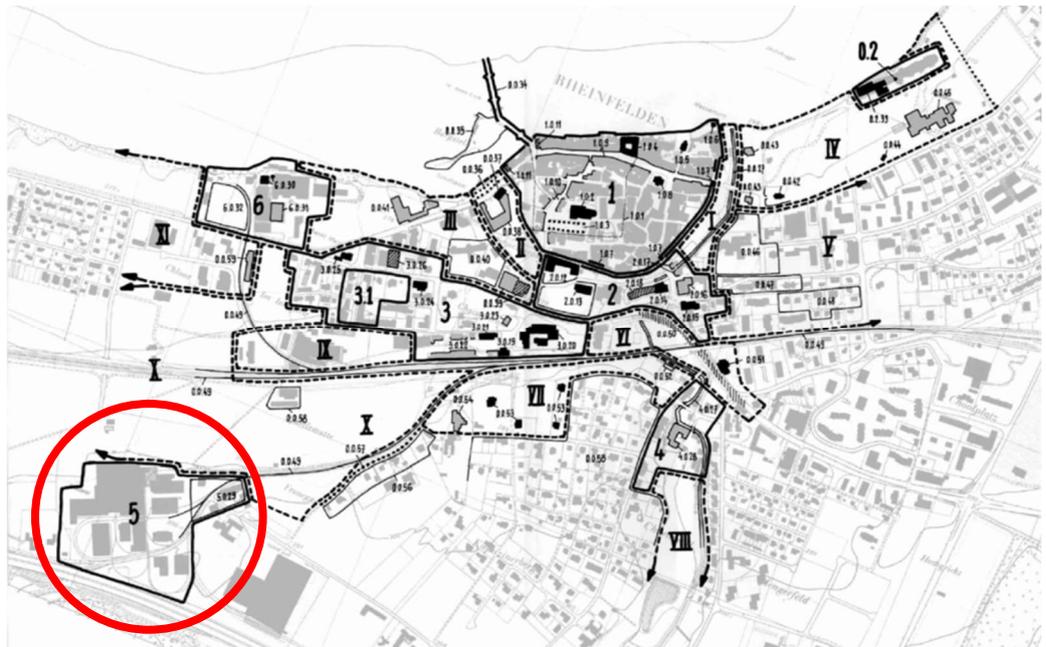


Abbildung 25: Plan ISOS Rheinfelden mit historischem Brauereiareal (Gebiet Nr. 5, rot umrandet)

Rheinfelden ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Neben der Altstadt und dem Bahnhofquartier mit den Gasthäusern und öffentlichen Bauten, den Stadterweiterungsgebieten kommt hierbei auch der historischen Brauerei Feldschlösschen eine besondere Bedeutung zu (vgl. Abbildung 25). Das historische Feldschlösschen ist ein kantonal schutzwürdiges Ensemble und mit dem Erhaltungsziel A im ISOS aufgenommen (Gebiet Nr. 5).

Die Stadt Rheinfelden pflegt einen bewussten Umgang mit ihrem baukulturellen Erbe und setzt sich für den Erhalt des Ortsbilds ein. Die Stadt wurde im Jahr 2016 für ihre Bemühungen für vernetztes und langfristiges Denken von Politik und Behörden und positiven Beitrag zur Lebensqualität mit dem Wakker-Preis des Schweizer Heimatschutz ausgezeichnet. Der Ortsbildschutz und damit die Gewährleistung eines freien Blicks auf das Feldschlösschen von Rheinfelden aus stellt ein Öffentliches Interesse von hoher Bedeutung dar.

Das Areal der Brauerei Feldschlösschen ist heute ein Konglomerat verschiedener Bautätigkeiten und Eingriffen über die letzten ca. 125 Jahre. Der Kern der Anlage der Brauerei Feldschlösschen ist sowohl baugeschichtlich wie auch wirtschaftshistorisch ein überregional herausragendes Ensemble. Trotz dieser unbestrittenen überregionalen Bedeutung wurde die Brauerei nicht kantonal unter Schutz gestellt, vielmehr wurde der Weg einer konsensualen und kooperativen Abwägung der betrieblichen und kulturellen Interessen gemäss § 49 des kantonalen Kulturgesetzes (KG) gewählt. Somit erfolgte keine formelle Unterschutzstellung, die formelle Unterschutzstellung durch den Kanton bleibt jedoch gemäss Vertrag bei Uneinigkeit vorbehalten.

Unter integrealem Schutz wird das Gebäude bzw. Objekt in seiner Ganzheit verstanden. Dies umfasst sowohl die Aussenhülle wie auch das Innere. Im Innern bezieht sich der Schutz auf die historische Geschossigkeit, die historischen Raumfolgen sowie die schützenswerten historischen Oberflächen und Ausstattungsteile. Die differenzierten Schutzbestimmungen sind in Abbildung 14 dargestellt.

Das historische Feldschlösschen ist ein kantonal schutzwürdiges Ensemble bzw. beinhaltet Schutzobjekte. Ein öffentliches Interesse von hoher Bedeutung ist somit der Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz und insbesondere der Gebäude mit integrealem Schutz und der Objekte mit Schutzpräzisierung.

Die qualitative architektonische Eingliederung der Neubauten, wie bspw. das projektierte Hochregallager von 30 Metern Höhe in die Umgebung ist ein öffentliches Interesse von hoher Bedeutung. Die Stadt Rheinfelden stellt qualitative Anforderungen an die architektonische Gestaltung und Eingliederung in die Umgebung. Die Erfüllung der qualitativen Anforderungen wird durch den Beirat Stadtgestaltung begutachtet und beurteilt. Bei Bedarf kann die Stadt Rheinfelden verlangen, dass für das Neubauprojekt ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird.

5.3 Interessenabwägung

Sicherung Produktionsstandort Rheinfelden

Die langfristige Entwicklung des Produktionsstandorts im Areal Feldschlösschen wird durch das projektierte Hochregallager gefördert. Die Konzentration und Modernisierung des Produktionsvertriebs am Standort Rheinfelden mit einem Hochregallager von 30 Meter Höhe ermöglicht es die Aussenlager aufzuheben. Damit wird eine zukunftsorientierte, nachhaltige und effiziente Weiterentwicklung des Betriebs der Brauerei Feldschlösschen gewährleistet und der Erhalt des Brauereistandorts in Rheinfelden und die damit verbundenen Wertschöpfung bzw. Arbeitsplätze können langfristig gesichert

werden. Das Entwicklungskonzept zeigt mit der Gesamtbetrachtung über das Areal (vgl. Abbildung 26) das weitere zukünftige Potenzial auf (z. B. Produktionserweiterung, Erweiterung Administration, Parkierung etc.).

Erfüllungsgrad Standortsicherung: hoch
Beeinträchtigung Standortsicherung: keine



Abbildung 26: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG)

Rücksicht auf Ortsbildschutz (ISOS)

Das Entwicklungskonzept tangiert das im ISOS definierte Gebiet Nr. 5 nur am Rand. Der überwiegende Teil und der markante Teil des ISOS wird nicht tangiert. Das projektierte Hochregallager überschneidet gemäss Machbarkeitsstudie das im ISOS definierte Gebiet am Rande: ein Teilbereich der Parzelle 96, südöstlich der Gleisanlage, wird geringfügig beeinträchtigt. Betroffen sind die Einzelbauten Schlosserei/Treberausgabe. Je nach Bauprojekt müssen die beiden Einzelbauten zurückgebaut werden. Das projektierte Hochregallager liegt im Bereich Verpackung & Logistik im Ostteil des Areals auf Parzelle 96 und damit grösstenteils ausserhalb des im ISOS definierten Perimeters. Der Kern der historischen Brauereianlage auf Parzelle 85 wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Erfüllungsgrad Ortsbildschutz: hoch
Beeinträchtigung Ortsbildschutz: gering

Denkmalschutz

Das Entwicklungskonzept berücksichtigt den integralen Schutz sowie die Objekte mit Schutzpräzisierung gemäss dem Vertrag Denkmalschutz vollständig. Mit der kantonalen Denkmalpflege fand ein vorgängiger Austausch statt. Zusammenfassend wurde festgehalten:

- Aus Sicht der Denkmalpflege soll der Freiraum zwischen dem historischen Kern im Westen und den neueren Gebäuden im Osten so weit als möglich gewahrt bleiben.

- Die Perspektive der Stadt ist relevant. Die Beispielansichten (vgl. Abbildung 27 bis Abbildung 30) zeigen auf, dass sich das Hochregallager an den Höhen der anderen Gebäude anpasst.
- Die Sicht von der Autobahn ist für die Denkmalpflege nicht relevant.
- Wichtig ist, dass der Neubau nicht versucht, wie das Schloss auszusehen (d. h. historisierender Bau) und sich an einer neuzeitlichen Architektur orientiert. Gleichzeitig muss es gelingen, gestalterische Elemente des Schlosses in den Neubau aufzunehmen, um ein gutes Gesamtkonzept zu ermöglichen.
- Entscheidend für die Denkmalpflege ist, dass ein Anspruch an eine hochwertige Aussenarchitektur spürbar ist und dass der Neubau für eine längerfristige Nutzung ausgerichtet ist.

Das geplante Hochregallager befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Brauerei Feldschlösschen in Rheinfelden. Auf den Parzellen 85 und 2910 befinden sich Gebäude mit integralem Schutz bzw. Objekte mit Schutzpräzisierung. Diese werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die tangierten Bestandsbauten Schlosse- rei/Treberausgabe auf der Parzelle 96 sind nicht als Schutzobjekte erfasst.

Erfüllungsgrad Denkmalschutz: hoch
Beeinträchtigung Denkmalschutz: keine

Architektonische Eingliederung in die Umgebung

Das Entwicklungskonzept zeigt mögliche städtebauliche Strategien für die Teilbereiche und die Weiterentwicklung der unterschiedlichen Nutzungen im Areal aufeinander abgestimmt auf. Die architektonischen und gestalterischen Leitlinien für die Teilbereiche beschreiben dabei den langfristig angestrebten Zustand, der schrittweise erreicht werden kann.

Konkrete Planungen werden detailliert mit Materialisierungskonzept beschrieben (Fassadenstudie Hochregallager). Das neue Hochregallager ist mit 30 Meter Höhe ab Boden von der Bahnlinie auf Höhe Quellematte sichtbar, tritt in der Profilwirkung (Silhouette) jedoch in den Hintergrund der historischen Kernanlage. Die Hochpunkte Turm, Sudhaus und Kamin der historischen Brauerei bleiben die räumlich dominierenden Elemente der Gesamtanlage.

- Kaminhöhe ca. 46 m (345 m ü. M.)
- Turmhöhe ca. 44 m (344 m ü. M.)
- Sudhaus Gebäudehöhe mit Zinnen ca. 29 m; ohne 26 m (326 m ü. M.)
- Malz-Silos Gebäudehöhe ca. 28 m (328 m ü. M.)
- Trepenhausturm Turmhöhe ca. 31 m (331 m ü. M.)

Das neue Hochregallager nimmt mit einer maximalen Höhe von 30 Metern Rücksicht auf das historische Ensemble. Die Fernwirkung mit den markante Hochpunkten des historischen Feldschlösschens bzw. die Silhouette wird nur in untergeordnetem Masse verändert.

Das projektierte Hochregallager ist in einem Abstand von rund 50 m zum schutzwürdigen Schalander geplant (Geb. Nr. 701, Parzelle 85). Die Gleisanlage und Feldschlösschenstrasse queren das Areal und trennen die historische Kernanlage vom Standort für das neue Hochregallager.

Das Bauvorhaben gemäss Machbarkeitsstudie führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der freien Sicht auf das Feldschlösschen von Rheinfelden her betrachtet. Von der Nationalstrasse A3 her betrachtet ist ein neues Hochregallager vertretbar und wird durch die klare räumliche Zäsur als Teil des Bereichs Abfüllung & Logistik auf der Ostseite des Areals wahrgenommen. Die Abbildungen illustrieren die Fernwirkung aus unterschiedlichen Perspektiven (vgl. Abbildung 27 bis Abbildung 30).

Eine sorgfältige Fassadengestaltung, die das Hochregallager in die Bauten Abfüllung & Logistik einbindet ist von Bedeutung. Die Fassade des Hochregallagers und die Materialisierung werden vom historischen Bestand bewusst unterschieden (siehe Fassadenstudie Hochregallager). Zum aktuellen Stand bzw. als Grundlage für die Teiländerung handelt es sich erst um Materialisierungsstudien und -vorschläge.

Erfüllungsgrad architektonische Eingliederung: hoch
Beeinträchtigung architektonische Eingliederung: gering

Perspektive Feldschlösschenstrasse-Bahnhof



Abbildung 27: Fernwirkung von der Feldschlösschenstrasse bzw. vom Bahnhof, Projekt Hochregallager (farbig markiert)

Perspektive SBB-Gleise bzw. aus dem Zug



Abbildung 28: Fernwirkung aus dem Zug

Perspektive A3 Richtung Zürich

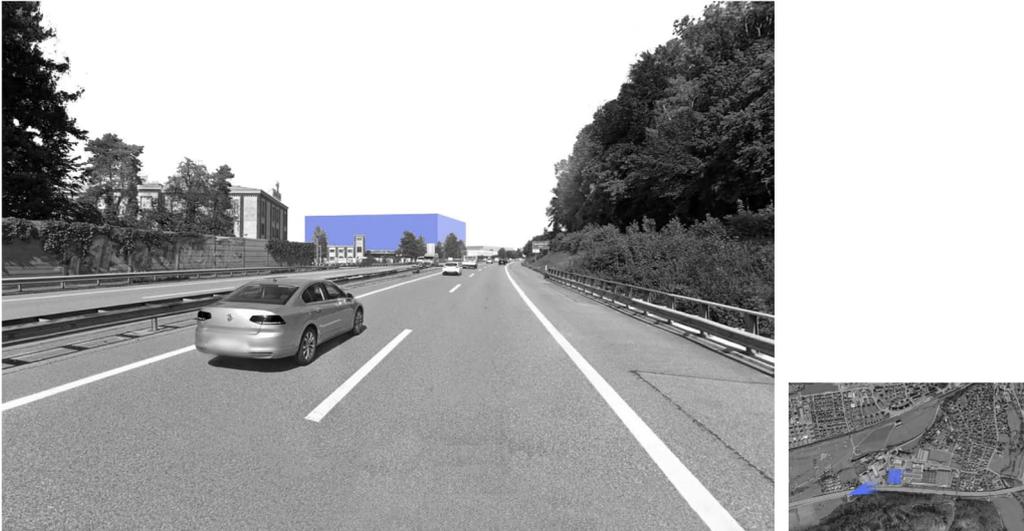


Abbildung 29: Fernwirkung von der A3 aus,
Richtung Zürich

Perspektive Alleeweg über der A3



Abbildung 30: Fernwirkung von der A3 aus,
Richtung Basel

Interessen Nachbarschaft

Im Osten des Areals Feldschlösschen liegen die Wohnzonen A und B, die einen grösseren Bereich des Wohnquartiers Kapuzinerberg umfassen. Für die Nachbarschaft angrenzend an den Logistikbereich sind daher allfällige Auswirkungen des geplanten Hochregallagers zu prüfen.

Verkehrliche Auswirkungen

Wie in Kapitel 4.3 dargelegt, führen das geplante Hochregallager und die Aufhebung der Aussenlager nur zu einem geringen Mehrverkehr. Die Strassenkapazitäten für LkW werden nicht ausgeschöpft. Die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Verkehr ändert sich im Vergleich zu heute mit dem Bauvorhaben nur unwesentlich.

Schattenwurf

Die aktuelle Zonierung reagiert im Osten der Arbeitszone mit einer Höhenbeschränkung innerhalb des Randbereichs zur angrenzenden Wohnzone B. An der Höhenbeschränkung wird festgehalten.

Wie in Kapitel 3.7 dargestellt, kommt das Hochregallager ganz im Westen des Logistikbereichs zu liegen. Der Bereich mit 30 m Höhe bewirkt einen Schattenwurf ausschliesslich innerhalb des Areals der FSC. Die Wohnzone im Osten wird durch den Schattenwurf des Hochregallagers nicht tangiert.

Immissionen durch Logistik/Betriebslärm

Aktuell findet ein grosser Teil des Warenumschsags im Freien innerhalb des Logistikbereichs statt (z. B. Bahnverlad und Transport von Leergut). Mit dem Bau des Hochregallagers mit direktem Bahnverlad, automatisierter Fördertechnik (Monorail) sowie optimierter Kommissionierungsanlage findet der Warenumsschlag zu einem grossen Teil innerhalb der Gebäude und nicht im Freien statt. Die Wohnzone wird somit nicht durch zusätzlichen Betriebslärm beeinträchtigt. Es ist eher mit einer geringfügigen Abnahme zu rechnen.

Geruchsimmissionen sind im Zusammenhang mit der Logistik keine zu erwarten.

Erfüllungsgrad Interessen Nachbarschaft: hoch
Beeinträchtigung Interessen Nachbarschaft: gering

5.4 Gesamtbeurteilung

Ermittlung	Bedeutung Interesse	Erfüllungsgrad	Beeinträchtigung
Sicherung Produktionsstandort	hoch	hoch	keine
Ortsbildschutz	hoch	hoch	gering
Denkmalschutz	hoch	hoch	keine
Architektonische Eingliederung	hoch	hoch	gering
Nachbarschaft	Mittel	hoch	gering

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bewertung der öffentlichen Interessen

Das Entwicklungskonzept ermöglicht eine langfristige und gesamthaft gute Lösung für das Areal Feldschlösschen und zeigt das Potenzial für Weiterentwicklung der unterschiedlichen Nutzungen bzw. der Teilbereiche auf. Die Gesamtbeurteilung zeigt, dass die angestrebte Lösung die öffentlichen Interessen angemessen berücksichtigt (vgl. Tabelle 1).

Das Areal kann gesamthaft besser genutzt werden, indem das Hochregallager mehr in die Höhe gebaut wird (Höhe ab Boden 30 Meter), als dies gemäss heutiger Zonierung zulässig ist. Die Weiterentwicklung und Automatisierung der Logistik, in dem dafür vorgesehenen Bereich Verpackung & Logistik mit Bahnanschluss auf Parzelle 96 ist plausibel.

Das projektierte Hochregallager tritt maximal mit 30 Meter Höhe ab Boden in Erscheinung. Von der Quellenmatte bzw. Bahnlinie Basel-Rheinfelden her betrachtet tritt das Hochregallager in der Fernwirkung in den Hintergrund: Das historische Ensemble der Brauerei Feldschlösschen dominiert nach wie vor das Ortsbild von Rheinfelden.

Die geringfügige bauliche Veränderung der Fernwirkung und der Profilwirkung (Silhouette) ist vertretbar, wie die Visualisierungen (vgl. Abbildung 27 bis Abbildung 30) zeigen. Das schützenswerte Ortsbild und die freie Sicht auf das Feldschlösschen werden durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die schutzwürdigen Gebäude bzw. Objekte mit Schutzpräzisierung sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen und das Hochregallager liegt ausserhalb des vertraglich festgelegten Schutzperimeters.

Die Konzentration und Modernisierung des Produktionsvertriebs am Standort Rheinfelden mit einem Hochregallager von 30 Meter Höhe ermöglicht es die Aussenlager von Feldschlösschen aufzuheben. Damit wird eine zukunftsorientierte, nachhaltige und effiziente Weiterentwicklung des Betriebs der Brauerei Feldschlösschen gewährleistet und der Erhalt des Brauereistandorts in Rheinfelden und die damit verbundenen Wertschöpfung und Arbeitsplätze können langfristig gesichert werden.

Architektonisch hat sich das projektierte Hochregallager der markanten Silhouette des historischen Feldschlösschens unterzuordnen und sich architektonisch in der Materialwahl und der Konstruktionsweise vom historischen Ensemble abzusetzen und sich dabei gut in das Gesamtbild einzufügen. Die Projektierung des Hochregallagers an dem Standort erfordert daher eine sorgfältige Planung, insbesondere der Fassadenkonstruktion und der Materialisierung.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbarschaft sind als gering zu beurteilen. Einer leichten Zunahme der LkW-Fahrten steht eine Verbesserung der Situation beim Betriebslärm gegenüber. Weitere Beeinträchtigungen (z. B. Schattenwurf, Gerüche) sind nicht zu erwarten.

6 Verfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Der vorliegende Entwurf der Teiländerung der Nutzungsplanung wurde bei der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zur Vorprüfung eingereicht. Diese prüft mit anderen kantonalen Fachstellen, ob die Teiländerung mit den gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons vereinbar ist. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 6. März 2025 kommt der Kanton zum Schluss, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne *erfüllt*. Der erwähnte Vorbehalt bezüglich der Verkaufsfläche wurde mit einer Ergänzung der neuen BNO-Vorschrift (vgl. § 14a Abs. 2 BNO) bereinigt.

6.2 Regionale Stellungnahme

Der Planungsverband Fricktal Regio hat sich mit Schreiben vom 6. Dezember 2024 zum Planungsvorhaben geäussert. Der Verband begrüsst die mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Firma FSC und weist auf verschiedene Themen hin, die es bei der weiteren Planung zu berücksichtigen gilt (u. a. Kompensation Grünflächen, klimaangepasste Siedlungsentwicklung, sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild). Insgesamt unterstützt der Planungsverband die Teiländerung. Sie gilt damit als regional abgestimmt gemäss § 11 Abs. 1 BauG.

6.3 Mitwirkung

Parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung fand vom 13. November bis 13. Dezember 2024 die öffentliche Mitwirkung statt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten während 30 Tagen Eingaben zur Teiländerung einreichen. Die Stadt Rheinfelden hat die acht Eingaben geprüft und die Antworten im separaten Mitwirkungsbericht vom 17. März 2025 festgehalten.

6.4 Öffentliche Auflage

Wer durch die Teiländerung in einem schutzwürdigen Interesse berührt ist, kann während der öffentlichen Auflage (30 Tage) eine Einwendung gegen die Vorlage einreichen. Die öffentliche Auflage findet vom 21. März bis 22. April 2025 statt.

Im Rahmen von Einigungsverhandlungen wird die Stadt versuchen, einvernehmliche Lösungen mit den Einwendern zu finden. Den abschliessenden Entscheid über die Einwendungen (d. h. Gutheissung, teilweise Gutheissung oder Ablehnung) fällt der Stadtrat. Er entscheidet über die Einwendungen, bevor er die Vorlage der Einwohnergemeindeversammlung zum Beschluss vorlegt.

6.5 Beschluss Einwohnergemeindeversammlung

Die Teiländerung der Nutzungsplanung wird von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen. Der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung ist rechtskräftig, sobald die Referendumsfrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist. Nach der Publikation der Rechtsgültigkeit des Beschlusses kann während 30 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Aargau Beschwerde geführt werden (vgl. auch Kapitel 6.6).

6.6 Genehmigung Kanton

Mit der Rechtskraft des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses kann die Teiländerung zur Genehmigung durch den Kanton eingereicht werden. Erfahrungsgemäss erfolgt die Genehmigung zwei bis drei Monate nach Einreichung.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Produktion und Vertrieb Feldschlösschen	7
Abbildung 2: Schematische Darstellung Standort Hochregallager (roter Kreis)	8
Abbildung 3: Ausschnitt Bauzonenplan (violett: Planungsgebiet)	9
Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Legende	11
Abbildung 5: Ausschnitt Bauzonenplan mit Teiländerung und Legende	12
Abbildung 6: Gebäudehöhe vs. Gesamthöhe bei dem gleichen Gebäude	14
Abbildung 7: Auszug Kantonalen Richtplan mit Planungsgebiet (rot umrandet)	17
Abbildung 8: Auszug Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal	18
Abbildung 9: Konzeptplan REK mit Planungsgebiet (rot umrandet)	19
Abbildung 10: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG)	21
Abbildung 11: Überprüfung verschiedener Standorte für ein Hochregallager/Logistik (Quelle: PLANAR AG, Salathé Architekten Basel)	22
Abbildung 12: Präzisierung Standort Hochregallager nördlich der Autobahn A3 (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)	22
Abbildung 13: Zeitliche Entwicklung des Areals Feldschlösschen	25
Abbildung 14: Übersichtsplan zum Schutzvertrag (grün = integraler Schutz, braun = Objekt mit Schutzpräzisierung, blau = Schutzperimeter)	26
Abbildung 15: Zufahrt Areal Feldschlösschen	27
Abbildung 16: Zunahme DTV durch Inbetriebnahme des Verteilzentrums 2029 (Quelle: Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung)	28
Abbildung 17: Gesamtübersicht DTV und Anteil FSC (Quelle: Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung)	28
Abbildung 18: Kommunaler Gesamtplan Verkehr Rheinfelden, Teilplan Fussverkehr, mit Planungsgebiet	29
Abbildung 19: Kommunaler Gesamtplan Verkehr Rheinfelden, Teilplan Radverkehr, mit Planungsgebiet	30
Abbildung 20: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser mit Gefährdungspotenzial (Quelle: Kanton Aargau)	32
Abbildung 21: Übersichtsplan Grünflächen und ökologischer Ausgleich	34
Abbildung 22: Übersicht Naturwerte auf Parzelle 96	35
Abbildung 23: Auszug Chemierisikokataster Kanton Aargau	36
Abbildung 24: Planhinweiskarte mit Perimeter Teiländerung	37
Abbildung 25: Plan ISOS Rheinfelden mit historischem Brauereiareal (Gebiet Nr. 5, rot umrandet)	39
Abbildung 26: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG)	41
Abbildung 27: Fernwirkung von der Feldschlösschenstrasse bzw. vom Bahnhof, Projekt Hochregallager (farbig markiert)	43
Abbildung 28: Fernwirkung aus dem Zug	43
Abbildung 29: Fernwirkung von der A3 aus, Richtung Zürich	44
Abbildung 30: Fernwirkung von der A3 aus, Richtung Basel	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bewertung der öffentlichen Interessen

45



Beilagen

Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen, Rheinfeldten, PLANAR
Raumentwicklung, Zürich, 30. Januar 2025, mit Anhängen

A Planschema Entwicklungskonzept, PLANAR, Zürich, 31. Juli 2024

B Factsheet Erhebung Verkehr, Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, 3. Juli 2024

C Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten, Basel, 14. Oktober 2024

Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung, GEO Partner AG, Basel,
30. Januar 2025

Lärmbeurteilung zum Umweltverträglichkeitsbericht, JAUSLIN STEBLER AG,
MuttENZ, 10. Januar 2025

Auszug Zusammenfassung und Verkehr aus Umweltuntersuchung UVB, GEO Partner
AG, Basel, 3. Juli 2002

Regionale Abstimmung, Planungsverband Fricktal Regio, 6. Dezember 2024

Abschliessender Vorprüfungsbericht Teiländerung Nutzungsplanung «Areal
Feldschlösschen und Mobilitätskonzept», Departement Bau, Verkehr und Umwelt,
Abteilung Raumentwicklung, 6. März 2025

Mitwirkungsbericht Teiländerung «Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept»,
17. März 2025

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11