



Teilrevision Sondernutzungsplan Untere Schoore / Rühacher

Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile Revision:

- Plan 1:1000 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Kapazitätsnachweis Verkehr (orientierend)
- Umweltverträglichkeitsbericht (orientierend)



Vorprüfungsbericht vom: 25. September 2015

Öffentliche Auflage vom: 14. November 2015 bis: 14. Dezember 2015

Mitwirkungsbericht: Es gibt keinen Mitwirkungsbericht, da keine Eingaben erfolgten

Beschlossen vom Gemeinderat am: 11. Januar 2016

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

*Vize
Hugge*

Schumann

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den 8. April 2016

Planung:

Juristische Mitwirkung:

Der Generalsekretär:

Hanspeter Koller, Basler & Hofmann West AG, Zollikofen
Katrin Schönenberger, Basler & Hofmann AG, Zürich
Andreas Schmidweber, Basler & Hofmann AG, Zürich

Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

P. Gysi

Geltende Fassung
vom 9. Juli / 12. September 2012

§ 6

**Perimeterexterne
Motorfahrzeug-
erschliessung**

¹ Im Gesamtperimeter sind Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss § 11 Abs. 3 BNO zugelassen. Der erläuternde Kapazitätsnachweis Verkehr, enthaltend auch den Nachweis gemäss § 46 Abs. 1 BauV, ist im Baubewilligungsverfahren stufengerecht zu vertiefen.

² Die Motorfahrzeugschliessung der Überbauung darf

- westlich der K380 nur über den im Plan festgesetzten Erschliessungsbereich,
- östlich der K380 nur über die Industriestrasse, welche gemäss Plan zu verlegen ist (Hauptast) bzw. zu erstellen ist (Südast),

geführt werden. Zusätzliche Erschliessungen für Notfallfahrzeuge können bei Bedarf im Baugesuchungsverfahren bewilligt werden.

Fassung gemäss Revision

§ 6

**Perimeterexterne
Motorfahrzeug-
erschliessung**

¹ Im Gesamtperimeter sind Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss § 11 Abs. 3 BNO zugelassen. Der erläuternde Kapazitätsnachweis Verkehr, enthaltend auch den Nachweis gemäss § 46 Abs. 1 BauV, ist im Baubewilligungsverfahren stufengerecht zu vertiefen.

² Die Motorfahrzeugschliessung der Überbauung darf

- westlich der K380 nur über den im Plan festgesetzten Erschliessungsbereich *an der K380 sowie untergeordnet für die Ausfahrt von schweren Motorfahrzeugen über den im Plan festgesetzten Erschliessungsbereich an der Gemeindestrasse "Untere Schoore" in den neuen Kreis "Schoore"*,
- östlich der K380 nur über die Industriestrasse, welche gemäss Plan zu verlegen ist (Hauptast) bzw. zu erstellen ist (Südast),

geführt werden. Zusätzliche Erschliessungen für Notfallfahrzeuge können bei Bedarf im Baugesuchungsverfahren bewilligt werden.

³ Zur Vermeidung von Rückstaus vor der Einfahrt in den Kreis "Schoore" kann der Gemeinderat bei Bedarf für die Ausfahrt in die Gemeindestrasse die Inbetriebnahme einer (automatischen, induktionsgesteuerten) Lichtsignalanlage anordnen.

1000

Sondernutzungsplan Untere Schoore / Rühacher

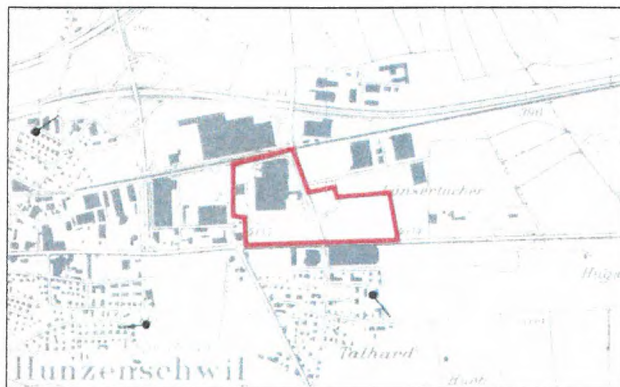
gemäss §§ 17 und 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Sondernutzungsplans:

- Plan 1:1000 (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Kapazitätsnachweis Verkehr (orientierend)
- Umweltverträglichkeitsbericht (orientierend)



Mitwirkungsbericht vom: 5. Januar 2012

Vorprüfungsbericht vom: 15. Dezember 2011

Öffentliche Auflage vom: 9. Januar bis 7. Februar 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am: 9. Juli 2012

Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung:

Genehmigung durch das Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Aarau, den **12. September 2012**

Der Generalsekretär:

Planung:

Hanspeter Koller, Basler & Hofmann West AG, Zollikofen
Karin Schönenberger, Basler & Hofmann AG, Zürich
Andreas Schmidweber, Basler & Hofmann AG, Zürich

Juristische Mitwirkung:

Dr. Peter Gysi, Schärer Rechtsanwälte, Aarau

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

Der Sondernutzungsplan "Untere Schoore / Rühacher" setzt die Sondernutzungsplanungs- bzw. Gestaltungsplanungspflicht gemäss § 11 Abs. 3, 5 und 6 BNO für einen Standort mit hohem Güterverkehr sowie für den reduzierten Materialabbau um. Zudem regelt er die Verkehrserschliessung für ein aktuelles Überbauungsprojekt (im Planungsbericht orientierend beschrieben; nachfolgend "aktuelles Überbauungsprojekt"), welches der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Für die Überbauung und Nutzung nach dem Materialabbau beschränkt sich der Sondernutzungsplan im Wesentlichen auf die Festlegung von Massnahmen, welche sich aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie aus dem Ortsbild- und Landschaftsschutz ergeben.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen

¹ Verbindliche Bestandteile des Sondernutzungsplans sind:

- Plan 1:1000 (nachfolgend "Plan");
- Sondernutzungsvorschriften.

² Erläuternde Grundlagen des Sondernutzungsplans sind:

- Planungsbericht;
- Kapazitätsnachweis Verkehr;
- Umweltverträglichkeitsbericht (Voruntersuchung).

§ 3

Perimeter

Der Sondernutzungsplan umfasst

- den Gesamtperimeter westlich und östlich der Kantonsstrasse;
- den Teilperimeter Materialabbau östlich der K380 (Rupperswilerstrasse; nachfolgend "K380"), innerhalb dessen der geltende Gestaltungsplan "Arbeitszone/Materialabbauzone" ersetzt wird (§ 21).

§ 4

Übergeordnete Rechtsgrundlagen

Soweit der Sondernutzungsplan nicht abweichende Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde.

§ 5

Geringfügige Abweichungen

Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren zugunsten guter Lösungen geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, wenn dadurch sein Zweck, seine Leitideen und nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Erschliessung

§ 6

Perimeterexterne Motorfahrzeug- erschliessung

¹ Im Gesamtperimeter sind Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss § 11 Abs. 3 BNO zugelassen. Der erläuternde Kapazitätsnachweis Verkehr, enthaltend auch den Nachweis gemäss § 46 Abs. 1 BauV, ist im Baubewilligungsverfahren stufengerecht zu vertiefen.

² Die Motorfahrzeugerschliessung der Überbauung darf

- westlich der K380 nur über den im Plan festgesetzten Erschliessungsbereich,
- östlich der K380 nur über die Industriestrasse, welche gemäss Plan zu verlegen ist (Hauptast) bzw. zu erstellen ist (Südast),

geführt werden. Zusätzliche Erschliessungen für Notfallfahrzeuge können bei Bedarf im Baugesuchverfahren bewilligt werden.

§ 7

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

¹ Die vollständige Inbetriebnahme des Überbauungsprojekts bedingt eine Buserschliessung mit einem Taktfahrplan, welcher an die betrieblichen Voraussetzungen der geplanten Nutzung angepasst ist (Arbeitszeiten, Schichtwechsel). Ist die öffentliche Buserschliessung nicht rechtzeitig möglich, hat die Bauherrschaft diese Erschliessung vorübergehend privat auf ihre Kosten sicherzustellen.

² Der Plan enthält – im Hinblick auf das Kantonsstrassenprojekt – west- und ostseitig der K380 orientierende Bereiche für Bushaltestellen, ostseitig zudem für eine Wendeschlaufe.

³ Die Buserschliessung kann durch eine Bahnerschliessung (neue Bahnhaltestelle) ganz oder teilweise ersetzt oder ergänzt werden.

§ 8

Bahnverladeanlage

Die vollständige Inbetriebnahme des aktuellen Überbauungsprojekts bedingt den Ausbau der bestehenden Bahnverladeanlage für den Gütertransport um mindestens das dreifache Umschlagvolumen gegenüber der heute bestehenden Kapazität. Der Plan enthält einen verbindlich umrissenen Bereich für den Bahnverlad; dieser ist ebenerdig vollständig für Gleise und Güterumschlag freizuhalten, bis die genaue Abgrenzung aufgrund des Bewilligungsverfahrens feststeht.

§ 9

Mobilitätskonzept

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Das Konzept zeigt die verbindlichen betrieblichen Massnahmen auf, welche auf die Minimierung der zusätzlichen Überlastung des übergeordneten Strassennetzes zu den Verkehrsspitzenzeiten, ausgelöst durch den motorisierten Personenverkehr des aktuellen Überbauungsprojekts, im Rahmen des Zumutbaren abzielen (insbesondere Parkplatzmanagement, Information und Beratung der Beschäftigten über den Fahrrad- und den öffentlichen Verkehr).

² Das Mobilitätskonzept muss zudem aufzeigen, wie die verbindlichen Routenpläne für die betriebseigenen schweren Motorfahrzeuge auf die Vermeidung der Überlastung des übergeordneten Strassennetzes ausgerichtet werden.

§ 10

Querungen der K 380

Der Plan enthält - im Hinblick auf das Kantonsstrassenprojekt - orientierende Bereiche für Erschliessungsanlagen unter und über der K380 hindurch (Motorfahrzeug- und Gleisunterführungen, Überführung).

§ 11

Parkierung

¹ Die Anzahl der Parkfelder für Personenwagen und der Abstellplätze für leichte Zweiräder ist aufgrund des Mobilitätskonzepts gemäss § 43 BauV zu bestimmen.

² Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind in genügender Anzahl zu überdecken.

Materialabbau

§ 12

Rahmenbedingungen

¹ Die Rahmenbedingungen für den Materialabbau in der Arbeitszone, soweit sie von der Materialabbauzone überlagert ist, und in der östlich angrenzenden Landwirtschaftszone, ergeben sich aus dem - nur behördenverbindlichen - vom Gemeinderat am 9. August 2004 beschlossenen "Gesamtkonzept Materialabbau/Arbeitszone", welches die Abbauetappen 1.1 - 6 umfasst, sowie aus dem geltenden Gestaltungsplan "Materialabbau/Arbeitszone" vom 9. August / 1. Dezember 2004, welcher die nur orientierend aufgezeigten Abbauetappen 1.1 - 2.1 umfasst. Für die Etappen 1.1 – 2.1 besteht zudem eine Abbaubewilligung vom 20. April 2005.

² Der Sondernutzungsplan "Untere Schoore / Rühacher", welcher den Gestaltungsplan "Materialabbau/Arbeitszone" innerhalb seines Teilperimeters Materialabbau ersetzt (§ 21), legt die Abbauetappe 1.1 neu mit verbindlicher Abgrenzung fest und reduziert gestützt auf § 11 Abs. 5 BNO innerhalb des Teilperimeters Materialabbau die Abbaupflicht im Umfang von § 13.

§ 13

Reduzierter Abbau

¹ Innerhalb der im Plan abgegrenzten Abbauetappe 1.1 ist - angepasst an das aktuelle Überbauungsprojekt - alles Material bis auf die reduzierte Kote von 373.0 bis 375.0 m ü.M. abzubauen. Sektoruell vorbehalten bleiben abbautechnisch bedingte geringere Abbaukoten.

² Unter dem Trasse der gemäss Plan zu erstellenden Südastes der Industriestrasse muss kein Material abgebaut werden.

§ 14

**Regionaler
Abwasser-
Sammelkanal**

Der im Plan orientierend eingezeichnete regionale Abwasser-Sammelkanal darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.

§ 15

**Erschliessung des
Abbaus und der
Wiederauffüllung**

Der Schwerverkehr für den Abbau und die Wiederauffüllung darf nur über den bestehenden Kieswerkanschluss (östlich des Abbauperimeters) an die K247 (Aarauerstrasse; nachfolgend "K247") geführt werden.

Umweltschutz**§ 16**

Lärmschutz

In einem 16 m breiten Streifen entlang der K247 sind lärmempfindliche Wohnräume (betriebsnotwendige Wohnungen) nicht gestattet, und es sind möglichst keine lärmempfindlichen Betriebsräume im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV anzuordnen; ist letzteres unvermeidlich, sind die Räume mit kontrollierter Belüftung auszustatten.

§ 17

Entwässerung

Das Meteorwasser ist durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

§ 18

**Ökologischer
Ausgleich**

¹ Es sind ökologische Ausgleichsflächen von mindestens 10 % der durch die Bauvorhaben veränderten Flächen zu schaffen, insbesondere mit Ruderalflächen, ökologisch wertvollen Hecken, Trockensteinmauern sowie extensiver Begrünung von Dachflächen.

² Die extensive Begrünung von Flachdächern ist zwingend, soweit dies betriebsbedingt möglich ist. Sie kann zur Hälfte an den ökologischen Ausgleich angerechnet werden, wenn sie die minimalen ökologischen Anforderungen erfüllt.

Ortsbild- und Landschaftsschutz

§ 19

Gestaltung der Gebäudehüllen

¹ Die Gebäudehüllen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Nachbargebäuden eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept für die Fassadengestaltung einzureichen.

² In Abweichung von § 5 Abs. 1 BNO ist der Verzicht auf die Rückversetzung technisch bedingter Dachaufbauten um 45 Grad örtlich zulässig, falls die Rückversetzung technisch oder betrieblich nicht möglich ist (z.B. Liftüberfahrten, Vertikalerschliessungen, Feuerleitern).

³ Kamine dürfen die maximale Firsthöhe gemäss § 5 Abs. 1 BNO soweit überragen, als dies technisch und nach den geltenden Vorschriften notwendig ist. Mit solchen Kaminen ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten; der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 5 Abs. 1 BNO ist nicht anwendbar.

§ 20

Gestaltung der Umgebung

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass zusammen mit den Gebäuden und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Nebst den ökologischen Ausgleichsflächen gemäss § 18 sind die übrigen, nicht für betriebsbedingte Anlagen benötigten Freiflächen zu begrünen und mit einheimischen Hochstammbäumen und Sträuchern zu bestocken. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Schlussbestimmungen

§ 21

Teilweiser Ersatz des Gestaltungsplans "Arbeitszone/Materialabbauzone"

Der Sondernutzungsplan "Untere Schoore / Rühacher" ersetzt innerhalb seines Teilperimeters Materialabbau den Gestaltungsplan "Arbeitszone/Materialabbauzone" vom 9. August / 1. Dezember 2004. Ausserhalb des Teilperimeters Materialabbau bleibt der Gestaltungsplan "Arbeitszone/Materialabbauzone" in Kraft.

§ 22

**Inkraftsetzung,
Änderung und
Aufhebung**

¹ Der vorliegende Sondernutzungsplan tritt mit seiner rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des vorliegenden Sondernutzungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie für seinen Erlass.

