

Gemeinde Stein

Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



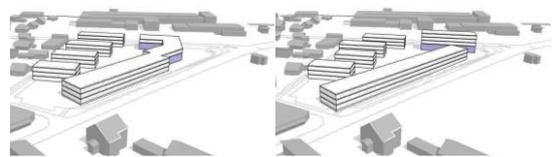
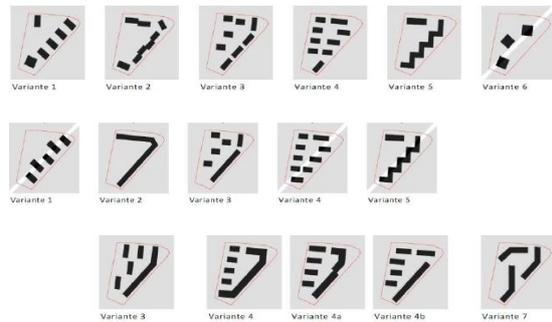
Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“



Richtprojekt; Situation Dachaufsicht / Freiraumkonzept



Gesamtsituation / ortsbauliche Einbindung



Workshopprozess bis zum Richtprojekt

Auftraggeberin

BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
3000 Bern 22

Richtprojekt Bebauung

IGD Grüter AG
Zügholzstrasse 1
6252 Dagmersellen

Richtprojekt Umgebung

arcoplan klg, v.d. Stefan Zantop / Sarah Lauener

Auftragnehmerin Gestaltungsplan

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Johannes Jelitto, Raumplaner MSc ETH Raumentwicklung & Infrastruktursysteme

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage / Perimeter	1
2	Grundlagen	2
2.1	Übergeordnete Grundlagen: Richtplan Aargau / Stand der Erschliessung	2
2.2	Allgemeine Nutzungsplanung Stein	3
2.3	Spezialplanungen	5
2.3.1	Regionaler Sachplan Sisslerfeld (rSP)	5
2.3.2	Testplanung Sisslerfeld 2019	6
2.3.3	Städtebauliche Potenzialanalyse 2016	8
2.3.4	Fact Sheet BVU	9
3	Analyse	10
3.1	Beschrieb des Areal	10
3.2	Beschrieb des näheren Umfeldes	11
4	Verkehr und Umwelt	12
4.1	Verkehr / Abstimmung Siedlung und Verkehr	12
4.2	Lärmschutz	14
4.3	Quartierdurchlüftung	16
4.4	Störfallvorsorge	18
5	Richtprojekt	19
5.1	Prozess bis zum Richtprojekt	19
5.2	Richtprojekt Bebauung / Umgebung	24
6	Inhalte Gestaltungsplan	28
6.1	Grundsätzliches	28
6.2	Gegenüberstellung Regelbauweise mit Richtprojekt / Gestaltungsplan	29
6.3	Zu den Inhalten im Einzelnen	32
6.4	Fazit und Interessenabwägung	38
7	Verfahrensschritte	39
7.1	Ablauf / Terminprogramm	39
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	40
7.3	Kantonale Vorprüfung	40
7.4	Abschliessende kantonale Vorprüfung	40
7.5	Öffentliche Auflage	41
7.6	Beschlussfassung / Genehmigung	41
Beilagen		
B1	Richtprojekt Überbauung 3. April 2024 / IGD Grüter AG, 6252 Dagmersellen	
B2	Richtprojekt Umgebung 9. Februar 2024 / arcoplan klG, 5408 Ennetbaden	
B3	Prozessdokumentation Workshopverfahren Areal «Breitenloh» 8. August 2022, PLANAR AG, 8055 Zürich	
B4	Lärmgutachten Gestaltungsplan Breitenloh 6. Februar 2023, PLANAR AG, 8055 Zürich	
B5	Quartierdurchlüftung Richtprojekt 6. Februar 2023, GEO Partner AG, 4051 Basel	

1 Ausgangslage / Perimeter

Das Gestaltungsplanareal „Spezialzone Breitenloh“ befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Stein in der Spezialzone Breitenloh SpBr, die in der Systematik der kantonalen Zonenbezeichnungen einer Wohn- und Arbeitszone 3 entspricht. Gestützt auf § 9 Abs. 3 BNO besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst allein die Parzelle Nr. 674 mit einer Fläche von rund 1.33 ha. Grundeigentümerin ist die J. Safra Sarasin Anlagestiftung, Basel. Das Areal wird begrenzt durch die Schaffhauserstrasse K293 im Südosten, die Schönaustrasse im Norden, die Strasse „Kapellenweg“ im Süden. Westlich bildet das in der Wohnzone W2 gelegene Wohnquartier die Nachbarschaft. Im Süden grenzt die Fläche an eine Migros-Filiale. Die Parzelle Nr. 674 wurde bis anhin als grossflächiger Parkplatz für das nördlich angrenzende Novartis-Areal genutzt. Gebäude sind keine vorhanden. Die bestehenden Bäume sind nicht geschützt.

Das öffentliche Interesse am Erlass eines Gestaltungsplanes bildet die Sicherstellung einer gesamthaft geplanten Überbauung mit zusammengefasster Erschliessung sowie eine angemessene ortsbauliche Reaktion auf das Wohnquartier im Westen, die Kantonsstrasse im Südosten und das Novartis-Areal im Norden. Aufgrund der Lage am nördlichen Ortseingang von Stein kommt dem Gestaltungsplanareal hinsichtlich seiner Aussenwahrnehmung eine besondere Bedeutung zu. Zudem ist das Areal gemäss kantonalem Richtplan Teil des Wohnschwerpunktes „Breiteloo / Neumatt“ (Zwischenergebnis) und grenzt unmittelbar an den Entwicklungsschwerpunkt „Sisslerfeld“ (Festsetzung), woraus sich ein erhebliches kantonales Interesse ergibt.



Luftbild 2022 mit Gestaltungsplanareal (braun umrandet) (Quelle: AGIS-Daten)

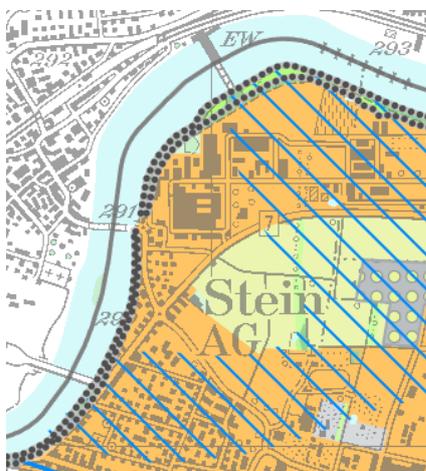
Als Basis für den Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“ dienen das Richtprojekt Bebauung der IGD Grüter AG sowie das Richtprojekt Umgebung der arco plan klg. Der Gestaltungsplan legt gestützt auf das Richtprojekt die wesentlichen „Eckpfeiler“ einer zukünftigen Überbauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung fest. Das Richtprojekt ist das Ergebnis eines Workshopverfahrens.

Der vorliegende Planungsbericht fasst die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen sowie die wichtigsten Umweltbelange des Gestaltungsplanes „Spezialzone Breitenloh“ zusammen. Im weiteren Prozess dient er als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Beschluss und der Genehmigung (§ 3 / §§ 23 bis 28 BauG). Im Hinblick auf die spätere Realisierung der Überbauung samt Umgebung ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen beigezogen werden.

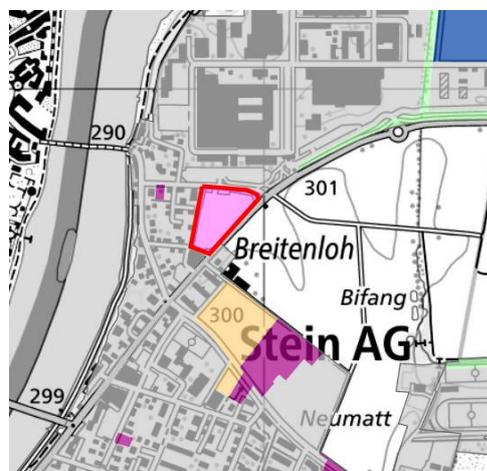
2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Grundlagen: Richtplan Aargau / Stand der Erschliessung

Im kantonalen Richtplan ist das Gestaltungsplanareal dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Gemäss kantonaalem Richtplanbeschluss S1.2 / Planungsgrundsatz A umfasst *das Siedlungsgebiet überbaute Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht*. Im Richtplan ist das Gebiet „Breiteloo / Neumatt“ zudem in Form eines Zwischenergebnisses als Wohnschwerpunkt enthalten (Richtplanbeschluss S1.9 / 1.2 / Nr. 20). Wohnschwerpunkte sind gemäss Planungsgrundsatz A *Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung*. Gemäss Übersicht Stand Erschliessung gilt das Gestaltungsplanareal als baureif in 5 Jahren. Im Verhältnis zu den bestehenden Bauzonenreserven der Wohn- und Mischzonen in der Gemeinde Stein bildet die rund 1.33 ha umfassende Fläche eine relativ grosse Fläche.



Ausschnitt Richtplan Kanton Aargau; Siedlungsgebiet (orange); (Quelle: AGIS-Daten)



Übersicht Stand Erschliessung (Gestaltungsplan-Areal rot umrandet); (Quelle: AGIS-Daten)

Das Raumkonzept Aargau, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, weist in der zugehörigen Karte die Gemeinde Stein grösstenteils den Urbanen Entwicklungsräumen / Kerngebieten Agglomeration zu. Ein kleiner, südöstlich gelegener Gemeindeteil befindet sich an einer ländlichen Entwicklungsachse. Weiter enthält das Raumkonzept Aargau in Stein einen Wohnschwerpunkt (WSP, Zwischenergebnis) und einen Wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2 / 2.1 betragen die geforderten *Mindestdichten* in den Urbanen Entwicklungsräumen 70 E/ha (überbaute Wohn- und Mischzonen) und 90 E/ha (unüberbaute Wohn- und Mischzonen). In einem Fact Sheet vom 19. Mai 2021 (Quelle BVU; Titel Stein Arealentwicklung Parzelle 674; Abschnitt 2.1) wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass *aus mobilitätsstrategischer Sicht* sinngemäss vom Raumtyp „Urbaner Entwicklungsraum“ auszugehen ist.

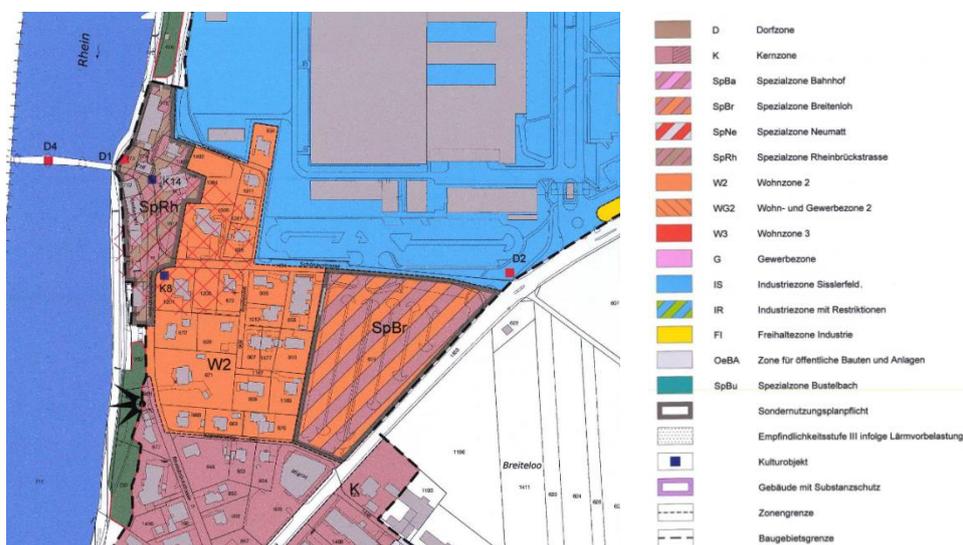
Die im Richtprojekt Bebauung der IGD Grüter AG aufgezeigten 96 Wohnungen lassen bei Annahme von 2.0 bis 2.5 Personen pro Haushalt eine Einwohnerdichte von 144 E/ha bis 180 E/ha erwarten. Damit werden die gemäss Richtplanbeschluss S1.9 / 2.1 in Wohnschwerpunkten geforderten Minstdichten erreicht, wo auch eine *hohe bauliche Dichte planerisch vorzusehen* ist.

2.2 Allgemeine Nutzungsplanung Stein

Die allgemeine Nutzungsplanung von Stein, bestehend aus dem Bauzonenplan 1:2'500, dem Kulturlandplan 1:5'000 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), wurde vom Regierungsrat am 26. September 2012 genehmigt.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Umsetzung der Gewässerraumzonen sowie die Anpassung der BNO an die IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) beschloss die Einwohnergemeindeversammlung am 5. Dezember 2020. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 24. März 2021.

Das Gestaltungsplanareal befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Spezialzone Breitenloh. Westlich, resp. südlich des Gestaltungsplanareals befinden sich die Wohnzone W2 resp. die Kernzone K, wo keine geschützten Gebäude im näheren Umfeld vorhanden sind. An der Ecke Schönaustrasse / Schaffhauserstrasse K293 liegt auf dem Areal der Novartis ein kantonales Denkmalschutzobjekt, das gemäss Denkmalschutzinventar 1600 als Schönaukreuz bezeichnet ist (sakrales Wegkreuz im Stil der Renaissance). Südöstlich des Gestaltungsplanareals und vis-à-vis der Schaffhauserstrasse K293 liegt eine Landwirtschaftszone im Kulturland. Nördlich grenzt die allein auf dem Gemeindegebiet von Stein rund 35 Hektaren umfassende Industriezone Sisslerfeld (Arbeitszone II gemäss kantonaler Systematik) an das Gestaltungsplanareal.



Ausschnitt Bauzonenplan Stein vom 26. September 2012

Rechtskräftige Bestimmung der Spezialzone Breitenloh SpBr (§ 9 BNO)

¹ Die Spezialzone Breitenloh SpBr ist hauptsächlich für Wohnbauten, entlang der Schaffhauserstrasse (K293) für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort bestimmt.

² Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich.

³ Für den Gestaltungsplan geltende folgende Umsetzungskriterien:

- Die Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- Die Bauten haben entlang der K293 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse aufzuweisen.
- Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 7500 m² (Richtwert) zu begrenzen.
- Der Wohnanteil beträgt mindestens 50 % der zulässigen Gesamtnutzung des Areals. Er ist auch bei einzelnen Etappen und bei einer Parzellierung gesamthaft sicherzustellen. Die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat fest.
- Die 3-geschossigen Bauten haben sich mit den Längsseiten resp. den Hauptfirsten parallel zur K293 auszurichten.
- Die Bauten sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterungen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Stellung der Bauten, die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl.
- Die zulässigen Grenzabstände und maximalen Fassaden-, Gesamthöhen und Gebäudelängen richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone 3 (Bauten mit 3 Vollgeschossen) resp. der Wohnzone 2 (Bauten mit 2 Vollgeschossen).
- Die Verkehrserschliessung erfolgt rückwärtig über die Schönaustrasse.
- Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vom Gemeinderat festgelegt.
- Das Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen.

Im Workshopverfahren zeigte sich, dass die in der rechtskräftigen BNO definierten Masse (Geschossflächen, Vollgeschosse) deutlich zu tief sind, um in der örtlichen Situation mit den vorhandenen Lärmimmissionen sowie dem Übergang von kleinteiligen Zonen (W2, K) in die grossvolumigen Industriezone (IS) eine adäquate ortsbauliche Reaktion planen zu können. Vor dem Hintergrund der verstärkt anzustrebenden Innentwicklung (vgl. insbesondere angedachter Wohnschwerpunkt und angrenzender Entwicklungsschwerpunkt) wurde deshalb entschieden, eine so weit wie möglich parallel mit diesem Gestaltungsplan vorzunehmende Teiländerung der BNO durchzuführen.

Geänderte Bestimmung Spezialzone Breitenloh SpBr (§ 9 BNO); vgl. Teiländerung BNO

¹ Die Spezialzone Breitenloh SpBr ist hauptsächlich für Wohnbauten, entlang der Schaffhauserstrasse (K293) für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort bestimmt.

² Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich. Für den Gestaltungsplan gelten folgende Baumasse:

- Die Bauten dürfen entlang der K293 max. 4 Vollgeschosse plus ein reduziertes 5. Vollgeschoss (max. 16.2 m Gesamthöhe) und im rückwärtigen Bereich max. 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika (max. 9.5 m Gesamthöhe) aufweisen.
- Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 13'000 m² zu begrenzen.
- Gegenüber der benachbarten Wohnzone richten sich die zulässigen Grenzabstände nach den Bestimmungen der Wohnzone 3 (Bauten mit 3 Vollgeschossen) und der Wohnzone 2 (Bauten mit 2 Vollgeschossen).

³ Für den Gestaltungsplan gelten folgende qualitativen und quantitativen Anforderungen:

- Die Bebauung hat eine besonders hohe architektonische und ortsbauliche Qualität sowie eine qualitativ besonders hochstehende gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiraum- und Umgebungsgestaltung aufzuweisen (inklusive Klangraumgestaltung). In Abwägung mit den Anforderungen des Lärmschutzes sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung vorzusehen.
- Der Wohnanteil beträgt mindestens 70 %, der Gewerbeanteil mindestens 5 % der zulässigen Gesamtnutzung des Areals. Er ist auch bei einzelnen Etappen und bei einer Parzellie-

rung gesamthaft sicherzustellen. Die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat fest. *Der Wohnungsspiegel gewährleistet jeweils generationengemischtes Wohnen.*

- Die Bauten sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterungen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Stellung der Bauten, die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl.
- Die Verkehrserschliessung erfolgt rückwärtig über die Schönaustrasse. *Ausnahmen für Notzufahrten, Rettungsfahrzeuge sowie, bei ausgewiesenem Bedarf, für Kundenparkfelder über den Kapellenweg können zugelassen werden.*
- Die Fusswege sind übersichtlich anzuordnen. Sie müssen eine sichere und benutzerfreundliche Durchwegung gewährleisten. *Entlang der Schaffhauser- und Schönaustrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu sichern. Arealintern sind allgemein zugängliche und durchlaufende Verbindungen zu gewährleisten.*
- Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vom Gemeinderat festgelegt.
- Das Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen, *ökologisch wertvoll und hitzeoptimiert* zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen.
- *Neubauten sind überdurchschnittlich energieeffizient auszugestalten und mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Die Integration von Solaranlagen hat gestalterisch hochwertig zu erfolgen.*

Die BNO enthält zudem folgende baurechtlichen und qualitativen Bestimmungen, die auf der Ebene des Gestaltungsplanes zu beachten sind:

- *In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare **Abstellräume** für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. (§ 41 BNO)*
- *Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der **Spiel- und Aufenthaltsflächen** gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. (§ 42 Abs. 1 BNO)*
- ***Spielplätze** sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden. (§ 42 Abs. 2 BNO)*
- *Bei Mehrfamilienhäusern von mehr als acht Wohnungen sind ein **gedeckter Kinderspielplatz** und ein **Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung** zu schaffen. Diese Anlagen müssen auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezuges benützbar sein. (§ 41 Abs. 3 BNO)*

2.3 Spezialplanungen

Im Bereich des Gestaltungsplanareals Spezialzone Breitenloh und in dessen näherer Umgebung wurden in den letzten Jahren mehrere Spezialplanungen durchgeführt. Die wichtigsten Punkte aus dem regionalen Sachplan Sisslerfeld, der Testplanung Sisslerfeld, aus der städtebaulichen Potenzialanalyse und aus dem Factsheet BVU werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

2.3.1 Regionaler Sachplan Sisslerfeld (rSP)

Mit dem regionalen Sachplan werden die Zielvorstellungen zur räumlichen Entwicklung des Sisslerfelds in einer Gesamtsicht festgelegt. Die verankerten Zielsetzungen sind in nachfolgenden Planungen als Projekte oder in der Nutzungsplanung zu konkretisieren. Der regionale Sachplan ist auf einen Planungshorizont von rund 25 Jahren ausgelegt und wird in Teilschritten umgesetzt. Das Areal Breitenloh ist von folgenden Aussagen im regionalen Sachplan betroffen:

- *Die linearen Grünachsen - beispielsweise bepflanzte Strassenachsen, Fließgewässer und Fusswege - vernetzen die Grünräume und bieten Orientierung im Gebiet. Nebst der grossräumigen Sicherung von Grünelementen werden für die nachfolgende Planung auf der Are-*

alebene und für konkrete Projekte die Qualität für die Nah- und Nächsterholung gesichert sowie Massnahmen für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung festgelegt.

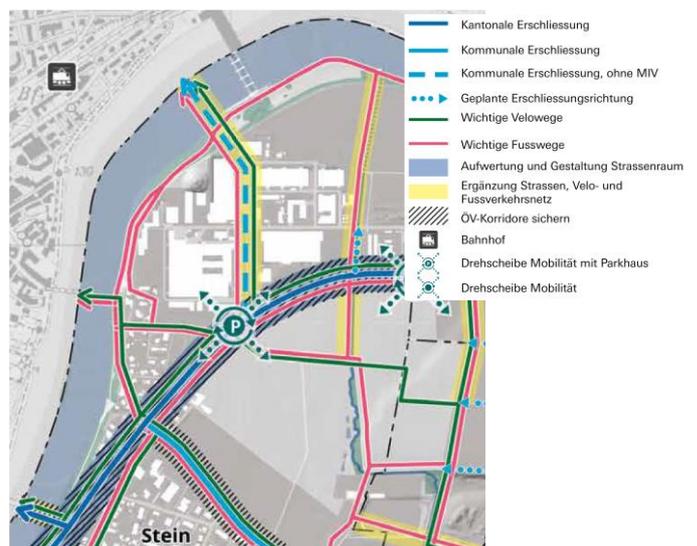
Erkenntnisse aus Planungsprozess Breitenloh: Die lineare Grünachse im Areal Breitenloh steht im Spannungsfeld zur Notwendigkeit, entlang der Schaffhauserstrasse in Folge der hohen Verkehrsbelastung mit einem Längsbau einen Lärmriegel vorsehen zu müssen. Gemäss Abklärungen zur Quartierdurchlüftung (vgl. Abschnitt 4.3) werden für das Areal Breitenloh grösstmögliche Entsiegelungs- / Bepflanzungsmassnahmen gegenüber einer Verbreiterung von Durchlässen als sinnvoller erachtet als eine nicht situationsgerechte ortsbauliche Reaktion auf die Lärmimmissionen.

- Ziel ist es, dass die Verkehrsbelastung, welche durch den motorisierten Individualverkehr im Zusammenhang mit den Betrieben im Sisslerfeld entsteht (Ziel- und Quellverkehr), verträglich bleibt. Dazu werden die nachhaltigen Verkehrsträger Bahn-, Bus-, Velo- und Fussverkehr priorisiert, indem durchgehende, direkte und sichere Wegketten mit hohem Komfort angeboten werden. Die siedlungsverträgliche Gestaltung der Verkehrsräume unterstützt diesen Grundsatz. Im Sisslerfeld sind mehrere Mobilitätsdrehscheiben geplant. Diese stellen wichtige Orientierungspunkte im Gebiet dar und verknüpfen verschiedene Verkehrsträger miteinander, sichern darüber hinaus auch die Versorgung mit Angeboten für Gastronomie und Güter des täglichen Bedarfs.

Das Areal Breitenloh liegt unmittelbar bei einer kantonalen Erschliessungssachse und in nächster Nähe zu einer Drehscheibe Mobilität mit Parkhaus. Zudem verlaufen rund um das Areal wichtige Fusswege und wichtige Velowege, die in alle Richtungen führen. Somit ergeben sich für die Arealentwicklung beste Voraussetzungen für eine sehr gute Erreichbarkeit und für die Benutzung aller Verkehrsträger (PV, Bus, Fusswege, Velowege).



Festlegungen Landschaft

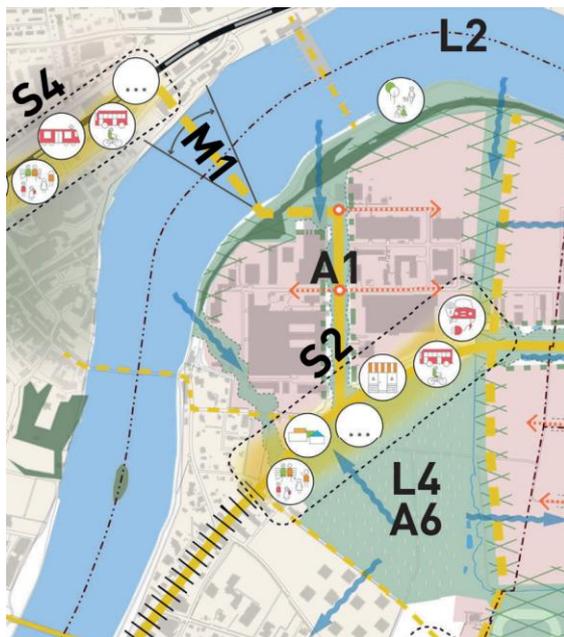


Festlegungen Verkehr

2.3.2 Testplanung Sisslerfeld 2019

Seit 2019 führt der Kanton Aargau im Fricktal in den Gemeinden Stein, Sisslen, Eiken und Münchwilen eine Testplanung für die Gebietsentwicklung des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Sisslerfeld durch. Dies unter anderem deshalb, weil im Sisslerfeld die noch grösste unüberbaute Arbeitsplatzzone des Kantons Aargau liegt (rund 85 ha) und weil die Lage nahe der Deutschen Grenze mit Bad Säkingen eine besondere Herausforderung darstellt. Die Region ist speziell geprägt durch grossflächige Ansammlungen von Industrie- und Gewerbenutzungen. Anhand der in der Testplanung aufgezeigten Entwicklungsrichtungen wurden ein Zielbild erarbeitet und im Synthesebericht verschiedene Stossrichtungen als Grundlage für künftige Entwicklungen aufgezeigt. In Bezug auf das Gestaltungsplanareal Breitenloh sind unter anderem

die Zielbereiche „Scharnier Novartis“, „Scharnier Nord“ und „Landschaftsgerüst“ von spezieller Relevanz.



Speziell relevant für Spezialzone Breitenloh:

- A1 „Scharnier Nord“
- S2 „Scharnier Novartis“
- L4 „Grünes Herz“

Ausschnitt Zielbild und Stossrichtungen ESP Sisslerfeld
(Quelle: Synthesebericht ESP Sisslerfeld)

Als Scharniere werden im Synthesebericht zentrale, gut sichtbare und attraktiv gestaltete Verbindungsorte im Sisslerfeld bezeichnet. Mit ihrer guten Erreichbarkeit und spezifischen Angeboten für alle Raumnutzenden tragen sie zur Identität bei und erfüllen wichtige Funktionen für die Erschließung, Versorgung und Adressbildung.

Das Gestaltungsplanareal Breitenloh liegt am südlichsten Rand Teil des „**Scharniers Nord**“ (A1). Dieses ist der Typologie „Forschung und Entwicklung“ zugeordnet und zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsdichte, wie auch eine verkehrliche Ausrichtung auf öffentliche Verkehrsmittel sowie den Fuss- und Veloverkehr aus. Das Areal Nord ist geprägt durch eine dichte, durchmischte und architektonisch ambitionierte Baustruktur. Unbebaute Flächen sollen kurzfristig überbaut resp. nachverdichtet werden und dabei städtebauliche Akzente setzen. Neue Bausteine müssen zum Novartis-Areal vermitteln und gegenüber der Rheinseite eine klare ortsbauliche Haltung einnehmen. Öffentlich zugänglichen Frei- und Aufenthaltsräumen ist an neuralgischen Stellen ein hohes Gewicht beizumessen. Im Umkehrschluss ist eine allein in sich stimmige, introvertierte und vom öffentlichen Raum abgeschottete monofunktionale Siedlung zu vermeiden.

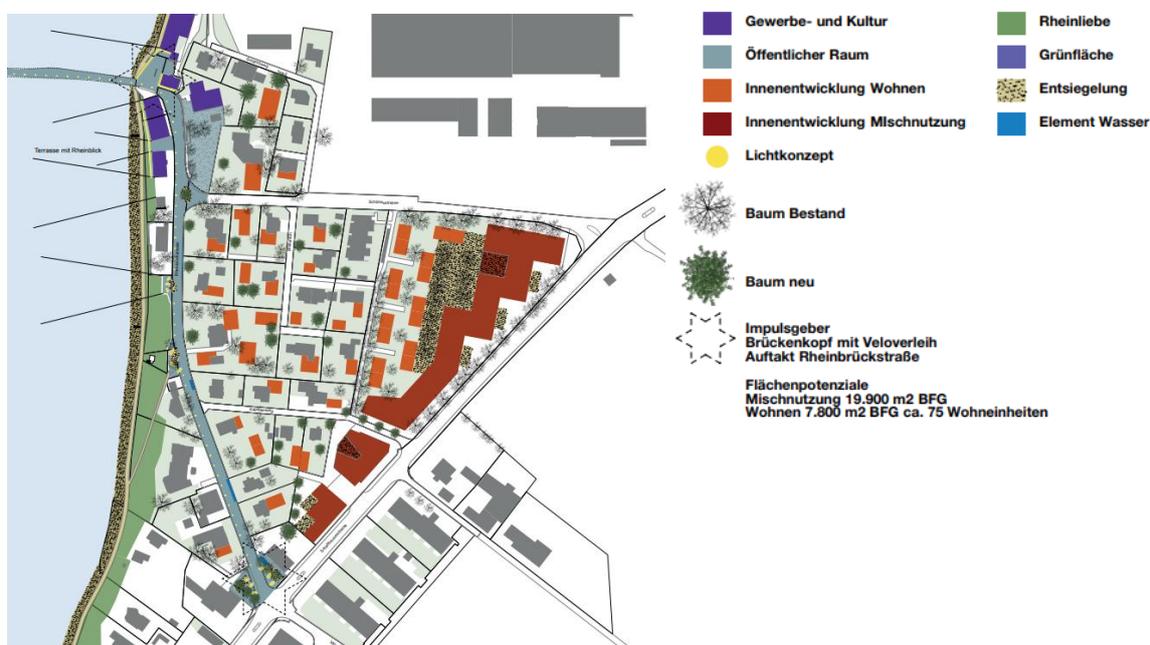
Als ergänzende Achse gewinnt die (Langsamverkehrs-)Verbindung von Bad Säckingen über die Holzbrücke via Schönaustrasse zur ÖV-Haltestelle, dem „**grünen Herz**“, der Schaffhauserstrasse und dem Dorf Stein an Bedeutung. Sie verlangt nach einer ortsbaulich adäquaten Antwort, mit Schwerpunkt an der Kreuzung Schöнау- / Schaffhauserstrasse. Im Übrigen bildet ein Landschaftskorridor, welcher durch das Gestaltungsplanareal verläuft, einen Anschluss der Gemeinde Stein an den Rhein, der auch eine angemessene Luftzirkulation gewährleisten soll.

Zusammenfassend bildet die Spezialzone Breitenloh einen essenziellen Baustein der Gebietsentwicklung beim ESP Sisslerfeld. Die Spezialzone auf der Parzelle 674 wird nicht nur als einfache Bauzonenreserve, sondern vielmehr als unbestrittenes Schlüsselareal für die Entwicklung der Gemeinde Stein und als bedeutendes Scharnier des Gebiets Sisslerfeld gelesen. Dabei geht das grosse Entwicklungspotenzial mit einem ebenso wichtigen Wirkungspotenzial für den Entwicklungsschwerpunkt Sisslerfeld einher.

2.3.3 Städtebauliche Potenzialanalyse 2016

Die Gemeinde Stein liess im Rahmen der internationalen Bauausstellung Basel 2020 eine städtebauliche Potenzialanalyse durch das Architektur- und Stadtentwicklungsbüro Studio | Stadt | Region erstellen. Die Studie gliedert Zukunftsfragen der Gemeinde Stein und deren Positionierung im Fricktal in fünf strategische Teilgebiete und zeigt die jeweiligen Entwicklungspotenziale auf. Für das Gestaltungsplanareal Breitenloh sind derer vor allem zwei relevant.

Die **Lebensader Schaffhauserstrasse** ist als hochfrequentierte Kantonsstrasse die wichtigste Verkehrsachse der Gemeinde und aufgrund der angrenzenden Linienführung direkt relevant für das Areal Breitenloh. Die Potenzialanalyse setzt als Ziel, die Zentrumsqualität an der Schaffhauserstrasse zu stärken, Flächenreserven hervorzuheben sowie neue Angebote für Versorgung, Gewerbe und Wohnen zu schaffen. Das Areal Breitenloh als potenzieller Nachverdichtungsraum bildet durch Umgestaltung die Chance für eine Aufwertung des öffentlichen Raums. So soll es als neuer Eingang zum Novartis-Areal respektive als Auftakt für das Sisslerfeld dienen. Dabei müssen robuste Gebäudetypen verwendet werden, um der Problematik der Öffentlichkeitsverhältnisse, der Sichtbarkeit und des Lärms entgegenzuwirken.



Städtebauliche Strategiekarte Schaffhauserstrasse (Quelle: Studio | Stadt | Region)

Das zweite relevante Teilgebiet befasst sich mit dem **Brückenschlag Rhein**. Hier wird darauf abgezielt, Wohnraumangebot zu stärken und den öffentlichen Raum aufzuwerten. Das städtebauliche Schema (vgl. Grafik) zeigt Innenentwicklungspotenziale entlang der Schaffhauserstrasse, unter anderem für das Gebiet Breitenloh. So ist im Gestaltungsplanareal zusammen mit den Flächen bis zum Migros-Parkplatz eine Bruttogeschoss-Fläche von rund 20'000 m² für Mischnutzungen entlang der Schaffhauserstrasse realisierbar. Die rückwärtigen Wohngebäude gestalten dabei den Übergang zu den kleinteiligeren Wohnquartieren.

Zusammenfassend hebt die Potenzialstudie das enorme Nachverdichtungspotenzial entlang der Schaffhauserstrasse hervor und unterstreicht somit die Bedeutung des Gestaltungsplanareals Breitenloh für die Gemeinde Stein. Die in der Studie enthaltenen Stossrichtungen bilden eine wichtige Grundlage für die Entwicklungsstrategie der Gemeinde.

2.3.4 Fact Sheet BVU

Am 20. Juli 2021 eröffnete die kantonale Abteilung Raumentwicklung die Grundlagen und Hinweise (BVUARE.21.237) zum Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“. Sie verwies dabei u.a. auf das Fact Sheet vom 19. Mai 2021. Darin wird erwähnt, dass die Entwicklung der räumlichen Rahmenbedingungen und planungsrechtlichen Vorgaben in den letzten Jahren sehr dynamisch verlief. Die übergeordneten Vorgaben würden in den rechtskräftigen planungsrechtlichen Vorgaben der „Spezialzone Breitenloh“ nur noch teil- und / oder ansatzweise berücksichtigt. Besonders die Erkenntnisse aus der Gebietsentwicklung Sisslerfeld (fachliche Synthese) müssten dafür als hoch zu gewichtendes öffentliches Interesse in künftige Planungen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Breitenloh berücksichtigt werden. Das Factsheet zielt darauf ab, erkannte zusätzliche sowie längst bekannte Anforderungen bezüglich der besagten Arealentwicklung zusammenzufassen.

Das Fact Sheet erwähnt im Weiteren die aus dem Richtplankontext heraus geforderte hochwertige Siedlungsentwicklung, die aus der Potenzialstudie (vgl. 2.3.2) hervorgehende Entwicklungsstrategie der Gemeinde sowie die Leitsätze und Kernelemente der Gebietsentwicklung „ESP Sisslerfeld“. Das Areal gelte als unbestrittenes Schlüsselareal für die Gemeindeentwicklung und sei als Scharnierstelle des Gebiets Sisslerfeld anerkannt. In Ergänzung zum Kapitel 2.3.2 werden im Factsheet folgende Punkte des Syntheseberichts speziell beleuchtet:

- **Leitsätze Gebietsentwicklung „ESP Sisslerfeld“:** Die Synthese der Testplanungsbeiträge integriert Anliegen der Bevölkerung sowie der Grundeigentümer*innen. Deren Berücksichtigung und eine entsprechende Berichterstattung erhöht die Akzeptanz der Arealentwicklung.
- **Kernelemente der Plankarte zur Synthese;** daraus entstehende Anforderungen an die Arealentwicklung der Parzelle Nr. 674:
 - o **Verbindende Grünachsen:** Verbindendes, zugängliches und strukturierendes Element als Teil des Landschaftsgerüsts zwischen Rheinwegen, Schaffhauserstrasse und grünem Herzen. Ermöglichung von Synergieeffekten mit hitzeangepasster Siedlungsentwicklung sowie Biodiversität- und Vernetzungsförderung.
 - o **Kaltluftzufuhr:** Erhaltung des grünen Herzens als offener (Kultur-)Landschaftsraum und Puffer mit Effekt der nächtlichen Abkühlung im Umfeld. Gewährleistung der Durchlässigkeit und entsprechende Pflanzung zur lokalen Hitzeminderung sicherstellen.
 - o **Hauptachse aller Verkehrsträger:** Bei Arealentwicklung Abstimmung Siedlung und Verkehr gemäss der Strategie mobilitätAARGAU eingehend beleuchten und konkret resp. grundeigentümerverbindlich umsetzen. Verschiebung des Modalsplits zugunsten des Langsamverkehrs und eine Fahrtenobergrenze anstreben. Nähe zum Scharnier Novartis (Bushaltestelle) sowie dem fussläufig erreichbaren Bahnhof Bad Säckingen einsetzen.
 - o **Ergänzende Achsen ohne MIV:** Holzbrücke nach Bad Säckingen gewinnt an Bedeutung, was nach einer ortsbaulichen Antwort verlangt. Eine ÖV-taugliche Rheinüberquerung könnte die Anbindung künftig weiter verbessern.
 - o **Areal Nord:** Entsprechend der wertschöpfungsstarken Nutzungen, der hohen Nutzungs- und Interaktionsdichte kluge Mischnutzungen mit publikumswirksamen Angeboten fördern bzw. nicht vorab verunmöglichen. Obwohl ambitioniert, Prüfung eines Orientierung bietenden Hochpunkts nicht im Vorhinein ausschliessen.
- **Verkehrsstudie Abschnitt Schaffhauserstrasse bei Novartis:** Verkehrsabwicklung resp. Anbindung des Novartis-Areals mit zwei Kreiseln und paralleler Strassenführung in einem Variantenstudium mit Berücksichtigung der Raumgestaltung untersuchen. Vorerst als Machbarkeitsstudie ohne Realisierungsanspruch.
- **Standortbewerbung Gemeinde Stein für neue Mittelschule:** Im Factsheet wird lediglich auf das damals laufende Anhörungsverfahren hingewiesen. Mittlerweile ist Standort nahe der Sportanlagen (Gebiet Neumatt Ost, rund 500 m von Areal Breitenloh entfernt) in Stein fixiert.

3 Analyse

3.1 Beschrieb des Areal

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Westen des Gebietes Breitenloh, nur rund 150 m bis 250 m Luftlinie vom Rhein und somit der Grenze zu Deutschland entfernt. Das Areal wurde bis ca. 2020 als Parkplatz für die Novartis genutzt. Die knapp 400 Parkplätze sind heute nicht mehr genutzt, sie wurden ins Industriegebiet verlegt. Die Parzelle Nr. 674 wurde in der Zwischenzeit an einen nicht zur Industriezone gehörende Partei verkauft.



Breitenloh von südlicher Ecke mit Baumreihe (Platanen) entlang K293 Schaffhauserstrasse



Fusswegzugang / -durchgang an südlicher Ecke Schaffhauserstrasse / Kapellenweg



Blick Richtung Südwesten von Bushaltestelle Novartis AG auf Spezialzone Breitenloh (mit Schutzobjekt Wegkreuz)



Aktuelle Ein- / Ausfahrt zum Parkplatz von der Schönaustrasse



Höhenlinien im Bereich des Gestaltungsplans (Äquidistanz 1 m, grün) (Quelle: AGIS-Daten)



Luftbild 2022 im Bereich des Gestaltungsplans (Quelle: AGIS-Daten)

Die Haupteinschliessung der „Spezialzone Breitenloh“ erfolgt aktuell von der Schönaustrasse via eine durch Schranken regulierte Ein- bzw. Ausfahrt auf den Parkplatz. Für den motorisierten Verkehr ist dies die einzig mögliche Zufahrt.

Entlang der Schaffhauserstrasse K293 und im südlichen Bereich ist das Gelände ausgeebnet. In Richtung Nordosten steigt die K293 leicht an, mit dem Ergebnis einer ca. 1 m hohen Böschung zwischen Parkplatz und Kantonsstrassenniveau. Am südlichen Rand der Parzelle Nr. 674 beträgt die aktuelle Höhe rund 300 m.ü.M. (auf gleicher Höhe wie die Fahrbahn der Schaffhauserstrasse) und am nordöstlichen Rand im oberen Bereich der Böschung entsprechend rund 301 m.ü.M. Im Bereich der aktuellen Parkplatzflächen kommt es entsprechend zu keinen grösseren Höhenunterschieden.

Durch das Parkplatzareal führen zwei Fusswege in Nord-Süd-Richtung, der eine mitten durchs Areal, der andere entlang der westlichen Parzellengrenze.

3.2 Beschrieb des näheren Umfeldes

Westlich des Gestaltungsplanareals befindet sich ein Wohnquartier, im Wesentlichen bestehend aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit weitgehend kleinteiligen Strukturen und individuellen Bauweisen, sowie auf der Parzelle Nr. 868 eine Kindertagesstätte mit 40 Betreuungsplätzen. Im Norden besteht eine grossflächige Industriezone mit der Novartis AG, die sich durch grossvolumige Gebäude charakterisiert und eine grosse Anzahl Arbeitsplätze beherbergt. Auf der Ostseite der K293 befindet sich grösstenteils Kulturland (Landwirtschaftszone). Am südlichen Ende des Areals beginnt auf der Ostseite der K293 die Kernzone K. Direkt südlich des Areals, sprich auf der anderen Seite des Kapellenwegs, besteht eine Migros-Filiale.



Südliches Ende der „Spezialzone Breitenloh“ mit Blick auf Migros Standort an K293



Blick von Kreuzung Schaffhauser- / Schönaustrasse Richtung (Bushaltestelle) Novartis AG



Blick von Migros auf Kapellenweg Richtung Westen

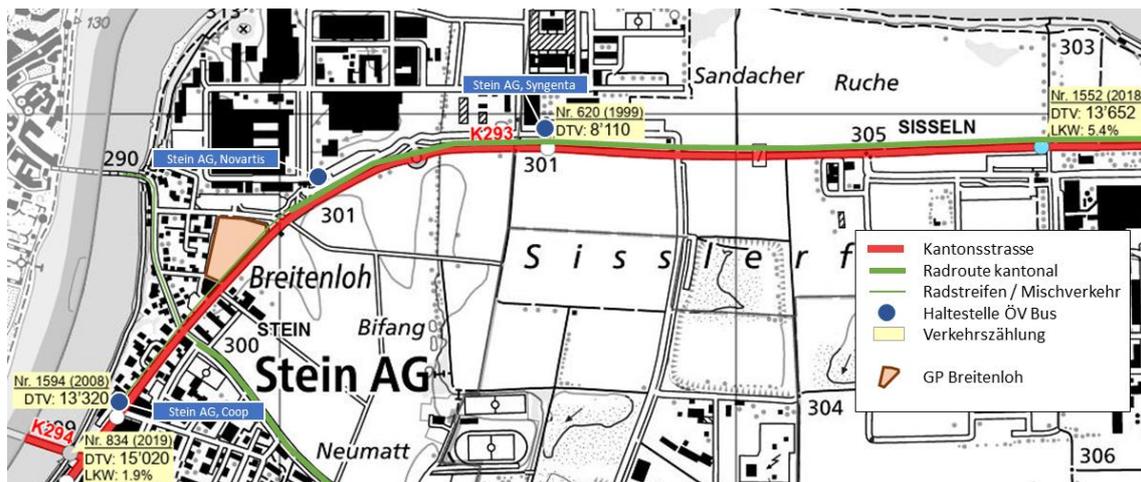


Blick von Schönaustrasse auf öffentlichen Fussweg entlang der östlichen Arealgrenze

4 Verkehr und Umwelt

4.1 Verkehr / Abstimmung Siedlung und Verkehr

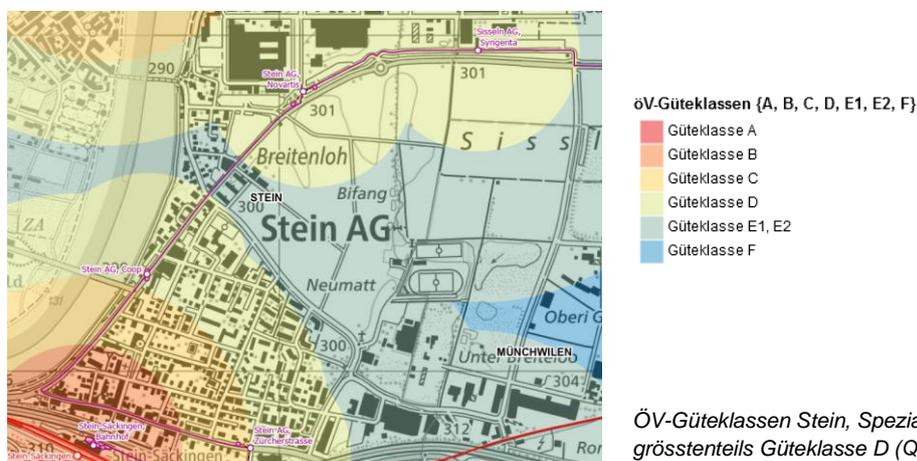
Das Gestaltungsplanareal liegt direkt an der Kantonsstrasse / Hauptverkehrsstrasse K293 und ist somit gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Die Arealzufahrt kann in einer Entfernung von nur 70 m vom Knoten Schönaustrasse / Schaffhauserstrasse K293 platziert werden, wodurch das dahinter liegende Quartier keine zusätzliche Verkehrsbelastung erfährt.



Übersichtsplan Verkehrssituation um das braun eingefärbte Gestaltungsplan-Areal Spezialzone Breitenloh Stein

Die Kantonsstrasse K293 (Schaffhauserstrasse) wies im Jahr 2008 an der Zählstelle Nr. 1594 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 13'320 Fahrten und im Jahr 2018 an der Zählstelle Nr. 1552 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 13'652 Fahrten auf. Der Anteil der Lastwagen betrug dabei 5.4 % an der Zählstelle Nr. 1552. Der nächste Autobahnanschluss (Vollanschluss Nr. 16) befindet sich in Eiken, nur wenige Kilometer vom Gestaltungsplanareal entfernt, bestehend aus zwei separaten Halban schlüssen der A3 in Richtung Zürich resp. Richtung Basel.

Die kantonale Radroute verläuft entlang der K293. Zwischen Sisseln AG, Stein AG und Eiken besteht ein durchgehender parallel zur Strasse geführter Radweg. Erst im Bereich der „Spezialzone Breitenloh“ wird der Radstreifen beidseitig auf der Strasse geführt. Westlich des Gestaltungsplanareals verläuft entlang der Rheinbrückstrasse eine Radroute im Mischverkehr. Das Gestaltungsplanareal liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse D.



ÖV-Güteklassen {A, B, C, D, E1, E2, F}

- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E1, E2
- Güteklasse F

ÖV-Güteklassen Stein, Spezialzone Breitenloh grösstenteils Güteklasse D (Quelle: AGIS-Daten)

Die nächstgelegene Bushaltestelle *Stein AG, Novartis* liegt in nordöstlicher Richtung nur rund 100 m bis maximal 250 m entfernt. Südlich liegt die Bushaltestelle *Stein AG, Coop* rund 450 m bis 600 m entfernt. Entlang der Schaffhauserstrasse verkehrt die Buslinie 143 im Stundentakt zwischen Laufenburg und Stein AG mit halb- resp. viertelstündigem Takt zwischen *Stein AG, Novartis* und *Stein-Säckingen, Bahnhof* zu den Hauptverkehrszeiten. Die Bushaltestelle *Stein AG, Novartis* ist als Fahrbahnhaltestelle ausgelegt. Ein Buswartehäuschen besteht nur in Fahrtrichtung Süden / Stein. Der SBB Bahnhof Stein-Säckingen ist zu Fuss (ca. 1.25 km) in rund 15-20 Minuten erreichbar. Die Fahrt mit dem Bus dauert rund 5 Minuten.

Im Bereich des Gestaltungsplanareals „Spezialzone Breitenloh“ bestehen über die K293 keine Fussgängerstreifen. Der nächste Fussgängerstreifen über die K293 befindet sich südlich der Migros bei der Kreuzung der Schaffhauserstrasse (K293) mit der Rheinbrück- resp. Münchwilerstrasse. Nördlich des Areals bestehen zwei Fussgängerstreifen über die Schönaustrasse. Aktuell führt nur südöstlich entlang der K293 ein Gehweg bis an das Gestaltungsplan-Areal. Die Haltestelle *Stein AG, Novartis* ist via Fussgängerstreifen an der Schönaustrasse innert Kürze erreichbar. Wenige Meter südlich obiger Bushaltestelle befindet sich eine Mittelinsel auf der K293 als Querungshilfe ohne Fussgängerstreifen.

Die Primarschule Stein befindet sich zwischen Münchwiler- und Brotkorbstrasse. Das Schulgelände (inkl. Kindergarten) ist rund 500 m vom Gestaltungsplanareal entfernt, was einer Gehzeit von knapp 5 Minuten entspricht. Abgesehen vom Kapellenweg, wo keine offizielle Fussgängerquerung vorhanden ist, besteht ein durchgehender Fussgängerweg, wobei sowohl die Schaffhauserstrasse wie auch die Münchwilerstrasse via Fussgängerstreifen überquert werden müssen. Das Dorfzentrum von Stein folgt der Schaffhauserstrasse mit Verkaufsgeschäften, Restaurants, Banken, Gemeindeverwaltung. Eine Niederlassung der Migros befindet sich direkt südlich des Gestaltungsplanareals. Eine Coop Filiale ist analog zur Bus-Haltestelle *Stein AG, Coop* rund 500 m entfernt.

Begründung Arealzufahrt

Der Anschluss für den motorisierten Verkehr soll nordseitig konzentriert über eine (neue) Arealzufahrt von der Schönaustrasse erfolgen. Die geplante Arealzufahrt kommt in den Bereich zwischen den bisherigen Fussgängerquerungen zu liegen. Dieser Anschluss Schönaustrasse eignet sich aufgrund des in diesem Bereich geringen Längsgefälles und der übersichtlichen Sichtverhältnisse bei der Einmündung in die K293. Die Schönaustrasse weist eine durchgehende Strassenbreite von ca. 5.8 m auf. Der Strassenverlauf ist auf den ersten 100 m ab der Einmündung in die K293 minim gebogen und verläuft anschliessend gradlinig. Bezüglich der Sichtzonen für die Arealzufahrt kann von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von weniger als 2'000 Fahrten ausgegangen werden.



Blick von Schaffhauserstrasse K293 auf Schönaustrasse



Blick von Schönaustrasse Richtung Schaffhauserstrasse K293 und auf bisherige Zufahrt

Da der Verkehr mehrheitlich direkt in das übergeordnete Strassennetz / die K293 fliesst, werden die umliegenden Wohnquartiere vor dem entstehenden Mehrverkehr verschont.

Ein Anschluss über den Kapellenweg wurde aufgrund mehrerer Nachteile nicht erwogen. Vor allem die beschränkten Platzverhältnisse sprechen gegen eine südseitige Haupteinschliessung. So verläuft der Kapellenweg nur über eine Länge von knapp 40 m entlang der Spezialzone Breitenloh. Unter Berücksichtigung der Abstände von der Kantonsstrasse für die Arealeinfahrt sowie der reduzierten Sichtverhältnisse im Umfeld der Migros ist eine Einfahrt von Seiten Kapellenweg nicht zweckmässig. Im Übrigen ist der Kapellenweg mit nur rund 3.8 m relativ schmal. Ausnahmen sollen lediglich für Notzufahrten, Rettungsfahrzeuge sowie, bei ausgewiesenem Bedarf, für Kundenparkfelder über den Kapellenweg zugelassen werden. Entsprechend den VSS-Normen ist der Kapellenweg auf den ersten 15 m ab der Einmündung der K293 auf eine Breite von 5.5 m auszubauen (Typ C). Um genügend Manövriertflächen für die Kundenparkfelder zu sichern, ist im Gestaltungsplan eine Verbreiterung des Kapellenweg auf 5.5 m auf der gesamten Länge vorgesehen.

4.2 Lärmschutz

Die BNO der Gemeinde Stein legt in der Spezialzone Breitenloh die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV fest. Für Neubauten und wesentliche Änderungen in unerschlossenen Bauzonen sind die Planungswerte (PW) massgebend. In erschlossenen Bauzonen gelten die Immissionsgrenzwert (IGW). Das Gestaltungsplanareal kann in lärmtechnischer Hinsicht als grundsätzlich erschlossen betrachtet werden, da keine weiteren Strassen erstellt werden müssen und gemäss Planungsbericht vom Oktober 2011 zur damaligen Umzonung in die Spezialzone Breitenloh die Parzelle bereits als erschlossen beurteilt wurde. Deshalb müssen gemäss Anhang 3 LSV nicht die Planungswerte, sondern lediglich die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, welche 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht betragen. Bezüglich des Strassenlärms ist die Schaffhauserstrasse K293 relevant. Die weiteren Strassen im Umfeld der Spezialzone Breitenloh sind aufgrund ihrer Funktionen mit geringem Verkehrsaufkommen als untergeordnete Quartierstrassen bzgl. der Lärmemissionen vernachlässigbar.

Emissionskataster

Im kantonalen Emissionskataster wurde letztmals 2005 resp. 2011 eine Berechnung des Strassenlärms durchgeführt. Die angegebenen Verkehrszahlen wurden auf das Jahr 2021 hochgerechnet.

	Tag db(A)	Nacht db(A)
Emissionspegel Strassenabschnitt 689	79.1	70.4
Emissionspegel Strassenabschnitt 1747	80.3	71.6
Emissionspegel Strassenabschnitt 818	82	73
Immissionen Erdgeschoss	66.8	58.1
Immissionen 1. bis 3. Obergeschoss	67.1	58.4
Immissionen Attikageschoss	63.9	54.7

Im Lärmgutachten werden folgende Erkenntnisse aus dem Variantenstudium hervorgehoben:

- Berechnungen zu Beginn des Workshopprozesses zeigten, dass massgebende Immissionsgrenzwerte primär in der ersten Bautiefe entlang der Schaffhauserstrasse überschritten werden.
- Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände hätten nur auf die unteren Geschosse einen relevanten Effekt und sind städtebaulich nicht erwünscht.

- Eine Zurückversetzung der Gebäude ist nicht zielführend, da die Lärmreduktion nicht zur gänzlichen Einhaltung der Grenzwerte führen würde und lärmbelastete Zwischenräume mit geringer Aufenthaltsqualität entstünden.
- Entsprechend wurden geschlossene Bebauungstypologien entlang der Schaffhauserstrasse weiterverfolgt. Weiter bedarf es lärmoptimierter Grundrisse mit der Anordnung lärmempfindlicher Räume möglichst auf der strassenabgewandten Seite.
- Ergänzende Lärmreduktionsmassnahmen z. B. durch Laubengänge mit entsprechender Brüstung oder schallabsorbierender Verkleidungen sind zu prüfen.

Bezüglich des lärmoptimierten Richtprojekts wird festgehalten:

- Das Gebäude entlang der Schaffhauserstrasse ist mit Ausnahme von vier Durchgängen im Erdgeschoss über die gesamte Länge des Areals geschlossen und ermöglicht einen entsprechenden Lärmschutz für die drei westlichen Gebäude.
- Im Erdgeschoss werden vor allem am nördlichen und südlichen Bereich die Grenzwerte überschritten. Durch die gewerbliche Nutzung, für welche höhere Immissionsgrenzwerte gelten, können die Grenzwerte dennoch eingehalten werden. Die Ateliernutzungen im dazwischenliegenden Bereich können durchgehend auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden.
- In den drei Obergeschossen werden strassenseitig die Grenzwerte ebenfalls überschritten. Diesen Überschreitungen wird mit Laubengängen entgegengewirkt. Der restlich vorhandene Grenzwertüberschreitung wird mit lärmoptimierten Grundrissen begegnet. Die Voraussetzungen für eine kantonale Ausnahmegewilligung dürften gemäss PLANAR gegeben sein.
- Im 'Attikageschoss' (reduziertes Vollgeschoss) werden die Grenzwerte aufgrund der Rückversetzung eingehalten.

Das Lärmgutachten hält zusammenfassend fest: *Mittels Berücksichtigung der Lärmbelastung bereits im Rahmen der Variantenstudie konnten Gebäudevolumen und Grundrisse entwickelt werden, welche bereits optimal auf die Lärmbelastung reagieren. Auf Basis des dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Richtprojektes kann damit ein bewilligungsfähiges Bauprojekt ausgearbeitet werden.*

Hinweis Lärmgutachten PLANAR: Ende Januar 2023 hat der Kanton im Emissionskataster neue Emissionswerte veröffentlicht, die auf dem Berechnungsmodell SonRoad basieren. Da das gesamte Variantenstudium und die Entwicklung des Richtprojekts auf dem bisher anzuwendenden Berechnungsmodell STL86+ basiert, wird nach Rücksprache mit dem Kanton für den Gestaltungsplan weiterhin das Berechnungsmodell STL86+ verwendet.

Im Protokollauszug vom 9. August 2021 der Gemeinde Stein zum Thema Höchstgeschwindigkeit auf der Schaffhauserstrasse (K293), im Bereich Novartis, wurde um eine **Reduktion der Höchstgeschwindigkeit** von 60 km/h auf 50 km/h ersucht. Das BVU nahm in seinem Schreiben zur Signalisierung Höchstgeschwindigkeit, BVUATBVM.21.310 vom 27. August 2021 Stellung dazu: „Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sowie unseren Ausführungen und Feststellungen ist die Verschiebung des Signals *Höchstgeschwindigkeit 50 km/h generell* aus heutiger Sicht nicht gerechtfertigt. [...] Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben können wir [...] eine Anpassung der Geschwindigkeit in Aussicht stellen, sobald das ehemalige Parkplatzareal der Novartis dereinst überbaut wird. Konkret bedeutet dies, dass das Signal *Höchstgeschwindigkeit 50 km/h generell* nach Osten verschoben werden kann, wenn die Überbauung bzw. die Gebäude auf dem Parkplatzareal erkennbar sind.“ Im Rahmen der geplanten Überbauung des Areals Breitenloh wird gemeindeseitig eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h schon als Grundlage für das Baugesuchsverfahren angestrebt.

Im Lärmgutachten sind lärmreduzierende Massnahmen an der Quelle wie Temporeduktion und lärmarme Beläge noch nicht berücksichtigt. Im Zeitpunkt der Baueingabe können voraussichtlich auch solche Aspekte eine positive Wirkung auf die Einhaltung der Grenzwerte haben. Bei

der südlichsten Wohneinheit wurde eine Lösung mit seitlichen Loggias aufgezeigt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass im Baubewilligungsverfahren Grundrissgestaltungen gefunden werden, welche die Anforderungen erfüllen.

4.3 Quartierdurchlüftung

Auszüge aus Bericht GEO Partner AG Basel

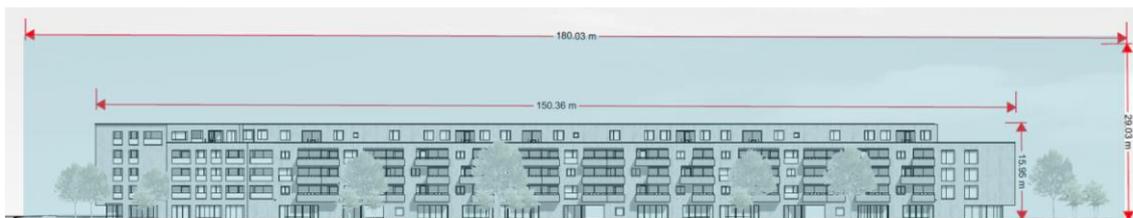
Bezüglich hitzeangepasster Arealentwicklung wurde in der kantonalen fachlichen Stellungnahme angemerkt, dass mit der Freiraumgestaltung zwar ein Beitrag zur lokalen Hitzeminderung geleistet wird, jedoch hinsichtlich Kaltluftströmung noch weitere Massnahmen angezeigt sind. Es wurden insbesondere Bedenken geäussert, dass der Längsbau entlang der Schaffhauserstrasse die nächtliche Kaltluftströmung unterbrechen könnte. Dieser Riegel ist für den Lärmschutz jedoch unabdingbar.

Mit der neuen Bebauung werden viele unversiegelte Flächen geschaffen. Grossflächig versiegelte Bereiche wie im Ist-Zustand kommen jedoch nicht mehr vor. Damit ergibt sich aufgrund der klimaoptimierten Umgebungsgestaltung eine klare Verbesserung am Standort.

Ein Vorteil des vorliegenden Bebauungsplans neben den unversiegelten Flächen ist, dass die breite Gebäudefront auf der arealzugewandten Seite bis zum Nachmittag selbstverschattend wirkt. Die südlichen Hausfassaden der westlichen Gebäude weisen zudem auskragende Elemente auf, welche bodennah für Beschattung sorgen. Die an die südlichen Fassadenbereiche angrenzenden Böden sind zudem versickerungsfähig.

Grundsätzlich wird die Auskühlung nachts somit besser funktionieren als im Ist-Zustand gemäss kantonalen Klimaanalyse.

Betrachtet man den Querschnitt der durchströmten Fläche anhand der langen Arealkante (entlang Schaffhauserstrasse) und der abgeschätzten Höhe der Kaltluftschicht, resultiert eine Fläche von knapp 5'300 m² (vgl. Abbildung unten). Das neu geplante Gebäude weist eine relevante Frontfläche entlang der Schaffhauserstrasse von knapp 2'500 m² auf (rund 47% der durchströmten Querschnittsfläche). Das neu geplante Gebäude reduziert die durchströmbare Fläche somit um fast die Hälfte, was z.B. die Windgeschwindigkeit um das Gebäude von 0.43 m/s (abgeschätztes Höhenmittel) auf 0.8 m/s erhöhen würde (Annahme: Massenerhaltung und kein Verlust kinetischer Energie aufgrund von Verwirbelungen).



Fassadenfront mit Ausmassen. Der für die Parzelle relevante Strömungsquerschnitt ist bläulich eingefärbt

Die drei geplanten Durchlässe von 3.2 m x 2.6 m machen rund 1% der gesamten Frontfläche aus. Würden die Durchlässe auf 8 m erweitert, würden noch immer rund 46% der vorher durchströmbaren Fläche durch Gebäudefassaden verdeckt. Selbst bei 24 m breiten Durchlässen (entspricht bei drei Durchlässen fast der Hälfte der Gebäudefront) würde die relevante Frontfläche des Gebäudes noch 44% verdecken. Die Verbreiterung der Durchlässe hätte somit nur einen geringen Einfluss auf die gesamte Durchströmung.

Massnahmen

Wenn die nächtliche Überwärmung reduziert werden soll, besteht das grösste Potenzial entlang der nordwestlichen Fassade des Riegels. Hier könnten bodennah unversiegelte, aber befahrbare Beläge vorgesehen werden (Lochsteine, Chaussierung). Diese würden die ankommende Strahlungsenergie weniger stark speichern und dadurch nachts rascher auskühlen. Dies wäre insofern sinnvoll, da gebäudenahe Aussenbereiche aufgrund der Gegenstrahlung der Fassaden und - in diesem Fall aufgrund des erwarteten Windschattens - nachts am stärksten überwärmt sind. Auch im südlichen Bereich rund um den Gemeinschaftsraum oder im nördlichen Bereich mit den vorgesehenen Parkplätzen ergibt sich Potenzial zur Entsigelung.

Zudem könnte die Positionierung der Bäume so optimiert werden, dass versiegelte Bereiche nachmittags verschattet werden. Grosse Hecken westlich von versiegelten Bereichen würden diese ebenfalls am Nachmittag verschatten und so die Energiespeicherung verringern.

Helle Oberflächen reduzieren die Energiespeicherung ebenfalls und verbessern die nächtliche Auskühlung. Helle Beläge können nachmittags jedoch auch den Hitzestress verstärken, weshalb diese mit Bedacht eingesetzt werden sollten.

Grünflächen sind, aus mikroklimatischer wie auch aus ökologischer Sicht, wann immer möglich mineralischen Oberflächen (auch Chaussierungen oder Kiesflächen) vorzuziehen. Wenn Flächen befahren werden müssen, sind Chaussierungen gegenüber einer vollständigen Versiegelung von Vorteil. Aus ökologischer Sicht sollten keine reinen Rasenflächen, sondern Wiesen mit hoher Artenvielfalt gewählt werden. Hochwachsende Blumen und Gräser haben zudem den Vorteil, dass sie während sommerlicher Trockenphasen weniger schnell welken als gemähte Rasenflächen und daher auch länger eine klimaoptimierende Wirkung entfalten können.

Wenn eine bessere Auskühlung der versiegelten Flächen in der Nacht erzielt werden soll, kann eine geschickte Wahl der Belagsmaterialien einen Beitrag dazu leisten. Hierzu sollen Materialien gewählt werden, welche eine geringe Wärmeleitfähigkeit aufweisen und eine geringe Wärmekapazität haben (wärmen sich schnell auf und kühlen schnell ab). Der Nachteil davon ist, dass sich diese Flächen am Tag schnell aufwärmen. Die Gründe dafür liegen in der Energieerhaltung. Einzig über die Verdunstung könnte Energie abgeleitet werden, was jedoch nur über eine Entsigelung / Bepflanzung sinnvoll möglich ist. Zudem müsste ein Bewässerungssystem eingebaut werden, damit die Oberflächen auch während Trockenperioden noch verdunsten können.

Raumplanerisches Fazit arcoplan

Offensichtlich bestehen sich widersprechende Anliegen bezüglich Unterbrechung der Kaltluftströmungen und den Anforderungen des Lärmschutzes. Erst bei einer erheblichen Vergrösserung der Hausdurchgänge würde sich die Durchlüftung signifikant verbessern. Technische Lösungen zur gleichzeitigen Sicherung des Lärmschutzes sind bei der nötigen Dimensionierung nicht umsetzbar. In der Interessenabwägung überwiegt eine ortsbaulich situationsgerechte Lösung im angestrebtem Wohnschwerpunkt, die den Lärmschutzanforderungen genügt, gegenüber einer Verhinderung der Kaltluftströme (was bereits jetzt so ist). In der Umgebungskonzeption können jedoch noch etwas mehr unversiegelte und bepflanzte Flächen aufgenommen werden.

4.4 Störfallvorsorge

Der Konsultationsbereich von 100 m der Novartis Stein AG überdeckt den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 674. Die angestrebte Innenentwicklung tangiert den Konsultationsbereich. Raumplanerisch ist es in hohem Masse erwünscht, dass die innere Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Umfeld eines Entwicklungsschwerpunktes und in einem angestrebten Wohnschwerpunkt stattfinden kann (vgl. Abschnitte 2.1 / 2.3.3). Damit die Risiken für die künftige Bevölkerung nicht grundsätzlich erhöht werden, sind ohnehin geeignete Massnahmen in Zusammenhang mit der Einsatzplanung (Alarmierungskonzept, Evakuationsplanung, Schulung und Information) zu treffen bzw. abgestimmt auf die jeweils zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

In Zusammenhang mit der baulichen Realisierung sind generell folgende Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen, um die Risiken soweit möglich und angemessen zu minimieren. Dafür kommen z. B. folgende Massnahmen in Frage:

- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage nur Nutzungen zulassen für Personengruppen und Aktivitäten mit hinreichenden Möglichkeiten zur Selbst- und Fremdrettung.
- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage ein beschränktes Aufkommen von gleichzeitig anwesenden Personen zulassen.
- Wo dies möglich ist, die Distanz zu den Anlagen möglichst gross halten oder sekundäre Nutzungen anlageseitig anordnen.
- Bauliche Massnahmen wie die Nutzung dichter Gebäudehüllen, die Anordnung der Fassadenöffnungen soweit möglich und sinnvoll anlagenabgewandt, die Konzeption der Hauseingänge als mögliche Fluchtwege, die Anordnung von Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlageabgewandt und möglichst hoch über dem Boden, sind essenziell.
- Eine Ausbreitung hindernde und Zurückhaltung des Gefahrgutes unterstützende Umgebungsgestaltung.

Weitergehende Hinweise finden sich in der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Oktober 2013 (Herausgeber: ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA).

Die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Grundriss- / Nutzungskonzeption sichert ein beschränktes Aufkommen von Personen auf engem Raum. Sie lässt Möglichkeiten zur Selbst- und Fremdrettung offen. Geeignete bauliche Massnahmen im Gestaltungsplanareal sind im Rahmen des Baugesuches vorzusehen, wofür ein Konzept zum Umgang mit der Störfallvorsorge auszuarbeiten ist.

5 Richtprojekt

Das Richtprojekt für die Spezialzone Breitenloh basiert auf einem 3-stufigen Workshopprozess. Dieser Prozess zeigt die Entwicklung der ersten konzeptionellen städtebaulichen und freiräumlichen Gedanken bis hin zum Richtprojekt auf. Zwischen November 2021 und Juni 2022 erarbeiteten die Planungsteams Architektur (IGD Grüter AG) und Landschaft (arcoplan klg) Ideen, Varianten und Konzepte. Die Moderation und Organisation erfolgten durch PLANAR. Während im ersten Workshop noch sehr unterschiedliche Bebauungsvarianten geprüft wurden, verdichtete sich ab dem zweiten Workshop - vor allem aufgrund der Lärmproblematik durch die K293 - die Idee von Riegelbauten. Im dritten Workshop war der Längsbau entlang der K293 bereits fix und es wurden verschiedene Anordnungen diskutiert, speziell auch wie eine sinnvolle Staffelung des Längsbaus erfolgen kann. Aus dem ursprünglich breiten Variantenfächer mit verschiedenen Bebauungs- und Freiraummustern wurde letztendlich das favorisierte Richtprojekt ausgearbeitet und in einer Schlussbesprechung finalisiert. Nach einer ersten Präsentation im Gemeinderat am 8. August 2022 erfolgte eine Überarbeitung des Längsbau an der K293, woraus sich die Variante „Fächer“ als weiter zu verfolgendes Richtprojekt herauskristallisierte. Die zentralen Ergebnisse werden im Gestaltungsplan, welcher in diesem Planungsbericht erläutert werden, grundeigentümergebunden gesichert und mit der gleichzeitigen BNO-Teilrevision die notwendigen rechtlichen Grundlagen angepasst.

5.1 Prozess bis zum Richtprojekt

Bereits vor dem ersten eigentlichen Workshop wurden im November 2021 in einer Vorbesprechung die Vorgehensweise definiert. Dabei wurde erneut die Bedeutung der städtebaulichen Potenzialanalyse sowie der Testplanung Sisslerfeld hervorgehoben und deren Konfliktsituation mit der heutigen Zonierung thematisiert. Seitens der Arealentwickler wird ein hochwertiger und ortsbaulich gelungener Wohnraum angestrebt, wobei die Zielgruppe unter anderem zukünftige Arbeitnehmende im Sisslerfeld sind

Workshop 1

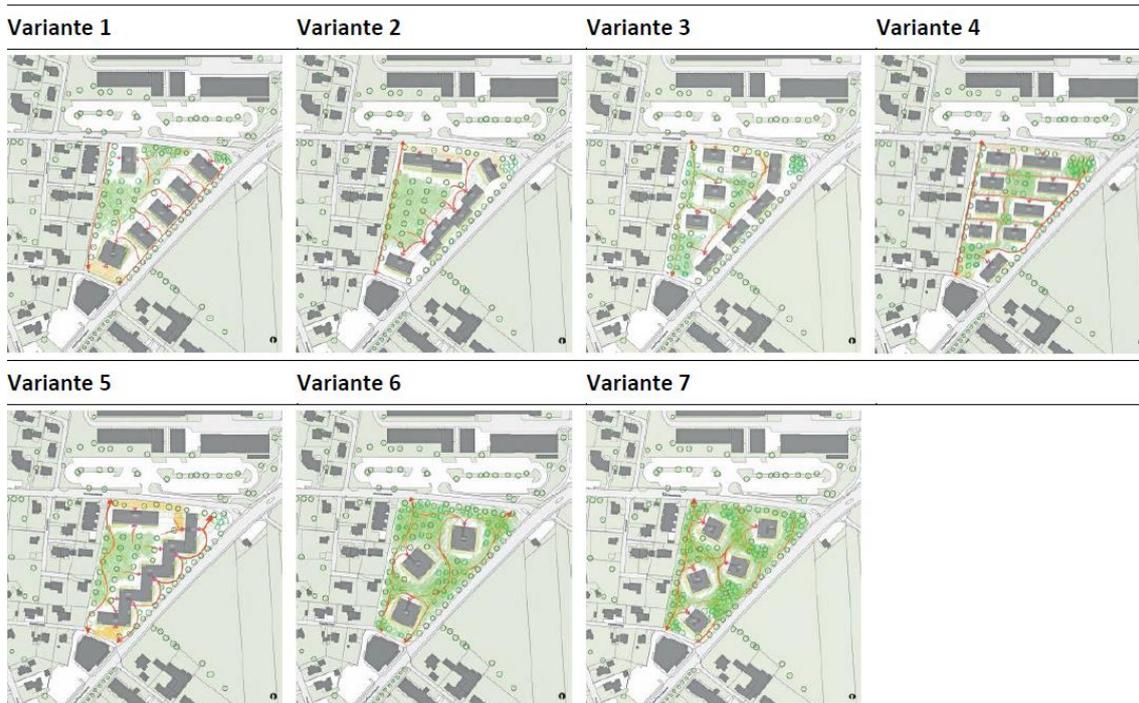
Im Januar 2022 fand eine erste Workshopsitzung online statt. Das Ziel für den Workshop bestand primär darin, grundsätzliche Fragen der Bebauungsmöglichkeiten zu klären und diese Erkenntnisse entsprechend in die weitere Planung einfließen zu lassen. Es wurden sieben verschiedenartige Bebauungsstrukturen präsentiert mit Ausnutzungsziffern zwischen 0.65 bis 0.91. Auftauchende Fragen betrafen die Hierarchisierung der Bauten resp. Freiräume, den Einbezug des Migros-Areals, den nördlich benachbarten Parkplatz der Novartis und die Entwicklung der Schönaustrasse. In den Grundsätzen wurde folgendes festgehalten: Der Novartis Parkplatz stellt im Norden einen wichtigen Freiraum resp. zentralen Ort dar; angestrebt wird kein grossflächiger Platz, sondern eher kleine Quartiertreffpunkte; Baumreihen sind möglich - jedoch nicht zwingend; das Areal soll als möglicher Anstoss für die Entwicklung umliegender Flächen dienen und Sympathien in der Bevölkerung sowie der zukünftigen Bewohnerschaft wecken; der zunehmende Lärm von der Schaffhauserstrasse erfordert eine Reaktion in der Stellung der Bauten; und die Migros soll in die Planung einbezogen werden.

Die entworfenen Varianten (vgl. Abbildung nächste Seite) werden wie folgt charakterisiert:

- Variante 1 ist durch Zeilenbauten quer zur Schaffhauserstrasse geprägt und mit der Bebauungsstruktur weiter südlich in der Gemeinde vergleichbar. Hervorzuheben ist der grosszügige Freiraumanteil, der zentrale städtebauliche Gedanke fehlt hingegen.
- Variante 2 ordnet ein Längsgebäude mit gestaffelter Fassade / parallelen Zeilen entlang der Schaffhauserstrasse an. Das nordöstliche 9-geschossige Gebäude setzt ein markantes Zeichen, während im Westen ein sanfter Übergang zum bestehenden Quartier erfolgt. Die

Schönaustrasse gewinnt durch die platzartige Nutzung an Bedeutung. Der Versatz der Zeilen wurde eher kritisch beurteilt.

- Variante 3 ähnelt mit den parallelen Zeilenbauten Variante 2. Die Gebäudestrukturen begünstigen einen Mix der Kundensegmentierung und eine Vertiefung wird empfohlen.
- Variante 4 sieht Zeilenbauten quer zur Schaffhauserstrasse vor, die aus lärmtechnischer Sicht kritisiert werden. Die Ausrichtung der Gebäude greift die Struktur des westlichen Quartiers auf und führt diese grossvolumig fort. Hervorzuheben sind ein zentraler Grünstreifen und die höheren Gebäude am nördlichen und südlichen Eingang.
- Variante 5 greift mit einer Grossform entlang der Schaffhauserstrasse die Lärmthematik auf. Das eingerahmte und lärmgeschützte Areal erreicht die höchste Ausnützung. Der Grossbau wird bezüglich seiner Form kritisiert und stumpfere Winkel empfohlen, wobei die Idee der Grossform für die Weiterverfolgung zu prüfen ist.
- Varianten 6 und 7 ähneln mit den Punktgebäuden einem aufgelockerten Wohnen im freiraumartigen Park. Die Typologie wirkt jedoch eher zufällig und nicht lageangepasst.

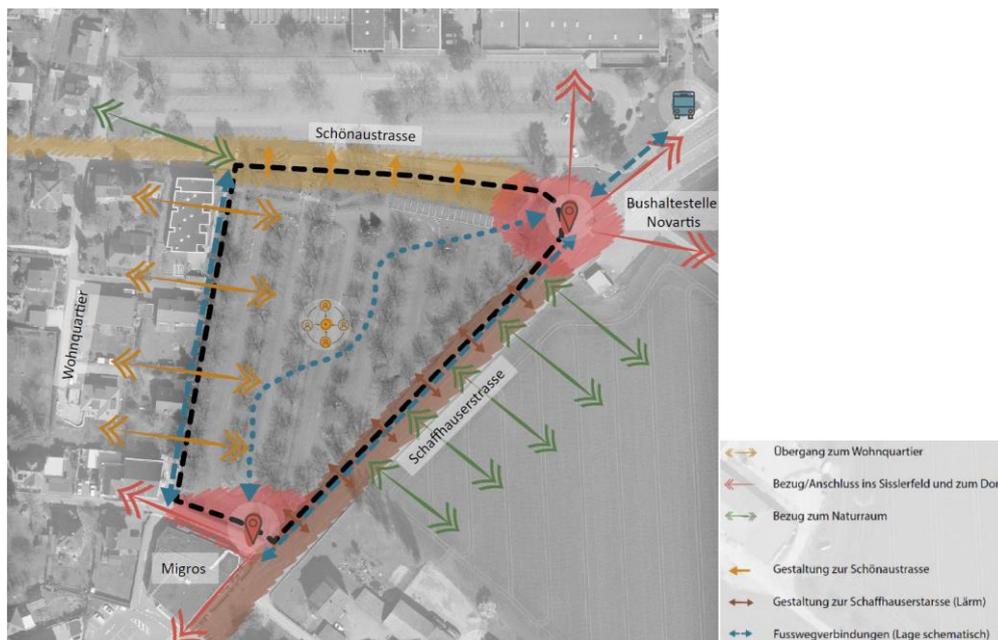


Varianten 1. Workshop (Quelle: IGD Grüter; PLANAR)

Empfohlen wurde, die Grossformen mit Hofsituation (Varianten 2 und 5) sowie die Idee der kleinen Freiräume mit niedriger Bebauung (Variante 3 und 4) weiterzuverfolgen.

Workshop 2

Im März 2022 fand der zweite Workshop statt, mit einem Fokus auf das Variantenstudium, die Festlegung der baulichen Grundstruktur und die Bearbeitung der Freiraum- resp. Grundrissgestaltung unter Berücksichtigung der Lärmsituation. Anhand eines Analyseplanes wurden die Anforderungen an das Areal nochmals aufgezeigt: Diese umfassen die Themen Lärm, Bezug zum Naturraum und Kulturland, Anschlusspunkte Migros / Novartis, Durchwegung, Erscheinungsbild Schönaustrasse, Anschluss Wohnquartier und Begegnungsräume im Areal.



Analysekarte Workshop 2 (Quelle: PLANAR)

Basierend auf einer Lärmanalyse der Varianten zeigt sich, dass eine Anordnung quer zur Schaffhauserstrasse nicht möglich ist. Demgegenüber ist Variante 5 trotz Berücksichtigung der Lärmproblematik nur schwer beispielbar. Auf Stufe des zweiten Workshops wurden die drei Grundvarianten 3,4 (mit Untervarianten 4, 4a, 4b) und die neue Variante 7 betrachtet.

- Variante 3 schlägt einen 3-geschossigen Riegel entlang der Schaffhauserstrasse und 4-geschossige Einzelbauten auf der lärmabgewandten Seite vor. Der Vorschlag ermöglicht eine durchdachte Platzdimensionierung, eröffnet aber durch die Abstände der Bauten auch Probleme bzgl. der Sicherstellung der Privatsphäre. Zur Lösung der Lärmproblematik bedürfte es eines mind. 4-geschossigen Riegels (Prüfung Höhenverteilung), wobei dies wieder Fragen bzgl. der Strukturierung und Durchlässigkeit der Fassade aufwirft. Die Fassade wird aber nicht grundsätzlich als zu lang empfunden und ermöglicht einen ruhigen Innenbereich.
- Variante 4 wird durch eine Klammerbaute geprägt, mit jeweils unterschiedlicher Ausgestaltung und Anordnung der ergänzenden Zeilenbauten. Es wird eine höhere Dichte ermöglicht, welche jedoch zweitrangig ist im Vergleich zur Qualität. Der Riegelbau weicht stark vom ortsbaulichen Kontext ab und eine Abschottung ist nicht erwünscht. Bei Untervariante 4 wird die Klammer als zu grosse Geste empfunden, bei 4a der Versatz als Qualitätsverlust eingeschätzt und bei 4b aufgrund der Lärmproblematik eine Platzsituation erschwert.
- Die zusätzliche Variante 7 verfolgt mit der Durchbrechung der langen Fassade einen neuen Ansatz. Durch die neue abgewinkelte Form entstehen unterschiedliche interessante arealinterne Freiräume, wobei Probleme der Einsichten berücksichtigt werden müssen.

Weiter werden folgenden Punkte festgehalten:

- Vorgestellt wurden erste Grundrisse, welche die angepasste Anordnung lärmempfindlicher Räume berücksichtigen.

- Bezüglich der Hierarchisierung zum Anschluss Migros / Novartis kommt die Seite Migros aufgrund ihrer Nähe zum Ortskern eher für einen Platz mit öffentlichem Charakter in Frage.
- Der Stellenwert anderer Nutzungen neben reiner Wohnnutzungen muss noch aufgezeigt werden.
- Bisher überzeugt keine Variante restlos in allen Belangen. Für den östlichen Teil soll Variante 3 und für den westlichen Teil Variante 4 weiterentwickelt werden. Dabei müssen bzgl. der Lärmproblematik die Schallausbreitung vertieft geprüft, Vorschläge für die Nutzungsverteilung erstellt, die Dimensionierung der Ein- und Ausfahrt sowie der Einstellhalle an sich eruiert und das Zusammenspiel mit der Freiraumgestaltung betrachtet werden.

Workshop 1
02.12.2021

Variante 1

- Vorplatz zur Migros ist uninteressant
- Es fehlt ein zentrales städtebauliches Grundgedanke
- Das nordwestliche 3-geschossige Gebäude steht etwas verloren
- Unklares städtebauliches Konzept
- Fortführung Strassenbauten an der Schaffhauserstrasse

Variante 2

- Problematische Gebäudevoraussetzung
- Aufwertung Bedeutung Schaffhauserstrasse
- Der Platz zu neuartig
- Höheres Gebäude an Ecke, Novartis erscheint denkbar
- Unverhältnismässige Ausmassgrösse

Variante 3

- Interessanter Mix bezüglich Kundentengruppen
- Aufteilung in mehrere kleinen Freiräume ermöglicht unterschiedliches Benutzen, Gefahr einer gewissen Beliebigkeit bezüglich Dimension und Funktion
- Stellung Volumen zur Migros ist fragwürdig
- Unklares, stadt- bzw. bewuliches Konzept

Variante 4

- Interessanter Ansatz der inneren Erschliessung
- Volumen bei Migros an Strassenraum rutschen
- Gute Durchdringung
- Leichttechnisch schwierig
- Klares städtebauliches Konzept
- Differenzierung der Freiräume

Variante 5

- Beispielbarkeit der Grundriss
- Typologie nicht lagergerecht
- Die konsequente Umsetzung einer Grundrissidee
- Der Abschluss zur Migros unklar

Variante 6

- Zufällige Anordnung der Volume
- Typologie nicht lagergerecht

Fact: Der Entwurf wird von allen übereinstimmend nicht zur Verteilung empfohlen.

Interner Workshop
02.02.2022

Variante 1

- Fortführung Strassenbauten an der Schaffhauserstrasse
- Unklarheit bei Lage der Volume
- Abschluss Nordseite
- Problematisch Strassenlärm

Fact: Die Lärmproblematik ist unlösbar. Die Variante wird verworfen.

Variante 2

- Hofseite zu gross
- Dimension Randbebauung
- Problematisch Strassenlärm

Variante 3

- Westrand Unklarheit bei Lage der Volume
- Problematisch Strassenlärm
- Abschluss Nord- und Südseite

Variante 4

- Klarheit bei Lage der Volume
- Abschluss Nord- und Südseite
- Problematisch Strassenlärm

Variante 5

- Abschluss Nord- und Südseite
- Problematisch Strassenlärm
- Grundrissproblematik

Fact: Der Entwurf wird von allen übereinstimmend nicht zur Verteilung empfohlen.

Workshop 2
15.03.2022

Variante 3

Variante 4

Variante 4a

Variante 4b

Variante 7

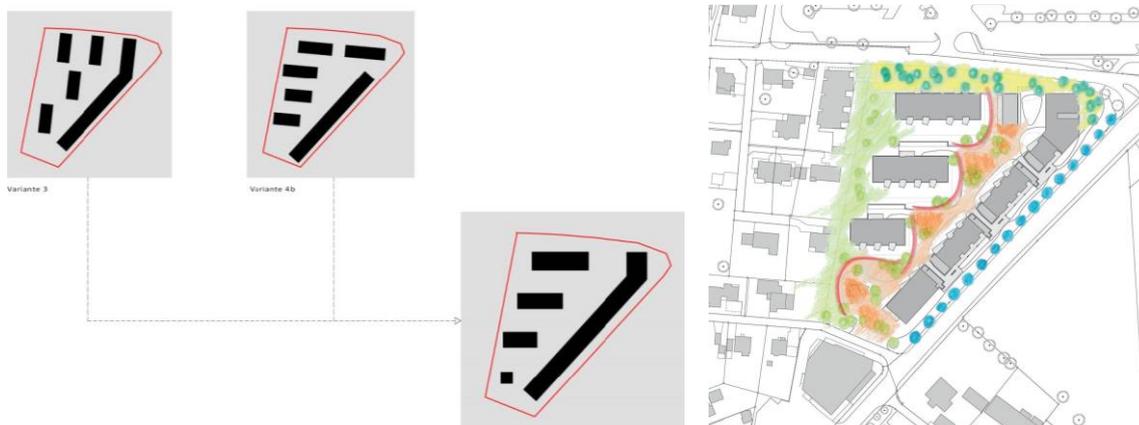
Variante 3 **Variante 4** **Variante 4a** **Variante 4b** **Variante 7**

Varianten 2. Workshop (Quelle: IGD Grüter; PLANAR)

Workshop 3

Im April 2022 fand der dritte Workshop statt. Dabei wurden unter anderem die Themen Lärm, Erschliessung, Freiraum und Architektur vertieft betrachtet.

Entlang der Schaffhauserstrasse wurde Variante 3 und im westlichen Bereich Variante 4b weiterbearbeitet. Im westlichen Bereich fand eine Reduktion auf 3-geschossige Bauten statt, ergänzt durch einen 1-geschossigen Pavillon im Süden des Areals. Ortsbaulich vermitteln diese Gebäude zwischen den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, sprich den grossvolumigen Bauten im Areal der Novartis und den kleinräumigen Strukturen in den Wohnquartieren. Die zentrale Achse durch die Arealmitte bietet ein qualitätsvolles Rückgrat. Bezüglich des Längsbbaus an der Schaffhauserstrasse zeigen die Visualisierungen mit Stimmungsbildern einen konzeptionellen Vorschlag für die Fassadengestaltung. Beim durch die Horizontalität geprägten Riegelbau wird mit einer Höhenstaffelung versucht, die Längswirkung zu durchbrechen.



Entwicklungsverlauf vom 2. zum 3. Workshop
(Quelle: IGD Grüter; PLANAR)

Aufteilung Freiräume, Stand 3. Workshop
(Quelle: arcoplan)

Im Begleitgremium wurde diskutiert, ob geplante Wohnungen im Erdgeschoss des Riegelbaus attraktiv sind. Denkbar sind dabei eher Wohnateliers, mietbare Arbeitsflächen für Homeoffice-Nutzung, Gästezimmer oder Veloabstellräume. Die überhohen Erdgeschosse haben Auswirkungen auf den Grundriss. Die zweiseitige Wohnungsausrichtung in den Regelgeschossen (keine einseitige Nordausrichtung) wurde gelobt. Die knappen Abstände zu den westlich angrenzenden EFH bedürfen einer Überprüfung. Die Ausnutzungsziffer beträgt gemäss Stand dritter Workshop inkl. Attikageschoss 0.97.

Schlussbesprechung

Im Juni 2022 trafen sich die Projektbeteiligten zur Besprechung des Richtprojekts inkl. der Anpassungen aus dem dritten Workshop. Folgende Anpassungen wurden speziell betrachtet:

- Einige Veloabstellplätze wurden an eine besser zugängliche Lage im Riegelbau verlagert und der Anteil im Untergeschoss reduziert. Als Konsequenz wurden gewisse Wohnungsgrundrisse angepasst und in ihrer Grösse reduziert. Die Durchgänge zum Innenbereich des Areals wurden verbreitert und Kinderwagenräume vorgesehen.
- Im Erdgeschoss des Längsbbaus wird eine flexible Nutzung angestrebt. So sollen Gewerbe, Ateliers oder kleine Wohnungen möglich sein. Dieser Flexibilität muss auch im Gestaltungsplan Rechnung getragen werden.
- Die Eingangsbereiche der Hofbauten wurden angepasst. So finden auch Briefkästen Platz und es wurden rollstuhl- und kinderwagentaugliche Rampen geplant, inkl. Abstellräume.
- Für das reduzierte Vollgeschoss wird diejenige Variante favorisiert, welche auf der gesamten nördlichen Fassadenfront verbreitert ist. So wird das Ankunftsareal speziell betont, während

im restlichen Bereich das Gebäude aufgrund des Rückversatzes des Attikageschosses von der Strasse aus nur 4-geschossig erscheint.

- Die Fassadengestaltung wurde leicht überarbeitet. So sind andere Brüstungen zur Sicherstellung der Privatsphäre geplant, während bänderartige Laubengänge eine natürliche Belichtung ermöglichen.

Nachbearbeitung

Das aus dem Workshopprozess hervorgegangene Richtprojekt wurde auf Verlangen des Gemeinderates nochmals überarbeitet, in dem der Längsbau entlang der Schaffhauserstrasse eine stärkere vertikale Gliederung erfahren hat.



Richtprojekt Stand August 2022 (Quelle: IGD Grüter AG)



Richtprojekt Stand Oktober 2022 (Quelle: IGD Grüter AG)

5.2 Richtprojekt Bebauung / Umgebung

a. Ortsbauliche Konzeption

Hervorgehend aus dem Workshopprozess und der kantonalen fachlichen Stellungnahme vom 20. Oktober 2023 sieht die ortsbauliche Konzeption vor, entlang der Schaffhauserstrasse einen langen Riegelbau zu platzieren, der von Nordosten den Ortseingang markiert und als Lärmschutz gegenüber den rückwärtigen Gebäuden dient. Im strassenabgewandten Bereich ergänzen drei quer angeordnete Gebäude den Riegelbau und bilden gleichzeitig einen massstabgerechten Übergang zum westlich angrenzenden Wohnquartier.



Gesamtsituation / ortsbauliche Einbindung



Richtprojekt; Situation Dachaufsicht / Freiraumkonzept

Der Riegelbau markiert mit 4 Vollgeschossen und einem 5. reduzierten Geschoss eine hohe ortsbauliche Präsenz. Sein nordöstlicher volumetrischer Abschluss erfährt mit dem an den Fassadenfluchten hochgezogenen 5. Vollgeschoss einen kubisch klar geformten Abschluss. Die quergestellten Gebäude sind mit 3 Vollgeschossen ohne zusätzliche Attikas ausgestattet, so dass auch in der Höhenabfolge ein kontinuierlicher Übergang ins Wohnquartier entsteht.

Im Arealinnern spannt sich zwischen dem Riegelbau und den quergestellten Gebäuden ein grosszügiger Hofraum auf, welcher an zentraler Lage gemeinschaftliche Nutzungen im Aussenraum optimal platzieren lässt. Von hier aus sind alle Hauseingänge auf kurzem Weg erreichbar.

Mit dem gewählten ortsbaulichen Prinzip kann die in den Vorplanungen verschiedentlich postulierte Scharnierfunktion auf der trapezförmigen Parzelle Nr. 674 gut erfüllt werden.

b. Gebäudetypologien

Der lange Riegelbau entlang der Schaffhauserstrasse erfährt mit den strassenseitigen Laubengängen und vertikal unterteilten Fassadenabschnitten eine klare Struktur, die auch ins reduzierte 5. Geschoss reicht und so ein insgesamt kompaktes Volumen entstehen lässt. Entlang der Schaffhauserstrasse ergeben die Erdgeschosse mit grösseren Fensterflächen, die Treppenhäuser / Hausdurchgänge mit übereinanderliegenden quadratischen Öffnungen und die Laubengänge mit Akzentuierung der Horizontalen ein insgesamt homogenes Fassadenbild.



Ansicht Riegelbau von der Schaffhauserstrasse (Quelle: IGD Grüter)



Ansicht Riegelbau vom Innenhof (Quelle: IGD Grüter)



Visualisierung Schaffhauserstrasse Nord



Visualisierung Schaffhauserstrasse Süd

Zum Innenhof werden die Horizontalen stärker betont, da hier keine Vertikalgliederung aus den Treppenhäusern vorhanden ist. Die nordöstlichen und südwestlichen Fassadenabschlüsse zeichnen sich durch ihre kubische Form aus. Das reduzierte 5. Geschoss ist mit Ausnahme des nordöstlichen Kopfbaus und den südöstlichen Treppenhäusern deutlich von den Hauptgeschossen zurückgesetzt. Die Wohnungen sind mit ihren Hauptwohnseiten zum ruhigen Innen-

hof orientiert, wo durch die Auskrugung im Bereich der Balkone auch eine Besonnung von Südwesten möglich ist. Mit all den erwähnten Gliederungen / Strukturierungen wird dem beachtlichen Volumen die Massigkeit genommen und eine kleinteilige Massstäblichkeit erreicht.

Die drei entlang der westlichen Parzellengrenze aufgereihten Wohngebäude zeichnen sich durch eine einheitliche, aus rechteckigen Gebäudeflächen mit unterschiedlichen Längen hervorgehenden kubischen Formen aus, deren Fassaden rundum eine ausgewogene und geordnete Verteilung der Fensteröffnungen aufweisen. Die Nord-Süd-Orientierung der Wohnungsgrundrisse führt zu klar ablesbaren Fassadenabschnitten, die sich nach Süden hin mit den aus den Hauptvolumen ragenden Balkonen akzentuieren. Die unterschiedlichen Gebäudelängen erlauben eine Variierung in den Wohnungsgrössen und einen zielgerichteten Wohnungsmix. Die Fassaden sind rundumlaufend als fein gegliederte Lochfassaden mit leichter Betonung der Horizontalen aufeinander abgestimmt, wobei die Grösse der Fenster je nach Ausrichtung variiert.



Ansicht Schönaustrasse (Quelle: IGD Grüter)



Ansicht Kapellenweg (Quelle: IGD Grüter)

c. Erschliessung / Parkierung / Freiraum

Die Haupteerschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt von der nördlich gelegenen Schönaustrasse, die als kommunale Erschliessungsstrasse bereits gut ausgebaut ist und auf möglichst kurzem Weg das übergeordnete Strassennetz erreichen lässt. Die Zufahrt zur gemeinschaftlichen Einstellhalle ist zwischen den beiden Gebäuden an der Schönaustrasse geplant. Mit dieser Erschliessungskonzeption bleibt das Arealinnere vom motorisierten Verkehr befreit. Einzige Ausnahmen bilden eventuell zu gewährende beschränkte Zufahrten für Rettungswagen, Feuerwehr und Zügfahrzeuge.

Das Richtprojekt zeigt auf, dass die unterirdischen Autoabstellplätze konzentriert unter und entlang der geplanten Gebäude platziert werden können, so dass grosse Flächenanteile nicht unterkellert werden müssen und somit ein natürlicher Bodenaufbau mit optisch wirksamer Bepflanzung möglich ist. Die Autoabstellplätze in der Einstellhalle sind übersichtlich und rationell angeordnet. Die oberirdischen Besucher- und Kundenparkfelder inklusive rollstuhlgängiger Parkfelder sind hauptsächlich entlang der Schönaustrasse und im südlichen Bereich lediglich für Gewerbe angeordnet.

Ein Grossteil der Veloabstellplätze ist ebenerdig in den Gebäuden integriert, findet sich direkt vor den Hauseingängen oder unmittelbar bei den Hausdurchgängen. An diesen Lagen können separate Räume innerhalb und vor den Gebäuden, aber auch kurzzeitig nutzbare Abstellflächen im Aussenbereich bereitgestellt werden.

Das Richtprojekt ermöglicht ein feinmaschiges Fusswegnetz durch das Areal und entlang der Schaffhauserstrasse mit Anschlüssen an die wichtigsten Wegachsen. Entlang der Schaffhauserstrasse K293 wird zwischen der Fassadenfront und der bestehenden Baumreihe eine parallel zur Fahrbahn verlaufende öffentliche Fusswegverbindung gesichert, welche auch unmittelbar vor den Hauszugängen vorbeiführt und wo insgesamt drei Hausdurchgänge den Zugang zum Hof ermöglichen. Eine weitere wichtige Fussgängerachse verläuft zwischen dem Riegelbau und den drei Einzelbauten.

In engem Zusammenspiel mit dem Wegnetz ist das Areal durch eine Umgebungsgestaltung charakterisiert, welche durch die Schaffung von Teilräumen (Hof / Strassenraum / Baumreihe / Übergangsbereich etc.) auf die Heterogenität des Arealumfelds reagiert. Der Übergangsbereich zum westlichen Quartier ist sanft und naturnah gestaltet und gewährleistet so auch die Privatsphäre der Bewohner.

d. Richtprojekt Umgebung

Gestützt auf das Richtprojekt Bebauung sieht das Richtprojekt Umgebung eine differenzierte und auf die Ausrichtung der Gebäude abgestimmte Konzeption vor. Die einzelnen Umgebungstypen sind wie folgt bezeichnet und werden im Folgenden beschrieben:

Gestaltungsplan / Situationsplan 1:500

- A. Erschliessungs- und Zugangsflächen
- B. Gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche
- C. Naturnah begrünter Aussenraum
- D. Privat nutzbare Umgebungsbereiche
- E. Strassenraum Schaffhauserstrasse

- Richtprojekt Umgebung**
- Strassenraum Schönaustrasse*
- Hof / Bäume*
- Übergangsbereich / Bäume*
- Übergangsbereich*
- Baumreihe Schaffhauserstrasse*



Richtprojekt Umgebung Freiraumkonzept (Quelle: arcoplan klg)

Das Umfeld des Areals zeichnet sich durch eine gewisse Heterogenität aus. Die Umgebungsgestaltung reagiert durch die Schaffung folgender Teilräume auf eben jene Heterogenität.

- **Hof:** Differenziert gestalteter, grosszügiger, gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum. Identitätsstiftendes Element für das Areal. Nutzungsschwerpunkte für Spiel, Aufenthalt und Begegnung. Gestaltet mit Wiese, Rasen, Chaussierung und Rundkies. Entlang des ganzen Hofes verläuft eine Sitzmauer mit Stampfbeton, ein eigentlicher *fil rouge*. Der Hof ist von allen Gebäuden her sehr gut einsehbar und er nimmt auch einen Gemeinschaftsraum auf. Die Ausstattung ist zurückhaltend und auf alle Altersgruppen ausgerichtet.
- **Strassenraum Schönaustrasse:** Starker Auftakt für diese „Achse in eine wichtige Richtung“. Grosszügige, einheitliche Gestaltung. Adresse für das Areal. Charakteristisch sind die grünen Intarsien; Grünflächen, welche in den Belag eingelassen und mit (Vorgarten-) Stauden, teils auch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Verschiedenste Nutzungen sind in diesem Raum integriert (Zugang, Zufahrt, Besucherparkierung, Entsorgung, Einblickschutz in die Wohnungen).
- **Baumreihe Schaffhauserstrasse:** Die bedeutende Baumreihe entlang der Schaffhauserstrasse wird erhalten und ergänzt. Die Geschichte des Ortes bleibt lesbar.
- **Übergangsbereich:** Sanfter, grüner Übergang zum westlich benachbarten Quartier. Naturnaher, differenziert gestalteter Bereich mit artenreichen Wiesen, gut strukturierten Wildhecken und hochstämmigen Laubbäumen. Zum Hof hin verdichten sich die Wildhecken und gewährleisten die Privatsphäre für die Gartenwohnungen.
- **Bäume:** Gestreut angeordnet, verschiedene Baumarten. Dieses *Arboretum* verdichtet sich im Bereich der Nutzungsschwerpunkte im Hof. Die Baumstruktur ist das verbindende Element über das ganze Areal.

6 Inhalte Gestaltungsplan

6.1 Grundsätzliches

Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

Dier Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“ basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023).
- Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gemeinde Stein; Beschluss Gemeindeversammlung 2. Dezember 2011, Genehmigung Regierungsrat 26. September 2012.
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Gewässerraum, Hochwassergefahren, IVHB, Dachdurchbrüche; Beschluss Gemeindeversammlung 5. Dezember 2020, Genehmigung Regierungsrat 24. März 2021.
- **Teiländerung Nutzungsplanung „Spezialzone Breitenloh“, Anpassung § 9 Abs. 2 und 3 BNO; Entwurf 16. Juni 2024**

Gestützt auf das Richtprojekt Überbauung und das Richtprojekt Umgebung legt der Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“ für das gesamte Areal die Lage und Höhe der Gebäude, die

Nutzungsdichte, die gestalterischen Rahmenbedingungen, die Erschliessung und Parkierung sowie die Freiraum- und Umgebungsgestaltung verbindlich fest. Soweit relevant, werden die Umweltbelange miteinbezogen (Energie, Lärm, Entsorgung).

Im Gestaltungsplan werden die Baubereiche zur verbindlichen Sicherung des Richtprojekts eng um die geplanten Gebäudeflächen gelegt. Die Sondernutzungsvorschriften werden stufengerecht formuliert, so dass ähnliche Lösungen realisierbar sind. Somit ist gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV sichergestellt werden können und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offenbleiben.

Der Gestaltungsplan „Spezialzone Breitenloh“ basiert auf den §§ 16 bis 21 BauG und besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV inklusive Richtprojekte Überbauung bzw. Umgebung hat keine Rechtswirkung, gibt aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung wichtige Hinweise.

6.2 Gegenüberstellung Regelbauweise mit Richtprojekt / Gestaltungsplan

§ 21 Abs. 1 BauG definiert, unter welchen Voraussetzungen Gestaltungspläne erlassen werden können (siehe 6.1) und § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV legen fest, unter welchen Voraussetzungen **Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen** können. Gemäss § 21 Abs. 2 BauG *können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein **siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis** erzielt wird, die **zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird** und **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen**. Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf.* Der noch rechtskräftige § 9 Abs. 3 BNO legt relativ fix fest, welche anrechenbare Geschossfläche (7'500 m², Richtwert) und welche Höhen (3 Vollgeschosse entlang K293, 2 Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich) möglich sind.

Die aktuellen raumplanerischen Ziele einer verstärkt anzustrebenden Siedlungsentwicklung nach Innen, insbesondere die im Abschnitt 2.3 aufgeführten Grundlagen und die Erkenntnisse aus dem Workshopprozess zeigen, dass die aktuell zulässige Ausnutzungsziffer von 0.564 (7'500 m² Geschossfläche) deutlich zu tief ist, um eine adäquate ortsbauliche und aussenräumliche Situation schaffen zu können. Die im Richtprojekt vorgesehenen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind gegenüber der noch rechtskräftigen BNO deutlich zu gross. Deshalb wurde parallel zu diesem Gestaltungsplanverfahren eine Teiländerung von § 9 Abs. 3 BNO eingeleitet. Voraussetzung für die Genehmigung dieses Gestaltungsplanes „Spezialzone Breitenloh“ ist die Anpassung von § 9 Abs. 2 und 3 BNO. Daraus ergeben sich dann zwar keine formellen Abweichungen mehr gegenüber der neuen, in Zukunft geltenden BNO, allerdings sind die bauliche Dichte und die Höhen so gross, dass sich das Richtprojekt bzw. der Gestaltungsplan bezüglich der Qualitäten an ähnlichen Projekten messen lassen müssen.

§ 9 Abs. 2 und 3 BNO sind bereits seit mehr als 10 Jahren in Kraft, weshalb die Schaffung einer angepassten Bestimmung mit dem Grundsatz der Rechtsbeständigkeit vereinbar ist. Bereits in der damaligen Gesamtrevision der Nutzungsplanung kommt durch die „Spezialzone Breitenloh“ zum Ausdruck, dass auf der Parzelle 674 eine besondere Situation vorhanden ist.

Die Gegenüberstellung der Allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO) der Gemeinde Stein mit dem Richtprojekt und den Regelungen im Gestaltungsplan zeigt folgendes.

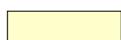
Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Anpassung BNO § 9 in Teilrevision	Richtprojekt bzw. Regelungen Gestaltungsplan	Regelungsbedarf im Gestaltungsplan
Zonenkonformität Spezialzone Breitenloh	Hauptsächlich Wohnbauten, entlang Schaffhauserstrasse (K293) Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzungen bis max. 500 m ² Nettoladenfläche pro Standort	---	In erster Linie Wohnen, im EG des Riegelbaus rund 1'000 m ² Gewerbe und Ateliers; im Übrigen sind weitere gewerbliche Nutzungen nach den Vorgaben der BNO möglich.	Minimale Gewerbeflächen sichern; ansonsten kein Regelungsbedarf
Strassenabstand Gebäude	4 m Gemeindestrassen bzw. 6 m bei Kantonsstrassen (§ 111 BauG) Gemeindestrassen: Parkplätze an Grenze / 60 cm für Einfriedigungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe Böschungen (§ 32 BNO)	---	Gebäude mit min. 6 m zur K293 (ausgenommen vorspringende Gebäudeteile) / mit min. 4 m zur Schönaustrasse und 11.6 m zum Kapellenweg Einfriedigungen gemäss Richtprojekt Umgebung	Lage Besucher- / Kundenparkfelder direkt an Schönaustrasse / Kapellenweg Definition Erschliessungs- / Zugangsflächen, Baumstandorte
Kleiner / grosser Grenzabstand der oberirdischen Gebäude	Analog zur Wohnzone 3 (5 m / 10 m) / zur Wohnzone 2 (4 m / 8 m); § 9 Abs. 3 BNO bzw. § 5 Abs. 1 BNO	---	7.6 m, 8.6 m, 9.6 m zum Wohnquartier, Regelabstände werden eingehalten	Eingehalten; Baubereiche festlegen Baubereiche definieren
Gebäudeabstand	Entspricht der Summe der Grenzabstände, also 8 m bzw. 10 m (§ 27 BauV)	---	Mind. 10.6 m innerhalb der Überbauung, bei Hauptwohnseiten 17 m	Eingehalten; Baubereiche festlegen
Gebäuelänge	30 m (W2) bzw. 45 m (W3); § 5 Abs. 1 BNO	aufgehoben	Ergibt sich aus der ortsbaulichen Konzeption	Kein Regelungsbedarf
Grenzabstand unterirdische Bauten / Unterverbaubauten	0.5 m gemäss § 20 BauV	---	Mind. 4 m gegenüber benachbarten Parzellen	Eingehalten; Baubereiche festlegen
Ausnutzungsziffer AZ Geschossfläche	Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 7500 m ² (Richtwert) zu begrenzen.	Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 13'400 m ² zu begrenzen.	Haus A: 8'510 m ² Haus B: 1'760 m ² Haus C: 1'466 m ² Haus D: 1'017 m ² Total 12'743 m ² aGF (inkl. Attika) ergibt AZ von 0.996	Ja, Festlegung / Verteilung aGF pro Baubereich A bis D, aufgerundete Kontingente definieren Total 13'000 m ² aGF ermöglichen (1.0% Handlungsspielraum)
Fassadenhöhe	Talseitige, traufseitige Fassadenhöhe max. 8 m / 11 m (W2) und max. 11 m / 14 m (W3); § 9 Abs. 3 BNO bzw. § 5 Abs. 1 BNO		Haus A: 16.06 m Haus B: 9.34 m Haus C: 9.34 m Haus D: 9.34 m	Kein Regelungsbedarf; Höhen werden über Gesamthöhen / Höhenkoten definiert
Gesamthöhe	Max. 12 m (W2) und max. 15 m (W3); § 9 Abs. 3 BNO bzw. § 5 Abs. 1 BNO	Entlang K293 max. 16.50 m / im rückwärtigen Bereich 9.5 m	Haus A: 16.06 m Haus B: 9.34 m Haus C: 9.34 m Haus D: 9.34 m	Ja, Höhen mit max. Höhenkoten pro Baubereich festlegen.
Vollgeschosse	Entlang der K293 3 Vollgeschosse / im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse	Entlang K293 max. 4 Vollgeschosse plus reduziertes 5. Vollgeschoss; im rückwärtigen Bereich max. 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika	Gebäude A: 4 Vollgeschosse plus 5. reduziertes Geschoss Gebäude B / C / D: 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss	Ja, Festlegung Anzahl Vollgeschosse je Baubereich / plus Höhen Vollgeschosse und reduziertes Geschoss definieren

Kriterien	BNO / Bauzonenplan / BauG / BauV	Anpassung BNO § 9 in Teilrevision	Richtprojekt bzw. Regelungen Gestaltungsplan	Regelungsbedarf im Gestaltungsplan
Lärmimmissionen	Empfindlichkeitsstufe III; Immissionsgrenzwerte Bauten so gestalten, dass genügender Schutz vor Lärmimmissionen gewährleistet ist.	---	vgl. Abschnitt 4.2; Lärmgutachten	Sicherung Immissionsgrenzwerte, Balkone auf Strassen abgewandter Seite anordnen
Dachform / -neigung und Qualitätsstandard	Keine Vorgabe; aber Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen (§ 9 BNO)	Keine Vorgabe; aber Bebauung hat eine besonders hohe architektonische / ortsbauliche Qualität aufzuweisen	Flachdächer plus zusätzliches reduziertes Geschoss in Baubereich A	Ja, Dachform (Flachdächer) festschreiben, Dachbegrünung gemäss SIA-Norm
Ortsbauliches Konzept / Architektur	Einpassungskriterien (§ 42 BauG / § 15e BauV)	---	Richtprojekt als begleitend für Beurteilung der Qualitäten erklären	Ja. Volumetrische / gestalterische Konzeption festlegen
Aussenraumgestaltung	Aussenraumgestaltung (§ 46 BNO) und § 9 BNO: Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen	Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen, ökologisch wertvoll und hitzeoptimiert zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen.	Richtprojekt als begleitend für Beurteilung der Qualitäten erklären	Ja. Konzept und Qualität in SNV sichern
Spielflächen	Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen: mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (§ 42 BNO)	---	15 % von 13'400 m ² aGF entsprechen 2'010 m ² Total rund 3'300 m ² auf gem. Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche	Ja, Vorgaben zu Spiel- und Aufenthaltsflächen in SNV
Veloabstellplätze	VSS-Norm SN 40'065 und 40'066; § 41 BNO: In MFH genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume vorsehen.	---	Grösstenteils überdeckt oder in Gebäude angeordnet.	Ja, Vorgaben in SNV sichern
Mobilität / Parkierung	Anzahl Parkfelder VSS-Norm SN 40'281	---	Total 128 Parkfelder in Einstellhalle plus 15 oberirdische Parkfelder (inkl. rollstuhltauglicher Parkfelder): 10 Besucher (Wohnen) und 5 Kunden (Gewerbe) oberirdisch	Ja; örtliche Verteilung sichern und Plafonierung der Parkfelder für Wohnen auf 100% des Richtwertes der VSS-Norm
Energie	Nach § 37 BNO besonders energiesparende Bauweise. Nach Möglichkeit erneuerbare, einheimische Energiequellen und Energieträger verwenden.	Gesamtenergiebedarf durch Verwendung eines grösstmöglichen Anteils erneuerbarer Energien mit hoher Energieeffizienz abdecken.	Wird konkret erst mit dem Bau-gesuch erarbeitet.	Ja, Minergie-P-Standard oder energetisch / ökologisch gleichwertige Lösung. Parkfelder und Veloabstellplätze mit genügend Steckdosen für Elektrofahrzeuge.

Besonderer Handlungsbedarf im Gestaltungsplan (analog § 21 BauG / § 8 Abs. 3 BauV / § 9 Abs. 2 / 3 nBNO)



Regelungsbedarf im Gestaltungsplan aus der entwickelten ortsbaulichen Konzeption in Form von grösserer baulicher Dichte, Erhöhung Bauvolumen



„strengere“ Rahmenbedingungen, um ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch überzeugendes Ergebnis zu erreichen (§ 8 Abs. 3 BauV)

6.3 Zu den Inhalten im Einzelnen

Die Erläuterungen zu den Inhalten des Gestaltungsplanes folgen in ihrer Reihenfolge den Sondernutzungsvorschriften. Wo nötig, werden darin die Aussagen aus dem Situationsplan 1:500 erläutert.

Die **allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen** sind in den §§ 1 bis 3 SNV (Ziel und Zweck, Verhältnis zum übergeordneten Recht, Perimeter und Bestandteile) sowie in § 20 SNV (Inkrafttreten) enthalten:

- § 1 SNV: Im Zweckartikel werden die auf die örtliche Situation und die geplante Überbauung bezogenen Planungsabsichten definiert. Diese dienen der Qualitätssicherung und sollen insbesondere in Ermessensfragen in die Beurteilung einbezogen werden.
- § 2 SNV: In der Gemeinde Stein ist die BNO seit 2021 auf das harmonisierte kantonale Recht angepasst. Deshalb gelten die Begriffe und Messweisen gemäss BNO und Bauzonenplan Stein sowie gemäss BauV inklusive Anhang 1 und 2. Voraussetzung für die Genehmigung dieses Gestaltungsplanes ist die neuerliche Anpassung von § 9 Abs. 2 / 3 BNO.
- § 3 SNV: Der Perimeter des Gestaltungsplans beinhaltet die Parzelle Nr. 674. Damit ergibt sich eine räumlich und funktional klare Begrenzung des Planungsgebiets. Bezüglich der Bestandteile des Gestaltungsplans wird zwischen verbindlich und orientierend unterschieden. Für die Richtprojekte der IGD Grüter AG, Dagmersellen, und der arcoplan klg, Ennetbaden, wird empfohlen, diese als für die Beurteilung bzw. die Auslegung in Ermessensfragen wegleitend beizuziehen.

Die **Baubereiche** sind im § 4 SNV definiert und bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude inklusive Klein- und Anbauten:

- Gebäude inkl. Klein- und Anbauten sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A bis D zu erstellen. Ausnahmen sind in § 4 Abs. 3 bis 5 SNV definiert. Die Ausdehnung der Baubereiche orientiert sich eng am Richtprojekt.
- Die Definition Baubereiche stützt sich auf den Anhang 1 BauV, Ziffer 7.4, diejenige von Gebäuden auf den Anhang 1 BauV, Ziffer 2.1. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände, Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände. Alle Neubauten halten mit den ausgeschiedenen Baubereichen die gesetzlichen Strassenabstände ein.
- Die ortsbauliche Konzeption entlang der Schaffhauserstrasse geht aus der analysierten Situation (speziell der Lärmsituation) und dem darauf aufbauenden Richtprojekt hervor. Im rückwärtigen Bereich entstehen mit der Aufteilung auf drei Gebäude angemessene Grenz- und Gebäudeabstände. Entlang der westlichen Arealgrenze sind die Abstände gegenüber den Nachbarliegenschaften mit 9.6 m (Baubereich B), 8.6 m (Baubereich C) und 7.6 m (Baubereich D) deutlich höher als in der Regelbauweise. In diesem Bereich sind die Höhen auf 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss beschränkt. Im Arealinnern sind die Gebäude so platziert, dass vor allen Wohnungen ein genügend freies Sichtfeld gewährleistet und dass auch alle Wohnungen eine gute Besonnung erhalten können. Die Baubereiche lassen in der Anordnung der Gebäudeflächen einen geringen Spielraum (0.5 m auf jeder Seite) offen, sodass die ortsbauliche Konzeption verbindlich gesichert ist.
- Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone oder Treppen, müssen vollständig innerhalb der Baubereiche A bis D angeordnet werden. Generell davon ausgenommen sind in § 4 Abs. 2 SNV Dachvorsprünge, Vordächer sowie technisch notwendige vorspringende Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain (z.B. Lichtschächte, Lüftungsschächte). Auf den Südseiten der Baubereiche B, C und D sind gemäss § 4 Abs. 4 SNV Balkonanbauten im Baubereich Balkonschichten zugelassen, die mehr als 1.5 m Tiefe (bis max. 3.0 m) aufweisen können und welche die Baubereichsgrenzen auf maximal 50% der jeweiligen Gebäudelänge durchschreiten dürfen. Weiter dürfen gemäss § 4 Abs. 5 SNV vorspringende Gebäudeteile im Bereich der Fassadengliederung im Baubereich A auf Seite der Schaffhauserstrasse bis zu

maximal 1 m über den Baubereich A hinausragen. Gestützt auf § 21 BauV wird eine explizite Regelung aufgenommen, die sich aus dem Richtprojekt ergibt, um die angedachte Fassadengliederung zu ermöglichen.

- Ausserhalb der Baubereiche werden gemäss § 4 Abs. 3 SNV gebäudeähnliche Bauten auf die speziell bezeichneten Standorte beschränkt: gedeckte Veloabstellplätze, Entsorgungs- und Sammelplatz (Unterflurcontainer), Bereiche für Hauseingänge. Diese dürfen jeweils eine maximale Gebäudefläche von 40 m² und eine maximale Gesamthöhe von 4 m aufweisen. Zusätzliche gebäudeähnliche Bauten sind in Form eines gedeckten Gemeinschaftsbereich (Pavillon) und einer gedeckten Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle zugelassen. Diese Bauten sichern die nötige Ausstattung und den Komfort, um den qualitativen Ansprüchen genügen zu können.



Situationsplan 1:500 mit Baubereichen (rot) und mit integriertem Richtprojekt Überbauung (blau) und somit sichtbarem Anordnungsspielraum der Gebäude. Gebäudeflächen sind in rot markiert aus Richtprojekt.

Baubereiche unterirdische Bauten / Unterniveaubauten gemäss § 5 SNV:

- Ergänzend zu den Baubereichen sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Flächen zulässig. Die darin unterzubringenden Einstellhallen sowie Abstellräume für Velos / Mofas / Technik und Nebenräume sind von der Schönaustrasse über die Erschliessungs- und Zugangsfläche erreichbar. Das ebene Gelände verlangt ein Rampenbauwerk, um in die Einstellhalle zu gelangen. Diese wurde bewusst nicht in einen der Baubereiche gelegt, um Nutzungskonflikte und architektonisch unbefriedigende Lösungen zu vermeiden. Der nördliche Erschliessungs- und Zugangssplatz wird so abgegrenzt und die Immissionen auf die neu geplanten Gebäude und die Nachbarschaft können auf ein Minimum beschränkt werden.

- Die geplante Einstellhalle sichert eine übersichtliche und rationelle Anordnung der unterirdischen Parkfelder. Der Baubereich unterirdische Bauten / Unterniveaubauten wird zwar im Situationsplan 1:500 wesentlich grösser ausgeschieden, als dies für die Einstellhalle nötig ist, dafür werden aber für die Baumpflanzungen verbindlich Aussparung von je mind. 15 m² pro Baum verlangt. Zusammen mit der Plafonierung der Anzahl Parkfelder können so weite Teile der Umgebungsflächen des Gestaltungsplanareals mit natürlichem Boden gestaltet werden.

Die **Nutzungen** werden in § 6 SNV wie folgt definiert:

- Im Baubereich A sind in den gekennzeichneten „Bereichen für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss“ gemäss § 6 Abs. 1 SNV gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen oder Verkaufsnutzungen im Umfang von mindestens 800 m² zu realisieren. Verkaufsflächen werden analog zur BNO auf maximal 500 m² begrenzt. Reine Wohnformen in den explizit für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss bezeichneten Bereichen sind nicht vorgesehen.

Die **Höhenmasse** werden in § 7 SNV wie folgt definiert:

- Gemäss § 7 Abs. 1 SNV werden die maximalen Höhenkoten und die Anzahl Vollgeschosse je Teilbereich im Situationsplan 1:500 festgelegt. § 7 Abs. 3 SNV definiert, dass die maximal zulässigen Höhenkoten lediglich durch technisch bedingte Anlagen (z.B. Kamine, Dachrandabschlüsse, Anlagen zur Energiegewinnung) überschritten werden dürfen.
- § 7 Abs. 2 SNV beschreibt die Situierung des 5. reduzierten Geschosses im Baubereich A gemäss Situationsplan 1:500. Mit den möglichen 70% der Fläche der Vollgeschosse handelt es sich nicht um ein Attikageschoss. Die maximal mögliche Geschosshöhe von 4.0 m verfolgt den Zweck, architektonisch überzeugende Dachrandabschlüsse und eine genügende Aufbauhöhe der Dachdecke zu ermöglichen.
- § 7 Abs. 3 SNV: Die im Situationsplan definierten Höhenkoten, welche die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten dürfen, gewährleisten gegenüber dem Richtprojekt einen Projektierungsspielraum von bis zu 36 cm (Höhenkoten jeweils gerundet auf den nächsten halben Meter). Die definierten technischen Aufbauten dürfen diese Höhenkoten überragen.



Querschnitt Baubereich D (Quelle: IGD Grüter)



Querschnitt Hofbauten; Baubereiche A, B und C (Quelle: IGD Grüter)

Geschossflächen:

- Die in § 8 SNV festgelegte anrechenbare Geschossfläche aGF beträgt inklusive des zusätzlichen reduzierten 5. Geschosses insgesamt 13'000 m² und wird basierend auf dem Richtprojekt Überbauung in Form von Kontingenten auf die Baubereich A bis D verteilt. Somit wird

eine Ausnützungsziffer von maximal 0.96 ermöglicht. Gegenüber dem Richtprojekt ergibt sich ein angemessener Projektierungsspielraum von nur rund 1.0%.

- Die ermöglichte bauliche Dichte ist hervorgehend aus dem Workshopprozess gut vertretbar. Mit der Platzierung der Baubereiche werden klar definierte Aussenräume mit situationsgerecht platzierten Funktionen ermöglicht. Für alle Wohnungen entsteht ein genügend freies Um- und Sichtfeld.
- Eine Übertragung von aGF zwischen den Baubereichen B - D ist im Umfang von maximal 5% des grösseren der betroffenen Kontingente möglich.
- Damit eine gewisse Dichte und somit eine haushälterische Nutzung gewährleistet wird, sind mindestens 80% der Geschossflächen-Kontingente zu realisieren.

Erschliessung:

- Die Arealzufahrt für den motorisierten Individualverkehr, respektive die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Fahrzeugeinstellhalle, erfolgt gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 zusammengefasst von der Schönaustrasse über die dort festgelegte Fläche (§ 9 SNV). Die Zufahrt erfolgt ebenerdig über den Erschliessungs- und Zugangsplatz und führt anschliessend über eine Rampe in die unterirdische Einstellhalle.
- Die Sichtzone bei der geplanten Arealzufahrt ist im Situationsplan 1:500 ausgeschieden. Auf der Schönaustrasse gilt Tempo 50 und die Strasse gilt als siedlungsorientiert, wobei auf der Schönaustrasse in Richtung Westen ungefähr ab dem nordwestlichen Rand der Spezialzone Breitenloh Tempo 30 gilt. Die Sichtzone auf der Schönaustrasse ist nicht auf den Überhoffall ausgelegt, da dies im Einmündungsbereich der Schönaustrasse verkehrstechnisch nicht möglich ist. Bezüglich der Sichtzonen für die Arealzufahrt kann von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von weniger als 2'000 Fahrten ausgegangen werden. Auf der östlich an die Spezialzone Breitenloh angrenzende Schaffhauserstrasse gilt Tempo 60.

Parkierung:

- Alle erforderlichen Pflichtparkfelder (exkl. Besucher- / Kundenparkfelder und rollstuhltauglicher Parkfelder für Besucher) sind gemäss § 10 SNV in unterirdischen Einstellhallen zu realisieren. Die maximal zulässige Parkfelderanzahl wird durch den relevanten Richtwert anhand der VSS-Norm beschränkt.
- Das Richtprojekt sieht in der Einstellhalle 128 Parkfelder vor. Parkfelder für Motorräder sind im Umfang von mindestens 10% der Anzahl Personenwagen-Parkplätze vorzusehen. Oberirdisch sind zudem maximal 20 Parkfelder zugelassen, wobei 16 davon entlang der Schönaustrasse und die weiteren am Kapellenweg platziert werden können (inkl. rollstuhltauglicher Parkplätze). Darin enthalten sind sowohl Besucherparkfelder (für Bewohner) als auch eine angemessene Anzahl für Kundenparkfelder (Gewerbe).
- Die oberirdischen Besucher- und Gewerbeparkfelder sind nur an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorten zulässig, um den Aussenraum grösstmöglich von abgestellten Fahrzeugen freizuhalten.

Veloabstellplätze:

- Ergänzend zu den Anforderungen der VSS-Norm wird in § 11 SNV in Kombination mit dem Eintrag im Situationsplan 1:500 die Lage der Veloabstellplätze an bestens zugänglichen Orten festgelegt.

Arealinterne Fusswege:

- Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind gemäss § 12 Abs. 1 SNV als allgemein zugängliche, durchgängige Verbindungen zu sichern. Die Breite hat mind. 2 m zu betragen. Als öffentliche Fusswegverbindungen müssen die östlichen und westlichen Verbindungen umgesetzt werden. Die übrigen Fusswege sind als arealinterne Fusswegverbindungen zu erstellen. Die öffentlichen Verbindungen sind gemäss § 12 Abs. 3 SNV im Baugesuch mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

- Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen arealinternen Fusswegverbindungen sind gemäss § 12 Abs. 2 SNV als durchgehende, allgemein zugängliche und mind. 1.5 m breite Verbindungen zu sichern.

Umgebungsgestaltung:

- § 13 Abs. 1 SNV legt die Grundsätze fest, wonach die Umgebung abwechslungsreich zu gestalten ist, sodass den funktionalen und ökologischen Anforderungen angemessen Rechnung getragen wird. Innerhalb der gesamten Überbauung sind mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Klimaverträgliche Arten dürfen angerechnet werden. Im Sinne einer bestmöglichen hitzeangepassten Siedlungsentwicklung werden Vorgaben zur minimalen Bodenversiegelung / maximalen Versickerung sowie Hinweise zu klimaresistenten Pflanzen und Materialien formuliert. Die örtlich spezifizierten Qualitäten werden in § 13 Abs. 2 bis 8 SNV wie folgt umschrieben:
- Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Erschliessungs- und Zugangsflächen (§ 13 Abs. 2 SNV) tragen mit einer sorgfältigen Gestaltung zur eigentlichen Adressbildung bei, indem sie als allgemein zugängliche Bereiche zu sichern sind und mit Baumpflanzungen gegliedert werden.
- Der Strassenraum Schaffhauserstrasse ist gemäss § 13 Abs. 3 SNV als offene Fläche zu gestalten und integriert die öffentlichen Fusswegverbindung entlang der K293 anstelle eines üblichen Trottoirs, so dass eine wesentlich bessere Strassenraumqualität erzielt werden kann. Die bestehenden Bäume (Platanen) entlang der Schaffhauserstrasse sind gemäss § 13 Abs. 3 SNV zu erhalten und beim Abgang zu ersetzen. Somit soll eine dauerhafte Baumreihe gesichert werden. Zusätzlich wird das Befahren mit Motorfahrzeugen verunmöglich. Angestrebt wird ein repräsentatives Erscheinungsbild.
- Im Situationsplan 1:500 wird die gemeinschaftliche Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche bezeichnet, um vielfältige Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten für alle Altersklassen zu schaffen (§ 12 Abs. 4 SNV). Für die Gestaltung sind die Angebote den unterschiedlichen Anspruchs- und Altersgruppen entsprechend auszustatten. Die Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsfläche umfasst total rund 3'300 m², was rund 26% der anrechenbaren Geschossfläche entspricht. Damit können die gemäss BNO geforderten gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Umfang von 15% deutlich ausgewiesen werden.
- Die naturnah zu begrünenden Aussenräume sind gemäss § 13 Abs. 5 SNV als artenreiche Wiesen und mit Wildhecken zu gestalten.
- Die ökologische Ausgleichsflächen sind im Sinne von § 40a BauG im Umfang von normalerweise mindestens 20% der Umgebungsflächen (anrechenbare Grundstücksflächen minus Gebäudegrundflächen) als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten, mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und dauernd freizuhalten. Gemäss Richtprojekt Umgebung werden total 2'125 m² ökologisch hochwertige Flächen ausgewiesen, was 16% der anrechenbaren Geschossfläche bzw. 16% der Grundstücksfläche bzw. 25% der Umgebungsflächen umfasst. Diese Flächen können in nicht unterkellerten, ökologisch hochwertigen Bereichen platziert werden. Damit können die geforderten 20% resp. 2000 m² erreicht werden. Die betreffenden Flächen sind im Situationsplan 1:500 eingetragen.
- An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind standortgerechte, klimaresistente mittelgrosse hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (§ 13 Abs. 7 SNV). Standortverschiebungen sind bei Einhaltung gleichwertiger aussenräumlicher Qualitäten möglich. Die Baumstandorte sind von unterirdischen Bauten bzw. Unterniveaubauten auszusparen (pro Baum mind. 15 m²). Die minimale Anzahl zu pflanzender Bäume ergibt sich aus dem verbindlichen Eintrag im Situationsplan 1:500. Das Richtprojekt Umgebung enthält rund 70 neue Baumpflanzungen.
- Die privat nutzbaren Freiflächen gemäss Eintrag im Situationsplan 1:500 sind den jeweils angrenzenden Baubereichen zugeordnet (§ 13 Abs. 8 SNV) und können als private Spiel- und Gartenanlagen genutzt werden. Um eine hochwertige Umgebungsgestaltung zu erreichen, sind wesentliche Strukturelemente einheitlich zu gestalten. Einfriedungen und Be-

pflanzungen zur Abgrenzung privater Freiräume dürfen ab gestaltetem Terrain max. 1.5 m hoch sein.



Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

Ökologische Ausgleichsflächen

Gestaltung der Bauten und Anlagen:

Um die geforderten Qualitäten zu erreichen, werden in § 14 SNV folgende Bestimmungen festgeschrieben:

- Das Richtprojekt gilt bezüglich der architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten als wegleitend. Davon kann abgewichen werden, wenn eine gleichwertige Qualität erzeugt wird.
- Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche A bis D ist eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Gestaltung sicher zu stellen, die zu einer ruhigen Gesamtwirkung führt. Es sind klar und fein gegliederte Volumen, ruhige Erscheinungsformen sowie gut aufeinander abgestimmte Farben und Materialien mit einer insgesamt möglichst ausgewogenen Architektursprache zu verwenden. Ein Farb- und Materialkonzept ist Bestandteil des Baugesuchs (§ 14 Abs. 2 SNV). Grundsätzlich handelt es sich beim Riegelbau und den drei im rückwärtigen Bereich quer dazu angeordneten Gebäuden um unterschiedliche Typologien, die jedoch im architektonischen Ausdruck aufeinander abgestimmt sein müssen.
- Gestützt auf § 14 Abs. 3 SNV und nach den Vorgaben des Richtprojektes ist der Baubereich A mittels prägnanter vertikaler Unterteilung der einzelnen Fassadenteilebereiche so zu gliedern, dass optisch wirksame Abschnitte von maximal 30 m Länge resultieren. Die beiden Kopfbauten sind als dabei als kubische Abschlüsse mit dreiseitig über alle Geschosse durchlaufenden Fassadenfluchten auszubilden. In den Baubereichen B bis D haben die in den Grundzügen einheitlich zu gestaltende Gebäude jeweils untereinander harmonisierende Lochfassaden mit ausgewogener und geordneter Verteilung der Fensteröffnungen aufzuweisen. Die nach Süden ausgerichteten und vorgelagerten Balkone sollen sich als Sekundärbauteile des Hauptvolumen unterordnen. Bewusst soll der architektonische Ausdruck in bestimmten Elementen eine durchgehende Konzeption aufweisen, dabei nicht allzu stark differieren, damit die gewählte Anordnung auch eine genügende ortsbauliche Wirkung erzielen kann.
- Gemäss § 14 Abs. 4 SNV sind innerhalb der Baubereiche A bis D nur Flachdächer zugelassen, welche mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und von Solaranlagen zu begrünen sind (gemäss den Vorgaben der SIA-Norm 564'312). Technisch bedingte Aufbauten sind nach Möglichkeit in geordneter Weise zusammenzufassen.
- Gestützt auf § 14 Abs. 5 SNV kann der Gemeinderat Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten des Gesuchstellers auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Gestaltungsplans prüfen lassen.

Lärmschutz:

- Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 Lärmschutzverordnung eingehalten werden können (§ 15 Abs. 1 SNV).
- Fenster von lärmempfindlichen Gebäuden, bei denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird, müssen den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 (Art. 32 Abs. 2 LSV) genügen (§ 15 Abs. 2 SNV).
- Aussenräume wie Balkone oder Sitzplätze sind gemäss § 15 Abs. 3 SNV vor Lärm geschützt anzuordnen.

Entsorgung:

- Die ungefähre Lage der gemeinsamen Entsorgungs- und Sammelstelle wird im Situationsplan 1:500 festgelegt. In Absprache mit der Gemeinde soll eine Unterflursammelstelle eingerichtet werden. Für die genaue Positionierung und die Ausgestaltung wird auf das Bauprojekt verwiesen (§ 16 Abs. 1 SNV).

Energie:

- Um eine zeitgemässe und nachhaltige Bebauung gewährleisten zu können, wird mindestens der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-P-Standard verlangt. Energie- und ökologisch gleichwertige Lösungen sind zulässig. In jedem Fall sind die Kennwerte des Energieverbrauches gemäss Minergie-P-Standard zu sichern. Eine kontrollierte Lüftung ist nicht zwingend. (§ 17 Abs. 1 SNV).
- Parkfelder und Zweiradabstellplätze sind gemäss § 17 Abs. 2 SNV mit einer bedürfnisgerechten Anzahl an Steckdosen für Elektrofahrzeuge auszurüsten, wobei Anschlussmöglichkeiten für alle Parkfelder vorzusehen sind.

Etap pierung:

- Die Bestimmung sichert bei einer allfälligen Etab pierung ortsbaulich und aussenräumlich einwandfreie Zwischenstände mit den nötigen Qualitäten (§ 18 Abs. 1 SNV). Zur gesicherten Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist das gesamte Gebäude im Baubereich A in einer 1. Etappe zu realisieren.

Störfallvorsorge:

- Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sind dem Baugesuch vorsorgliche Massnahmen ein Konzept einzureichen (§ 19 Abs. 1 SNV).

6.4 Fazit und Interessenabwägung

Auf Grund der Ausführungen in diesem Planungsbericht lassen sich für das Gestaltungsplan- gebiet „Spezialzone Breitenloh“ folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Der Gestaltungsplan trägt wesentlich zur haushälterischen Nutzung bei, indem eine grössere zusammenhängende Fläche gesamtheitlich geplant und die Überbauung sorgfältig in die örtliche Struktur mit Scharnierfunktion eingepasst werden kann. Insgesamt soll so eine dem Ort angemessene innere Siedlungsentwicklung erreicht werden, welche raumplanerisch sinnvoll ist und eine hohe bauliche Dichte mit entsprechend hohen Qualitätsstandards sichert.

Die Wohnnutzung soll primär auf die Westseite zum anliegenden Quartier und Richtung Rhein hin ausgerichtet werden, da die Lärmimmissionen primär von Seiten Schaffhauserstrasse von Osten auftreten. Das vorhandene Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Lärmimmissionen begründen die ortsbauliche Konzeption mit der Anordnung entlang der Schaffhauserstrasse. Lärmabklärungen haben ergeben, dass mit unmittelbar entlang der K293 quergestellt-

ten Gebäude die massgebenden Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden können. Das Gebäude entlang der K293 gewährleistet mit seinem Volumen einen Übergang von der eher kleinteiligen Struktur im Süden und Westen zu den ausserordentlich grossvolumigen Gebäuden des Industrieareals im Norden und somit eine angemessene Integration in die Siedlungsstruktur. Die drei westlichen Gebäude bilden den Übergang zum kleinteiligen Wohnquartier im Westen. Im vorhandenen Umfeld mit Wohnnutzung und Industriegewerbe ist die angestrebte Nutzungskonzeption und -dichte zweckmässig.

Im Gestaltungsplan werden stark auf das Richtprojekt bezogene qualitätssichernde Kriterien für die Gebäude und die Umgebungsgestaltung definiert. Somit kann eine hohe architektonische und aussenräumliche Qualität gewährleistet werden. Mit der parallel angepassten BNO werden die rechtlichen Grundlagen dafür geschaffen. Weiter bietet der Gestaltungsplan mit einer situationsgerecht angelegten Arealzufahrt die Voraussetzung für eine zusammengefasste Anbindung an das kommunale Strassennetz mit kurzer Distanz zur Schaffhauserstrasse K293, einer Hauptverkehrsstrasse gemäss kantonaler Strassenklassierung.

Insgesamt liegt das öffentliche Interesse zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit einer gesamthaft geplanten, weitgehend dem Wohnen und in untergeordnetem Masse dem Gewerbe dienenden Überbauung in der Nutzung einer grösseren freigewordenen Fläche innerhalb des kompakt ausgeschiedenen Siedlungsgebietes. Das im Richtprojekt angedachte Angebot umfasst Wohnungen unterschiedlicher Grösse, wie z. B. Garten-, Geschoss- und Attikawohnungen, die unterschiedliche Bedürfnisse abdecken sowie flexible Räumlichkeiten zur gewerblichen Nutzung. Es ermöglicht unterschiedliche Formen des Zusammenlebens (Single, Paare, Familien usw.) und somit eine durchmischte Bewohnerstruktur.

Schliesslich wird in der ortsbaulichen und aussenräumlichen Konzeption eine erhebliche gestalterische Aufwertung erzielt. Im Weiteren stehen der geplanten Wohnüberbauung keine übergeordneten Interessen des Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutzes entgegen. Aus dem Workshopprozess hat sich ergeben, dass die Grünachse durchs Areal nicht möglich ist, da ein Lärmriegel nötig ist. Mit grossflächigen und optisch wirksamen Bepflanzungen kann aber den aktuellen Bedürfnissen nach einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung gut Rechnung getragen werden.

7 Verfahrensschritte

7.1 Ablauf / Terminprogramm

1. Projektstart / Festlegung Prozess	November 2021
2. Workshopverfahren; 3 Workshops in Begleitgremium	Januar / März / April 2022
3. Grundsatzentscheide / Verabschiedung Ergebnisse Workshopverfahren durch den Gemeinderat	August 2022 / Oktober 2022
4. Finalisierung / Dokumentation Richtprojekt Bebauung und Umgebung; Beilage 1 Planungsbericht	Dezember 2022 bis Januar 2023
5. Entwurf Gestaltungsplan: Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht	Dezember 2022 bis Februar 2023
6. Verabschiedung durch den Gemeinderat	13. März 2023
7. Kantonale Vorprüfung	April 2023 bis Oktober 2023

8. Informationsanlässe Information Nachbarn Öffentliche Informationsveranstaltung	Mo. 3. April 2023, 18.00 Uhr Do. 27. April 2023, 19.30 Uhr
8. Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG inklusive öffentliche Information / parallel mit Teiländerung Nutzungsplanung (§ 9 Abs. 3 BNO)	20. April 2023 bis 19. Mai 2023
9. Auswertung Mitwirkungsbeiträge / Gespräche mit den Mitwirkenden / Verarbeitung Ergebnisse kantonale Vorprüfung	Mai 2023 / Juli 2023 / Okt. 2023 17. August 2023 Januar 2024 bis März 2024
10. Abschliessende kantonale Vorprüfung Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.23.119)	Mai 2024 bis Juni 2024 3. Juni 2024
11. Öffentliche Auflage Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplan	29. August 2024 bis 27. September 2024
12. Einwendungsverhandlungen	September 2024
13. Öffentliche Informationsveranstaltung	November 2024
14. Beschluss Gemeindeversammlung Teiländerung Nutzungsplanung	Dezember 2024
15. Beschlussfassung Gemeinderat Gestaltungsplan	Februar 2025
16. Genehmigung Kanton (Gestaltungsplan / Teiländerung Nutzungsplanung)	ca. August 2024

7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird über die Planungsakten des Gestaltungsplans „Spezialzone Breitenloh“ informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 20. April 2023 bis 19. Mai 2023 statt. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden vom Gemeinderat in einem separaten Mitwirkungsbericht dargelegt.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Die Ergebnisse der Vorprüfung werden an diese Stelle dargelegt.

Mit Datum vom 20. Oktober 2023 wurde von der kantonalen Abteilung Raumentwicklung der Vorprüfungsbericht / die fachliche Stellungnahme (BVUARE.21.237) ausgehändigt. Die Erwägungen und Fazits des Gemeinderates sind in der tabellarischen Zusammenstellung vom 2. April 2024 ersichtlich.

7.4 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung, hat am 3. Juni 2024 den abschliessenden Vorprüfungsbericht (BVUARE.21.237) ausgehändigt. Dieser enthält noch einzelne Vorbehalte und Hinweise, die wie folgt berücksichtigt / beantwortet werden:

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
3.3.4 Erschliessung	
Am Kapellenweg sind Sichtzonen gemäss § 42 BauV sicherzustellen (Vorbehalt).	➤ Ergänzung Sichtzone im Situationsplan 1:500

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
Zielvorgaben Gestaltungsplan (§ 9 BNO) verlangen einen öffentlichen Fussweg entlang der Schönaustrasse. Im Gestaltungsplan wird lediglich ein "Arealinterner Fussweg" festgelegt, was der Anforderung in § 9 BNO nicht genügt. (Vorbehalt)	➤ <i>Anpassung Situationsplan 1:500</i>
Lärmschutz; Vorgaben in § 15 SNV sind vertretbar. Für kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV reichen sie nicht aus. Voraussetzungen für Ausnahmebewilligung finden in Homepage www.bauen-im-laerm.ch . (wichtiger Hinweis)	➤ <i>Kenntnisnahme, wird Gegenstand des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens sein</i>
Lärmschutz; Nachweis Einhaltung Anforderungen Art. 31 LSV ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Dann können lärmreduzierende Massnahmen an der Quelle (Temporeduktion, lärmarme Beläge) berücksichtigt werden. Aber nur, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe bewilligte Projekte vorliegen. (wichtiger Hinweis)	➤ <i>Kenntnisnahme, wird Gegenstand des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens sein</i>
Lärmschutz; Wie man mit akustischen Interventionen (z. B. Terrainmodellierung, vielfältige Bodenmaterialien) die Aufenthaltsqualität des Orts positiv beeinflusst, kann der neu geschaffenen Homepage www.klangraumarchitektur.ch entnommen werden. (Hinweis)	➤ <i>Kenntnisnahme, wird Gegenstand des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens sein</i>
Gemäss § 9 BNO sind pro Betrieb nur max. 500 m ² zulässig. In der Präzisierung der Verkaufsfläche werden jedoch 800 m ² genannt, bitte bereinigen. (Vorbehalt)	➤ <i>Anpassung § 9 SNV gemäss kantonalem Vorbehalt</i>
Der Gestaltungsplan kann frühestens zusammen mit der Teiländerung von § 9 BNO genehmigt werden. (Vorbehalt)	➤ <i>Kenntnisnahme</i>

7.5 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

7.6 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes „Spezialzone Breitenloh“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).