

Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»

Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung

Vom 29.08.2023

Hinweise der Baudirektion Begründung (gekürzt)	Berücksichtigung
Situationsplan	
<p>A. Die Festlegungen (bspw. Baufelder) müssen sich konstruieren lassen. Der Situationsplan ist zu vermessen oder mit einer Koordinatenliste zu ergänzen.</p> <p>B. In der Legende sind die Inhalte als Festlegungen und Informationsinhalten zu deklarieren.</p> <p>C. Die Lage der Baubereiche A sind zu prüfen. Das Bestandsgebäude MA07199 liegt teilweise ausserhalb des Baubereichs A2.</p>	<p>Im Plan wurde eine Koordinatenliste eingefügt.</p> <p>Die Legende wurde angepasst.</p> <p>Der Plan wurde überprüft. Das Baufeld so belassen. Das Bestandsgebäude geniesst Bestandsgarantie. Ein Neubaubereich soll gegenüber der Nachbarschaft leicht zurückversetzt werden.</p>
Gestaltungsplanvorschriften und Planungsbericht	
<p>D. In Art. 3 ist zu deklarieren, ob sich der Gestaltungsplan auf die alten oder die harmonisierten Baubegriffe bezieht. Es sei die entsprechende Gesetzesgrundlage zu nennen.</p> <p>E. Art. 4 GPV erlaubt unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche. Diese seien zu beschränken und die Baumstandorte verbindlich festzulegen.</p> <p>F. Für die Baubereiche A2, A4 und C sei verbindlich zu regeln, dass die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss hin zum Strassenraum zu orientieren sein, wie dies im Planungsbericht erläutert wird.</p> <p>G. Art. 5 ist bezogen auf die wohnähnlichen Nutzungen zu präzisieren, damit keine Sinnentleerung der Grundzonierung erfolgt.</p> <p>H. Die leichten Abweichungen der Beschattungsregel (§30 ABV) ist arealintern zulässig, nicht aber ausserhalb des Gestaltungsplans. Der Planungsbericht ist hierzu klarer zu formulieren.</p> <p>I. Im Planungsbericht ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz zu thematisieren, eine Interessenermittlung vorzunehmen. Wird ein Widerspruch zu den ISOS-Zielen festgestellt, ist zudem eine Interessenabwägung darzulegen.</p> <p>J. Mit einem Objektschutzkonzept ist darzulegen, wie die Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet gewährleistet werden soll. Die notwendigen Massnahmen sind in den Bestimmungen und im Plan verbindlich festzulegen.</p> <p>K. Im Bericht ist die Altlastensituation zu ergänzen.</p> <p>L. Weil das Planungsvorhaben Nutzungen mit grossen Personenmengen vorsieht und im Konsultationsbereich der Eishalle der Zielbauarena liegt, unterliegt es der Störfallvorsorge. Es ein Risikobericht zu erstellen, die Risikorelevanz zu erläutern und wenn nötig Massnahmen zur Risikominderung festzulegen.</p> <p>M. Art. 11 Abs. 1 und 2 GPV sei dahingehend zu präzisieren, dass eine verbindliche Obergrenze für Autoabstellplätze festgelegt wird. Im Sinne des Vorsorgeprinzips sei zu prüfen, ob die maximale Parkplatzzahl am Minimum gemäss Parkplatzreglement orientieren soll. Die Bestimmung zum Mobilitätskonzept sei zudem dahingehend zu präzisieren, dass auch Massnahmen und Zuständigkeiten zu deklarieren seien, falls die Ziele des Mobilitätskonzepts ungenügend erreicht werden.</p> <p>N. Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). Als hitzemindernde Massnahmen werde deshalb empfohlen, die Baumstandorte verbindlich festzulegen und gute Wachstumsbedingungen zu sichern (mind. 1.5 m Überdeckung gegenüber Unterverbaubauten)</p> <p>O. Mit einem Aussenlärmgutachten sei die Lärmschutzverordnungskonforme Machbarkeit der wohnähnlichen Nutzung und die Tiefgaragenzufahrt nachzuweisen.</p> <p>P. Zudem sei auf die Bestimmungen in Art. 13 Abs. 2 und 3 SBV zu verzichten.</p> <p>Q. Art. 9 sei dahingehend zu präzisieren, dass der Freiraum zu Eigenheim-Siedlung besonders sorgfältig zu gestalten sei und die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.</p>	<p>Der Artikel wurde präzisiert. In den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) werden die neuen Baubegriffe gemäss PBG Fassung vom 01.03.20217 verwendet.</p> <p>Es ist nicht stufengerecht die Baumstandorte gestützt auf die Testplanung bereits verbindlich festzulegen. Es gibt noch kein definitives oder verbindliches Nutzungskonzept für den Platz. Die Lage der Bäume wird auf das Nutzungskonzept des Platzes im Bauprojekt abgestimmt.</p> <p>Weil die Lage der Bäume noch nicht verbindlich geregelt werden kann, macht es keinen Sinn die Lage der Tiefgarage definitiv festzulegen. Dem Hinweis der Baudirektion wird entsprochen, in dem auf Grundlage des Richtprojekts die Grösse des 1. Untergeschosses beschränkt wird.</p> <p>Art. 5 Abs. 4 GPV regelt, dass 50% der Erdgeschossflächen der in den Baufeldern A2, A4 und C publikumsorientiert genutzt werden müssen. Im Planungsbericht wird erläutert, dass sich hierfür die Flächen entlang von Strassenräumen eignen, weil alle Erdgeschossflächen einen guten Zugang aufweisen. Es ist nicht die Absicht dies näher zu regeln. Eine solche Bestimmung würde teilweise den Bestandsnutzungen widersprechen, ist weder nötig noch zweckmässig. Auf die Präzisierung wird verzichtet.</p> <p>Art. 5 Abs. 2 wurde dahingehend präzisiert, dass in den Baubereichen C und D keine klassischen Hotels zulässig sind. Weil in der Bestimmung auch klassische Wohnformen ausgeschlossen sind, sind somit in diesen Baufeldern Unterkünfte zulässig, die die auch der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig sind.</p> <p>Die Bestimmung betrifft die Beschattung innerhalb des Gestaltungsperimeters. Im Planungsbericht wurde festgehalten, dass ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Wohnungen von einer über §30 ABV hinausgehende Beschattung betroffen sind.</p> <p>Im Planungsbericht wurden das ISOS als bestehende Grundlage aufgenommen. Zudem wird dargelegt, welche Erhaltungsziele bestehen und wie diese weiterhin erfüllt werden. Es besteht kein Widerspruch zu den ISOS-Zielen.</p> <p>Das Objektschutzkonzept liegt mit Bericht vom 29.09.2023 vor (s. Beilage 3). Mit Art. 16 wurden die zu treffenden Massnahmen verbindlich festgelegt.</p> <p>Das entsprechende Kapitel wurde ergänzt. Es sind keine besonderen Massnahmen zu treffen.</p> <p>Mit Bericht vom 05.10.2023 liegt die Risikoabschätzung vor. Weil von einem geringen Risiko auszugehen ist, wurde nur eine Empfehlung formuliert, nämlich zum Einbau von Amoniak-Dedektoren in den Zulüftungen. Die Empfehlung wurde in Art. 17 aufgenommen.</p> <p>Die Obergrenze wurde verbindlich festgelegt und liegt aufgrund der Verkehrskapazitäten rund 10 % unter dem Minimum gemäss kommunalem Parkplatzreglement.</p> <p>Auch die Bestimmung zum Mobilitätskonzept (Art. 11 Abs. 2) wurde im Sinne der Vorprüfung präzisiert.</p> <p>Mit den Anforderungen an die Umgebungsgestaltung in Art. 9 (Anteil unversiegelter Fläche, Anforderungen die Oberflächengestaltung, Bepflanzung etc.) und mit Art. 15 (Nachweis projektspezifischer Umsetzung hitzemindernder Massnahmen) werden klare Anforderungen an das Planungsvorhaben gestellt, damit lästige Einwirkungen gemäss Art. 3 Abs. 3 vermieden werden.</p> <p>Die konkrete Sicherung der Baumstandorte ist nicht stufengerecht (s. oben), aber die Sicherung von guten Wachstumsbedingungen für die Bäume. Art. 4 Abs. 6 SBV wurde deshalb dahingehend präzisiert, dass die Tiefgaragenfläche beschränkt wurde und einer Überdeckung von mindestens 2.5 m gesichert.</p> <p>Mit dem Gutachten vom 23.10.2023 werden die geforderten Nachweise erbracht. Die Immissionsgrenzwerte für Wohnen können eingehalten werden und auch die massgebenden Planungswerte für die Tiefgaragenzufahrt.</p> <p>Die Absätze 2 und 3 wurden gestrichen.</p> <p>Die Bestimmung wurde im Sinne der Vorprüfung ergänzt (Art. 9 Abs. 7 SBV).</p>