Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG Rebenweg 5 / Postfach 646 6331 Hünenberg

Hünenberg, 27. November 2020

Gemeinderat Schenkon «Ortsplanungsrevision» Schulhausstr. 1 6214 Schenkon

# Öffentliche Auflage zur Ortsplanungsrevision vom 2. November bis 1. Dezember 2020:

Einsprache gegen die Mischzone M im Bereich des Bebauungsplans Zellfeld-Park

#### 1 Antrag

Das Gebiet innerhalb des Bebauungsplans Zellfeld-Park ist der Wohnzone D mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (und nicht der Mischzone M mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe III) zuzuteilen.

#### 2 Begründungen

#### 2.1 Heutige Nutzung

Der Bebauungsplan Zellfeld-Park umfasst reine Wohnbauten. Nach bisheriger Ortsplanung gehörte das Gebiet zur Zentrumszone (Nutzungsbereich A). In diesem Bereich wurden zwei Bebauungspläne erstellt und umgesetzt, die - ausser entlang der Münsterstrasse - keine Nichtwohnnutzungen aufweisen.

Auch im Gestaltungsplan Zellfeld – Tenniscenter grenzen nur reine Wohnbauten an den Zellfeld-Park.

Die Wegfahrten auf dem COOP-Areal sind nachts und am Sonntag kaum befahren.

Es ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Zellfeld-Park der einzige Sondernutzungsplan mit reiner Wohnnutzung ist und auch der einzige Sondernutzungsplan ist, der durch Strassenverkehr nicht vorbelastet ist.

#### 2.2 Lärmschutz

**Bisheriger Zustand:** Alle Zonen resp. Sondernutzungsgebiete nördlich der Münsterstrasse liegen in Mischzonen oder Arbeitszonen A, mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Mit Ausnahme der Bebauung

Zellfeld-Park liegen alle Sondernutzungspläne an einer Kantonsstrasse und sind somit lärmvorbelastet.

Neue Ortsplanung: Es ist richtig, dass die an Kantonsstrassen angrenzenden Areale aus Lärmschutzgründen sowohl Wohn- wie auch Nichtwohnanteile aufweisen und der Lärm-ES III zugewiesen werden. Dies trifft auch für die reinen Arbeitszonen A zu.

Auch reine Wohngebiete an Kantonsstrassen dürften – weil sie lärm-vorbelastet sind – gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung ausnahmsweise in die Lärm-ES III aufgestuft werden.

Für Sondernutzungsgebiete mit reinem Wohnen, welche nicht an eine Kantonsstrasse angrenzen und somit nicht lärm-vorbelastet sind, ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zwingend in eine Wohnzone mit Lärm-ES II zuzuweisen.

Auch die Zuweisung zu einer Mischzone (mit dem einzigen Hintergedanken, damit die Lärm-ES III begründen zu können), ist gesetzlich nicht vorgesehen. In Mischzonen muss ein angemessener Arbeitsanteil nachgewiesen werden können.

Auch die Zonenvorschrift, dass ein Teil der Nutzung als Nichtwohnnutzung zu realisieren ist, rechtfertigt in einer bereits realisierten Wohnüberbauung keine Mischzone und keine Lärm-ES III. Es handelt sich hier um den offensichtlichen Versuch, die eindeutige Gesetzesgrundlage zu umgehen. Es ist mit grosser Sicherheit anzunehmen, dass die knapp 20-jährige Wohnüberbauung kaum in absehbarer Zeit durch eine Mischnutzung nach neuer Ortsplanung ersetzt wird. Die Mischzone ist auch aus dieser Sicht «scheinheilig».

#### 2.3 Was spricht für eine Wohnzone mit Lärm-ES II

Situationen mit Zonen, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzungen aneinanderstossen und darum auch unterschiedliche Lärm-ES aufweisen, sind absolut gängig. Wichtig ist, dass die Lärm-ES-Stufen höchstens um 5 dbA differieren. Dies ist in der vorliegenden Situation der Fall (ES II und ES III). Die Grenzen zwischen diesen Zonen ergeben sich aufgrund der eigenen Nutzung und nicht aufgrund plangraphischer Überlegungen oder zum Vorteil nachbarlicher Verhältnisse. Wenn ein Wohngebiet nicht lärmvorbelastet ist – was hier nicht der Fall ist – besteht aufgrund der Eidg. Lärmschutzverordnung auch kein Grund für eine Ausnahme resp. für eine Aufstufung der Lärm ES.

Für die Wohnbauten bestehen nur auf ihren Wohnseiten mögliche Konfliktbereiche zu Nachbarparzellen. Die Zufahrten zur Arbeitszone südlich des Zellfeldwegs liegen aber auf der Seite des Zellguts, so dass die Arbeitsbetriebe Zellgut ihre Nutzungen und Anlieferungen ohne Beeinträchtigungen des Zellfeld-Parks organisieren können. Der erweiterte Abstand zwischen Zellfeld-Park und Zellgut schafft weitere Voraussetzungen, um die ES-Differenz von 5 dbA problemlos erfüllen zu können.

Es gibt auch aus der örtlichen Konstellation der Baugebiete keine Gründe für den Versuch, eine rechtswidrige Lärmschutz-Lösung durchsetzen zu wollen, welche spätestens mit der Genehmigung der revidierten Ortsplanung – mit oder ohne Beschwerde - kaum genehmigt werden könnte.

### 3 Einsprechende

Wir ersuchen den Gemeinderat, die Einsprache im Sinne des Antrags zu behandeln und sind gerne zu einer Verhandlung bereit. Freundliche Grüsse Verfasser der Einsprache: (Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG) Die Einsprache erfolgt im Namen der folgenden Eigentümer im Bebauungsplanperimeter Zellfeld-Park: Parzelle Nr. 958 5 x Stockwerkeigentum: Eigentümerschaft: (Parkstrasse 3) **Erdgeschoss** 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss 3. Obergeschoss Dachgeschoss Parzelle Nr. 955 5 x Geschosse (Mietobjekt) Eigentümerschaft: (Parkstrasse 4) Parzelle Nr. 959 5 x Stockwerkeigentum: Eigentümerschaft: (Parkstrasse 5)

Parzelle Nr. 959
Parkstrasse 5)

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

Dachgeschoss ......

Parzelle Nr. 956 (Parkstrasse 6)

4 x Stockwerkeigentum:

Eigentümerschaft:

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

3. Obergeschoss

Offin fine

2. Obergeschoss

Dachgeschoss

//CSS

Parzelle Nr. 28 (Parkstrasse 7)

4 x Geschosse (Mietobjekt)

Eigentümerschaft:

Parzelle Nr. 957 (Parkstrasse 8)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 953 (Parkstrasse 9)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(Faikstiasse 9)		JUL 5
Parzelle Nr. 948	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 10)		D. Gode
Parzelle Nr. 954 (Parkstrasse 11)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 949	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 12)		// (CC
Parzelle Nr. 950	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 14)	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	7 franco
	2. Obergeschoss	. S. Sloden
		TUNT HSchalle
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 951	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 16)	Erdgeschoss	M. Repres - Rlaus
		j. V. F. Gloch
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	11
	Dachgeschoss	Militaria

\*

# 3 Einsprechende

Wir ersuchen den Gemeinderat, die Einsprache im Sinne des Antrags zu behandeln und sind gerne zu einer Verhandlung bereit.

Freundliche Grüsse Verfasser der Einsprac	he:	(Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG)
Die Einsprache erfolgt Park:	im Namen der folgenden Eigent	ümer im Bebauungsplanperimeter Zellfeld-
Parzelle Nr. 958 (Parkstrasse 3)	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	3. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 955 (Parkstrasse 4)	5 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(raikstiasse +)		
Parzelle Nr. 959 (Parkstrasse 5)	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 3)	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	3. Obergeschoss	1 10 1-
	Dachgeschoss	ABWGS
Parzelle Nr. 956 (Parkstrasse 6)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
raikstiasse oj	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 28 (Parkstrasse 7)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:

## 3 Einsprechende

Wir ersuchen den Gemeinderat, die Einsprache im Sinne des Antrags zu behandeln und sind gerne zu einer Verhandlung bereit.

Freundliche Grüsse		
Verfasser der Einsprac	che:	(Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG)
	im Namen der folgenden Eigen	tümer im Bebauungsplanperimeter Zellfeld-
Park: Parzelle Nr. 958	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 3)	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	3. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 955 (Parkstrasse 4)	5 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(raikstiasse 4)		
Parzelle Nr. 959 (Parkstrasse 5)	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 5)	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	3. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 956 (Parkstrasse 6)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(rainstiasse of	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	,
Parzelle Nr. 28 (Parkstrasse 7)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
1		IN W/VVI

Parzelle Nr. 957	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 8)		17 000
Parzelle Nr. 953 (Parkstrasse 9)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 948 (Parkstrasse 10)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 949 (Parkstrasse 12)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 950 (Parkstrasse 14)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
•	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 951 (Parkstrasse 16)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Faikstiasse 10)	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	

Parzelle Nr. 957 (Parkstrasse 8)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 953 (Parkstrasse 9)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 948	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 10)		
Parzelle Nr. 954 (Parkstrasse 11)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	Dalva, Peter
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 949	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 12)	•	
Parzelle Nr. 950 (Parkstrasse 14)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(. a a.	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 951 (Parkstrasse 16)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(. a. noti asso 20)	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	

Parzelle Nr. 957 (Parkstrasse 8)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
		Herei) essexif (i mariya ayasa) vanikata va taraya ayasa).
Parzelle Nr. 953 (Parkstrasse 9)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
		rmoniiindumiitarimonumuutatainin
Parzelle Nr. 948 (Parkstrasse 10)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
		migaramaninin arminin arminin arminin arm
Parzelle Nr. 954 (Parkstrasse 11)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	Marie Commission of the Commis
	1. Obergeschoss	BROWN Junty
	2. Obergeschoss	- Wrighten combartement management
	Dachgeschoss	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Parzelle Nr. 949 (Parkstrasse 12)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		10
Parzelle Nr. 950	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 14)	V	eigentumerachart.
	Erdgeschoss	нуштортопоништенниканити
	1. Obergeschoss	Antimitaria di matana manda
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 951	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 16)	Erdgeschoss	MANAGEMENT (1980)
	1. Obergeschoss	riginii ji ji ii i i u mijiya mijimi a ayaa i a ayaa ayaa ayaa ayaa ayaa
	2. Obergeschoss	wannamanamanamanamanamana
	Dachgeschoss	\$

Parzelle Nr. 957 (Parkstrasse 8)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 953 (Parkstrasse 9)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 948 (Parkstrasse 10)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 954 (Parkstrasse 11)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	B. Buyllul Bernadette Brohm
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 949 (Parkstrasse 12)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 950 (Parkstrasse 14)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
,,	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 951 (Parkstrasse 16)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	

Parzelle Nr. 957 (Parkstrasse 8)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 953 (Parkstrasse 9)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 948 (Parkstrasse 10)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 954 (Parkstrasse 11)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Faikstrasse II)	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	11 e
	Dachgeschoss	M. Bigenze HBiggy
Parzelle Nr. 949 (Parkstrasse 12)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 950 (Parkstrasse 14)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	4 x Stockwerkeigentum: Erdgeschoss	
		Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss  1. Obergeschoss	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 14) Parzelle Nr. 951	Erdgeschoss  1. Obergeschoss  2. Obergeschoss	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 14)	Erdgeschoss  1. Obergeschoss  2. Obergeschoss  Dachgeschoss	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 14) Parzelle Nr. 951	Erdgeschoss  1. Obergeschoss  2. Obergeschoss  Dachgeschoss  4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 14) Parzelle Nr. 951	Erdgeschoss  1. Obergeschoss  2. Obergeschoss  Dachgeschoss  4 x Stockwerkeigentum:  Erdgeschoss	Eigentümerschaft:  Eigentümerschaft:

Parzelle Nr. 28 (Parkstrasse 7)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 957 (Parkstrasse 8)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 953 (Parkstrasse 9)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 948 (Parkstrasse 10)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 949	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
(Parkstrasse 12)	4 X deschosse (Mierobjekt)	Ligentumersonart
Parzelle Nr. 950	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
Parzelle Nr. 950 (Parkstrasse 14)	4 x Stockwerkeigentum: Erdgeschoss	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	
	Erdgeschoss  1. Obergeschoss	
(Parkstrasse 14)  Parzelle Nr. 951	Erdgeschoss  1. Obergeschoss  2. Obergeschoss	
(Parkstrasse 14)	Erdgeschoss  1. Obergeschoss  2. Obergeschoss  Dachgeschoss	
(Parkstrasse 14)  Parzelle Nr. 951	Erdgeschoss  1. Obergeschoss  2. Obergeschoss  Dachgeschoss  4 x Stockwerkeigentum:	
(Parkstrasse 14)  Parzelle Nr. 951	Erdgeschoss  1. Obergeschoss  2. Obergeschoss  Dachgeschoss  4 x Stockwerkeigentum:  Erdgeschoss	