

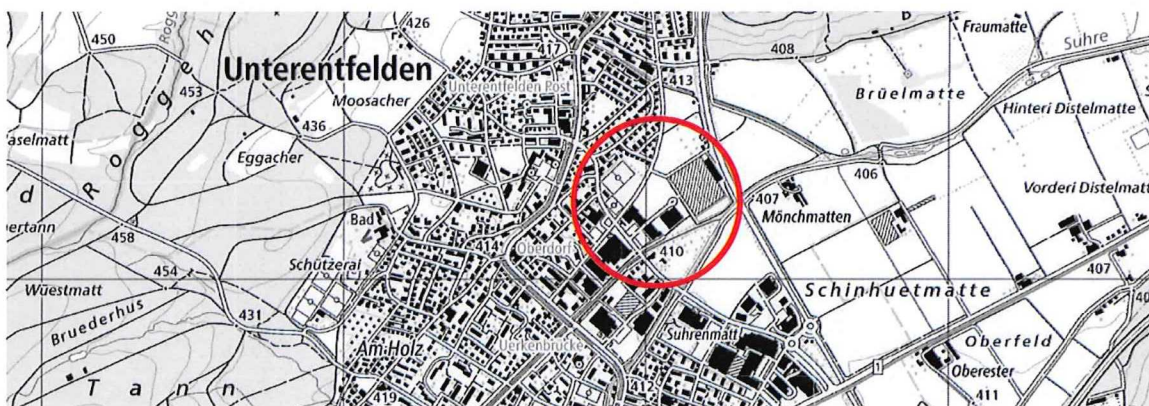


Kanton Aargau

Gemeinde Unterentfelden

Gestaltungsplan Quellmatten Änderung Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG



Kartenausschnitt 1:25'000 (Quelle: map.geo.admin.ch)

Vorprüfungsbericht vom 14. November 2024

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 10. Januar 2025 bis 10. Februar 2025

24. FEB. 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 10. Mai 2025

Aarau, den 8. Juli 2025

Abteilung Raumentwicklung BVU

suisse plan

Impressum

Verfasser: Philipp Baur

Auftraggeberin: Thales DIS Schweiz AG
Hintere Bahnhofstrasse 12
5000 Aarau

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\37 Unterentfelden\01 GP Quellmatten\13 Nutzungsplan\50
Beschluss_Genehmigung\SNV\SNV_GP_Quellmatten_Änderung_Beschluss
_Genehmigung_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
10.06.2024	Vorprüfung
04.12.2024	Öffentliche Auflage
18.02.2025	Beschluss/Genehmigung

Der Gemeinderat von Unterentfelden erlässt über das Gebiet Quellmatten, gestützt auf § 25 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 8 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, die nachstehenden Änderungen der Sondernutzungsvorschriften:

Rechtskräftige Fassung (Orientierungsinhalt)

Entwurf neue Fassung

Änderungen rot: Genehmigungsinhalt

§ 7

§ 7

Nutzungen

Die gemäss § 8 Abs. 2 BNO zulässige Verkaufsfläche für Fachmärkte ist innerhalb des Baufeldes 3 zu realisieren.

¹ Die gemäss § 9 Abs. 3 BNO zulässige Verkaufsfläche ~~für Fachmärkte~~ ist innerhalb des Baufeldes 3 zu realisieren.

² In den Baufeldern 1 und 2 sind keine publikumsintensiven Nutzungen zulässig.

§ 9

§ 9

Parkierung

¹ Innerhalb des Perimeters sind maximal 290 Parkplätze zulässig. Bauten oder Umnutzungen dürfen nur soweit bewilligt werden, als die gemäss den Vorschriften erforderlichen Parkplätze im Rahmen dieses Gesamtkontingents liegen.

¹ Innerhalb des Perimeters sind maximal ~~500 Parkplätze~~ **Parkfelder** zulässig. Bauten oder Umnutzungen dürfen nur soweit bewilligt werden, als die gemäss den Vorschriften erforderlichen Parkplätze im Rahmen dieses Gesamtkontingents liegen.

§ 9a

Mobilitäts- konzept

¹ Für die Bewilligung von Neubauten ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, das die Mobilität der Beschäftigten in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld so steuert, dass der Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs am Modal Split erhöht und so übermässige Umweltbelastungen vermieden werden.

² Es hat konkrete Massnahmen und ein zweckmässiges Controlling zu enthalten, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Bewilligungsbehörde zu genehmigen sind.

Gestaltungsplan „Quellmatten“

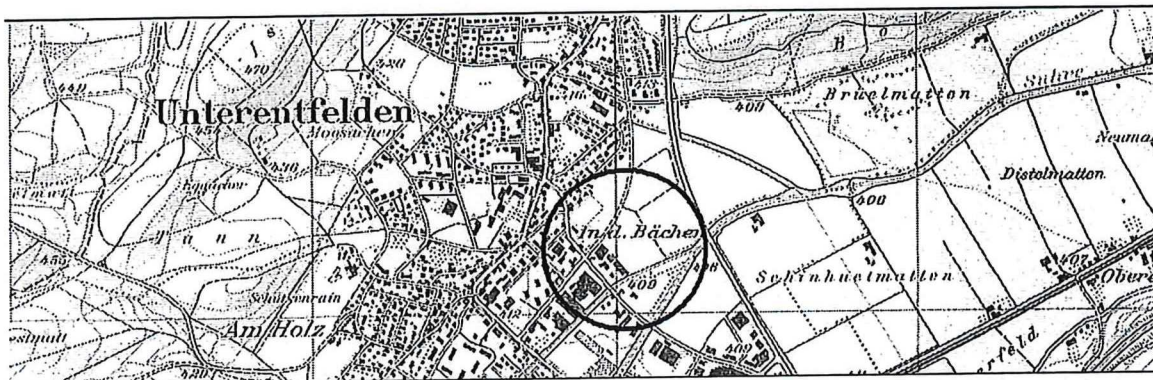
gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Verkehr

Weiterer Bestandteil des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500



Öffentliche Mitwirkung vom: 17. 01. 2006 bis: 13. 03. 2006

Vorprüfungsbericht vom: 10. 03. 2006

Öffentliche Auflage vom: 14. 03. 2006 bis: 12. 04. 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am: 14. 08. 2006

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiberin:

H. Kirsch

Gedem

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 25. Oktober 2006

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Sondernutzungsvorschriften

§ 1

Zweck

Der Gestaltungsplan "Quellmatten" bezweckt eine koordinierte Entwicklung im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Suhrenmattstrasse. Er regelt insbesondere die Erschliessung und die Grundzüge der Bebauung, die zulässigen Nutzungen sowie die erforderlichen Massnahmen für eine gute Einpassung in die landschaftliche Umgebung und einen angemessenen ökologischen Ausgleich.

§ 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche.

§ 4

Baufelder

¹ Hochbauten inkl. Kleinbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baufelder zulässig. Die Begrenzungen der Baufelder gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die Strassenabstände gemäss § 111 BauG.

² Übersteigen Gebäude eine Länge von 40 m, sind die Fassaden gegenüber der Quellmattstrasse bzw. dem Uerkenweg durch einen Rücksprung von mindestens 10 m Breite und 5 m Tiefe ab Hauptfassadenebene zu gliedern.

³ Innerhalb des orange bandierten Bereichs sind Verbindungsbauten zwischen den Hauptbaukörpern in den Baufeldern zulässig. Sie dürfen eine maximale Breite von 8 m und eine maximale Höhe von 13.00 m aufweisen.

§ 5

Interne Gebäude- und Grenzabstände

Werden innerhalb der Baufelder mehrere Baukörper erstellt, gelten die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben durch Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz- und Näherbaurechte im Rahmen der kantonalen Vorschriften.

§ 6

Zulässige Gebäudehöhen

Die in den Baufeldern eingetragenen Höhenangaben bezeichnen die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die zulässigen Firsthöhen sind identisch, zusätzliche Attikageschosse ausgeschlossen.

§ 7

Nutzungen

Die gemäss § 8 Abs. 2 BNO zulässige Verkaufsfläche für Fachmärkte ist innerhalb des Baufeldes 3 zu realisieren.

§ 8

Erschliessung

¹ Die Erschliessung der gesamten Perimeterfläche erfolgt über die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse E. Kurvenradien, Wendemöglichkeiten usw. sind so ausbilden, dass sie für sämtliche Fahrzeugtypen inkl. Schwerverkehr geeignet sind und den einschlägigen Normen entsprechen. Zahl, Ausbildung und Platzierung sekundärer Anschlüsse an diese Strasse sind mit Ausnahme der ersten 15 m ab der Perimetergrenze Suhrenmattstrasse frei wählbar.

² Die Erschliessungsstrasse E kann bei Bedarf etappiert erstellt werden. Mindestens das Teilstück a inklusive der Einmündung in die Suhrenmattstrasse ist zu realisieren, sobald ein zusätzlicher Neubau von minimal 1'000 m² BGF erstellt wird. Im Fall einer etappierten Lösung ist mittels eines Provisoriums oder einer geeigneten internen Verkehrsführung sicherzustellen, dass innerhalb des Perimeters eine Wendemöglichkeit besteht.

³ Der Wendeplatz kann bei Bedarf durch eine andere geeignete Lösung ersetzt werden, welche ein einwandfreies Wenden aller Fahrzeugtypen ermöglicht. Die Grünfläche darf dabei nicht tangiert werden.

⁴ Die bestehenden Zu-/Wegfahrten von der bzw. zur Quellmattstrasse sind spätestens auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Erschliessungsstrasse E (ganze Strasse oder Teilstück a) zu schliessen.

⁵ Die bestehende Zu-/Wegfahrt von der bzw. zur Suhrenmattstrasse westlich der Parzelle 438 kann aufrecht erhalten werden, solange das bestehende Gebäude auf dieser Parzelle bestehen bleibt. Nach einem Abbruch darf sie lediglich noch als Erschliessung für die Parzelle 768 benutzt werden.

⁶ Die bestehende Zu-/Wegfahrt via Uerkenweg ist spätestens auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Erschliessungsstrasse E (ganze Strasse oder Teilstück a) zu schliessen und rückzubauen. Im Endzustand darf der Uerkenweg für keinerlei motorisierten Verkehr beansprucht werden.

§ 9

Parkierung

¹ Innerhalb des Perimeters sind maximal 290 Parkplätze zulässig. Bauten oder Umnutzungen dürfen nur soweit bewilligt werden, als die gemäss den Vorschriften erforderlichen Parkplätze im Rahmen dieses Gesamtkontingents liegen.

² Mindestens 60% der Parkplätze sind in Einstellhallen anzuordnen, die unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu platzieren sind. Diese Bestimmung gilt für Neubauten ab 1'000 m² sowie für das Gesamtareal inkl. allen zum Zeitpunkt des Erlasses bestehenden Bauten, sobald insgesamt eine Bruttogeschossfläche von mehr als 20'000 m² realisiert ist.

§ 10

Gestaltung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind neue Bauten und Anlagen in ihrer Gestaltung so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Um diese Zielsetzung zu sichern, holt der Gemeinderat in der Regel ein Fachgutachten ein und kann zusätzliche Auflagen bezüglich Materialien und Farbgebung erlassen.

§ 11

Grünflächen

¹ Die im Plan hellgrün bezeichneten Grünflächen sind als qualitativ hochwertige ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten (artenreiche Wiesen oder Pionierflächen, entlang der Ufer auch Gewässer) und zu pflegen. Der Anteil an Gehölzen darf maximal 25% betragen. Bekieste Fusswege, einzelne Sitzbänke und dgl. sind im Umfang von maximal 5% der gesamten Grünflächen zulässig.

² Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Bezug zum Umfeld usw.). Sie ist in einem Gesamtkonzept zu konkretisieren, welches durch Fachleute aus dem Bereich Landschaftsplanung/Oekologie auszuarbeiten und spätestens mit dem Baugesuch für eine erste Neubauetappe ab 1'000 m² BGF vorzulegen ist

³ Die definitive Gestaltung der Grünflächen bzw. Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen kann etappiert erfolgen. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Ausgleichsfläche prozentual mindestens dem durch Bauten und Anlagen belegten Anteil an der gesamten Perimeterfläche entsprechen.

§ 12

Bepflanzung

¹ Im bezeichneten Bereich entlang der Quellmattstrasse ist eine geschlossene Reihe hochstämmiger, optisch und räumlich wirksamer, einheimischer und standortgerechter Bäume zu pflanzen. Der Achsabstand von Baum zu Baum darf maximal 8 m betragen. Die gesamte Baumreihe ist spätestens zum Zeitpunkt der Realisierung einer ersten Neubauetappe von mehr als 1'000 m² BGF zu pflanzen.

² Mit Ausnahme dieser Baumreihe ist die Bepflanzung in den bezeichneten Grünflächen auf Sträucher, Gebüschgruppen und Heckenlemente zu beschränken.

§ 13

Dachbegrünung

Soweit Flachdächer nicht als nutzbare Terrassenflächen ausgebildet werden, sind sie naturnah zu begrünen.

§ 14

Versickerung

Alles innerhalb des Perimeters anfallende Regenabwasser ist mittels geeigneter Massnahmen für Retention und Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Das Ableiten in ein Oberflächengewässer ist nur als Spitzenentlastung bei starken Regenfällen zulässig.

§ 15

Energie

Die Beheizung von Neubauten innerhalb des Perimeters hat nach Möglichkeit mittels einer gemeinsamen Holzschnitzelfeuerung zu erfolgen, sofern diese Lösung wirtschaftlich tragbar ist und sich im Rahmen vergleichbarer Alternativen bewegt. Wird eine Holzschnitzelfeuerung realisiert, sind bestehende Bauten mit Ausnahme des Wohngebäudes auf Parzelle 768 spätestens 5 Jahre nach deren Inbetriebnahme an diese anzuschliessen.

§ 16

Hochwasserschutz

Bei Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind zweckmässige Vorkehrungen zu treffen, damit das Schadenpotential bei Überschwemmungen bis zu einer maximalen Kote von 408.20 m ü.M. möglichst klein gehalten wird. Die entsprechenden Massnahmen sind im Baugesuch auszuweisen.

§ 17

Archäologie

Sämtliche Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe wie z.B. Abhumieren, Leitungs- und Kanalisationsgräben usw. im Zusammenhang mit der Realisierung des Gestaltungsplans sind der Kantonsarchäologie in Brugg von den Gemeindehöörden spätestens zwei Arbeitstage im voraus zu melden, damit sie nach Möglichkeit archäologisch begleitet oder eingesehen werden können.

§ 18

Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern diese nicht im Widerspruch zu dessen Zielsetzung und Grundkonzept stehen und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

§ 19

Rechtskraft

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Gestaltungsplan "Quellmatten"

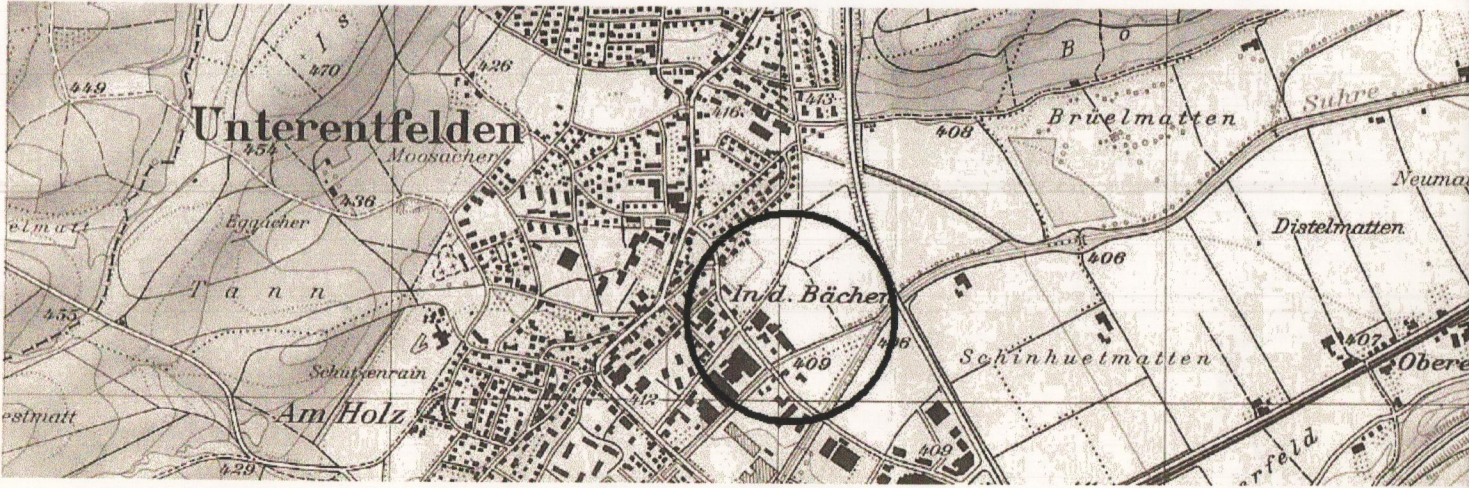
gemäss § 21 BauG

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Situationsplan 1:500

weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften

Übersichtsplan



Mitwirkung vom: 17.01.2006

bis: 13.02.2006

Vorprüfungsbericht vom: 10.03.2006

Öffentliche Auflage vom: 14.03.2006

bis: 12.04.2006

Beschlossen vom Gemeinderat: 14.08.2006

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

[Signature]

[Signature]

Genehmigung

Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den **25. Oktober 2006**

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Werner Schibli dipl Architekt ETH / SIA + Raumplaner FSU Frey-Herosé-Strasse 25 5000 Aarau

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter Gestaltungsplan
 - Baufelder mit Angabe max. Gebäudehöhe
 - Bereich Verbindungsbauten (§ 4 Abs. 2 SNV)
 - Erschliessungsstrasse E (§ 8 Abs. 1 SNV)
 - Strassenlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)
 - Grünflächen (§ 11 SNV)
 - Baumreihe (§ 12 Abs. 1 SNV)

- Orientierungsinhalt**
- Bestehende Bauten
 - Ge Zonierungen

