

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung /
Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Handlungsbedarf	3
	1.3 Umfang der Revisionsarbeiten	5
	1.4 Ablauf der Teilrevision	5
	1.5 Grundlagen	6
	2. Vorgaben des Masterplans	7
	2.1 Hinweis zur rechtlichen Bedeutung	7
	2.2 Kerninhalte des Masterplans	8
	3. Anpassung Verkehrsplan	10
	4. Anpassung Zonenplan	12
	5. Anpassung Bau- und Zonenordnung	14
	6. Öffentlicher Gestaltungsplan	15
	6.1 Grundsatz	15
	6.2 Kommentar zu den Bestimmungen	15
	6.3 Kommentar zum Informationsinhalt	22
	6.4 Umsetzungsnachweise Gebiet Sigst	23
	7. Auswirkungen	29
	7.1 Umsetzung Masterplan	29
	7.2 Projektierungsspielraum	30
	7.3 Weitere Aspekte	30
	8. Mitwirkung	33
	8.1 Allgemeines	33
	8.2 Vorprüfung	34
	9. Ausblick	38

Auftraggeber

Gemeinde Erlenbach

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG

Peter von Känel, Projektleiter

Beat Jossi, Sachbearbeiter

Planungszone Bahnhofstrasse

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die kantonale Baudirektion hat am 27. August 2009 auf Antrag des Gemeinderats im Sinne von § 346 PBG für die Dauer von drei Jahren eine Planungszone über die im Gebiet Bahnhofstrasse befindlichen Grundstücke festgesetzt. Mit der Festsetzung der Planungszone Bahnhofstrasse will der Gemeinderat:

- die künftige Ausrichtung und Positionierung des Dorfkerns klären,
- herausfiltern, welches Nutzungsspektrum anzustreben ist bzw. welche Nutzweisen unerwünscht sind,
- die öffentlichen Interessen formulieren und diese wenn möglich mit den privaten Interessen in Einklang bringen,
- die Bahnhofstrasse für das Image und das Ambiente des Dorfkerns fördern,
- die angestrebte ortsbauliche Strategie mit der Verkehrslösung, der Parkplatzbewirtschaftung und dem öffentlichen Verkehr abstimmen.

Im Rahmen eines partizipativen Prozesses konnten die wichtigsten Anliegen anlässlich von zwei Workshops zusammen mit interessierten Personen aus der Bevölkerung geklärt werden. Als Resultat liegen ein Entwicklungskonzept und ein Masterplan mit verschiedenen Massnahmenvorschlägen vor (vgl. Kap. 2). Dem Masterplan kommt ein richtplanähnlicher Charakter mit Wegleitungs- und Koordinationsfunktion zu. Er enthält in Planform zusammengefasst die wesentlichen Ziele, Absichten und Handlungsanweisungen für das Gebiet der Planungszone Bahnhofstrasse.

Masterplan als Basis für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung

1.2 Handlungsbedarf

Die wesentlichen Inhalte des Masterplans sind durch eine Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung baurechtlich abzusichern. Anzustreben ist ein abgestimmtes Gesamtpaket mit Verkehrsplan, Zonenplan, Bau- und Zonenordnung und öffentlichem Gestaltungsplan, das der Gemeindeversammlung vorzulegen ist. Gestützt auf diese planungsrechtliche Basis können sodann je nach Bedarf private Detailgestaltungspläne ausgearbeitet oder andere qualitätssichernde Verfahren (Projektwettbewerbe, Arealüberbauungen) in Betracht gezogen werden.

Zweistufige Teilrevision der Richt- und Nutzungs- planung

Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision sind nicht nur die genannten Planungsinstrumente im Gebiet Bahnhofstrasse anzupassen, sondern es gilt auch, die Grundzüge für eine weitsichtige Dorfentwicklung in einem Leitbild festzuhalten, Nutzungsüberlegungen für die Areale Erlibacherhof, Allmendli/Drolshammer und Schiffflände vorzunehmen sowie das Sport- und Freizeitangebot zu überprüfen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht bei der Bau- und Zonenordnung aufgrund von Vollzugsproblemen, die sich im Laufe der Jahre gezeigt haben.

Weil die Rechtskraft der Planungszone am 26. August 2012 ausläuft, werden die das Gebiet Bahnhofstrasse betreffenden Bestandteile der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung zeitlich vorgezogen. Diese Teilrevisionsvorlage wird im Sommer 2012 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Die übrigen Bestandteile der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung dürften ein Jahr später, im Sommer/Herbst 2013, entscheidungsreif sein.

Handlungsbedarf in der Richtplanung

Im Gebiet Bahnhofstrasse besteht aufgrund der Erkenntnisse der Arbeiten zur Planungszone Bahnhofstrasse Handlungsbedarf beim Verkehrsplan. Hier sollen namentlich das Fusswegnetz überprüft und Netzlücken geschlossen werden. Darüber hinaus sind präzisierende Aussagen zu den im öffentlichen Interesse liegenden Parkierungsanlagen zu machen.

Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung

Die geltenden Festlegungen der WG4/70 sind in verschiedener Hinsicht mit einem öffentlichen Gestaltungsplan zu ergänzen, damit das Potential des Masterplans zum Tragen kommen kann. Dies betrifft etwa die Frage der Ausnützung, welche zur baulichen Verdichtung in den Arealen Sigst, Widen und P+R Nord zielgerichtet erhöht werden muss. Auch sind die Regelungen zu den Grenz- und Strassenabständen zu präzisieren und die Nutzweisen näher zu regeln, damit gute Voraussetzungen zur angestrebten Belebung der Bahnhofstrasse geschaffen werden. Grossläden und Einkaufszentren sind im Gebiet Sigst auszuschliessen. Zudem sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Bahnhofstrasse zu vermeiden und zusätzliche Gewerbeflächen im Erdgeschoss entlang der Bahnlinie zu fördern.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Interessen soll über das gesamte Areal der Planungszone Bahnhofstrasse gleichzeitig mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ein öffentlicher Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Ausser für die drei in diesem Gestaltungsplan festgelegten Gebiete mit Detailgestaltungsplanpflicht sind keine weiteren Gestaltungspläne notwendig, sofern sich die Bauvorhaben an die Grundordnung halten.

Bestandteile der Teilrevisionsvorlage

1.3 Umfang der Revisionsarbeiten

Es ist eine genehmigungsfähige Teilrevisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung auszuarbeiten, welche den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Richt- und Nutzungsplanung aktualisiert und ergänzt werden müssen.

Die Teilrevisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Verkehrsplan 1:2'500
- Anpassung Zonenplan 1:2'500
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse
 - a) Situation 1:500
 - b) Bestimmungen
- Bericht zu den Einwendungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Chronologie der Arbeiten

1.4 Ablauf der Teilrevision

Die Teilrevision wird von der Bau- und Planungskommission unter Beizug des Bauamtes und des Ortsplaners vorbereitet. Der Ablauf sieht wie folgt aus:

- Entwurf der Teilrevisionsvorlage (Verkehrsplan, Zonenplan, BZO, Gestaltungsplan, Bericht gemäss Art. 47 RPV)
- Beratung des Revisionsentwurfs in der Bau- und Planungskommission mit Bereinigung
- Verabschiedung des Revisionsentwurfs durch den Gemeinderat zuhanden der Anhörung und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP (Regionalplanung)
- Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung mit Bericht zu den Einwendungen
- Verabschiedung der Teilrevisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Genehmigung durch die Baudirektion

1.5 Grundlagen

Vorgaben

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Regionaler Richtplan Verkehr (ZPP) von 1998
- Kommunalen Verkehrsplan Gemeinde Erlenbach vom 6. Juli 1983
- Bau- und Zonenordnung Gemeinde Erlenbach vom 25. September 1995
- Zonenplan Gemeinde Erlenbach vom 25. September 1995
- Schlussbericht Planungszone Bahnhofstrasse vom 15. April 2011
- Masterplan Planungszone Bahnhofstrasse vom 24. Mai 2011
- Auszug Inventar der Denkmalschutzobjekte

2. Vorgaben des Masterplans

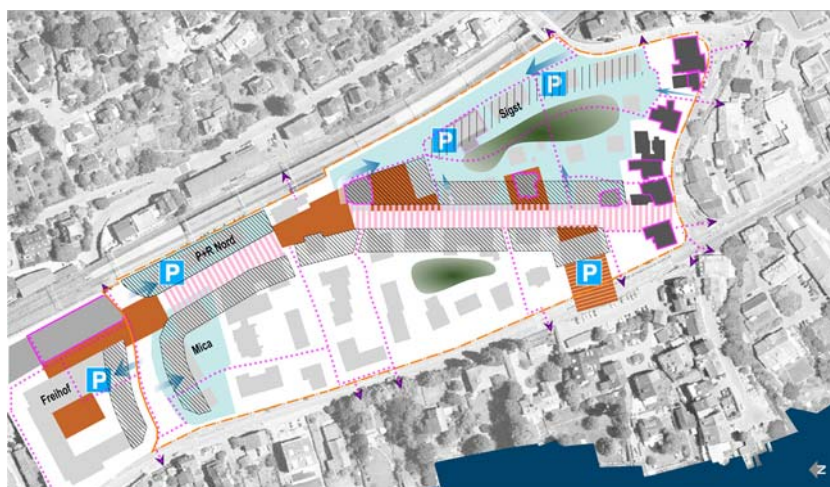
2.1 Hinweis zur rechtlichen Bedeutung

Masterplan

Der vorliegende Masterplan mit den zugehörigen Kerninhalten basiert auf dem Entwicklungskonzept Planungszone Bahnhofstrasse und fasst die wichtigsten Ziele, Absichten und Handlungsanweisungen zusammen. Der Masterplan wurde am 7. Juni 2011 vom Gemeinderat beschlossen. Er ist wegleitend für die Inhalte des Gestaltungsplans und die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung. Dem Masterplan kommt ein behördenverbindlicher Charakter mit Wegleitungs- und Koordinationsfunktion zu. Für die Grundeigentümer ist der Masterplan nicht verbindlich. Dies ist erst mit der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Kerninhalte im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse der Fall.



Entwicklungskonzept



Masterplan

2.2 Kerninhalte des Masterplans

Geltungsbereich	Der Geltungsbereich entspricht dem Gebiet, das zur Sicherung der wesentlichen öffentlichen Interessen in einen öffentlichen Gestaltungsplan einzubeziehen ist. Dieser ergänzt die Bau- und Zonenordnung und ist somit auch für die Grundeigentümer verbindlich. Festsetzungsinstanz dieses öffentlichen Gestaltungsplans ist die Gemeindeversammlung.
Gestaltungspläne	Für die bezeichneten Areale Sigst, Widen und P+R Nord sind auf der Basis des öffentlichen Gestaltungsplans private Detailgestaltungspläne festzusetzen. Die Ausnützungsziffer kann auf 110% erhöht werden, wenn eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Zustimmungsinstantz der Detailgestaltungspläne ist der Gemeinderat. Bei höheren baulichen Dichten oder weiteren Abweichungen von der Grundordnung bzw. vom öffentlichen Gestaltungsplan ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig.
Kernzonenbauten	Die bezeichneten Kernzonenbauten sind zu erhalten und zu pflegen. Neubauten im Gebiet Sigst müssen durch eine massstäbliche Volumetrie, einen angemessenen Abstand und eine räumliche Einbindung auf diese Altbaustruktur Rücksicht nehmen.
Denkmalschutzobjekte	Die unter Schutz stehenden oder inventarisierten Denkmalschutzobjekte sind zu erhalten. Für das inventarisierte Objekt (Brockenhaus Bahnhofstrasse 18) ist zugunsten einer verdichteten Bebauung eine Entlassung aus dem kommunalen Inventar zu prüfen.
Wohnnutzung im Erdgeschoss	Entlang der Bahnhofstrasse sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss zu vermeiden. Stattdessen ist ein grösstmöglicher Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Kulturangebote und Praxen anzustreben.
Mässig störende Betriebe	Im Areal Sigst sind entlang der Bahnlinie gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen im Erdgeschoss anzustreben. Grossverteiler sind nur in den Arealen Freihof und Widen zuzulassen.
Freiraum	Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht von Hauptgebäuden beansprucht werden. Besondere Gebäude sind möglich. Im Areal Sigst muss der Freiraum grundsätzlich öffentlich zugänglich und aufenthaltsfreundlich gestaltet sein. Im Freiraum seeseits der Bahnhofstrasse steht keine öffentliche Zugänglichkeit, sondern eine Erhaltung der Raumwirkung im Vordergrund.

Mischflächen Strassenraum	Die Bahnhofstrasse ist wie vom Bahnhof zur Dorfstrasse auch im Abschnitt zwischen Bahnhof und Areal Freihof als Mischfläche zu gestalten. Die Beläge sollen im Bereich der Areale P+R Nord und Widen zwischen den Fassaden der künftigen Neubauten auch noch möglichst durchgehend sein. Einem angemessenen Fussgängerschutz und einer ansprechenden Gestaltung ist genügend Beachtung zu schenken.
Plätze	Nach dem Motto „Erlenbach – Ort der kleinen Plätze“ sind mehrere Plätze mit unterschiedlichen Formen, Funktionen und Stimmungen zu schaffen. Die einzelnen Plätze sind vorzugsweise im Rahmen von Neubauvorhaben schrittweise zu realisieren, auf die Strassenraumgestaltung abzustimmen und in das öffentliche Fusswegnetz einzubinden. Bei einer Untertunnelung der Seestrasse ist vor dem Gemeindehaus ein neuer Dorfplatz anzulegen.
Haupterschliessung	Die Haupterschliessung der einzelnen Detailgestaltungsplangebiete ist bei Neuüberbauungen gemäss den bezeichneten Pfeilrichtungen vorzusehen, damit die Bahnhofstrasse mit möglichst wenig zusätzlichem Verkehr belastet wird. Sie umfasst die Zufahrten zur Anlieferung sowie zur Parkierung der Fahrzeuge von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern. Im Areal Sigst erfordert diese rückwärtige Erschliessung eine Anpassung des Strassenquerschnittes. Im Abschnitt zwischen Drusberg- und Seestrasse ist die zweckmässige Zu- und Wegfahrtskonzeption durch ein Verkehrsgutachten zu überprüfen.
Nebenerschliessung	Die Nebenerschliessungen können für bestehende Nutzungen sowie kleinere Neu- und Erweiterungsbauten im Areal Sigst beansprucht werden.
Fusswegnetz	Innerhalb der gestaltungsplanpflichtigen Areale sind die bezeichneten Fusswege als dauernd zugängliche Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes vorzusehen. Der Verlauf dieser Wege kann im Rahmen der Projektierung angemessen angepasst werden. Die Verknüpfung mit den angrenzenden Gebieten ist sicherzustellen.
Parkierung	In den bezeichneten Bereichen sind ausser dem Parkplatzbedarf der privaten Nutzungen auch öffentliche Parkplätze in angemessener Anzahl vorzusehen. Die Parkplätze sind nach Möglichkeit im Sinne von § 244 PBG unterirdisch anzuordnen.

3. Anpassung Verkehrsplan

Ausgangslage

Der rechtskräftige kommunale Verkehrsplan wurde am 6. Juli 1983 im Rahmen des damaligen Gesamtplans von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Seither erfolgten keine Anpassungen mehr.

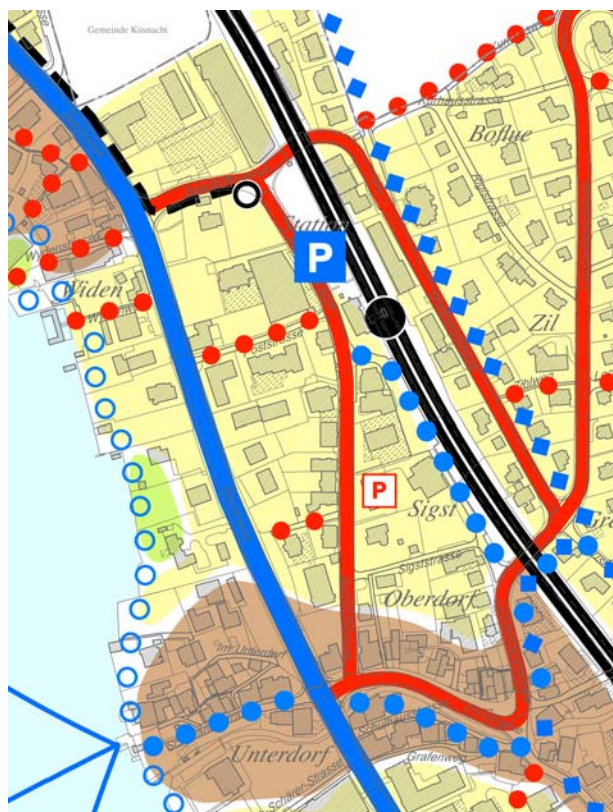
Für die überkommunalen Inhalte sind die Festlegungen des Regionalen Richtplans Verkehr massgebend (RRB Nr. 1252/1998).

Der Verkehrsplan wird im Rahmen der anstehenden Arbeiten zur Ortsplanungsrevision gesamthaft überprüft und in Abstimmung auf die heutigen Gegebenheiten neu gezeichnet.

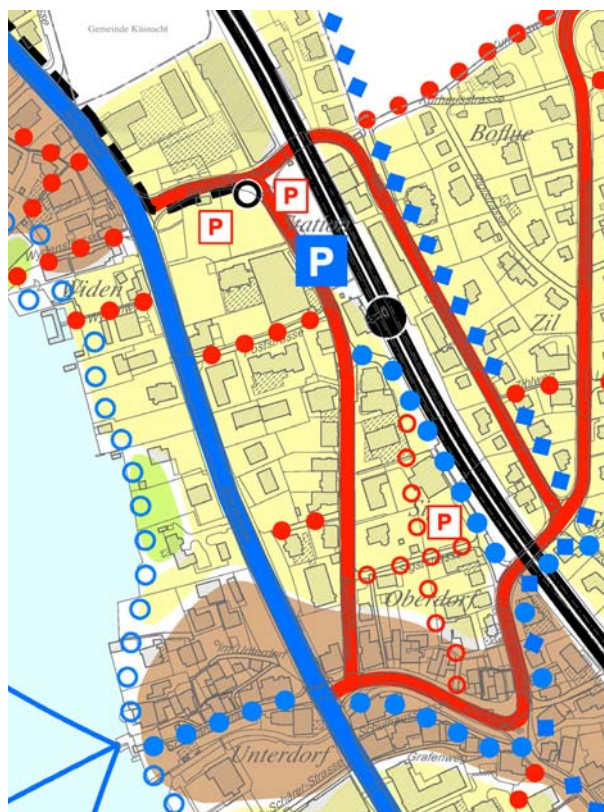
Revisionsbestandteile

Die vorliegenden Anpassungen umfassen:

- Zusätzliche geplante Fusswege im Gebiet Sigst
- Präzisierung der Festlegung „Parkierung“ im Richtplantext (vgl. eingerahmte Textteile)



Rechtskräftiger Verkehrsplan



Anpassung Verkehrsplan

Fusswege

Die regionalen und kommunalen Fuss- und Wanderwege bilden ein zusammenhängendes Wegnetz. In Abstimmung mit dem Masterplan und dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse wird das Fusswegnetz im Zentrum ergänzt. Angestrebt wird eine mehr oder weniger direkte Verbindung zwischen der Katholischen Kirche und dem Bahnhof, welche durch den Freiraum Sigst führen soll. Wünschbar, aber nicht zwingend ist dabei auch ein neuer Übergang über den Dorfbach.

Folgende zusätzliche kommunale Fusswegverbindungen werden als geplant festgelegt:

- Schulhausstrasse – Dorfstrasse – Stichstrasse Oberdorf – Sigststrasse – Bahnhof Erlenbach
- Sigststrasse

Die Festlegung dieses Netzes bildet die Grundlage für die Sicherung der Verbindungen (öffentliches Wegrecht, Baulinien), für den Bau der Anlagen und für die Markierung namentlich des Wanderwegnetzes. Trasséesicherung, Bau und Unterhalt gehen zulasten der Gemeinde.

Parkierung

Gemäss dem Bericht zum kommunalen Gesamtplan bildet die bestehende kommunale Festlegung "Parkierungsanlage Sigst" die Grundlage für die Sicherung der notwendigen Parkierungsanlagen im öffentlichen Interesse. Park-and-Ride-Anlagen sollen ermöglichen, dass an geeigneten Stellen vom Auto auf ein öffentliches Verkehrsmittel umgestiegen werden kann. Mit der Festlegung wird beabsichtigt, einerseits das Parkplatzangebot im Zentrum zu erhöhen, andererseits ein angemessenes Angebot an Park-and-Ride-Parkplätzen bereitzustellen.

Die Festlegung wird beibehalten, jedoch wie folgt präzisiert:

- Die Park-and-Ride-Anlagen sind im Regionalen Verkehrsplan Pfannenstil von 1998 enthalten und von überkommunaler Bedeutung. Für die Anlage im Bereich des Bahnhofs Erlenbach sind 50 Parkplätze festgelegt. Die kommunale Festlegung umfasst somit keine Park-and-Ride-Anlage mehr.
- Die Festlegung "Parkierungsanlage Sigst" wird umbenannt in „Parkierungsanlagen Bahnhofgebiet“. Die öffentlichen Parkplätze für Besucher des Dorfzentrums sind dezentralisiert in den Gebieten Sigst, P+R Nord und Widen vorzusehen.

Die Festlegungen bilden die Voraussetzungen für die Landsicherung oder die rechtliche Sicherung von Parkierungsanlagen, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit einer bestimmten öffentlichen Baute oder Anlage stehen.

4. Anpassung Zonenplan

Ausgangslage

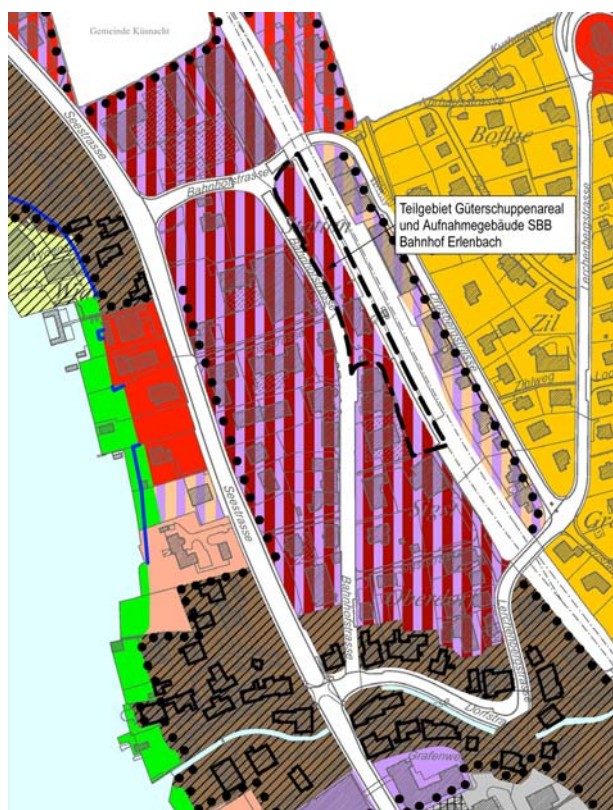
Der rechtskräftige Zonenplan wurde letztmals am 25. September 1995 in grösserem Umfang geändert und von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Seither erfolgten einzelne kleinere Anpassungen.

Der Zonenplan wird im Rahmen der anstehenden Arbeiten zur Ortsplanungsrevision gesamthaft überprüft und auf die heutigen Gegebenheiten abgestimmt.

Revisionsbestandteile

Die vorliegenden Anpassungen umfassen:

- Aktualisierung der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans
- Perimeter öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse (Informationsinhalt)



Rechtskräftiger Zonenplan

- schwarz gestrichelt: Gestaltungsplanverpflichtung
(Teilgebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB)



Anpassung Zonenplan

- schwarz gestrichelt: Gestaltungsplanverpflichtung
1 = Teilgebiet Sigst
2 = Teilgebiet P+R Nord
3 = Teilgebiet Widen
- hellblau: öffentlicher Gestaltungsplan
(Informationsinhalt)

Öffentlicher Gestaltungsplan

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse wird als Information im Zonenplan dargestellt. Die zugehörigen Bestimmungen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gestaltungsplans.

Drei Gebiete mit Gestaltungsplanverpflichtung

Die im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegten Gebiete mit Detailgestaltungsplanpflicht Widen, P+R-Nord und Sigst werden im Zonenplan mit der Festlegung "Gestaltungsplanverpflichtung" überlagert. Die im rechtskräftigen Zonenplan bereits bestehende Gestaltungsplanverpflichtung für den in der Zone WG4/70 liegenden Teil des SBB-Areals Kat. Nr. 5738 wird vollständig darin integriert.

Damit verbunden ist eine Umschreibung der Gestaltungsplanziele in Art. 24 Abs. 3 BZO, welche mit den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse abgestimmt sind.

Verzicht auf Umzonungen

Die Zonierung selbst sowie die übrigen Inhalte des Zonenplans bleiben unverändert. Auf eine Umzonung der WG4/70 in einen neuen Zonentyp Zentrumszone wird verzichtet, weil der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse die WG4/70 überlagert und mit gebietsweisen Differenzierungen alle notwendigen Inhalte regelt. Faktisch können in den Teilgebieten Widen, P+R-Nord und Sigst verdichtete Überbauungen mit Zentrumscharakter entstehen. Die übrigen Gebiete der WG4/70 bleiben ohne Detailgestaltungsplan im bisherigen Rahmen überbaubar.

5. Anpassung Bau- und Zonenordnung

Ausgangslage

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde letztmals am 25. September 1995 geändert und von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Seither erfolgten lediglich kleinere Anpassungen des Zonenplans.

Die Bau- und Zonenordnung wird im Rahmen der anstehenden Arbeiten zur Ortsplanungsrevision gesamthaft überprüft und auf die heutigen Erfordernisse abgestimmt.

Revisionsbestandteile

Die vorliegende Anpassung umfasst:

- Neufassung von Art. 24 Absatz 3-5 BZO

Ziele der Gestaltungsplanpflicht

Der geltende Art. 24 Absatz 3 BZO legt für das Teilgebiet des Güterschuppenareals und des Aufnahmegebäudes Bahnhof Erlenbach eine Gestaltungsplanverpflichtung zum Zweck der guten Einordnung in das Orts- und Strassenbild sowie zur Wahrung öffentlicher Nutzungsansprüche fest. Der Gestaltungsplan hat ausserdem sicherzustellen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden.

Diese Bestimmung wird aufgehoben. Der Absatz 3 wird durch die neuen Absätze 3-5 ersetzt, in welchen für die Teilgebiete Sigst, P+R Nord und Widen zur Wahrung der öffentlichen Interessen eine Gestaltungsplanverpflichtung festgelegt und die jeweiligen Zielsetzungen umschrieben werden.

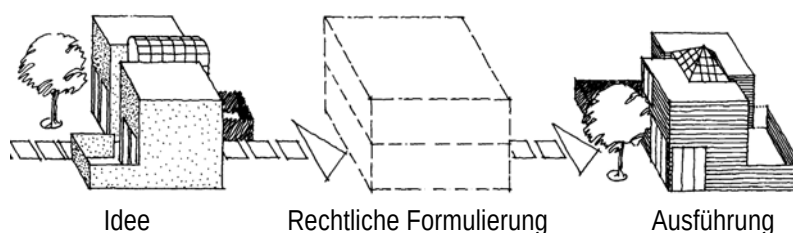
Die Abgrenzung dieser Gestaltungsplanverpflichtung entspricht der im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegten Detailgestaltungsplanpflicht für die Teilgebiete Sigst, P+R Nord und Widen. In den Bestimmungen zu diesem Gestaltungsplan ist festgehalten, welche Regelungsinhalte in diesen Detailgestaltungsplänen präzisierend festzulegen sind. Näheres dazu wird im Kapitel 6 erläutert.

6. Öffentlicher Gestaltungsplan

6.1 Grundsatz

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



6.2 Kommentar zu den Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Zweckartikel stellt klar, dass dem Gestaltungsplan zahlreiche öffentliche Interessen zugrunde liegen. Hauptziel ist die gezielte und koordinierte Weiterentwicklung des Zentrumsgebietes am Bahnhof. Die gemäss Entwicklungskonzept und Masterplan angestrebte Bebauung ist mit den geltenden Zonenbestimmungen nicht möglich, weshalb mit dem öffentlichen Gestaltungsplan entsprechende baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen sind. Daneben sind die ortsbauliche, gestalterische und ökologische Qualität der Bebauung, des Aussenraumes, der Erschliessung und der verkehrserzeugenden Nutzungen wichtige Anliegen.

Art. 2 Allgemeines

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Der Schlussbericht zur Planungszone Bahnhofstrasse und der Masterplan sollen als wegleitende Richtlinien herangezogen werden.

Bei bestehenden Bauten und Anlagen, die den Bestimmungen des Gestaltungsplans widersprechen, ist § 357 PBG anwendbar. Dies ist etwa bei bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss der Fall, wo gemäss Gestaltungsplan keine Wohnnutzungen zulässig wären. Die Bestandesgarantie ist somit gewährleistet.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Grundmasse weichen teilweise von der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach ab (vgl. Art. 5), weshalb er der Gemeindeversammlung unterbreitet werden muss. Im Hinblick auf die zahlreichen öffentlichen Interessen wird ein öffentlicher Gestaltungsplan aufgestellt.

Art. 3 Detailgestaltungspläne

Die Anzahl Detailgestaltungspläne in den Teilgebieten Sigst, Widen und P+R Nord ist nicht festgelegt. Wesentlich sind jedoch raumplanerisch zweckmässige Abgrenzungen mit koordinierten Schnittstellen zu angrenzenden Detailgestaltungsplänen (z.B. Tiefgaragen, Fusswege).

In den Teilgebieten Sigst, Widen und P+R Nord kann von baurechtlichen Erleichterungen profitiert werden. Im Gegenzug werden hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten verlangt. Zum Nachweis der geforderten Qualitäten ist anzustreben, ein Konkurrenzverfahren durchzuführen oder eine empfehlende Beurteilung eines qualifizierten Fachgremiums beizubringen. Auf der empfohlenen Grundlage überzeugender Vorprojekte sind danach Detailgestaltungspläne auszuarbeiten, welche die generellen Aussagen des öffentlichen Gestaltungsplans hinsichtlich der in Art 3.4 aufgeführten Inhalte ergänzend konkretisieren. Werden keine weitergehenden baurechtlichen Erleichterungen beansprucht, müssen die Detailgestaltungspläne nicht mehr der Gemeindeversammlung unterbreitet werden, sondern bedürfen nur noch der Zustimmung des Gemeinderats.

Im Rahmen von Detailgestaltungsplänen oder im Baubewilligungsverfahren sind zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde fallweise Vereinbarungen zu treffen, welche die Nutzungsrechte für öffentliche Fusswege, Parkplätze, Plätze und Freiräume zugunsten der Gemeinde näher regeln.

Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans wird ausgelöst bei für das Ortsbild bedeutenden Neubauten oder bei Umnutzungen, die eine Neuordnung der Parkierung nach sich ziehen. Bei untergeordneten Bauvorhaben entfällt die Pflicht zur Erstellung von Detailgestaltungsplänen, insbesondere bei kleineren Umbauten und Umnutzungen sowie Bauvorhaben im Anzeigeverfahren.

Art. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Der Gestaltungsplan lässt in den Teilgebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht folgende Erleichterungen gegenüber der geltenden Bau- und Zonenordnung zu:

- Ausnützungsziffer: max. 110% anstatt max. 70% bei Regelüberbauung bzw. max. 80% bei Arealüberbauung
- Gebäudehöhe: max. 14.70 anstatt max. 14.00 m bei Regelüberbauung bzw. max. 14.50 m bei Arealüberbauung
- Kleiner Grenzabstand: min. 4.00 m anstatt min. 5.00 m
- Gebäudelänge: max. 50.00 m (wie Arealüberbauung) anstatt max. 40.00 m bei Regelüberbauung im Teilgebiet Sigst, in den übrigen Teilgebieten keine Beschränkung
- Gebäudebreite: keine Beschränkung
- Mehrlängenzuschlag: keine Anwendung

Die zulässige Ausnützungsziffer wird von 70% auf 110% angehoben. Die nominelle Ausnützungsziffer allein wiedergibt jedoch nicht das wahre Bild des Nutzflächenpotentials. Da die Dach- und Untergeschosse nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar sind, ist die tatsächlich realisierbare Geschossfläche höher.

Die bisherige AZ 70% entspricht einer effektiven AZ 93%. Mit der neuen AZ 110% steigt dieser Wert effektiv auf 146%. Das folgende Schema zeigt die effektive Ausnutzung im Vergleich. Es beruht auf der Annahme, dass im Dachgeschoss 4/5 einer Vollgeschossfläche und im Untergeschoss 1/2 einer Vollgeschossfläche als zum dauernden Aufenthalt geeignete Geschossflächen realisiert werden.



AZ 110% (neu)

- anrechenbar	110%
- nicht anrechenbar	36%
- effektive AZ	146%

AZ 70% (bisher)

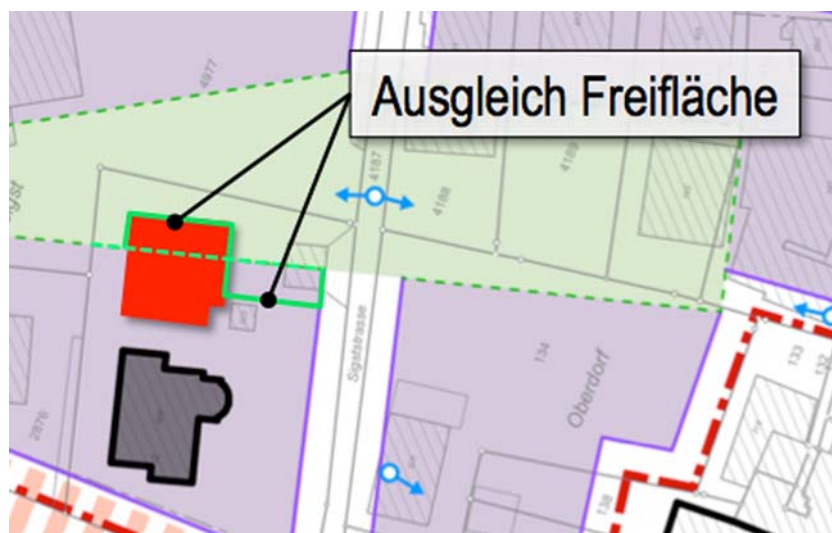
- anrechenbar	70%
- nicht anrechenbar	23%
- effektive AZ	93%

Die bebaubaren Flächen sind durch Baubegrenzungslinien und Hofraumlinien definiert. Diese gehen abweichenden Baulinien, Grenz-, Strassen- und Wegabständen vor. Baubereiche für

einzelne Gebäude werden im öffentlichen Gestaltungsplan nicht festgelegt; dies ist den Detailgestaltungsplänen vorbehalten.

Entlang der Bahnhofstrasse können Vordächer die Baubegrenzungslinien überstellen. Damit wird ein mehr oder weniger durchgehender Witterungsschutz entlang der Läden, Gaststätten und anderen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen erleichtert, zumal Arkaden nicht erwünscht sind. Voraussetzung ist jedoch die Gewährleistung der Verkehrssicherheit, was in den Bauprojekten nachzuweisen ist.

Hofraumlinien dürfen von Hauptgebäuden um max. 5 m überstellt werden, wenn die beanspruchten Freiräume innerhalb der Baufelder flächengleich und zusammenhängend kompensiert werden. Die folgende Abbildung zeigt diesen Mechanismus:



Ein Unterbauen der ausparzellierten Sigststrasse wird im Interesse eines grösstmöglichen Spielraumes für durchgehende Tiefgaragenlösungen gestattet. Allfällige erforderliche Anpassungen von Werkleitungen gehen grundsätzlich zulasten des Verursachers. Ausserdem darf die natürliche Bepflanzung der Freiräume nicht durch eine zu geringe Erdüberdeckung verunmöglicht werden.

Namentlich im Gebiet Sigst dürfte die zulässige Ausnützungsziffer von 110% nicht auf jeder Parzelle realisierbar sein. Ebenso ist es denkbar, dass die zonengemässe Freiflächenziffer von 15% (Art. 17 BZO) auf einzelnen Grundstücken unterschritten wird. Schutzobjekte, Freiräume und Platzbereiche können sich diesbezüglich einschränkend auswirken. Daher sind Ausnützungs- und Freiflächenübertragungen ausdrücklich zulässig. Sie können jedoch nicht verbindlich im Gestaltungsplan festgelegt werden, sondern sind im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

Art. 5 Nutzung

Für die angestrebte Belebung des Zentrums ist es wichtig, dass in den strassenzugewandten Erdgeschossen möglichst viele publikumsbezogene Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Kulturangebote und öffentliche Einrichtungen bestehen. Wohnungen sind daher im Erdgeschoss grundsätzlich nicht erwünscht (soweit nicht die Bestandesgarantie gilt oder Schutzobjekte betroffen sind). Dennoch sind neue Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht ausgeschlossen. So ist es bei genügender Gebäudebreite denkbar, die Hälfte der entsprechenden Geschossebene zu beanspruchen, wenn diese Wohnnutzung überwiegend strassenabgewandt angeordnet und auf den Freiraum ausgerichtet ist.

In den bahnzugewandten Bereichen der Erdgeschosse sind auch gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen erwünscht, weil hier eine lärmbelastete Lage mit guter Zufahrt und ohne übermässige Fussgängerkonflikte besteht. Auf die Vorgabe eines minimalen Gewerbeanteils wird jedoch im Interesse eines grösstmöglichen Projektierungsspielraumes verzichtet. Dieser kann bei Bedarf im Detailgestaltungsplan festgelegt werden.

Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche von Verkaufsgeschäften auf höchstens 500 m² im Teilgebiet Sigst wird ein zentrales Anliegen des Masterplans aufgenommen. Grossläden, Fachmärkte und Einkaufszentren sind hier nicht gestattet. In den Teilgebieten P+R Nord sowie Widen bestehen diese Einschränkungen nicht, weil hier ein Gegengewicht zur Migros denkbar ist und die umgestaltete Bahnhofstrasse nicht mit zusätzlichen Verkehrsmengen belastet wird.

Art. 6 Erschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung von Gebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht soll schwerpunktmässig im Bereich der bezeichneten Pfeile erfolgen. Damit ist nicht die Lage von Tiefgaragerampen und -einfahrten gemeint, sondern die periphere oder rückwärtige Erschliessungsführung im Interesse einer möglichst geringen Zusatzbelastung der Bahnhofstrasse.

Fallweise bleibt eine direkte Verkehrserschliessung über die Bahnhofstrasse für bestehende Nutzungen und für einzelne Neu- und Erweiterungsbauten möglich. Diese Möglichkeit soll jedoch grundsätzlich auf eine Bautiefe beschränkt werden. Namentlich im Gebiet Sigst sollen bestehende Tiefgaragen mit Zugang von der Bahnhofstrasse nur dann wesentlich erweitert oder mit anderen Tiefgaragen verknüpft werden, wenn die Zuwegfahrt neu organisiert wird und rückwärtig erfolgt.

In Gebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht sind gestützt auf die gleichzeitige Vorgabe im kommunalen Verkehrsplan auch öffentliche Abstellplätze vorzusehen. Als Richtwert gelten min. 10% des Pflichtbedarfs für die Gebäudenutzungen.

Die jeweiligen Modalitäten sind in Vereinbarungen zu regeln. Dabei soll nach Möglichkeit auch eine Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze thematisiert werden, wobei klar sein muss, in wessen Eigentum sie sich befinden.

Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspfeilen sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen in einer Breite von min. 2 m sicherzustellen. Dargestellt sind nur jene Verbindungen, die durch Baufelder und Freiräume führen. Diese Fusswege sind im Rahmen von Bauvorhaben zu erstellen und rechtlich zu sichern. Zwischen den Richtungspfeilen kann der Wegverlauf frei geführt werden, wobei die Wunschlinien im Auge zu behalten sind.

Art. 7 Gestaltung

In den Teilgebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht ist die Anforderung einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen. In den übrigen Gebieten genügt der Nachweis einer befriedigenden Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 PBG.

Für den öffentlich zugänglichen Freiraum für Spiel und Aufenthalt im Teilgebiet Sigst ist eine zusammenhängende Fläche von 1'200 m² anzustreben. Diese Fläche gilt als Richtmass, von welchem um nicht mehr als 10% abgewichen werden soll. Sie kann auf beide Seiten der Sigststrasse verteilt werden, die funktional und gestalterisch auf eine Notzufahrt reduziert werden könnte. Die vom Freiraum beanspruchte Fläche bleibt vollständig ausnützbar. Spiel- und Ruheflächen nach Art. 44 BZO sind zur Hälfte an diese Fläche anrechenbar. Die andere Hälfte ist auf den Grundstücksteilen ausserhalb der im Detailgestaltungsplan zu definierenden öffentlichen Freifläche anzuordnen.

Wesentlich ist zudem, dass die beiden Freiräume zwischen den begrenzenden Gebäuden möglichst offen und durchgehend erlebbar bleiben. Die grünen Aussenräume sollen als Ganzes wirksam sein und nicht durch Mauern, Hecken oder andere trennende Elemente beeinträchtigt werden. Soweit diese Ziele nicht gefährdet sind, bleibt ein Sichtschutz zur Abschirmung von privaten Gartensitzplätzen möglich.

Der markante Einzelbaum am Bahnhof ist als identitätsstiftendes Element zu erhalten. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit den beschränkten Platzverhältnissen für die rückwärtige Anlieferung mit Lastwagen von Bedeutung.

Die im Rahmen von Neubauvorhaben vorzusehenden flexibel nutzbaren kleinen Plätze lehnen sich an das Motto „Erlenbach – Ort der kleinen Plätze“ an. In den Detailgestaltungsplänen sind die Lagen und Grössen in Anlehnung an die Ideen im Masterplan und den Schlussbericht der Planungszone Bahnhofstrasse zu präzisieren, wobei ein funktionaler Zusammenhang mit den angrenzenden Erdgeschossnutzungen bestehen soll.

Die zugehörigen Grundstücksflächen bleiben vollständig ausnützbar. Die jeweiligen Modalitäten zum Bau und Unterhalt sind in Vereinbarungen zu regeln.



Die Bahnhofstrasse soll längerfristig auch im nördlichen Teil umgestaltet werden. Dies steht im Zusammenhang mit dem grossen baulichen Entwicklungspotential in den Teilgebieten P+R Nord und Widen sowie im Areal Freihof (Migros) und dem damit verbundenen Fussgängeraufkommen. Diese Gebiete sollen mit einer ähnlichen Strassenraumgestaltung in das Zentrum eingebunden werden wie dies heute bereits im Bereich der südlichen Bahnhofstrasse besteht.

Art. 8 Umwelt

Im gesamten Geltungsbereich gilt wie bisher die Empfindlichkeitsstufe III. Für den besonders gekennzeichneten Bereich des SBB-Areals ist im Detailgestaltungsplan des Teilgebietes P+R Nord die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen. Damit wird die Verpflichtung des bisherigen Art. 24 Abs. 3 BZO übernommen. Die im Vorprüfungsbericht geforderte Einhaltung der Planungswerte auch im Teilgebiet Widen wird nicht übernommen (vgl. Kap. 8.2).

Hinsichtlich der Energielösung wird eine fortschrittliche Energielösung angestrebt, die sich an nachhaltigen Prinzipien orientiert. Im Gestaltungsplan wird jedoch nur der Grundsatz festgelegt, wonach die gesetzlichen Minimalanforderungen (u.a. § 10a Energiegesetz sowie Heizwärmebedarf Norm SIA 380/1) in den Teilgebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht zu übertreffen sind. Für die übrigen Gebiete werden keine Vorgaben zur Energienutzung gemacht.

Die konkreten Anforderungen können in den Detailgestaltungsplänen präzisiert werden. Denkbar ist beispielsweise, nur erneuerbare Energieträger einzusetzen, die Nutzung von Abwärme aus der ARA Küsnacht zu prüfen, den Heizwärmebedarf um ein bestimmtes Mass unter dem jeweils gültigen Grenzwert gemäss der Norm SIA 380/1 zu halten oder einen der Minergie-Standards zu erfüllen.

Im nördlichen Teil des Gebiets Sigst sowie im Bereich der Dorfstrasse besteht eine gewisse Hochwassergefährdung (vgl. Kap. 7.3). Die Grundeigentümer in diesen Gebieten sind verpflichtet, eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

6.3 Kommentar zum Informationsinhalt

Schutzobjekte



Die als Information im Plan bezeichneten Denkmalschutzobjekte sind teilweise bereits geschützt oder im kommunalen Inventar der Gemeinde Erlenbach aufgeführt. Sie sind zu erhalten, wobei rücksichtsvolle bauliche Veränderungen nicht ausgeschlossen sind, wenn sie bereits in der Planungsphase mit denkmalpflegerischen Instanzen und der Baubehörde abgesprochen werden.

Im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse erfolgen keine Abklärungen zu allfälligen Schutzmassnahmen. Bei vier Schutzobjekten, die sich innerhalb der lila unterlegten Baufelder befinden, besteht ein Zielkonflikt zwischen Schutz und Entwicklung, welcher eine Güterabwägung erfordert. Diese ist gemäss Art. 3.4 vor der Erarbeitung der Detailgestaltungspläne vorzunehmen.

Interessenlinie SBB

Die Interessenlinie der SBB ist im Situationsplan rot gestrichelt eingetragen. Gemäss Angaben der SBB (Michael Fischer) liegt sie 4.50 m ab Gleismittelachse des der Planungszone näher liegenden Gleises, welches als Hauptgleis für den fahrplanmässigen Zugsverkehr dient. Der Bebauungsspielraum bis zur Interessenlinie wird nur im Bereich des Detailgestaltungsplans im Teilgebiet P+R Nord beansprucht.

Zurzeit befinden sich einige Fahrleitungs- und Entwässerungsanlagen ausserhalb der Interessenlinie. Diese Anlagen müssen im Falle der Realisation von Hochbauten versetzt resp. eingekürzt werden. Die entsprechenden Aufwendungen sind durch den jeweiligen Verursacher zu tragen.

Rechtskräftige Baulinien

Die rechtskräftigen Baulinien sind in der Situation eingetragen. Entlang der Seestrasse wurden die Baulinien erst im Jahre 2010 neu festgesetzt. An der Bahnhofstrasse zwischen den Arealen Freihof (Migros) und Widen bestehen zurückversetzte Baulinien für das Erdgeschoss und Baulinien für die Obergeschosse. Diese Baulinien von 1994 werden durch die definierten Baufelder ebenfalls respektiert.

An der Bahnhofstrasse entlang des Areals P+R Nord und beim Gemeindehaus sowie an der Lerchenbergstrasse überschreiten die festgelegten Baufelder teilweise die rechtskräftigen Baulinien. Auch an der Dorfstrasse sind die geltenden Baulinien nicht mehr zweckmässig, weil sie verschiedene inventarisierte Schutzobjekte tangieren. In diesen Bereichen ist in Abstimmung auf den Gestaltungsplan eine Revision der Baulinien anzustreben. Wenn der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse von der Gemeindeversammlung festgesetzt und in Rechtskraft erwachsen ist, geht er diesen abweichenden Baulinien vor.

6.4 Umsetzungsnachweise Gebiet Sigst

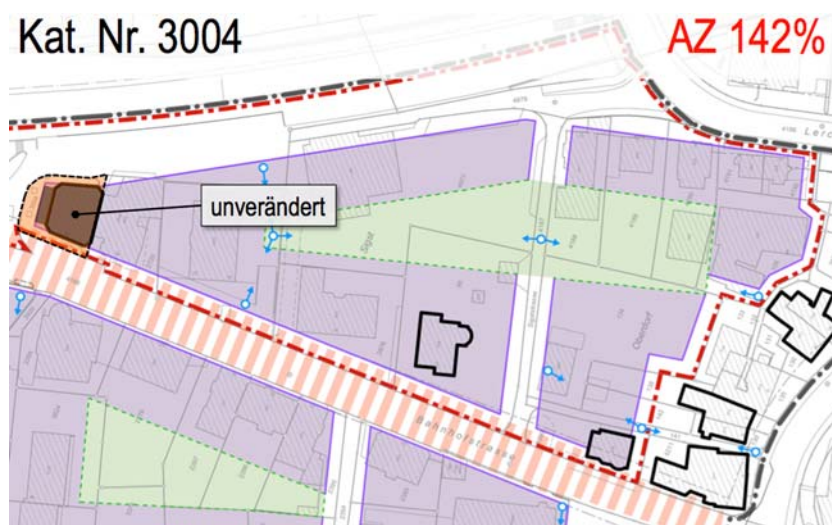
16 Beispiele

Im Gebiet Sigst bestehen an verschiedenen Stellen Abhängigkeiten bei der Einzelbauweise, sodass grundstücksübergreifende Lösungen oft von Vorteil sind (z.B. Näher- und Grenzbaurecht, Landumlegung, Ausnutzungsübertragung, Tiefgarage).

Die folgenden Beispiele zeigen, ob und wie die Ausnutzungsziffer von 110% auf den einzelnen Parzellen des Gebietes Sigst umsetzbar ist.

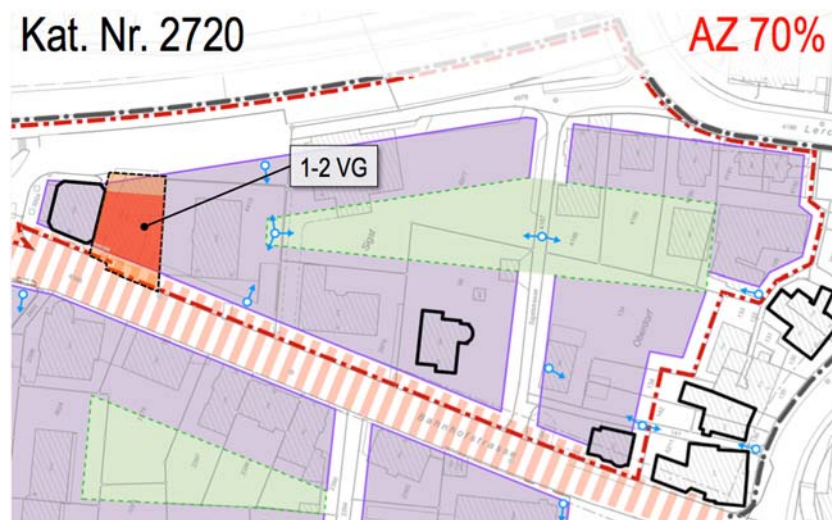
Beispiel 1:

Das Grundstück Kat. Nr. 3004 ist mit einer AZ von 140% bereits heute übernutzt. Das markante dreigeschossige Gebäude beansprucht bereits ein Grenzbaurecht.



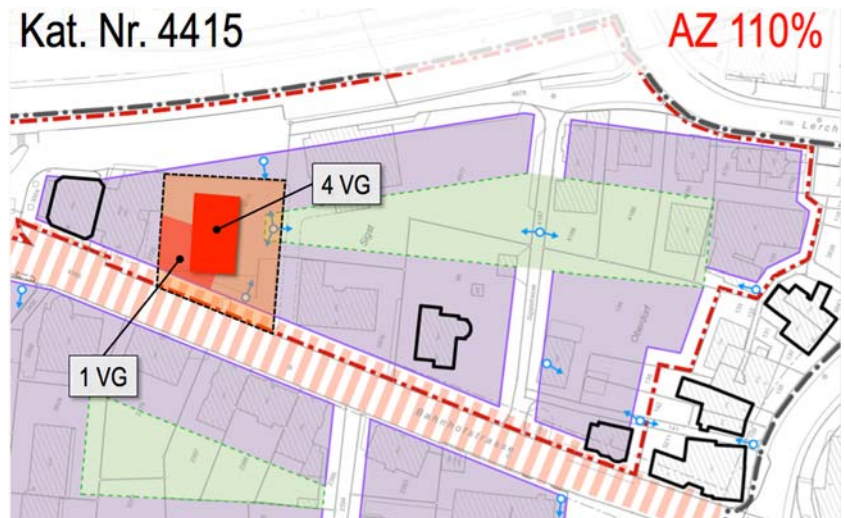
Beispiel 2:

Bei eingeschossiger Bauweise gemäss dem Überbauungskonzept des Masterplans ist auf Kat. Nr. 2720 eine AZ von 60% erreichbar. Bei mehrgeschossiger Bauweise kann die AZ von 70% ohne weiteres ausgeschöpft werden, doch erfordert dies eine Abstimmung mit dem Gebäude auf Kat. Nr. 3004 (Fenster in der Südfassade).



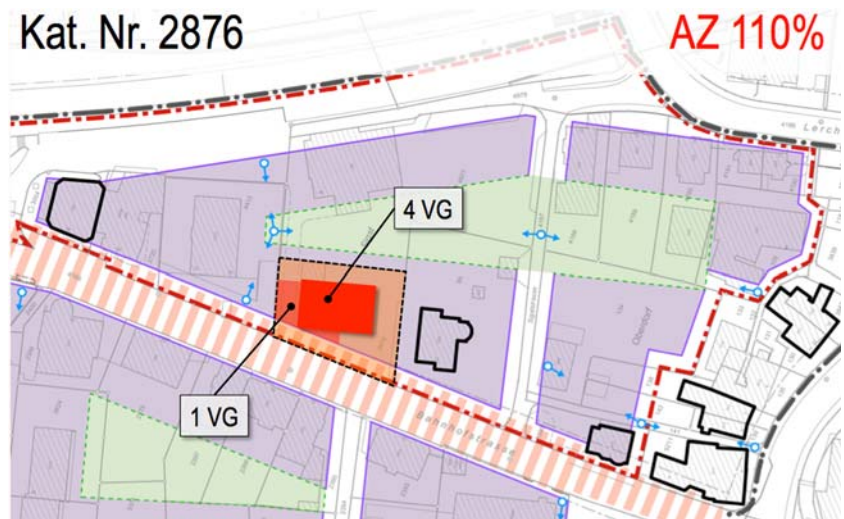
Beispiel 3:

Auf der Parzelle Kat. Nr. 4415 ist die AZ von 110% z.B. mit einem eingeschossigen Anbau erreichbar. Dazu wird ein Grenzbaurecht benötigt.



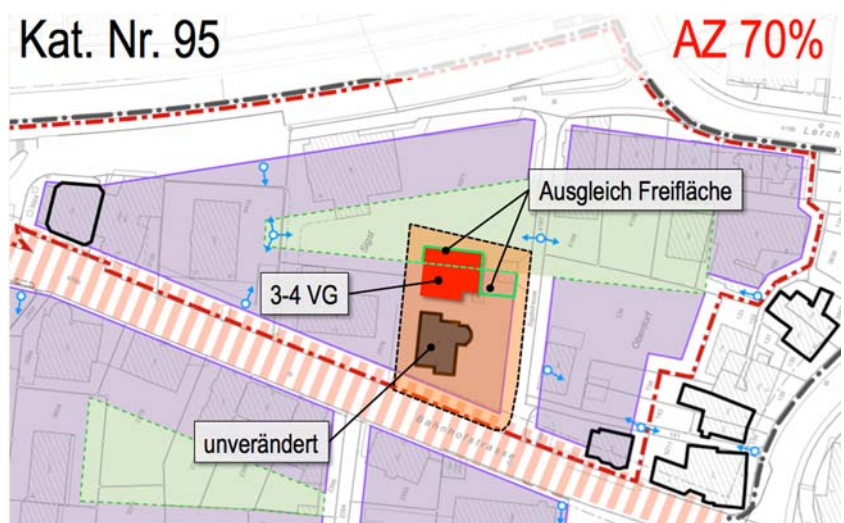
Beispiel 4:

Auf Kat. Nr. 2876 ist die AZ von 110% z.B. mit einem Neubau samt eingeschossigem Anbau erreichbar. Auch hier ist einseitig ein Grenzbaurecht erforderlich. Die AZ kann durch eine vergrößerte Gebäudelänge noch erhöht werden, um Spielraum für einen Ausnutzungsausgleich zu schaffen (vgl. Beispiel 8).



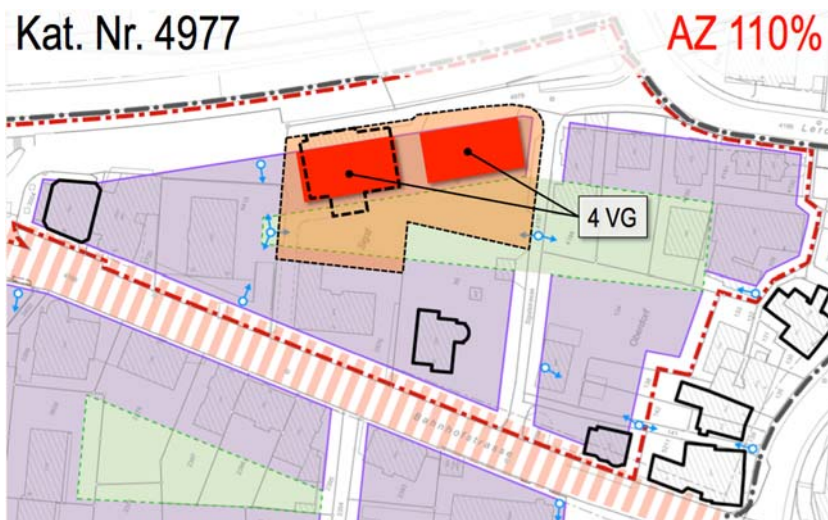
Beispiel 5:

Mit dem beabsichtigten Überbauungskonzept, welches die Beibehaltung der bestehenden Villa vorsieht, ist auf der Parzelle Kat. Nr. 95 eine AZ von 70% gerade erreichbar. Darüber hinaus dürfte ein Freilächenausgleich erforderlich sein.



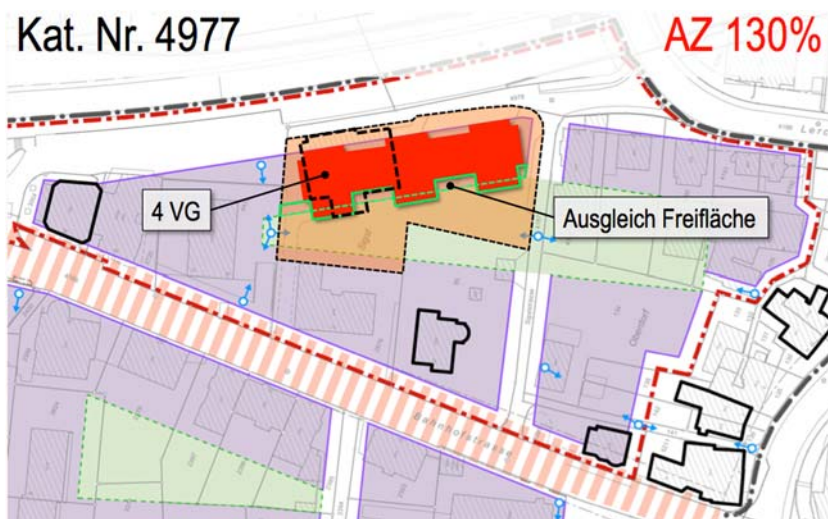
Beispiel 6:

Auf dem Gemeindegrundstück Kat. Nr. 4977 ist die AZ von 110% z.B. mit zwei Neubauten gut erreichbar. Vorbehalten bleibt jedoch eine formelle Entlassung des inventarisierten Objektes aus dem kommunalen Inventar.



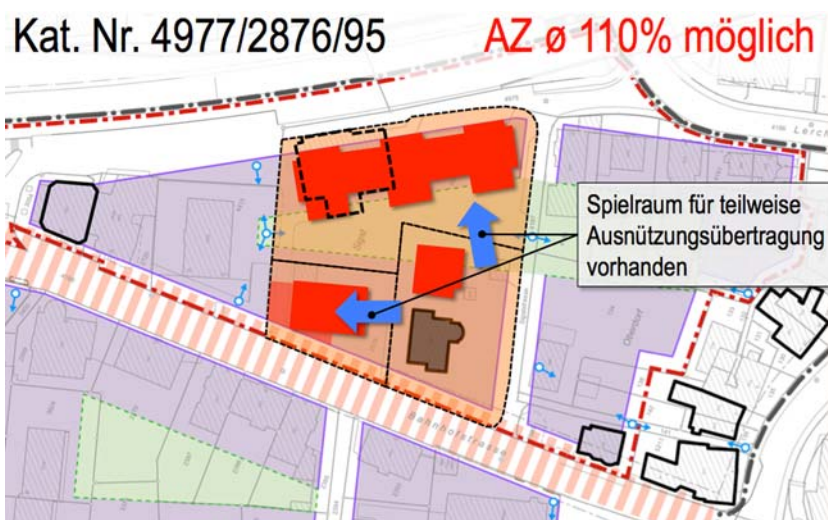
Beispiel 7:

Mit dem Freiflächenausgleich und der Ausschöpfung der maximalen Gesamtlänge ist auf dem Gemeindegrundstück Kat. Nr. 4977 eine AZ von 130% erreichbar (vorbehältlich Entlassung inventarisiertes Objekt). Mit der Übernutzung kann die Gemeinde eine Ausnutzungsübertragung zugunsten unternutzter Parzellen ermöglichen (vgl. Beispiel 8).

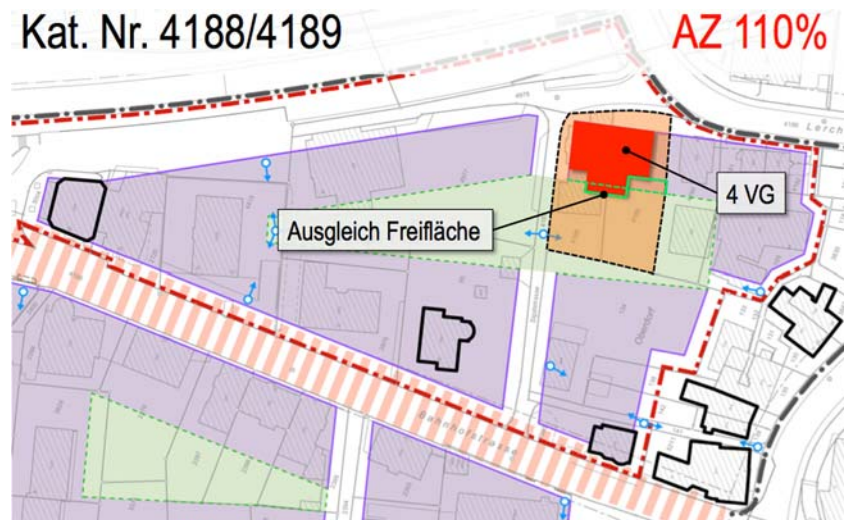


Beispiel 8:

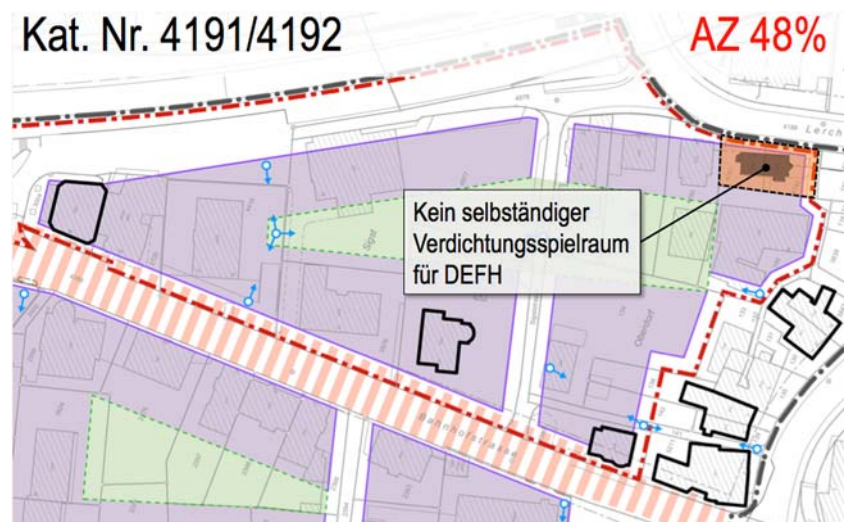
Unter Einbezug dreier Grundstücke ist eine durchschnittliche AZ von 110% erreichbar (vorbehältlich Entlassung inventarisiertes Objekt). Eine Übernutzung der Kat. Nrn. 2876 und 4977 ermöglicht es, der unternutzten Parzelle Kat. Nr. 95 einen Ausgleich anzubieten.



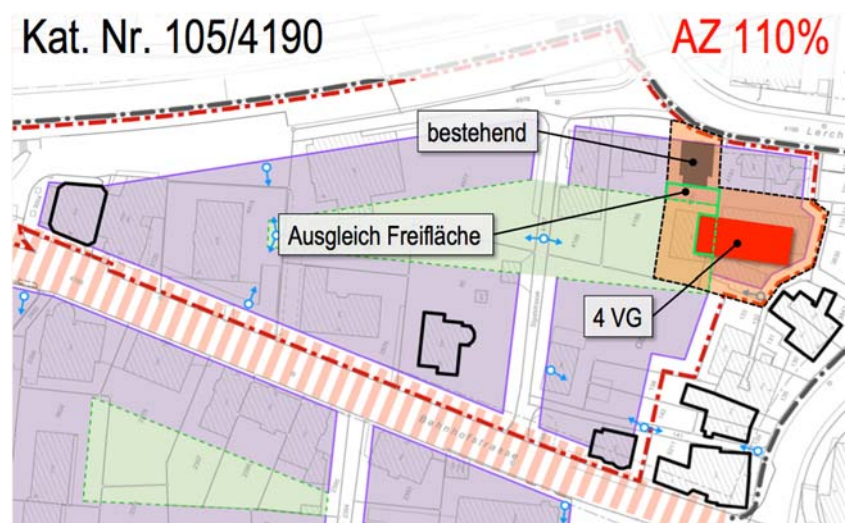
Beispiel 9:
Auf den Gemeindegrundstücken Kat. Nrn. 4188 und 4189 ist eine AZ von 110% unter Beanspruchung eines Freiflächenausgleichs knapp erreichbar.



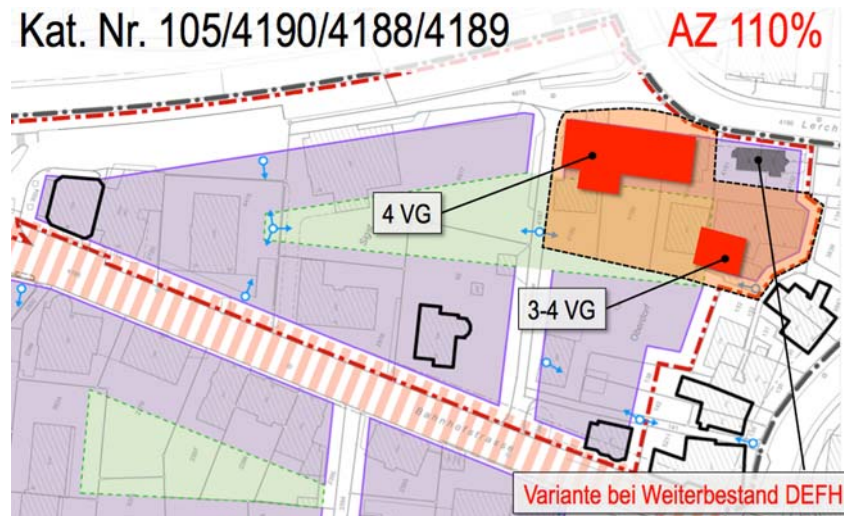
Beispiel 10:
Die Kleinparzellen Kat. Nrn. 4191 und 4192 sind stark unternutzt und verfügen über keinen Spielraum für eine bauliche Verdichtung (Alternative vgl. Beispiel 12).



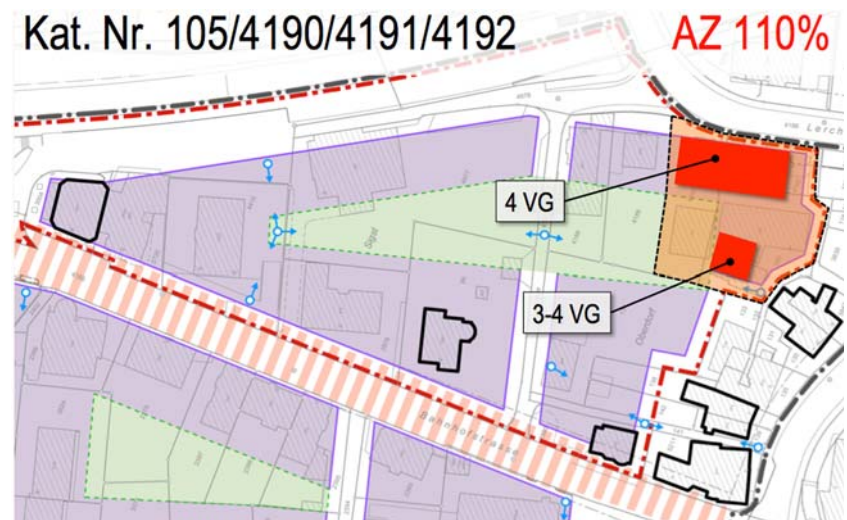
Beispiel 11:
Auf den Kat. Nrn. 105 und 4190 ist eine AZ von 110% mit dem bestehenden Altbau und einem Neubau unter Beanspruchung eines Freiflächenausgleichs möglich.



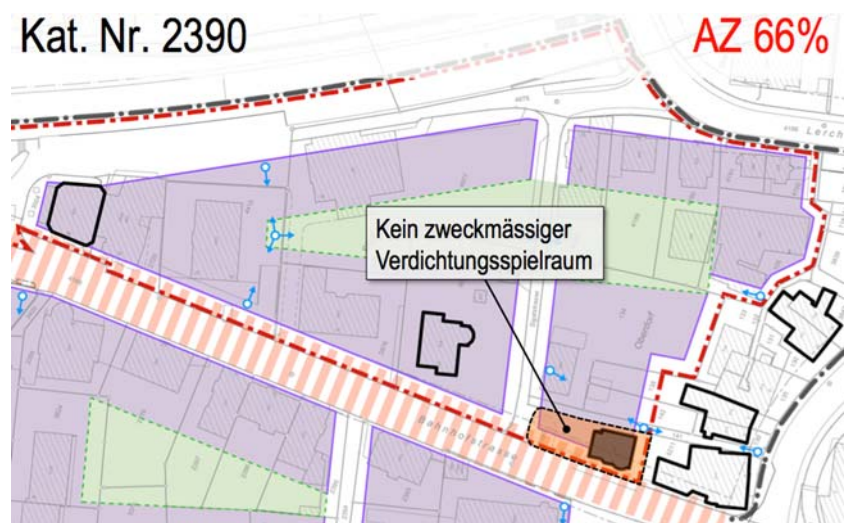
Beispiel 12:
Auch bei gemeinsamer Überbauung zusammen mit den Gemeindegrundstücken Kat. Nrn. 4188 und 4189 ist eine durchschnittliche AZ von 110% erreichbar.



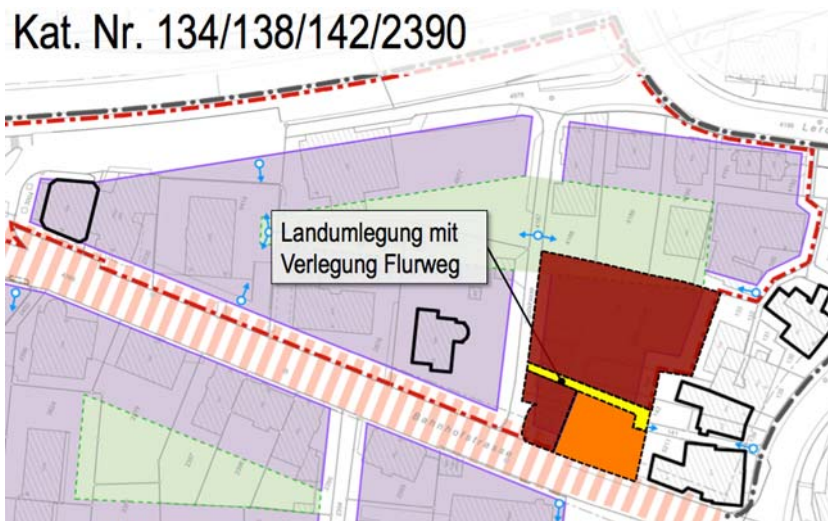
Beispiel 13:
Bei dieser Lösung wird versucht, die beiden Kleinparzellen Kat. Nrn. 4191 und 4192 in eine Gesamtüberbauung mit den Kat. Nrn. 105 und 4190 einzubeziehen. Damit kann insgesamt eine AZ von 110% erreicht werden.



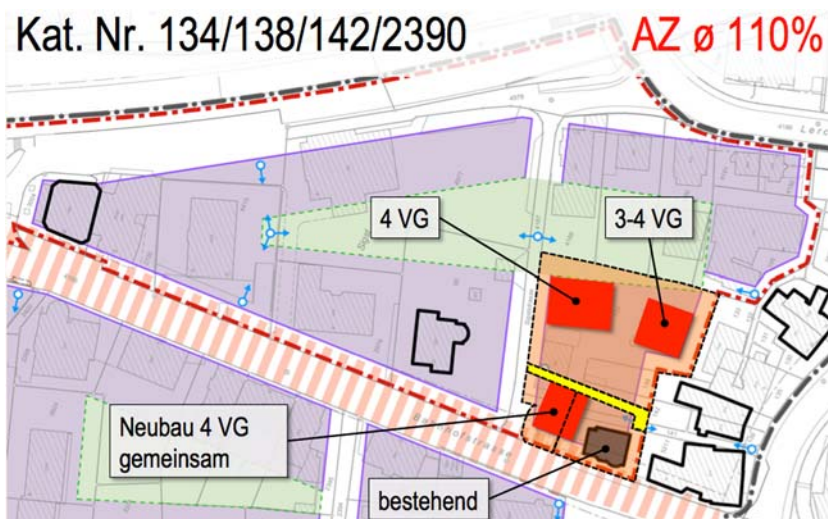
Beispiel 14:
Das Grundstück Kat. Nr. 2390 verfügt mit einer AZ von 66% über keinen nennenswerten Verdichtungsspielraum.



Beispiel 15:
Eine Landumlegung mit Verlegung des bestehenden Flurfussweges Kat. Nr. 141 kann Spielraum schaffen für eine grössere Bautiefe an der Bahnhofstrasse und eine zweckmässige Überbauung (vgl. Beispiel 16).



Beispiel 16:
Mit einem gemeinsamen Neubau bei gegenseitigem Grenzbaurecht sowie mit zwei Einzelbauten ist nach der Landumlegung insgesamt eine AZ von 110% erreichbar.



Fazit

Zusammenfassend kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Eine AZ von 110% ist im Gebiet Sigst machbar
- Gemeinsame Lösungen sind oft von Vorteil
- Es ist genügend Projektierungsspielraum vorhanden

7. Auswirkungen

7.1 Umsetzung Masterplan

Hohe Zielerfüllung

Die in Kap. 2 aufgelisteten Kerninhalte des Masterplans sind in der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung fast vollumfänglich umgesetzt. Lediglich einzelne Postulate werden auf Stufe öffentlicher Gestaltungsplan noch nicht verbindlich geregelt (z.B. Verzicht auf minimalen Gewerbeanteil entlang der Bahnlinie im Teilgebiet Sigst, Inventarentlassung).

Die erhöhten Gestaltungsanforderungen und die Freiraumsicherung gewährleisten eine Stärkung der städtebaulichen Struktur und eine gute Einordnung ins Orts- und Strassenbild. Die baurechtlichen Voraussetzungen sowie die Vorgaben für die Detailgestaltungspläne sind geklärt.

Mehrwertausgleich

Generell kann festgestellt werden, dass der öffentliche Gestaltungsplan einen angemessenen Mehrwertausgleich sichert:

- Die Öffentlichkeit erhält eine hohe Gestaltungsqualität, attraktive Erdgeschossnutzungen, Fusswegverbindungen, einen grosszügigen Freiraum, mehrere Platzbereiche, die Begrenzung des Verkehrsaufkommens sowie öffentliche Parkplätze.
- Die Grundeigentümer erhalten im Gegenzug eine deutliche Mehrausnützung, weitere Erleichterungen bei den Grundmassen sowie Spielräume für grundstücksübergreifende Lösungen mit aktiver Unterstützung der Gemeinde.

Die jeweiligen Modalitäten zum Bau und Unterhalt können fallweise in Vereinbarungen massgeschneidert geregelt werden.

Vermittlerrolle der Gemeinde

Einer aktiven Vermittlerrolle der Gemeinde kommt hohe Bedeutung zu, weil die Ziele des Entwicklungskonzepts und des Masterplans mit einer parzellenweisen Einzelbauweise nur ansatzweise realisierbar sind. Namentlich für parzellenübergreifende, etappierbare und damit auch rationelle Tiefgaragen sind die Grundstücke der Gemeinde eigentliche Schlüsselparzellen.

Die Gemeinde kann sich auf vielfältige Weise partnerschaftlich einbringen und die gewünschte Entwicklung mit gezielten Erleichterungen fördern. Insbesondere zur Ermöglichung der baulichen Verdichtung von 70% auf 110% kann sie Schlüsselparzellen erwerben, ein Konkurrenzverfahren mittragen, bestimmte Kostenbeteiligungen zusichern, den Unterhalt übernehmen, Näher- und Grenzbaurechte einräumen, Landumlegungen anbieten, Parkplatzregelungen treffen oder einen Geldausgleich vornehmen.

7.2 Projektierungsspielraum

Flexible Lösungen

Der gesetzlich geforderte Projektierungsspielraum ist vorhanden. Die Ausnützungsziffer von 110% ist ausschöpfbar, wobei teilweise Ausnützungsübertragungen erforderlich sein dürften. Generell bietet an verschiedenen Stellen das Zusammengehen von 2-3 Grundeigentümern grosse Vorteile. Die im Kapitel 6.4 illustrierten Beispiele zeigen, wie dies erfolgen könnte.

7.3 Weitere Aspekte

Boden

Mit der massvollen baulichen Verdichtung in drei Teilgebieten wird die haushälterische Nutzung des Bodens in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Erlenbach gefördert. Die mit der Ausnützungsziffer von 110% erzielbare Mehrausnützung entspricht der Fläche von 50-60 Wohnungen und einer theoretischen Einwohnerkapazität von 120-150 Personen. Gemessen an der Einwohnerzahl von 5247 Personen (Ende 2010) sind dies 2-3%.

Lärm

Die bereits bisher geforderte Einhaltung der Planungswerte der ES III im Teilgebiet P+R Nord (Art. 24 Abs. 3 BZO) bleibt bestehen und ist mit dem Detailgestaltungsplan nachzuweisen. In allen übrigen Gebieten gelten unverändert die Immissionsgrenzwerte der ES III, die im Rahmen der einzelnen Baugesuche einzuhalten sind.

Lufthygiene

Die Beschränkung der Verkaufsfläche im Gebiet Sigst hat eine positive Signalwirkung auf das Verkehrsaufkommen sowie auf die Luft- und Lärmbelastung im Bereich der Bahnhofstrasse. Zudem ist die Pflichtparkplatzzahl im gesamten Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans im Sinne der kantonalen Wegleitung zu reduzieren (Art. 41 BZO).

Altlasten

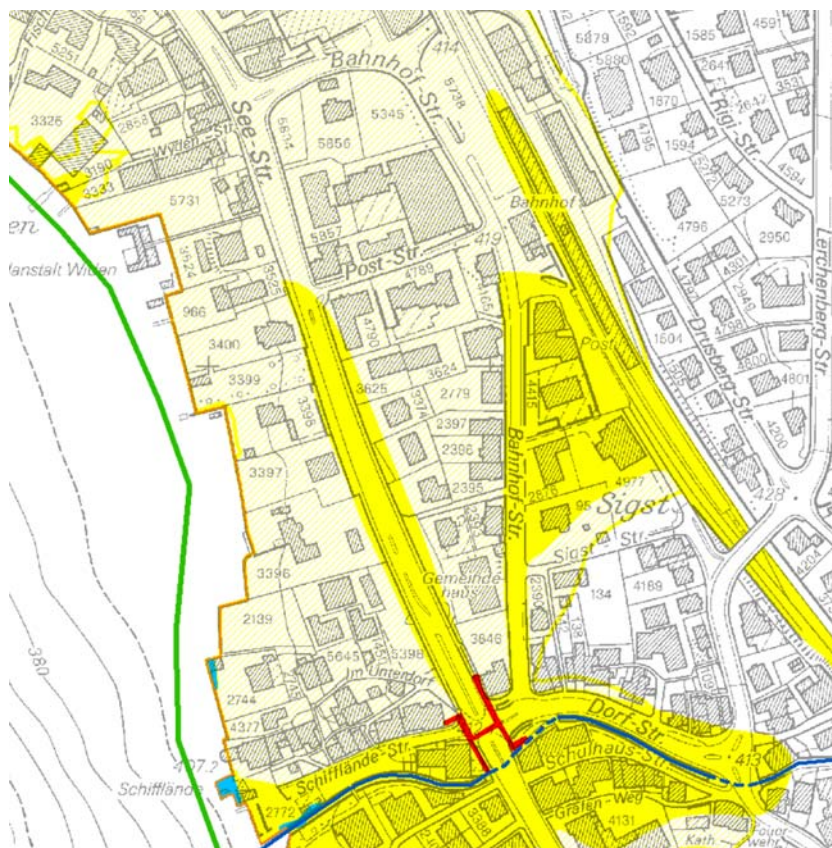
Für den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) bzw. der Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) keine Einträge verzeichnet.

Energie

Eine nachhaltige Energielösung wird mit der im öffentlichen Gestaltungsplan explizit geforderten Unterschreitung der gesetzlichen Grenzwerte initiiert. Darüber hinaus werden die wichtigsten Ziele der Gestaltungsplanpflicht, wozu auch eine Energieversorgung mit erneuerbaren Energien gehört, in Art. 24 BZO explizit aufgeführt.

Hochwasserschutz

Gemäss der Gefahrenkarte (BDV Nr. 653 vom 12. April 2010) besteht im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans namentlich für den nördlichen Teil des Gebiets Sigst eine geringe Gefährdung (gelb). Im Bereich der Dorfstrasse liegt ein kleiner Teil sogar in einer Zone mit erheblicher Gefährdung (rot).



Aufgrund dieser Gefährdungen ist durch die Eigentümer eigenverantwortlich abzuklären, ob spezifische Massnahmen im Interesse des Hochwasserschutzes zu ergreifen sind. Diese Pflicht ist im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Richtlinie „Objektschutz gegen Naturgefahren“ gibt Bauwilligen Auskunft und Hilfestellung für die konkreten Objektschutzmassnahmen.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die Vergrösserung der theoretischen Einwohnerkapazität hat gewisse Auswirkungen auf die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung. Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) sowie der Generelle Entwässerungsplan (GEP) von Erlenbach sind auf diese Siedlungserweiterung abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Planung der Wasserversorgung ist auch dem Brandschutz gebührende Beachtung zu schenken. Die Bedürfnisse des Brandschutzes richten sich nach den Vorgaben der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung).

Archäologie

Um 1920 herum wurde beim Zementieren eines Kellerbodens an der Dorfstrasse 5 eine Münze des Diokletian gefunden. Dieser römische Fund blieb bisher isoliert und ist daher schwierig einzuordnen. Bei künftigen Bauvorhaben im Planungssperimeter ist auf die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde hinzuweisen: Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar neben der störfallrelevanten Seestrasse. Gemäss Aussage im Vorprüfungsbericht des ARE ist deren Risikorelevanz aber mit rund 20'000 Fz/h (2006) zu klein, um aus behördlicher Sicht Nutzungseinschränkungen oder Schutzmassnahmen zur Sicherung des Fortbestands der Durchgangsstrasse zu verlangen. Daher wird im öffentlichen Gestaltungsplan auch keine grundeigentümerverbindliche Bestimmung festgelegt. Aus Sicht der künftig im Planungsbereich arbeitenden und wohnenden Personen ist es allenfalls sinnvoll, gewisse Schutzmassnahmen freiwillig zu ergreifen.

Zurzeit existiert noch keine Planungshilfe für die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge bei Strassen. Es kann jedoch jene für Bahnanlagen herangezogen und sinngemäss angewendet werden (Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen, ARE BAFU BAV, 2009). Massnahmen können auf den Abstandsbereich von 50 m ab Strassenachse beschränkt werden.

8. Mitwirkung

8.1 Allgemeines

Öffentliche Auflage

Die vorliegende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse wurde durch die Bau- und Planungskommission beantragt und am 22. November 2011 durch den Gemeinderat verabschiedet. Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 16. Dezember 2011 bis zum 27. Februar 2011. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Einwendungen

Insgesamt sind von acht Antragstellern total 27 Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein.

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht, in welchem auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt sind, ist zusammen mit den übrigen Bestandteilen der Vorlage von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

Anhörung

Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU), den Nachbargemeinden Küsnacht und Herrliberg sowie der SBB zur Anhörung unterbreitet. Von allen diesen nach- und nebengeordneten Planungsträgern liegen Stellungnahmen vor.

Vorprüfung

Die Teilrevisionsvorlage, bestehend aus dem Verkehrsplan, dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2012 liegt vor.

Festsetzung

Die Vorlage wird den Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2012 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Vorlage durch den Regierungsrat genehmigen zu lassen.

8.2 Vorprüfung

Berücksichtigte Anliegen

Das ARE hat verschiedene Änderungen zu einzelnen Bestimmungen sowie weitere Ergänzungen gewünscht. Folgende Anliegen wurden ganz oder teilweise aufgenommen:

Verkehrsplan

- Verzicht auf Festlegung Bachübergang im Verkehrsplan zugunsten einer offeneren Umschreibung
- Integration des Richtplantextes zur Ergänzung des Fusswegnetzes und zu den Parkieranlagen im Bahnhofgebiet in den Verkehrsplan (unter Streichung des Bezugs zum öffentlichen Gestaltungsplan)
- Darstellung der Inhalte des Regionalen Richtplans

Bau- und Zonenordnung

- Neufassung von Art. 24 Abs. 3 BZO unter Aufführung der Ziele für die drei Teilgebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Öffentlicher Gestaltungsplan

- Benennung als „öffentlicher Gestaltungsplan“ anstatt als „öffentlicher Rahmengestaltungsplan“
- Einfügen einer Bestimmung zum eigenverantwortlichen Hochwasserschutz (Art. 8 Abs. 3)
- Streichung der Bewirtschaftungspflicht für öffentliche Parkplätze (Art. 6 Abs. 3) mangels genügender Rechtsgrundlage
- Präzisierung der Aussagen zu den Platzbereichen (Art. 7 Abs. 4)
- Konkretisierung der Anforderungen an die Energieversorgung (Art. 8 Abs. 2)
- Streichung der Vereinbarungen zum Mehrwertausgleich (Art. 9 Abs. 1) mangels genügender Rechtsgrundlage

Erläuternder Bericht Art. 47 RPV

- Ergänzende Aussagen namentlich zu den Themen Archäologie, Wasserversorgung, Hochwasserschutz und Störfallvorsorge

Nicht berücksichtigte Anliegen

Einige Anliegen des ARE wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anliegen kurz eingegangen und die Nichtberücksichtigung kurz begründet.

Lärmschutz



Das ARE ist der Ansicht, dass auch im Teilgebiet Widen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III gelten, weil die Feinerschliessung fehle. Dies sei in Art. 1 und Art. 8 Abs. 1 der Gestaltungsplan-Bestimmungen zu berücksichtigen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Ansicht des ARE wird nicht geteilt. Alle Grundstücke im Teilgebiet Widen sind rechtmässig eingezont und über die Bahnhofstrasse feinerschlossen. Zudem ist auf den Anhang zu den Zugangsnormen zu verweisen, in welchem die Erreichbarkeit der Bauten geregelt ist. Demgemäss darf die abgewinkelte Distanz zwischen dem Zugang und dem Gebäudeeingang 80 m bei einer Gebäudehöhe bis 13 m und 40 m bei einer Gebäudehöhe über 13 m betragen. Innerhalb des 5'490 m² grossen Teilgebiets Widen wird mit dem 40 m-Abstand lediglich eine Fläche von 38 m² nicht abgedeckt, wovon erst noch die Hälfte im nicht überbaubaren Grenzabstandsbereich liegt. Unter diesen Voraussetzungen wird die geforderte Einhaltung der Planungswerte nicht als verhältnismässig erachtet.

Begrenzung Anzahl Abstellplätze

Das ARE empfiehlt, in den für Einkaufszentren und Fachmärkten vorgesehenen Teilgebieten Widen und P+R Nord die Zahl der Abstellplätze nach oben zu begrenzen. Dabei seien die Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen zu berücksichtigen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Teilgebieten Widen und P+R Nord erlaubt, aber nicht vorgegeben. Ausserdem ist die Verträglichkeit der Verkehrsbelastung mit den Detailgestaltungsplänen nachzuweisen. Die Bau- und Zonenordnung kennt bereits einen Reduktionsartikel. Im Zonenplan ist das Reduktionsgebiet bezeichnet, in welchem die Anzahl Abstellplätze infolge guter Erschliessung durch die S-Bahn nach den in Art. 41 BZO umschriebenen Anforderungen reduziert werden kann. Es handelt sich um eine Reduktion der Minima. Auf eine obere Begrenzung soll auch im öffentlichen Gestaltungsplan verzichtet werden. Überdies ist in den bezeichneten Sammelgaragen ein Anteil öffentlicher Parkplätze vorzusehen, welcher nicht zulasten der privaten Nutzungen gehen soll. Die Regelung einer oberen Begrenzung soll nicht generell verlangt, sondern fallweise in den einzelnen Detailgestaltungsplänen geprüft werden.

Energieversorgung

Das ARE schlägt eine Präzisierung der Vorgaben zur Energieversorgung vor, wonach in den Teilgebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht die Gebäude nach dem Minergie®-Standard zu erstellen sind oder höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken dürfen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Der Vorschlag stellt grundsätzlich eine taugliche Möglichkeit dar. Er soll jedoch noch nicht im öffentlichen Gestaltungsplan, sondern erst in den Detailgestaltungsplänen Eingang finden. Dies steht auch im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Gemeinde Küsnacht in der Anhörung, wonach die Fernwärmenutzung der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Küsnacht für die Gemeinde Erlenbach interessant sein könnte. Diese Möglichkeit ist noch nicht genügend vertieft, als dass sie bereits jetzt vorgegeben werden könnte. Eine konkrete verbindliche Bestimmung soll auf einer vollständigen Auslageordnung beruhen, welche die Grundeigentümer angesichts des strengen kantonalen Energiegesetzes ohnehin vornehmen dürften. Im Übrigen gehört die explizit in Art. 24 BZO aufgeführte Energieversorgung mit erneuerbaren Energien zu den wichtigsten Zielen der Detailgestaltungsplanpflicht.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das ARE weist darauf hin, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen sei, wenn im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans mehr als 500 Parkplätze oder insgesamt über 7'500 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Im Rahmen des vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplans erscheint eine UVP weder geboten noch kann sie sinnvoll durchgeführt werden. Der Gestaltungsplan bewegt sich bezüglich der mit ihm ermöglichten Anlagen auf einer zu unbestimmten Ebene. Er unterscheidet sich in dieser Hinsicht nicht relevant von einem Rahmennutzungsplan. Er schliesst zwar UVP-pflichtige Anlagen nicht aus, schafft aber für solche auch keine besondere Grundlage. Ob in seinem Perimeter derartige Anlagen realisiert werden, bleibt mit seiner Festsetzung völlig offen; es wird nicht einmal ansatzweise eine Entscheidung getroffen, der die Erstellung von UVP-pflichtigen Anlagen ermöglicht oder wenigstens erleichtert. Die formulierten Ziele des öffentlichen Gestaltungsplans und seine Ausgestaltung sind in dieser Hinsicht völlig neutral. Der öffentliche Gestaltungsplan bezweckt nicht die Errichtung UVP-pflichtiger Anlagen, weshalb er auch nicht im Sinne von § 1 Abs. 2 EV UVP erforderlich ist. Er ist das nicht mehr und nicht weniger als irgendeine Zonenzuteilung im Rahmen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung, welche die Erstellung einer UVP-pflichtigen Anlage nicht ausschliesst, aber auch nicht verlangt.

Die Grundlagen für die Durchführung einer UVP fehlen; es ist nicht bekannt, ob, wo und in welchem Zusammenhang die Schwellenwerte je überschritten werden. Anders verhält es sich auf der Stufe der vorbehaltenen Detailgestaltungspläne, wenn diese eine entsprechende Anlage vorsehen und bekannt ist, in welchem Ausmass Parkplätze (>500) und Verkaufsflächen (>7'500 m²) tatsächlich entstehen werden. In diesem Fall ist im Rahmen des Detailgestaltungsplanverfahrens die Umweltverträglichkeitsprüfung so weit durchzuführen, als die Auswirkungen des in Aussicht genommenen Projektes auf die Umwelt für den Entscheid bekannt sein müssen (Art. 6 UVPV).

9. Ausblick

Fazit

Die vorliegende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung und der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie mit der inneren Verdichtung zur haushälterischen Nutzung des Bodens beitragen. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

