

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung / Gestaltungsplan «Spezialzone Breitenloh»

gemäss § 15 / 21 BauG

Mitwirkungsbericht

Auflage zur öffentlichen Mitwirkung: 20. April 2023 bis 19. Mai 2023

Anzahl Mitwirkungsbeiträge: 12

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 05. August 2024

Mitwirkungsverfahren

Die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung sowie der Gestaltungsplan «Spezialzone Breitenloh» mit Datum vom 1. März 2023 wurden vom 20. April 2023 bis zum 19. Mai 2023 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Die Publikation erfolgte am 19. April 2023 im Amtsblatt des Kantons Aargau sowie im fricktal.info.

Am 27. April 2023 wurde um 19.30 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung im Saalbau Stein durchgeführt. Im Anschluss standen Gemeinderat und Planer für Einzelfragen zu Verfügung.

Während der Auflagefrist sind 12 Mitwirkungsbegehren eingereicht worden. Mit den zur Einladung erschienenen Mitwirkenden wurden am 17. August 2023, zusammen mit einer Delegation Gemeinderat / Bauverwaltung und Planer, individuelle Besprechungen durchgeführt.

Zu den eingereichten Mitwirkungsbegehren nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
1.1	Wird die Bau- und Nutzungsordnung willkürlich aufgrund zukünftiger Steuereinnahmen geändert? Zudem sei Stein ein Dorf und keine Grossstadt.	Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung beruht auf der Grundlage von Art. 1 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), welcher kompakte Siedlungen sowie die Siedlungsentwicklung nach innen anstrebt. Mit der Festlegung im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt (WSP - Zwischenergebnis: Stein Breitenloo / Neumatt) sowie der Zugehörigkeit zum wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonomer Bedeutung (Sisslerfeld) wird eine Entwicklung von Stein weiter angestrebt und kantonal gefestigt. Ausserdem handelt es sich um eine der letzten Baulandreserven innerhalb der Gemeinde, welche es mit Bedacht zu beplanen gilt. Aufgrund dieser neuen Grundlagen und raumplanerischen Strategien entschieden sich der Gemeinderat von Stein und die Eigentümerschaft, als Grundlage für den auszuarbeitenden Gestaltungsplan auf der Parzelle Nr. 674 einen Planungsprozess mit Workshopverfahren durchzuführen. Im Zuge des Workshopverfahrens und dem nachfolgenden Richtprojekt kam man zum Schluss, dass die über 10 Jahre alten Bestimmungen von § 9 Abs. 3 BNO nicht mehr den aktuellen Grundlagen und Strategien entsprechen und Anpassungsbedarf hinsichtlich der Baumasse und den qualitativen Vorgaben besteht. Die vorgesehenen neuen Bestimmungen sichern eine vernünftige Siedlungsentwicklung nach innen mit gleichzeitiger ortsbaulicher und aussenräumlicher Qualität, was auch dem Charakter eines Dorfes nicht grundlegend entgegensteht.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
1.2	Parkierung: Es herrsche jetzt bereits ein Mangel an Parkplätzen. Hat man abgeklärt, ob genügend Parkplätze gebaut werden (pro Erwachsener mind. 1 Auto + Scooter usw.)?	Grundsätzlich legt der Gestaltungsplan keine Mindestanzahl an Parkfelder für Autos fest; er begrenzt sie auf den Richtwert gemäss VSS-Norm SN 40 281. Der Gestaltungsplan regelt dabei lediglich die örtliche Festlegung. § 10 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan legt dabei einen Mindestwert für Parkfelder für Motorräder fest. Schlussendlich muss in der Baubewilligungsphase die Anzahl Parkfelder geprüft werden. Vorab kann festgehalten werden, dass in Bezug auf das Richtprojekt gemäss VSS Norm SN 40 281 der Richtwert für die Anzahl Parkplätze verschieden berechnet werden kann: - Gewerbe: Pro 100 m² BGF sind 1.2 Parkplätze notwendig - Wohnen: Pro 100 m² BGF sind 1.1 Parkplätze notwendig <u>oder</u> - Wohnen: Pro Wohnung sind 1.1 Parkplätze notwendig Im Richtprojekt sind ca. 1000 m² Gewerbefläche und ca. 12'200 m² Wohnfläche resp. 96 Wohnungen ausgewiesen. Daraus resultiert ein Richtwert für die Anzahl Parkplätze zwischen 118 und 146. Die insgesamt geplanten 145 Parkplätze gemäss Richtprojekt entsprechen dabei diesem Richtwert und reichen für die Überbauung aus.	Wird zur Kenntnis genommen; bereits umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
1.3	Bäume: Vor ein paar Jahren sei mit grossem Aufwand eine Linde (beim Brunnen / Boutique) gepflanzt worden. Wie passt es zusammen, dass jetzt 40-jährige Bäume gefällt werden?	Der Baumbestand im Areal Breitenloh umfasst 69 Platanen. Bei der Entwicklung des Richtprojekts spielten diese Bäume von Beginn weg eine wichtige Rolle. Zahlreiche bestehende Bäume können dabei erhalten bleiben, welche im Situationsplan auch so als «Einzelbaum bestehend» gekennzeichnet und gesichert werden. Die Überbauung mit ihren funktionalen Ansprüchen – beispielsweise Feuerwehrezufahrt – und Abhängigkeiten bei der Höhensetzung von Einstellhalle und Gebäude bringt mit sich, dass gut zwei Drittel des Baumbestands weichen muss. Jedoch werden grosse Bereiche von Unterbauungen freigehalten, damit die neuen Bäume langfristig und gut gedeihen können. Das Richtprojekt sieht die Pflanzung von 70 neuen Bäumen vor, zusätzlich zu den 19, welche erhalten werden. Die Baumarten können so ausgewählt werden, dass sie hohen ökologischen Ansprüchen genügen und für die absehbare Entwicklung des Klimas geeignet sind. Die Chance wird also genutzt, einen zukunftsfähigen, ökologisch und klimatisch wertvollen, robusten (da verschiedene Arten verwendet werden) Baumbestand zu etablieren.	Abgelehnt; Missverständnis des Mitwirkenden.
2.1	Biodiversitätsförderung: Die Planung betreffend Bäume sei sehr positiv. Die Wohn- und Spielflächen (orange-gelben Flächen im Situationsplan) werden, wohl mit Gras- und Blumenrasen eingesät, welche häufig gemäht werden und folglich für Insekten u. dgl. wenig nützlich seien. Dies sei nicht weiter schlimm, wenn es daneben wirklich ökologische Flächen gibt.	Die ökologischen Flächen werden in § 13 Abs. 5 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan gesichert: mindestens 2'000 m² der im Situationsplan als «Naturnah begrünter Aussenraum» festgelegten Flächen sind dabei <i>«als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten, mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.»</i> Zur besseren Übersicht / Verständlichkeit werden diese ökologisch hochwertigen Flächen im Situationsplan dargestellt und in der SNV separat aufgeführt.	Angenommen; wird sinngemäss umgesetzt: Die ungefähre Lage der ökologisch hochwertigen Flächen wird im Situationsplan verortet und in einem separaten Absatz in der SNV aufgeführt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
2.2	Naturnah begrünter Aussenraum: Die blaugrünen Flächen im Situationsplan sind als «Naturnah begrünter Aussenraum» bezeichnet. In den verschiedenen Texten ist von «naturnahen Flächen», «ökologischen Flächen» sowie von «ökologischen Ausgleichsflächen» die Rede. Ist damit dasselbe gemeint oder gibt es da Unterschiede? Es sollte im Baugesuch definiert werden, wie die naturnahen oder ökologischen Flächen ausgerüstet werden sollen und welcher Prozentsatz diese am Gesamtareal ausmachen. <i>(Es wird ein genereller Hinweis darauf gemacht, was Biodiversität alles ausmacht (15 % ökologischer Ausgleich gemäss § 40a BauG) und welche Elemente nötig sind, um eine hohe Biodiversität zu gewährleisten).</i> Bemerkung: Der blaugrüne Streifen (im Situationsplan) am westlichen Arealrand habe den positiven Effekt, dass die Pflanzen- und Tierwelt ein wenig ungestört ist.	Relevant sind die Bezeichnungen in den zu genehmigenden Akten, namentlich der Sondernutzungsvorschriften (SNV) und der Situationsplan 1:500. Dabei sind, wie in Nr. 2.1 erwähnt, die ökologisch hochwertigen Flächen innerhalb des «naturnah begrünter Aussenraums» anzulegen und müssen mind. 2'000 m² betragen. Diese ökologisch hochwertigen Flächen dienen dabei als ökologischer Ausgleich resp. ökologische Ausgleichsflächen. Die genaue Umgebungsgestaltung und damit auch die Ausgestaltung des «naturnah begrünter Aussenraums» ist im Baugesuch auszuweisen. Hierbei <u>kann</u> der Gemeinderat gemäss § 14 Abs. 5 SNV eine unabhängige Fachperson beiziehen, welche die Übereinstimmung mit den Vorschriften, in diesem Falle mit der Anforderung der Ausgestaltung «<i>als ökologisch hochwertige Flächen naturnah zu gestalten, mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten</i>», prüft. Um die fachliche Sicherstellung hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorschriften zu verstärken, wird die «Kann-Formulierung» so umformuliert, dass der Gemeinderat eine Fachperson für die Beurteilung der Baugesuche beiziehen muss.	Nur teilweise angenommen oder nicht im gewünschten Ausmass: Siehe Nr. 2.1 § 14 Abs. 5 wird umformuliert: «Der Gemeinderat lässt Baugesuche [...]»
2.3	Hecken: Wildhecken liegen im Situationsplan ausschliesslich zwischen den «naturnahen» Flächen und den «privat nutzbaren Umgebungsbereichen» der kleineren Gebäude. In der direkten Nachbarschaft menschlicher Aktivitäten werden sich wahrscheinlich keine Tiere in solchen Büschen verstecken oder aufhalten.	Eine Wildhecke mit einheimischen Hecken kann für Kleinsäuger und Vögel als wertvoller Lebensraum oder Vernetzungselement im Siedlungsgebiet dienen. Des Weiteren dient sie der Privatsphäre der Gartenwohnungen, indem sie Einblicke in die privaten Gärten von innerhalb oder ausserhalb des Areals vermeiden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
2.4	Fachperson: Die Begrünung der biodiversitätsfördernden Flächen solle nicht irgendeinem Gärtner in Auftrag, da viele nicht im Naturschutz ausgebildet seien. Ausserdem benötigen die entsprechenden Flächen Pflege durch Fachpersonen. Des Weiteren bedarf es an Hausordnungen und das Bewusstsein der zukünftigen Bewohner, wie mit den Flächen umzugehen ist.	Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer Überbauung dieser Grösse ein kompetenter Landschaftsarchitekt beigezogen wird. § 14 Abs. 5 SNV (siehe auch Nr. 2.2) stellt sicher, dass die Umgebungsgestaltung im Baugesuch durch eine Fachperson geprüft wird und damit den geforderten Qualitäten entspricht. Weiter wird in der Baubewilligung ein Pflegekonzept gefordert. Die effektive Ausgestaltung wird dann bei der Schlusskontrolle der Umgebung geprüft und kann, sofern sie nicht den geforderten Qualitäten entspricht, zur Verbesserung zurückgewiesen werden. Hinsichtlich der fachgerechten Pflege dieser Flächen wird davon ausgegangen, dass die entsprechende Verwaltung sich sach- und fachgerecht darum kümmern wird – eine Vorschrift in der SNV diesbezüglich scheint dem Gemeinderat nicht angebracht.	Nur teilweise angenommen oder nicht im gewünschten Ausmass: Siehe Nr. 2.2
3.1	Die momentan gültige Bauordnung erlaube eine vernünftige Überbauung mit angemessener Wohnungsdichte. Die vorgeschlagene Anpassung der BNO resultiert in Erhöhung der Anzahl Wohnungen um 50 %, was wiederum die Rendite für die Investoren sowie die Steuereinnahmen der Gemeinde Stein erhöht.	Siehe Ausführungen bei Nr. 1.1.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.2	Wird eine entsprechende, angemessene Zivilschutzanlage für so viele Vermieter realisierbar sein?	Gemäss Art 74 der Verordnung über den Zivilschutz (ZSV) gilt der Schutzplatzbedarf innerhalb einer Gemeinde oder eines Beurteilungsgebiets als gedeckt, wenn pro Einwohner ein Schutzplatz vorhanden ist. Die Gemeinde Stein prüft nun parallel, ob auch nach Realisierung des Projekts genügend Schutzräume im Beurteilungsgebiet vorhanden sind. Sollten nicht genügend Schutzräume vorhanden sein, wird entweder die Erweiterung einer bestehenden Zivilschutzanlage, ein Neubau oder die Erstellung von Schutzräumen in der neuen Überbauung geprüft. Stand jetzt ist es vorgesehen, in der neuen Überbauung Schutzräume zu erstellen.	Angenommen; wird sinngemäss umgesetzt: Das Thema Zivilschutzanlage wird im parallel und ggf. im nachgelagerten Verfahren geprüft.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
3.3	Verkehr: Die Planung soll erwägen, ein Einbahnsystem mit Zufahrt über die Schönaustrasse und Abfahrt über die Rhybruggstrasse (Rheinbrückstrasse) oder umgekehrt einzuführen. <i>Begründung: Heute gäbe es diverse Probleme auf der Schönaustrasse: ein- und ausparkierende Autos (inkl. Ein- / Aussteigen sowie Gegenverkehr), Kita-Eltern sowie ständige Ausfahrten aus dem Novartis-Parkplatz.</i> <i>Mit den 16 neuen Besucherparkplätzen («Rückwärtsausparker») sowie den zusätzlichen Ein- und Ausfahrten aus der neuen Tiefgarage (127 Parkplätze) erhöhen sich diese Probleme. Zusätzlich würde es durch diesen Mehrverkehr zu mehr Staus und Unfällen kommen und die Zufahrt von Blaulichtorganisationen würde erschwert bis verunmöglicht.</i>	Der Gemeinderat ist sich der Problematik bei der Kita bewusst, wobei die Schönaustrasse auch von Parkplatzsuchenden sowie Besucher von Säkingen über dem Rhein rege befahren wird. Aufgrund dessen könnte eine angepasste Verkehrsführung (evtl. Einbahnsystem) eine Verbesserung, auch im Hinblick auf das «Rückwärtsausparkieren», herbeiführen und wird geprüft, jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Verfahrens. Zudem sei erwähnt, dass heute das Areal Parkplätze für ca. 400 Fahrzeuge bereitstellt. Die künftige Überbauung wird hingegen lediglich ca. 145 Parkplätze beinhalten, wobei die Mehrheit davon den Bewohnern dienen wird. Deshalb ist nicht mit einer Verkehrszunahme zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen: Eine angepasste Verkehrsführung auf der Schönaustrasse (z.B. Einbahnsystem) wird in einem separaten Verfahren parallel geprüft.
3.4	Parkplätze: Stellt die Tiefgarage auch Plätze für Andere bereit oder ist sie nur für die Mieter vorgesehen? Allenfalls wäre bei den oberirdischen Parkplätzen eine Reduktion möglich und sinnvoll. Eine Anordnung von unbedingt notwendigen Parkplätzen parallel oder schräg zur Schönaustrasse mit Grünflächen dazwischen sollte geprüft werden. <i>Begründung: «Rückwärtsausfahrer» (siehe. Nr. 3.3)</i> Ausserdem seien in der Schönaustrasse nur 16 Parkplätze erlaubt, wodurch Besucher vermehrt Plätze im angrenzenden Wohnviertel suchen werden.	In der Tiefgarage wird hauptsächlich der Parkplatzbedarf der Bewohner abgedeckt (gemäss Richtprojekt: 127 Parkfelder); für weitere Nutzer sind keine Parkplätze angedacht. Der Parkplatzbedarf gemäss VSS-Norm kann gemäss Richtprojekt gedeckt werden (siehe Ausführungen Nr. 1.2), wobei eine oberirdische Parkierungsmöglichkeit für das Gewerbe unabdingbar ist. Die effektive Ausgestaltung und Anordnung der Parkfelder hat dabei innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereichen und nach VSS-Norm zu erfolgen. Hinsichtlich des «Rückwärtsausparkierens» sei auf Nr. 3.3 verwiesen.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt: Siehe Nr. 3.3

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
3.5	Fusswege: Ein dritter Fussweg (analog dem bestehenden) im Westen sei erforderlich. <i>Begründung: jeden Tag Eltern mit Kinderwagen / Velo zur Kita eilen und den nicht geradlinigen Weg durch das Areal meiden würden. Dasselbe gelte für Besucher des Migros. Ebenso würde der «abgasreiche und laute» Weg entlang der Schaffhauserstrasse gemieden.</i>	Im Situationsplan sind drei Fusswege festgesetzt, welche von der Öffentlichkeit genutzt werden können, so auch entlang der Schaffhauserstrasse bis hin zur Migros. Das bestehende Trottoir auf der Ostseite der Schaffhauserstrasse ist nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters und wird mit der vorliegenden Planung nicht tangiert. Hinweis: Von der mittleren und westlichen Fusswegverbindung soll nur die westliche der Öffentlichkeit dienen.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
3.6	Gefahren: Während der Bauzeit seien die Häuser der Anwohner durch Erschütterungen rissgefährdet. Ausserdem würden die Anwohner durch Lärm, Staubemissionen usw. beeinträchtigt. Werden diese Auswirkungen kompensiert? Ausserdem gäbe es eine Gasleitung unter dem «Fussweg West». Sollte diese noch «aktiv» sein, sollte aufgrund der Explosionsgefahr die Lage den Arbeitern bekannt sein (Warntafeln).	Während der Bauphase werden mittels Rissprotokoll und Staubschutz die entsprechenden Massnahmen zum Schutz der Anwohner getroffen. Dabei ist die Zusammenarbeit mit einer entsprechend kompetenten Anlaufstelle seitens Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sicherzustellen. Vor der Baueingabe ist seitens Bauherrschaft abzuklären, wo und was für eine Leitung das Grundstück durchläuft. Ggf. ist die Leitung zu verlegen.	Wird zur Kenntnis genommen: Die Gefahren werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren geprüft und behandelt.
3.7	Gefahren: Aufgrund der ständig wechselnden Mieterschaft (weniger Eigenverantwortung als Eigentümer) bestünde eine erhöhte Gefahr an Littering und Kriminalität.	Die Gefahren des Litterings sowie der Kriminalität können nicht im Rahmen des Gestaltungsplans beseitigt werden. Mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung (Belichtung und Platzierung genügender Abfallerimer) kann dem entgegengewirkt werden. Der Gemeinderat ist aber der Meinung, dass im Rahmen des Gestaltungsplans dies noch nicht geregelt werden soll. Mit der Realisierung eines Neubaus wird zudem das Risiko von Kriminalität als äusserst gering eingeschätzt, unabhängig von der Eigentumsstruktur.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
3.8	Workshop: Es sei befremdend, dass während den 3 Workshops (beginnend im Januar 2022) kein Anwohner beigezogen wurde. Erst am 3. April 2023 (Informationsveranstaltung) sowie mit der Mitwirkungsaufgabe wurden die Anwohner miteinbezogen. Die Anwohner («Laien») mussten sich mit der komplexen Fragestellung innert 3 Wochen auseinandersetzen. Dies sei in der Hoffnung geschehen, dass die Betroffenen überfordert sein würden und alles «abnicken» würden.	Das Workshopverfahren kam einer Art «Potenzialstudie» auf strategischer Ebene für das Areal Breitenloh gleich, welches in einem Richtprojekt resultierte. Dies wurde in einem interdisziplinären Planungsteam (Raumplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten) erarbeitet und von einem Begleitgremium (Vertreter Kanton, Gemeinde, Kommission u.a. Energie) begleitet. Schlussendlich konnte ein Richtprojekt ausgearbeitet werden, welches sich in das komplexe Spannungsfeld, welches die diversen Disziplinen mitbringen, einfügen lässt. Die Verfeinerung soll nun gemeinsam mit der gesamten Bevölkerung stattfinden. Aufgrund der Gleichbehandlung der Steiner Bevölkerung wurden nicht willkürlich Privatpersonen zu einem früheren Zeitpunkt miteinbezogen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens konnten nun alle Einwohnerinnen und Einwohner ihre Meinung und Anpassungsvorschläge zur Planung dem Gemeinderat mitteilen, was für die vorliegende Planung dem Gemeinderat zweckmässig erscheint.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.9	Abstände: Der Bau D sollte verkürzt und an Bau B angebaut werden. <i>Begründung: Der vorgesehene Minimalabstand von 4 m des Baus D zum Grundstück Bergmeister (Parzelle Nr. 1168) beeinträchtigt die Privatsphäre, sei eine Wertminderung der Liegenschaft.</i>	Der Gemeinderat stimmt dem Anliegen zu, dass der Grenzabstand von 4.0 m zu klein ist. Im Sinne der Gleichbehandlung wird die Anordnung der Bauten angepasst, sodass die Grenzabstände nicht derart unterschiedlich gross sind. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass an der bestehenden westlichen Fusswegverbindung festgehalten werden wird (siehe Nr. 3.5) und damit der Grenzabstand von Gebäude D sinnvollerweise erhöht werden muss.	Nur teilweise angenommen oder nicht im gewünschten Ausmass: Die Anordnung der Bauten / Baubereiche wird angepasst, wobei der Grenzabstand von Haus D auf mind. 5 m erhöht wird.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
3.10	Bauhöhen: Die Bauhöhe der Blöcke B, C und D seien abzustufen: von 3 Stockwerken im Osten zu 2 Stockwerken im Westen. <i>Begründung: Dies ergebe einen harmonischeren Übergang zum angrenzenden Wohngebiet.</i>	Das Ziel der Teiländerung der BNO und des Gestaltungsplan ist es, dass eine haushälterische Nutzung des Bodens im Zuge der Entwicklung nach Innen unter Bereitstellung einer hohen Qualität im Areal Breitenloh geschieht (siehe Nr. 1.1). Der Workshop und das erarbeitete Richtprojekt haben unter Abwägung der verschiedenen Interessen gezeigt, dass die zulässigen Geschosse und Gebäudehöhen notwendig sind, um eine sinnvolle Innenentwicklung auf dem Areal zu realisieren. Die entsprechende architektonische und Umgebungsqualität wird mit der Anpassung von § 9 Abs. 3 BNO sowie § 13 / 14 SNV sichergestellt. Des Weiteren wird mit der Erhöhung des Grenzabstands (siehe Nr. 3.9) sowie der Abstufung der Gebäude B, C und D gegenüber Gebäude A ein harmonischerer Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
4.1	Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung solle nicht weiterverfolgt werden. <i>Begründung:</i> 1. Das Dorfbild von Stein werde zerstört, da Stein immer noch ein Dorf und keine Stadt sei. Die zweistöckige Bauweise gemäss BNO sei stimmig. 2. Die Teiländerung bedeute einen Anstieg von ca. 288 Personen, was wiederum zu ca. 200 mehr Autos führen werde. Dies wiederum verstärke die Parkplatz- und Stauproblematik.	1. Siehe Ausführungen Nr. 1.1 2. Gemäss Richtprojekt sind insgesamt 145 Parkplätze vorgesehen, was auch den VSS-Normen entspricht (siehe Nr. 1.2). Damit stehen ausserdem 145 Parkplätze zu den heute vorhandenen ca. 400 Parkplätzen gegenüber, was nicht zu einer Zunahme des Verkehrs führen wird und somit die Stauproblematik nicht weiter verschärft wird.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
4.2	Parkplätze: In der neuen Siedlung seien zu wenig Parkplätze geplant. Heute bestünde bereits ein «Durcheinander» mit Parkplätzen in Stein.	Die Anzahl der geplanten Parkplätze entspricht der VSS-Norm (siehe Nr. 1.2). Weiter ist es nicht die Aufgabe von Privaten, öffentliche Parkplätze oder Aufgabe der Gemeinde, Parkplätze für Säckingen zu schaffen, welche keine Wertschöpfung generieren.	Bereits umgesetzt; wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Bäume: Es sei schade, dass alle ca. 40-jährigen Bäume beim Trottoir Kinderhort zur Migros weggärten.	Siehe Ausführungen Nr. 1.3.	Abgelehnt; Missverständnis des Mitwirkenden.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
4.4	Das Trottoir zur Migros solle bestehen bleiben.	Das Trottoir zum Migros bleibt unverändert und ist zudem ausserhalb des Planungspereimeters.	Bereits umgesetzt.
5.1	Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung solle nicht weiterverfolgt werden. <i>Begründung:</i> 1. Die geplanten Gebäude seien sehr hoch, was wiederum Schattenwurf mit sich bringe und eine Wertminderung der Liegenschaft (Parzelle Nr. 910) darstelle. 2. Das Dorfbild von Stein werde zerstört, da Stein immer noch ein Dorf und keine Stadt sei. Die zweistöckige Bauweise gemäss BNO sei stimmig. 3. Die Teiländerung bedeute einen Anstieg von ca. 288 Personen, was wiederum zu ca. 200 mehr Autos führen werde. Dies wiederum verstärke die Parkplatz- und Stauproblematik.	1. Die Gebäudehöhen sind insofern notwendig, dass das Areal haushälterisch genutzt werden kann (siehe Nr. 3.10). Das Thema Schattenwurf wird als unproblematisch erachtet: Neu sind im rückwärtigen Bereich 3 Vollgeschosse ohne Attika zulässig (vgl. angepasste Zonenvorschrift), bisher 2 Vollgeschosse mit Attika oder Dachgeschoss. Ausserdem wird davon ausgegangen, dass durch die Ausrichtung der Gebäude, der Abstufung gegenüber der Wohnzone sowie mit Erhöhung des Grenzabstands (siehe Nr. 3.9) keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Schattenwurfs zu erwarten sind. Ausserdem sei darauf hingewiesen, dass in der südlich benachbarten Kernzone K eine 4-geschossige Bauweise zulässig ist. 2. Siehe Ausführungen Nr. 1.1. 3. Siehe Ausführungen Nr. 4.1.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
5.2	Abstände: Die Grenzabstände der 3 Blöcke zu den Grundstücken Ott / Bergmeister (Parzellen Nrn. 910 und 1168) sollten überall gleich sein, sprich analog dem Grenzabstand gegenüber dem Kinderhort.	Siehe Ausführungen Nr. 3.9.	Nur teilweise angenommen oder nicht im gewünschten Ausmass: Anpassung gemäss Nr. 3.9
5.3	Parkplätze: In der neuen Siedlung seien zu wenig Parkplätze geplant. Heute bestünde bereits ein «Durcheinander» mit Parkplätzen in Stein.	Die Anzahl der geplanten Parkplätze entspricht der VSS-Norm (siehe Nr. 1.2). Weiter ist es nicht die Aufgabe von Privaten, öffentliche Parkplätze oder Aufgabe der Gemeinde, Parkplätze für Säckingen zu schaffen, welche keine Wertschöpfung generieren.	Bereits umgesetzt; wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
5.4	Lärm: Was macht man gegen den Lärm? Es sei eine enorme Mehrlärmbelastung, welche von neuen Mietern und Autos ausgehen würde.	Grundsätzlich bildet die neue Überbauung einen Lärmriegel gegenüber der Kantonsstrasse für die Liegenschaften, welche westlich des Areals liegen, was eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation mit sich bringt. Ausserdem werden mit den geplanten 145 Parkplätzen gegenüber den heute vorhandenen ca. 400 Parkplätzen keine grösseren Lärmemissionen von Autos entstehen, da zumal der grösste Teil der Parkplätze unterirdisch realisiert wird. Grundsätzlich sind die Lärmgrenzwerte einzuhalten.	Bereits umgesetzt.
5.5	Bäume: Es sei schade, dass alle ca. 40-jährigen Bäume beim Trottoir Kinderhort zur Migros wegkamen.	Siehe Ausführungen Nr. 1.3.	Abgelehnt; Missverständnis des Mitwirkenden.
5.6	Das Trottoir zur Migros solle bestehen bleiben.	Siehe Ausführungen Nr. 3.5.	Bereits umgesetzt.
6.1	Dem Bestandsschutz der auf der bestehenden BNO errichteten Gebäude in der Nachbarschaft solle ein höherer Stellenwert beigemessen werden. Das Dorfgefüge in Stein solle nicht durch die Teiländerung der BNO negativ beeinflusst werden (Ordnung, Verkehr, verwaltungstechnische Möglichkeiten usw.). Zudem dürfe der Charakter des Dorfes Stein sowie des Areals Breitenloh nicht prägend verändert werden. <i>Begründung: Es seien hauptsächlich kommerzielle gründe hinter der Revision. Die bestehende BNO sei nicht ohne Grund genau in dem Wortlaut erlassen worden.</i>	Siehe Ausführungen Nr. 1.1.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
6.2	Infrastruktur: Die bereits bestehenden Infrastrukturprobleme im Quartier dürften durch die angestrebten Veränderungen nicht zusätzlich verstärkt werden. <i>Begründung: Verdichtetes Bauen mit eher kleineren Wohnungen erhöhe die Anforderungen an die bestehende Infrastruktur und ihre Leistung enorm.</i>	Dem Gemeinderat sind Parkplatz-Infrastrukturprobleme im Quartier bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.3	Dorfleben: Der Bau von Mietwohnungen habe den Zugang von Familien zur Folge, welche ihr langfristiges Leben nicht unbedingt am momentanen Wohnort ausrichten und sich nicht ins Dorfleben integrieren (im Gegensatz zu Eigentümerschaften).	Von der Eigentumsstruktur können nicht per se auf die Absichten / Integrationswilligkeit der Bewohner Rückschlüsse gezogen werden. Mit der Bereitstellung von diversen Wohnungsgrössen wird zudem versucht, einen gewissen Bevölkerungsmix im Areal Breitenloh zu schaffen, was wiederum zu einem spannenden Dorfleben beiträgt.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
6.4	Bauhöhen: Es solle ein möglichst harmonischer Übergang zwischen der bestehenden W2 Zone und der neuen Nutzungszone mittels Staffelung der Bauhöhen geschaffen werden: im angrenzenden Bereich zur W2 im Westen sollen die Vorschriften der W2 gelten und sich fortlaufend gegen die Kantonsstrasse in W3 resp. W4 Vorschriften verändern.	Siehe Ausführungen Nr. 3.10.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
6.5	Abstände. Der Bau D sei auf der Höhe der Parzelle Bergmeister (Parzelle Nr. 1168) um eine Einheit zu kürzen und falls nötig beim Bau B anzuhängen. Sollte dies nicht möglich sein, solle der Grenzabstand mind. auf 5 m erhöht werden. <i>Begründung: Es könne nicht sein, dass der Nutzwert oder gar der Liegenschaftswert von bestehenden Wohnbebauungen durch eine Teilrevision der BNO verschlechtert werde. Eine Verschiebung von Bestandswerten hin zu neu schaffenden Werten dürfe nicht erfolgen.</i>	Siehe Ausführungen Nr. 3.9.	Nur teilweise angenommen oder nicht im gewünschten Ausmass: Anpassung gemäss Nr. 3.9

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
6.6	Gefahren: Im Bereich der Kita sollen keine zusätzlichen Besucherparkplätze geschaffen werden, sondern eine Ein- und Ausladezone für Kita-Nutzer. <i>Begründung: Es werde durch die Schaffung von zusätzlichen Besucher-Parkplätzen das Unfallrisiko zwischen dem Eingang der Kita und der bestehenden Einfahrt der Novartis erhöht. Es käme aufgrund der Strassenquerung mit Kleinkindern jetzt bereits zu gefährlichen Situationen im Zusammenhang mit Durchgangsverkehr aus dem Quartier, ein- und ausladenden Eltern sowie sonstigen Besuchern / Nutzer der Strasse in Richtung Fussgängerbrücke nach Säckingen.</i>	Siehe Ausführungen Nr. 3.3. Hinweis: Es gibt dort einen geringen Durchgangsverkehr.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt. Siehe Nr. 3.3
6.7	Parkierung: Es solle möglichst viel Parkfläche unter die Neubebauung konzentriert werden und mind. pro Wohnung ein Abstellplatz sowie ein weiterer zusätzlicher Besucher- oder Mietparkplatz vorhanden sein. <i>Begründung: Im Quartier Breitenloh sowie in den Nebenstrassen fehle es bereits zum heutigen Zeitpunkt an öffentlichen Parkplätzen, insbesondere die Stadt Bad Säckingen, die Holzbrücke sowie auch das Gewerbe vor der Rheinbrücke mit dem Rheinuferweg zahlreiche Besucher anlocken. Die Parkplatzsituation sei oft nur durch die Unterstützung der Firma Novartis (Freigabe des Parkplatzes) bewältigbar. Ausserdem würden 96 neue Wohneinheiten ein hohes Besucheraufkommen mit sich bringen.</i>	Die Anzahl der geplanten Parkplätze entspricht der VSS-Norm (siehe Nr. 1.2). Weiter ist es nicht die Aufgabe eines Investors, öffentliche Parkplätze oder Aufgabe der Gemeinde, Parkplätze für Bad Säckingen zu schaffen, welche keine Wertschöpfung generieren.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
6.8	Verkehr: Es solle über eine Einbahnstrassenregelung bei der Schönaustrasse mit einer verbesserten Einleitung in die Kantonsstrasse (z.B. Kreisel) nachgedacht werden. <i>Begründung: Das hohe Verkehrsaufkommen sowie das «Rückwärtsausparkieren» aus den oberirdischen Parkplätzen sei mit erhöhtem Risikopotenzial verbunden.</i>	Siehe Ausführungen Nr. 3.3.	Wird zur Kenntnis genommen: Siehe Nr. 3.3
6.9	Radfahrer/Fussgänger: Die Ost-West-Querung der Liegenschaft müsse besser auf zusätzliche Belastung durch Fussgänger und Radfahrer ausgelegt werden. <i>Begründung: Der stark befahrene Fahrradweg ende bei der Novartis. Momentan werde oft der jetzige Parkplatz als ungefährliche Durchfahrt bis zur Migros genutzt, auch von Mitarbeitern und Zulieferern der Novartis. Der Fussweg im Bereich der Kita und zur jetzigen Wohnzone 2 sei nicht dafür ausgelegt.</i>	Die kantonale Radroute wird ab der Novartis mittels Radstreifen weitergeführt. Eine zusätzliche Radführung durch das Quartier wird aufgrund des Konfliktpotenzials mit den Fusswegen als nicht zielführend erachtet. Für die Fussgänger ist mit den zwei öffentlichen Wegen Richtung Süden sowie mit den im Situationsplan festgelegten «Hausdurchgängen» auch eine adäquate Ost-West-Querung gewährleistet.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
6.10	Abfall: Im Zuge der Überbauung könnte die Müllentsorgung im gesamten Quartier verbessert werden. Die oftmals von Tieren verursachten Verunreinigungen durch zerrissene Müllsäcke sind zu eliminieren. <i>Begründung: Sicherlich werde die Infrastruktur mit einem entsprechenden System an Grosscontainer im Erdverbau und mit einem Netz an kleineren, oberirdischen Standmüllbehältern ausgestattet, da das Projekt Hausabfall und Abfall in der Umgebung mit sich bringen würden.</i>	Es ist eine Unterfluranlage für das neue Quartier geplant. Demzufolge betrifft diese Problematik der herumliegenden Abfallsätze ausschliesslich die bestehenden Immobilien. Das Problem von zerrissenen Abfallsäcken lässt sich dort nur durch Eigendisziplin der Bewohner beheben, indem Abfallsäcke niemals über Nacht nach draussen gestellt, sondern erst am Morgen des Abfuhrtages bereitgestellt werden.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
6.11	Biodiversität/Bäume: Mit einem hohen Grünanteil und möglichst hohem und alten Baumbestand ist dem veränderten Mikroklima entgegenzuwirken. Die Baumreihen entlang der Kantonsstrasse sowie hin zum Fussweg an der Wohnzone 2 seien zwingend zu erhalten. <i>Begründung: Verdichtetes Bauen würde zusätzliche Wärmeemissionen und eine verringerte Luftzirkulation erbringen, was das Mikroklima negativ beeinflusst. Die Platanenreihen zudem das Landschafts- / Siedlungsbild, bilden einen wichtigen Lebensraum für Vögel und verbessern das Mikroklima. Zudem treten sie den Emissionen der stark befahrenen Kantonsstrasse entgegen.</i>	Siehe Ausführungen Nr. 1.3.	Abgelehnt; Missverständnis des Mitwirkenden.
7.1	Die Teiländerung der BNO ist nicht weiter zu verfolgen, es ist eine Gesamtrevision anzustreben. <i>Begründung:</i> <i>Die verdichtete Bauweise werde unterstützt, solle aber den Bedürfnissen der Steiner Bevölkerung dienen. Die fairste Lösung wäre eine, wenn die verdichtete Bauweise generell zugelassen würde.</i> <i>Es laufe eine Studie seitens Kanton über den Bedarf der jetzigen und künftigen Arbeitnehmenden des Sisslerfelds.</i> <i>Reihenfamilienhäuser wären sehr geeignet für die Spezialzone Breitenloh und würden nicht unbedingt für weniger Menschen Wohnraum schaffen. Da es aber weniger Wohnungen an sich wären, würde dies weniger Autos (Parkplätze) bedeuten.</i>	Eine Teiländerung der BNO für das Areal Breitenloh ist zum jetzigen Zeitpunkt angezeigt (siehe Ausführungen Nr. 1.1). Der Workshopprozess hat zudem gezeigt, wie eine hohe bauliche und Umgebungsqualität erreicht werden kann, wenn gleichzeitig die Siedlungsentwicklung nach Innen stattfindet.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
7.2	Bauliches Konzept: Das bauliche Konzept ist zu überdenken, es brauche mindestens zwischen den Gebäuden eine freie Sicht auf das Feld und die Sonne von Osten. <i>Begründung: Mit bis 15 m Höhe und 100 m Länge werde kein fließender Übergang, sondern eine Grenzmauer gegenüber der Landwirtschaftszone im Osten und den Industriegebäuden an der Schönaustrasse geschaffen. Zudem werde das Quartier künftig als Dorfeingang wahrgenommen. Das Dorfbild werde zu stark beeinträchtigt. Die jetzige BNO trage diesen Aspekten Rechnung. Des Weiteren heben die Abschrägungen an den Fassaden den «Staumauer-Effekt» kaum auf. Der Weg auf der Quartierinnenseite sei von oben her nicht einsehbar. Weiter seien die sich im EG befindenden Gewerberäume und Ateliers vermutlich bei Dunkelheit nicht belebt.</i>	Die Landwirtschaftszone grenzt nicht direkt an das Areal Breitenloh, dazwischen befindet sich noch die stark befahrene Kantonsstrasse K 293. Die von dieser ausgehenden Lärmemissionen gilt es zu reduzieren resp. die relevanten Grenzwerte einzuhalten. Die Einhaltung dieser Grenzwerte ist fast ausschliesslich mittels Ausbildung eines «Lärmriegels» entlang der Kantonsstrasse möglich. So kann das gesamte Areal sinnvoll bebaut werden. § 14 SNV schreibt unter anderem vor, dass eine Fassadengliederung im Baubereich mit einer vertikalen Unterteilung in einzelne Fassadenabschnittsbereiche von max. 30 m zu realisieren ist. Siehe zusätzlich Ausführungen Nr. 1.1.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
7.3	Dorfleben: Viele günstige Kleinwohnungen würden zu einer hohen Fluktuation / Anonymisierung statt einer Integration der Bewohner ins Dorfleben führen.	Siehe Ausführungen Nr. 6.3	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
7.4	Lärm: Gegen den Lärm sei mit Tempominderung und Flüsterbelag Abhilfe zu schaffen.	Mit dem Längsbau (Gebäude A) wird dem Lärm gegenüber der Kantonsstrasse K 293 Abhilfe geschaffen. Eine Temporeduktion sowie auch ein Flüsterbelag würden allenfalls auch einen Beitrag dazu leisten. Dies wird jedoch nicht im vorliegenden Verfahren geprüft.	Wird zur Kenntnis genommen: Die Temporeduktion wurde bereits mit dem Kanton besprochen und wird mit Baubeginn umgesetzt (von 60 km/h auf 50 km/h). Ein Flüsterbelag wäre im Zusammenhang mit der nächsten Strassensanierung gemeinsam mit dem Kanton zu prüfen.
7.5	Parkierung: Die Parkplatzsituation sei noch einmal neu zu überdenken. Eine Lösung wie bei der Schaffhauserstrasse 31 wäre zu befürworten. <i>Begründung: Die rückwärtsgerichtete Ausfahrt auf der Schönaustrasse sei gefährlich (viele Fussgänger, Kinder und E-Bike-Fahrer) und nicht zu befürworten.</i>	Siehe Ausführungen Nrn. 3.3 und 3.4.	Abgelehnt, wird nicht umgesetzt: Siehe Nr. 3.3

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
7.6	Verkehrsregime: Es müsse eine Lösung gefunden werden, bei welcher die Bewohner der Überbauung nicht ins Fahrverbot fahren und «wild» im Quartier parkieren. Eine Tiefgarageneinfahrt auf der Seite Schönaustrasse und eine Tiefgaragenausfahrt beim Kappellenweg könnte eine Lösung sein.	Die Anzahl der geplanten Parkplätze entspricht der VSS-Norm (siehe Nr. 1.2). Weiter ist es nicht die Aufgabe von Privaten, öffentliche Parkplätze oder Aufgabe der Gemeinde, Parkplätze für Säckingen zu schaffen, welche keine Wertschöpfung generieren. Eine Konzentration der Ein- und Ausfahrten aller Pflichtparkplätze hätte zur Folge, dass die Besucherparkplätze nicht direkt, sondern rückwärtig über zum Teil private Zufahrtsstrassen u.a. angefahren werden könnten. Bei Quartierstrassen ist eine solche Segmentierung u.a. auch in Stein nicht üblich und daher auch nicht zweckmässig. Eine generelle Verbesserung der Verkehrssituation auf der Schönaustrasse scheint dem Gemeinderat jedoch wichtig und ist in der Weiterplanung zu überprüfen (siehe Nr. 3.3).	Wird zur Kenntnis genommen: Siehe Nr. 3.3
7.7	Fusswege: Die Gehwege seien mit Follow-me-Lichtern auszustatten. <i>Begründung: Die vielen Wildtiere im Quartier sollen nicht unnötig der Lichtverschmutzung ausgesetzt werde, wobei die Sicherheit gleichzeitig nicht reduziert werden solle.</i>	Die Festlegung der Beleuchtungsart der Fusswege ist jedoch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht stufengerecht, sondern wird auf Stufe Baubewilligungsverfahren erfolgen.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
7.8	Bepflanzung: Die Büsche bei der Kantonsstrasse seien wohl überlegt anzubringen. <i>Begründung: Auf der Seite der Kantonsstrasse befänden sich die Vorsprünge auch auf Ebene Parterre. Dies mache die Begehung des Weges vom Dorf Richtung Novartis unangenehm, da nicht hinter diese rechten Winkel geblickt werden könne.</i>	Bei den Bepflanzungen auf der Seite der Kantonsstrasse handelt es sich um Bäume, welche ggf. gemeinsam mit einem Landschaftsarchitekten sinnvoll angebracht werden (siehe Nr. 2.4).	Angenommen; wird sinngemäss umgesetzt: Siehe Nr. 2.4
8.1	Dorfbild: Das Dorfbild gehe komplett verloren. Stein werde mehr und mehr städtischer, unpersönlicher und anonymer.	Siehe Ausführungen Nr. 1.1.	Abgelehnt; unklare Forderung.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
8.2	Verkehr: Die Verkehrssituation liesse bereits heute zu wünschen übrig: ab 15.00 Uhr stehe man auf der Schaffhauserstrasse im Stau. Dies würde mit den zusätzlichen 150 Autos plus Besucher noch verschärft. Ausserdem würde das Unfallrisiko erhöht und die Bedingungen für Rettungsdienst und Feuerwehr erschwert.	Mit der Überbauung ist mit keiner Verkehrszunahme zu rechnen; das Thema Blaulichtorganisation wird in die Planung aufgenommen und das Unfallrisiko, die «Rückwärtsausparkierer» betreffend, wird nochmals angegangen (siehe Nr. 3.3).	Wird zur Kenntnis genommen: Siehe Nr. 3.3
8.3	Parkierung: Aktuell gebe es zu wenig Parkplätze in der Gemeinde und diese seien kostenpflichtig. Bei Anlässen wie Brückenfest / Pontonieranlass / kantonales Turnfest stelle die Novartis den Besuchern / der Bevölkerung Parkplätze zum Gratis-Parkieren zur Verfügung. Oft seien bereits heute bei den für das Breitenloh-Quartier vorgesehenen Besucherparkplätzen keine freien Plätze mehr vorhanden.	Siehe Ausführungen Nrn. 5.3. Hinweis: Für einmalige Anlässe werden keine Spitzen berechnet und keine permanente Parkplätze (Anlagen) gebaut.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.4	Wertminderung: Die Überbauung habe eine Wertminderung bestehender Liegenschaften und Verlust an Lebensqualität und Sonnenlicht zur Folge. Ausserdem werde es eine erhöhte Lärmbelastung, erhöhte Kriminalität sowie mehr Littering und weniger Parkplätze geben.	Der Gemeinderat ist nicht der Auffassung, dass die Überbauung eine Wertminderung zur Folge hat. Mit der geplanten Überbauung (inkl. der Anpassung des Grenzabstands siehe Nr. 3.9) ist nicht von einem erhöhten, problematischen Schattenwurf auszugehen (siehe Nr. 5.1). Die Überbauung wird sich positiv hinsichtlich der Lärmthematik auswirken (siehe Nr. 7.4). Zum Littering & Kriminalität siehe Ausführungen Nr. 3.7. Zu den Parkplätzen siehe Ausführungen Nr. 5.3.	Abgelehnt; unklare Forderung: Anpassung Grenzabstand (siehe Nr. 3.9)
8.5	Gefahr: Es bestehe eine grosse Explosionsgefahr (Erschütterung bei den Bauarbeiten) durch die Gasleitung, welche unmittelbar bei den Einfamilienhäusern des Breitenloharters und des Novartisparkplatzes verlegt sei.	Siehe Ausführungen Nr. 3.6.	Wird zur Kenntnis genommen: Siehe Nr. 3.6

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
8.6	Fusswege: Es werde ein zusätzlicher Fussweg benötigt. <i>Begründung: Wenn der Parkplatz nicht mehr da sei, werden sich zusätzliche Velofahrer (E-Bike / E-Trottinett) und Fussgänger auf dem kleinen bestehenden Fussweg tummeln, welche zur Kita / Holzbrücke / zum Einkaufen ins Dorf oder zur Arbeit gehen.</i>	Mit den zwei öffentlichen Fusswegverbindungen und dem Privatweg ist der Gemeinderat der Meinung, dass eine genügend gute Durchwegung (Nord-Süd) gegeben ist.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
8.7	Infrastruktur: Es würden zusätzliche Kosten für den Ausbau / Erweiterung von den heute bereits überlasteten Infrastrukturen anfallen, da auch die Überbauung Neumatt viele Einwohner in die Gemeinde bringen wird. Ausserdem werden sich die Themen Wasser- und Stromknappheit verschärfen.	Infrastrukturkosten fallen laufend an – mit oder ohne die neue Überbauung. Mit den zusätzlichen, absehbaren Bewohnern im Breitenloh lässt sich die Infrastruktur langfristiger planen und gleichzeitig werden die Kosten auf mehr Bewohner «abgewälzt». Die Zusatzkosten pro zusätzlichem Bewohner im Breitenloh resp. die daraus entstehenden Kosten pro Einwohner sind dabei niedriger als die Kosten pro Einwohner ohne die Überbauung.	Abgelehnt; unklare Forderung.
8.8	Dorfleben: Die hohe Anzahl an 2.5 Zimmerwohnungen werde vor allem Doppelverdiener ansprechen, welche nur am Abend und am Wochenende in zuhause sein werden. Diese Zielgruppe bevorzuge Anonymität und habe kein Interesse an der Integration im Dorf.	Siehe Ausführungen Nr. 6.3.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
8.9	Staatswillen: Durch die Vorgaben des verdichteten Bauens werde der Staatswillen durchgesetzt, wobei die einzelnen Bewohner / Menschen kein Mitspracherecht mehr haben und ignoriert werden.	Siehe Ausführungen Nr. 1.1. Ausserdem konnten die Bewohner im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ihre Inputs / Meinung zur Planung kundtun, was wiederum einer fachlichen Beurteilung unterzogen wurde und ggf. die Planung zur Anpassung geführt hat.	Abgelehnt; unklare Forderung.
8.10	Workshop: Viele Bewohner des Breitenlohquartiers seien enttäuscht, dass sie nicht von Anfang an bei der Planung miteinbezogen wurden. Ein Mitspracherecht im Vorfeld wäre wünschenswert gewesen.	Siehe Ausführungen Nr. 3.8.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
8.11	Abstände: Der vorgesehene Minimalabstand von 4 m des Baus D zu den angrenzenden Grundstücken der Einfamilienhausbesitzer sei definitiv zu gering (Privatsphäre).	Siehe Ausführungen Nr. 3.9.	Nur teilweise angenommen oder nicht im gewünschten Ausmass: Siehe Nr. 3.9
8.12	Bauhöhen: Die geplanten Blöcke B, C und D seien zu hoch. Die geplanten 3 Stockwerke sollten auf max. 2 Stockwerke gekürzt werden, damit es angenehmer für die angrenzenden Wohnquartiere und Bewohner werde.	Siehe Ausführungen Nr. 3.10	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
9.1	Entweder solle die Teiländerung der BNO nicht weiterverfolgt und eine Variante mit niedrigeren Gebäuden realisiert werden oder die BNO (§ 9 Abs. 3) wie folgt abgeändert werden: [...] - Die Bauten <u>dürfen</u> entlang der K293 3 Vollgeschosse <u>plus ein reduziertes 4. Vollgeschoss, das max. 70 % der Fläche eines Vollgeschosses umfasst (max. Gesamthöhe ca. 12.9 m)</u> und im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse <u>mit zusätzlichem Attika (max. Gesamthöhe 9.5 m)</u> aufweisen. [...] <i>Begründung: Das Projekt sei mit den vorgestellten Dimensionen zu wuchtig (Verweis auf ein Beispiel mit einer ca. 16.5 m hohen Pappel am Ortseingang).</i>	Siehe Ausführungen Nrn. 1.1, 3.10 und 5.1.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
9.2	Bauliches Konzept: Die Bebauung solle analog dem Rhypark 1-7, 5080 Laufenburg erfolgen. Ausserdem sei eine Auflockerung von grossen Flächen an den Fassaden vorzusehen.	Das vorliegende Richtprojekt und Gestaltungsplan sind im Prozess unter Abwägung der diversen Interessen entstanden und wird als beste und zielführendste Lösung betrachtet. § 14 SNV schreibt unter anderem vor, dass eine Fassadengliederung im Baubereich mit einer vertikalen Unterteilung in einzelne Fassadenabschnittsbereiche von max. 30 m zu realisieren ist, womit die Auflockerung gegeben ist.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
9.4	Energie: Die günstigste Variante sei es, die Anbindung an das Fernwärmekraftwerk auf dem Gelände der DSM anzustreben. Eine entsprechende Dampfleitung sei bis auf das Gelände der Novartis vorhanden. Es könnte auch der Bau eines kleinen Blockheizkraftwerkes mit Hackschnitzel attraktiv sein. Ausserdem seien einige der angrenzenden Gebäude im Zollquartier mit Gasthermen beheizt, wobei eine günstige Anbindung weiterer Gebäude die Akzeptanz erhöhen könnte.	Im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens wird die geeignete Wärmezeugung geprüft. Eine autonome Lösung, welche eine überdurchschnittlich ökologische Variante vorsieht, ist bereits im Gestaltungsplan vorgesehen und wird damit öffentlich-rechtlich eingefordert (siehe § 17 SNV).	Bereits umgesetzt; wird zur Kenntnis genommen.
9.5	Parkierung: Alle Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) sollten in der Tiefgarage geplant werden, wobei noch zusätzliche Ausgänge für Fussgänger in alle Himmelsrichtungen zwecks kurzer Wege realisiert werden sollten. Oberirdisch seien nur Kurzzeitparkplätze vorzusehen (z.B. max. 45 min). Ausserdem könnten Tiefgaragenstellplätze für Anwohner des Zollquartiers die Akzeptanz erhöhen.	Die Anordnung aller Besucherparkplätze in der Tiefgarage scheint zwecks Auffindbarkeit nicht praktikabel. Ausserdem werden Tiefgaragen in der Regel mit einer Toranlage ausgestattet, was für Besucherparkplätze per se gewisse Schwierigkeiten hinsichtlich des Zugangs mit sich bringt. Die Überbauung stellt gemäss VSS-Norm genügend Parkplätze für die Überbauung zur Verfügung (siehe Nr.1.2). Es ist nicht die Aufgabe der Eigentümerschaft, Parkplätze für die Anwohner des Zollquartiers zur Verfügung zu stellen. Hinweis: Bei Leerständen ist eine Vermietung sicherlich denkbar.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
9.6	Bauphase: Während der Bauphase sei der Kapellenweg nicht als Zu- und Abfahrtsstrasse einzuplanen.	Die Logistik und Abläufe während der Bauphase werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
10.1	Parkierung: - Die Schönaustrasse sei aufgrund der bereits bestehenden Parkplätze, der Novartis-Mitarbeiter oder der Kita Zauberstei stark frequentiert. Es sei insbesondere aufgrund von rückwärtsausparkierenden Autos eine gefährliche Situation (Fussgänger / Velofahrer / Autofahrer), welche durch zusätzliche Parkplätze verstärkt würde. - Während den Anlieferungszeiten der Migros sei die Zufahrt in den Kapellenweg versperrt, was auch die geplanten Besucherparkplätze blockieren werde.	- Siehe Ausführungen Nr. 3.3 - Sollte es jedoch jetzt bereits der Fall sein, dass die Zufahrt des Kapellenwegs während den Anlieferungszeiten blockiert ist, ist die Migros in der Handlungspflicht und muss die Anlieferung anders lösen. Um jedoch genügend Manövrierrflächen für die Kundenparkfelder in diesem Bereich zu sichern, soll der Kapellenweg (betrifft die Anstosslänge an die Migros-Parzelle) im Rahmen der vorliegenden Planung verbreitert resp. die Verbreiterung gesichert werden. Dies wird zudem die Engpässe während den Anlieferungszeiten vermindern.	Nur teilweise angenommen oder nicht im gewünschten Ausmass: Die Verbreiterung des Kapellenwegs wird mittels Strassenlinien gesichert.
10.2	Bauhöhen: Die Höhe aller Bauten sei zu überdenken. <i>Begründung: Das Ortsbild sowie die direkt betroffenen Nachbarn des Einfamilienhausquartiers Breitenloh, im Speziellen der minimale Abstand von 4 m vom Bau D, würden zu stark beeinträchtigt.</i>	Siehe Ausführungen Nrn. 3.10 und 5.1.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
10.3	Fusswege: Der Fussweg West von der Kita Zauberstei bis zur Migros solle erhalten bleiben.	Siehe Ausführungen Nr. 3.5	Bereits umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
11.1	Parkierung: Die Parkierung solle generell überdacht werden. Die Parkierung Breitenloh solle mit einer Ein- bzw. Ausfahrt zentral gelöst werden (analog Schaffhauserstrasse 31 gegenüber dem Coop). <i>Begründung:</i> 1. <i>Die zusätzlichen 14 Parkplätze an der Schönausstrasse seien keine gute Lösung, insbesondere aufgrund des Rückwärtsausparkierens.</i> 2. <i>Sicherheitsrisiko mit einer zusätzlichen Ein-/Ausfahrt von der Tiefgarage neben der Ein-/Ausfahrt des Novartisparkplatzes. Mit dem Ausbau Sisslerfeld würden zudem noch mehr Grenzgänger mit dem Fahrrad oder zu Fuss ihren Arbeitsweg über die Schönauserstrasse bewältigen.</i> 3. <i>Die «wilde Parkiererei» schon vorprogrammiert sei, da in der neuen Überbauung Geschäfte, Gewerbe sowie ein Café entstehen sollen und hierfür lediglich 7 bzw. 8 Parkplätze vorgesehen seien.</i> 4. <i>Keine Wendemöglichkeiten beim Kapellenweg, sollten die 4 geplanten Gewerbeparkplätze besetzt sein (Fahrverbot folgt).</i> 5. <i>Aufhebung des Parkplatzes könnte weitere Folgen haben aufgrund von Einkaufstouristen nach Säckingen. Die Migros musste einst einen Parkdienst einfordern, da ihre Parkplätze alle besetzt wurden.</i>	Siehe Ausführungen Nrn. 3.3 und 6.7.	Wird zur Kenntnis genommen: Siehe Nr. 3.3

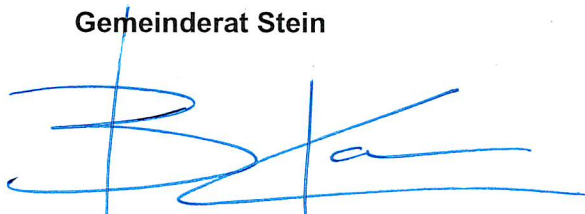
Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
11.2	Verkehr: Es solle eine einseitige Verkehrsführung der Schönaustrasse geprüft werden (Einbahnabschnitt von der Rheinbrückstrasse in Richtung Schaffhauserstrasse bis zur Strasse Breitenloh). <i>Begründung:</i> 1. Dies würde eine Aufwertung für den Fahrradverkehr sowie die Fussgänger bedeuten. 2. Die Wegfahrt über das Gebiet Schänzliweg, Breitenloh und Schönaustrasse wäre über die Rheinbrückstrasse nicht mehr möglich, was momentan trotz Beschilderung praktiziert wird. 3. Die Zufahrt für in das Gebiet wäre weiterhin über die Schöнау- bzw. Rheinbrückstrasse gegeben. 4. Die «wilde Parkiererei» an der Schönaustrasse wäre nicht mehr möglich. 5. Das Einlenken in die Schönaustrasse wäre weniger gefährlich. 6. Bei der Einbiegung von der Schaffhauserstrasse in die Schönaustrasse könnte mit der Beschilderung Sackgasse / Anwohner / Besucher / P. Novartis die unerlaubten Zufahrten (Einkaufstourismus) reduziert werden.	Siehe Ausführungen Nr. 3.3	Wird zur Kenntnis genommen: Siehe Nr. 3.3
11.3	Fuss-/Radwege: 1. Das Trottoir an der Schaffhauserstrasse sei entlang der Schönaustrasse weiterzuführen. 2. Dem Fahrradverkehr müsse in diesem Projekt eine grössere Bedeutung zugeschrieben werden.	1. Der Bedarf eines Trottoirs an der Schönaustrasse wird hinterfragt. Der vorliegende Gestaltungsplan weist eine genügend engmaschige Durchwegung auf, sodass Fussgänger bspw. die Kita sicher erreichen können. Ab den heutigen Parkplätzen bei der Kita besteht eine Tempo 30 Zone, in welcher generell eine Mischverkehrsführung besteht (und auch angestrebt wird) und auch aufgrund der Strassenbreite keine Trottoirs sinnvoll sind. 2. Siehe Ausführungen Nr. 6.9.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
12.1	Ortsbild: Das Projekt wirke wie eine Betonwand, die nichts Schönes an sich hat, wenn man von Sisseln nach Stein fahre. Der grosse, wuchtige Bau wirke nicht passend in diese Gegend.	Siehe Ausführungen Nr. 1.1. Mit den SNV (§ 14) wird eine entsprechende Qualität sichergestellt.	Bereits umgesetzt.
12.2	Gebäudelänge: Es solle die Maximallänge, wie sie in der aktuellen BNO steht, gelten. <i>Begründung:</i> 1. <i>Es wird befürchtet, dass der lange Bau den Verkehrslärm reflektieren wird und dadurch die Wohnqualität gegenüber (Parzelle Nr. 620) beeinträchtigt wird.</i> 2. <i>Optische Gründe</i>	Siehe Ausführungen Nr. 1.1. Hinsichtlich des «reflektierenden Lärms» hält der Gemeinderat fest, dass die Parzelle Nr. 620 nur ca. zur Hälfte direkt gegenüber von Gebäude A steht und dieser Bereich unbebaut ist. Dadurch wird die Wohnqualität nicht entscheidend vermindert, da eine allfällige Reflektion vom Strassenlärm die bewohnten Bereiche nicht betrifft.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
12.3	Bauhöhen: Die Teiländerung der BNO wird in Bezug auf die Höhe des Projekts als grossen Nachteil für die Liegenschaft Nr. 620 erachtet.	Siehe Ausführungen Nr. 3.10.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
12.4	Lärm: Das Anbringen eines Flüsterbelags sowie ein Tempolimit auf 50 bis nach dem Kreisel seien zur Lärminderung zwingend nötig.	Siehe Ausführungen Nr. 7.4	Wird zur Kenntnis genommen: Siehe Nr. 7.4
12.5	Die Teiländerung der BNO sei nicht weiterzuverfolgen. Sollte ein Bedarf an Reihenhäuser bestehen, sollte diesem Bedarf Rechnung getragen werden. <i>Begründung:</i> 1. <i>Ein so wuchtiger Bau in diesem Quartier wurde in der BNO bewusst nicht vorgesehen.</i> 2. <i>Ein so hohes Bauwerk in der Nachbarschaft sei unerwünscht.</i> 3. <i>Falscher Zeitpunkt: die Wohnbedarfsanalyse für das Sisslerfeld sei im Gange und abzuwarten.</i>	Siehe Ausführungen Nr. 1.1.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.

Nr.	Mitwirkungsbegehren	Stellungnahme Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
12.6	Dorfleben: Es werde eine Bauweise vorgesehen, welche dazu beitrage, dass Stein zu einem Schlafdorf werde und Vereine aussterben würden. Viele junge Familien würden vergeblich ein Haus suchen und ziehen von Stein weg. Ausserdem sei die Fluktuation in einigen Wohnblöcken in der Überbauung Kreuzstrasse enorm, was wahrscheinlich in der neuen Überbauung auch der Fall sein werde.	Siehe Ausführungen Nrn. 6.3.	Abgelehnt; wird nicht umgesetzt.
12.7	Die Bäume entlang der Kantonsstrasse sollen in der jetzigen Grösse bestehen bleiben und als gegenseitiger Sichtschutz dienen. Es wird eine Garantie erwartet, dass wegfallende Bäume (infolge Bauarbeiten) ersetzt werden.	Siehe Ausführungen Nr. 1.3	Abgelehnt; Missverständnis des Mitwirkenden.
12.8	Workshop: Es sei unverständlich, dass bei einem solch grossen Projekt die Anwohner nicht von Anfang an in die Planung miteinbezogen wurden.	Siehe Ausführungen Nr. 3.8.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stein, 05. August 2024

Gemeinderat Stein



.....
Beat Käser
(Gemeindeammann)



.....
Sascha Roth
(Gemeindeschreiber)

