

2. Das rund 15'000 m<sup>2</sup> grosse Gestaltungsplangebiet liegt unweit nordöstlich des Bahnhofs X und umfasst einen Grossteil des Grundstücks Kat.-Nr. 1, welches eine Fläche von über 17'000 m<sup>2</sup> aufweist. Durch das Grundstück verläuft eine Zonengrenze. Das Gestaltungsplangebiet ist mehrheitlich der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W4G) zugeschrieben. Lediglich ein kleiner, dreieckiger Spickel (700 m<sup>2</sup>) innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegt in der Industriezone I1. Die Umzonung bezweckt, das gesamte Gestaltungsplangebiet der Wohnzone W4G zuzuführen. Der erwähnte Spickel soll deshalb ebenfalls der Wohnzone W4G zugeschrieben werden. Im Gegenzug dafür soll ein flächengleicher, ausserhalb des Gestaltungsplangebiets liegender und ebenfalls dreieckiger Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1 von der Wohnzone W4G in die Industriezone I1 umgezont werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird bezweckt, das Gebiet als städtisches, dicht überbautes Wohn- und Arbeitsquartier von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln, wobei die Identitätsbildung auch durch den Erhalt historischer und markanter Bausubstanz inmitten des Perimeters (ehemaliges Hobelwerk samt einer bis anhin als Umschlagplatz genutzter Halle) erfolgen soll. Für die künftige Bebauung sind sieben Baufelder (A bis G) vorgesehen. Für jedes Baufeld werden die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF total) sowie die anrechenbare Geschossfläche für Wohnen (aGF Wohnen) festgesetzt. In den meisten Baufeldern wird auch der minimale Anteil an Gewerbenutzung festgesetzt. (...)

5.1 Unter dem Titel «Rechtliches» rügen die Rekurrierenden als erstes, die Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) würden im Gestaltungsplanperimeter teilweise überschritten. Das Festhalten an der vom Bundesgericht zwischenzeitlich aufgehobenen «Lüftungsfensterpraxis» sei unzulässig. Es sei Sache des Gestaltungsplans, die Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte aufzuzeigen. Die Lärmfrage dürfe nicht auf das Baubewilligungsverfahren verschoben werden.

5.2 Die Rüge ist unbegründet.

Dass der von den Rekurrierenden angesprochene Leitentscheid BGE 142 II 100 betreffend Änderung der sogenannten Lüftungsfensterpraxis in den planlichen Grundlagen des Gestaltungsplanverfahrens nicht thematisiert wurde und die zugrundeliegende Thematik auch keinen Eingang in die GPV fand, ist nicht rechtsverletzend. Gegenstand jenes Entscheides war eine Baubewilligung. Vorliegend geht es um eine Sondernutzungsplanung in Form eines privaten Gestaltungsplans. Auf Stufe Gestaltungsplan kann von der Festlegung konkreter Lärmschutzmassnahmen abgesehen werden, weil die genaue Positionierung und Ausgestaltung der dereinst zu erstellenden Gebäude noch unbekannt ist (BGr, 27. November 2012, 1C\_87/2012, E. 6.3; [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Der hier angefochtene Gestaltungsplan definiert wie erwähnt erst Baufelder. Wenn im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) beispielsweise eine Bebauungsvariante von Baufeld C aufgezeigt wird, heisst dies nicht, dass diese exakt so realisiert werden soll; vielmehr handelt es

sich um ein mögliches Bebauungsmodell. Mithin ist die Testplanung gemäss Erläuterungsbericht kein Bauprojekt, das Immissionsgrenzwerte einzuhalten hätte. Testplanungen, Richtprojekte und dergleichen dienen einzig der Veranschaulichung der sich aus einem Gestaltungsplan ergebenden Baumöglichkeiten (vgl. BRGE III Nr. 0063/2017 vom 3. Mai 2017, E. 5.2). Die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten gemäss LSV ist erst bei Vorliegen eines konkreten Bauprojekts nachzuweisen respektive wird dannzumal auch erst über allfällige – auch nach Massgabe des erwähnten Leitentscheides nach wie vor denkbare (vgl. BRGE IV Nr. 0020/2017 = BEZ 2017 Nr. 19) – Ausnahmegewilligungen zu befinden sein. Es darf davon ausgegangen werden, dass den Vorinstanzen die im Zeitpunkt der Erteilung von Baubewilligungen geltende Gerichtspraxis bekannt ist.