

Teiländerung Nutzungsplanung «Arbeitszone Feldschlösschen»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stadt Rheinfelden

18. Oktober 2024



Stand für kantonale Vorprüfung

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	8
2	Gegenstand der Teiländerung	11
2.1	Änderung Bauzonenplan	11
2.2	Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	12
3	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	15
3.1	Kantonaler Richtplan	15
3.2	Regionales Entwicklungskonzept	16
3.3	Räumliches Entwicklungskonzept Rheinfelden (REK)	16
3.4	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	18
3.5	Richtplan Landschaft und Erholung (RLE)	18
3.6	Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden	18
3.7	Baulinien Nationalstrassen	19
4	Sachthemen	21
4.1	Bauzonenkapazität	21
4.2	Ortsbild und Städtebau	21
4.3	Verkehr und Erschliessung	23
4.4	Freiraumversorgung	25
4.5	Sozialräumliche Aspekte	25
4.6	Bedürfnisse der Bevölkerung	25
4.7	Umwelt	25
4.8	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	30
5	Interessenabwägung	31
5.1	Ermittlung der öffentlichen Interessen	31
5.2	Bewertung der öffentlichen Interessen	31
5.3	Interessenabwägung	32
5.4	Gesamtbeurteilung	36
6	Verfahren	39
6.1	Kantonale Vorprüfung	39
6.2	Mitwirkung	39
6.3	Öffentliche Auflage	39
6.4	Beschluss Einwohnergemeindeversammlung	39
6.5	Genehmigung Kanton	39
	Abbildungsverzeichnis	41
	Tabellenverzeichnis	41
	Beilagen	43
	Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen, Rheinfelden, PLANAR Raumentwicklung, Zürich, 22. Oktober 2024, mit Anhängen	43
	Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung, GEO Partner AG, Basel, 14. Oktober 2024	43
	Lärmbeurteilung zum Umweltverträglichkeitsbericht, JAUSLIN STEBLER AG, Muttenz, 11. Oktober 2024	43

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.

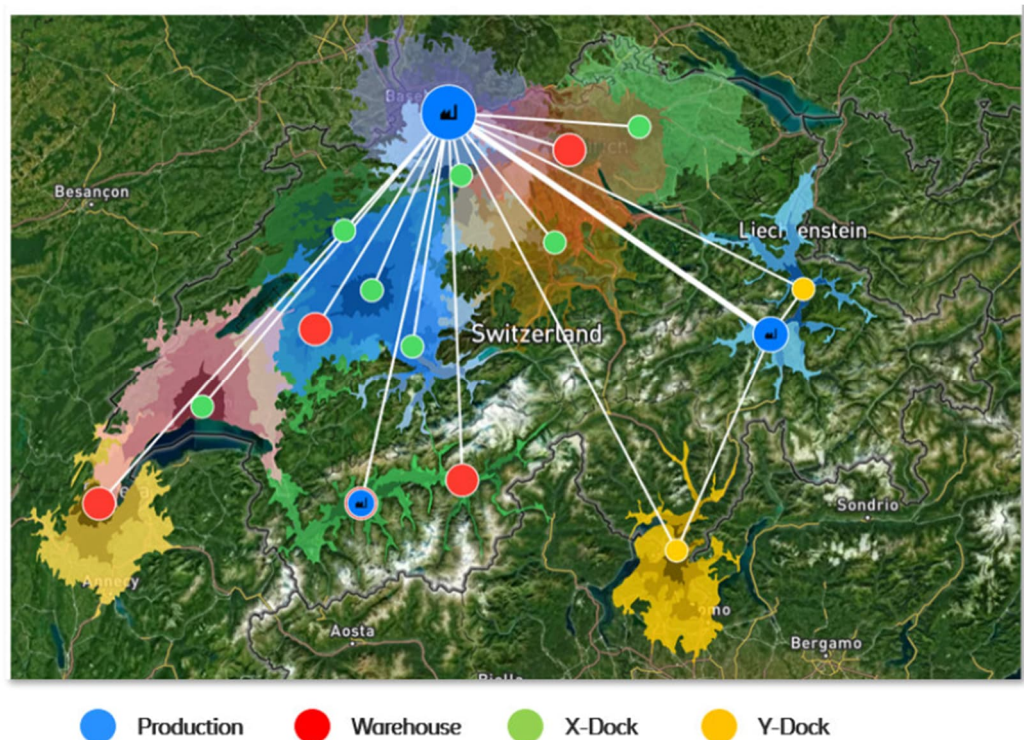


Abbildung 1: Produktion und Vertrieb Feldschlösschen

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 1.4) 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.

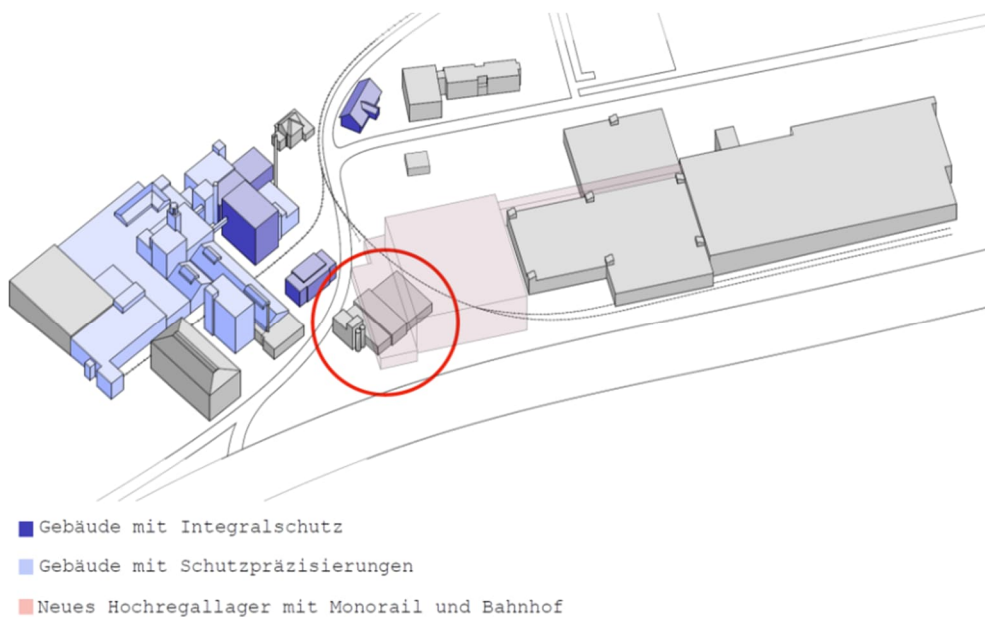


Abbildung 2: Schematische Darstellung Standort Hochregallager (roter Kreis)

1.2 Ziele der Teiländerung

Neben der Anpassung der maximal zulässigen Höhe sollen mit der Teiländerung auch andere planungsrechtliche Aspekte im Areal Feldschlösschen grundeigentümergebunden 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).

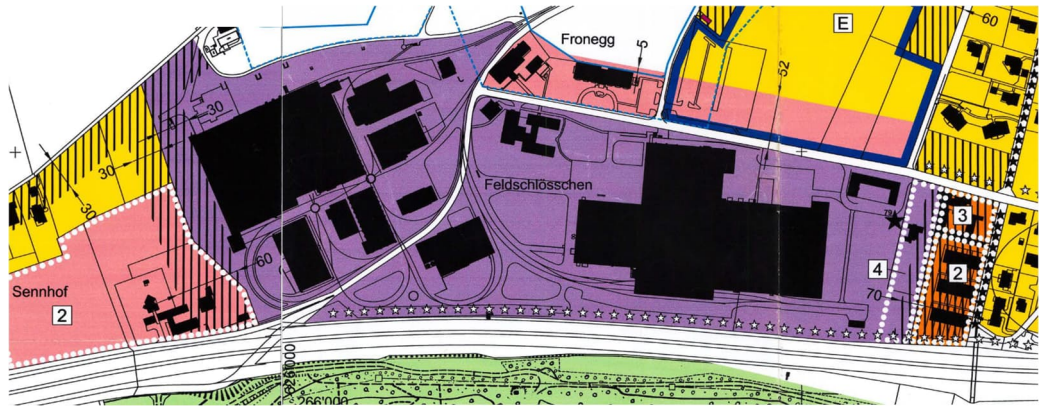
1.3 Situation

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).



Grundnutzungszonen

	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

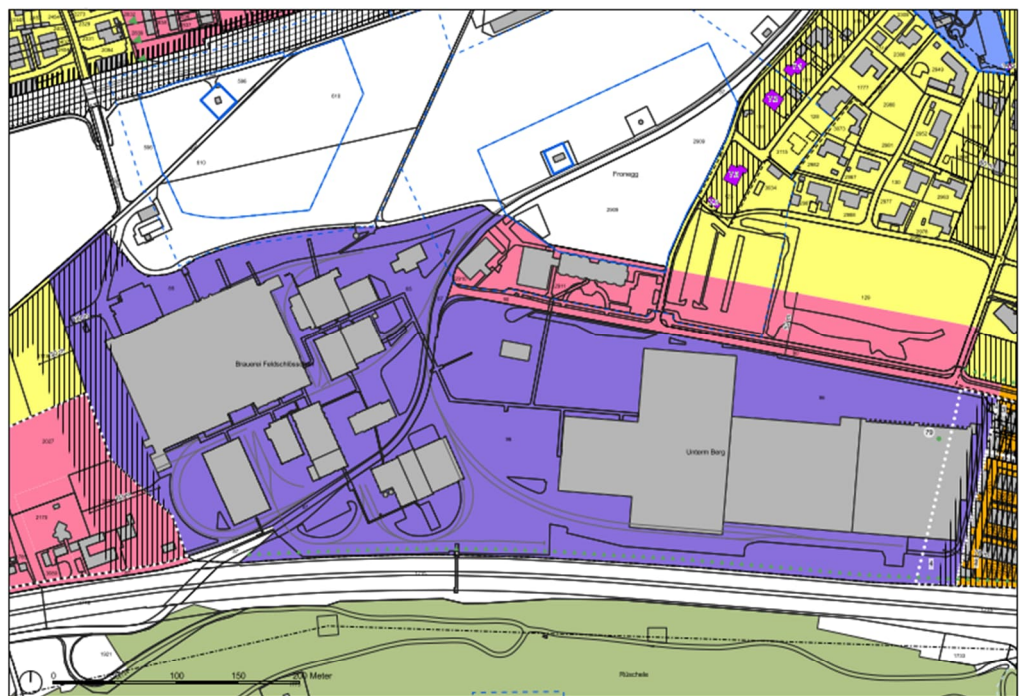
	Schutzzone Bauhöhenbeschränkung Zahl der Vollgeschosse gemäss Planentwurf
	Schutzzone Naturensembles Objektnummern gemäss Inventar der Kleingehölze
	Naturschutzzone Durchlässigkeit
	Naturschutzzone Freihaltung
	Kiesabbauzone
	Schutzbepflanzungen Breite kleiner Stern 6 m, bei grossem Stern 15 m

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.



Grundnutzung

	Wohnzone A	WA
	Wohnzone B	WB
	Arbeitszone I: Dienstleistungen	AI
	Arbeitszone II: Gewerbe	A II
	Arbeitszone IV: Gesundheit	A IV

Überlagerte Zonen und Objekte










	Schutzzone Bauhöhenbeschränkung (Zahl der Vollgeschosse gemäss Planeintrag)
	Naturschutzzone Durchlässigkeit
	Naturschutzzone Freihaltung
	Areal mit Gestaltungsplanpflicht
	Areal mit rechtsgültigem Erschliessungs-/Gestaltungsplan
	Kommunal geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt (Objektnummern gemäss Inventar Bautenschutz)
	Schutzbepflanzungen (Breite 6 m)
	Schutzbepflanzungen (Breite 15 m)
	Kleingehölze: Einzelbäume, Baumgruppen (Objektnummern gemäss Inventar der Kleingehölze)

Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Legende



Grundnutzung

Arbeitszone IIa: Feldschlösschen A IIa

Ueberlagerungszonen

17 m 20 m 30 m 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 Grundnutzungszone 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. 14^{bis}) eingeführt.

Art. 14^{bis} Arbeitszone IIa: Feldschlösschen

Die im Bauzonenplan neu ausgeschiedene Arbeitszone Feldschlösschen wird im neuen Artikel 14^{bis} 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 Brauereineutzung sind auch Logistik, gewerbliche und mit der Getränkeherstellung verbundene Nutzungen und Verkaufsgeschäfte zulässig (Absatz 2). Mit den verbundenen Nutzungen sollen u. a. Gastronomie, Besichtigungs- und Informationsanlässe bzw. Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Getränkeproduktion ermöglicht werden.

Auf die Schutzwürdigkeit der Gebäude im historischen Teil der Brauerei wird in Absatz 3 Bezug genommen. Dieser fordert, dass neue Bauten und Anlagen den historischen Bestand nicht negativ beeinträchtigen dürfen. Der historische Bestand ist durch den Schutzvertrag mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Eintrag im ISOS definiert.

Die neuen, maximalen *Gesamthöhen* werden im Bauzonenplan pro Teilbereich festgelegt (Absatz 4). 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.

Die Absätze 5 und 6 dienen der Grünraumversorgung in der Arbeitszone IIa. Es handelt sich um Bestimmungen, die aus den anderen Arbeitszonen übernommen wurden.

In den Absätzen 7 und 8 wurden Bestimmungen zur Qualitätssicherung aufgenommen. Für neue Gebäude und bei eingreifenden Erneuerungen ist ein durch den Beirat Stadtgestaltung begleitetes Workshopverfahren durchzuführen. Das Resultat des Verfahrens wird zusammen mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt. Als eingreifende Erneuerungen sind u. a. Änderungen am Gebäudevolumen, am architektonischen Ausdruck der Gesamtanlage bzw. Änderungen mit Auswirkungen aufs 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 Workshopverfahren durchlaufen. Die Einzelheiten zum Workshopverfahren regelt der Gemeinderat in einer Richtlinie.

Für den Fall, dass der Beirat Stadtgestaltung bezüglich des Bauvorhabens zu einem negativen Entscheid kommt, erhält der Gemeinderat in Absatz 8 die Kompetenz, ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit vier unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium zu verlangen, in dem auch die Gemeinde vertreten sein muss.

Art. 72^{bis} Mobilitätskonzept

Mit der vorliegenden Teiländerung der BNO wird für alle Betriebe, die mehr als 50 Parkfelder aufweisen, eine Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts eingeführt (Absatz 1). Mit dem Mobilitätskonzept soll eine siedlungsverträgliche Erschliessung solcher Parkierungsanlagen sichergestellt und der Einsatz des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs gefördert werden. Die Vorschrift betrifft nicht nur das Areal

Feldschlösschen, sondern auch die Eigentümer weiterer grösserer Parkieranlagen von Gesundheits-, Einkaufs- und Freizeitnutzungen.

In den Absätzen 2 und 3 werden die Inhalte des Mobilitätskonzepts und die Wirkungskontrolle beschrieben. Zeigt sich, dass die Ziele des Konzepts nicht erreicht werden können, kann der Gemeinderat gestützt auf Absatz 3 weitere Massnahmen verfügen. Bei den Absätzen 2 und 3 handelt es sich um gängige und bewährte Vorschriften.

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 innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets (vgl. Abbildung 6) und ist einer rechtskräftigen Bauzone (vgl. Kapitel 1.4) 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.

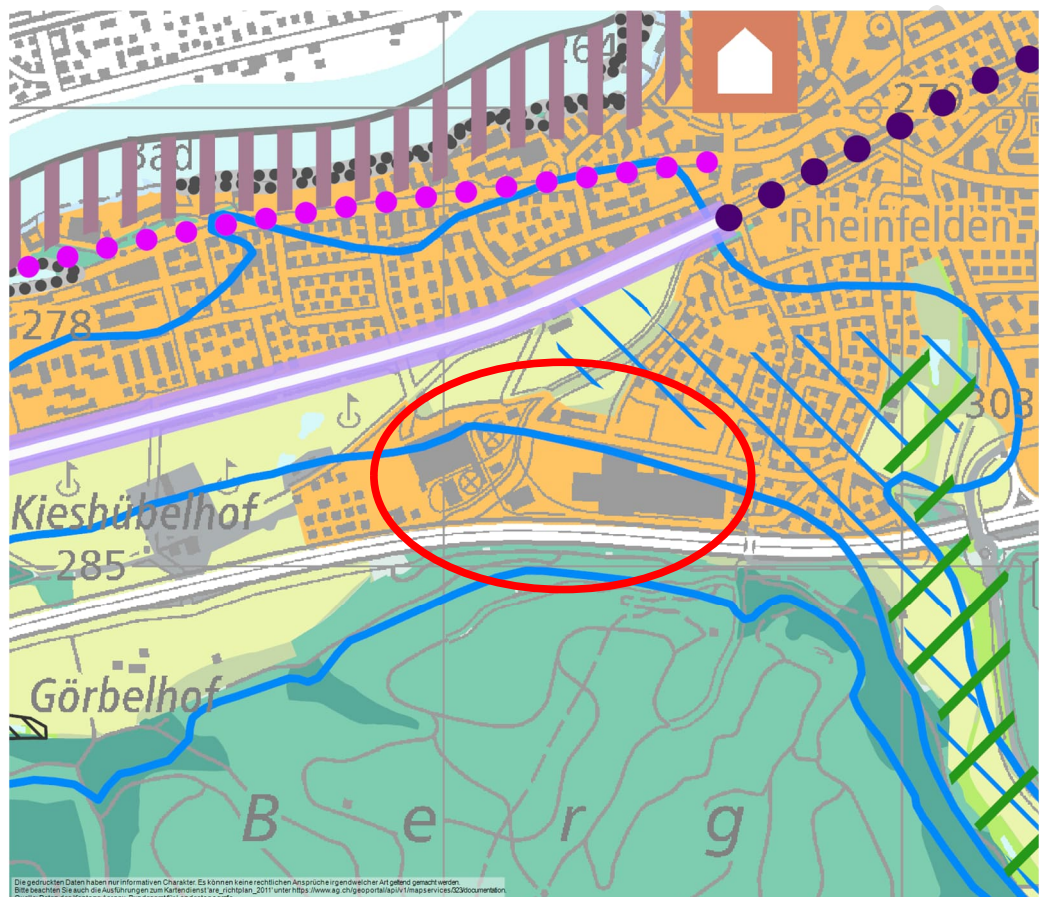


Abbildung 6: Auszug Kantonaler Richtplan mit Planungsgebiet (rot umrandet)

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 7) 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.

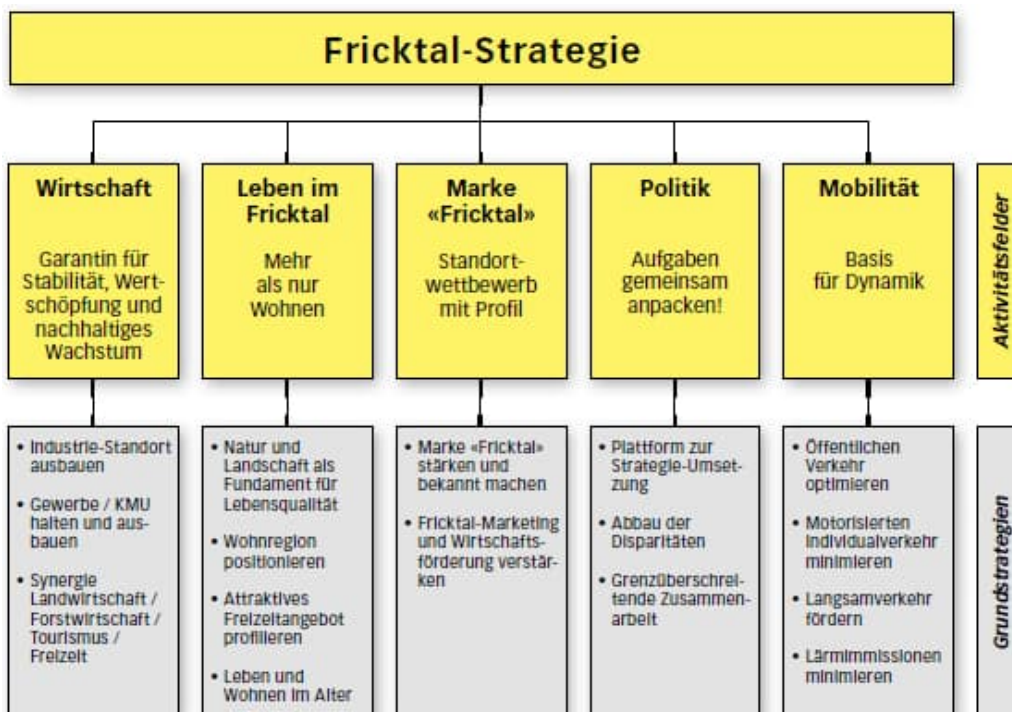


Abbildung 7: Auszug Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal

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.

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 8) verortet werden.

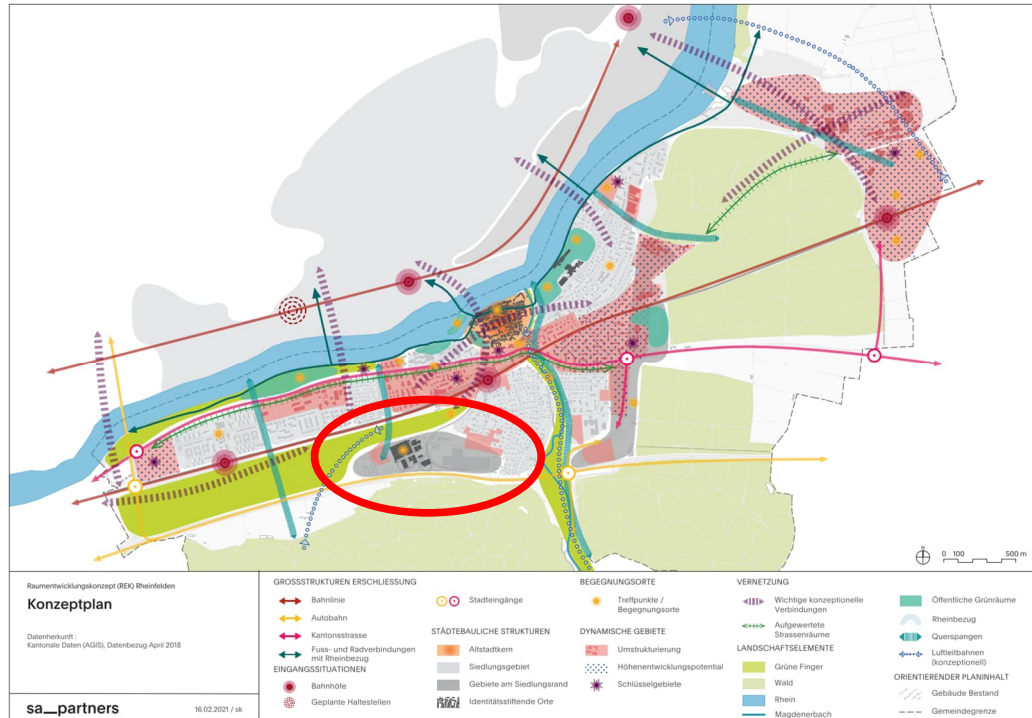


Abbildung 8: Konzeptplan REK mit Planungsgebiet (rot umrandet)

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 Vernetzungsachsen 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 15. Oktober 2024, 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 Entwick-

lungskonzept 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).

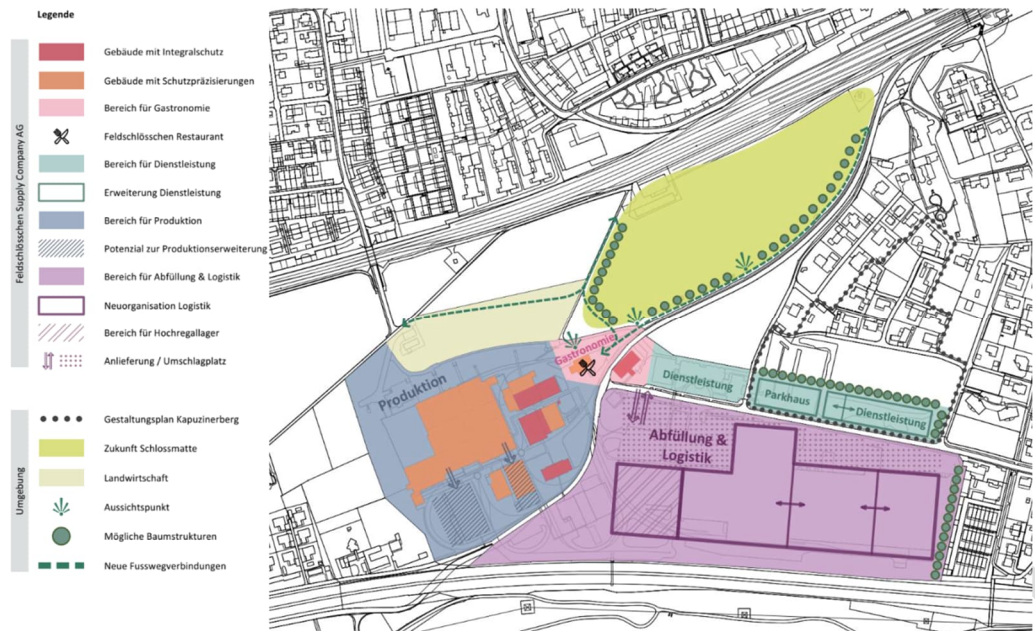


Abbildung 9: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG)

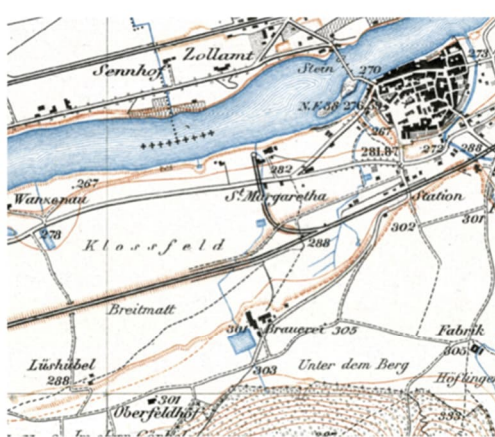
3.7 Baulinien Nationalstrassen

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.

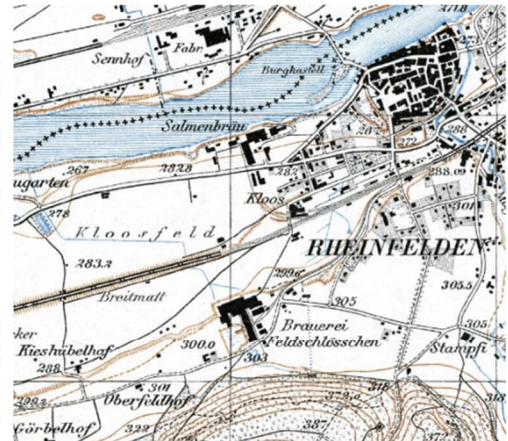
4 Sachthemen

4.1 Bauzonenkapazität

Die Teiländerung 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 10: 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 10 nachverfolgen. Ein detaillierter Beschrieb der einzelnen Arealteile findet sich im beiliegenden Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden vom 15. Oktober 2024, 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). Die räumlichen Auswirkungen des Schutzvertrags sind in der Abbildung 11 dargestellt. Weitere Angaben zum Schutzvertrag finden sich im Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Kapitel 6.2).

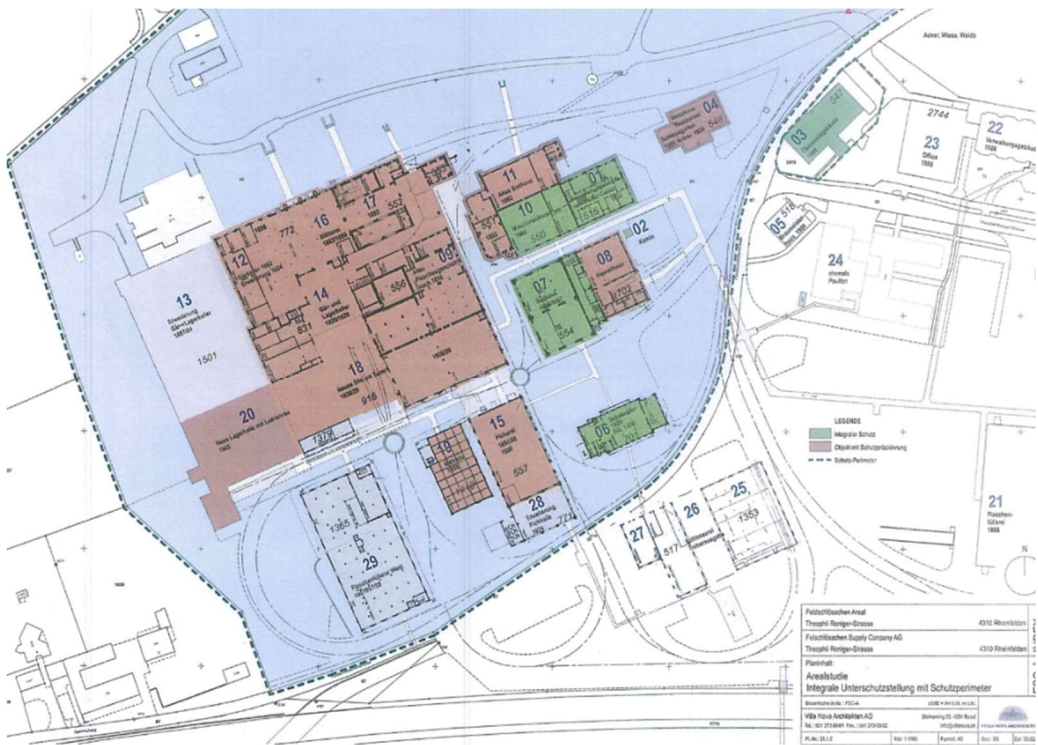


Abbildung 11: Übersichtsplan zum Schutzvertrag (grün = integraler Schutz, braun = Objekt mit Schutzpräzisierung, blau = Schutzperimeter)

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

Das Areal Feldschlösschen ist über die Theophil-Roninger-Strasse und die Dr.-Max-Wüthrich-Strassen ans übergeordnete Strassennetz angeschlossen (vgl. Abbildung 12). Beide Strassen verfügen über ein einseitiges Trottoir für die Fussgänger. Die Feldschlösschenstrasse führt vom Planungsgebiet direkt zum Bahnhof Rheinfelden.

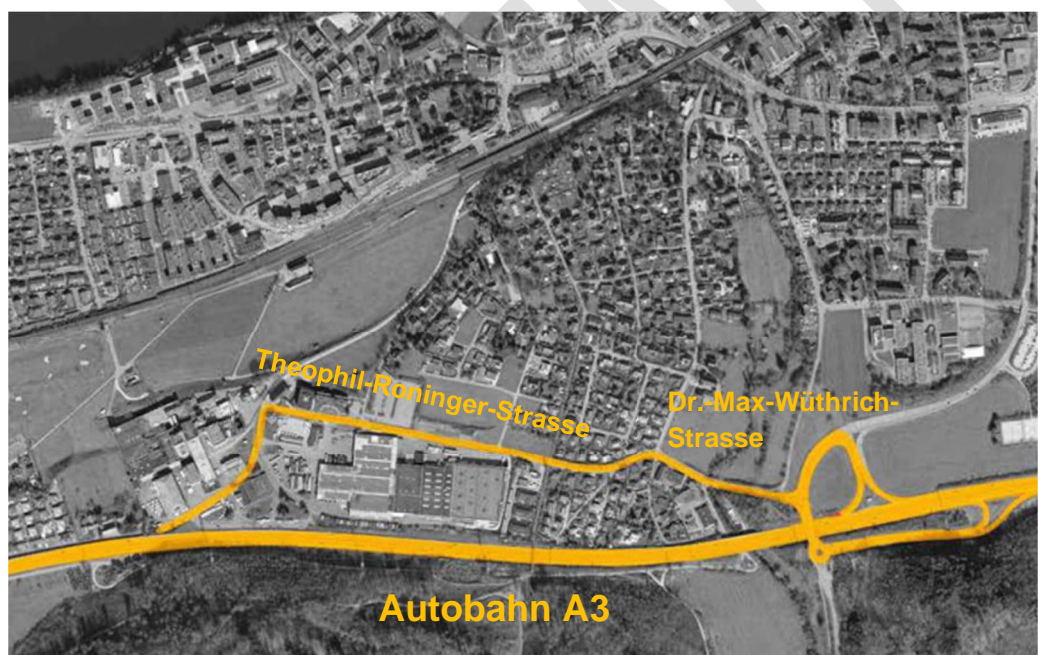


Abbildung 12: Zufahrt Areal Feldschlösschen

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

Die Inbetriebnahme des neuen Verteilzentrums verursacht gemäss Abbildung 13 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 14 dargestellt.

Betriebszustand (2029)	DTV Gesamt			Anteil DTV Betrieb FSC nach Inbetriebnahme neues Verteilzentrum		
	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 14: Gesamtübersicht DTV und Anteil FSC (Quelle: Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung)

Bei der letzten Logistikerweiterung im Jahr 2002 wurden für die Theophil Roniger-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 14). 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.

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 14. Oktober 2024 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 11'500 m² bzw. 285'000 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 14. Oktober 2024 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 11. Oktober 2024). 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 Fahrverkehrsgerausche 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

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 Begrünteten Dachfläche (ca. 11'400 m²) kann der Verlust an unversiegelter Fläche von 3'800 m² kompensiert werden.

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 Gefahrenkarte 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 15). Ausserhalb der Planungsgebiets, im Bereich der Autobahnunterführung besteht eine erhebliche Gefährdung.

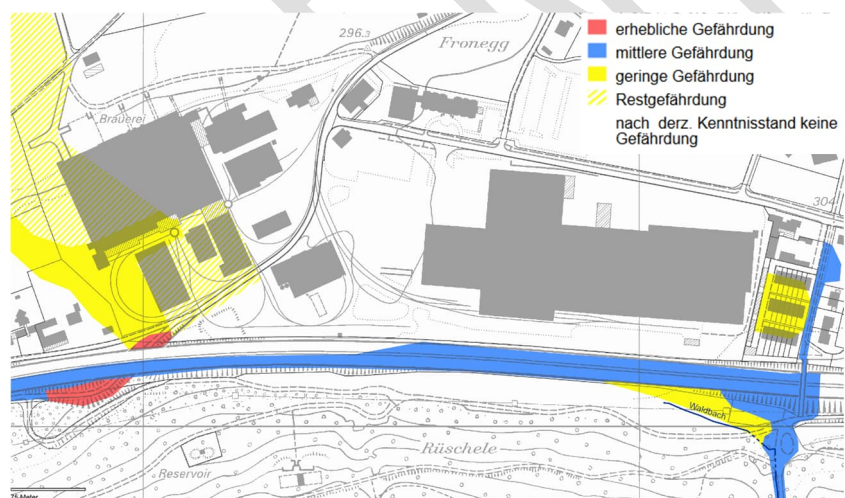


Abbildung 15: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser mit Gefährdungspotenzial (Quelle: Kanton Aargau)

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 schadstoffbefruchteten 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 Hochregallagers mit Bahnverlad gehen ca. 3'800 m² an Grünfläche verloren. Diese können durch neue begrünte Dachflächen (ca. 11'400 m² auf Hochregallager in Kombination mit PV-Anlagen) kompensiert werden.

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 Au. 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 (NH_3 , ca. 11'000 kg) betrieben wird, der Störfallverordnung (StfV) unterstellt. Zudem liegt das Planungsgebiet teilweise im Konsultationsbereich der Autobahn A3 (vgl. Abbildung 16).

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 16: 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

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge.

Gemäss den Klimakarten des Kantons besteht im Planungsgebiet am Tag eine sehr starke bioklimatische Belastungssituation. Diese ist auf die versiegelten Flächen und die fehlende Beschattung durch grosse Bäume zurückzuführen. Auch in der Nacht ist die Situation ungünstig. Durch die neuen Gebäude (Hochregallager mit Bahnverlad) nimmt der Kaltluftabfluss im Planungsgebiet gegenüber dem Ist-Zustand leicht ab. Die weiter hangabwärts liegenden Wohnquartiere am Rhein sind davon nicht betroffen, da diese von der Kaltluftproduktion der Landwirtschaftsflächen nördlich des FSC-Areals profitieren. Auch das Wohnquartier Kapuzinerberg wird nicht negativ beeinflusst, da für das Quartier der Kaltluftkorridor aus dem Magdenerbachtal massgebend ist.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden keine spezifischen Klimavorschriften für das Areal Feldschlösschen festgelegt. Die Umsetzung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung wird im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung diskutiert und festgelegt werden.

5 Interessenabwägung

Die nachfolgenden Ausführungen wurden grösstenteils dem Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden der PLANAR AG für Raumentwicklung, datiert vom 15. Oktober 2024, 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.

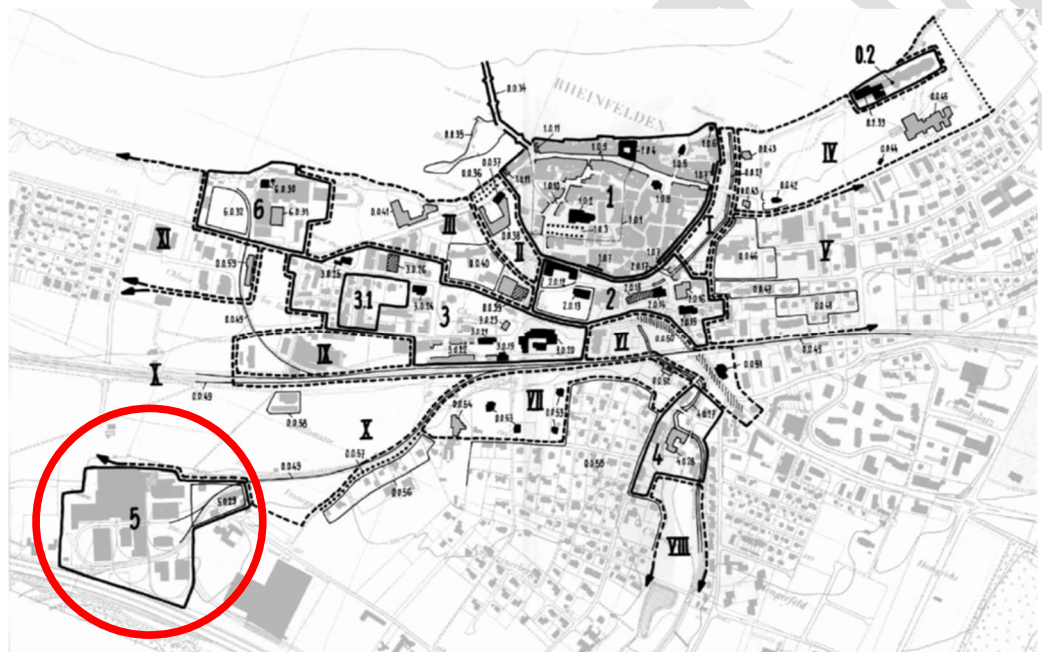


Abbildung 17: Plan ISOS Rheinfelden mit historischem Brauereiareal (Gebiet Nr. 5, rot umrandet)

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 17). 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 integralem 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 11 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 integralem 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 18) das weitere zukünftige Potenzial auf (z. B. Produktionserweiterung, Erweiterung Administration, Parkierung etc.).

Erfüllungsgrad Standortsicherung: hoch
 Beeinträchtigung Standortsicherung: keine

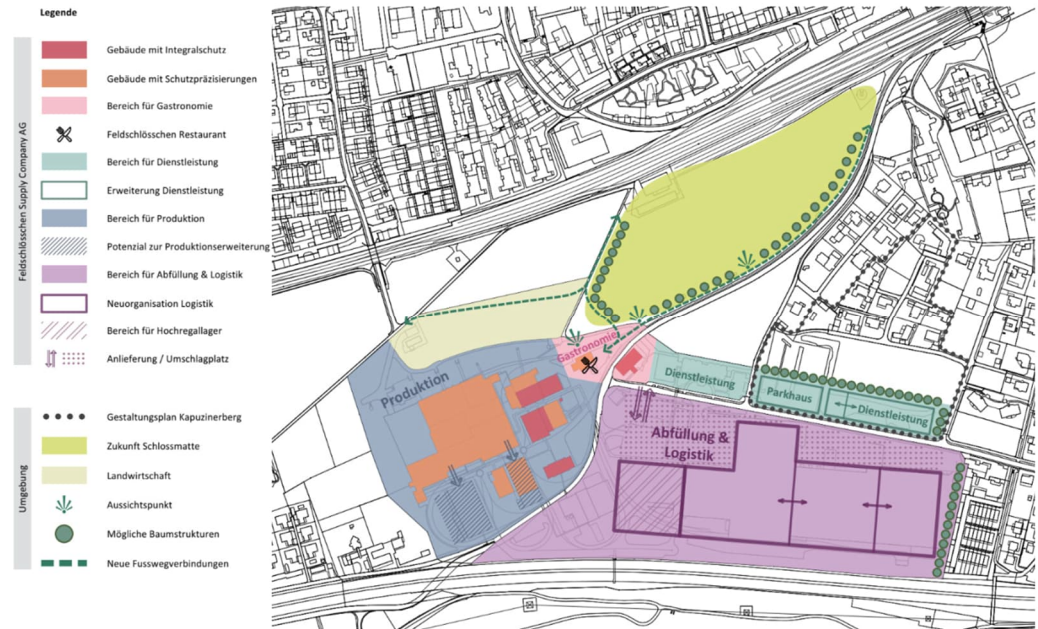


Abbildung 18: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG)

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:

- Der Bau des Hochregallagers, so wie es momentan geplant ist, stellt für die Denkmalpflege kein Problem dar.

- Die Perspektive der Stadt ist relevant. Die Beispielansichten (vgl. Abbildung 19 bis Abbildung 22) 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 Schlosselei/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 Quellmatte 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 19 bis Abbildung 22).

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

Perspektive SBB-Gleise bzw. aus dem Zug



Abbildung 20: Fernwirkung aus dem Zug

Perspektive A3 Richtung Zürich



Abbildung 21: Fernwirkung von der A3 aus, Richtung Zürich

Perspektive Alleeweg über der A3



Abbildung 22: Fernwirkung von der A3 aus, Richtung Basel

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

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 Profildwirkung (Silhouette) ist vertretbar, wie die Visualisierungen (vgl. Abbildung 19 bis Abbildung 22) 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.

6 Verfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Der vorliegende Entwurf der Teiländerung der Nutzungsplanung wird 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 und verfasst dazu eine fachliche Stellungnahme bzw. den abschliessenden Vorprüfungsbericht.

6.2 Mitwirkung

Parallel zur kantonalen Vorprüfung findet auch die öffentliche Mitwirkung statt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können während 30 Tagen Eingaben zur Teiländerung einreichen. Die Stadt Rheinfelden wird die Eingaben prüfen und die Antworten im sogenannten Mitwirkungsbericht dokumentieren.

6.3 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 statt, sobald der abschliessende Vorprüfungsbericht des Kantons vorliegt.

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.

6.4 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 6.5).

6.5 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: Auszug Kantonalen Richtplan mit Planungsgebiet (rot umrandet)	15
Abbildung 7: Auszug Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal	16
Abbildung 8: Konzeptplan REK mit Planungsgebiet (rot umrandet)	17
Abbildung 9: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG)	19
Abbildung 10: Zeitliche Entwicklung des Areals Feldschlösschen	21
Abbildung 11: Übersichtsplan zum Schutzvertrag (grün = integraler Schutz, braun = Objekt mit Schutzpräzisierung, blau = Schutzperimeter)	22
Abbildung 12: Zufahrt Areal Feldschlösschen	23
Abbildung 13: Zunahme DTV durch Inbetriebnahme des Verteilzentrums 2029 (Quelle: Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung)	24
Abbildung 14: Gesamtübersicht DTV und Anteil FSC (Quelle: Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung)	24
Abbildung 15: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser mit Gefährdungspotenzial (Quelle: Kanton Aargau)	27
Abbildung 16: Auszug Chemierisikokataster Kanton Aargau	29
Abbildung 17: Plan ISOS Rheinfeldern mit historischem Brauereiareal (Gebiet Nr. 5, rot umrandet)	31
Abbildung 18: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG)	33
Abbildung 19: Fernwirkung von der Feldschlösschenstrasse bzw. vom Bahnhof, Projekt Hochregallager (farbig markiert)	35
Abbildung 20: Fernwirkung aus dem Zug	35
Abbildung 21: Fernwirkung von der A3 aus, Richtung Zürich	36
Abbildung 22: Fernwirkung von der A3 aus, Richtung Basel	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bewertung der öffentlichen Interessen	36
--	----

Beilagen

Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen, Rheinfelden, PLANAR
Raumentwicklung, Zürich, 22. Oktober 2024, 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,
14. Oktober 2024

Lärmbeurteilung zum Umweltverträglichkeitsbericht, JAUSLIN STEBLER AG,
MuttENZ, 11. Oktober 2024

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11