

Baureglementsänderung von Art. 53a, Zone mit Planungspflicht, ZPP Turbenweg

Problemstellung: Das Mitwirkungsverfahren für die Änderung des Bauregementes ist am 2. März 2007 für die Bevölkerung abgelaufen. Mit den Mitwirkungsunterlagen lag auch die Überbauungsordnung (ÜO) zur ZPP Turbenweg 1. Etappe auf. Die Umweltschutzkommission soll sich im Rahmen der Mitwirkung ebenfalls zu Händen des Gemeinderates vernehmen lassen.

Antrag der Verwaltung: Die Umweltschutzkommission äussert sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur vorgesehenen Änderung von Artikel 53a des Bauregementes der Gemeinde. Gleichzeitig kommentiert sie die ÜO zur ZPP Turbenweg 1. Etappe.

Behandlung in der Kommission: Ein Kommissionsmitglied äussert sich dahingehend, dass der vorliegende Erläuterungsbericht seiner Meinung nach absolut unbrauchbar ist, d.h. die darin enthaltenen Aussagen und Berechnungen sind nicht nachvollziehbar. Der Sprechende hält fest, dass er mit diesem "Papier" nicht in der Lage ist, eine "Mitwirkung" abzugeben. Das "Geschäft" sollte daher nach Meinung des Sprechenden zurückgewiesen werden bis ein entsprechend redigierter und angepasster Erläuterungsbericht vorliegt.

Nach den ergänzenden Erläuterungen durch den Leiter Umwelt & Verkehr kommt die Kommission in der Folge mehrheitlich zum Schluss auf die Mitwirkung einzutreten und ihre Stellungnahme zu Händen des Gemeinderates abzugeben.

Zu den in den Überbauungsvorschriften und im Erläuterungsbericht enthaltenen umweltschutzrelevanten Punkten nimmt die Umweltschutzkommission nach eingehender Diskussion zusammengefasst wie folgt Stellung:

Überbauungsvorschriften (auszugsweise)	
Artikel 10	Flachdachbegrünung und Retentionsmulde → ok
Artikel 13	Abfallentsorgung im UG → ok
Artikel 15	Erschliessung über die Moosstrasse → ok
Artikel 16	Die Anzahl der Parkplätze für die Verkaufsnutzung Teil Nord sollte auf max. 120 begrenzt werden. Nur mit dieser Einschränkung kann das Verkehrsaufkommen auf unter 2'000 Fahrten pro Tag limitiert werden.
Artikel 17	Energiekonzept oder Minergiestandard → ok
Erläuterungsbericht	
Seite 3, Buchstabe b)	Obwohl es sich im Perimeter der ZPP Turbenweg um zwei lokal getrennte und zeitlich auseinanderliegende Projekte handelt werden sie richtigerweise zusammen behandelt. → ok
Seite 3, Buchstabe c)	Die Auflagen des Altlastenkatasters werden stufengerecht einbezogen. → ok
Seite 3, Buchstabe d)	Die Auflage betr. Offenlegung des Brügglibachs wurde ins Projekt aufgenommen. → die Platzverhältnisse für die Bachoffenlegung sind äusserst knapp.
Seite 4, Buchstabe f)	Die Darstellung des Verkehrsaufkommens ist irreführend. Auf der Worbstrasse verkehren täglich ca. 10'800 Fahrzeuge und nicht etwa deren 21'650; d.h. der Passus ist zu bereinigen.
Seite 5, Buchstabe i)	Diese Zahl, welche belegt, dass es sich (knapp) nicht um ein verkehrintensives Projekt (VIV) handelt, ist besser hervorzuheben und besser zu begründen (Auszug Wegleitung beco).
Seite 6, Buchstabe l)	Es ist klarer festzuhalten und zu dokumentieren, dass nur die Fahrten aus der Verkaufsnutzung zur Beurteilung herangezogen werden, ob es sich um ein VIV handelt. (Bei der Behandlung der Luft- und Lärmemissionen ist dagegen der Gesamtverkehr massgebend.)
Seite 7, Buchstabe n)	Der Abschnitt betr. Lärmbelastung auf der Füllerichstrasse ist zu knapp ausgefallen und bedarf weiteren Erläuterungen.

Zur Änderung von Art. 53a nimmt die Umweltschutzkommission wie folgt Stellung:

Die Umweltschutzkommission kann dieser Änderung aus folgenden Gründen nicht zustimmen:

- Die Änderung ist zu sehr nutzungsorientiert (Maximierung des Gebäudes und der Verkaufsfläche).
- Der Bevölkerung wird mit diesem Projekt zu wenig "geboten" (zu knappe Grün- bzw. Aufenthaltsfläche für die Bevölkerung).
- Die vorgesehene Begegnungszone wird nicht als adäquater Ersatz für den Dorfplatz betrachtet; dies v.a. weil in diesem Bereich immer noch sehr viel Verkehr durchgeleitet werden muss.
- Das vorgesehene neue Gebäude erscheint im Grundriss gefällig; aus der Ansicht erweist es sich jedoch als massiver "Klotz".
- Einer Erhöhung der Gebäude auf 4 Geschosse könnte die Kommission grundsätzlich zustimmen, dies wenn dadurch mehr Raum für den Brügglibach und den Dorfplatz erreicht würde.

In der Folge fasst die Umweltschutzkommission einstimmig folgenden

Beschluss:

Dem Gemeinderat wird die Stellungnahme der Umweltschutzkommission wie folgt abgegeben:

1. Grundsätzlich hält die Kommission fest, dass der vorliegende Erläuterungsbericht sehr schlecht ist, d.h. die Aussagen und Berechnungen nicht nachvollziehbar sind.
2. Zu den umweltrelevanten Punkten in den Überbauungsvorschriften und im Erläuterungsbericht nimmt die Kommission gemäss Diskussion unter "Behandlung in der Kommission" Stellung.
3. Der Änderung von Art. 53a des Baureglementes kann die Umweltschutzkommission in der vorliegenden Form nicht zustimmen.