

Bau- und Zonenordnung, Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das „Postareal“ umfassend die Parzellen Kat.-Nrn. 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803 und 4023, ausformulierter Gegenvorschlag zur Initiative „Für eine sinnvolle Gestaltung des Postareals durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche“

Mit Beschluss vom 20. Dezember 2011 hat der Gemeinderat die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht und mit Beschluss vom 17. Januar 2012 die ausformulierten Festlegungen der Gestaltungsplanpflicht für das „Postareal“ umfassend die Parzellen Kat.-Nrn. 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803 und 4023 im Sinne eines Gegenvorschlages zur Initiative „Für eine sinnvolle Gestaltung des Postareals durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche“ zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die entsprechenden Unterlagen werden während 60 Tagen vom 20. Januar 2012 bis 20. März 2012 in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt (sie können auch von der Gemeinde-Homepage www.obfelden.ch heruntergeladen werden). Während der Auflagefrist kann sich jedermann zum Gegenvorschlag äussern. Einwendungen sind schriftlich bis spätestens 20. März 2012 an den Gemeinderat Obfelden, Dorfstrasse 66, 8912 Obfelden, zu richten. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

8912 Obfelden, 20. Januar 2012

Gemeinderat Obfelden

**Auszug aus dem Protokoll des
Gemeinderates Obfelden**

Sitzung vom 17. Januar 2012

Nr. 14

2.50 / 2.10 / 2.11

Bau- und Zonenordnung, Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das „Postareal“ umfassend die Parzellen Kat.-Nrn. 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803 und 4023, ausformulierter Gegenvorschlag zur Initiative

- A. Mit GRB Nr. 290 vom 20. Dezember 2011 stimmte der Gemeinderat im Sinne eines ausformulierten Gegenvorschlages zur Initiative „Für eine sinnvolle Gestaltung des Postareals durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche“ der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das gemäss Plan im Anhang speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“, umfassend die Grundstück Kat.-Nrn. 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803 und 4023, zu.
- B. Weiter wurde in diesem Beschluss festgehalten, die genauen Festlegungen der Gestaltungsplanpflicht, wie diese in der Bau- und Zonenordnung zu statuieren seien, müssten noch präzisiert werden. Der Bauvorstand und das Bauamt wurden beauftragt in Zusammenarbeit mit einem/einer Raumplaner/in rasch möglichst die dazu erforderliche Ergänzung der Bau- und Zonenordnung „Gestaltungsplanpflicht Post“ mit folgenden Zielen auszuarbeiten:
- Rechtsgenügende und zweckmässige Grob- und Feinerschliessung aller Grundstücke
 - Ansiedlung Post, Restaurant, Gewerbe, Läden und allenfalls Spitex
 - Erstellung von Wohnbauten mit teilweiser altersgerechten Wohnnutzung
 - Schaffung und Gestaltung einer Begegnungszone (Dorfplatz)

Damit die Mitwirkung der Bevölkerung im Kontext mit der eingereichten Initiative möglichst koordiniert erfolgen kann, wurde gleichwohl das Anhörungs- und Auflageverfahren nach § 7 PBG bereits initiiert. Der Gemeinderat behielt sich aber vor, nach Vorliegen der definitiven Fassung der Gestaltungsplanpflicht nötigenfalls ein erneutes Anhörungs- und Auflageverfahren durchzuführen.

- C. Die genauen Festlegungen der Gestaltungsplanpflicht liegen nun ausformuliert vor. Für diese Formulierung soll die zurzeit ebenfalls revidierte Bauordnung wie folgt ergänzt werden:

4. Weitere Festlegungen

Gestaltungsplanpflicht Art. 26:

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt:

- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfkerns und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.
- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Kerns- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfkern in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

- D. Die ausformulierten Festlegungen für die Gestaltungsplanpflicht tragen den Vorgaben des Gemeinderates umfassend Rechnung und können so gutgeheissen werden. Damit die Bevölkerung auch zum präzisierten Gegenvorschlag Stellung nehmen kann, wird für die ausformulierte Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mittels Gestaltungsplanpflicht nochmals das Anhörungs- und Auflageverfahren nach § 7 PBG durchgeführt.

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1. Die ausformulierten Festlegungen für das gemäss Plan im Anhang speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803 und 4023 werden im Sinne eines ausformulierten Gegenvorschlages zur eingereichten Initiative „Für eine sinnvolle

Gestaltung des Postareals durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche“ der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht genehmigt.

2. Die sich in Revision befindliche Bau- und Zonenordnung wird wie folgt ergänzt:

4. Weitere Festlegungen

Gestaltungsplanpflicht Art. 26:

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt:

- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfkerns und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.
- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfkern in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

3. Der ausformulierte Gegenvorschlag zur eingereichten Initiative in Form der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht wird nochmals zuhanden der öffentlichen Auflage und Überweisung zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die ergänzten Unterlagen werden vom 20. Januar 2012 bis 20. März 2012 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist kann sich jedermann zum Inhalt schriftlich äussern (§ 7 Abs. 2 PBG).
4. Das Amt für Raumentwicklung wird um rasch mögliche Vorprüfung der ergänzten Unterlagen ersucht.

5. Nach Vorlage des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumentwicklung und Ablauf der öffentlichen Planaufgabe wird über die Einwendungen entschieden und der Antrag an die Gemeindeversammlung gestellt.

6. Mitteilung an:
 - Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich (mit Planausschnitt)
 - Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt, Gemeindeverwaltung, Hochbauabteilung, Marktplatz 1, 8910 Affoltern a/A (mit Planausschnitt)
 - Bauvorstand
 - Gemeindeschreiberin
 - Bauamt
 - Auflageverfahren (mit Planausschnitt)
 - Akten (3)

GEMEINDERAT OBFELDEN
Der Präsident: Die Schreiberin:

T. Ammann

E. Meier

versandt:

Gestaltungsplanpflicht

Ergänzung Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht „Postareal“, Weitere Festlegungen, Art. 26

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt:

- a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfkerns und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen.
- b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Kerns- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfkern in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet.
- c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung.
- d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.