

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 lärm-vorbelastet.

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 (Parkstrasse 3)	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	3. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 955 (Parkstrasse 4)	5 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
		
Parzelle Nr. 959 (Parkstrasse 5)	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	3. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
Parzelle Nr. 956 (Parkstrasse 6)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	
	1. Obergeschoss	
	2. Obergeschoss	
	Dachgeschoss	
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. 954 (Parkstrasse 11) 4 x Stockwerkeigentum: Eigentümerschaft:

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

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

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 (Parkstrasse 3)	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	.....
	1. Obergeschoss	.....
	2. Obergeschoss	.....
	3. Obergeschoss	.....
	Dachgeschoss	.....
Parzelle Nr. 955 (Parkstrasse 4)	5 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
	
Parzelle Nr. 959 (Parkstrasse 5)	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	.....
	1. Obergeschoss	.....
	2. Obergeschoss	.....
	3. Obergeschoss	.....
	Dachgeschoss	.....
Parzelle Nr. 956 (Parkstrasse 6)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	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 Einsprache:

.....
(Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG)

Die Einsprache erfolgt im Namen der folgenden Eigentümer im Bebauungsplanperimeter Zellfeld-Park:

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:
	
Parzelle Nr. 959 (Parkstrasse 5)	5 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	.....
	1. Obergeschoss	.....
	2. Obergeschoss	.....
	3. Obergeschoss	.....
	Dachgeschoss	.....
Parzelle Nr. 956 (Parkstrasse 6)	4 x Stockwerkeigentum:	Eigentümerschaft:
	Erdgeschoss	.....
	1. Obergeschoss	.....
	2. Obergeschoss	.....
		Dachgeschoss
Parzelle Nr. 28 (Parkstrasse 7)	4 x Geschosse (Mietobjekt)	Eigentümerschaft:
	 

Parzelle Nr. 957
(Parkstrasse 8)

4 x Geschosse (Mietobjekt)

Eigentümerschaft:

H. Weig

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:

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:
.....

Erdgeschoss *Dalvai Peter*
.....

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

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:
Erdgeschoss
1. Obergeschoss *B. Peller*
2. Obergeschoss
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:

Erdgeschoss

.....

1. Obergeschoss

.....

2. Obergeschoss

B. Zwickel *Bernadette Brehm*

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:
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
2. Obergeschoss
Dachgeschoss *H. Bigenzer H. Bigenzer*

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. 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
(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

.....

Willi Auer