

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, Gegenvorschlag zur Initiative**

---

- A. Mit GRB Nr. 251 vom 22. November 2011 erklärte der Gemeinderat die am 07. November 2011 von einem aus 5 Personen bestehenden Initiativkomitee eingereichte Initiative „Für eine sinnvolle Gestaltung des Postareals durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche“ als gültig und verabschiedete sie zuhanden des Anhörungs- und Auflageverfahrens gemäss § 7 PBG. Weiter hielt er fest, nach Vorlage des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumentwicklung und Ablauf der öffentlichen Planaufgabe werde über die Einwendungen entschieden und Antrag an die Gemeindeversammlung gestellt. Zwischenzeitlich hat sich Folgendes ergeben:
- B. Wie die Initianten in der Beschreibung der Ausgangslage richtig anführen, handelt es sich bei den von der Initiative betroffenen Grundstücken Kat.-Nrn. 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803 und 4023 um die letzten für eine grössere zentrale Überbauung geeigneten Grundstücke. So strebt der Gemeinderat – als Planungsbehörde wie auch als Eigentümerversorger einer Teilfläche – schon seit längerer Zeit in diesem Bereich nebst der Schaffung einer Poststelle auch die Gestaltung eines Dorfplatzes im Sinne einer Begegnungszone an.
- C. Die Grundstücke liegen im Verkehrsknotenpunkt Dorfstrasse / Ottenbacherstrasse und sind teilweise nicht rechtsgenügend erschlossen. Deshalb eröffnete der Gemeinderat mit Beschluss vom 07. April 2009 das Quartierplanverfahren Post. Da die betroffenen Grundeigentümer anlässlich einer Orientierungsversammlung Interesse an einem freiwilligen Verfahren (d.h. einem superprivaten Quartierplan) zeigten, wurde das Quartierplanverfahren an der Sitzung vom 12. Mai 2009 sistiert und in Betracht gezogen, den Eigentümern einen generellen Erschliessungs- und Überbauungsvorschlag zu unterbreiten. Aufgrund verschiedener Planungen für Überbauungen auf dem „Postareal“ konnten die Vorschläge bis heute den Eigentümern nicht unterbreitet werden.

Durch die noch immer ungeklärte Situation bezüglich des Zubringers zur Autobahn kommt diesem Verkehrsknotenpunkt heute noch grössere Bedeutung zu.

- D. Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Orts- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes

oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss (§ 48 Abs. 3 PBG).

Obwohl der Gemeinderat erst nach Abschluss des Anhörungs- und Auflageverfahrens über die Initiative definitiv befinden wird, erscheint es im Hinblick auf die eingereichte Initiative und ein möglichst koordiniertes Verfahren als sinnvoll, im Sinne eines ausformulierten Gegenvorschlages (§ 50b Abs. 4 GG) für das gemäss Plan im Anhang speziell bezeichnete Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG festzusetzen. Damit kann gewährleistet werden, dass die Verkehrserschliessung in diesem Gebiet optimal geführt und den wichtigen Anliegen des Gemeinderates wie Standort Post, Schaffung Begegnungszone mit Einrichtungen wie Restaurant, Gewerbe, Läden, Wohnnutzung mit teilweise altersgerechtem Wohnraum und dazugehöriger Infrastruktur, Rechnung getragen wird. Die eingereichte Initiative wird diesen Anliegen nicht bzw. nur unzureichend gerecht, weshalb der Gemeinderat dem Souverän einen entsprechenden Gegenvorschlag zu unterbreiten beabsichtigt.

Mit der Gestaltungsplanpflicht bzw. dem Gestaltungsplan soll insbesondere folgendes bezweckt werden:

- Rechtsgenügende und zweckmässige Grob- und Feinerschliessung aller Grundstücke
- Ansiedlung Post, Restaurant, Gewerbe, Läden und allenfalls Spitex
- Erstellung von Wohnbauten mit teilweiser altersgerechter Wohnnutzung
- Schaffung und Gestaltung einer Begegnungszone (Dorfplatz)

Die genauen Festlegungen der Gestaltungsplanpflicht, wie diese in der Bau- und Zonenordnung zu statuieren ist, müssen in Zusammenarbeit mit einem/einer Raumplaner/in noch präzisiert werden. Gleichwohl wird das Anhörungs- und Auflageverfahren nach § 7 PBG bereits jetzt initiiert, damit die Mitwirkung der Bevölkerung im Kontext mit der bereits eingereichten Initiative möglichst koordiniert erfolgen kann. Der Gemeinderat behält sich vor, nach Vorliegen der definitiven Fassung der Gestaltungsplanpflicht nötigenfalls ein erneutes Anhörungs- und Auflageverfahren durchzuführen.

#### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Für das gemäss Plan im Anhang speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 3962, 3963, 3087, 4345, 3777, 3803 und 4023 wird im Sinne eines ausformulierten Gegenvorschlages zur eingereichten Initiative „Für eine sinnvolle Gestaltung des Postareals durch Be-

schränkung der zulässigen Verkaufsfläche“ der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht zugestimmt.

2. Der Bauvorstand und das Bauamt werden 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)
  
3. Der Gegenvorschlag zur eingereichten Initiative in Form der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Überweisung zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Unterlagen werden vom 06. Januar 2012 bis 06. 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 möglichste Vorprüfung der 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)