

Gemeinde Stein

## Teiländerung Nutzungsplanung „Spezialzone Breitenloh“ Anpassung § 9 Abs. 3 BNO

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Bauzonenplan Stein (Quelle: AGIS) vom 26. September 2012, Gebiet Breitenloh, (Gestaltungsplanareal rot umrandet) sowie parallel erarbeiteter Gestaltungsplan Spezialzone Breitenloh

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage / Auslöser der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
2.1	Bau- und planungsrechtliche Grundlagen	1
2.2	Überlegungen letzte Gesamtrevision 2011	2
2.3	Bestandteile Teiländerung „Spezialzone Breitenloh“	3
2.4	Planerische Grundlagen	3
2.4.1	Städtebauliche Potenzialanalyse 2016	3
2.4.2	Testplanung Sisslerfeld 2019	4
2.4.3	Regionaler Sachplan Sisslerfeld (rSP)	5
<b>3</b>	<b>Umwelt</b>	<b>6</b>
3.1	Lärmschutz	6
3.2	Störfallvorsorge	7
<b>4</b>	<b>Anpassungen § 9 Abs. 2 BNO / § 9 Abs. 3 BNO</b>	<b>8</b>
4.1	Raumplanerische Begründung	8
4.2	Überlegungen zum Bauzonenregime	8
4.3	Erläuterung zu § 9 Abs. 2 BNO / § 9 Abs. 3 BNO im Einzelnen	8
<b>5</b>	<b>Verfahrensschritte</b>	<b>11</b>
5.1	Ablauf der Planung	11
5.2	Kantonale Vorprüfung	12
5.3	Mitwirkung der Bevölkerung	12
5.4	Abschliessende kantonale Vorprüfung	12
5.5	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	13
5.6	Beschlussfassung / Genehmigung	13

## Beilagen (analog Gestaltungsplan)

B1	Richtprojekt Überbauung 2. 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

### 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

## 1 Ausgangslage / Auslöser der Planung

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan und § 9 Abs. 3 BNO der Gemeinde Stein besteht auf der Parzelle Nr. 674 eine Gestaltungsplanpflicht. Als Grundlage für den geforderten Gestaltungsplan wurde im Jahr 2022 ein Planungsprozesses mit Workshopverfahren für eine neu geplante Überbauung durchgeführt. Dieser Prozess umfasste die Erarbeitung von ersten konzeptionellen städtebaulichen und freiräumlichen Gedanken bis hin zum Richtprojekt für den Gestaltungsplan. Gemäss Protokoll der Sitzung vom 31. Oktober 2022 hat der Gemeinderat Stein die Variante „Fächer“ positiv beurteilt. Das in der Folge nochmals leicht angepasste Richtprojekt vom 13. Februar 2023 bildet die Grundlage für die Einleitung des Gestaltungsplanverfahrens, gleichzeitig aber auch für die parallele Durchführung einer Teiländerung der BNO.

Der darlegte Prozess brachte zu Tage, dass die Bestimmungen der „Spezialzone Breitenloh“ angepasst werden müssen. Die in der rechtskräftigen BNO definierten Masse (Geschossflächen, Vollgeschosse) sind deutlich zu tief, 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 ESP im kantonalen Richtplan) wurde entschieden, eine so weit wie möglich parallel mit dem Gestaltungsplan vorzunehmende Teiländerung der BNO durchzuführen. In § 9 Abs. 3 BNO sollen die Baumasse angepasst und erhöhte qualitative Anforderungen für das Gestaltungsplanareal „Spezialzone Breitenloh“ (Parzelle Nr. 674) definiert werden.

§ 9 Abs. 3 BNO ist bereits mehr als 10 Jahre 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 war. Die „Spezialzone Breitenloh“ kann bezüglich Zonentyp, zulässiger Nutzungen und Gestaltungsplanpflicht belassen werden, erfordert aber eine Anpassung in den Baumassen und in den qualitativen Vorgaben.

Der Anpassungsbedarf ergibt sich aufgrund neuer Grundlagen (Städtebauliche Potenzialanalyse Stein 2016, ESP Sisslerfeld Synthesebericht 2021, regionaler Sachplan Sisslerfeld), veränderter raumplanerischer Strategien (verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen, öffentliches Interesse an haushälterischer Bodennutzung, angedachter Wohnschwerpunkt, Lage beim Entwicklungsschwerpunkt). Er geht aus den daraus resultierenden Erkenntnissen sowie den Schlussfolgerungen im Rahmen des Workshopprozess für die Erarbeitung des Richtprojekts zum Gestaltungsplan hervor. Insgesamt handelt es sich um eine klar abgegrenzte Anpassung von § 9 Abs. 2 BNO und von § 9 Abs. 3 BNO; das Zonenregime und das Grundgerüst der Allgemeinen Nutzungsplanung Stein bleiben bestehen.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

Die vorliegende Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung basiert im Wesentlichen auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

#### Übergeordnete bau- und planungsrechtliche Grundlagen

- Richtplantext und Richtplangesamtkarte des Kantons Aargau vom 20.09.2011 / 24.03.2015 (Stand 8.11.2022 / 27.04.2022)

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)

#### Kommunale bau- und planungsrechtliche Grundlagen

- Bauzonenplan 1:2'500, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 2.12.2011, genehmigt vom Regierungsrat am 26.09.2012
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 2.12.2011, genehmigt vom Regierungsrat am 26.09.2012
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5.12.2020, genehmigt vom Regierungsrat am 24.03.2021

Der Bauzonenplan und die BNO aus dem Jahr 2012 sind das Ergebnis einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die erwähnte Teilrevision aus dem Jahr 2021 umfasste die Hauptthemen Umsetzung der Gewässerraumzonen sowie die Anpassung der BNO an die IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe). Weitere Themen waren die angepassten Definitionen der Dachdurchbrüche.

Im Bauzonenplan 1:2'500 wird die Spezialzone Breitenloh SpBr verortet (orange / violett schraffiert). § 5 BNO Stein verweist in der Zonenübersicht auf den für die Spezialzone Breitenloh relevanten § 9 BNO, dessen Teiländerung Gegenstand dieses Planungsberichts ist.

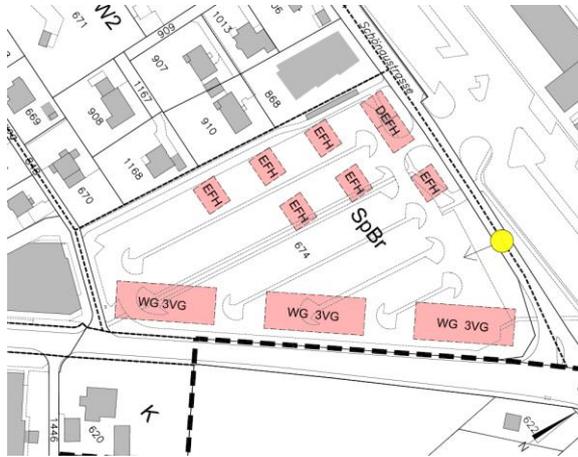
## **2.2 Überlegungen letzte Gesamtrevision 2011**

*Auszug Planungsbericht Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gemeinde Stein (Koch+Partner, Oktober 2021)*

Bereits zum Zeitpunkt der Gesamtrevision Nutzungsplanung Stein 2011 hielt Koch+Partner fest, dass aufgrund der regen Bautätigkeit der letzten Jahre die Baulandreserven grösstenteils aufgebraucht waren. In einer Studie aus dem Jahr 2000 zur „Kapazitäts- und Bedarfsanalyse des bestehenden Baugebiets“ kam man bereits damals zum Schluss, dass mittels Verdichtungen und andererseits mittels einer Neueinzonung eines grösseren Areals zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden könne. So wurden im Planungsbericht der Gesamtrevision auch die Absichten für die Umzonung der heutigen Spezialzone Breitenloh dargelegt, welche zuvor der normalen 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone zugeordnet war. Die damalige Eigentümerin, die Novartis Pharma AG, nutzte das Areal als offenen Parkplatz. Mit der damaligen Zonenplanrevision wurde für die Spezialzone Breitenloh die gemischte Nutzung festgelegt. Sprich, die Spezialzone war hauptsächlich für Wohnbauten, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Standort bestimmt, wobei der Wohnanteil mindestens 50 % betragen muss. Die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung gilt es in einem Gestaltungsplan festzulegen. Entsprechend der geplanten künftigen Nutzung, welche zumindest teilweise eine Wohnnutzung fordert, wurde die Spezialzone Breitenloh der unüberbauten Wohn- und Mischzone angerechnet.

Im damals erstellten Bebauungskonzept sind entlang der Schaffhauserstrasse 3-geschossige Wohn- und Gewerbebauten und im rückwärtigen, an das der Wohnzone 2 angrenzende Gebiet 2-geschossige Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen. So wurde eine Bruttogeschossfläche von ca. 7'500 m<sup>2</sup> geschaffen, was einer Ausnutzungsziffer von 0.55 entspricht. Das damals erstellte Bebauungskonzept (siehe Plan Seite 3) diente als Berechnungsgrundlage für die Kenngrössen in § 9 BNO. Die im Planungsbericht prognostizierten Einwohnerzahlen für das Jahr 2024 wurden auf 3'400 bis 3'500 Einwohner geschätzt. Stand Ende 2022 waren in Stein bereits 3'429 Einwohnende gemeldet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Prognose übertroffen wird. Entsprechend bedarf es auch einer Anpassung der darauf ausgelegten Einwohnerkapazität von rund 3'400 Einwohnern. Der Vergleich des damaligen Bebauungs-

plans mit dem aktuellen Richtprojekt verdeutlicht den Massstabsprünge in der neu angestrebten Bebauungsstruktur. Letztere wurde anhand aktueller raumplanerischer Grundlagen spezifisch auf die heutige Situation und die von der Schaffhauserstrasse ausgehende Lärmproblematik angepasst.



Bebauungskonzept Rheinbrückstr. / Breitenloh Stein 2010



Richtprojekt Umgebung 2023; Basis für Gestaltungsplan

## 2.3 Bestandteile Teiländerung „Spezialzone Breitenloh“

Die vorliegende Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Stein besteht aus nachfolgenden rechtsverbindlichen Unterlagen:

- Teilrevision BNO „Spezialzone Breitenloh“

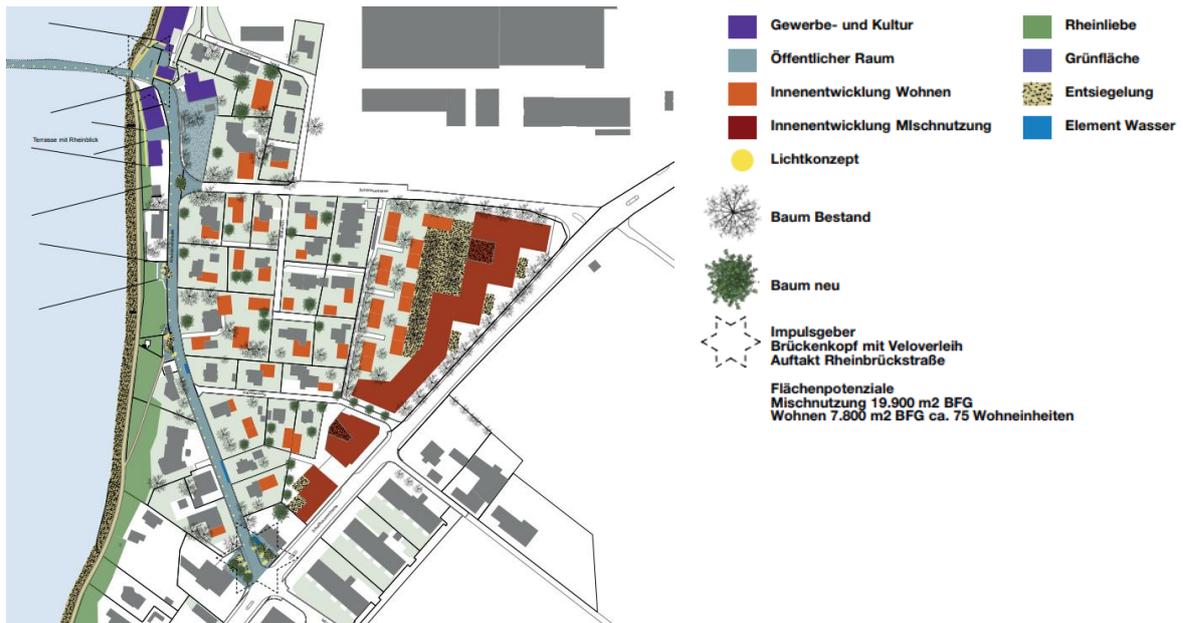
Dieser Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung.

## 2.4 Planerische Grundlagen

### 2.4.1 Städtebauliche Potenzialanalyse 2016

Die Gemeinde Stein liess 2016 eine städtebauliche Potenzialanalyse 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 Gestaltungsplan-Areal Breitenloh sind vor allem derer zwei relevant.

Die **Lebensader Schaffhauserstrasse** ist als hochfrequentierte Kantonsstrasse die wichtigste MIV-Achse der Gemeinde und aufgrund der angrenzenden Linienführung direkt relevant für das Areal Breitenloh. Das zweite relevante Teilgebiet befasst sich mit dem **Brückenschlag Rhein**. Dabei sollen Angebote des Wohnraums gestärkt und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Ein städtebauliches Schema (vgl. Seite 4) verdeutlicht die Innenentwicklungspotenziale entlang der Schaffhauserstrasse, wo eine Bruttogeschoss-Fläche von rund 20'000 m<sup>2</sup> für Mischnutzungen realisierbar ist.

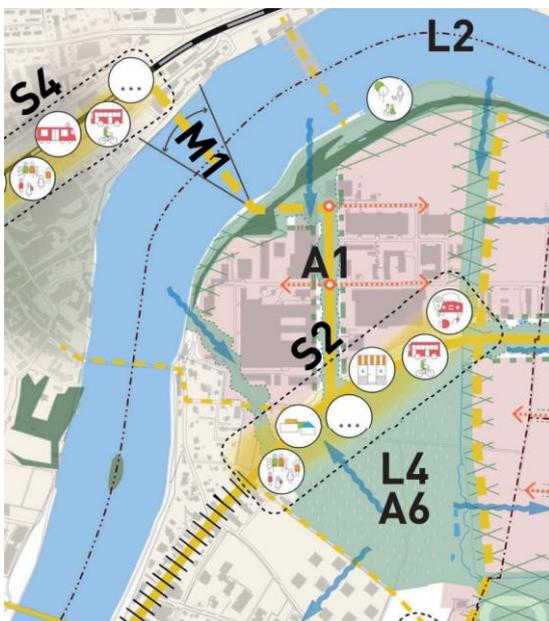


Städtebauliche Strategiekarte Schaffhauserstrasse (Quelle: Studio | Stadt | Region)

Die Potenzialstudie hebt 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.

#### 2.4.2 Testplanung Sisslerfeld 2019

Seit 2019 führt der Kanton Aargau in den Gemeinden Stein, Sisslen, Eiken sowie 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 die Lage nahe der Deutschen Grenze mit Bad Säckigen eine besondere Herausforderung darstellt. Die Region ist speziell geprägt durch grossflächige Ansammlungen von Industrie- und Gewerbenutzungen.



Speziell relevant für Spezialzone Breitenloh:

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

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

Für die künftige Entwicklung sind auf dem Gestaltungsplanareal Breitenloh unter anderem die Zielbereiche 'Scharnier Novartis', 'Scharnier Nord' sowie 'Landschaftsgerüst' von spezieller Relevanz.

Im Gestaltungsplanareal Breitenloh, im südlichen Teil des „**Scharniers Novartis**“ (S2), besteht ein zentraler öffentlicher Raum, welcher verschiedene funktionale Anforderungen erfüllen soll. So ist es nicht nur ein Punkt der Ankunft und des Umsteigens, sondern auch ein Treffpunkt und Ort für den Aufenthalt mit Verpflegungsmöglichkeiten sowie Dienstleistungen für die Arbeitnehmenden der angrenzenden Areale.

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.

Als ergänzende Achse gewinnt die (Langsamverkehrs-)Verbindung von Bad Säkingen 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.

### 2.4.3 Regionaler Sachplan Sisslerfeld (rSP)

Mit dem regionalen Sachplan werden die Zielvorstellungen zur räumlichen Entwicklung des Sisslerfelds in einer Gesamtsicht festgelegt. Die Projektträger des regionalen Sachplans sind die vier Gemeinden Stein, Münchwilen, Eiken und Sisseln. Sie beschliessen den Sachplan formell. Das Instrument ist nach der Genehmigung durch den Kanton für die Behörden aller Planungsstufen (Gemeinde, Region und Kanton) verbindlich. 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 Arealebene 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 infolge der ho-

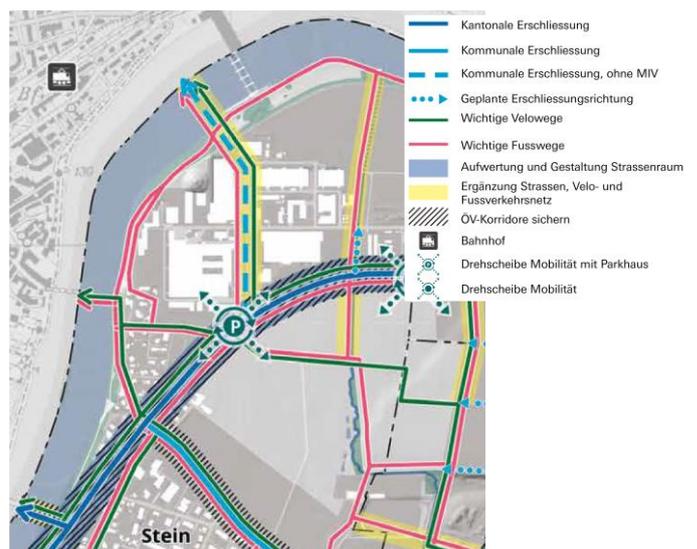
hen Verkehrsbelastung mit einem Längsbau einen Lärmriegel vorsehen zu müssen. Gemäss Abklärungen zur Quartierdurchlüftung werden für das Areal Breitenloh grösstmögliche Entsiegelungs- / Bepflanzungsmassnahmen gegenüber einer Verbreiterung von Durchlässen als sinnvoller erachtet als eine nicht situationsgerechte 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. Zur Zielerreichung arbeiten die vier Gemeinden gemeinsam einen kommunalen Gesamtverkehrsplan aus, der die Netze und Massnahmen für alle Verkehrsträger festlegt. 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 Erschliessungsachse 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

### 3 Umwelt

#### 3.1 Lärmschutz

Die BNO der Gemeinde Stein legt in der Spezialzone Breitenloh die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV fest. 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.

### 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 Protokollauszug vom 9. August 2021 der Gemeinde Stein zum Thema Höchstgeschwindigkeit auf der Schaffhauserstrasse (K293), im Bereich Novartis, wurde der Kanton 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: „Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben können wir [...] eine Anpassung der Geschwindigkeit in Aussicht stellen, sobald das ehemalige Parkplatzareal der Novartis der-einst 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.“ Gemeindeseitig wird im Rahmen der geplanten Überbauung des Areals Breitenloh eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h als Grundlage für das Baugesuchsverfahren angestrebt.

### 3.2 Störfallvorsorge

Der Konsultationsbereich von 100 m der Novartis Stein AG überdeckt den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 674. Raumplanerisch ist es in hohem Masse erwünscht, dass die innere Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Umfeld eines Entwicklungsschwerpunktes und in einem angestrebten Wohnschwerpunkt stattfinden kann. 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 Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen, um die Risiken soweit möglich und angemessen zu minimieren. Hinweise finden sich in der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Herausgeber: ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA, Oktober 2013).

Eine aus der Zonierung hervorgehende bauliche Konzeption lässt nur ein beschränktes Aufkommen von Personen auf engem Raum erwarten. Sie lässt Möglichkeiten zur Selbst- und Fremdreitung offen. Geeignete bauliche Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuches vorzusehen, wofür ein Konzept zum Umgang mit der Störfallvorsorge auszuarbeiten ist.

## 4 Anpassungen § 9 Abs. 2 BNO / § 9 Abs. 3 BNO

### 4.1 Raumplanerische Begründung

Die aktuellen raumplanerischen Ziele einer verstärkt anzustrebenden Siedlungsentwicklung nach Innen, insbesondere die im Abschnitt 2.4 aufgeführten Grundlagen und die Erkenntnisse aus dem Workshopprozess zeigen, dass die aktuell zulässige Ausnutzungsziffer von 0.564 (7'500 m<sup>2</sup> Geschossfläche) deutlich zu tief ist, um eine adäquate ortsbauliche und aussenräumliche Situation schaffen zu können. Die im Richtprojekt zum Gestaltungsplan vorgesehenen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind gegenüber der noch rechtskräftigen BNO deutlich zu gross. Deshalb wurde parallel zum Gestaltungsplanverfahren diese Teiländerung von § 9 Abs. 2 BNO und von § 9 Abs. 3 BNO eingeleitet. Voraussetzung für die Genehmigung des parallel erarbeiteten Gestaltungsplanes „Spezialzone Breitenloh“ ist die Anpassung von § 9 BNO. Daraus ergeben sich dann zwar im Gestaltungsplan 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.

### 4.2 Überlegungen zum Bauzonenregime

In der Gemeinde Stein wird die bauliche Dichte in den regulären Bauzonen mit Wohnanteil (Dorfzone, Kernzone, Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2, Wohnzone 3) vor allem über Höhenmasse sowie Geschossigkeit, Gebäudelängen und Abstände definiert. Dabei wird von der Berechnung einer Ausnutzungsziffer AZ abgesehen. Hingegen wird in den Spezialzonen (Spezialzone Bahnhof, Spezialzone Breitenloh, Spezialzone Neumatt, nicht aber in der Spezialzone Rheinbrückstrasse) die bauliche Dichte durch Kontingente in Form von maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen definiert (in m<sup>2</sup>).

Im Grundsatz wird mit der Teiländerung der BNO die vorhandene Systematik beibehalten. Es muss jedoch beachtet werden, dass fixe Masse in der BNO folglich keinen Spielraum mehr in der Gestaltungsplanung zulassen. Entsprechend müssen die Masse eng auf das Richtprojekt abgestimmt werden. Letzteres geht aus einem mehrstufigen Workshopprozesses hervor mit der Erkenntnis, dass eine angemessene ortsbauliche Reaktion und die Rücksichtnahme auf die Lärmimmissionen eine deutlich höhere Ausnutzung hervorrufen. Primär die maximalen Höhenmasse und die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen bedürfen einer Anpassung.

Seit 2012 haben sich die Verhältnisse insofern geändert, als eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt wird. An einer haushälterischen Bodennutzung bei gleichzeitiger sorgfältiger Einpassung in den örtlichen Kontext besteht ein hohes öffentliches Interesse.

### 4.3 Erläuterung zu § 9 Abs. 2 BNO / § 9 Abs. 3 BNO im Einzelnen

Rechtskräftiger § 9 BNO	Geänderter § 9 BNO
<p><sup>1</sup> Die Spezialzone Breitenloh SpBr ist hauptsächlich für Wohnbauten, entlang der Schaffhauserstrasse (K293) für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Standort bestimmt.</p>	<p><sup>1</sup> Die Spezialzone Breitenloh SpBr ist hauptsächlich für Wohnbauten, entlang der Schaffhauserstrasse (K293) für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Standort bestimmt.</p> <p style="text-align: right; color: green;"><i>bleibt unverändert / Begriff Verkaufsfläche analog § 15d BauV</i></p>

Rechtskräftiger § 9 BNO	Geänderter § 9 BNO
<p><sup>2</sup> Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich.</p>	<p><sup>2</sup> Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich. Für den Gestaltungsplan gelten folgende Baumasse:</p> <p style="text-align: center;"><i>Zusammenfassung der Baumasse</i></p>
<p>- Die Bauten haben entlang der K293 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse aufzuweisen.</p>	<p>- Die Bauten dürfen entlang der K293 max. 4 Vollgeschosse plus ein reduziertes 5. Vollgeschoss (max. Gesamthöhe 16.2 m) und im rückwärtigen Bereich max. 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika (max. Gesamthöhe 9.5 m) aufweisen.</p> <p style="text-align: center;"><i>Aus Richtprojekt zum Gestaltungsplan hervorgehende Höhenmasse</i></p>
<p>- Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 7500 m<sup>2</sup> (Richtwert) zu begrenzen.</p>	<p>- Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 13'000 m<sup>2</sup> zu begrenzen.</p> <p style="text-align: center;"><i>Aus Richtprojekt zum Gestaltungsplan hervorgehende Ausnutzung</i></p>
<p>- 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).</p>	<p>- Gegenüber der benachbarten Wohnzone richten sich die zulässigen Grenzabstände __ nach den Bestimmungen der Wohnzone 3 (Bauten mit 3 Vollgeschossen) resp. der Wohnzone 2 (Bauten mit 2 Vollgeschossen).</p> <p style="text-align: center;"><i>Höhen / Gebäudelängen gestrichen; Höhen weiter vorne bereits enthalten, Gebäudelängen ergeben sich aus Richtprojekt im Gestaltungsplan</i></p>
<p><sup>3</sup> Für den Gestaltungsplan geltende folgende Umsetzungskriterien:</p>	<p><sup>3</sup> Für den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:</p> <p style="text-align: center;"><i>Präzisierung und Ergänzung</i></p>
<p>- Die Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.</p>	<p>- Die Bebauung hat eine besonders hohe architektonische und ortsbauliche Qualität sowie eine qualitativ besonders hoch-stehende Freiraum- und Umgebungsgestaltung aufzuweisen (inklusive Klangraumgestaltung). In Abwägung mit den Anforderungen des Lärmschutzes sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung vorzusehen.</p> <p style="text-align: center;"><i>Präzisierung; gesteigerte Anforderungen, umfassendere Qualitätsanforderungen</i></p>
<p>- 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.</p>	<p>- Der Wohnanteil beträgt mindestens 70 %, der Gewerbeanteil mindestens 5 % der zulässigen Gesamtnutzung des Areals. Er ist auch bei einzelnen Etappen und bei einer Parzellierung gesamthaft sicherzustellen. Die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat fest. Der Wohnungsspiegel gewährleistet jeweils generationen gemischtes Wohnen.</p> <p style="text-align: center;"><i>Areal soll weitgehend auf Wohnen ausgerichtet werden (angedachter Wohnschwerpunkt / Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan)</i></p>
<p>- Die 3-geschossigen Bauten haben sich mit den Längsseiten resp. den Hauptfirsten parallel zur K293 auszurichten.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Gestrichen, da dies Gegenstand des Gestaltungsplanes ist</i></p>

Rechtskräftiger § 9 BNO	Geänderter § 9 BNO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Belassen, Ziel ist nach wie vor richtig</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verkehrserschliessung erfolgt rückwärtig über die Schönaustrasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verkehrserschliessung erfolgt rückwärtig über die Schönaustrasse. Ausnahmen für Notzufahrten, Rettungsfahrzeuge sowie, bei ausgewiesenem Bedarf, für Kundenparkfelder über den Kapellenweg können zugelassen werden.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Präzisierende / umfassendere Bestimmung</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Neu, Vorgaben zur Fusswegplanung</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vom Gemeinderat festgelegt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vom Gemeinderat festgelegt.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Beibehalten; Weiteres wird im Gestaltungsplan definiert</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen, ökologisch wertvoll und hitzeoptimiert zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Präzisierende / umfassendere Bestimmung</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten sind überdurchschnittlich energieeffizient auszugestalten und mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Die Integration von Solaranlagen hat gestalterisch hochwertig zu erfolgen.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Neu; strategische Vorgabe für Energieplanung</i></p>

## Fazit

Insgesamt liegt das öffentliche Interesse zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft geplante, weitgehend dem Wohnen und in untergeordnetem Masse dem Gewerbe dienenden Überbauung in der Nutzung einer grösseren, freigewordenen Fläche innerhalb des kompakt ausgeschiedenen Siedlungsgebietes. Mit den durch die angepasste BNO möglichen Baumassen wird erst eine angemessene ortsbauliche und aussenräumliche Konzeption möglich. Gleichzeitig soll mit den angepassten Formulierungen auch eine entsprechende Qualität gesichert werden.

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 sowie der Beschränkung der Bodenversiegelung auf das Notwendige kann aber den aktuellen Bedürfnissen nach einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung gut Rechnung getragen werden. Die Aufzonung entspricht auch den Planungsabsichten des geplanten Wohnschwerpunktes.

## 5 Verfahrensschritte

### 5.1 Ablauf der Planung

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung „Spezialzone Breitenloh“ durchläuft ein separates Verfahren, das soweit möglich parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt wird. Der Ablauf der Planung bis zur Rechtsetzung sieht wie folgt aus:

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 Teiländerung Nutzungsplanung; Teiländerung § 9 Abs. 3 BNO	Dezember 2022 bis Februar 2023
5. Entwurf Gestaltungsplan: Situationsplan, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht	Dezember 2022 bis Februar 2023
6. Verabschiedung durch den Gemeinderat	13. März 2023
7. Kantonale Vorprüfung (Gestaltungsplan / Teiländerung Nutzungsplanung)	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 31. Mai 2024
11. Öffentliche Auflage Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplan	29. August 2024 bis 27. September 2024
12. Einwendungsverhandlungen	Oktober 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 2025

## 5.2 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.23.119) ausgehändigt. Die Erwägungen und Fazits des Gemeinderates sind in der tabellarischen Zusammenstellung vom 2. April 2024 ersichtlich.

## 5.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird über die Planungsakten der Teiländerung Nutzungsplanung „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.

## 5.4 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung, hat am 31. Mai 2024 den abschliessenden Vorprüfungsbericht (BVUARE.23.119) ausgehändigt. Dieser enthält noch einen Vorbehalt und zwei Hinweise, die wie folgt berücksichtigt / beantwortet werden:

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
<b>3.2 Regionale Abstimmung</b>	
rSP Sisslerfeld: Aussage im Planungsbericht, lineare Grünachse stehe im Widerspruch, einen Lärmriegel realisieren zu müssen. rSP ist nicht parzellenscharf; weshalb Grünachse im nördlichen oder südlichen Randbereich angelegt werden kann. Zusätzliche Zielvorgabe und Aussage im Planungsbericht prüfen ( <b>Vorbehalt</b> ).	Im Planungsbericht (Seite 5) <i>Widerspruch</i> durch <i>Spannungsfeld</i> ersetzen.  Ergänzung § 9 Abs. 3 BNO, 1. Spiegelstrich: ...In Abwägung mit den Anforderungen des Lärmschutzes sind <u>lineare Grünelemente zur Vernetzung der Grünräume</u> und geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung vorzusehen.  ➤ <i>Ergänzungen im Sinne der Erwägungen</i>
Zielvorgaben verlangen sachgerecht "eine besonders hohe architektonische und ortsbauliche Qualität sowie eine qualitativ besonders hochstehende <u>gemeinschaftlich und privat</u> nutzbare Freiraum- und Umgebungsgestaltung." Bewusst / unbewusst wird nicht von einer öffentlichen Zugänglichkeit gesprochen, was wegen der Bauungstypologie und Arealgrösse bzgl. Vernetzung und Akzeptanz in der Umgebung zu hinterfragen ist. Ein in sich gekehrtes Inselquartier sollte jedenfalls vermieden werden ( <b>wichtiger Hinweis</b> ).	Der Begriff <i>öffentlich</i> lässt erwarten, dass auch die Öffentlichkeit ein Recht / Anspruch hat an der entsprechenden Nutzung, was konsequenterweise Verantwortlichkeiten in der Pflege und dem Unterhalt nach sich zieht. Die Begriffe wurden deshalb bewusst so gewählt im Gegensatz zu den Fusswegverbindungen mit folgendem Wortlaut: <i>Entlang der Schaffhauser- und Schönaustrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu sichern. Arealintern sind allgemein zugängliche und durchlaufende Verbindungen zu gewährleisten</i> . Die angesprochene Vernetzung und Akzeptanz werden so bestens erreicht.  ➤ <i>Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i>
"Fusswege 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." Auch hier wird eine öffentliche arealinterne	Mit dem Wortlaut <i>allgemein zugängliche und durchlaufende Verbindungen</i> " liegt die Verantwortlichkeit der Realisierung und qualitativen Sicherung bei den privaten Initiatoren. Im Gegensatz zur Befürchtung im Vorprüfungsbericht wird es in der Praxis so sein, dass das Areal frei zugänglich bleibt und nicht irgendwelche Verbote ausgesprochen werden. Ansonsten wären die qualitativen Vorgaben nicht erfüllt.  ➤ <i>Erläuterung im Sinne der Erwägungen</i>

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
Durchwegung nicht direkt angesprochen. Eine Aus- oder Abgrenzung der öffentlichen Verbindungen im vorerwähnten Sinne ist zu vermeiden. en ( <b>Hinweis</b> ).	

### 5.5 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

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

### 5.6 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG).

Die kantonale Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung „Spezialzone Breitenloh“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).