

Gemeinde Risch

Bestimmungen zum Bebauungsplan Suurstoffi Ost, Rotkreuz

Stand 12. September 2013

Inhalt

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Zweck und Ziele	1
Art. 2 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze	1
BAUFELDER / BAUWEISE	1
Art. 3 Baufelder	1
Art. 4 Bauweise Baufeld A und B	2
Art. 5 Bauweise Baufeld C	2
Art. 6 Dachgeschosse/ Dachgestaltung	3
NUTZUNG	4
Art. 7 Nutzungsmass	4
ERSCHLIESSUNG	4
Art. 8 Erschliessung	4
Art. 9 Parkplätze, Veloabstellplätze	5
Art. 10 Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze	5
Art. 11 Freihaltebereich zu Gunsten SBB	6
GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM	6
Art. 12 Gestaltungsgrundsatz	6
Art. 13 Eingangsplatz Ost	6
Art. 14 Zentraler Freiraum	6
Art. 15 Umgebungsflächen I	7
Art. 16 Umgebungsflächen II	7
Art. 17 Retention	7
LÄRMSCHUTZ/STÖRFALLVORSORGE	8
Art. 18 Lärmschutz	8
Art. 19 Störfallvorsorge	8
QUALITÄTSSICHERUNG	8
Art. 20 Qualitätserfüllung	8
Art. 21 Nachhaltigkeit	8
Art. 22 Konkurrenzverfahren	8
Art. 23 Beratungsgremium	9
Art. 24 Ausnahmen	9
ANHANG: LEITBILD BEBAUUNG	10

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost bezweckt die geordnete Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi gestützt auf einen „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept und ein übergeordnetes „Leitbild Bebauung“ (Diener & Diener Architekten). Das „Leitbild Bebauung“ hat wegleitenden Charakter. Wegleitende Elemente sind:

- die Anordnung der Bauten um einen zentralen Platz
- die Verteilung des Bauvolumens auf die Baufelder so, dass ein gefasseter Platz entsteht und in jedem Baufeld Bauten realisiert werden.

² Es werden folgende Ziele verfolgt:

- hohe städtebauliche Qualitäten bei angemessener Verdichtung
- hohe Arbeits-, Wohn- und Aussenraumqualitäten
- Abstimmung auf die benachbarte Gebietsentwicklung Suurstoffi West (vormals Langweid) und mit der angrenzenden Arbeits- und Dienstleistungszone
- effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Radverkehr, insb. Bereinigung der Anschlüsse im Bereich der geplanten Ostumfahrung
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insb. Lärm und Störfallrisiken.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung und massgebende Gesetze

¹ Es gelten die Vorschriften der Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebung, wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festlegungen enthält.

² Für die im Bebauungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen sind das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999 massgebend

BAUFELDER / BAUWEISE

Art. 3 Baufelder

¹ Für die Hochbauten werden Baufelder mit Regelungen zur Stellung der Hochbauten, zur Fassadenhöhe und zur Bauweise ausgeschieden.

² Ausserhalb der Baufelder sind in den Umgebungsflächen I und II die Erstellung von Kleinbauten (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsan-

lagen, Entsorgungsanlagen, Elementen der Frei- und Aussenraumgestaltung und dergleichen gestattet.

³ Unterniveaubauten sind ausserhalb der Baufelder zulässig, sofern sie nicht als Bauten in Erscheinung treten. Einzelne Bauteile von Unterniveaubauten wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugang) dürfen oberirdisch ersichtlich sein und in die Terraingestaltung einbezogen werden.

⁴ Der Mindest-Abstand der Bebauung zwischen den Baufeldern A, B und C beträgt 10.0 m (kürzeste Distanz zwischen zwei Hochbauten). Der Gemeinderat kann den Zusammenbau zwischen den Baufeldern A und B zulassen, wenn dies mit der Realisierung des Eingangsplatzes Ost gemäss Artikel 13 vereinbar ist und eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Radverkehr zum zentralen Freiraum gewährleistet wird.

Art. 4
Bauweise
Baufeld A und B

¹ In den Baufeldern A und B beträgt die max. Fassadenhöhe 25.0 m. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise Überschreitungen bis zu 1.00 m zulassen, wenn dies zu einer besseren Einteilung der Geschosse führt. (aus Art. 3)

² Für alle Fassaden, die zum zentralen Freiraum hin orientiert sind und die innerhalb der halben Baufeldtiefe ab zentralem Freiraum liegen, ist in den Baufeldern A und B eine Fassadenhöhe von 25 m zwingend. Der Gemeinderat kann geringere Fassadenhöhen bis zu einer Geschosshöhe von max. 3.50m zulassen, wenn Art. 1 eingehalten wird.

³ Im Baufeld A darf die Fassadenhöhe innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs auf max. 36.0 m erhöht werden. Die Gesamtlänge des erhöhten Bereichs beträgt max. 50 % der Baufeldlänge.

⁴ In den Baufeldern A und B müssen auf mind. 50 % der Länge des Gestaltungsbereichs Fassaden zu liegen kommen.

⁵ Die Bebauung in den Baufeldern A und B ist an mind. zwei Stellen gebäudehoch zu unterbrechen und als Stadtgärten gemäss Artikel 15 Abs. 2 auszugestalten. Für diese Abstände zwischen den Baukörpern gilt ein Richtwert von 10 m. Der Gemeinderat kann kleinere Abstände zulassen, wenn Art. 1 eingehalten wird. Zur Vermeidung von Schallreflexionen sind die Seitenfassaden der Unterbrüche im Baufeld A zwingend und im Baufeld B soweit erforderlich schallabsorbierend auszugestalten.

Art. 5
Bauweise
Baufeld C

¹ Im Baufeld C sind ein oder zwei Hochhäuser zu realisieren. Für diese gelten höchste städtebauliche Anforderungen. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 70.0 m. Bei zwei Hochhäusern ist das zweite Hochhaus in der Höhe zu staffeln (Richtwert 10 m tiefer).

² Die Erarbeitung des Bauprojektes hat auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens nach Art. 21 zu erfolgen. Auch bei einem Zusammenbau der Hochhäuser müssen sie als eigenständige Baukörper erkennbar bleiben. Im Erdgeschoss oder im obersten Geschoss von mindestens einem Hochhaus sind Nutzungen mit öffentlichem Charakter (z.B. Verkauf, Gastronomie, weitere Nutzungen mit Publikumsverkehr) vorzusehen. Der Gemeinderat kann diese Nutzung auch an einem anderen Ort innerhalb des Perimeters zulassen, wenn sich für die Öffentlichkeit eine mindestens vergleichbar gute Lösung ergibt. Zur optischen Verkleidung¹ von Dachaufbauten nach Art. 6 darf die Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 um max. 5.0 m erhöht werden; der 45°-Winkel nach Art. 6 gilt in diesem Fall nicht.

Art. 6
**Dachgeschosse/
Dachgestaltung**

¹ Über den zulässigen Fassadenhöhen sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.

² Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.

³ Auf den Dächern sind nur Dachaufgänge, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen (Bepflanzung, Sonnensegel, gedeckte Sitzplätze u. dgl.) zulässig.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten über einer Fassadenhöhe von 25 m sind nur zulässig, wenn diese technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

⁵ Alle Dachaufbauten müssen dabei unter einem Winkel von 45° hinter den Fassaden zurückversetzt sein.

⁶ Die Flachdächer sind zu begrünen. Es sind angemessene Retentionsmassnahmen auszubilden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen sowie zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen. Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.

¹ d.h. Einhüllen der Dachaufbauten mittels Fortführen der Fassade, keine anrechenbaren Nutzungen

NUTZUNG

Art. 7 Nutzungsmass

¹ Die Flächen nach § 16 Abs. 2 Bst. b (Räume im obersten Geschoss) und c (Räume auf einem Flachdach oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach) VPBG sind mit Ausnahme von Flächen in virtuellen Geschossen an die anrechenbaren Geschossflächen anzurechnen.

² Über alle Baufelder sind max. 82'000 m² anrechenbare Geschossflächen zulässig, davon max. 25'000 m² für Wohnnutzungen. Von den 25'000 m² ausgenommen sind betreutes Wohnen für Senioren, Pflegebedürftige und Jugendliche, sofern dieses im öffentlichen Interesse ist. Die Flächen für diese Wohnformen dürfen maximal 6'000 m² einnehmen.

³ Für die Nutzungsverteilung gelten folgende Richtwerte (in Prozent der zulässigen Nutzflächen):

Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
45 %	25 %	30 %

⁴ Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern ist zulässig, wobei zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein muss, dass die städtebauliche Idee gemäss „Leitbild Bebauung“ erhalten ist und auch weiterhin umsetzbar bleibt.

ERSCHLIESSUNG

Art. 8 Erschliessung

¹ Mit der ersten Baubewilligung ist zwingend ein Konzept Mobilitätsmanagement für das gesamte Areal einzureichen. Der Gemeinderat verfügt die notwendigen Massnahmen jeweils in der Baubewilligung.

² Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt (mit und ohne Ostumfahrung) über die im Plan bezeichneten Erschliessungsstrassen.

³ Die Erschliessungsstrasse entlang dem Baufeld B darf nicht über den Perimeter hinaus führen. Der Gemeinderat kann den Zusammenschluss mit einer an den Perimeter angrenzenden Erschliessungsfläche zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs und für Service-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge verlangen. Der Gemeinderat kann eine Wendemöglichkeit für Lastwagen im Baufeld B verlangen, wenn die dort realisierten Nutzungen dies erfordern.

⁴ Die Erschliessung des Baufeldes C erfolgt ab der südlichen (entlang Bahnlinie) oder nördlichen Erschliessungsstrasse.

⁵ Die Erschliessungsstrasse entlang dem Baufeld A darf mit der an den Perimeter angrenzenden Erschliessungsstrasse verbunden werden. Der

Gemeinderat kann den Zusammenschluss mit der an den Perimeter angrenzenden Erschliessungsstrasse für alle Fahrzeuge, zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs oder für Service-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge verlangen.

⁶ Im Bereich der südlichen Erschliessungsstrasse sind auf Antrag des Gemeinderats unentgeltlich die notwendigen Flächen für Bushaltestellen und deren Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

⁷ Die Ausführung der Erschliessungsstrassen wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren und der Strassenprojekte festgelegt.

⁸ Zwischen dem Areal Langweid und der östlichen Erschliessungsstrasse ist eine öffentliche Rad- und Fusswegverbindung sicherzustellen. Deren genaue Lage wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Das Wege-recht ist auf Kosten der Grundeigentümerschaft im Grundbuch festzulegen. Die Benutzung durch lärmverursachende Mofas kann ausgeschlossen werden.

Art. 9
Parkplätze, Veloab-
stellplätze

¹ Insgesamt dürfen max. 785 Parkplätze erstellt werden.

² Von den zulässigen Parkplätzen gemäss Abs. 1 dürfen max. 1/3 oberirdisch erstellt werden. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und nach Möglichkeit am Arealrand zu platzieren.

³ Von den Parkplätzen fürs Wohnen ist pro 1'000m² GF mindestens 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher dauernd zu sichern und zu bezeichnen. Die Besucherparkplätze sind Teil der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 1.

⁴ Die unterirdischen Einstellhallen sind zusammenzufassen und über Sammelzufahrten zu erschliessen. Eine Verbindung der Einstellhallen mit denjenigen im benachbarten Gebiet Suurstoffi West für den motorisierten Verkehr ist nicht zulässig.

⁵ Bis max. 15 Parkplätze für öffentlich zugängliches Carsharing werden nicht dem Kontingent gemäss Abs. 1 angerechnet.

⁶ Insgesamt sind mindestens 1'086 Veloabstellplätze zu realisieren. Sie sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge, gedeckt und von aussen ohne Treppen zugänglich zu erstellen. Die Bemessung der Veloabstellplätze für die Wohnnutzungen richtet sich nach § 9 der Bauordnung.

Art. 10
Bewirtschaftung öf-
fentlicher Parkplätze

Sämtliche Parkplätze, ausser denjenigen von Wohnnutzungen und von öffentlich zugänglichem Carsharing, sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.

Art. 11
Freihaltebereich
zu Gunsten SBB

¹ Der Freihaltebereich zu Gunsten SBB dient einer allfälligen Realisierung von Anlagen der SBB für den Güterverlad. Solche Anlagen haben sich gut ins Ort- und Landschaftsbild der Umgebung einzupassen.

² Bis zur Verwendung durch die SBB ist das Areal mindestens zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche zu nutzen. Darüber hinaus sind im Freihaltebereich die Realisierung von Parkplätzen im Rahmen von Art. 9 und eine Aussenraumgestaltung zulässig.

³ Bei Verwendung des Areals durch die SBB sind allfällige realisierte Nutzungen im Freihaltebereich ohne Kostenfolge für Gemeinde, Kanton und SBB aufzuheben.

⁴ Die Realisierung von Parkplätzen ist nur dann zulässig, wenn im Rahmen der Baubewilligungen jeweils sichergestellt wird, dass diese auch ausserhalb des Freihaltebereichs realisiert werden können.

GESTALTUNG/FREI- UND AUSSENRAUM

Art. 12
Gestaltungsgrundsatz

¹ Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.

² Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

³ Die Gestaltung des zentralen Freiraumes und der Umgebungsflächen erfolgt gestützt auf einen „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept. Für das „Gesamtkonzept Umgebung“ sowie die Projektierung und Ausführung der Umgebungsgestaltung müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen des „Gesamtkonzepts Umgebung“ mit der Baubewilligung.

Art. 13
Eingangsplatz Ost

Am östlichen Eingang zum Areal ist ein Platz mit räumlichem Bezug zum Standort auszubilden.

Art. 14
Zentraler Freiraum

¹ Der zentrale Freiraum ist als begrünte Mitte (Quartierpark) auszubilden.

² Er dient allen Nutzern des Areals (Anwohner, Mitarbeitende, Besucher).

³ Der zentrale Freiraum ist bis an die angrenzenden Fassaden verkehrsfrei. Ausnahmen sind alle Verkehrsflächen für den Langsamverkehr sowie die Zufahrten für Service-, Rettungs- und Feuerwehzufahrten. Diese Zufahrten sind entlang der Baufelder anzuordnen.

⁴ Unter dem begrünten Teil des zentralen Freiraumes dürfen keine Bauten erstellt werden, ausgenommen Retentionsanlagen gemäss Art. 17 Abs. 3.

Art. 15
Umgebungsflächen I

¹ Die Umgebungsflächen I umfassen die Flächen für die Strassenerschliessung, den Fuss- und Radverkehr und die Service-, Rettungs- und Feuerwehzufahrten, die oberirdischen Parkplätze im Rahmen von Art. 10, die Vor- und Zwischenbereiche der angrenzenden Hochbauten sowie die Spielflächen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

² Soweit sie nicht für Erschliessungsflächen verwendet werden, sind die Gebäude-Zwischenbereiche nach Art. 4 Abs. 5 als gemeinschaftlich nutzbare Flächen (Stadtgärten) für Anwohner und Mitarbeitende auszugestalten. Mindestens 40% der Fläche sind zu begrünen.

Art. 16
Umgebungsflächen II

¹ In den Umgebungsflächen II sind neben den Nutzungen nach Art. 15 bis zur Realisierung der Ostumfahrung Erschliessungsanlagen für Parkplätze im Rahmen von Art. 9 sowie Infrastrukturanlagen für Sport- und Freizeiteinrichtungen und Energieerzeugung zulässig. § 34 PBG bleibt vorbehalten. Die Flächen dieser Anlagen sind nicht an die anrechenbaren Geschossflächen nach Art. 7 anzurechnen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

² Die Nutzungen im für die Ostumfahrung respektive für den Freihaltebereich zugunsten SBB benötigten Raum sind zum Zeitpunkt der Realisierung der Ostumfahrung oder der Güterverladestation der SBB ohne Kostenfolge für Gemeinde, Kanton und SBB aufzuheben.

Art. 17
Retention

¹ Grundsätzlich sind alle Aussenflächen sickerfähig auszugestalten. Davon ausgenommen sind Verkehrs-, nicht aber Parkierungsflächen.

² Mit jedem Baugesuch ist darzulegen, wie die notwendige Retention für das gesamte Bebauungsplanareal auf den verbleibenden Flächen sichergestellt werden kann.

³ Unter dem begrünten Teil des zentralen Freiraumes sind Retentionsanlagen zulässig, wenn sie die Bepflanzung gemäss dem „Masterplan Landschaft“ (Masterplan Suurstoffi Risch Rotkreuz) mit Umgebungskonzept (Art. 12 Abs. 3) nicht beeinträchtigen.

LÄRMSCHUTZ/STÖRFALLVORSORGE

Art. 18
Lärmschutz

¹ Die Gebäude entlang der SBB-Linie sind mit geeigneten Massnahmen (Grundrissorganisation o.ä) gegen den Eisenbahnlärm zu schützen. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass alle lärmempfindlich genutzten Räume eine Lüftungsmöglichkeit über ein Fenster mit Lärmbelastung unter dem massgebenden Immissionsgrenzwert aufweisen.

² Die Gebäude im Einflussbereich der Ostumfahrung sind zum Zeitpunkt deren Realisierung mit geeigneten Massnahmen (Grundrissorganisation o.ä) gegen den möglichen resp. vorhandenen Strassenlärm zu schützen. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert auch mit der zukünftigen Ostumfahrung eingehalten ist.

Art. 19
Störfallvorsorge

Im Rahmen der Störfallvorsorge sind entsprechende Massnahmen zu treffen:

- geschützte Luftzufuhr für die Gebäude vom Dach oder der gleisabgewandten Gebäudeseite
- Schutzbau von mindestens 1 m Höhe entlang der Bahnanlagen.
- nach Möglichkeit Anordnung der Hausausgänge auf den gleisabgewandten Gebäudeseiten.

QUALITÄTSSICHERUNG

Art. 20
Qualitätserfüllung

In diesen Bestimmungen werden die maximalen Nutzungsmasse definiert. Im Rahmen der Baubewilligung werden diese maximalen Nutzungsmasse nur gewährt, wenn die Qualitäten gemäss § 46 BO (Arealüberbauungen: erhöhte Anforderungen) für Wohnbauten und § 51 BO (Arealüberbauungen in der Arbeits- und Dienstleistungszone) für Gewerbebauten erfüllt sind.

Art. 21
Nachhaltigkeit

Es wird eine möglichst emissionsarme und CO₂-freie Energieversorgung angestrebt.

Art. 22
Konkurrenzverfahren

Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei von einem Fachgremium beurteilte Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen. Die Gemeinde und der Kanton sind an der Vorbereitung, der Durchführung und Jurierung des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. Kanton/ Gemeinde und Bauherrschaft sind paritätisch in der Jury

vertreten. Der Gemeinderat kann einen Projektverfasser bestimmen. Die Kosten des Konkurrenzverfahrens gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Art. 23
Beratungsgremium

Der Gemeinderat kann auf Kosten der Bauherrschaft ein Beratungsgremium einsetzen, welches die Projekte (Hochbau, Frei- und Aussenraum, Verkehr) hinsichtlich der Erfüllung der besonderen Qualitätsanforderungen nach Art. 1 und Art. 19 beurteilt und Empfehlungen zu Handen des Gemeinderates ausspricht.

Art. 24
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von § 31 V PBG bewilligen.

ANHANG: LEITBILD BEBAUUNG

Siedlung / Städtebauliches Konzept

Das Siedlungsbild soll sich in die vorhandenen Strukturen in Rotkreuz Nord einfügen und den Anschluss an das Gleisfeld herstellen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine dichte Bebauung entlang der Ränder resp. dem Gleisfeld und dem nördlich angrenzenden Arbeitsgebiet vor, welche einen zentralen Freiraum im Inneren räumlich fasst. Den Übergang zum angrenzenden Gebiet Langweid bilden im Innenbereich gelegene Baukörper, die als Hochhausbebauung einen besonderen städtebaulichen Akzent setzen (Abb.1 und Abb.2).

Es wird ein differenziertes Nutzungsangebot für Arbeiten, Dienstleistungen und Wohnen in einem Umfeld mit hohen Frei- und Aussenraumqualitäten angestrebt.

Städtebauliches Konzept mit Hochhaus im Innenbereich:



Abb. 1: Situation städtebauliches Konzept mit Hochhaus im Innenbereich

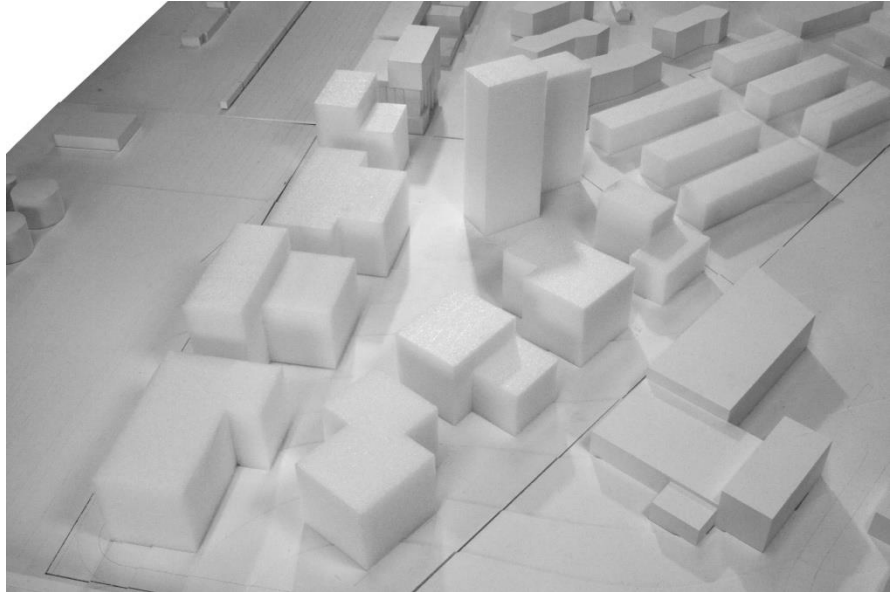


Abb. 2: Modellfoto städtebauliches Konzept mit Hochhaus im Innenbereich

Erschliessung

Der Innenbereich des Quartiers soll in erster Linie dem Fuss- und Radverkehr dienen und weitgehend verkehrsfrei gestaltet sein. Der motorisierte Verkehr soll entlang der Aussenränder des Areals geführt werden.

Frei- und Aussenräume

Eine qualitativ hochwertige Gestaltung der vielfältigen Aufenthaltsbereiche, Umgebungs- und Erschliessungsflächen soll zu attraktiven, urban geprägten Frei- und Aussenräumen führen.

Störfall / Lärm

Durch eine optimale Anordnung der Baukörper sollen die Lärmimmissionen und die Störfallgefährdung durch die Gütertransporte auf der SBB-Linie für das Gebiet des Bebauungsplans und die angrenzenden Nachbarschaften minimiert werden.

Planung / Entwicklung

Der Bebauungsplan soll für Kanton, Gemeinde und Eigentümer eine Planungssicherheit für die Entwicklung der einzelnen Baufelder bieten.

Ein adäquater Planungsspielraum soll eine hochstehende Entwicklung der einzelnen Überbauungen ermöglichen.