

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

3. Juni 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.237 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Stein
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Spezialzone Breitenloh"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Spezialzone Breitenloh" bestehend aus:
 - Situationsplan 1:500 vom 2. April 2024
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 2. April 2024

1.1.1 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. April 2024
- Prozessdokumentation Workshopverfahren Areal "Breitenloh" vom 8. August 2022
- Lärmgutachten vom 6. Februar 2023
- Richtprojekt Überbauung "Breitenloh" vom 3. April 2023
- Richtprojekt Umgebung vom 9. Februar 2024
- Bericht Quartierdurchlüftung vom 14. Februar 2024

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Seit der erstmaligen Genehmigung der Spezialzone "Breitenloh" im Jahr 2012 sind verschiedene räumliche Studien erarbeitet worden (unter anderem Potenzialstudie Stein und Synthese der Testplanung zur Gebietsentwicklung "ESP Sisslerfeld"). Die Erkenntnisse daraus sollen nun via Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung und dem Erlass eines Gestaltungsplanes wirkungsvoll umgesetzt werden.

Der Gestaltungsplan soll ausgehend von einem zeitgleich durchgeführten Verfahren zur Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Spezialzone "Breitenloh" die Grundlage für einen hochwertigen Dorfbaustein bilden (Schlüsselgebiet im Spannungsfeld zwischen Dorf/Ortskern und kanto-

nal bedeutsamer Arbeitszone beziehungsweise zwischen Wohn- und wirtschaftlichem Entwicklungsschwerpunkt [WSP und ESP]). Die Arealentwicklung ist kantonal bedeutsam. Dies sowohl ausgehend vom ortsbaulichen Kontext und Potenzial als auch aufgrund der Arealgrösse (1,3 ha).

2. Gesamtbeurteilung

Als Grundlage für die Arealentwicklung "Breitenloh" liegen sorgfältig erarbeitete Unterlagen vor. Das eigens durchgeführte Workshopverfahren, das von einer interdisziplinär zusammengesetzten Fachkommission begleitet wurde, wird positiv gewürdigt.

Die Folgerungen im Planungsbericht (Kapitel 2.2), wonach die bisher festgelegten Zonenbestimmungen und Baumasse nicht zielführend sind, um eine in der örtlichen Situation adäquate ortsbauliche Reaktion umsetzen zu können, wird aus fachlicher Sicht geteilt. Die Lage im Siedlungskörper und der Kontext (Scharnierfunktion) sowie das Erfordernis nach einer zukunftstauglichen städtebaulichen Geste und Aufbruchsstimmung (neue Mittelschule und ESP Sisslerfeld) begründen die Anpassung der Zonenbestimmungen und die höhere Dichte funktional und strukturell. Andererseits hat dies auch das offen und unvoreingenommen ausgestaltete Workshopverfahren samt Variantenstudium nachvollziehbar gezeigt (Kapitel 5.1 des Planungsberichts).

Zusammen mit dem gestärkten und kräftigeren sowie nutzungsdichteren Ortsbau wird eine erkenn- und erlebbare Aufwertung des öffentlichen (Frei-)Raums gewährleistet. Dies ist zentral.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Die Kantonalen Grundlagen vom 20. Juli 2021 sind im Rahmen des Workshopprozesses sachgerecht eingeflossen und im Gestaltungsplan berücksichtigt worden.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Mit Protokollauszug der Vorstandssitzung vom 2. Mai 2024 nimmt der Planungsverband Fricktal Regio sowohl zur Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als auch zum Gestaltungsplan "Spezialzone Breitenloh" Stellung.

Der Planungsverband würdigt das Vorgehen zur Erarbeitung der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, die deutliche Erhöhung der Einwohnerdichte und die vorgesehene Mischnutzung im Sinne der kurzen Wege. Verpasste Chancen sieht der Planungsverband einerseits im Bereich Wohnungsangebot aber auch in der Herausforderung des Riegelbaus entlang der Schaffhauserstrasse, der sowohl hinsichtlich der Dorfeingangssituation als auch hinsichtlich Durchlüftung, Durchwegung und Durchgrünung gewisse Nachteile mit sich bringt.

Unter Berücksichtigung der formulierten Anliegen unterstützt der Regionalplanungsverband Fricktal Regio die vorliegende Planung.

Regionaler Sachplan

Die Gemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein erarbeiten derzeit gemeinsam einen regionalen Sachplan (rSP), mit dem sie die Erkenntnisse aus der laufenden Gebietsentwicklung "ESP Sisslerfeld" beziehungsweise der durchgeführten Testplanung "Sisslerfeld" gemeinsam behördenverbindlich umsetzen wollen.

Die aktuellen Entwürfe der Situationspläne Landschaft und Mobilität enthalten Zielbildinhalte, die das vorliegend betroffene Gebiet tangieren. In Kapitel 2.4.3 des Planungsberichts wird ausgeführt, inwiefern die Vorlage davon konkret betroffen ist und wie die künftigen behördenverbindlichen Vorgaben umgesetzt werden können.

Zur linearen Grünachse im Areal Breitenloh wird ausgeführt, dass diese im Widerspruch zum vorgesehenen Längsbau steht, der infolge der Verkehrslärmbelastung als Lärmriegel vorgesehen ist. Ein rSP ist nicht parzellenscharf zu lesen, weshalb die Grünachse auch am nördlichen oder südlichen Rand der Spezialzone Breitenloh angelegt werden kann. Im südlichen Bereich zum Kapellenweg hin sind sowohl im Gestaltungsplan selbst als auch im Richtprojekt Umgebung viele Baumpflanzungen verortet. Es ist anzunehmen, dass im Wurzelbereich zumindest inselartig auch ein niedrigerer Bewuchs mit der Freiraumnutzung in diesem Bereich vereinbar ist, so dass insgesamt durchaus eine Grünachse entstehen kann, wenn auch nutzungsbedingt nicht durchgängig. Es ist davon auszugehen, dass mit den Bestimmungen in § 13 SNV eine ausreichende Grünachse im Baubewilligungsverfahren gesichert werden kann.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsauftrag 2.1, zeigt die Gemeinde auf, wie die in diesem Kapitel vorgegebenen Mindestdichten erreicht werden. Gemäss Ausführungen in Kapitel 2.1 des Planungsberichts soll eine Einwohnerdichte von 144 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha)

bis 180 E/ha ermöglicht werden. Eine hohe Einwohnerdichte ist für dieses Schlüsselgebiet im Übergang zu den Arbeitsplatzgebieten wichtig und sachgerecht.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist vorgesehen.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die sehr sorgfältige Herleitung des ortsbaulichen Konzepts stützt sich einerseits auf ein interdisziplinär ausgestaltetes Workshopverfahren und integriert erkennbar die sich ergebenden Erfordernisse aufgrund der Lage und des Kontexts des Areals (Scharnier; siehe Kapitel 2.3, 3, 4 und 5.1 des Planungsberichts).

Hinsichtlich Beurteilung des bestehenden Siedlungsbilds wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 des Planungsberichts und auf den Bericht zum Workshopverfahren verwiesen. Die Beschreibungen und Feststellungen sind zutreffend.

Die geprüfte ortsbauliche Konzeption sieht entlang der Schaffhauserstrasse einen Längsbau vor (viergeschossig mit einem reduziert ausgeführten fünften Vollgeschoss). Dieser markiert von Nordosten her den Ortseingang und wirkt als Lärmschutz für die rückwärtig angeordneten Gebäude bis zum Rhein. Mit dem im nordöstlichen Bereich hochgezogenen fünften Vollgeschoss wird ein akzentuierter Abschluss angestrebt.

Im strassenabgewandten Bereich ergänzen drei quer zum Längsbau angeordnete Gebäude (dreigeschossig ohne Attika) das Bebauungskonzept. Diese vermitteln massstabsgerecht zum westlich benachbarten Wohnquartier und begünstigen eine an dieser Lage zweckmässige Entwicklung.

Arealintern spannt sich zwischen dem Längsbau und den drei quer dazu gestellten Gebäuden ein grosszügiger Hofraum mit viel Potenzial aus Sicht Freiraum und Nutzersicht auf.

Das vorgeschlagene ortsbauliche Konzept ist aus fachlicher Sicht insgesamt überzeugend.

Architektonische Gestaltung

In Kapitel 4.3 des Schlussberichts zum Workshopverfahren wurden wichtige Hinweise für die weitere Bearbeitung bis zur Freigabe des Gestaltungsplans zur kantonalen Vorprüfung gegeben. Nach dem Workshopverfahren lag das ortsbauliche Konzept vor. Das eigentliche Richtprojekt für den Gestaltungsplan war erst am Entstehen.

Die Hinweise zu "Gestaltung Kopfbau" und ganz besonders jene zu "Fassaden" wurden umgesetzt. Die Betonung der Horizontalen wird nun durch eine vertikale Körper- und Fassadengliederung des Längsbaus zum Strassenraum hin merklich unterbrochen. Insgesamt sind die für den öffentlichen Raum massgebenden Fassaden zur Schaffhauserstrasse hin zwar weiterhin präsent, aber nicht erdrückend.

Dass zum Innenhof die Horizontalen (noch) stärker betont werden, ist vertretbar, architektonisch aber nicht zwingend. Diese Fassade wird die Atmosphäre im grosszügigen Hofraum stark mitprägen.

Umgebungsgestaltung und hitzeangepasste Arealentwicklung

Das vorliegende Richtprojekt Umgebung bildet eine gute Grundlage für eine hochwertige und hitzeangepasste Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Umsetzung des Richtprojekts Umgebung in den Gestaltungsplan ist weitgehend gut gelungen.

Im Arealinnern spannt sich zwischen dem Längsbau und den drei quer dazu gestellten Gebäuden ein grosszügiger Hofraum auf. Hier lassen sich an zentraler Lage gemeinschaftliche Nutzungen optimal platzieren. Ebenfalls sind so alle Hauseingänge auf kurzem Weg erreichbar.

Weiter ist ein feinmaschiges Fusswegnetz durch das Areal und entlang der Schaffhauserstrasse vorgesehen. Dieses schliesst an die wichtigsten bestehenden Wegachsen an. Entlang der Schaffhauserstrasse wird zwischen der Fassade und der bestehenden Baumreihe eine parallel zur Fahrbahn verlaufende öffentliche Fusswegverbindung ermöglicht. Diese führt vor den Hauszugängen und an den insgesamt drei Hausdurchgängen zum Innenhof vorbei. Eine weitere wichtige Fussgängerachse verläuft zwischen dem Längsbau und den drei Einzelbauten.

Insgesamt positiv herauszustreichen sind die Gliederung der Umgebung in private und gemeinschaftliche Grünflächen, die Strassenraumgestaltung, die rund 70 Baumpflanzungen in nicht unterbauten Bereichen, der Erhalt zumindest einzelner Bäume entlang der Strassen und der generell grosszügige Anteil an begrünten Aussenräumen samt Wegnetz.

Das Thema Klimaanpassung wird im Planungsbericht aufgegriffen. Mit der Freiraumgestaltung wird erkennbar ein wesentlicher Beitrag zur lokalen Hitzeminderung geschaffen.

Die kantonale Klima-Planhinweiskarte Nacht zeigt, dass bereits heute eine Überwärmung besteht. Die Unterbrechung der Kaltluftströmung wirkt sich nicht nur auf den Planungssperimeter negativ aus, sondern auch auf das westlich angrenzende Wohngebiet. Im Planungsbericht ist festgehalten, dass der Längsbau (Baubereich A) für die Kaltluftströmung nicht ideal ist.

Das qualitative Gutachten vom 14. Februar 2024 belegt aus fachlicher Sicht, dass ohne vollständige Auflösung der Riegelstruktur keine Massnahmen möglich sind, die Kaltluftströmung weiterzuführen. Hingegen wird durch die vorgesehene Bepflanzung und Beschattung sowie den vielen unversiegelten Flächen nachts eine gute Auskühlung hinter dem strassenbegleitenden Riegel stattfinden. In Kapitel 4.3 des Planungsberichts findet sich eine ausführliche Interessenabwägung zwischen den sich diametral widersprechenden Interessen der Kaltluftströmung und dem Lärmschutz. Im Fazit ist dem Lärmschutz Vorrang zu geben, was plausibel erscheint.

3.3.3 Ökologie

Das vorliegende Richtprojekt schafft eine gute Grundlage für eine ökologisch wertvolle und durchgrünte Siedlungsentwicklung. Die Freiraum- und Umgebungsgestaltung ermöglicht Synergieeffekte mit der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung sowie der Biodiversität- und Vernetzungsförderung. Dazu tragen unter anderem der grosszügige Anteil an begrünten Aussenräumen sowie die Baumpflanzungen bei. Der Erhalt der Platanen-Reihe entlang der Schaffhauserstrasse als (vorläufiger) Abschluss des Siedlungsrandes ist gelungen. Der Hinweis auf die Vorgaben der SIA¹-Norm 564 312 im Hinblick auf Dachbegrünung wird begrüsst.

Insekten, Vögel, Säuger, Amphibien und Reptilien profitieren direkt oder indirekt von der einheimischen Pflanzenvielfalt. Wo standortgerechte, einheimische Wildpflanzen stehen, finden auf sie spezialisierte Pflanzenfresser Nahrung und dienen selber als Nahrung für Tiere, die weiter oben in der Nahrungskette stehen. Grundsätzlich gilt auch, dass die einheimische Fauna besonders an die Wildformen der Baumarten angepasst ist. Wenn keine Gründe für eine gezielte Sortenwahl bestehen, sollten deshalb die Wildformen der einheimischen Baumarten gegenüber der gezielten Sortenwahl vorgezogen werden. Dies dient der Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum und der Siedlungsnatur gemäss Strategie Biodiversität Schweiz (BAFU² 2012) und Landschaftskonzept Schweiz (BAFU 2020). Entsprechend sind für mindestens zwei Drittel einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten vorzusehen (vgl. § 13 Abs. 1 SNV).

¹ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

² Bundesamt für Umwelt

Gestützt auf § 40a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) ist ein ökologischer Ausgleich auf höchstens 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters zu leisten. Der Perimeter hat eine Fläche von 13'295 m², das heisst, es sind rund 2'000 m² ökologische Ausgleichsflächen erforderlich. Anrechenbar sind nur Grünflächen mit einem erhöhten ökologischen Wert wie beispielsweise Hecken, artenreiche Wiesen, Ruderalflächen, die nicht intensiv genutzt werden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion oder Erschliessungsflächen können nicht als ökologische Ausgleichfläche angerechnet werden. In Kapitel 6.3 des Planungsberichts wird ausgeführt, das mit dem Gestaltungsplan gut 16 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters als ökologischer Ausgleich anrechenbar ist. Die Flächen werden im Gestaltungsplan sachgerecht festgelegt.

3.3.4 Erschliessung

In Kapitel 4 "Verkehr und Umwelt" des Planungsberichts werden die verkehrlichen Themen erläutert. Die Haupterschliessung soll über die Schönaustrasse erfolgen, die eine Fahrbahnbreite von ca. 5,8 m aufweist. Des Weiteren soll ein Parkplatz mit vier Kundenparkfelder für die Gewerbenutzung über den Kappelenweg erschlossen werden. In § 9 SNV wird dies entsprechend geregelt.

Der Ausbau des Kappelenweg auf 5,50 m ab der Einmündung der K293 (Hauptverkehrsstrasse) wird sachgerecht mit Strassenlinien im Gestaltungsplan gesichert. Die erforderlichen Sichtzonen gemäss § 42 Bauverordnung (BauV) sind im Gestaltungsplan noch sicherzustellen. (**Vorbehalt**)

Die Parkierung wird in § 10 SNV geregelt. Gemäss § 55 BauG sind bei der Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzenden und Besuchenden sowie die erforderliche Verkehrsfläche für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkierungs- und die Verkehrsflächen müssen gemäss § 56 BauG so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzenden und Besuchenden aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die Möglichkeit, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen gilt gemäss § 43 BauV die Norm VSS³ 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 31. März 2019. Die Anzahl Parkfelder wird sachgerecht auf den Richtwert der Norm VSS 40 281 begrenzt. Mit dieser Regelung wird die kantonale Strategie "mobilitätAARGAU" unterstützt, indem der Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr gesenkt werden kann.

Die Zielvorgaben für den Gestaltungsplan in § 9 BNO verlangen unter anderem einen öffentlichen Fussweg entlang der Schönaustrasse. Im Gestaltungsplan wird jedoch lediglich ein "Arealinterner Fussweg" festgelegt, was der Anforderung von § 9 BNO nicht genügt. Bitte anpassen. (**Vorbehalt**)

3.3.5 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Gemäss Planungsbericht kann das Planungsgebiet 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. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden.

In § 15 SNV ist festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen sei, wie die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV eingehalten werden können. Zudem wird verlangt, dass bei lärmempfindlichen Räumen, wo die Fenster Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten (IGW) aufweisen, die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA-

³ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Norm 181 genügen muss (Art. 32 Abs. 2 LSV) und dass Aussenräume (Balkone, Sitzplätze) vor Lärm geschützt anzuordnen sind.

Diese Vorgaben sind grundsätzlich vertretbar. Sie reichen allerdings nicht aus, um eine kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht stellen zu können. Die Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden kann, finden sich auf der Homepage www.bauen-im-laerm.ch > Ausnahmegewilligung > Mindestvoraussetzungen. (**wichtiger Hinweis**)

Das Lärmgutachten der PLANAR AG, Zürich vom 6. Februar 2023 zeigt, dass bei den der Kantonsstrasse K293 (Schaffhauserstrasse) zugewandten Fenster im Baubereich A die massgebenden IGW der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III um 4 dB(A) am Tag und um 5 dB(A) in der Nacht überschritten sind. Im Richtprojekt der IGD Grüter AG sind hauptsächlich Fenster der durchgehenden Wohn-/Essbereiche von den Grenzwertüberschreitungen betroffen. Diese werden grösstenteils durch einen vorgelagerten Laubengang zusätzlich vom Lärm der Kantonsstrasse etwas abgeschirmt. Gemäss den Ausführungen im Lärmgutachten dürfte die Wirkung der Laubengänge im 2. und 3. OG reichen, um die IGW einhalten zu können. Im 1. OG dürfte es bei einer Überschreitung von ca. 1 dB bleiben. Auch bei den Atelierwohnungen im EG können die IGW nicht eingehalten werden. Somit braucht das Baugesuch aller Voraussicht nach eine kantonale Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

Die Grundrisse des Richtprojekts sind lärmgerecht konzipiert und die Mindestvoraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung dürften damit erfüllt sein. Der detaillierte Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV ist allerdings im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Wie im Planungsbericht korrekt ausgeführt wird, können dann auch lärmreduzierende Massnahmen an der Quelle (Temporeduktion, lärmarme Beläge) berücksichtigt werden. Dies allerdings nur, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe diesbezüglich bewilligte Projekte vorliegen. (**wichtiger Hinweis**)

Die geplanten Durchgänge zum Hof im EG des Baufelds A sollten so ausgestaltet werden, dass der Strassenverkehrslärm nicht ungehindert in den Innenhof gelangen kann.

Damit die geplanten Freiräume auch eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen, ist der Akustik in diesen Räumen die nötige Beachtung zu schenken. Die Klangqualität bestimmt massgeblich, ob man sich an einem Ort wohlfühlt, auch wenn diese oft nur unbewusst wahrgenommen wird. Wie man durch akustisch wirksame Interventionen (zum Beispiel Terrainmodellierung, vielfältige Bodenmaterialien etc.) die Aufenthaltsqualität des Orts positiv beeinflusst, kann der neu geschaffenen Homepage www.klangraumarchitektur.ch entnommen werden. (**Hinweis**)

Störfallvorsorge

Im Kapitel 4.4 "Störfallvorsorge" des Planungsberichts wird festgehalten, dass sich gemäss Chemierisikokataster der Konsultationsbereich von 100 m der Novartis Stein AG den nördlichen Teil der Parzelle 674 überdeckt. Die angestrebte Innenentwicklung tangiert den Konsultationsbereich.

In § 19 SNV wird sachgerecht festgelegt, dass mit dem Baugesuch ein Konzept zum Umgang mit allfälligen Störfällen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet einzureichen ist, das vorsorgliche Massnahmen enthält.

3.3.6 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

§ 6 Gemäss § 9 BNO sind pro Betrieb nur maximal 500 m² zulässig. In der Präzisierung der Verkaufsfläche werden jedoch 800 m² genannt, bitte bereinigen. (**Vorbehalt**)

Im Übrigen sind die SNV sachgerecht und rechtskonform.

3.3.7 Verschiedenes und Formelles

Der Gestaltungsplan kann frühestens zusammen mit der Teiländerung von § 9 BNO genehmigt werden (**Vorbehalt**).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Corinne Stauffiger
Sektionsleiterin



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter