

Privater Gestaltungsplan Postareal

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Gattikon, 4. Juli 2019
22'054 DCH-al
Druckdatum:

Inhalt

1	Planungsgegenstand und Zielsetzungen	5
1.1	Ausgangslage	5
1.1.1	Bisherige Planungsschritte	5
1.1.2	Neuaufnahme des Verfahrens	5
1.2	Hinweise zum Richtprojekt	6
2	Erläuterungen zu den Planinhalten	12
2.1	Allgemeine Bestimmungen	12
2.1.1	Zweck (Art. 1 GPV)	12
2.1.2	Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2 GPV)	12
2.1.3	Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung (Art. 3 GPV)	13
2.2	Bestehende Gebäude und Gebäudeteile (Art. 4 GPV)	14
2.3	Bestimmungen für Neubauten (Art. 5 ff. GPV)	15
2.3.1	Balkone (Art. 6 GPV)	18
2.3.2	Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 7 GPV)	19
2.3.3	Dachgestaltung (Art. 8 GPV)	19
2.4	Weitere Bestimmungen	20
2.4.1	Nutzweisen (Art. 9 GPV)	20
2.4.2	Gestaltung (Art. 10 GPV)	21
2.4.3	Ausgestaltung Erdgeschoss (Art. 11 GPV)	21
2.4.4	Umgebungsgestaltung (Art. 12 GPV)	21
2.4.5	Erschliessung (Art. 13 GPV)	23
2.4.6	Fahrzeugabstellplätze (Art. 14 GPV)	24
2.4.7	Fusswegverbindungen (Art. 15 GPV)	24
2.4.8	Ver- und Entsorgung, Abfalllagerung (Art. 16 GPV)	25
2.4.9	Lärmschutz (Art. 17 GPV)	25
2.4.10	Etappierung (Art. 18 GPV)	26
2.4.11	Behindertengerechte Bauweise (Art. 19 GPV)	26
3	Abweichungen	27
3.1	Abweichungen von übergeordneten Festlegungen	27
3.2	Abweichungen von der Grundordnung (kommunale Regelungen)	29
4	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	33

5	Mitwirkung und Vorprüfung	34
5.1	Vorprüfung	34
5.1.1	Vorprüfung vom 3. Dezember 2018	34
5.1.2	Aussprache mit Vertretern ARE vom 16. April 2019 über die Vorprüfung und die seitens der Grundeigentümer vorgesehenen Planänderungen	39
5.1.3	Zweites Gespräch über Vorprüfung vom 23. Mai 2019	42
5.2	Mitwirkung	45
5.3	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	45
6	Beratung durch die Gemeindeversammlung	47
7	Planungsablauf	47
	Anhang	48

Weitere Berichte:

- Lärmgutachten

1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

1.1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 4. Juni 2012 hat die Gemeindeversammlung der Gemeinde Obfelden einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zugestimmt. Mit der Änderung verbunden waren der Erlass einer Kernzone K3 und die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht über Teile dieser Zone, namentlich über das als "Postareal" bezeichnete Gebiet.

In diesem Zusammenhang wurden in der Bau- und Zonenordnung spezifische Zielvorgaben für den erforderlichen Gestaltungsplan festgesetzt. Unter anderem sollen mit dem Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Hinblick auf ein attraktives und gut funktionierendes Dorfzentrum bzw. Begegnungsort geschaffen werden. Ausserdem sind die Anliegen einer zusammenhängenden und hochwertigen Aussenraumgestaltung, einer zweckmässigen Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung und des Lärmschutzes zu erfüllen.

1.1.1 Bisherige Planungsschritte

Die Gemeinde beabsichtigte die bauliche Entwicklung des Postareals in einem privaten Gestaltungsplan und einem Zusammenarbeitsvertrag zu verankern. Da unter den Grundeigentümern jedoch kein Konsens erzielt werden konnte, initiierte die Gemeinde selbständig eine durch ein Begleitgremium unterstützte Testplanung für das Postareal (inhaltliche Bearbeitung durch Stücheli Architekten, Zürich). Daraus liessen sich Aussagen zur anzustrebenden ortsbaulichen und architektonischen Ausprägung der Bauten, der zweckmässigen Erschliessung des Gebietes sowie zur Lage bzw. Verteilung der einzelnen Nutzweisen herleiten.

Auf dieser Grundlage wurde ein öffentlicher Gestaltungsplanentwurf ausgearbeitet. Mit diesem sollte die Bebauungs- und Gestaltungsidee grundeigentümerverbindlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Quartierplanverfahren eingeleitet, da eine vorerst ins Auge gefasste vertragliche Regelung über die Erschliessung, die Grundstücksarrondierungen, die Kostenverteilung usw. sich als nicht zielführend erwies.

1.1.2 Neuaufnahme des Verfahrens

Anlässlich mehrerer Workshops mit den Grundeigentümern wurde aufbauend auf den Ergebnissen der seinerzeitigen Testplanung eine geänderte Überbauungsstudie im Sinne eines Richtprojektes entwi-

ckelt. Verfasserin dieses Richtprojektes ist wiederum die Stücheli Architekten AG, Zürich.

In der Folge erwies sich dieses Überbauungskonzept für alle betroffenen Grundeigentümer als tragfähige Lösung. Auf dieser Grundlage wurden der private Gestaltungsplan und ein damit zusammenhängender privater Erschliessungsvertrag ausgearbeitet.

1.2 Hinweise zum Richtprojekt

Hinweise zum Richtprojekt unter Verwendung von Texten von Stücheli Architekten, Zürich sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitekten, Zürich.

Ausgangslage

Obfelden weist alle wesentlichen Merkmale eines Strassendorfes auf. Die Bebauung entwickelt sich entlang der Dorfstrasse. An dieser Lage befinden sich auch die öffentlichen Bauten wie die Gemeindeverwaltung und die Schulanlage Chileried. Ausserdem sind an der Dorfstrasse die Post, diverse Restaurants und die wichtigsten Ladengeschäfte für den täglichen Einkauf angesiedelt. Das Versorgungsangebot verteilt sich auf eine Länge von rund zwei Kilometern, was letztlich zu grossen Wegdistanzen führt. Ein eigentlicher Schwerpunkt mit einem zentralen Begegnungsraum oder Dorfplatz fehlt in Obfelden.



Analyseplan Quelle: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich

Nebst der Dorfstrasse bildet die Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse eine weitere wichtige Verkehrsachse. Nördlich der Kreuzung dieser beiden Strassen liegt das Postareal. Mit der neuen Überbauung soll an dieser Lage ein Schwerpunkt innerhalb des Strassendorfes und des Siedlungskörpers geschaffen werden.

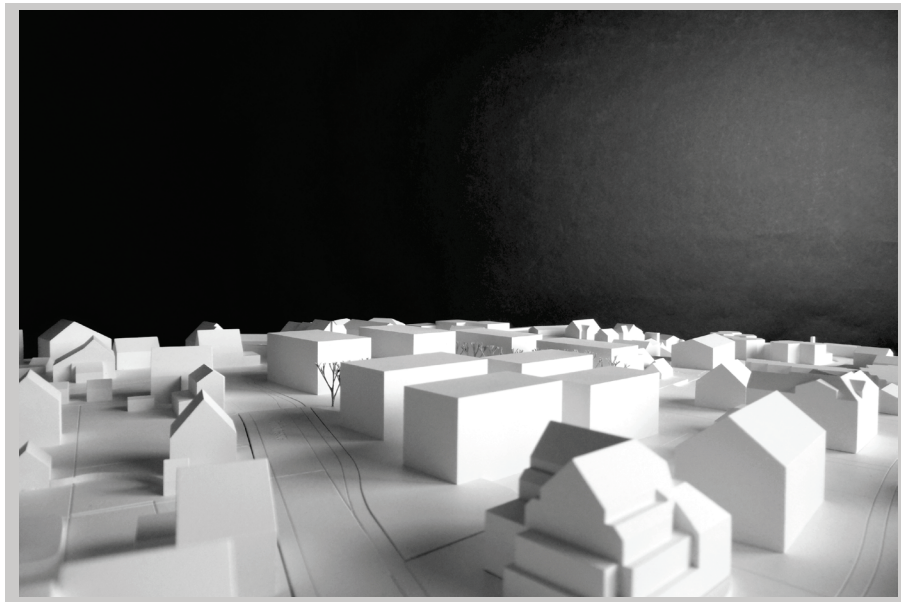


Schwarzplan
ohne Mst.
Quelle: Stücheli
Architekten,
Zürich

Beziehung zum Ortsbild

Auf dem Postareal sind insgesamt sieben (Neu-)Baukörper vorgesehen. In Anlehnung an das bestehende Bebauungsmuster entlang der Dorfstrasse werden die Gebäude nahe an die Strassengrenze gestellt. Sie sollen den Strassenraum prägen und durch ihre jeweilige kubische Gliederung und architektonische Ausprägung den erwünschten Zentrumscharakter unterstreichen. Besonders nahe an der Strasse steht das Haus an der Kreuzung Dorf- und Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse. Es greift damit die Lage des vorhandenen baulichen Bestandes auf. Zugleich weist dieses Gebäude die grössten Abmessungen der sieben Neubauten auf. Der Baukörper steht jedoch in einem vergleichbaren Massstab mit anderen grossen Bauten entlang der Dorfstrasse. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang eine bestehende Autogarage sowie der Volg-Laden.

Die sechs weiteren Gebäude orientieren sich am Massstab der Mehrfamilienhäuser in der näheren Umgebung des Postareals. Mit der Begrenzung auf vier Geschosse und der sich daraus ergebenden Gesamthöhe werden das Bild und die Masse der neueren Bauten im Quartier übernommen.



Das neue Postareal fasst den Strassenraum bei der Ortseinfahrt. Blick entlang der Dorfstrasse.

Quelle: Stücheli Architekten, Zürich

Nutzweisen

Es werden Nutzweisen in Aussicht genommen, die das bestehende Versorgungsangebot in Obfelden ergänzen und gleichermassen die dem Postareal zugewiesene Zentrumsfunktion unterstreichen. Die Bauten entlang den Strassen weisen in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzweisen auf. In den darüberliegenden Geschossen und in den Gebäuden in der zweiten Bautiefe steht die Nutzweise Wohnen im Vordergrund. Darin eingeschlossen sind auch Wohnungen, welche auf die spezifischen Bedürfnisse für das Wohnen im Alter abgestimmt sind. Die weiteren Erdgeschosse erlauben Nutzweisen für Detailhändler, Spitex, Café / Restaurant oder andere Dienstleistungsbetriebe. Das zentrale Element auf dem Postareal bildet der öffentliche Platz. Dieser schliesst direkt an die Dorfstrasse an.

Situation
Erdgeschoss
(ohne Mst.)
Quelle: Stücheli
Architekten,
Zürich



Differenzierte Freiraumgestaltung

Ziel der parzellenübergreifenden einheitlichen Freiraumgestaltung ist die Einbindung des Areals in die Siedlungsstruktur von Obfelden. Der Charakter des Areals ist geprägt von sehr unterschiedlichen Nutzergruppen. Dieser Tatsache trägt die Gestaltung des Aussenraums Rechnung. Einerseits sollen die Freiräume unterschiedlichen Nutzungsansprüchen genügen und andererseits das Areal zu einem attraktiven Aufenthaltsort machen. Gleichzeitig kommt der Aussenraumgestaltung die Aufgabe zu, für die Anwohner die gewünschte Privatsphäre zu schaffen.

Im Bereich der neuen Bushaltestelle an der Dorfstrasse entsteht ein Platz, der den Fussgängern vorbehalten ist. Eine Baumgruppe prägt diesen Ort; Sitzgelegenheiten sollen zum Verweilen einladen. Die Bepflanzung sowie die Gestaltung heben den Platz vom angrenzenden Strassenraum ab. Es sind räumlich wirksame Baumpflanzungen vorgesehen. Der Platz verspricht zu einem lebendigen Begegnungsort zu werden. Auf den Vorplatzbereichen zur Dorfstrasse sollen Baumpflanzungen einen Filter zum Strassenraum bilden.

Ein Versatz in der Höhenlage hebt den Platz von der zentral gelegenen Multifunktionsfläche ab. Diese befindet sich zwischen den Häusern C, D und F und variiert in der Grösse, abhängig vom Mass der gemeinschaftlichen Nutzung. Im Alltag dient die Fläche mit maximal 32 Abstellplätzen als Kundenparkplatz. Bei besonderen Veranstaltungen, wie beispielsweise einem Dorffest, lässt sich der Parkplatz bis auf 24 Abstellplätze verkleinern.



*Umgebung am
Markttag*

*Quelle:
Studio Vulkan
Landschafts-
architektur,
Zürich*

Mit hochstämmigen Einzelbäumen im Bereich der Multifunktionsfläche wird der räumliche Bezug zwischen der Baubestockung auf dem Platz (zur Dorfstrasse) sowie der rückwärtig gelegenen durchgehenden Baumreihe geschaffen.

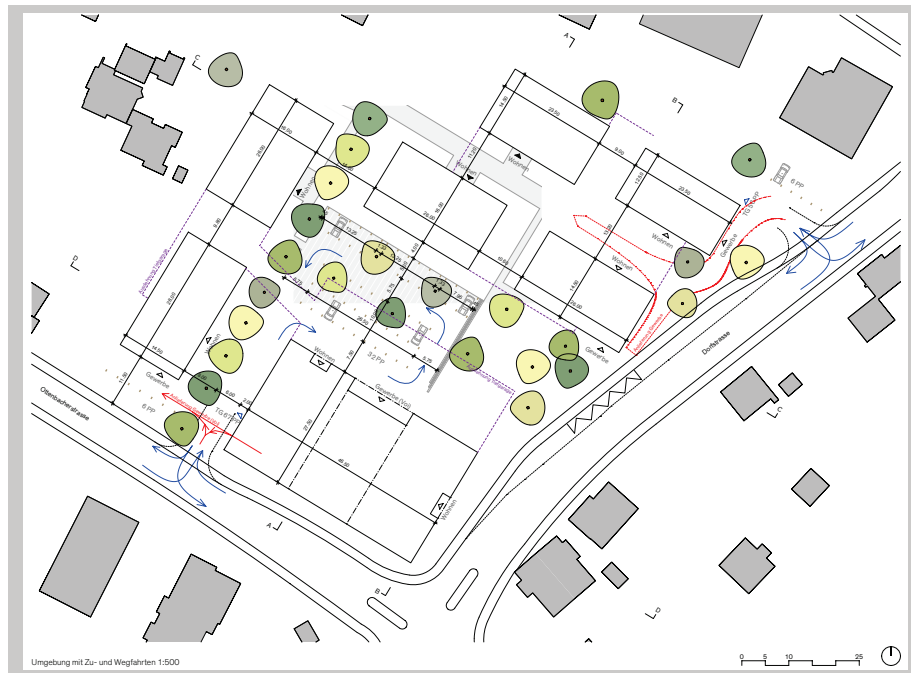
Die Baumreihe grenzt die Häuser in den Baubereichen E und G von der Multifunktionsfläche mit Parkplatz ab. Ausserdem unterstützt die Baumreihe räumlich die Wegführung von der Ottenbacherstrasse ins Arealinnere. Hecken oder Strauchgehölze schirmen Gebäude mit dem darin vorhandenen hohen Wohnungsanteil von den allgemein begehbaren Fussgängerbereichen ab. Insbesondere an Lagen mit Wohnungen im Erdgeschoss soll damit die notwendige Privatsphäre sichergestellt werden.

Dezentrale Erschliessung und Parkplatzanordnung

Das Erschliessungssystem übernimmt das vorherrschende Muster von Obfelden. Die Erschliessung an das übergeordnete Strassennetz erfolgt von der Dorfstrasse und der Ottenbacherstrasse her.

Die zentrale Multifunktionsfläche mit den Parkplätzen wird ausschliesslich von der Ottenbacherstrasse her erschlossen. Die Einfahrt an der Ottenbacherstrasse dient gleichzeitig der Anlieferung von Haus F sowie der Zufahrt zur Tiefgarage der Häuser E, F und G. Weiter erschliesst sie die Parkplätze vor Haus G.

Umgebung
mit Zu- und
Wegfahrten
(ohne Mst.)
Quelle: Stücheli
Architekten,
Zürich

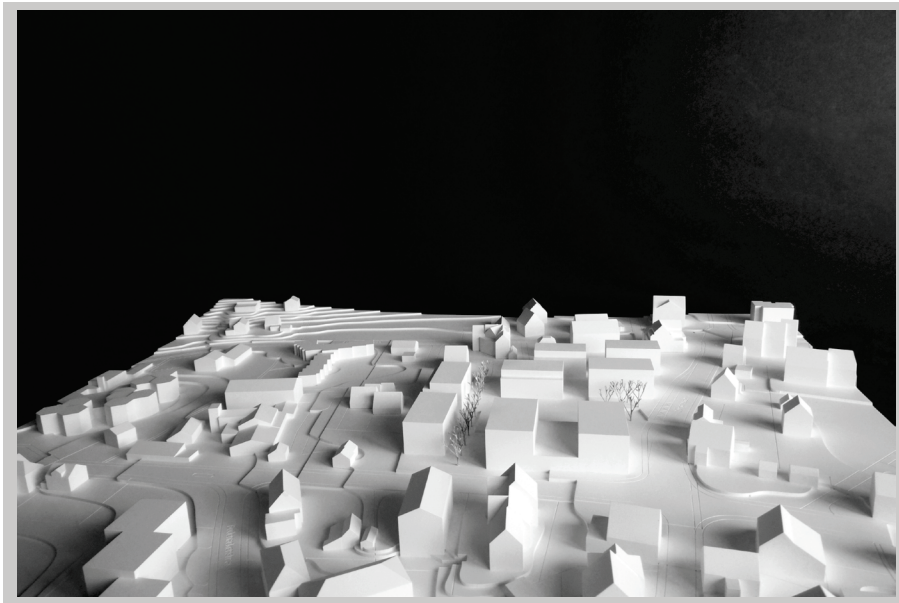


Ab der Dorfstrasse wird die Tiefgarage der Häuser A, B, C und D sowie die Parkplätze vor Haus B erschlossen. An dieser Stelle kann auch eine Anlieferung zu den Häusern B und D erfolgen. Der Zufahrtsweg zwischen den vier Häusern A, B, C und D wird als Servicestrasse ausgestaltet und soll nur in Ausnahmefällen (Notfall, Brand, Umzug) befahren werden. Veloabstellplätze werden teilweise oberirdisch und in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen angeboten.

Einbettung ins Gelände

Das Areal weist von Osten Richtung Westen ein Gefälle von ungefähr zwei Metern auf. Da die Gebäudehöhen nur geringfügig variieren, zeichnen die Dachränder den Verlauf der Topografie nach.

Über die Vorbereiche zu den Strassen, die Zufahrten und Wege ist eine behindertengerechte Erschliessung der Häuser sichergestellt. Im Bereich des Platzraumes im Osten bietet sich die Topografie an, um diesen vom zentralen Parkplatz abzugrenzen.



*Blick auf das
Areal aus
Südwesten*

*Quelle: Stücheli
Architekten,
Zürich*

2 Erläuterungen zu den Planinhalten

2.1 Allgemeine Bestimmungen





2.1.1 Zweck (Art. 1 GPV)

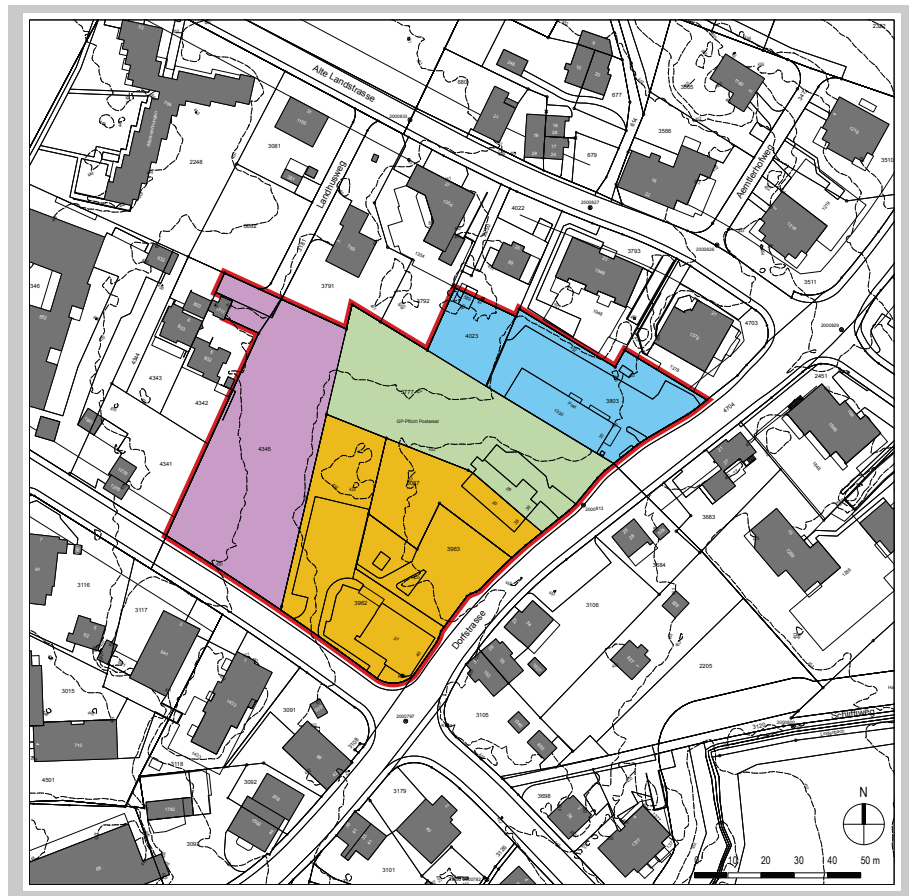
Der private Gestaltungsplan Postareal bezweckt einerseits die Umsetzung der in der Nutzungsplanung verankerten Forderung zur Ausarbeitung einer Detailordnung für das einbezogene Gebiet. Andererseits sollen mit dem privaten Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives und gut funktionierendes Dorfzentrum mittels einer zentrumsbildenden Bebauung und Freiraumgestaltung geschaffen werden.

2.1.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2 GPV)

Mit dem privaten Gestaltungsplan Postareal bestehend aus den Vorschriften und dem Übersichtsplan (mit Situation und Schemaschnitten im Massstab 1:500) wird eine Detailordnung für das einbezogene Gebiet geschaffen. Diese Detailordnung bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Der vorliegende erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dient lediglich der Information.

Geltungsbereich
privater
Gestaltungsplan
"Postareal" /
Grundeigentümer
Legende

-  Geltungsbe-
reich
-  Peter Frick
-  Landi Obfel-
den, Genos-
senschaft
-  Migros
Genossen-
schaft Zürich
-  Politische
Gemeinde
Obfelden



Der Geltungsbereich umfasst die gemäss gültigem Zonenplan der Kernzone K3 zugewiesenen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücke Kat. Nrn. 3087, 3777, 3803, 3962, 3963, 4023 und 4345.

2.1.3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung (Art. 3 GPV)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden mit dem Gestaltungsplan Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweisen und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt (vergl. § 83 PBG). Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die ordentlichen kommunalen und kantonalen Bestimmungen.

Für den Gestaltungsplan sind die Baubegriffe, die Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen Fassungen bis 28. Februar 2017 massgebend.

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen am PBG, der ABV und der BBV II in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantona-

len Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Der Kanton Zürich ist dieser Vereinbarung nicht beigetreten, hat aber entschieden, die Harmonisierung umzusetzen. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2025 Zeit ihre Bau- und Zonenordnungen entsprechend anzupassen. Die Gemeinde Obfelden hat ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht an die Harmonisierung angepasst. Das heisst, solange die BZO noch nicht harmonisiert ist, bleibt die bis zum 28. Februar 2017 geltende bisherige Gesetzesfassung massgebend.

In den Vorschriften ist festgelegt, dass für den Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Postareal auch nach einer allfälligen Revision der kommunalen Nutzungsplanung (insbesondere der Bau- und Zonenordnung sowie dem Zonenplan) weiterhin diejenige Fassung zur Anwendung gelangt, welche am 4. Juni 2012 von der Gemeindeversammlung festgesetzt wurde. Damit wird die Übereinstimmung zwischen Grundordnung einerseits und Definitionen sowie Mess- bzw. Berechnungsweisen andererseits auf Dauer gesichert.

Ausdrücklich nicht zur Anwendung gelangen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 4. Juni 2012, wonach Anbauten an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten im Sinne der Grundordnung gestattet sind (Art. 5 Abs. 2 BZO), die Überbauungsziffer für Hauptgebäude (Art. 6 Abs. 1 lit. f sowie Abs. 3 BZO), Dachform und Neigung, Dachvorsprünge sowie Dacheindeckung (Art. 9 BZO), der Abstand von unterirdischen Gebäuden (Art. 34 BZO), der Abstellplatzbedarf für Personenwagen soweit es die Bezugseinheit Wohnungen betrifft (Art. 37 Abs. 1, erster Satz BZO) sowie die Anforderungen an Kinderspielplätze und Ruheflächen (Art. 39 BZO).

2.2 Bestehende Gebäude und Gebäudeteile (Art. 4 GPV)

Alle im Zeitpunkt der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes bestehenden Bauten und Anlagen oder Teile davon dürfen an der bisherigen Lage zeitgemäss unterhalten, und / oder im Rahmen und Umfang des Anzeigeverfahrens gemäss §§ 13 ff. Bauverfahrensverordnung BVV umgebaut, ersatzlos abgetragen oder gemäss den Bestimmungen für Neubauten im Sinne der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan ersetzt werden.

2.3 Bestimmungen für Neubauten (Art. 5 ff. GPV)

Die Lage der Baubereiche A bis G für Neubauten widerspiegelt die angestrebte bauliche Struktur für das Postareal. Diese Konzeption basiert im Wesentlichen auf dem vorliegenden Richtprojekt.

Wo die Lage der Baubereiche dies ermöglicht, sind das Bauen von Hauptgebäuden oder Gebäudeteilen auf oder das Näherbauen an Grenzen von Grundstücken, Strassen und Plätzen sowie öffentlichen und privaten Wegen wie auch der zustimmungsfreie Grenzbau gestattet. Gleiches gilt sinngemäss auch an der Dorfstrasse und der Ottenbacherstrasse. Vorbehalten nachbarrechtlicher Vereinbarungen, im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG, sind gegenüber Drittgrundstücken die zonengemässen Grenzabstände massgebend.

Abweichend stellt die nordwestliche Begrenzung des Baubereiches G den einzuhaltenden Mindestabstand (minimaler Grenzabstand) zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen ausserhalb des privaten Gestaltungsplanes dar. Das heisst, anstelle des minimalen kleinen Grundabstandes bzw. Grenzabstandes von 4.0 m ist die Begrenzung des Baubereiches G massgebend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass einerseits der gemäss Richtprojekt vorgesehene Gebäudekörper im Baubereich G realisiert werden kann. Andererseits ein Bauvorhaben auf den Drittgrundstücken jedoch auch keinen Nachteil hinsichtlich der Abstandsregelung erfährt. Im Sinne von § 274 PBG müsste ansonsten wegen des nachbarlichen Näherbaus ein Bauvorhaben selber einen grösseren Grenzabstand einhalten. Mit der getroffenen Regelung wird ein Bauvorhaben auf den Drittgrundstücken auch inskünftig nur den ordentlichen Grenzabstand der jeweils rechtskräftigen Bauzone einhalten müssen.

Der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG ist nicht zu beachten.

Die äussere Begrenzung der bezeichneten Baubereiche für Neubauten darf durch keine Gebäudevorsprünge überstellt oder überkragt werden. Ausnahme bilden Dachvorsprünge sowie oberirdische Vorsprünge im Sinne von Art. 6 der Vorschriften zum Gestaltungsplan. Für den Baubereich F1 wird im Bereich der Nordwest- und der Nordostseite das Mass, um welches der bezeichnete Baubereich überstellt oder überkragt werden kann abschliessend mit 1.5 m festgelegt.

Für die jeweiligen Baubereiche A bis G werden abweichend von den für die Kernzone K3 festgelegten Grundmasse, differenzierte Horizonte in Meter über Meer (m ü. M.) bestimmt. Hieraus ergibt sich auch die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe je Baubereich. Innerhalb dieser für die jeweiligen Baubereiche A bis G festge-

legten Begrenzungen ist die Anordnung jeweils eines einzelnen Gebäudekörpers (Hauptgebäude) gestattet. Dies bedeutet folgerichtig, dass auch in einem einzelnen Gebäudekörper zusammengefasste (zusammengebaute) Gebäude erstellt werden können.

Im gesamten Postareal sind grundsätzlich drei Vollgeschosse gestattet. Zur Dorf- und Ottenbacherstrasse hin wird zudem die Möglichkeit geschaffen, dass ein viertes Vollgeschoss vollumfänglich ausgeschöpft werden kann. In den übrigen Bereichen wird das vierte Vollgeschoss hinsichtlich seiner Geschossfläche auf 83% des darunterliegenden Vollgeschosses beschränkt. Derartige in ihrer Fläche verkleinerte Vollgeschosse sind so auszugestalten, dass deren Verkleinerung nach aussen hin als solche in Erscheinung tritt. Hierzu wird im Übersichtsplan die Lage solcher in ihrer Fläche reduzierten obersten Vollgeschosse weiter präzisiert.

Die Lage von Hauptgebäuden oder Hauptgebäudeteilen zur (erweiterten) Platzfläche bzw. zum Strassenraum hin wird durch sogenannte Fassadenbereiche bestimmt. Wo Fassadenbereiche festgelegt sind, haben die betreffenden Fassaden von Hauptgebäuden oder Hauptgebäudeteilen über sämtliche anrechenbare Geschosse hinweg diese einzuhalten. Von den bezeichneten Bereichen kann insbesondere bei Hauszugängen, Nischen bei Gartensitzplätzen, Vordächern, einem in seiner Fläche verkleinerten obersten Vollgeschoss, Balkonen und Loggien und dergleichen abgewichen werden. Der jeweilige Projektierungsspielraum der Fassadenbereiche ergibt sich aus der jeweiligen Massgabe im Übersichtsplan.

Die Abmessungen der einzelnen Hauptgebäude bestimmt sich durch die Summe aller Geschossflächen (Σ GF), welche hierfür je Baubereich abschliessend festgelegt sind. Diese, den einzelnen Baubereichen zugrunde gelegte Summe aller Geschossflächen, basiert wiederum auf dem Richtprojekt.

Die zulässige Summe aller Geschossflächen wird individuell abgestuft, auf die einzelnen Baubereiche festgelegt. Dies gilt gleichermaßen für den Baubereich F bzw. die Baubereiche F1, F2 und F3.

Zur Summe aller Geschossflächen sind – innerhalb der gemäss den Gestaltungsplanvorschriften zulässigen Geschosse – im Sinne der SIA Norm 416 nachfolgende Komponenten anzurechnen: Hauptnutzfläche (HNF), Nebennutzfläche (NNF), Verkehrsfläche (VF), Konstruktionsfläche (KF) sowie Funktionsfläche (FF). Nicht Bestandteil der Summe aller Geschossflächen bilden hingegen Balkone und Loggien.

Nachfolgend wird schematisch dargestellt, wie sich die Summe aller Geschossflächen errechnet. Die jeweiligen Detailangaben für die einzelnen Baubereiche finden sich im Anhang zu diesem Bericht.

Erhebung der Summe aller Geschossflächen (ΣGF) beispielhaft anhand des Gebäude E aus Richtprojekt Stücheli Architekten, Zürich

Abb. links: Grundrisse EG bis 2. OG

Abb. rechts: 3. OG



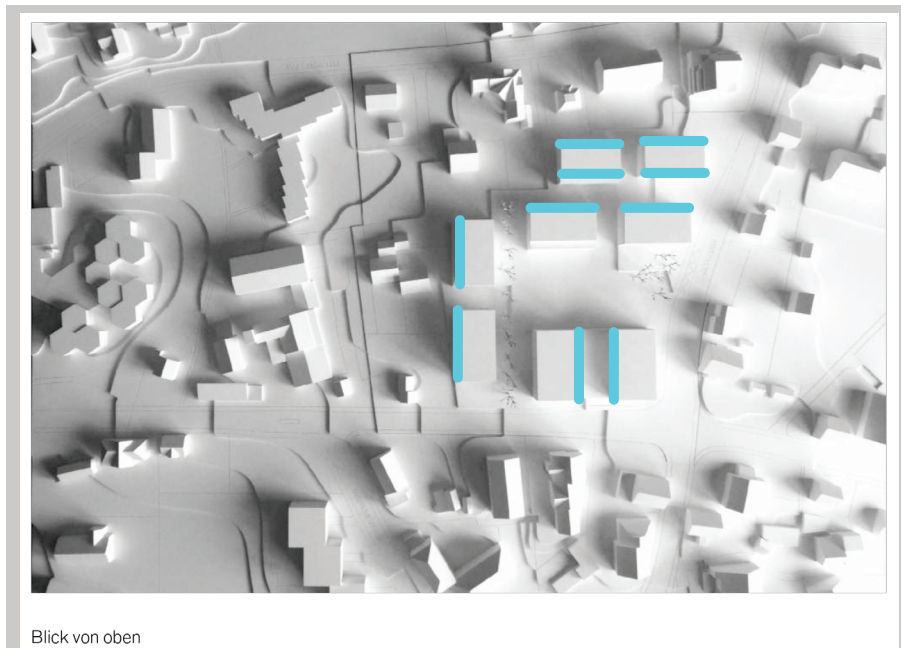
Darüber hinaus ist in den Baubereichen B, D, F und G die Anordnung von der Arbeitsplatznutzung dienenden Nebenräumen wie Sanitärräume und Personalgarderoben etc. auch im Bereich der nicht anrechenbaren Untergeschosse gestattet. Solche Nebenräume dürfen maximal 10% der tatsächlich gewerblich genutzten Geschossflächen umfassen.

Der "Fussabdruck" und damit die Grössenordnung der jeweiligen Hauptgebäude bestimmt sich aus dem Verhältnis (in Prozenten) der anrechenbaren überbauten Fläche (m^2) zur Fläche des zugehörigen Baubereiches (m^2). Die anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung des Hauptgebäudes unter Einschluss von oberirdischen geschlossenen Vorsprüngen sowie Erker und Laubengängen auf den Erdboden. Ausser Ansatz fallen Loggien sowie oberirdische Vorsprünge wie Balkone und dergleichen.

Weiter wird geregelt, dass weder die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen noch die tatsächlichen Dachebenen von Gebäudeteilen durchstossen werden dürfen. Davon ausgenommen sind Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG sowie der Haus- und Betriebstechnik dienende Dachzentralen. Derartige Elemente sind in der Regel zusammenzufassen und als einheitlich wirkende Bauteile auszugestalten. Es wird eine maximale Höhe von 1.8 m über dem tatsächlichen Dachrand festgelegt (Art. 8 GPV). Im Baubereich F1 darf zudem die tatsächliche Dachebene bzw. die festgelegte Gebäude- und Gesamthöhe auch von notwendigen Absturzsicherungen durchstossen werden.

2.3.1 Balkone (Art. 6 GPV)

Die Anordnung von Balkonen ist aus städtebaulichen Überlegungen zum Platz sowie den erweiterten Platzflächen nur in Form von eingezogenen Loggien oder als durchgehende, den eigentlichen Hausfassaden vorgelagerte Raumschichten gestattet.



Blick von oben

Modellfoto mit bezeichneten Lagen, wo aus städtebaulichen Überlegungen die Anordnung von Balkonen zu ermöglichen ist.

Quelle: Stücheli Architekten, Zürich

Ansonsten ist die Anordnung von auskragenden und vorspringenden Balkonen auch im Bereich der Gebäudelängsseiten zulässig. Es gilt, dass derartige Balkone

- nur insgesamt auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge und bis höchstens 3 m über die Fassadenflucht jedoch höchstens 2 Meter über die Begrenzung der Baubereiche hinausragen,
- nicht über die jeweilige Flucht der Gebäudeschmalseiten vorspringen

und

- im Baubereich F2 nur auf der gegen Südosten und im Baubereich F3 nur auf der gegen Nordwesten gerichteten Gebäudelängsseiten angeordnet werden

dürfen.

Im Baubereich G haben Balkone, vorbehältlich der erwähnten Festlegungen, im Bereich der gegen Nordwesten gerichteten Gebäudelängsseite zudem einen Mindestabstand von 0.5 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Bei auskragenden und abgestützten Balkonen bleibt die Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils entlang von Strassen, Plätzen und Wegen vorbehalten.

2.3.2 Besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 7 GPV)

Die Anordnung von besonderen Gebäuden sowie unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche A bis G gestattet. Die im Übersichtsplan eingetragene Baubegrenzungslinie regelt gegenüber der Dorfstrasse und der Ottenbacherstrasse das Abstandsmass wo besondere Gebäude sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden dürfen. Vorbehalten bleibt die Anordnung von oberirdischen und überdeckten Fahrradabstellplätzen insbesondere entlang der Südostseite des Baubereiches F1 (Art. 14 GPV) sowie Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehrsmittel.

2.3.3 Dachgestaltung (Art. 8 GPV)

Im Sinne des Richtprojektes wird für alle Gebäude und Gebäudeteile innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Areals die Flachdachform vorgeschrieben.

Im Weiteren wird festgelegt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, sofern diese nicht als begehbare Terrassen genutzt, oder für den Bau von Anlagen von Sonnenenergie beansprucht werden.

Ausdrücklich untersagt wird die Anordnung von begehbaren Terrassen auf Dachflächen des jeweils obersten Vollgeschosses bzw. auf Dachflächen eines in seiner Fläche reduzierten obersten Vollgeschosses. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Dachfläche des Sockelbaus im Baubereich F1.

Die Gemeinde Obfelden erarbeitet zurzeit den "Generellen Entwässerungsplan (GEP)". Daraus geht hervor, dass aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden im Gestaltungsplangebiet dieses auch weiterhin einer Zone mit Mischsystem zugewiesen sein wird. Abweichend von den Aussagen im GEP wird mit dem Gestaltungsplan Vorsorge für eine Siedlungsentwässerung im Trennsystem getroffen (siehe hierzu auch Ausführungen zu Art. 16 GPV). Mit der in den Vorschriften verlangten extensiven Begrünung der Flachdächer soll für das oberflächlich anfallende Regenwasser eine wirkungsvolle Retention erzielt werden. Weitergehende Ausführungen zum GEP finden sich im Anhang unter Ziff. III.4.2.1.

2.4 Weitere Bestimmungen

2.4.1 Nutzweisen (Art. 9 GPV)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet. Namentlich zulässig sind zudem Wohnformen mit einem erhöhten Servicegrad bzw. Servicebedarf wie beispielsweise Alterswohnungen sowie weitere zentrumstypische Nutzweisen wie Kinderhort, Spitex und dergleichen.

Die Anordnung von Grossläden oder die Zusammenfassung von solchen im Sinne von § 4 BBV II hingegen ist nicht erwünscht. Unzulässig ist innerhalb des Geltungsbereiches zudem die Anordnung von stark verkehrserzeugenden Nutzweisen.

Im Bereich der Dorf- und der Ottenbacherstrasse bzw. in unmittelbarer Nähe zum Platz wird die Nutzweise der jeweiligen Erdgeschosse näher geordnet. Es wird unter anderem geregelt, dass das Erdgeschoss im Baubereich F ausschliesslich Verkaufsgeschäften des Detailhandels vorbehalten ist. Hierfür wird eine Verkaufsfläche von insgesamt 900 m² festgelegt. In dieser Fläche eingeschlossen ist auch ein einzelnes im Erdgeschoss angelegtes Verkaufsgeschäft für Produkte des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m².

Neben der eigentlichen Verkaufsfläche im engeren Sinne, umfasst diese Fläche auch den Eingangsbereich mit der Kundenlauffläche, die Kassenzonen sowie die Auslagen und Ausstellungsflächen (so weit diese den Kunden zugänglich sind). Mit der getroffenen Formulierung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass neben einem Laden mit Produkten des täglichen Bedarfs auch weitere Verkaufsgeschäfte des Detailhandels angeordnet werden können.

Weiter ist in den Baubereichen B und D zumindest die Hälfte des jeweiligen Erdgeschosses für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen oder Räume im öffentlichen Interesse bestimmt. Diese Nutzweisen sind im Bereich der strassenzugewandten Seite anzuordnen.

In den übrigen Baubereichen werden bzgl. der Nutzweise der jeweiligen Erdgeschosse keine näheren Bestimmungen getroffen.

2.4.2 Gestaltung (Art. 10 GPV)

Für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung im Bereich des Gestaltungsplanes gelten erhöhte qualitative Anforderungen. Verlangt wird eine besonders gute Gesamtwirkung. Im Übrigen sind diese Anforderungen auch für Ausstattungen, Materialien und Farben sowie bei allen Aussenrenovationen zu beachten. Von den Anforderungen an die Aussenrenovationen ausgenommen sind alle im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes bestehenden Gebäude und Gebäudeteile. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

Damit die gestellten hohen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, der Anlagen und des Freiraumes sichergestellt werden können, sind sämtliche Bauvorhaben auf der Grundlage des privaten Gestaltungsplanes durch ein unabhängiges Fachgutachten beurteilen zu lassen. Die Kosten sind durch die Gemeinde Obfelden zu tragen.

2.4.3 Ausgestaltung Erdgeschosse (Art. 11 GPV)

Erdgeschosse, welche zur Dorfstrasse und Ottenbacherstrasse sowie zur Platzfläche bzw. erweiterten Platzfläche orientiert sind, haben hinsichtlich ihrer Wirkung den darin vorgesehenen Öffentlichkeitsgrad zu widerspiegeln. Mit einer auf diesen Grundsatz abgestimmten Fassadengestaltung und Fassadenausprägung, namentlich mit einer "geeigneten Transparenz", ist dieser Forderung Rechnung zu tragen. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens wird diesem Anliegen Nachdruck zu verleihen sein.

Weiter wird für die beiden Baubereiche D und F festgelegt, dass Hauptzugänge zu publikumswirksamen Nutzweisen ab der im Übersichtsplan bezeichneten Platzfläche bzw. erweiterten Platzfläche zu erfolgen haben.

2.4.4 Umgebungsgestaltung (Art. 12 GPV)

Der Mischnutzung des Areals soll mit differenziert ausgestalteten Freiflächen, welche den Bedürfnissen aller Altersgruppen gerecht wird, Rechnung getragen werden. Wie die entsprechende Zielsetzung umzusetzen ist, kann dem im Anhang beigefügten Freiraumkonzept (Teil des Richtprojekts) entnommen werden. Dieses hat im Hinblick auf den baulichen Vollzug wegleitenden Charakter.



*Freiraumkonzept
Quelle: Studio
Vulkan, Zürich*

Im Gestaltungsplan werden zudem Festlegungen hinsichtlich Lage, Anforderungen und Ausgestaltung der bezeichneten Platzfläche bzw. erweiterter Platzfläche getroffen. Unter anderem wird explizit festgelegt, dass die Platzfläche und die erweiterte Platzfläche als räumliche Einheit zu wirken haben.

Die Platzfläche zur Dorfstrasse hin ist als Bereich mit hohem Öffentlichkeitsgrad und hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Die Fläche ist mit Ausnahme von Bauten und Anlagen die im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehrsmittel stehen von oberirdischen Gebäude und Gebäudeteilen freizuhalten. Im Bereich des Dorfplatzes ist eine Gruppe von hochstämmigen Bäumen vorzusehen.

Die rückwärtig gelegene, sogenannte erweiterte Platzfläche dient unter anderem auch als offener Abstellplatz. Da sich jedoch im bezeichneten Bereich nicht nur Motorfahrzeuge bewegen, ist eine Ausgestaltung vorzusehen, welche die erforderliche Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer erkennbar macht.

Die erweiterte Platzfläche ist gegenüber den beiden Baubereichen E und G mit einer Baumreihe abzuschliessen. Dabei ist die Anzahl der hochstämmigen und standortgerechten Bäume so zu wählen, dass eine raumbildende Wirkung erzielt wird.

Damit an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen hochstämmige und standortgerechte Bäume gepflanzt werden können, sind die hierfür notwendigen technischen Vorkehrungen zu treffen. Dies kann unter anderem mittels eines ausreichenden Bodenaufbaus oder aber mittels Baumgruben erfolgen. Ergänzend zu den Festlegungen im

Gestaltungsplan sind diese technischen Vorkehrungen auch abgestimmt auf die im Rahmen von baurechtlichen Verfahren vorgelegten Umgebungspläne einzufordern.

Weiter wird festgelegt, dass Freiflächen, Wege, Plätze und Fahrzeugabstellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind, sofern deren Nutzung nicht einen undurchlässigen Belag bedingt. Undurchlässige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit durch seitliche Versickerung über die Schulter zu entwässern.

In öffentlich zugänglichen Bereichen haben Beläge hinsichtlich ihrer Beschaffenheit und Eignung die Anforderungen an das alters- und behindertengerechte Bauen sowie für die Verwendung für Einkaufswagen zu erfüllen.

2.4.5 Erschliessung (Art. 13 GPV)

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt an den im Übersichtsplan bezeichneten Lagen ab der Dorf- und Ottenbacherstrasse (Zufahrten I und II) wie auch ab dem Landhusweg. Über letzteren wird auch die bestehende Zufahrt für die angrenzenden Grundstücke Kat. Nrn. 4342 und 4343 sichergestellt. Die Zufahrten auf das übergeordnete Strassennetz haben den technischen Anforderungen des Typs B der Verkehrssicherungsverordnung (VSiV) zu genügen.

Die Warenanlieferung bzw. der Warenumschatz in Zusammenhang mit den Baubereichen A bis E hat ab dem für die verkehrsmässige Erschliessung bezeichneten Bereich I ab der Dorfstrasse sowie für die Baubereiche F und G ab dem bezeichneten Bereich II ab der Ottenbacherstrasse zu erfolgen.

Im Übersichtsplan werden ausserdem die örtlichen Lagen der Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) in Einstellhallen für Motorfahrzeuge bezeichnet.

Die verkehrsmässige Erschliessung der im Bereich der "erweiterten Platzfläche" offen angeordneten Abstellplätze erfolgt ab der Ottenbacherstrasse.

Die "Vorfahrt" zwischen den Baubereichen A bis D dient als Servicestrasse bzw. als Notzufahrt. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorgesehen.

2.4.6 Fahrzeugabstellplätze (Art. 14 GPV)

Die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze wird im Rahmen des Gestaltungsplanes sowohl für Bewohner als auch für Beschäftigte und Kunden in Anlehnung an die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen¹ reduziert. Hierzu sind unter anderem abweichend von den Festlegungen in der BZO je Wohnung nur ein Personenwagenabstellplatz zu erstellen. Für die übrigen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze nach den Massgaben der SN 640 281 (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS)². Von dem so errechneten Grenzbedarf sind mindestens 50% der Abstellplätze bereitzustellen.

Die Zahl wie auch die Lage der zulässigen oberirdischen und offenen Abstellplätze ist abschliessend im Übersichtsplan festgelegt. Diese sind Besuchern und Kunden vorbehalten. Über diese Anzahl hinausgehende Abstellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen.

Die Bemessungsgrundlage zu Anzahl und Bedarf der zu erstellenden Veloabstellplätze stützt sich auf die im Entwurf vorliegende Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen³. Die diesbezüglichen Massgaben werden in den Vorschriften übernommen.

2.4.7 Fusswegverbindungen (Art. 15 GPV)

Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes ist die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr zu den unmittelbar angrenzenden Quartieren sicherzustellen. Im Hinblick darauf werden im Übersichtsplan sogenannte Anschlusspunkte bezeichnet zwischen denen ein öffentlich zugängliches Fusswegnetz auszugestalten ist.

Im Rahmen des ersten Baugesuches auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes sind die Ausgestaltung der öffentlichen Fusswege sowie deren exakte örtliche Lage aufzuzeigen.

¹ Baudirektion Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997, gemäss Massnahme PV2 des Luftprogramms 1996

² Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS, Schweizer Norm SN 640 281, Zürich (2013)

³ Baudirektion Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, Stand: Fassung für die Vernehmlassung 15. Juni 2018 (publiziert am 1. November 2018 auf www.are.zh.ch)

2.4.8 Ver- und Entsorgung, Abfalllagerung (Art. 16 GPV)

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan sehen vor, dass die Anschlüsse an Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung bei den jeweiligen Bauprojekten in Absprache mit den Behörden und den Werkverantwortlichen festzulegen sind. Massgebend für die Entwässerung und Wasserversorgung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes sind die Angaben des jeweiligen gültigen "Generellen Entwässerungsplanes (GEP)" und des "Generellen Wasserversorgungsplanes (GWP)". Abweichend von den Aussagen im GEP wird mit dem Gestaltungsplan Vorsorge für eine Siedlungsentwässerung im Trennsystem getroffen.

In den jeweiligen Bauprojekten sind zudem entsprechende Vorkehrungen für eine ausreichende Retention bzw. Drosselung der Abflussmenge innerhalb der vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Grundstücke zu schaffen. Diese Massnahmen sind unter anderem erforderlich, weil die Ableitung des Meteorwassers wegen der Leitungskapazität oder die geringe Versickerungsfähigkeit der Böden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen ist.

Auch werden mit den Vorschriften zum Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen für die Wärme- und Warmwasserversorgung gestellt.

2.4.9 Lärmschutz (Art. 17 GPV)

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV) des Bundes zugeteilt.

Das ungefähr eine Hektare umfassende Postareal weist Unterschiede hinsichtlich des Erschliessungsstandes auf. Die Erschliessung der in der ersten Bautiefe überbauten Grundstücke erfolgt heute von der Dorfstrasse und der Ottenbacherstrasse her. Weiter besteht für das Grundstück Kat. Nr. 4345 mittels Grunddienstbarkeit ein Fuss- und Fahrwegrecht über den Landhusweg. Einzig das Grundstück Kat. 4023 ist nicht vollständig erschlossen.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegte Richtprojekt wurde hinsichtlich dem Verkehrslärm sowie dem Anlagenlärm einer Prüfung unterzogen. Die beiden Lärmgutachten sind diesen Unterlagen beigelegt.

Mit dem Lärmgutachten zum Verkehrslärm konnte der Nachweis erbracht werden, dass in den nicht hinreichend erschlossenen Baubereichen in der zweiten Bautiefe (Baubereiche A, C und E) der Planungswert sowie in der ersten Bautiefe der Immissionsgrenzwert (Baubereiche B, D, F und G) eingehalten werden kann.

Mit dem Lärmgutachten zum Anlagelärm (Einfahrt Tiefgarage sowie oberirdische und offene Abstellplatzanlage) wurde der Nachweis erbracht, dass hinsichtlich der Lärmemissionen des Anlagelärms sowohl innerhalb wie auch gegenüber Drittgrundstücken der Planungswert der ES III eingehalten werden kann.

Auf eine Nachführung der beiden Lärmgutachten Verkehr und Anlagelärm kann in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz⁴ verzichtet werden. Das heisst, die beiden Lärmgutachten bilden noch den Stand gemäss öffentlicher Auflage ab.

2.4.10 Etappierung (Art. 18 GPV)

Die etappenweise Ausführung der Bebauung ist gestattet. In diesem Zusammenhang sind unter anderem die nachfolgenden Anliegen zu beachten:

- Sicherstellen einer angemessenen Durchgängigkeit im Bereich der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke für den Langsamverkehr
- Verbindliches Festlegen der generellen Gestaltungsabsichten und des aussenräumlichen Konzeptes für die im Übersichtsplan bezeichneten Platzfläche bzw. erweiterbare Platzfläche sowie Baumreihe und Baumgruppe im Rahmen eines Umgebungsplanes. Dessen Vorlage hat in Zusammenhang mit dem ersten Baugesuch innerhalb der Baubereiche C bis F zu erfolgen.

2.4.11 Behindertengerechte Bauweise (Art. 19 GPV)

Bei Neubauten sind die Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz BehiG) für alle Wohnungen zu erfüllen. So müssen insbesondere die Zugänge zu den Bauten sowie zu den Wohnungen behindertengerecht ausgestaltet werden (vergl. Art. 2 Abs. 3 BehiG). Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein (§ 239a Abs. 2 PBG).

⁴ Telefon mit Fachstelle Lärmschutz (FALS) vom 4. Juli 2019

3 Abweichungen

3.1 Abweichungen von übergeordneten Festlegungen

Der private Gestaltungsplan (pGP) ermöglicht verschiedene Abweichungen vom kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) wie auch von der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Der pGP beinhaltet – bezogen auf die Festlegungen des PBG sowie der ABV – sowohl Erleichterungen als auch Einschränkungen. Es ergibt sich das folgende Bild:

Zu beachtende Bestimmungen	PBG	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Behindertengerechtes Bauen	§ 239a Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderung zugänglich sein.	Art. 19 GPV Bei Neubauten sind die Anforderungen gemäss BehiG für alle Wohnungen zu erfüllen.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift verschärfend)</i>
In Anlehnung an die Überbauungsziffer	§ 256 PBG ff. Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1.5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.	Art. 5 GPV Art. 5 GPV orientiert sich sinngemäss an den Regelungen der Überbauungsziffer. Abweichend davon ist die Bezugsgrösse; anstelle der massgeblichen Grundfläche tritt die Grösse (Fläche) des jeweiligen Baubereiches. Dabei wird im Gestaltungsplan auch festgelegt, was an die Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung anzurechnen ist: Die anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung des oder der Hauptgebäude unter Einschluss von oberirdischen geschlossenen Vorsprüngen sowie Erker und Laubengängen auf den Erdboden. Ausser Ansatz fallen Loggien sowie oberirdische Vorsprünge wie Balkone u. dgl.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift nicht vergleichbar)</i>

Zu beachtende Bestimmungen	PBG	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Mehrhöhenzuschlag	§ 260 Abs. 2 PBG Für Gebäudeteile, welche die für die Regelbebauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind die Abstände der BZO um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.	Art. 5 GPV Der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG ist nicht zu beachten.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>
Vorsprünge im Abstandsbereich	§ 260 Abs. 3 PBG Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.	Art. 6 GPV Auskragende Balkone dürfen insgesamt auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge und bis höchstens 3 m über die Fassadenflucht jedoch höchstens 2 m über die bezeichneten Baubereiche hinausragen.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>
Strassenabstand	§ 265 PBG Oberirdische Gebäude haben einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die BZO keine anderen Abstände vorschreibt.	Art. 5 GPV Massgebend ist die Lage der Baubereiche.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd; diesbezügliche Voraussetzung schafft Art. 8 Abs. 4 BZO)</i>
Gebäudeabstand	§ 274 PBG	Art. 5 GPV / Baubereich G Die Begrenzung des Baubereiches G stellt für Gebäude und Gebäudeteile zu Grundstücken und Grundstücksteilen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters den zu beachtenden Mindestgrenzabstand dar.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>
Nicht anrechenbare Nebenräume	§ 10 lit. b ABV Als nicht anrechenbar gelten der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche.	Art. 5 GPV Die Anordnung von der Arbeitsplatzgestaltung dienenden Nebenräumen wird im Umfang von bis zu 10% der tatsächlich gewerblich genutzten Geschossfläche auch in Untergeschossen gestattet.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>

3.2 Abweichungen von der Grundordnung (kommunale Regelungen)

Der private Gestaltungsplan (pGP) ermöglicht verschiedene Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (BZO). Der pGP beinhaltet – bezogen auf die Bestimmungen der BZO – sowohl Erleichterungen als auch Einschränkungen. Es ergibt sich das folgende Bild:

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Um- und Ersatzbauten	Art. 5 BZO Erneuerung, Umbau oder Ersatz bestehender Gebäude gestattet. Im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten sind unter anderem auch Anbauten an bestehenden Gebäude zulässig.	Art. 4 GPV Zeitgemässer Unterhalt, und / oder im Rahmen und Umfang von §§ 13 BVV ff umzubauen und ersatzloses Abtragen aller im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes bestehenden Gebäude und Gebäudeteile gestattet.	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift verschärfend)
Grundmasse für Neubauten	Art. 6 BZO	Art. 5 GPV	
a) Vollgeschosse	max. 3	max. 3 bis 4 VG; wo kenntlich gemacht, darf das vierte Vollgeschoss eine Geschossfläche von max. 83% eines darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift erleichternd)
b) anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl	max. 1	nicht gestattet	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift verschärfend)
c) anrechenbare Untergeschosse	max. 1	nicht gestattet	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift verschärfend)
d) Gebäudehöhe	max. 10.5 m	Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich je Baubereich mittels eines differenziert festgelegten Horizontes in m ü. M. Der festgelegte Horizont in max. m ü. M. entspricht auch gleichzeitig der zulässigen Gesamthöhe.	<i>Ja</i> (pGP Vorschrift erleichternd)

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
e) Grundabstände		<p>Gegenüber Drittgrundstücken wird der kleine Grundabstand von 4.0 m durch die Baubereiche berücksichtigt. Unbeachtet hiervon haben Hauptgebäude die ordentlichen Abstände gegenüber Drittgrundstücken einzuhalten. Der Mehrhöhenzuschlag wird hiervon ausgenommen.</p> <p>Einzig für den Baubereich G stellt die Begrenzung des Baubereiches den gegenüber Grundstücken ausserhalb des pGP einzuhaltenden Mindestgrenzabstand dar, der von Gebäude und Gebäudeteilen zu beachten ist.</p> <p>Die Grundabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes bestimmen sich durch die Lage der jeweiligen Baubereiche. Gestattet wird auch der zustimmungsfreie Grenzbaubau, sofern dieser durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird.</p>	Ja
- grosser Grundabstand	mind. 8.0 m		
- kleiner Grundabstand	mind. 4.0 m		
Abstandsvorschriften	Art. 29 ff BZO		
f) Überbauungsziffer			
- Hauptgebäude	max. 36%	massgebend ist die festgelegte Summe aller Geschossflächen (Σ GF)	Ja (pGP Vorschrift verschärfend)
- besondere Gebäude (zusätzlich)	max. 10%		keine
- pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II		+	keine
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich)		+ 7%	Ja
- Gewerbe		+ 5%	Ja (pGP Vorschrift verschärfend)

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Abbrüche	Art. 7 BZO Bewilligungsvoraussetzung für Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen	Art. 4 GPV Das ersatzlose Abtragen aller im Zeitpunkt der Festsetzung bestehenden Gebäude und Gebäudeteile ist gestattet.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>
Gestaltungsbestimmungen	Art. 8 bis 12 BZO Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur (Art. 13 BZO) sind Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestattet, sofern sie im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln.	Art. 10 GPV Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Entsprechend sind Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestattet.	<i>Ja (pGP Vorschrift verschärfend)</i>
Dachform und Dachneigung sowie weitere Regelungen die in Zusammenhang mit dem Dach stehen	Art. 9 BZO Dachform und -neigung haben harmonisch in Einklang mit benachbarten Altbauten zu stehen. In der Kernzone K3 sind andere Dachformen (als Satteldächer auf Hauptgebäuden) gestattet, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.	Art. 8 GPV Art. 9 BZO gelangt ausdrücklich nicht zur Anwendung. Es sind nur Flachdächer gestattet.	<i>Ja (pGP Vorschrift erleichternd)</i>
Höhenlage	Art. 15 BZO Entlang von Strassen und Wegen ist das unterste Vollgeschoss auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.		<i>Keine</i>
Umgebungsgestaltung	Art. 16 BZO Die Umgebungsgestaltung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen.	Art. 12 GPV Für die Umgebungsgestaltung ist das dem Anhang dieses Berichtes enthaltene Referenzprojekt wegleitend.	<i>Ja (pGP Vorschrift verschärfend)</i>

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Abgrabungen und Aufschüttungen	Art. 40 BZO Abgrabungen dürfen maximal im Umfang von 1.5 m ab dem gewachsenen Boden vorgenommen werden.	Art. 12 GPV Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift verschärfend)</i>
Nutzweise	Art. 18 BZO Es sind mässig störende Betriebe zulässig.	Art. 9 GPV Gestattet sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen. Ausserdem sind auch Wohnformen mit einem erhöhten Servicegrad wie Alterswohnungen und weitere zentrumstypische Nutzweisen erlaubt. Explizit ausgenommen sind Grossläden sowie Zusammenfassungen von Verkaufsgeschäften gemäss § 4 BBV II und stark verkehrserzeugende Nutzweisen.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift verschärfend)</i>
Abstand von unterirdischen Gebäuden	Art. 34 BZO Vorbehältlich kantonaler Auflagen an Staatsstrassen haben unterirdische Gebäude gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten.	Art. 3 und 7 GPV Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen unterirdische Gebäude frei angeordnet werden. Das einzuhaltende Abstandsmass gegenüber dem Kreuzungsbereich Dorf- und Ottenbacherstrasse wird durch die im Übersichtsplan bezeichnete Baubegrenzungslinie geregelt.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift erleichternd)</i>
Abstellplätze	Art. 37 BZO, Abs. 1 Für jede Wohnung sind 1.5 Personenwagen-Abstellplätze zu schaffen.	Art. 14 GPV Pro Wohnung ist ein Abstellplatz bereitzustellen.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift erleichternd)</i>
	Art. 37 BZO, Abs. 3 Abstellplätze für Besondere Verhältnisse bestimmen sich aufgrund der Norm SNV 641 400.	Abstellplätze für übrige Nutzungen bestimmen sich aufgrund der Norm SN 640 281. Hiervon sind mindestens 50% des Grenzbedarfs zu errichten.	<i>Ja</i> <i>(pGP Vorschrift erleichternd)</i>

Zu beachtende Bestimmungen	Kernzone K3	Privater Gestaltungsplan "Postareal"	Abweichung
Abstellplätze (Fortsetzung)		Art. 14 GPV, Abs. 4 Die Bemessungsgrundlagen hinsichtlich der Anzahl und den Bedarf der Veloabstellplätze wird festgelegt.	Ja (pGP Vorschrift verschärfend)
Kinderspielplätze und Ruheflächen	Art. 39 BZO Bei Mehrfamilienhäusern haben Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten mindestens 15% der anrechenbaren Grundstücksfläche zu umfassen.	Art. 3 GPV Die Anforderungen hinsichtlich Kinderspielplätzen und Ruheflächen gelangen nicht zur Anwendung.	Ja (pGP Vorschrift erleichternd)

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Der Planungsperimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist zumindest in Teilen bereits heute erschlossen. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zentrumsbildende Bebauung geschaffen.

Neben der zweckmässigen Erschliessung des Postareals werden unter anderem auch die Voraussetzungen geschaffen, dass an diesem Ort ein Nutzungsmix entsteht, welcher einerseits das bestehende Dienstleistungs- und Versorgungsangebot innerhalb der Gemeinde ergänzt. Andererseits wird damit die angestrebte Zentrumsfunktion im Bereich des Postareals manifestiert.

In diesem Zusammenhang stehen auch die Umgestaltung der Dorfstrasse und die Haltestelle des öffentlichen Verkehrsmittels. Wohl bilden die beiden Massnahmen nicht Bestandteile des vorliegenden Gestaltungsplans. Allerdings stehen sie mit dessen Zielsetzungen und Festlegungen in enger Verbindung und stärken die Zentrumswirkung des Postareals in hohem Masse.

Die Entwicklung des Postareals in Sinne des Gestaltungsplanes bildet eine räumliche Wertsteigerung in der Gemeinde. Die mit den Festsetzungen des Gestaltungsplanes ermöglichte kubische Gliederung und architektonische Ausprägung der Neubauten sowie die darauf abgestimmte Gestaltung des Freiraumes werden zu dem erwünschten qualitätsvollen Siedlungsschwerpunkt führen.

5 Mitwirkung und Vorprüfung

5.1 Vorprüfung

Parallel zur Mitwirkung wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Postareal dem Amt für Raumentwicklung ARE zur Vorprüfung eingereicht.

5.1.1 Vorprüfung vom 3. Dezember 2018

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich hat den privaten Gestaltungsplan Postareal (nachfolgend pGP genannt) auf dessen Zweckmässigkeit, Rechtmässigkeit und Angemessenheit geprüft. Es wurde angemerkt, dass die Vorlage noch nicht zu überzeugen vermag und unter Berücksichtigung der aufgeführten Empfehlungen und Auflagen zu überarbeiten und zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen ist.

In der folgenden Tabelle sind Auflagen, Hinweise und Bemerkungen aus der Vorprüfung sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen am Gestaltungsplan aufgeführt. Die Nummerierungen und Bezeichnungen der Artikel der Vorschriften des Gestaltungsplanes beziehen sich auf den Entwurf vom 20. Juni 2018.

Zu den Vorschriften	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 20.06.2018	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Erläuterungen
(1) Zu Art. 3 Abs. 1 GPV <i>Art. 3 Abs. 1 GPV ist ersatzlos zu streichen.</i>	Auflage befolgt: <i>Art. 3 Abs. 1 wurde ersatzlos gestrichen sowie die Nummerierung der weiteren Absätze entsprechend korrigiert.</i>
(2) Zu Art. 3 Abs. 2 GPV <i>Die Abweichungen zum übergeordneten kantonalen Recht sind, falls gegeben, explizit zu erwähnen und zu erläutern. Nötigenfalls ist auf die Abweichungen zu verzichten, sofern das übergeordnete kantonale Recht keinen Handlungsspielraum eröffnet.</i>	Auflage befolgt: <i>Keine Anpassung der Vorschriften. Ergänzung im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV. Die Abweichungen zum übergeordneten kantonalen Recht werden, falls gegeben, explizit erwähnt und erläutert (s.a. Ziff. 3.1 dieses Berichtes).</i>
(3) Zu Art. 5, Tabelle GPV <i>Die Grösse der Spielräume bei der überbaubaren Fläche für Hauptgebäude ist zu überprüfen. Es empfiehlt sich hierfür die angestrebten ortsbaulichen Qualitäten auszuführen.</i>	Auflage befolgt: <i>Die Grösse der festgelegten Spielräume wurde überprüft. Dabei wurde insbesondere die Anordnung von Balkonen, Loggien u.dgl. nochmals eingehend diskutiert und weiter präzisiert. Die Vorschriften wurden im Sinne der geführten Diskussion angepasst.</i>

Zu den Vorschriften	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 20.06.2018	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Erläuterungen
<p>(4) Zu Art. 5 Abs. 3 GPV Die Bedeutung von "der Arbeitsplatzgestaltung dienenden Nebenräumen" ist zu erläutern.</p>	<p>Auflage befolgt: Keine Anpassung der Vorschriften. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wurde diesbezüglich ergänzt.</p>
<p>(5) Zu Art. 5 Abs. 4 und 5 GPV Art. 5 Abs. 4 und 5 sind zu vereinfachen. Die Baubereiche sollen grundsätzlich denjenigen Bereich abdecken, welcher tatsächlich bebaut werden darf.</p>	<p>Auflage teilweise befolgt: Es wurde eine Vereinfachung von Art. 5 Abs. 4 und 5 GPV vorgenommen. An den Abgrenzungen der jeweiligen Baubereiche im Übersichtsplan hingegen wurden mit Ausnahme des Baubereiches G keine Änderungen vorgenommen.</p>
<p>(6) Zu Art. 5 Abs. 6 GPV Bei Art. 5 Abs. 6 ist kenntlich zu machen, dass ein Überstellen der Baubereichsgrenze beim Baubereich G auf der Nordwestseite in keinem Fall zulässig ist.</p>	<p>Auflage befolgt: Auf Wunsch des Grundeigentümers wurde der Baubereich G neu gefasst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Regelung über den Grenzbau nochmals angepasst. Die Vorschriften wurden präzisiert. Der zustimmungsfreie Grenzbau ist nur gestattet, sofern dies durch die Lage der Baubereiche ermöglicht wird.</p>
<p>(7) Zu Art. 5 Abs. 8 GPV Die Nummerierung des achten Absatzes ist zu korrigieren</p>	<p>Auflage befolgt: Die Nummerierung des achten Absatzes wurde entsprechend korrigiert.</p>
<p>(8) Zu Art. 6 Abs. 3 GPV Die Vorschrift (zum Vermeiden von Balkonen über Eck, über Eck auskragend oder über Eck eingezogen) ist deutlicher zu formulieren oder zu streichen. Eine bessere Qualifizierung der Volumen mit Bezug zum Kontext ist zu gewährleisten.</p>	<p>Auflage befolgt: Die Vorschriften des pGP wurden hinsichtlich der Möglichkeiten zur Anordnung und Ausgestaltung von Balkonen weiter präzisiert und angepasst.</p>
<p>(9) Zu Art. 8 Abs. 2 GPV Die Vorschrift ist dahingehend zu korrigieren, dass Flachdächer nicht begehbar sind und deren Nutzung als Dachgarten oder Dachterrasse nicht zulässig ist. Dachterrassen werden grundsätzlich als ortsfremd beurteilt und sind entsprechend zu vermeiden.</p>	<p>Auflage befolgt: Auf die explizite Nennung von Dachgärten wurde in den Vorschriften verzichtet. Auch wurde ausdrücklich festgehalten dass die Anordnung von begehbaren Terrassen auf Dachflächen des jeweils obersten Vollgeschosses bzw. eines in seiner Fläche reduzierten obersten Vollgeschosses untersagt ist. Unbesehen hiervon sollen die Dachflächen im Bereich der Attikageschosse wie auch im Bereich des Baubereiches F1 als Terrassen genutzt werden können.</p>

Zu den Vorschriften	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 20.06.2018	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Erläuterungen
<p>(10) Zu Art. 8 Abs. 2 GPV <i>In Art. 8 ist im Sinne der Erwägungen explizit festzuhalten, dass die extensive Dachbegrünung auch der möglichst weitgehenden Retention des Niederschlagswassers dienen muss (Textvorschlag: Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sich nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. Die extensiv begrüneten Flächen sind so aufzubauen, dass das anfallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend zurückgehalten wird, von Pflanzen aufgenommen wird und verdunstet oder in Anlagen am Boden versickert und nur bei starken Niederschlägen abgeleitet wird.)</i></p>	<p>Auflage teilweise befolgt: <i>Art. 8 Abs. 2 GPV wurde dahingehend ergänzt, dass extensiv begrünte Dachflächen im Hinblick auf eine wirkungsvolle Retention des Meteorwassers aufzubauen sind.</i></p>
<p>(11) Zu Art. 10 GPV <i>Die Vorschriften sind mit einer Bestimmung zu ergänzen, welche sicherstellt, dass die Erdgeschossfassaden der Baubereiche für welche Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind, offen und einladend gestaltet werden und somit die Adresse des Dorfzentrums ankündigen bzw. unterstreichen.</i></p>	<p>Auflage befolgt: <i>Die pGP Vorschriften wurden mit einem neuen Artikel zur Ausgestaltung der Erdgeschosses ergänzt, welcher die Forderungen aufnimmt.</i></p>
<p>(12) Zu Art. 11 GPV, allgemein <i>Die Platzfläche ist zu vergrössern, die Qualitäten als Dorfplatz sind zu präzisieren und zu sichern.</i></p>	<p>Auflage erfolgt: <i>Die Platzfläche wurde vergrössert. Die Vorschriften wurden dahingehend präzisiert, dass "Platzfläche" und "erweiterte Platzfläche" in ihrer Wirkung eine räumliche Einheit zu bilden haben.</i></p>
<p>(13) Zu Art. 11 Abs. 4 GPV <i>Die Vorschrift ist dahingehend zu präzisieren, dass ein ausreichend hoher Aufbau oder aber entsprechende Aussparungen in der unterirdischen Struktur eingeplant werden, um die Pflanzungen von hochstämmigen Bäumen in dem dafür vorgesehenen Bereich zu sichern.</i></p>	<p>Auflage befolgt: <i>Die Vorschriften wurden dahingehend ergänzt bzw. präzisiert. Es gilt anzumerken, dass mit den erwähnten technischen Vorkehrungen eben solche Sicherungen gemeint waren.</i></p>
<p>(14) Zu Art. 11 GPV, Ergänzung <i>Gemäss den Erwägungen zur Siedlungsentwässerung sind Freiflächen, Wege, Plätze und Fahrzeugabstellplätze, soweit deren Nutzung nicht einen undurchlässigen Belag verlangt, grundsätzlich wasserdurchlässig auszugestalten. Undurchlässig befestigte Flächen sind nach Möglichkeit durch seitliche Versickerung über die Schulter zu entwässern. Art. 11 ist im Sinne der Erwägung zu ergänzen um die möglichst weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu fördern.</i></p>	<p>Auflage befolgt: <i>Der Artikel wurde mit einem entsprechenden Absatz ergänzt. Freiflächen, Wege, Plätze und Fahrzeugabstellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, sofern deren Nutzung nicht einen undurchlässigen Belag verlangt. Undurchlässig befestigte Flächen sind nach Möglichkeit durch seitliche Versickerung über die Schulter zu entwässern.</i></p>

Zu den Vorschriften	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 20.06.2018	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Erläuterungen
<p>(15) Zu Art. 12 GPV Für den Gestaltungsplanperimeter sind Annahmen betreffend die voraussichtliche Verkehrserzeugung und deren Aufteilung auf die verschiedenen Verkehrsträger aufzuzeigen, wie gewährleistet werden kann, dass diese Annahmen eingehalten werden. Auch sind Angaben zur Bewirtschaftung der vorgesehenen Parkplätze zu machen.</p>	<p>Auflage nicht befolgt: Es wird darauf verzichtet, Annahmen zur voraussichtlichen Verkehrserzeugung und deren Aufteilung auf verschiedene Verkehrsträger aufzuzeigen.</p>
<p>(16) Zu Art. 12 Abs. 1 GPV Die Anschlusspunkte des Postareals an die übergeordneten Ottenbacher- bzw. Dorfstrasse sind von drei auf zwei zu reduzieren. Der im Übersichtsplan mit "II" gekennzeichnete Anschluss ist zu streichen und die Erschliessung der zentralen Abstellplätze via Anschluss "III" zu prüfen.</p>	<p>Auflage befolgt: Auf die Ein-/Ausfahrt II ab der Dorfstrasse wird verzichtet. Die Erschliessung der zentralen Abstellplatzanlage erfolgt einzig ab der Ottenbacherstrasse. Vorschriften und Übersichtsplan wurden entsprechend angepasst.</p>
<p>(17) Zu Art. 12 Abs. 5 GPV Art. 12 Abs. 5 GPV ist dahingehend zu korrigieren, dass die Erschliessung der zentralen Abstellplätze via Anschluss III zu erfolgen hat. Allfällige dadurch erforderliche Anpassungen des Gestaltungsplanes sind zu prüfen und entsprechend vorzunehmen.</p>	<p>Auflage befolgt: Die Erschliessung der zentralen Abstellplatzanlage erfolgt einzig noch ab der Ottenbacherstrasse über den bisherigen Anschluss III (neu Anschluss II). Vorschriften und Übersichtsplan wurden entsprechend angepasst.</p>
<p>(18) Zu Art. 13 Abs. 4 GPV Der Standardbedarf an Veloabstellplätzen orientiert sich hinsichtlich der Bemessungsgrundlagen zu Anzahl und Bedarf nicht an den neusten Empfehlungen, wie sie auch in entsprechenden Normen verankert sind.</p>	<p>Auflage befolgt: Die Bemessungsgrundlagen hinsichtlich Anzahl und Bedarf an Veloabstellplätzen werden auf die Grundlage der aktualisierten Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen abgestellt. Die diesbezüglichen Massgaben werden in die Vorschriften des pGP überführt.</p>
<p>(19) Zu Art. 16 Abs. 1 GPV Auf den zweiten Satz des Art. 16 Abs. 1 der Vorschriften ist zu verzichten. Der Abs. 1 soll folgendermassen lauten: In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt, gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes, die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.</p>	<p>Auflage befolgt: Der Artikel wurde entsprechend angepasst.</p>

Zum Übersichtsplan	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 20.06.2018	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Erläuterungen
(1) Zugunsten der Stringenz in den Instrumenten der Nutzungsplanung wird empfohlen, analog der Vorgaben aus der VDNP die Legendeneinhalte mit "Festlegungen" (anstatt "Inhalt Gestaltungsplan") und "Informationseinhalte" (anstelle "Informelle Angaben") zu bezeichnen.	Auflage befolgt: <i>Die Legendeneinhalte wurden im Sinne der VDNP angepasst.</i>
(2) Missverständliche Darstellung der Signatur "verkehrsmässige Erschliessung" und unterirdische Anschlussbereich an Grundstück Kat. Nr. 4341" in Legende und Plan. Es wird empfohlen eine gut lesbare Darstellung zu wählen.	Auflage befolgt: <i>Für die vermeintlich missverständlichen Darstellungen der Signaturen "verkehrsmässige Erschliessung" und "unterirdischer Anschlussbereich an Grundstück Kat. Nr. 4341" wurde eine geänderte Darstellung gewählt.</i>
(3) Die Signatur "Zu-/Wegfahrt Einstellhalle" ist im Übersichtsplan zu ergänzen.	Auflage befolgt: <i>Der Übersichtsplan wurde mit der Signatur "Zu-/Wegfahrt Einstellhalle" ergänzt.</i>
Weitere materielle Hinweise	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 20.06.2018	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan Erläuterungen
(1) Siedlungsentwässerung <i>Es sind bereits auf Stufe Gestaltungsplan Abklärungen zu machen, ob innerhalb des Gestaltungsplangebietes das nicht verschmutzte Regenwasser mit verhältnismässigen Massnahmen gemäss dem Stand der Technik ganz oder teilweise zur Versickerung gebracht werden kann.</i> <i>Der Anhang III.4.2.1 des erläuternden Berichtes ist im Sinne der Erwägungen zu präzisieren.</i>	Auflage befolgt: <i>Die Vorschriften pGP sowie der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wurden im Sinne der Erwägungen präzisiert.</i>
(2) Erschliessung / Anschlussknoten <i>Der Perimeter des Gestaltungsplanes Postareal grenzt direkt an zwei Staatsstrassen. Im weiteren Verlauf der Planung sind daher alle Anschlussknoten des Gebietes mit dem AfV abzustimmen. Für den Knoten Dorfstrasse / Ottenbacherstrasse ist ein Umbau vorgesehen. Die Lösung für diesen Knotenumbau ist als Rahmenbedingung für die Ausgestaltung der Anschlüsse der Erschliessungsstrassen zu verwenden. Die Grundlage bildet die Projektbestellung des AfV beim TBA. Als Ansprechperson AfV/IP steht Werner Toggenburger gerne zur Verfügung.</i>	Auflage befolgt: <i>Die Ausgestaltung der Anschlussknoten erfolgte bereits im Rahmen des Gestaltungsplanentwurfs vom 20. Juni 2018 in Absprache mit dem AfV.</i> <i>Die Lösung für den Knotenumbau wird als Rahmenbedingung für die Ausgestaltung der Anschlüsse verwendet und entsprechend in die Vorlage zumindest als Informationsinhalt eingebunden.</i>

5.1.2 Aussprache mit Vertretern ARE vom 16. April 2019 über die Vorprüfung und die seitens der Grundeigen- tümer vorgesehenen Planänderungen

Am 16. April 2019 hat eine Aussprache zwischen Vertretern des ARE und der Gemeinde Obfelden stattgefunden.

Anlass für die Aussprache bildete die Besprechung der Grundeigentümer über das Ergebnis der Vorprüfung durch das ARE vom 20. Februar 2019. Anlässlich dieser Besprechung wurde der Rahmen diskutiert und letztlich auch festgelegt, inwieweit – aus der Sicht der Grundeigentümer – Änderungen am Gestaltungsplan auf der Grundlage der Vorprüfung in Betracht gezogen werden können. Der Bauvorstand hat dabei die Aufgabe übernommen, in einem Gespräch mit Vertretern des ARE zu klären, ob die von den Grundeigentümern in Aussicht genommenen Anpassungen am Gestaltungsplan genügen, um den in der Vorprüfung geäusserten Vorbehalten Rechnung zu tragen.

5.1.2.1 Diskussionsthemen anlässlich der Sitzung vom 16. April 2019

Grundsätzlich standen alle im Rahmen der Vorprüfung des ARE aufgeführten Vorbehalte zur Diskussion. Angesichts des knappen Zeitbudgets des Amtschefs beschränkten sich die Sitzungsteilnehmer auf das folgende Vorgehen bzw. auf die folgenden Themen:

- Vorab wurde festgelegt, dass ausschliesslich planungstechnische Themen zwischen der Gebietsbetreuerin und dem Planungsbüro direkt besprochen und bereinigt werden sollen.
- Besprochen wurden:
 - Anzahl offene Abstellplätze im Bereich des Dorfzentrums (auf Dorfplatz)
 - Gestaltung des Freiraumes (Platzfläche) der oberirdischen Abstellplätze (Gestaltung Dorfplatz)
 - Verzicht auf Zufahrt ab Dorfstrasse
 - Gestaltung der strassenseitigen Fassaden des Baubereiches F (Grossverteiler)
 - Nutzungsvereinbarung für Dorfplatz
- Erfordernis zweite Vorprüfung.

5.1.2.2 Anzahl offene Abstellplätze im Bereich des Dorfzentrums

Die von den Grundeigentümern ins Auge gefasste Begrenzung der Anzahl oberirdischer Fahrzeugabstellplätze auf deren (max.) 32 wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass dies dann akzeptiert werden kann, wenn für die Anordnung und Lage der Abstellplätze ein eigentliches Gestaltungskonzept entwickelt wird (als Massgabe für eine diesbezügliche Vorschrift im Gestaltungsplan und mit wegweisendem Charakter für die spätere bauliche Umsetzung). Aus dem Gestaltungskonzept muss hervorgehen, dass die zu berücksichtigenden hohen Gestaltungsanforderungen (besonders gut) auch umgesetzt werden können (Wirkung: Gestaltungskonzept für Abstellplätze überarbeiten und Bestimmungen sowie Übersichtsplan ergänzen).

In diesem Zusammenhang wurde auch festgehalten, dass Flächen innerhalb der Baubereiche, welche nicht durch Hochbauten „besetzt“ oder „besetzt werden können“ nicht für weitere oberirdische Motorfahrzeugabstellplätze beansprucht werden dürfen (Wirkung: Bestimmungen ergänzen).

5.1.2.3 Verzicht auf Zufahrt ab Dorfstrasse

Der Verzicht auf die Zufahrt von der Dorfstrasse wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass damit, neben den Aspekten des Verkehrs, auch eine freiräumliche Aufwertung (Dorfplatz) verbunden sein wird (Änderungen Übersichtsplan).

5.1.2.4 Gestaltung der strassenseitigen Fassaden des Baubereiches F (Grossverteiler)

Es wird eine Vorschrift eingefordert, welche die Gestaltung insbesondere der strassenseitigen Fassaden betrifft. Die diesbezügliche Regelung soll ergänzend zum generell-abstrakten Qualitätsmassstab (besonders gut) materielle Aussagen zur Fassadengestaltung des Erdgeschosses (allseitig) beinhalten. Zu regeln ist, dass die Erkennbarkeit der Nutzweisen (u. a. Ladengeschoss) nach aussen hin (allseitig) durch eine weitgehende Fassadenöffnung gesichert wird; geschlossene Fassadenflächen sind auszuschliessen (Ergänzung der Vorschriften).

5.1.2.5 Nutzungsvereinbarung Dorfplatz

Die Vertreter des ARE weisen auf das Erfordernis einer Nutzungsvereinbarung für den gesamten Platzraum (Parkplatz und Dorfplatz) zwischen allen Grundeigentümern hin. Die Vertreter der Gemeinde unterstreichen, dass eine solche Vereinbarung in Bearbeitung sei. Aus der Sicht des Planungsbüros wäre eine Vorlage der Nutzungsvereinbarung – gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan – an die Stimmberechtigten anzustreben. Dies würde der Bevölkerung den Umfang

der allgemeinen Nutzung des Platzraumes aufzeigen und gleichermaßen auch Sicherheit bieten, dass allgemeine Nutzungen darauf möglich werden.

Die Gemeinde will hingegen von einer koordinierten Vorlage absehen. Sie will vorerst Sicherheit haben, ob sich der private Gestaltungsplan als tragfähig erweist (Zustimmung der Gemeindeversammlung) und erst in einem nachfolgenden Schritt die Nutzungsvereinbarung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung (sofern ein Gemeindeversammlungsbeschluss hierfür erforderlich wird) unterbreiten. Daraus geht hervor, dass im Gestaltungsplan (insbesondere Bericht nach Art. 47 RPV) inhaltlich nicht auf die Nutzungsvereinbarung verwiesen werden kann.

5.1.2.6 Themen, welche das Planungsbüro und die Gebietsbetreuerin gemeinsam diskutierten:

- Abweichungen vom übergeordneten (kantonalen) Recht
- Spielraum für Hauptgebäude
- Balkone (Durchstossen der Baubereichsbegrenzung)
- Begehbare und nicht begehbare Flachdächer und Flachdachbereiche (Klärung erfolgte bereits anlässlich der Sitzung vom 16. April 2019)
- Festlegungen zur Sicherung der Baumbestockung
- Spezifische Regelung hinsichtlich der Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV

5.1.2.7 Zweite Vorprüfung

Gemäss übereinstimmender Meinung aller Anwesenden kann auf die Durchführung einer zweiten Vorprüfung verzichtet werden, wenn die Anpassungen am Gestaltungsplan im dargestellten Umfang erfolgen. Damit sichergestellt wird, dass alle Themen in hinreichendem Umfang bearbeitet und bereinigt sind, wird eine Schlussbesprechung mit der Gebietsbetreuerin in Aussicht genommen. In diesem Rahmen werden die getroffenen Anpassungen zur Kenntnis genommen. Die Schlussbesprechung wird protokolliert; das erstellte Protokoll (Aktennotiz) wird von der Gebietsbetreuerin (sofern alles seine Richtigkeit hat) unterzeichnet. Die unterzeichnete Aktennotiz wird dann als zweite Vorprüfung eingestuft.

5.1.3 Zweites Gespräch über Vorprüfung vom 23. Mai 2019

Das ARE wurde an einer Besprechung am 23. Mai 2019 über die aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung vorgenommenen Änderungen am privaten Gestaltungsplan Postareal in Kenntnis gesetzt (zugestimmte Einwendungen).

5.1.3.1 Änderungen am privaten Gestaltungsplan

Die in Aussicht genommenen wesentlichen Anpassungen am pGP

- Verzicht auf Zufahrt II ab Dorfstrasse
- Reduktion der Anzahl offenen Abstellplätze

wurden bereits anlässlich der Sitzung vom 16. April 2019 erörtert.

Weiter wurden die folgenden Themen besprochen:

- Gestaltung des Freiraumes (Platzfläche) hinsichtlich der oberirdischen Abstellplätze
- Gestaltung der strassenseitigen Fassaden des Baubereiches F (Grossverteiler)
- Spielraum Baubereiche bzw. Hauptgebäude
- Ausgestaltung Balkone
- Begehbare und nicht begehbare Flachdächer und Flachdachbereiche
- Erfordernis zweite Vorprüfung.

Die wesentlichen Änderungen aufgrund der Rückmeldungen des ARE sind nachstehend zusammengefasst. Darin enthalten sind auch die nach der Besprechung vom 23. Mai 2019 noch ergänzend eingebrachten Anpassungswünsche des ARE.

Gestaltung Freiraum (Platzfläche), oberirdischen Abstellplätze:

Das Freiraumkonzept wurde angepasst. Die Platzfläche wurde um das Mass der Zufahrt und die wegfallenden Abstellplätze ergänzt. Die Platzfläche wird nun von den jeweiligen Hauptgebäuden in den Baubereichen D und F gefasst. Mit der abgestuften Anordnung von hochstämmigen Bäumen als Baumgruppe, Einzelbäume bis hin zur Baumreihe wird der räumliche Bezug zwischen Platzfläche und erweiterter Platzfläche geschaffen. Die Grösse und Qualität der Platzfläche wird dadurch deutlich gesteigert. Zudem wird mit den Bäumen gesamthaft ein Mehrwert – auch für die angrenzenden Baubereiche C und D – geschaffen.

Der Übersichtsplan wird um die Einzelbäume im Bereich der offenen Abstellplatzfläche ergänzt. Die Vorschriften werden dahingehend angepasst, dass die im Übersichtsplan bezeichnete Platzfläche zusammen mit der erweiterten Platzfläche als Einheit auszugestaltet ist.

Damit wird den Forderungen des ARE Rechnung getragen.

Projektierungsspielraum Baubereiche bzw. Hauptgebäude:

An der im Entwurf pGP vom 20. Juni 2018 (Stand öffentliche Auflage und Vorprüfung) festgelegten Summe aller Geschossflächen (Σ GF) wird festgehalten. Auf die Aufteilung der Gesamtsumme aller Geschossflächen auf mehrere Baubereiche wird hingegen verzichtet.

Neu wird das Verhältnis der überbauten Fläche für Hauptgebäude zur dazugehörenden Fläche der jeweiligen Baubereiche festgelegt (%). Die Ausgestaltung von Loggien soll zu keinen Benachteiligungen führen. Entsprechend bilden Loggien sowie oberirdische Vorsprünge wie Balkone u. dgl. nicht Teil der anrechenbaren überbauten Fläche für Hauptgebäude. Geschlossene Vorsprünge wie Erker und Laubengänge hingegen sind in die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung des oder der Hauptgebäude auf den Erdboden mit einzubeziehen.

Die Gebäude- und Gesamthöhen in den einzelnen Baubereichen wurden ebenfalls angepasst. In der Diskussion zeigt sich, dass für den Baubereich C die Ausgestaltung des Erdgeschosses als Hochparterre nicht verunmöglicht werden soll. Zur Fassung der Platzfläche bzw. erweiterten Platzfläche soll – analog der beiden Baubereiche F2 und F3 – für die Baubereiche C und D eine einheitliche Gebäude- bzw. Gesamthöhe festgelegt werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, im Baubereich C ein Hochparterre auszubilden.

Damit wird den Anliegen des ARE hinsichtlich Vereinfachung der Vorschriften Rechnung getragen.

Gestaltung strassenseitige Fassaden beim Baubereich F (Grossverteiler):

Die Forderungen, dass die Erdgeschossfassaden der Baubereiche für welche Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind, offen und einladend zu gestalten werden mit Art. 10a pGPV erfüllt.

Die ergänzende Forderung des ARE im Hinblick auf eine Befensterung und Einsehbarkeit des Sockelgeschosses im Baubereich F wird entgegengenommen und abgestimmt auf die Anliegen der Grundeigentümer wie folgt interpretiert: *"Die zur Dorfstrasse und Ottenbacherstrasse sowie zur "Platzfläche" bzw. zur "erweiterten Platzfläche" gerichteten Erdgeschosse haben hinsichtlich ihrer Wirkung den darin vorgesehenen Öffentlichkeitsgrad zu widerspiegeln. Deren Fassadengestaltung und -ausprägung hat diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, insbesondere mit einer geeigneten transparenten Materialgebung."* (Art. 11 Abs. 1 GPV).

Zustimmung findet die Festlegung, wonach für die Baubereiche D und F die Hauptzugänge zu publikumswirksamen Nutzweisen ab der Platzfläche bzw. erweiterter Platzfläche zu erfolgen haben.

Damit wird den Anliegen des ARE hinsichtlich der Gestaltung der Erdgeschossfassaden (Sockelgeschoss) im Baubereich F weitgehend Rechnung getragen.

Ausgestaltung Balkone:

Die Möglichkeiten zur Anordnung von Balkonen und Loggien wurden wunschgemäss weiter präzisiert (Art. 6 GPV). An der Formulierung, welche die Anordnung von auskragenden Balkonen über die Gebäudeecken ausschliesst wird festgehalten. Solche Balkone würden als ortsbaulich fremde Elemente eingestuft. Es wird nun festgelegt, dass im Bereich der Gebäudeschmalseiten nur die Anordnung von (eingezogenen) Loggien gestattet sind.

Damit wird dem Anliegen des ARE hinsichtlich der Lage und Anordnung von Loggien sowie Balkonen Rechnung getragen.

Grenzbau im Baubereich G:

Auf die Möglichkeiten eines Grenzbaus im Baubereich G wird gesamthaft verzichtet. Damit entfallen auch die Bedenken des ARE vor dem Hintergrund eines Baukörpers, welcher dem ortsbaulichen Muster widersprechen täte.

Damit wird dem Anliegen des ARE Rechnung getragen.

5.1.3.2 Weitere Forderungen des ARE

Wie mit den weiteren Forderungen des ARE im Einzelnen umgegangen wurde, kann Ziff. 5.1.1 dieses Berichtes entnommen werden.

Annahmen betreffend die voraussichtliche Verkehrserzeugung:

Einzig die Forderung wonach für den Gestaltungsplanperimeter Annahmen betreffend die voraussichtliche Verkehrserzeugung und deren Aufteilung auf die verschiedenen Verkehrsteilnehmer aufzuzeigen und zu treffen sind, wie gewährleistet werden kann, dass die diesbezüglichen Annahmen eingehalten werden können, wurde aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht weiter verfolgt.

Forderung nach zweiter Vorprüfung:

Die im pGP vorgenommenen Anpassungen sind zusammen mit den in der Aktennotiz zum Gespräch vom 23. Mai 2019 enthaltenen Präzisierungen in hinreichendem Masse erfolgt, so dass auf die Durchführung einer zweiten Vorprüfung verzichtet werden kann.

5.2 Mitwirkung

Der private Gestaltungsplan Postareal lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 6. Juli 2018 bis 3. September 2018 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Planungsvorlage zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 36 Zuschriften (teilweise mehrfach unterzeichnet) mit 139 teilweise gleichlautenden oder inhaltlich vergleichbaren Anträgen und Fragen ein.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Begehren werden im beiliegenden Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und es wird dargelegt, inwiefern ihnen zugestimmt werden konnte bzw. weshalb sie abgelehnt werden mussten. Sofern den Einwendungen gesamthaft oder zumindest teilweise zugestimmt wurde, sind die daraus entstandenen Änderungen direkt in die Planungsvorlage eingeflossen.

5.3 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Postareal auch der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

Mit Schreiben vom 21. August 2018 hat sich der Vorstand der ZPK zum vorliegenden Gestaltungsplanentwurf geäußert.

In der folgenden Tabelle sind Anträge, Hinweise und Bemerkungen aus der Stellungnahme der ZPK sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen am Gestaltungsplan aufgeführt. Die Nummerierungen und Bezeichnungen der Artikel der Vorschriften des Gestaltungsplanes beziehen sich auf den Entwurf vom 20. Juni 2018.

(Nr.) Anträge, Hinweise und Bemerkungen ZPK (Zusammenfassung) zum Entwurf vom 20.06.2018	Anpassungen am privaten Gestaltungsplan <i>Erläuterungen</i>
<p>(1) Zielsetzungen Richtplan ZPK <i>Die offene Parkierung und die Zufahrt über die Dorfstrasse ist nochmals zu überdenken und anzupassen. Dem Eintrag im regionalen Richtplan auf dem Postareal ein attraktives, gut funktionierendes Dorfzentrum zu schaffen, wird mit dem vorliegenden Projekt unzureichend Rechnung getragen.</i></p>	<p>Antrag wird teilweise befolgt: <i>Die Forderung, den pGP verstärkt auf die Zielsetzungen im regionalen Richtplan ZPK abzustimmen, wird aufgenommen. Die Voraussetzungen hierfür werden mit dem geänderten Verkehrsregime (u. a. Verzicht auf Zufahrt ab der Dorfstrasse) auf dem Platz und der Vorschrift geschaffen, wonach die gesamte Anlage mit differenziert ausgestalteten Freiflächen für unterschiedliche Altersgruppen auszustatten ist. Die Anzahl oberirdischer Abstellplätze wird verkleinert. Zudem werden die Vorschriften über die Ausgestaltung der Platzfläche und der erweiterten Platzfläche dahingehend präzisiert, dass diese beiden Bereiche als räumliche Einheit wirken müssen und dementsprechend zu gestalten sind.</i></p>
<p>(2) Parkierung; Anordnung <i>Die Parkplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Die offenen, oberirdischen Parkplätze sind auf ein Minimum (für behindertengerechte Parkplätze, Taxi oder Umschlagplätze [Paketdienst, Zügelwagen und dergleichen]) zu beschränken.</i></p>	<p>Antrag wird teilweise befolgt: <i>In den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, dass neben einem attraktiven und gut funktionierenden Dorfzentrum unter anderem auch eine sach- und nutzweisesgerechte Parkierungslösung für das Postareal vorzusehen ist. Um für mögliche Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe vergleichbare Bedingungen hinsichtlich der Anordnung von Abstellplätzen zu schaffen, wie diese auch für andere solche Einrichtungen und Betriebe innerhalb der Gemeinde bereits vorhanden sind, bedarf es einer Anzahl offener Abstellplätze. Zudem zeigt sich, dass offene Abstellplätze bei den Kunden eine höhere Akzeptanz aufweisen. Eine ausschliessliche Anordnung von Abstellplätzen in Tiefgaragen steht demnach nicht im Vordergrund. Es wird eine Reduktion der Anzahl offener Abstellplätze vorgenommen.</i></p>

Seitens der Nachbargemeinden sind im Rahmen der Anhörung zur Vorlage keine Äusserungen eingegangen.

6 Beratung durch die Gemeindeversammlung

Die Berichterstattung erfolgt nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

7 Planungsablauf

Es ist der folgende Planungsablauf vorgesehen:

Tätigkeit	Zeitraum
Ausarbeiten erster Entwurf privater Gestaltungsplan	bis Mitte Mai 2018
Vernehmlassung Entwurf bei Grundeigentümern	Ende Mai 2018
Überarbeiten der Dokumente aufgrund Vernehmlassung	bis Mitte Juni 2018
Verabschieden der Unterlagen zuhanden der Mitwirkung und Vorprüfung	26. Juni 2018
Öffentliche Orientierungsveranstaltung als Start zur Mitwirkung	3. Juli 2018
Mitwirkungsverfahren (60 Tage)	ab 6. Juli 2018
Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie der Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt ZPK	ab 6. Juli 2018
Vorprüfung	ab 6. Juli 2018
Beraten der Anträge aus der Vorprüfung / Beraten der Anträge aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung	1. und 2. Quartal 2019
Bereinigung des Entwurfes aufgrund des Mitwirkungsverfahrens und abschliessende Beratung der Vorlage in der Arbeitsgruppe und dem Gemeinderat	2. Quartal 2019
Verabschieden der Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung (Gemeinderat)	3. Quartal 2019
Zustimmung durch die Gemeindeversammlung	5. Dezember 2019
Genehmigung durch Baudirektion	1. Quartal 2020
Rekursfrist inkl. Rechtskraftbescheinigung	Ende 1. Quartal 2020
Publikation und Inkrafttreten	2. Quartal 2020

Anhang

I	Richtprojekt zum Gestaltungsplan	49
II	Herleitung Summe aller Geschossflächen	67
III	Auswirkungen aus über- und nebengeordneten Festlegungen	71
III.1	Kantonale Richtplanung	71
III.1.1	Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)	71
III.1.2	Kantonaler Richtplan	72
III.2	Regionale Richtplanung	73
III.2.1	Zukunftsbild Knonaueramt 2030	74
III.3	Weitere zu beachtende Sachthemen	76
III.3.1	Boden / Bodenverschiebungen	76
III.3.2	Flora, Fauna, Vegetation	77
III.3.3	Ver- und Entsorgung	78
III.3.4	Verkehr	79
III.4	Kommunale Festlegungen	82
III.4.1	Kommunaler Gesamtplan	82
III.4.2	Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan)	83
III.4.3	Gemeindeentwicklung	90
IV	Räumliche Konflikte	91
IV.1	Strassenlärm	91
IV.2	Verkehrskonzept Postareal	93
IV.2.1	Arbeitspapier Busbucht Dorfstrasse (Stand 05.04.18)	93
IV.2.2	Arbeitspapier Verkehr (Stand 27.04.18)	99
IV.3	Knoten Toussen	100

STÜCHELI

**Studio
Vulkan**
Landschafts
architektur

23. Mai 2019

Postareal Obfelden
Richtprojekt zum Gestaltungsplan



Zur Berechnung der hier festgehaltenen Überbauungsziffern wurden die ursprünglich vorhandenen Grundflächen verwendet. Landabtretungen zugunsten der neuen Strassenführung sind nicht berücksichtigt. Somit weichen die hier farblich dargestellten Flächen (neue Situation nach Landabtretung) in ihrer effektiven Ausdehnung von den unter «Grundfläche» genannten Zahl ab.



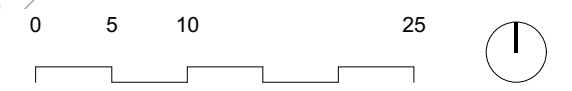
Umgebung mit Zu- und Wegfahrten 1:500







Umgebung 1:500 - Belegung mit Festzelt





Umgebung 1:500 - Belegung am Markttag







Übersicht Nutzungen

Gemeinde/Landi (A, B, C, D)

- 31 Alterswohnungen (A, C)**
- 1.5-Zi-Whg.: 6 Stück (19%)
- 2.5-Zi-Whg.: 15 Stück (49%)
- 3.5-Zi-Whg.: 10 Stück (32%)
- 15 Wohnungen (B, D)**
- 3.5-Zi-Whg.: 9 Stück (60%)
- 4.5-Zi-Whg.: 6 Stück (40%)
- Gewerbefläche: ca. 395 m²

Peter Frick (E, G)

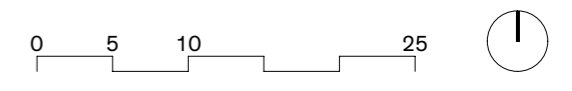
- 18 Wohnungen**
- 2.5-Zi-Whg.: 6 Stück (33%)
- 3.5-Zi-Whg.: 5 Stück (28%)
- 4.5-Zi-Whg.: 7 Stück (39%)
- Gewerbefläche: ca. 660 m²

Migros (F)

- 24 Wohnungen**
- 2.5-Zi-Whg.: 12 Stück (50%)
- 3.5-Zi-Whg.: 12 Stück (50%)
- Gewerbefläche (Voi): ca. 710 m²
- davon max. 500 m² Verkaufsfläche

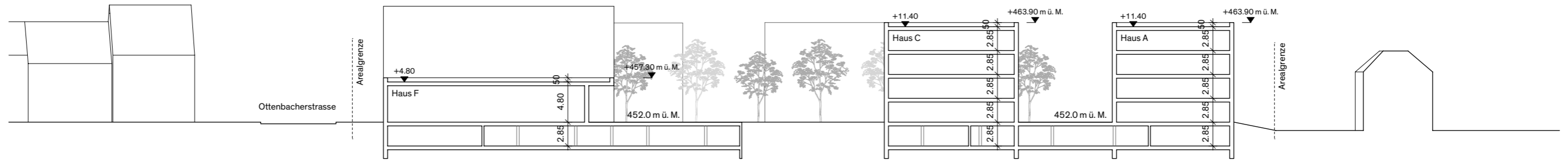


1. Obergeschoss 1:500





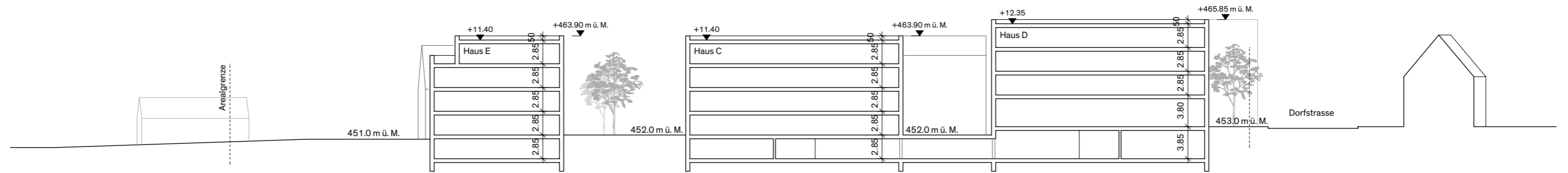




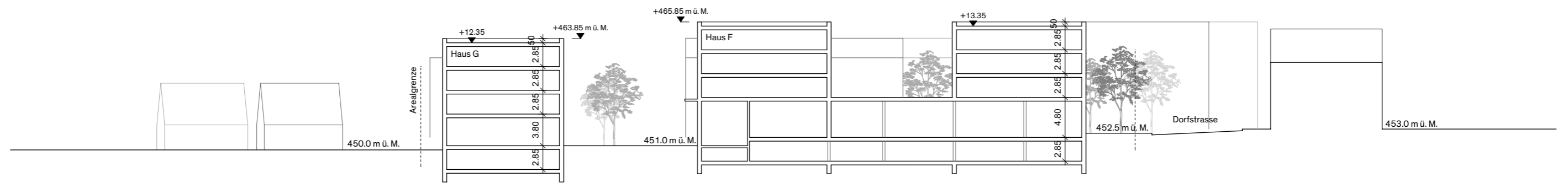
Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B 1:500



Schnitt C-C 1:500



Schnitt D-D 1:500



Blick entlang der Dorfstrasse



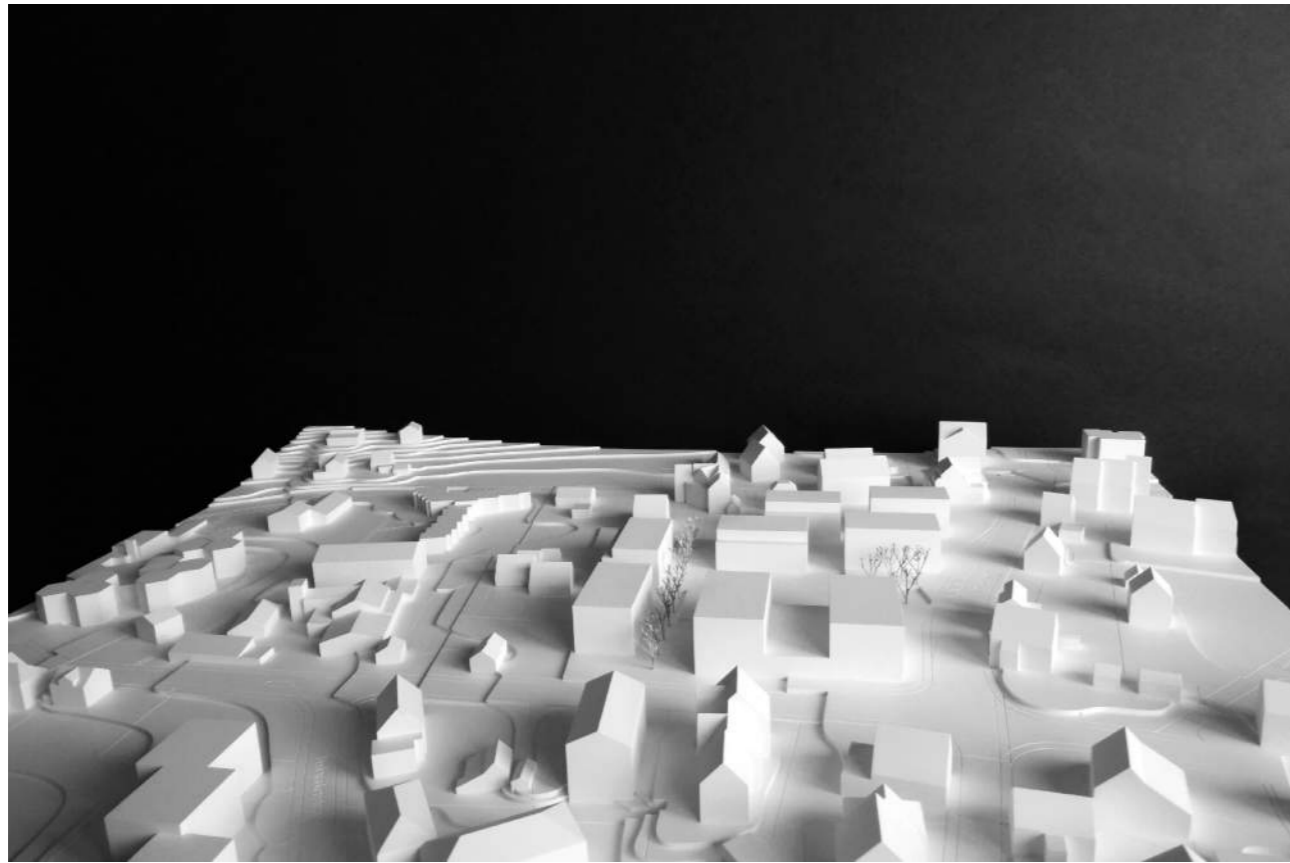
Blick entlang der Ottenbacherstrasse



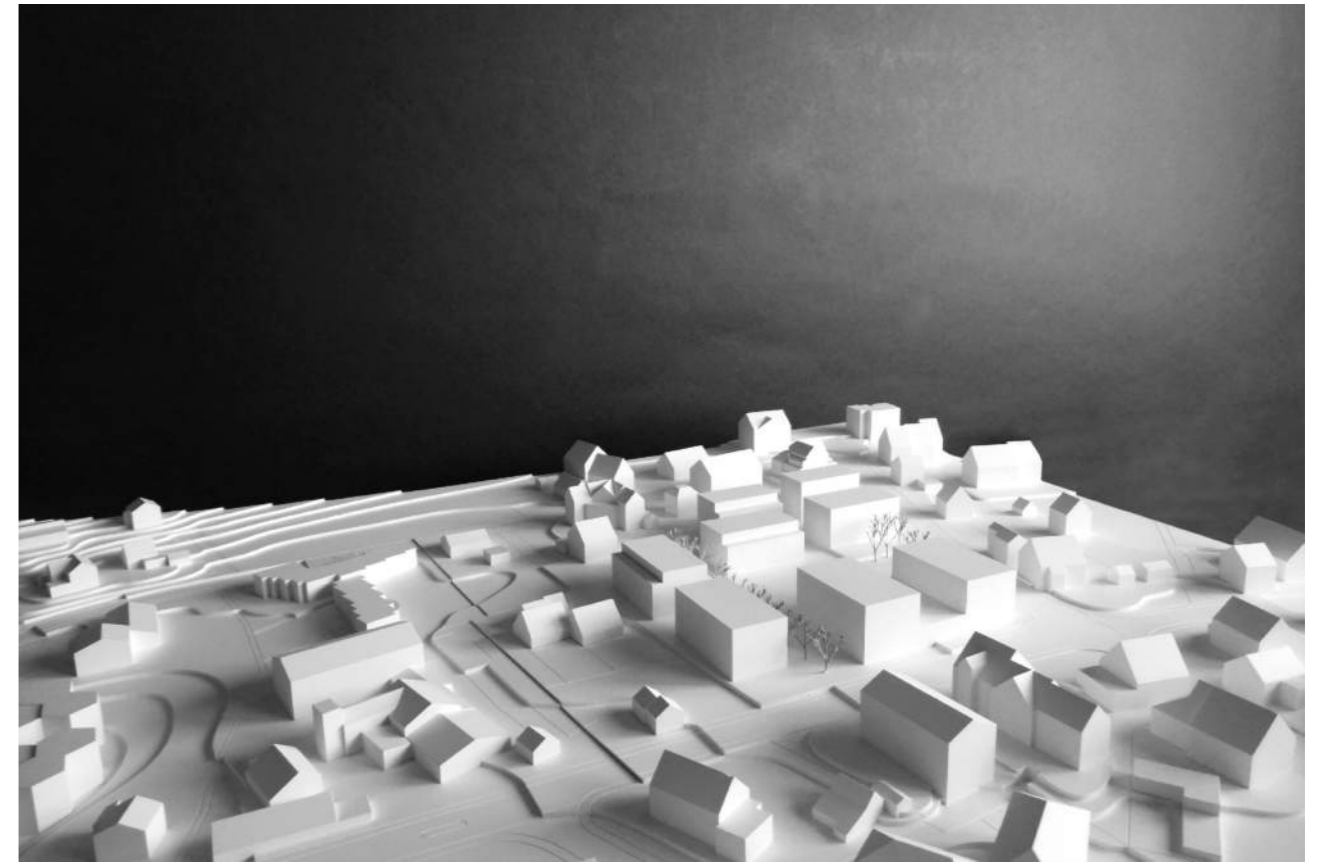
Kreuzung Dorfstrasse - Ottenbacher-/Mettmenstetterstrasse



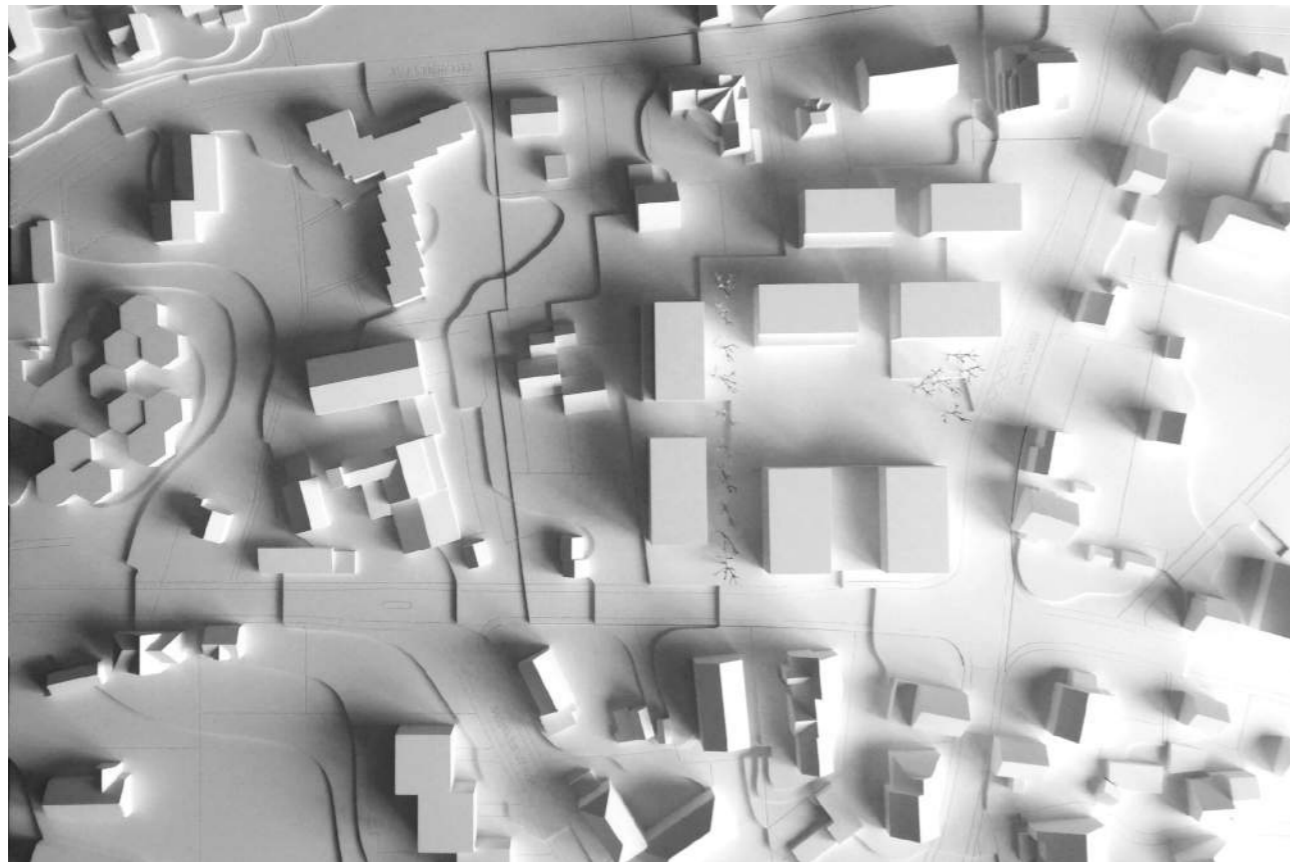
Neuer öffentlicher Platz an Dorfstrasse



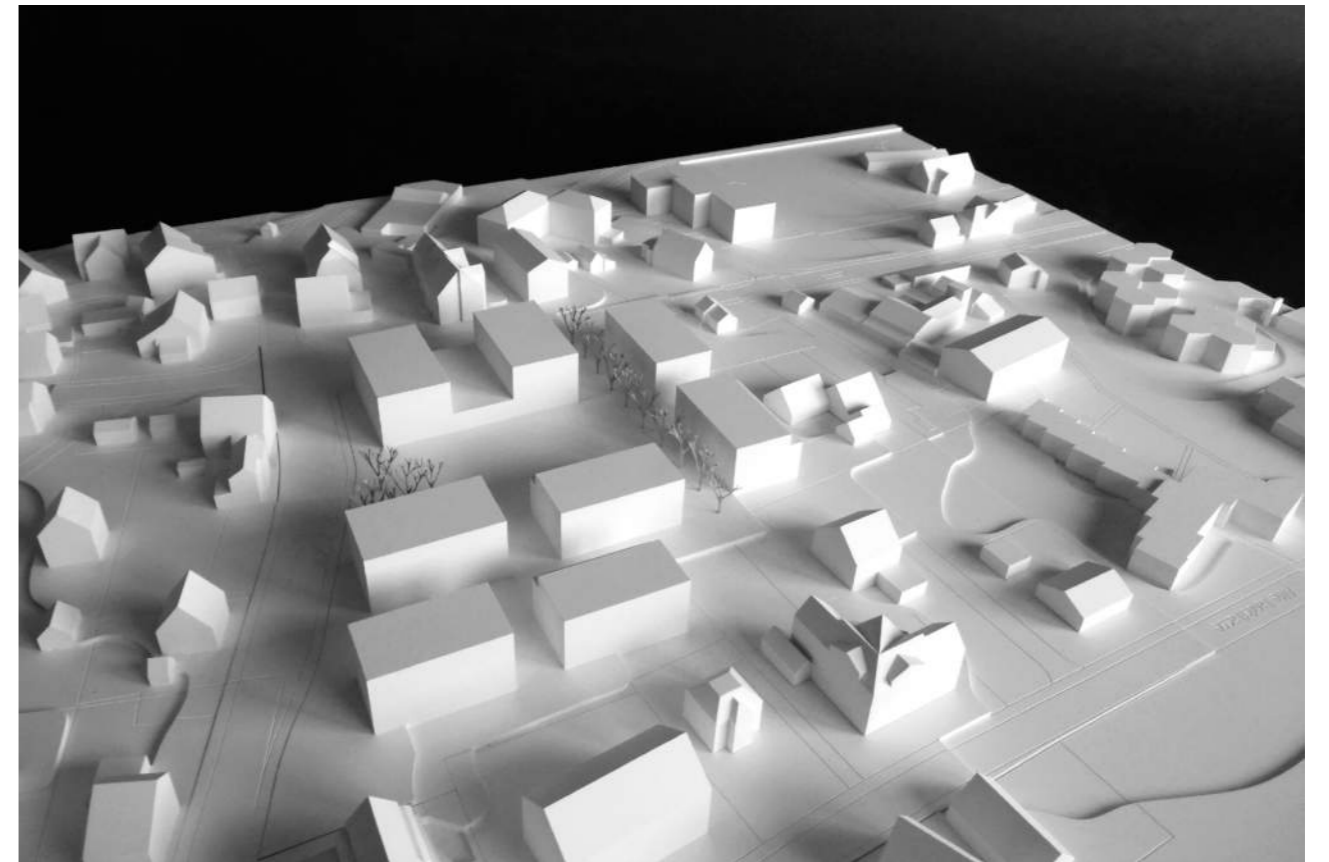
Blick aus Südwesten



Blick aus Westen



Blick von oben



Blick aus Osten

Geschossflächen, Gebäudevolumen und Ausnutzung

Parzelle Gemeinde

Haus A				Haus B				Überbauungsziffer	
Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3	Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3	Geschossfläche EG/Grundfläche	
EG	340	2.85	970	EG	295	3.80	1'120	Ausnutzungsziffer	1.30
1.OG	340	2.85	970	1.OG	295	2.85	840	Geschossflächen Total/Grundfläche	
2.OG	340	2.85	970	2.OG	295	2.85	840	Baumassenziffer m3/m2	3.85
Attika	270	2.85	770	3. OG	295	2.85	840	Volumen Total/Grundfläche	
Total	1'290	11.40	3'680	Total	1'180	12.35	3'640	Grundfläche m2:	1'901

Geschossflächen
Die Geschossflächen beinhalten die gesamten Flächen inklusive Aussenwänden und Aussenflächen (Loggias).

Geschosshöhen OK-OK
Wohnen 2.85 m
Gewerbe 3.80 m
Gewerbe (Voi) 4.80 m

Parzelle Landi

Haus C				Haus D				Überbauungsziffer	
Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3	Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3	Geschossfläche EG/Grundfläche	
EG	415	2.85	1'180	EG	375	3.80	1'430	Ausnutzungsziffer	1.32
1.OG	415	2.85	1'180	1.OG	375	2.85	1'070	Geschossflächen Total/Grundfläche	
2.OG	415	2.85	1'180	2.OG	375	2.85	1'070	Baumassenziffer m3/m2	3.93
Attika	340	2.85	970	3. OG	375	2.85	1'070	Volumen Total/Grundfläche	
Total	1'585	11.40	4'510	Total	1'500	12.35	4'640	Grundfläche m2:	2'329

Gebäudevolumen
In den Gebäudehöhen und den Volumen nicht berücksichtigt sind die effektive Konstruktionsstärke der Dächer sowie die Dachränder.

Volumen Total Planungserimeter
Gebäudevolumen oberirdisch 39'640 m3
Gebäudevolumen unterirdisch 17'210 m3

Untergeschoss Häuser A-D

Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3
UG	2'385	3.15	7'510

Parzelle Frick

Haus E				Haus G				Überbauungsziffer	
Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3	Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3	Geschossfläche EG/Grundfläche	
EG	415	2.85	1'180	EG	405	3.80	1'540	Ausnutzungsziffer	1.16
1.OG	415	2.85	1'180	1.OG	405	2.85	1'150	Geschossflächen Total/Grundfläche	
2.OG	415	2.85	1'180	2.OG	405	2.85	1'150	Baumassenziffer m3/m2	3.43
Attika	340	2.85	970	3. OG	405	2.85	1'150	Volumen Total/Grundfläche	
Total	1'585	11.40	4'510	Total	1'620	12.35	4'990	Grundfläche m2:	2'769

Grundflächen/Überbauungsziffer
Zur Berechnung der Überbauungsziffer wurden die ursprünglich vorhandenen Grundflächen verwendet. Landabtretungen zugunsten der neuen Strassenführung sind nicht berücksichtigt.

Parzelle Migros

Haus F				Überbauungsziffer	
Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3	Geschossfläche EG/Grundfläche	
EG	1'280	4.80	6'140	Ausnutzungsziffer	1.07
1.OG	880	2.85	2'510	Geschossflächen Total/Grundfläche	
2.OG	880	2.85	2'510	Baumassenziffer m3/m2	3.80
3.OG	880	2.85	2'510	Volumen Total/Grundfläche	
Total	3'920	13.35	13'670	Grundfläche m2:	3'649

Untergeschoss Häuser E-G

Geschoss	Fläche m2	Höhe m	Volumen m3
UG	3'080	3.15	9'700

Wohnungsschlüssel

Parzelle Gemeinde - Alterswohnen/Wohnen

Haus A

Geschoss	1.5-Zi-Whg.	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.
EG	0	4	0
1.OG	3	2	0
2.OG	3	2	0
Attika	0	0	2
Total	6	8	2

Haus B

Geschoss	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.
EG	0	0	0
1.OG	0	0	2
2.OG	0	0	2
3. OG	0	0	2
Total	0	0	6

Parzelle Landi - Alterswohnen/Wohnen

Haus C

Geschoss	1.5-Zi-Whg.	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.
EG	0	2	2
1.OG	0	2	2
2.OG	0	2	2
Attika	0	1	2
Total	0	7	8

Haus D

Geschoss	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.
EG	0	0	0
1.OG	0	3	0
2.OG	0	3	0
3. OG	0	3	0
Total	0	9	0

Parzelle Frick - Wohnen

Haus E

Geschoss	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.
EG	1	1	1
1.OG	1	1	1
2.OG	1	1	1
Attika	1	2	0
Total	4	5	3

Haus G

Geschoss	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.
EG	0	0	0
1.OG	0	0	0
2.OG	1	0	2
3. OG	1	0	2
Total	2	0	4

Parzelle Migros - Wohnen

Haus F

Geschoss	1.5-Zi-Whg.	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.
EG	0	0	0
1.OG	0	4	4
2.OG	0	4	4
3.OG	0	4	4
Total	0	12	12

Alterswohnungen Total (Haus A, C)

	1.5-Zi-Whg.	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	Total
Anzahl	6	15	10	31
%	19	48	32	100

Wohnungen Total (Haus B, D)

	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.	Total
Anzahl	0	9	6	15
%	0	60	40	100

Wohnungen Total (Haus E, G)

	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.	Total
Anzahl	6	5	7	18
%	33	28	39	100

Wohnungen Total (Haus F)

	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.	Total
Anzahl	0	12	12	24
%	0	50	50	100

Parkplatzbedarf gemäss BZO/VSS SN 640 281

Parzelle Gemeinde - Alterswohnen/Wohnen

Haus A				Haus B			
	1.5-Zi-Whg.	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.		2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.
Anz. Whg.	6	8	2	Anz. Whg.	0	0	6
PP Mieter	6.0	8.0	2.0	PP Mieter	0.0	0.0	6.0
Total	16.0			Total	6.0		

Parzelle Landi - Alterswohnen/Wohnen

Haus C				Haus D			
	1.5-Zi-Whg.	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.		2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.
Anz. Whg.	0	7	8	Anz. Whg.	0	9	0
PP Mieter	0.0	7.0	8.0	PP Mieter	0.0	9.0	0.0
Total	15.0			Total	9.0		

Parzelle Frick - Wohnen

Haus E				Haus G			
	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.		2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.	4.5-Zi-Whg.
Anz. Whg.	4	5	3	Anz. Whg.	2	0	4
PP Mieter	4.0	5.0	3.0	PP Mieter	2.0	0.0	4.0
Total	12.0			Total	6.0		

Parzelle Migros - Wohnen

Haus F			
	1.5-Zi-Whg.	2.5-Zi-Whg.	3.5-Zi-Whg.
Anz. Whg.	0	12	12
PP Mieter	0.0	12.0	12.0
Total	24.0		

Parkplätze Total (Haus A, B, C, D)

	Mieter 1PP/Whg.	Besucher 20% Mieter-PP	Personal -	Kunden -	Total
Anzahl	46.0	10.0	4.0	5.0	65
	in Tiefgarage	vor dem Haus	auf Hauptplatz	aktueller Planstand	Total
Anzahl	56	6	3		65
		BGF (m2)	2PP/100m2 BGF	1PP/100m2 BGF	Total
Post		100	2.0	1.0	3.0
Minimalbedarf (70%)			2.0	1.0	3.0
		Sitzplätze	insgesamt 0.2 PP/Sitzplatz		
Restaurant		40		8.0	8.0
Minimalbedarf (70%)				6.0	6.0

Parkplätze Total (Haus E, G)

	Mieter 1PP/Whg.	Besucher 20% Mieter-PP	Personal 2PP/100m2 BGF	Kunden 1PP/100m2 BGF	Total
Anzahl	18.0	4.0	10.0	5.0	37
	in Tiefgarage	vor dem Haus	auf Hauptplatz	aktueller Planstand	Total
Anzahl	30	6	1		37
		BGF (m2)	2PP/100m2 BGF	1PP/100m2 BGF	Total
Ärzte/Spitex		660	13.2	6.6	19.8
Minimalbedarf (70%)			10.0	5.0	15.0

Parkplätze Total (Haus F)

	Mieter 1PP/Whg.	Besucher 20% Mieter-PP	Personal 2PP/100m2 VF	Kunden 8PP/100m2 VF	Total
Anzahl	24.0	5.0	7.0	28.0	64
	in Tiefgarage	vor dem Haus	auf Hauptplatz	aktueller Planstand	Total
Anzahl	37	0	28		65
		VF (m2)	2PP/100m2 VF	8PP/100m2 VF	Total
Voi Verkauf kundenintensiv		500	10.0	40.0	50.0
Minimalbedarf (70%)			7.0	28.0	35.0

Parkplätze Total gesamter Planungserimeter

	Mieter	Besucher	Personal	Kunden	Total
	88.0	19.0	21.0	38.0	166
	in Tiefgaragen	vor Häusern	auf Hauptplatz	aktueller Planstand	Total
Anzahl	123	12	32		167

II Herleitung Summe aller Geschossflächen

Gemeinde Obfelden

Grundstück Kat. Nr.	Art. 6 BZO Grundmasse für Neubauten											
	massgebliche Grundfläche (entspricht Grundstücksfläche GFS)	Überbauungs-ziffer Hauptgebäude	Überbauungs-ziffer Gewerbe	Voll-geschosse 3 (ergibt Σ GF in VG)	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezah 1 (Annahme: Σ GF DG reduziert = 71% von VG)	Anrechenbares Untergeschoss 1 (Annahme: Σ GF aUG = 29% von VG)	Σ GF theoretisch für Hauptgebäude (Annahme: ÜZ 36%; 3 VG, 1 DG und 1 aUG) ohne Gewerbeanteil	Σ GF theoretisch für Hauptgebäude (Annahme: ÜZ 41%; 3 VG, 1 DG und 1 aUG) inkl. Gewerbeanteil	Baumasse theoretisch (Annahmen: ÜZ 36%; Gebäudehöhe: 10.5 m, DG 71% von VG sowie Geschosshöhe 3.5 m) ohne Gewerbeanteil	Theoretische Baumassen-ziffer ohne Gewerbeanteil	Baumasse theoretisch (Annahmen: ÜZ 41%; Gebäudehöhe: 10.5 m, DG 71% von VG sowie Geschosshöhe 3.5 m) ohne Gewerbeanteil	Theoretische Baumassen-ziffer inkl. Gewerbeanteil
mGF	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m3	m3/m2	m3	m3/m2
3803	1'462.50	526.50	73.13	1'579.50	373.82	152.69	2'106.00	2'398.50	6'836.60	4.67	7'786.13	5.32
4023	440.70	158.65	22.04	475.96	112.64	46.01	634.61	722.75	2'060.10	4.67	2'346.22	5.32
Gemeinde Obfelden	1'903.20	685.15	95.16	2'055.46	486.46	198.69	2'740.61	3'121.25	8'896.70	4.67	10'132.35	5.32

Bezeichnung Haus / Baubereich	Haus A (Richtprojekt)				Baubereich A (Gestaltungsplan)				Anzahl Vollgeschosse max.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der maximal zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der minimal zulässigen Geschosshöhe
	Gebäuelänge m	Gebäudebreite m	Verhältnis 3.OG / 2. OG	OK EG m ü. M.	Gebäude- und Gesamthöhe m ü.M.	Gebäuelänge m	Gebäudebreite m	Verhältnis 3.OG / 2. OG				
	23.50	14.50	79.4%	452.00	24.50	17.00	83%	452.00				
	463.90			465.00	416.5			416.5				
Geschoss	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschoss-fläche ohne Loggien m2	Theoretische Gebäudehöhe m (ab OK EG m ü. M. i.S. Richtprojekt)	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) m2	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude mind. %	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude max. %	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2
Erdgeschoss	2.85	340.00	32.00	308.00	3.50				100%	313.32	100%	400.00
1. Obergeschoss	2.85	340.00	38.00	302.00	3.00				100%	313.32	100%	400.00
2. Obergeschoss	2.85	340.00	38.00	302.00	3.00				100%	313.32	100%	400.00
3. Obergeschoss / Attika*	3.35	270.00	70.50	199.50	3.50				83%	260.05	0%	0.00
Total	11.90	1'290.00	178.50	1'111.50	13.00	1'200.00	70%	90%	383%	1'200.00	300%	1'200.00

Verhältnis Footprint zu Fläche Baubereich bzw. Footprint m2: 81.6%
 Footprint m2: Richtprojekt: 340.00
 Festlegungen im Gestaltungsplan, gerundet auf 100: 1'200.00

Bezeichnung Haus / Baubereich	Haus B (Richtprojekt)				Baubereich B (Gestaltungsplan)				Anzahl Vollgeschosse max.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der maximal zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der minimal zulässigen Geschosshöhe
	Gebäuelänge m	Gebäudebreite m	Verhältnis 3.OG / 2. OG	OK EG m ü. M.	Gebäude- und Gesamthöhe m ü.M.	Gebäuelänge m	Gebäudebreite m	Verhältnis 3.OG / 2. OG				
	23.50	12.50	100.0%	453.00	25.00	17.00	100%	453.00				
	465.85			467.00	425.0			425.0				
Geschoss	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschoss-fläche ohne Loggien m2	Theoretische Gebäudehöhe m (ab OK EG m ü. M. i.S. Richtprojekt)	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) m2	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude mind. %	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude max. %	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2
Erdgeschoss	3.80	295.00	0.00	295.00	4.50				100%	300.00	100%	400.00
1. Obergeschoss	2.85	295.00	20.00	275.00	3.00				100%	300.00	100%	400.00
2. Obergeschoss	2.85	295.00	20.00	275.00	3.00				100%	300.00	100%	400.00
3. Obergeschoss / Attika	3.35	295.00	20.00	275.00	3.50				100%	300.00	0%	0.00
Total	12.85	1'180.00	60.00	1'120.00	14.00	1'200.00	65%	90%	400%	1'200.00	300%	1'200.00

Verhältnis Footprint zu Fläche Baubereich: 69.4%
 Footprint m2: 295.00
 Festlegungen im Gestaltungsplan, gerundet auf 100: 1'200.00

Bezeichnung Haus / Baubereich	Häuser A / B (Richtprojekt)				Summe aller Geschoss-flächen (Σ GF) m2	Baubereiche A / B Gestaltungs-plan
	Summe Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2		
Erdgeschoss	635.00	32.00	603.00			
1. Obergeschoss	635.00	58.00	577.00			
2. Obergeschoss	635.00	58.00	577.00			
3. Obergeschoss /	565.00	90.50	474.50			
Total	2'470.00	238.50	2'231.50		1'200.00	

Landi Obfelden Genossenschaft

Grundstück Kat. Nr.	Art. 6 BZO Grundmasse für Neubauten												
	massgebliche Grundfläche (entspricht Grundstücksfläche GFS)	Überbauungs- ziffer Hauptgebäude	Überbauungs- ziffer Gewerbe	Voll- geschosse 3 (ergibt Σ GF in VG)	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl 1 (Annahme: Σ GF DG reduziert = 71% von VG)	Anrechenbares Untergeschoss 1 (Annahme: Σ GF aUG = 29% von VG)	Σ GF theoretisch für Haupt- gebäude (Annahme: ÜZ 36%; 3 VG, 1 DG und 1 aUG ohne Gewerbeanteil)	Σ GF theoretisch für Haupt- gebäude (Annahme: ÜZ 41%; 3 VG, 1 DG und 1 aUG) inkl. Gewerbeanteil	Baumasse theoretisch (Annahmen: ÜZ 36%; Gebäudehöhe: 10.5 m, DG 71% von VG sowie Geschosshöhe 3.5 m ohne Gewerbeanteil)	Theoretische Baumassen- ziffer ohne Gewerbeanteil	Baumasse theoretisch (Annahmen: ÜZ 41%; Gebäudehöhe: 10.5 m, DG 71% von VG sowie Geschosshöhe 3.5 m ohne Gewerbeanteil)	Theoretische Baumassen- ziffer inkl. Gewerbeanteil	
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m3	m3/m2	m3	m3/m2
3777	2'327.00	837.72	116.35	2'513.16	594.78	242.94	3'350.88	3'816.28	10'877.79	4.67	12'388.60	5.32	
Landi Obfelden Genossenschaft	2'327.00	837.72	116.35	2'513.16	594.78	242.94	3'350.88	3'816.28	10'877.79	4.67	12'388.60	5.32	

Bezeichnung Haus / Baubereich	Haus C (Richtprojekt)				Baubereich C (Gestaltungsplan)				Anzahl Vollgeschosse max.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der maximal zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der minimal zulässigen Geschosshöhe
	Gebäuelänge m	Gebäudebreite m	Verhältnis 3.OG / 2. OG	OK EG m ü. M.	Gebäude- und Gesamthöhe m ü.M.	Gebäuelänge m	Gebäudebreite m	Verhältnis 3.OG / 2. OG				
Gebäuelänge m	26.00	16.00	81.9%	452.00	28.50	17.00	83%	452.00	28.50	17.00	83%	452.00
Gebäudebreite m	16.00	16.00	81.9%	452.00	17.00	17.00	83%	452.00	17.00	17.00	83%	452.00
Verhältnis 3.OG / 2. OG	81.9%	81.9%	81.9%	452.00	83%	83%	83%	452.00	83%	83%	83%	452.00
OK EG m ü. M.	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
Gebäude- und Gesamthöhe m ü.M.	463.90	463.90	463.90	463.90	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00

Geschoss	Bruttogeschosshöhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Balkone / Loggien m2	Theoretische Gebäudehöhe m (ab OK EG m ü. M. i.S. Richtprojekt)	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) m2	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude mind. %	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude max. %	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2
Erdgeschoss	2.85	415.00	32.00	383.00	4.50	4.50			100%	391.64	100%	500.00
1. Obergeschoss	2.85	415.00	32.00	383.00	3.00	3.00			100%	391.64	100%	500.00
2. Obergeschoss	2.85	415.00	32.00	383.00	3.00	3.00			100%	391.64	100%	500.00
3. Obergeschoss / Attika	3.35	340.00	78.00	262.00	3.50	3.50			83%	325.07	0%	0.00
Total	11.90	1'585.00	174.00	1'411.00	14.00	1'500.00	75%	90%	383%	1'500.00	300%	1'500.00

Verhältnis Footprint zu Fläche Baubereich 85.7% 79.1% 80.8% 103.2%
Footprint m2 415.00 383.00 363.38 436.05 391.64 500.00
Festlegungen im Gestaltungsplan, gerundet auf 100 1'500.00

Bezeichnung Haus / Baubereich	Haus D				Baubereich D				Anzahl Vollgeschosse max.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der maximal zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der minimal zulässigen Geschosshöhe
	Gebäuelänge m	Gebäudebreite m	Verhältnis 3.OG / 2. OG	OK EG m ü. M.	Gebäude- und Gesamthöhe m ü.M.	Gebäuelänge m	Gebäudebreite m	Verhältnis 3.OG / 2. OG				
Gebäuelänge m	26.00	14.50	100.0%	453.00	28.00	15.50	100%	453.00	28.00	15.50	100%	453.00
Gebäudebreite m	14.50	14.50	100.0%	453.00	15.50	15.50	100%	453.00	15.50	15.50	100%	453.00
Verhältnis 3.OG / 2. OG	100.0%	100.0%	100.0%	453.00	100%	100%	100%	453.00	100%	100%	100%	453.00
OK EG m ü. M.	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00	453.00
Gebäude- und Gesamthöhe m ü.M.	464.90	464.90	464.90	464.90	466.50	466.50	466.50	466.50	466.50	466.50	466.50	466.50

Geschoss	Bruttogeschosshöhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Balkone / Loggien m2	Theoretische Gebäudehöhe m (ab OK EG m ü. M. i.S. Richtprojekt)	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) m2	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude mind. %	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude max. %	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2
Erdgeschoss	2.85	375.00	0.00	375.00	4.00	4.00			100%	375.00	100%	500.00
1. Obergeschoss	2.85	375.00	30.00	345.00	3.00	3.00			100%	375.00	100%	500.00
2. Obergeschoss	2.85	375.00	30.00	345.00	3.00	3.00			100%	375.00	100%	500.00
3. Obergeschoss / Attika*	3.35	375.00	30.00	345.00	3.50	3.50			100%	375.00	0%	0.00
Total	11.90	1'500.00	90.00	1'410.00	13.50	1'500.00	75%	90.0%	400%	1'500.00	300%	1'500.00

Verhältnis Footprint zu Fläche Baubereich 86.4% 86.4% 86.4% 115.2%
Footprint m2 375.00 375.00 325.50 390.60 375.00 500.00
Festlegungen im Gestaltungsplan, gerundet auf 100 1'500.00

Bezeichnung Haus / Baubereich	Häuser C / D (Richtprojekt)				Baubereiche C / D Gestaltungsplan
	Summe Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) m2	
Erdgeschoss	790.00	32.00	758.00		
1. Obergeschoss	790.00	62.00	728.00		
2. Obergeschoss	790.00	62.00	728.00		
3. Obergeschoss	715.00	108.00	607.00		
Total	3'085.00	264.00	2'821.00	3'000.00	

Peter Frick

Grundstück Kat. Nr.	Art. 6 BZO Grundmasse für Neubauten											
	massgebliche Grundfläche (entspricht Grundstücksfläche GFS)	Überbauungs-ziffer Hauptgebäude	Überbauungs-ziffer Gewerbe	Voll-geschosse 3 (ergibt Σ GF in VG)	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl 1 (Annahme: Σ GF DG reduziert = 71% von VG)	Anrechenbares Untergeschoss 1 (Annahme: Σ GF aUG = 29% von VG)	Σ GF theoretisch für Hauptgebäude (Annahme: ÜZ 36%; 3 VG, 1 DG und 1 aUG) ohne Gewerbeanteil	Σ GF theoretisch für Hauptgebäude (Annahme: ÜZ 41%; 3 VG, 1 DG und 1 aUG) inkl. Gewerbeanteil	Baumasse theoretisch (Annahmen: ÜZ 36%; Gebäudehöhe: 10.5 m, DG 71% von VG sowie Geschosshöhe 3.5 m) ohne Gewerbeanteil	Theoretische Baumassen-ziffer ohne Gewerbeanteil	Baumasse theoretisch (Annahmen: ÜZ 41%; Gebäudehöhe: 10.5 m, DG 71% von VG sowie Geschosshöhe 3.5 m) ohne Gewerbeanteil	Theoretische Baumassen-ziffer inkl. Gewerbeanteil
3777	2'766.90	996.08	138.35	2'988.25	707.22	288.86	3'984.34	4'537.72	12'934.15	4.67	14'730.56	5.32
Peter Frick	2'766.90	996.08	138.35	2'988.25	707.22	288.86	3'984.34	4'537.72	12'934.15	4.67	14'730.56	5.32

Bezeichnung Haus / Baubereich	Haus E				Baubereich E				Anzahl Vollgeschosse max.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der maximal zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der minimal zulässigen Geschosshöhe
Gebäuelänge m												
Gebäuelänge m	26.00						28.00					
Gebäudebreite m	16.00						16.50					
Verhältnis 3.OG / 2. OG	81.9%						83%					
OK EG m ü. M.	452.00						452.00	Fläche Baubereich m2				
Gebäude- und Gesamthöhe m ü.M.	463.90						465.00	462.0				
Geschoss	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschoss-fläche ohne Loggien m2	Theoretische Gebäudehöhe m (ab OK EG m ü. M. i.S. Richtprojekt)	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) m2	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude mind. %	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude max. %	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2
Erdgeschoss	2.85	415.00	25.00	390.00	3.50				100%	365.54	100%	466.67
1. Obergeschoss	2.85	415.00	50.00	365.00	3.00				100%	365.54	100%	466.67
2. Obergeschoss	2.85	415.00	50.00	365.00	3.00				100%	365.54	100%	466.67
3. Obergeschoss / Attika	3.35	340.00	98.00	242.00	3.50				83%	303.39	0%	0.00
Total	11.90	1'585.00	223.00	1'362.00	13.00	1'400.00	75.0%	90.0%	383%	1'400.00	300%	1'400.00

Verhältnis Footprint zu Fläche Baubereich 89.8% 84.4% 79.1% 101.0%
 Footprint m2 415.00 390.00 346.50 415.80 365.54 466.67
 Festlegungen im Gestaltungsplan, gerundet auf 100 1'400.00

Bezeichnung Haus / Baubereich	Haus G				Baubereich G				Anzahl Vollgeschosse max.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der maximal zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (Σ GF) m2 bei Inanspruchnahme der minimal zulässigen Geschosshöhe
Gebäuelänge m												
Gebäuelänge m	28.00						28.80					
Gebäudebreite m	14.50						15.50					
Verhältnis 3.OG / 2. OG	100.0%						100%					
OK EG m ü. M.	451.00						451.00	Fläche Baubereich m2				
Gebäude- und Gesamthöhe m ü.M.	463.85						465.00	446.4				
Geschoss	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschoss-fläche ohne Loggien m2	Theoretische Gebäudehöhe m (ab OK EG m ü. M. i.S. Richtprojekt)	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) m2	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude mind. %	Anteil überbauter Fläche für Hauptgebäude max. %	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2	theoretische Verteilung der Σ GF in %	GF m2
Erdgeschoss	3.80	405.00	0.00	405.00	4.50				100%	400.00	100%	533.33
1. Obergeschoss	2.85	405.00	0.00	405.00	3.00				100%	400.00	100%	533.33
2. Obergeschoss	2.85	405.00	34.00	371.00	3.00				100%	400.00	100%	533.33
3. Obergeschoss / Attika*	3.35	405.00	34.00	371.00	3.50				100%	400.00	0%	0.00
Total	12.85	1'620.00	68.00	1'552.00	14.00	1'600.00	75.0%	90.0%	400%	1'600.00	300%	1'600.00

Verhältnis Footprint zu Fläche Baubereich 90.7% 90.7% 89.6% 119.5%
 Footprint Richtprojekt m2 405.00 405.00 334.80 401.76 400.00 533.33
 Festlegungen im Gestaltungsplan, gerundet auf 100 1'600.00

Bezeichnung Haus / Baubereich	Häuser E / G (Richtprojekt)			Baubereiche E / G Gestaltungsplan
Geschoss	Summe Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2	Summe aller Geschossflächen (Σ GF) m2
Erdgeschoss	820.00	25.00	795.00	
1. Obergeschoss	820.00	50.00	770.00	
2. Obergeschoss	820.00	84.00	736.00	
3. Obergeschoss /	745.00	132.00	613.00	
Total	3'205.00	291.00	2'914.00	3'000.00

Migros Genossenschaft Zürich

Art. 6 BZO Grundmasse für Neubauten											
Grundstück Kat. Nr.	massgebliche Grundfläche (entspricht Grundstücksfläche GF)	Überbauungs-ziffer Hauptgebäude	Überbauungs-ziffer Gewerbe (ergibt sich in VG)	Anrechenbare Dachgeschosse bei voll-geschosse 3 (Annahme: I GF DG reduziert = 71% von VG)	Anrechenbares Untergeschoss 1 (Annahme: I GF aUG = 29% von VG)	Σ GF theoretisch für Hauptgebäude (Annahme: IZ 36%, 3 VG, 1 DG und 1 aUG) inkl. Geweranteil	Σ GF theoretisch für Hauptgebäude (Annahme: IZ 41%, 3 VG, 1 DG und 1 aUG) inkl. Geweranteil	Baumasse theoretisch (Annahmen: IZ 36%; Gebäudehöhe: 10.5 m, DG 71% von VG sowie Geschosshöhe 3.5 m) ohne Geweranteil	Theoretische Baumassen-ziffer ohne Geweranteil	Baumasse theoretisch (Annahmen: IZ 41%; Gebäudehöhe: 10.5 m, DG 71% von VG sowie Geschosshöhe 3.5 m) ohne Geweranteil	Theoretische Baumassen-ziffer inkl. Geweranteil
3087	887.20	319.39	44.36	958.18	226.77	92.62	1'277.57	1'455.01	4.67	4'147.31	4.67
3962	1'846.00	664.56	92.30	1'993.68	471.84	192.72	2'658.24	3'027.44	8.629	8'629.31	8.67
3963	892.10	321.16	44.61	963.47	228.02	93.14	1'294.62	1'463.04	4.170	4'170.21	4.67
Migros Genossenschaft Zürich	3'625.30	1'385.11	181.27	3'915.32	926.63	378.48	5'220.43	5'945.49	16'946.63	4.67	19'300.55

Bezeichnung Haus / Baubereich	Haus F (Richtprojekt)										Baubereich F (Gestaltungsplan)										F1		F2		F3	
	Teilbaubereich		F1		F2		F3		Baubereich F1 (Gestaltungsplan)		Baubereich F2 (Gestaltungsplan)		Baubereich F3 (Gestaltungsplan)		Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (I GF) m2 bei Inanspruchnahme der zulässigen Geschosshöhe	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (I GF) m2 bei Inanspruchnahme der zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (I GF) m2 bei Inanspruchnahme der zulässigen Geschosshöhe	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (I GF) m2 bei Inanspruchnahme der zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (I GF) m2 bei Inanspruchnahme der zulässigen Geschosshöhe	Theoretisch mögliche Geschossfläche je Geschoss (I GF) m2 bei Inanspruchnahme der zulässigen Geschosshöhe	Anzahl Vollgeschosse mind.			
Gebäudehöhe m	46.50						27.50		48.00		27.50		27.50													
Gebäudebreite m	27.50						16.00		27.50		19.00		19.00													
Verhältnis 3. OG / 2. OG	0.0%						100.0%		0%		100.0%		100.0%													
OK EG m ü. M.	452.00				452.00		452.00		452.00		452.00		452.00													
Gebäude- und Gesamthöhe m ü. M.	497.30				495.85		485.85		458.00		467.00		467.00													
Geschoss	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschoss-fläche ohne Loggien m2	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2	Bruttogeschoss-höhe m	Fläche m2	Balkone / Loggien m2	Geschossfläche ohne Loggien m2		
1. Obergeschoss	0.00	0.00	0.00	1'278.75	4.80	0.00	0.00	400.00	4.80	0.00	0.00	400.00	4.80	0.00	0.00	400.00	4.80	0.00	0.00	400.00	4.80	0.00	0.00	400.00		
2. Obergeschoss	0.00	0.00	0.00	1'278.75	2.85	440.00	40.00	400.00	2.85	440.00	40.00	400.00	2.85	440.00	40.00	400.00	2.85	440.00	40.00	400.00	2.85	440.00	40.00	400.00		
3. Obergeschoss / Attika	0.00	0.00	0.00	1'278.75	3.35	440.00	40.00	400.00	3.35	440.00	40.00	400.00	3.35	440.00	40.00	400.00	3.35	440.00	40.00	400.00	3.35	440.00	40.00	400.00		
Total	5.30	1'278.75	0.00	1'278.75	13.85	1'320.00	120.00	1'200.00	13.85	1'320.00	120.00	1'200.00	13.85	1'320.00	120.00	1'200.00	13.85	1'320.00	120.00	1'200.00	13.85	1'320.00	120.00	1'200.00		
Verhältnis Footprint zu Fläche Baubereich	96.9%		96.9%		84.2%		76.6%		84.2%		76.6%		84.2%		76.6%		84.2%		76.6%		84.2%		76.6%			
Footprint m2	1'278.75		1'278.75		440.00		400.00		1'056.00		1'320.00		440.00		365.75		470.25		365.75		470.25		98.5%			
Festlegungen im Gestaltungsplan, gerundet auf 100 (neu)	1'300.00						1'200.00		1'300.00		1'200.00		1'300.00		1'200.00		1'300.00		1'200.00		1'300.00		1'200.00			

04. Juli 19
22054 ah/s

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU SA
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

III Auswirkungen aus über- und nebengeordneten Festlegungen

Die für den Planungssperimeter zu beachtenden planerischen Rahmenbedingungen umfassen Festlegungen aus der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie solche aus übergeordneten, zentralen Sachthemen.

III.1 Kantonale Richtplanung

Neben den Einträgen im kantonalen Richtplan sind auch die Festlegungen im kantonalen Raumordnungskonzept zu beachten.

III.1.1 Kantonaes Raumordnungskonzept (ROK-ZH)

Die Gemeinde Obfelden ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck – stabilisieren und aufwerten" – zugeteilt. In den letzten Jahren hat sich angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft sowie der urbanen Wohnlandschaft der Druck auf die offene Landschaft laufend erhöht. Einerseits hält im Bereich Wohnen der Entwicklungsdruck an und andererseits werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Im Raumordnungskonzept wird der folgende Handlungsbedarf für die "Landschaften unter Druck" formuliert:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im ÖV-Einzugsbereich aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlung gut in die Umgebung einfügt
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.⁴

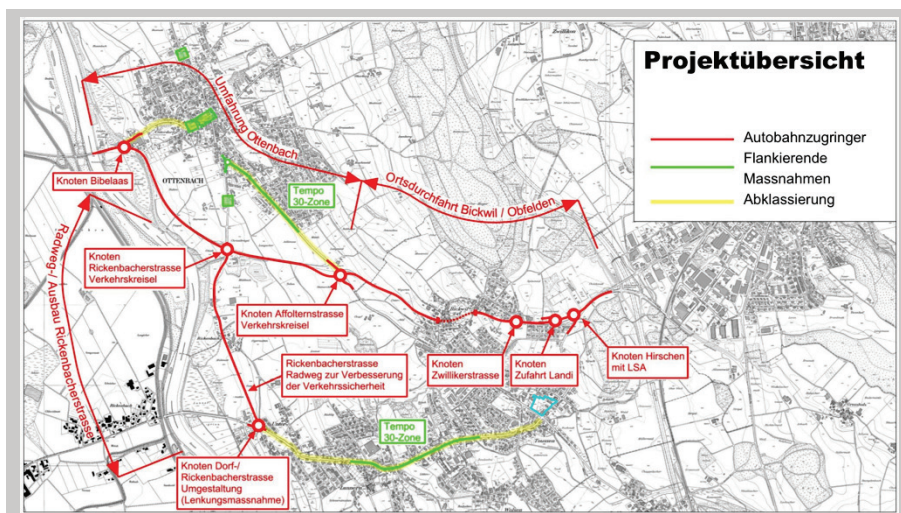
⁴ Kanton Zürich Richtplan. 1 Raumordnungskonzept (Kapitel 1.3.3)

III.1.2 Kantonaler Richtplan

Das Postareal wird gemäss kantonalem Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft; Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) Stand: 7. Juli 2017) als Siedlungsgebiet bezeichnet.

In den zum kantonalen Richtplan zugehörigen Karten Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen finden sich keine Festlegungen mit unmittelbaren Auswirkungen auf das Gebiet des Postareals.

In Zusammenhang mit den in einem kurzfristigen Realisierungshorizont geplanten Strassenbauvorhaben⁵ "Ortsdurchfahrt Bickwil, Obfelden" sowie der "Umfahrung Ottenbach" ist mittelfristig mit einer Entlastung der Dorfstrasse vom Durchgangsverkehr zu rechnen (ausschliesslich Ziel- / Quellverkehr).



Projektübersicht ergänzt mit Planungsperimeter privater Gestaltungsplan Postareal, blau (Autobahnzubringer Obfelden / Ottenbach; Projektstand Oktober 2014)

Quelle: Kanton Zürich, Baudirektion

Mitte Juli 2016 hat der Regierungsrat das bereinigte Auflagenprojekt für den Autobahnzubringer Obfelden / Ottenbach festgesetzt. Damit verbunden ist auch eine Abklassierung der Dorfstrasse ab dem Knoten Ottenbacherstrasse / Mettmenstetterstrasse Richtung Reuss. Auf der Achse der Ottenbacherstrasse / Mettmenstetterstrasse (Dachlissen – Obfelden – Langweid) wird an der Klassierung als regionale Verbindungsstrasse festgehalten. Zurzeit verzögert sich der Start der Bauarbeiten noch durch drei Beschwerden, welche beim Verwaltungsgericht hängig sind⁶.

⁵ Kanton Zürich Richtplan. 4 Verkehr (Kapitel 4.2)

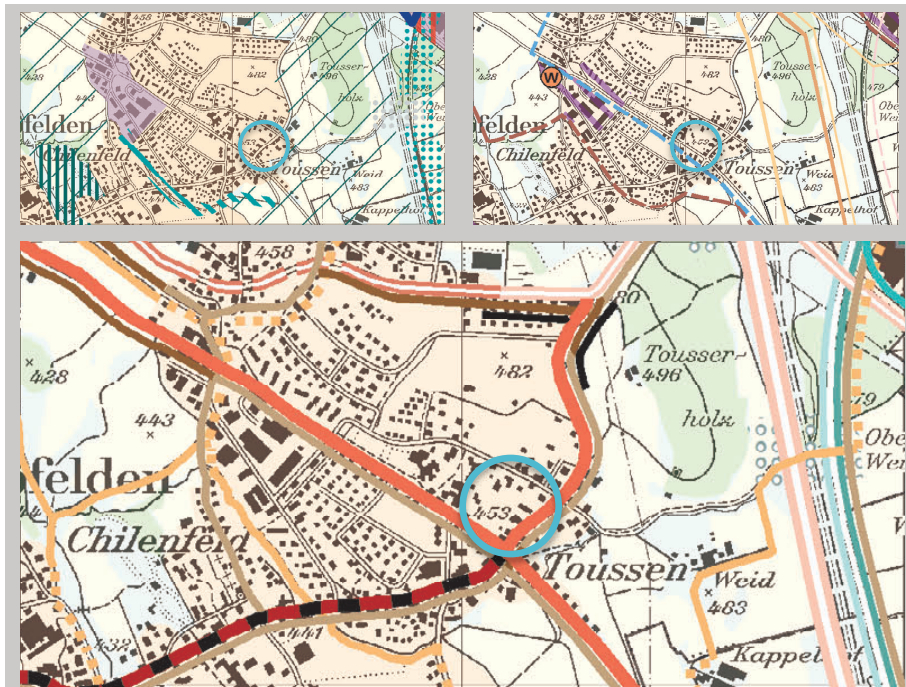
⁶ Kanton Zürich, Baudirektion, Tiefbauamt Medienmitteilung 30.10.2017

III.2 Regionale Richtplanung

Der aus dem Jahre 1998 stammende regionale Richtplan Knonaueramt wurde in den letzten Jahren einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Mit Beschluss des Regierungsrates vom 15. November 2017 (RRB Nr. 1061 / 2017) wurde der regionale Richtplan Knonaueramt nun festgesetzt. Nachfolgenden werden die wesentlichen, das Gebiet Postareal betreffenden Inhalte des gesamtrevidierten Richtplanes dargestellt. In den Karten "Siedlung und Landschaft" sowie "Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen" finden sich keine Inhalte, welche direkt Wirkung auf den Bereich des Postareals entfalten.

In der Karte "Verkehr" werden die unmittelbar an den Planungsperimeter angrenzenden Ottenbacherstrasse und Dorfstrasse als bestehende Verbindungsstrasse bezeichnet. Diesen kommt generell ein siedlungsorientierter Charakter zu. Dem siedlungsorientierten Charakter, der Funktion und den spezifischen Gegebenheiten, wie dem Ortsbild und der Netzstrategie ist bei Strassensanierungen, der Bewilligung von Anschlüssen und der Festlegung von Baulinien Rechnung zu tragen. Weiter bilden die beiden Strassenabschnitte auch Bestandteil des bestehenden regionalen Radwegnetzes.

Ausschnitte aus Karten "Siedlung und Landschaft", "Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen" und "Verkehr" zum regionalen Richtplan Knonaueramt mit Planungsperimeter (blau umkreist)
Quelle: Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt



In Ergänzung zu den kantonalen Festlegungen werden im regionalen Richtplan Karte "Verkehr" Strassenvorhaben bzw. Umklassierungen festgelegt. In der Karte bezeichnet ist unter anderem die Dorfstrasse ab dem Knoten Ottenbacherstrasse / Mettmenstetterstrasse Richtung

Reuss. Nach der Erstellung der Ortsdurchfahrt (Bickwil) soll diese von einer Verbindungsstrasse zu einer kommunalen Strasse herabgestuft werden. Mit dem Rückbau soll zudem eine ortsbildgerechtere Gestaltung (Raumbildung, Bepflanzung, Querung) ergehen.

III.2.1 Zukunftsbild Knonaueramt 2030

Im regionalen Richtplan wird die Gemeinde Obfelden der Siedlungscharaktere "Wohnen im ländlichen Raum" zugeteilt. Dieser werden nachfolgende Charaktere und Funktionen zugewiesen:

"Die Orte abseits der S-Bahn verfügen über ein vielfältiges Angebot an Wohnformen im ländlichen Umfeld und lokales Gewerbe, das ein Wohnen und Arbeiten im gleichen Ort zumindest teilweise ermöglicht. Die Dichte ist – angemessen in Bezug auf die landschaftlichen Gegebenheiten und die Körnigkeit der traditionell vorhandenen Baustrukturen – möglichst hoch. Die Dorfkerne mit der teilweise noch vorhandenen wertvollen älteren Bausubstanz dienen als kulturelle und gesellschaftliche Treffpunkte und tragen zur lokalen Identität bei.

Dank sorgfältig gestalteten Siedlungsändern bettet sich die Siedlung harmonisch in den sie umgebenden Frei- bzw. Landschaftsraum ein und ist mit diesem durch lineare Landschaftselemente (wie Gewässer, Alleen oder Hecken) und Wege verbunden.

Durch seine Nähe und die Verbindungen zur Siedlung bildet der Frei- bzw. Landschaftsraum im Wesentlichen auch den Freizeit- und Naherholungsraum der Bevölkerung."⁷

Unter den Entwicklungsvorgaben zum Sachverhalt Dorfzentren findet sich für die Gemeinde Obfelden der gelistete Eintrag Z7.

Nr.	Gemeinde	Koordinationshinweis
Z7	Obfelden	Schaffung eines attraktiven, gut funktionierenden Dorfzentrums, Berücksichtigung Abklassierung bzw. ortsbildgerechtere Gestaltung der Dorfstrasse nach Erstellung der Ortsdurchfahrt Bickwil und Netzwerstand auf der Ottenbacher- und Mettenstetterstrasse (Kap. 4.2)

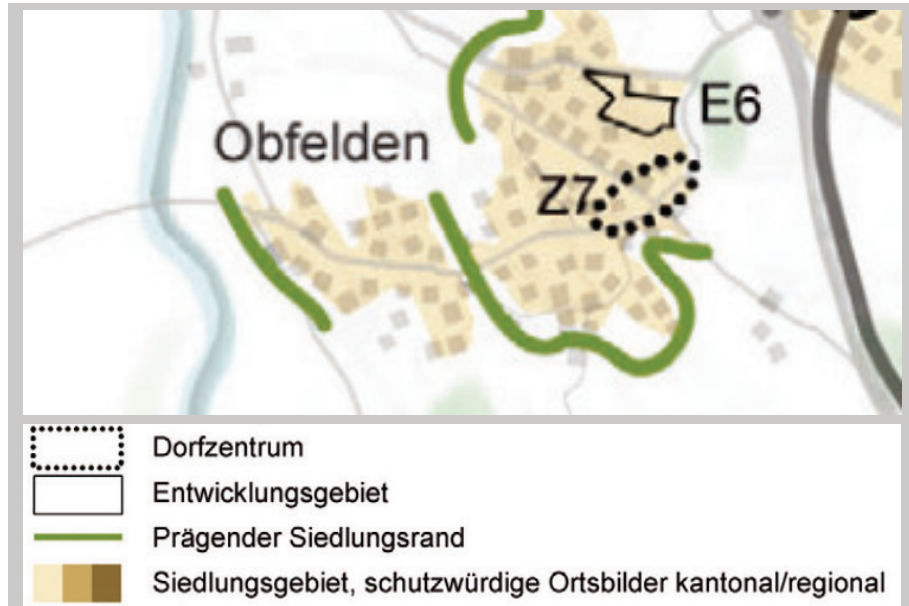
Dorfzentren dienen als gesellschaftliche und kulturelle Treffpunkte und tragen zur lokalen Identität bei. Dazu müssen sie entsprechend nutzbar und belebt sein. Es sind geeignete Voraussetzungen für die Ansiedlung und Konzentration von vielfältigen Nutzungen zu schaffen, die Publikumsverkehr erzeugen wie Versorgungseinrichtungen

⁷ Kanton Zürich. Regionaler Richtplan Knonaueramt (2017, Siedlungscharaktere S.21)

(Einkauf, Gastronomie), Dienstleistungen, schulische und kulturelle Einrichtungen, Versammlungsräume u.a.⁸

Ausschnitt aus
Abb. 2.6 Entwicklungsvorgaben
zum regionalen
Richtplan
Knonaueramt
(S.48) mit einge-
tragenem Pla-
nungsperimeter
(blau umrandet)

Quelle:
Zürcher Pla-
nungsgruppe
Knonaueramt



Der Zielsetzung zur Schaffung eines attraktiven, gut funktionierenden Dorfzentrums ist im Rahmen der Erarbeitung des privaten Gestaltungsplanes Rechnung zu tragen.

⁸ Kanton Zürich. Regionaler Richtplan Knonaueramt (2017, Dorfzentren S.46)

III.3 Weitere zu beachtende Sachthemen

Aus den weiteren übergeordneten Festlegungen ergeben sich keine direkten Wirkungen auf den Bereich des Postareals. In den nachstehend aufgeführten Dokumenten finden sich daher auch keine Aussagen, welche den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplanes betreffen:

- Karten zu den Themen Inventare, Schutzgebiete (u.a. Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte)
- Karten zum Thema Boden (u.a. Kataster der belasteten Standorte KbS)
- Karten Wasser (u.a. Naturgefahrenkartierung sowie Gewässerschutzkarte; das Postareal ist den übrigen Bereichen üB zugeteilt).

III.3.1 Boden / Bodenverschiebungen

Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes, namentlich auf den Grundstücken Kat. Nrn. 3087, 3777, 3803, 3962, 3963 und 4345 wird in der Karte "Prüfperimeter für Bodenverschiebungen" auf Schadstoffbelastungen des Bodens hingewiesen. Die Belastungsursache ergibt sich aufgrund der unmittelbar angrenzenden Verkehrsträger (Dorfstrasse und Ottenbacherstrasse). In der Regel ist mit Verbrennungsrückstände, Abrieb von Pneus / Fahrbahn / Bremsen, Tropfverluste von Treibstoff / Öl / Kühlflüssigkeit, Hilfsstoffe aus Winterunterhalt, Korrosion / Unterhalt von Fahrzeugen / Leitplanken / Signalisation / Beleuchtung zu rechnen.

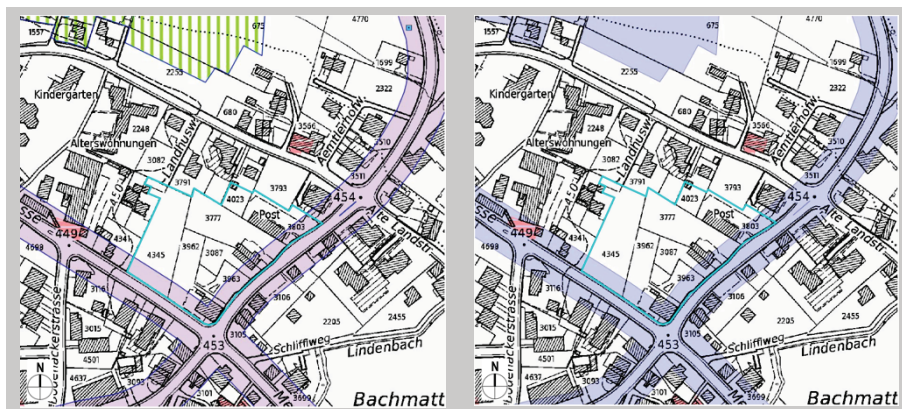









Abbildung links:
Prüfperimeter
für Bodenver-
schiebung

Abbildung rechts:
Verfahren bei
Hinweisen auf
Schadstoffbelas-
tungen





Quelle: GIS-ZH
2018, bearbeitet

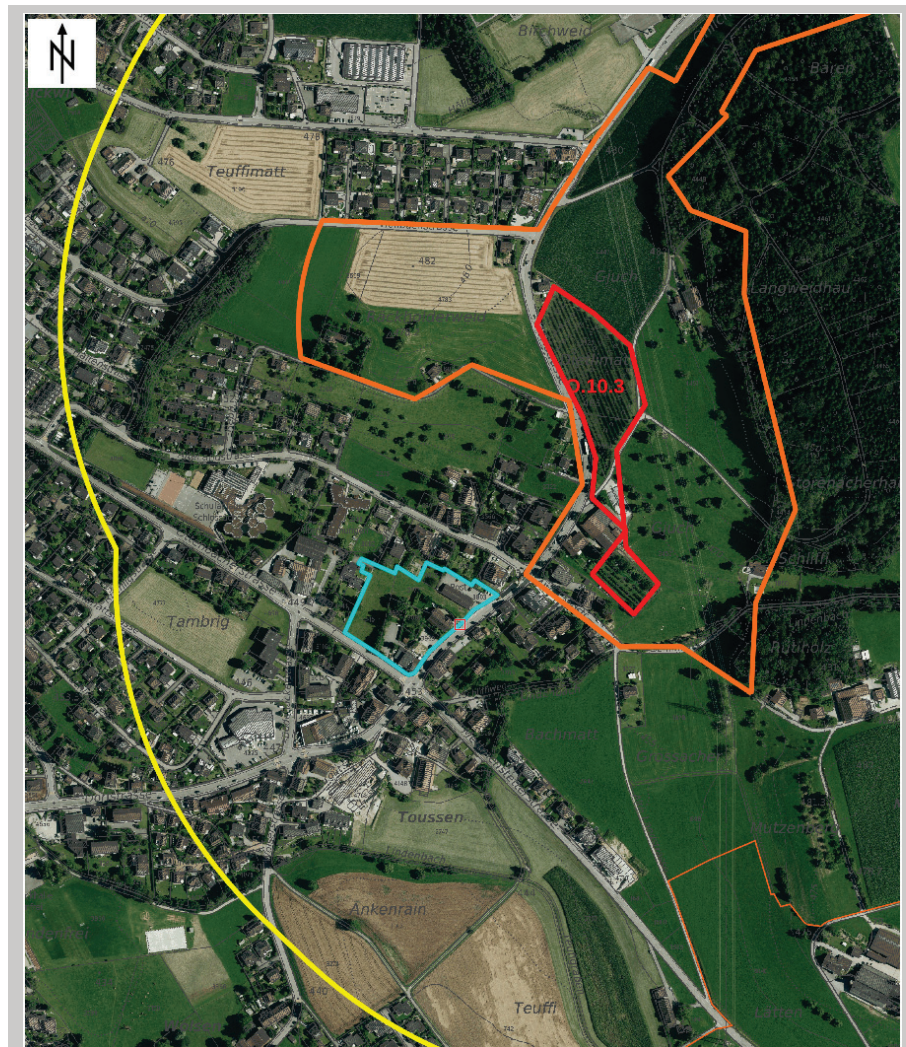
	Planungsperimeter		Planungsperimeter
	Verkehrsträger		Kantonales Altlastenverfahren
	Belastete Standorte		Kommunales Bodenverschiebungsverfahren
	Spezialkulturen		

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreiches" ist in den betroffenen Bereichen das kommunale Bodenverschiebungsverfahren zu beachten. Der Gemeinde ist der sachgerechte Umgang mit belastetem Bodenaushub nachzuweisen, wenn aus Flächen im Prüfperimeter mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial abgeführt werden soll und das Vorhaben eine Baubewilligung benötigt.⁹

III.3.2 Flora, Fauna, Vegetation

Das Postareal liegt zur Kontrolle und Bekämpfung von Feuerbrand im äusseren Schutzgürtel (250 bis 500 m) des östlich der Dorfstrasse gelegenen Schutzobjektes O.10.3.

- Legende
-  Obstanlagen
 -  Obstanlagen: Kontrollbereich Bewirtschafter
 -  Obstanlagen: 500 m Umgebung des Schutzobjektes
 -  Planungssperimeter
- Ausschnitt aus Karte Feuerbrand-Schutzobjekte mit Bearbeitungsperimeter (blau umrandet)
- Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich, 2018

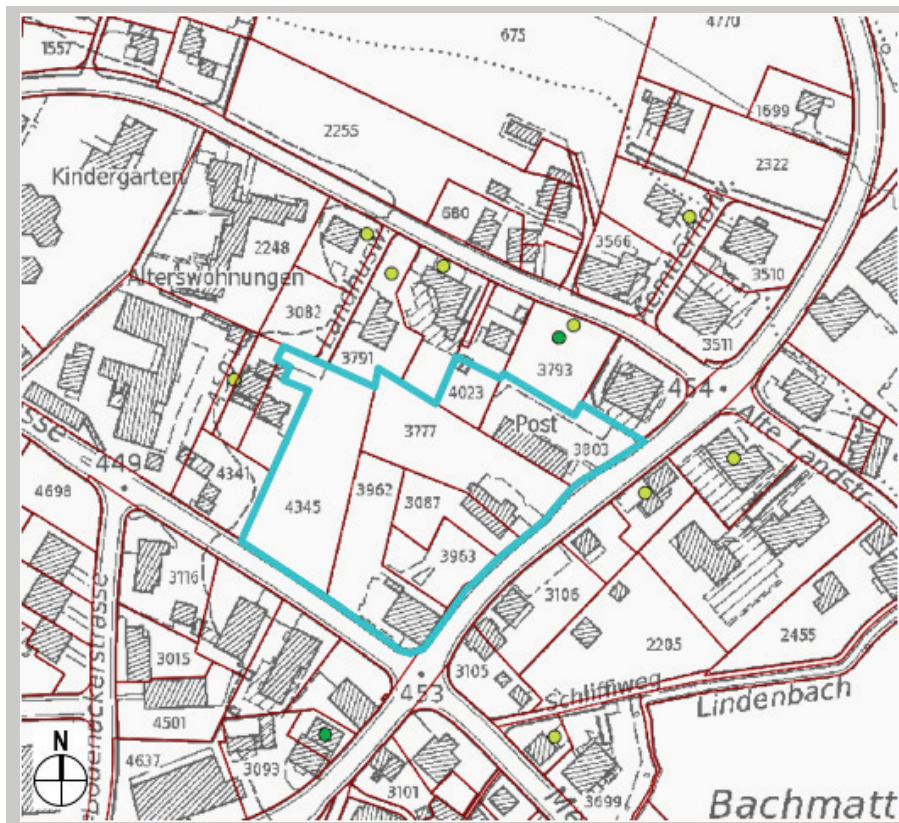


⁹ Kanton Zürich Fachstelle Bodenschutz, Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben

Dem Schutzgürtel kommt eine Filterfunktion zu, innerhalb der die Kontrolle und Bekämpfung von Feuerbrand intensiver als ausserhalb geführt wird. Die Kontrolle obliegt der Gemeinde. In Kernobstanlagen, Hochstammobstgärten und Baumschulen kann Feuerbrand als bakterielle Pflanzenkrankheit grossen Schaden anrichten. Zu den Wirtspflanzen gehören u.a. Cotoneaster, Scheinquitte, Feuersorn, Vogelbeere und Weissdorn¹⁰. Bei Neupflanzungen ist auf Alternativen zu Wirtspflanzen des Feuerbrandes abzustellen.

III.3.3 Ver- und Entsorgung

Der Planungsperimeter ist gemäss Karte "Wärmenutzungsatlas" der Zone F (Ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen) zugeteilt.



Ausschnitt aus
Karte Wärmenutzungsatlas
Quelle: GIS-ZH
2018, bearbeitet

In dieser Zone ergeben sich hinsichtlich der Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser nachfolgende Zulässigkeiten:

¹⁰ Kanton Zürich Strickhof, Merkblatt Feuerbrand im Hausgarten?

Erdwärmesonden	Grundsätzlich zulässig. Spezielle Auflagen für EWS beachten.
Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.)	Grundsätzlich zulässig.
Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Grundsätzlich zulässig.
Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben	Grundsätzlich zulässig.
Grundwasser-Wärmenutzung	Grundsätzlich zulässig; Kleinanlagen zulässig; Grundwasser-Wärmenutzung i.d.R. aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich.

Weiter ergeben sich für den Planungssperimeter Einschränkungen hinsichtlich der Bohrtiefe von Erdwärmesonden. Diese liegen an dieser Stelle zwischen 249 und 251 m. Tiefere Erdwärmesonden sind nur unter speziellen Auflagen der Abteilung Gewässerschutz des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL gestattet.

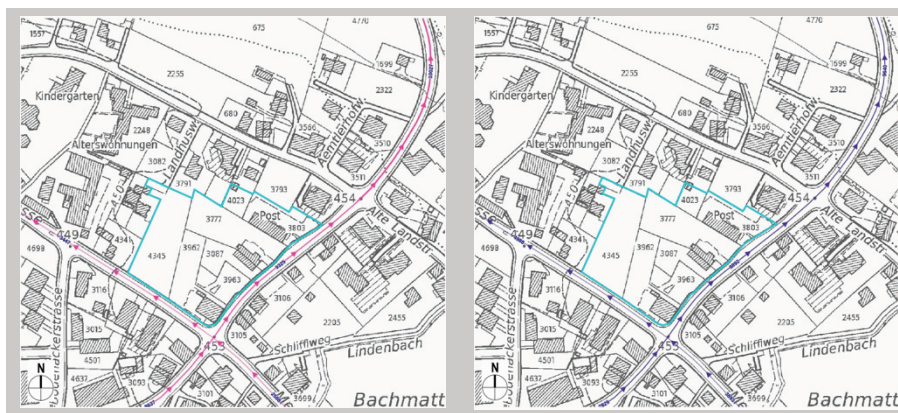
Der mengen- und gütemässige Schutz des Grund- und Trinkwassers setzt den Erdwärmesonden Grenzen. Die Erstellung von Anlagen zur Erdwärmenutzung mit Sonden bedingt daher immer einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung seitens AWEL.

III.3.4 Verkehr

Strassennetz / Ausnahmetransportrouten

Der Planungssperimeter wird gegen Osten von der Dorfstrasse und gegen Süden von der Ottenbacherstrasse gefasst. Beide Strassen sind als regionale Verbindungsstrassen (RVS) klassiert. Die Dorfstrasse ist des Weiteren als "Ausnahmetransportroute Typ II, bestehend" bezeichnet. § 22 Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) legt die Mindestanforderungen an Versorgungsrouen fest, welche durch die zuständigen Behörden bei deren Projektierung, Erstellung, Ausbau und Unterhalt sowie beim Erteilen von Bewilligungen zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses ist den Mindestanforderungen entsprechend Beachtung zu schenken.

Gesamtverkehrsmodell Kanton Zürich,



Ausschnitt aus Gesamtverkehrsmodell Kanton Zürich, Individualverkehr

Abb. links: Daten für 2013

Abb. rechts: Prognosen für 2040

Quelle: GIS-ZH 2018, bearbeitet

Dorfstrasse

alle Fahrzeuge pro Tag	DWV		DTV		ASP		MSP		Angaben zum durchschnittlichen Verkehr auf der Strassenachse der Dorfstrasse; regionale Verbindungsstrasse (RVS) Kanton
Angaben für	2013	2040	2013	2040	2013	2040	2013	2040	
im Querschnitt	9'325	8'892	8'822	8'364	966	912	749	718	
in Pfeilrichtung	4'705	4'642	4'428	4'246	377	371	560	531	
gegen Pfeilrichtung	4'620	4'250	4'394	4'118	589	541	189	187	
Prozentanteil der Lastwagen	5.6	3.9	4.5	2.9					

Ottenbacherstrasse

alle Fahrzeuge pro Tag	DWV		DTV		ASP		MSP		Angaben zum durchschnittlichen Verkehr auf der Strassenachse der Ottenbacherstrasse; regionale Verbindungsstrasse (RVS) Kanton
Angaben für	2013	2040	2013	2040	2013	2040	2013	2040	
im Querschnitt	3'447	4'988	3'202	4'571	380	534	295	409	
in Pfeilrichtung	1'791	2'574	1'679	2'375	203	310	83	111	
gegen Pfeilrichtung	1'656	2'414	1'523	2'196	177	224	212	298	
Prozentanteil der Lastwagen	4.4	2.7	3.5	2.2					

DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag
 DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag
 ASP (Abendspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag
 MSP (Morgenspitzenverkehr), alle Fahrzeuge pro Tag

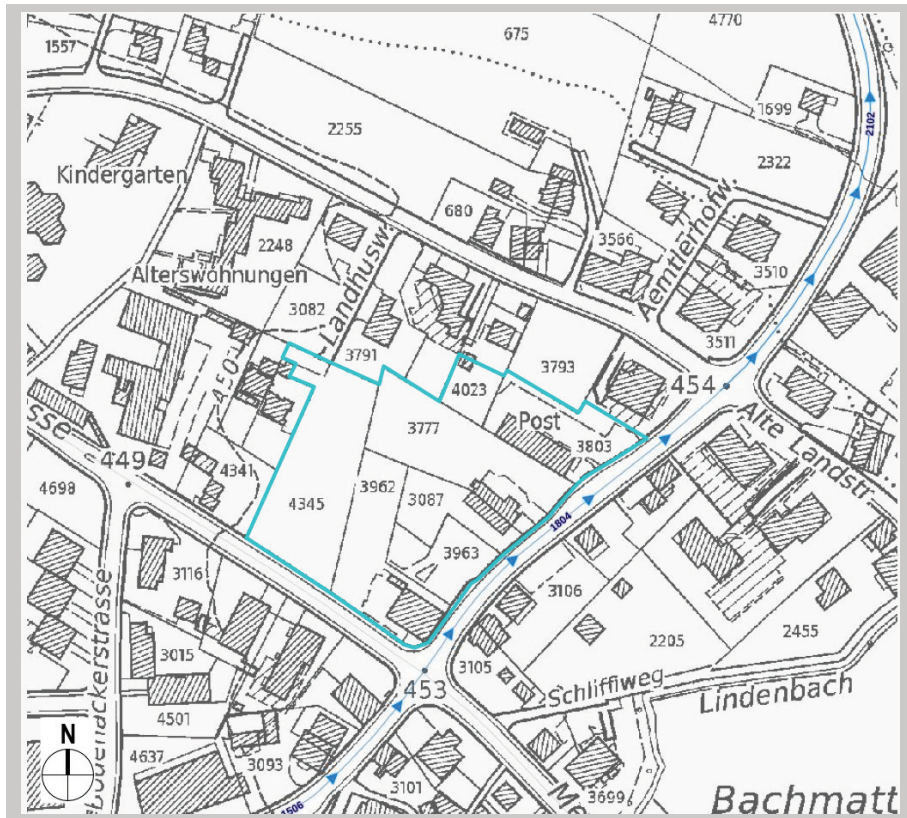
Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich, 2018

ÖV-Güteklasse

Das Postareal befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Haltestelle Obfelden, Toussen. Diese wird durch die Linien 212, 2017 und N22 bedient. Der Planungsperimeter ist der ÖV-Güteklasse C zugeteilt. Der Bus verkehrt gemäss aktuellem Fahrplan (5:30 bis 21:00 Uhr) in einem Kursintervall von 10 bis 19 Minuten. Die Haltestelle Obfelden, Toussen ist entsprechend der Haltestellenkategorie IV zugewiesen.

Gesamtverkehrsmodell Kanton Zürich Öffentlicher Verkehr

Ausschnitt aus
Gesamtver-
kehrsmodell Kan-
ton Zürich, Öffent-
licher Verkehr
Daten für 2013
Quelle: GIS-ZH
2018, bearbeitet



Dorfstrasse

alle Personen pro Tag [alle Personen pro Jahr]	DWV	DTV	ASP	MSP
Angaben für	2013	2013	2013	2013
im Querschnitt	1'804 [658'336]	1'335 [487'402]	182 [66'337]	201 [73'159]
in Pfeilrichtung	1'060 [386'777]	808 [294'779]	62 [22'473]	170 [61'936]
gegen Pfeilrichtung	744 [271'559]	527 [192'263]	120 [43'864]	31 [11'223]

Quelle: GIS-ZH
Kanton Zürich,
2018

DWV (Durchschnittlicher Werktagsverkehr), alle Personen pro Tag / [pro Jahr]
DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr), alle Personen pro Tag / [pro Jahr]
ASP (Abendspitzenverkehr), alle Personen pro Tag / [pro Jahr]
MSP (Morgenspitzenverkehr), alle Personen pro Tag / [pro Jahr]

Velonetzplan

Gemäss der Karte "Velonetz Alltag" grenzt der Planungsperimeter unmittelbar an die beiden Alltagsverbindungsrouen 03 023 Obfelden – Ottenbach (im Bereich Ottenbacherstrasse) sowie 03 052 Obfelden – Affoltern a.A. (im Bereich Dorfstrasse). Beide Routen werden als Nebenverbindungen bezeichnet. Auf der Dorfstrasse wird die Radroute in Form eines beidseitigen Radstreifens geführt. Im Bereich der Ottenbacherstrasse ist kein eigentlicher Radstreifen ausgeschieden.

Inwiefern eine diesbezügliche Netzergänzung noch vorgesehen ist und was sich hieraus für Auswirkungen auf den Planungsperimeter ergeben, ist vertieft zu klären.

III.4 Kommunale Festlegungen

Für den privaten Gestaltungsplan von Bedeutung sind in erster Linie die Festlegungen im kommunalen Gesamtplan, im kommunalen Verkehrsplan und in der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungspläne).

III.4.1 Kommunalen Gesamtplan

Der kommunale Gesamtplan, umfassend den Siedlungs- und Landschaftsplan sowie den Verkehrsplan, wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 28. Februar 1985 festgesetzt.

Der Bereich um das Restaurant Kreuzstrasse bildet gemäss Siedlungs- und Landschaftsplan Teil des schutzwürdigen Ortsbildes. Das übrige Postareal wird als Wohngebiet mit Gewerbeberleicherung bezeichnet.

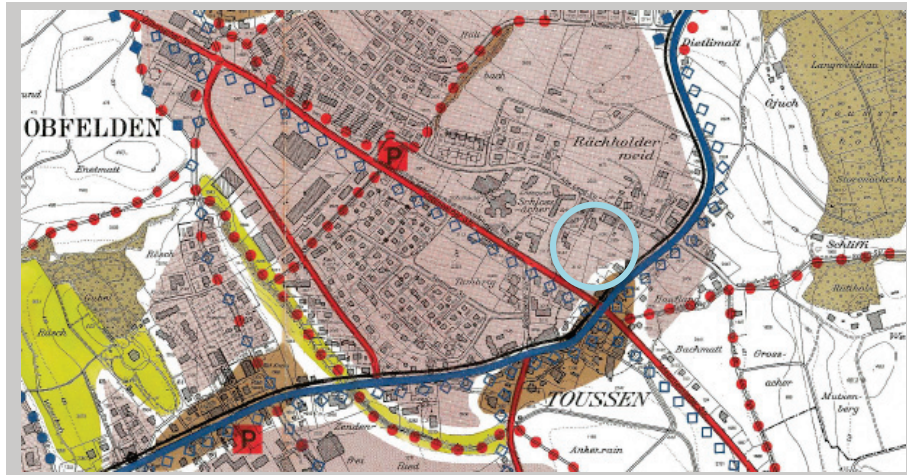
Eine Aktualisierung des Verkehrsplanes mit den seit der Festsetzung geänderten Inhalten des kantonalen und regionalen Richtplanes (lediglich erläuternde Planinhalte) wurde nie vorgenommen. Differenzen ergeben sich insbesondere in nachfolgenden Punkten zu den übergeordneten Festlegungen:

- Mettmensterstrasse / Ottenbacherstrasse: Bezeichnung als kommunale Sammelstrasse
- Geänderte Linienführung des als geplant bezeichneten Radweges im Bereich Mettmensterstrasse / Ottenbacherstrasse über Alte Landstrasse



Ausschnitt aus kommunalem Gesamtplan; Siedlung und Landschaft; ergänzt mit Postareal (blau umrandet)

Ausschnitt aus
kommunalem
Gesamtplan; Ver-
kehrsplan;
ergänzt mit Posta-
real (blau umran-
det)

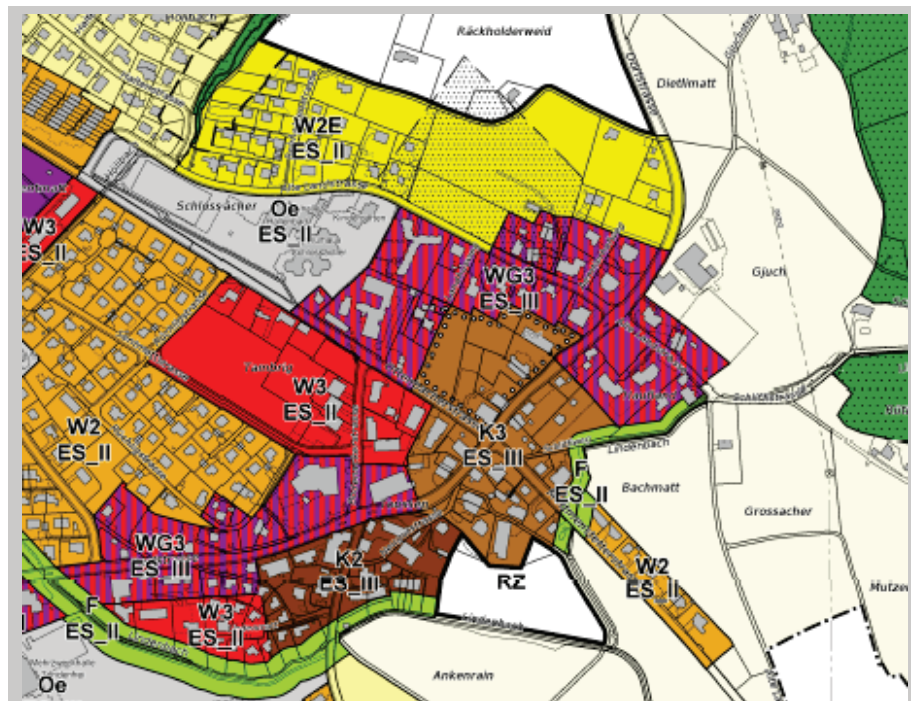


Es ergeben sich aus dem kommunalen Gesamtplan keine direkt anwendbaren Festlegungen, welche im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes zu berücksichtigen sind.

III.4.2 Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan)

Das gesamte vom Planungsperimeter erfasste Gebiet ist der Kernzone Zentrum K3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Ausschnitt aus
Zonenplan der
Gemeinde
Obfelden
Quelle:
Gemeinde
Obfelden



Als wesentliche Zielsetzungen, welche mit dem Gestaltungsplan zu erreichen sind, wurden in der Bau- und Zonenordnung verankert:

- Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfzentrums und Begegnungsortes
- Zweckmässige Anordnung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex
- Bereitstellen von Wohnbauten mit einem Anteil altersgerechter Wohnungen bzw. Wohnformen
- Hohe ortsbauliche und aussenräumliche Qualitäten
- Zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung
- Hinreichender Lärmschutz.

Innerhalb der Kernzone Zentrum K3 gilt die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). Für die ES III gelten für den Strassenlärm folgende Belastungsgrenzwerte Lr in dB (A).

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert		<i>Belastungsgrenzwerte für den Strassenlärm; Empfindlichkeitsstufe ES III</i>
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
III	60	50	65	55	70	65	

Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, welche bei Inkrafttreten der LSV noch nicht erschlossen waren, dürfen nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind bzw. diese durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.

Bei den bereits erschlossenen Grundstücken innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes ist für die Erteilung einer späteren Baubewilligung der Immissionsgrenzwert (IGW) massgebend.

Neben der Strassenlärmsituation sind auch der ruhende Verkehr und die von ihm verursachten Lärmauswirkungen auf nahe Wohnräume einer Beurteilung zu unterziehen. Die entsprechenden gesetzlichen Beschränkungen und ihre Beurteilung sind im Umweltschutzgesetz (USG) und in der Lärmschutzverordnung (LSV) sowie in der VSS-Norm SN 640 578 ("Lärmimmissionen von Parkieranlagen") festgehalten. Am massgebenden Immissionsort sind von Zufahrten zu Tiefgaragen die strengeren Planungswerte einzuhalten.

III.4.2.1 Regenwasserentsorgung¹¹

Der Generelle Entwässerungsplan GEP macht jeweils nähere Aussagen zur Regenabwasserentsorgung. Der GEP Obfelden wird zurzeit überarbeitet. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf den derzeit vorliegenden Stand des GEP.

Das Planungsgebiet liegt in einer Zone in welcher weiterhin ein Mischsystem geplant ist. Dies ist auf die schlechte Versickerungsfähigkeit zurückzuführen. Es ist auch keine Regenabwasserretention vorgesehen. Ein Ausschnitt aus dem Entwässerungskonzept des GEPs mit dem Planungsgebiet ist in Abbildung 1 dargestellt.

Gemäss hydraulischem Belastungsplan, siehe Abbildung 2, sind die Leitungen, an welche angeschlossen wird, nicht überlastet. Erst im weiteren Verlauf des Leitungsabschnittes sind Überlastungen erkennlich, welche aber auf stark überlastete Leitungen in der Bodenaackerstrasse zurückzuführen sind. Aus dem Entwässerungskonzept ist ersichtlich, dass in dieser ein Trennsystem geplant ist, was zu einer Entlastung des Mischwasserkanals führen wird. Es kann also erwartet werden, dass dieser in Zukunft nicht noch weiter überlastet werden wird.

Die aus dem GEP abgeleiteten Massnahmen im Bereich der Bodenaackerstrasse werden aktuell umgesetzt. Unbesehen hiervon sollten gemäss Einschätzung der GEP Verfasser alle Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten genutzt werden um die Mischwasserleitung im Planungsgebiet zu entlasten. Gemäss GEP ist für das Planungsgebiet keine direkte Regenwasserretention vorgesehen, es wird aber angenommen, dass bei allen Neubauten dezentrale Retentionsmöglichkeiten wie Dachwasserretention etc. geprüft werden.

¹¹ ewp, Ingenieure / Planer / Geometer, Ergänzungen Regenwasserentsorgung

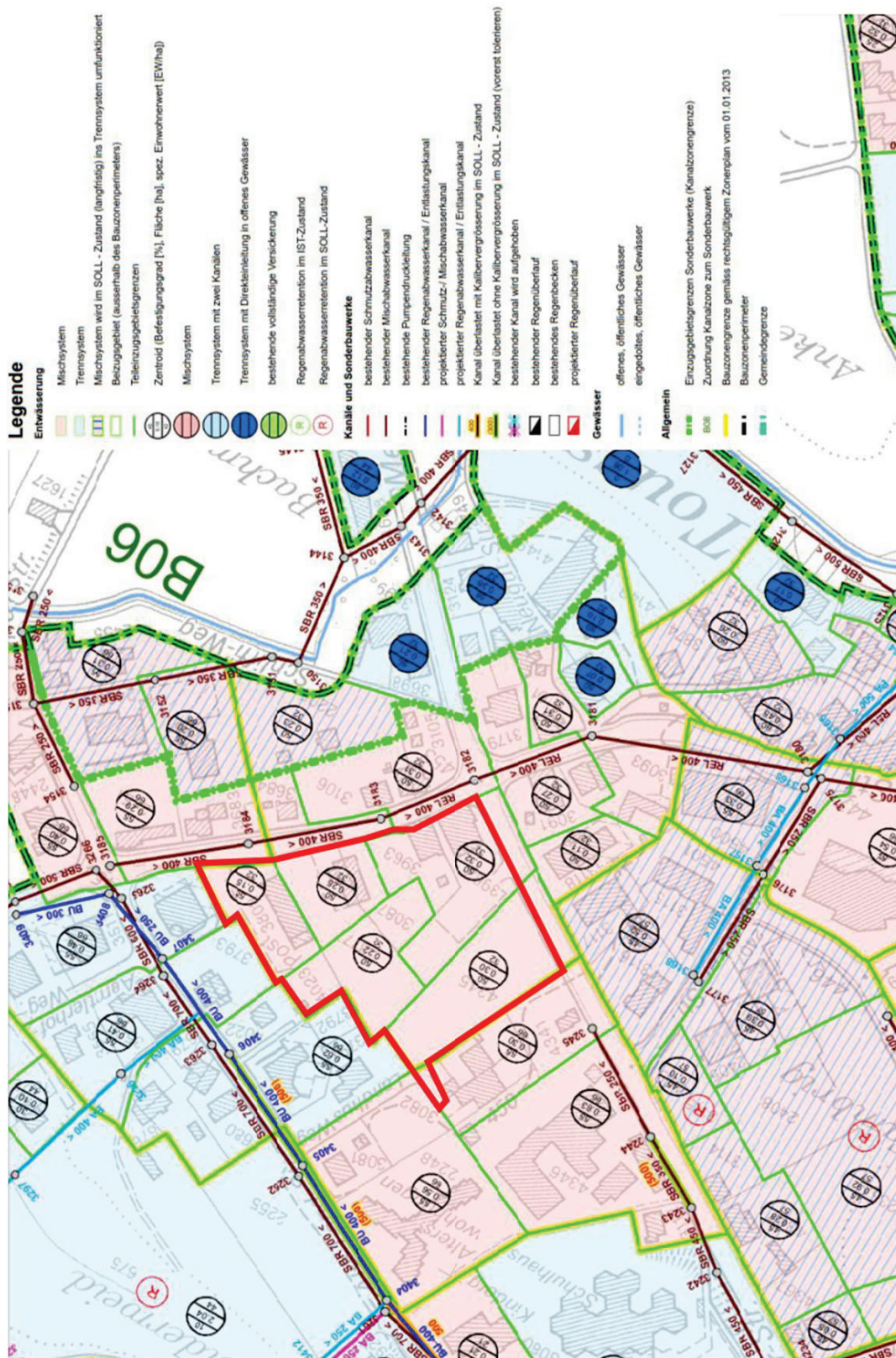


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Entwässerungskonzept des GEP, das Planungsgebiet ist rot markiert

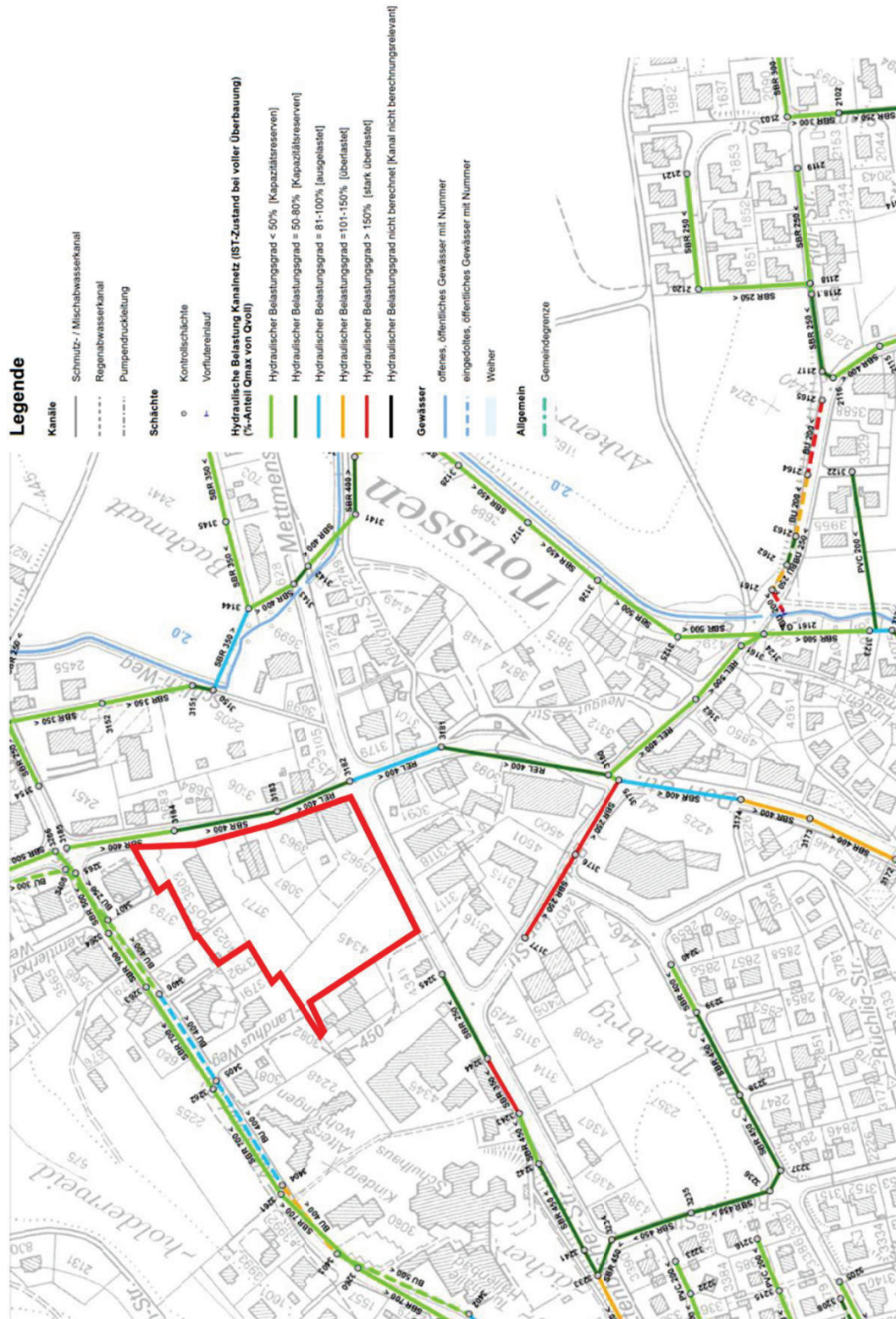


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem hydraulischen Belastungsplan des GEP, das Planungsgebiet ist rot markiert

Die nachfolgend kursiv dargestellten Aussagen sind dem Technischen Bericht Erschliessungsvertrag Postareal der Suter von Känel Wild AG, Zürich entnommen:

Entwässerungssystem und Inhalt GEP

Gemäss GEP ist für den gesamten Perimeter ein Mischsystem vorgesehen. Beim Mischsystem werden die Dachwasser, Strassen- und Vorplatzwasser, Sickerwasser sowie häusliche und gewerbliche Abwasser einer Mischwasserleitung zugeführt. Im Mischsystem wird das ganze Regenwasser in die Mischwasserleitung abgeführt.

Um eine zukünftige Umstellung des GEP vom Mischsystem in das Trennsystem sicherstellen zu können, muss die Entwässerung innerhalb der Privatparzellen dennoch im Trennsystem vorgesehen werden. Das Meteorwasser muss innerhalb des Postareals in separaten Kanälen abgeleitet werden.

Zur Sicherstellung einer künftigen Umstellung des GEP vom Mischsystem auf ein Trennsystem soll innerhalb von Privatparzellen die Entwässerung des verschmutzten bzw. nicht verschmutzten Abwassers in zwei voneinander getrennten Kanalnetzen erfolgen.

Mischwasserkanäle Dorf-/Ottenbacherstrasse

Das Postareal ist über ein Mischwasserkanal entlang der Dorfstrasse groberschlossen. Der bauliche Zustand des Kanals ist im südlichen Bereich gemäss GEP der Priorität 4 (keine Massnahmen notwendig) und im nördlichen Bereich der Priorität 3 (langfristige Instandstellung) zugewiesen. Der hydraulische Belastungsgrad des Kanals liegt bei einem Vollausbau bei 50–80%.

Entlang der Ottenbacherstrasse befindet sich ein weiterer Mischwasserkanal. Dieser ist gemäss GEP stellenweise mit einem Belastungsgrad von über 150% definiert. Ausserdem hat der Kanal abschnittsweise Sanierungsbedarf der Priorität 1 (dringende Instandstellung).

Versickerung

Gemäss Versickerungskarte der Gemeinde Obfelden vom 26. Juni 1989 ist das Postareal für die Versickerung "schlecht geeignet". Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) besteht jedoch die Pflicht, das nicht verschmutzte (Regen-)Abwasser grundsätzlich – allenfalls in Kombination mit Retentionsmassnahmen – in erster Priorität versickern zu lassen. Nur wenn die örtlichen Verhältnisse die Versickerung nicht zulassen, darf das Regenabwasser in zweiter Priorität direkt oder via Regenabwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Ist auch dies nicht möglich,

darf das Regenabwasser (in dritter Priorität) in die Mischabwasserkanalisation eingeleitet werden.

Da die Abwasserkanäle im umliegenden Quartier des Postareals generell überlastet sind, sind Retentionsmassnahmen zwingend notwendig. Über das gesamte Areal betrachtet, ist mit einer maximalen Ableitung von 42 Litern Meteorwasser pro Sekunde zu rechnen. Als Retention sind bei sämtlichen Flachdächern eine Dachbegrünung mit einer Humus-Schicht von mindesten 11 cm Tiefe vorzusehen. Die Flachdächer sind mit einem Notüberlauf-Kanal auszustatten, welcher an die Meteorwasserleitung angeschlossen werden muss. Falls nicht überall eine Dachbegrünung möglich ist, können neben den Gebäuden Versickerungsmulden angeordnet werden.

Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass eine versickerungsfähige Materialisierung priorisiert wird.

III.4.3 Gemeindeentwicklung

Der Gemeinderat Obfelden hat mit Beschluss Nr. 1 vom 15. Januar 2013 das aus dem Jahre 2002 stammende Leitbild revidiert. Im Leitbild werden unter anderem Äusserungen und Zielsetzungen zu den Themen Gemeindeentwicklung, Wirtschaft und Arbeit, Finanzen, Verkehr und Sicherheit, Umwelt und Energie, Soziales und Gesundheit, Kultur, Freizeit und Sport sowie Verwaltung und Gemeindewerke gemacht.

Für den öffentlichen Gestaltungsplan sind unter anderem nachfolgende Äusserungen von Bedeutung:



- Obfelden soll eine attraktive Gemeinde mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität sein; die hohe Lebensqualität ist zu erhalten [Gemeindeentwicklung]
- Das Zusammengehörigkeitsgefühl der Dorfbevölkerung soll durch die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten verstärkt und ein aktives Dorfleben gefördert werden [Gemeindeentwicklung]
- Die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe soll durch gute Rahmenbedingungen gefördert werden; nach Möglichkeit sind die Anliegen der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie des Detailhandels in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen [Wirtschaft und Arbeit]
- Die Gemeinde setzt sich für ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs ein [Verkehr und Sicherheit]
- Zur Verkehrssicherheit für alle sollen angemessene bauliche Massnahmen gefördert, attraktiv gestaltet und verwirklicht werden [Verkehr und Sicherheit]
- Der sparsame Umgang mit Energie wird gefördert [Umwelt und Energie]
- Es sollen sich in Obfelden alle Generationen wohl fühlen [Soziales und Gesundheit]
- Durch Ärzte im Dorf, Spitex, Spital Affoltern und weitere Institutionen soll die Gesundheits- und Pflegeversorgung sichergestellt werden [Soziales und Gesundheit]
- Behinderte und ältere Menschen sollen möglichst lange in ihrer angestammten Umgebung integriert bleiben [Soziales und Gesundheit].

IV Räumliche Konflikte

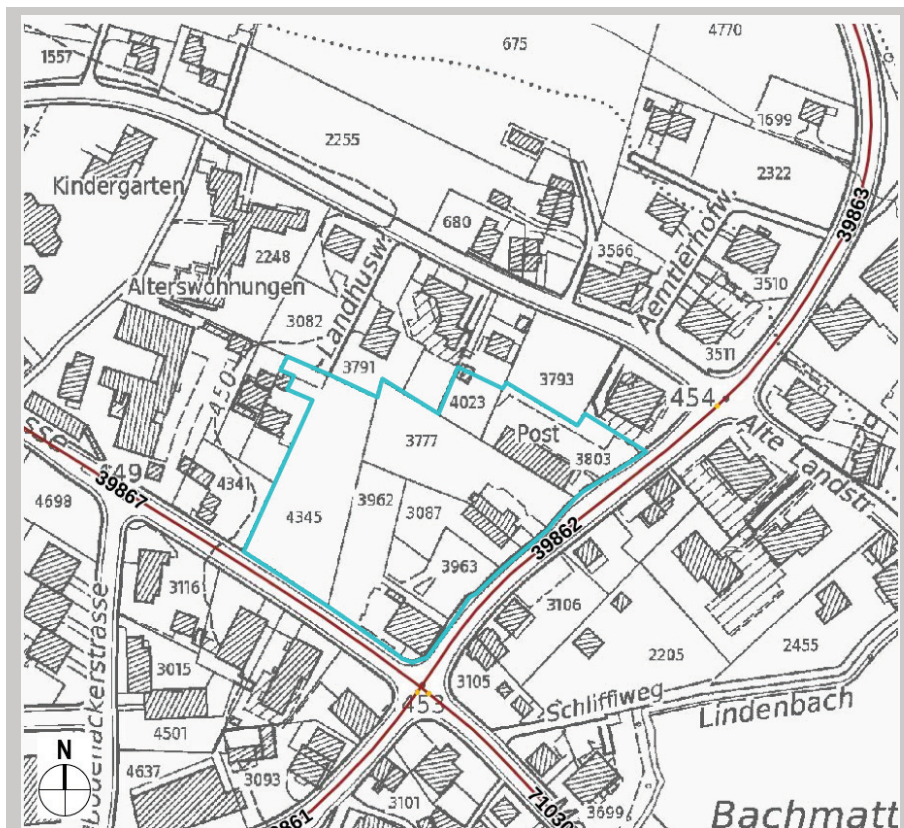
Zusätzlich oder auch in Verbindung mit den in den vorangehenden Kapiteln aufgeführten planerischen Rahmenbedingungen bestehen räumliche Konflikte, welche die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des privaten Gestaltungsplanes einschränken.

IV.1 Strassenlärm

Das Postareal grenzt unmittelbar an die Dorfstrasse und die Ottenbacherstrasse. Hierzu finden sich nachfolgende Daten im Lärmbelastungskataster von Kantons- und Gemeindestrassen im Kanton Zürich.

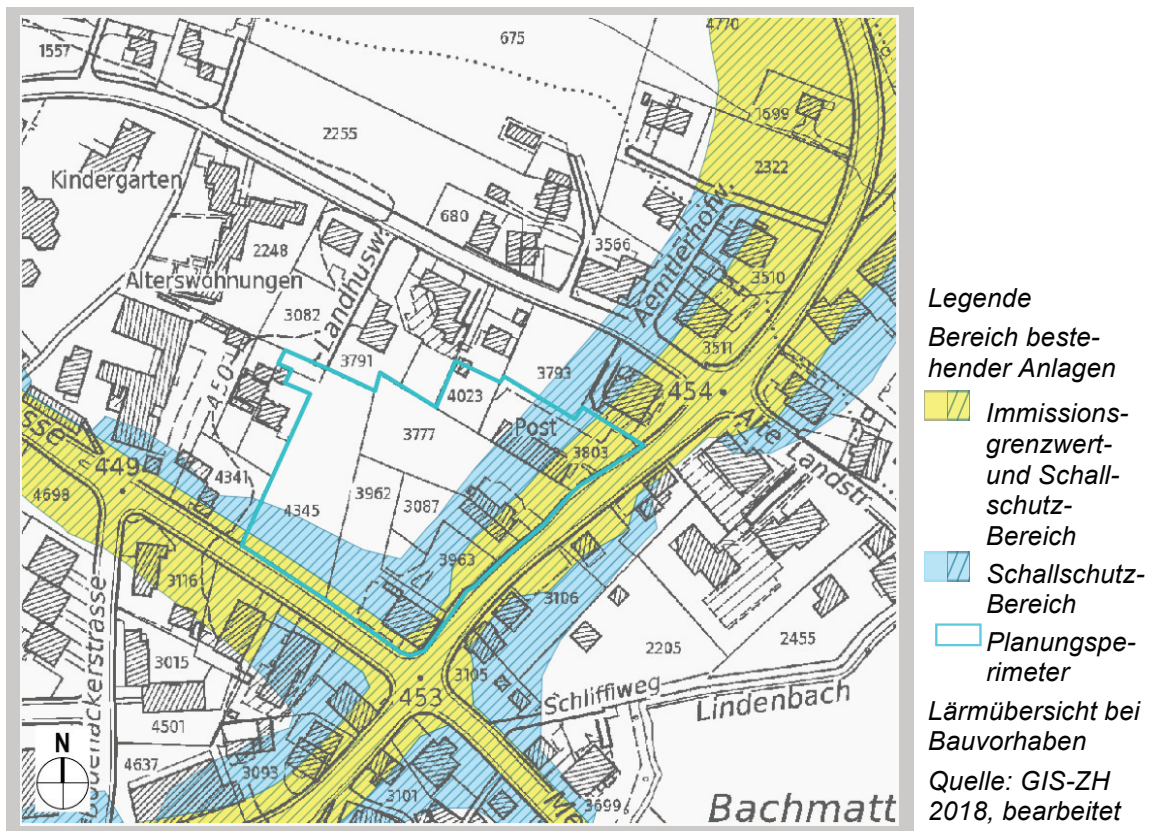
- Legende**
Strassenlärm-Emissionen
 Strassen mit gültigen Emissionswerten
 Planungssperimeter

Karte
 "Strassenlärm"
 Quelle: GIS-ZH
 2018, bearbeitet



Bemerkungen

Emissionsabschnitt	39862	39867
Strassenname	Dorfstrasse	Ottenbacherstrasse
Emissionswert Tag / Nacht	74.2 / 63.3	71.9 / 59.8
Emissionswert gültig	Ja	Ja
Zuständigkeit	Kt. Zürich, FALS	Kt. Zürich, FALS
Route	654	660c
Kilometer von	2.447	11.686
Kilometer bis	2.616	12.454
Tunnel	Nein	Nein
Brücke	Keine Angaben	Keine Angaben
Tram	Nein	Nein
Gültig seit	11.07.2017	11.07.2017



Die Karte Lärmübersicht bei Bauvorhaben gibt Auskunft über lärmbelastete Gebiete, wo für Baubewilligungen in erschlossenen Gebieten Lärmgutachten oder Grobbeurteilungen notwendig sind. Bei lärmbelasteten Standorten ist nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung und nach Bauverfahrensverordnung § 7, Anhang, Ziffer 3.2 und 3.3 ein Lärmgutachten einzureichen, bei dem die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber bestehenden Anlagen (Art. 31 LSV) und die Einhaltung der Planungswerte gegenüber neuen Anlagen (Praxis Kanton Zürich) nachzuweisen ist.

IV.2 Verkehrskonzept Postareal

Das Büro SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich wurde beauftragt, zu klären, welche Auswirkungen sich auf das vom privaten Gestaltungsplan Postareal erfasste Gebiet aus einer geänderten Lage der heutigen Bushaltestelle Toussen sowie dem zugrunde gelegten Erschliessungskonzept ergeben.

Zu den diesbezüglichen Klärungen (auf Projektstufe) und Erkenntnissen hieraus liegen zwei Arbeitspapiere vor, welche nachfolgend als Zitat wiedergegeben werden.

IV.2.1 *Arbeitspapier Busbucht Dorfstrasse (Stand 05.04.18)*¹²

Ausgangslage

- *Gemäss Angaben der Postauto AG muss die Haltestelle für einen Gelenkbus (19.75 m) dimensioniert werden.*
- *Die Haltestelle ist behindertengerecht zu bauen.*
- *Der Beginn der Haltestelle sollte nicht weiter als 30 – 40 m vom Haltebalken der LSA entfernt sein.*

Grundlagen

- *Die Busbucht wurde aufgrund der neusten Normalien des Kantons Zürich aufgezeichnet (auf Stufe Planungsstudie, keine Detailplanung).*

Hinweis zur Planungsstufe

- *Die Ausfahrt vom oberirdischen Parkplatz nach rechts ist aufgrund der eingeschränkten Sicht (wenn Bus an Haltestelle steht) nicht optimal. Ev. ist an dieser Stelle nur eine Einfahrt (als Rechtsabbieger) möglich. Definitive Beurteilung erst in einer vertieften Projektstufe möglich.*
- *Die violette Fläche beim Wartebereich der Bushaltestelle zeigt die Manövrierfläche für Rollstuhlfahrende auf. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Hindernisse sein. Für ein Buswartehäuschen ist entweder der Wartebereich zu verbreitern oder ein Bereich auf dem Grundstück (mit Platzgestaltung) zu sichern.*
- *Bei der maximalen Variante ist die Haltekante über die gesamte Länge auf +22cm (Niveaugleich). Die Busbucht wird gegenüber der reduzierten Variante länger.*

¹² SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich
SNZ#Arbeitspapier Bushaltestelle/rb/05.04.2018

- *Im hinteren Bereich der Busbucht ist bei der maximalen Variante allenfalls ein Fussgängerstreifen denkbar (Detailprüfung nötig).*

Fazit

- *Um eine reduzierte Variante zu realisieren braucht es einen Prozess mit verschiedenen Beteiligten (Kanton, Busbetreiber, Behindertenorganisationen etc.), welcher erst zu einem späteren Zeitpunkt (konkrete Planung) erfolgt.*
- *Mit der maximalen Variante kann der nötige Platz gesichert werden um eine behindertengerechte Busbucht gemäss den Anforderungen des Kantons Zürich zu erstellen. Wir empfehlen daher den Platz für die maximale Variante zu sichern.*

Die Pläne SNZ zur neuen Busbucht entlang der Dorfstrasse liegen im Entwurf vor und sind auf den beiden übernächsten Seiten abgebildet. Den beiden Varianten liegen folgende Annahmen zugrunde:

- *Die maximale Variante der Busbucht berücksichtigt eine komplett behindertengerechte Haltestelle für einen Gelenkbus gemäss neusten Richtlinien.*
- *Die «reduzierte Variante» sieht ab der 3. Tür eine Haltekante von +16cm vor. So kann die Gesamtlänge der Busbucht etwas reduziert werden.*
- *Die Fussgängerschutzinsel und der Strassenverlauf der Ottenbacherstrasse haben wir vom Projekt vom TeamVerkehr übernommen.*
- *Durch die neuen Fussgängerschutzinsel und dem Abbruch des bestehenden Gebäudes (Restaurant Kreuzstrasse) verbessert sich die Befahrbarkeit für einen Ausnahmetransport deutlich.*
- *Die Zu- und Wegfahrten zum Grundstück sind so vorgesehen wie wir diese an der Besprechung mit der Gemeinde abgesprochen haben (in den Plänen noch schematisch dargestellt).*

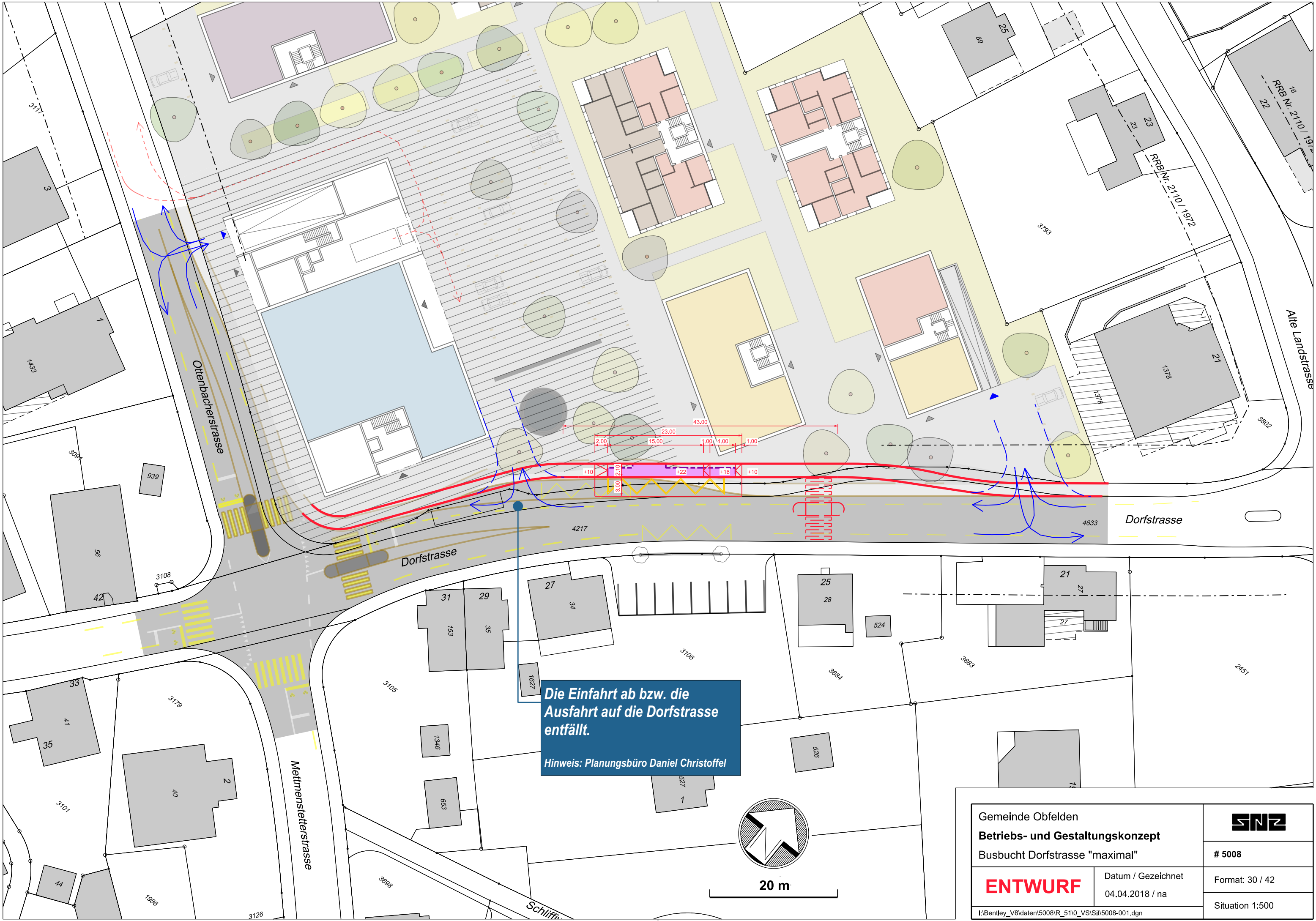
Die aufgezeigten Varianten zu den Busbuchten wurden zur Vernehmlassung an den zuständigen Entwicklungsingenieur im Gebiet West, der Abteilung Infrastrukturplanung des Amt für Verkehr AfV Kanton Zürich zugestellt. Nachfolgend wird seine (nicht abschliessende) Einschätzung hierzu als Zitat wiedergegeben:

- *Die maximale Variante der Busbucht berücksichtigt eine komplett behindertengerechte Haltestelle für einen Gelenkbus gemäss neusten Richtlinien. Dies ist notwendig aufgrund der öffentlichen Bauten, Alterswohnungen, Zentrumslage usw. d.h. es besteht ein hohes Potential von Ein- und Aussteigern sowie eines erhöhten Komfort () und Behindertentauglichkeit.*

- *Auf den knotenmittigen Fussgängerübergang (Höhe Dorfstrasse 25) mit Mittelinsel kann verzichtet werden, da an den beiden Knoten gesicherte Übergänge bestehen. Ein solcher Übergang müsste durch die Gemeinde begründet und finanziert werden.*
- *Die Zu- und Wegfahrten zum Grundstück sind so aus Sicht AfV i.o.*

In diesem Zusammenhang wurde Seitens AfV das nachstehend weitere Vorgehen skizziert:

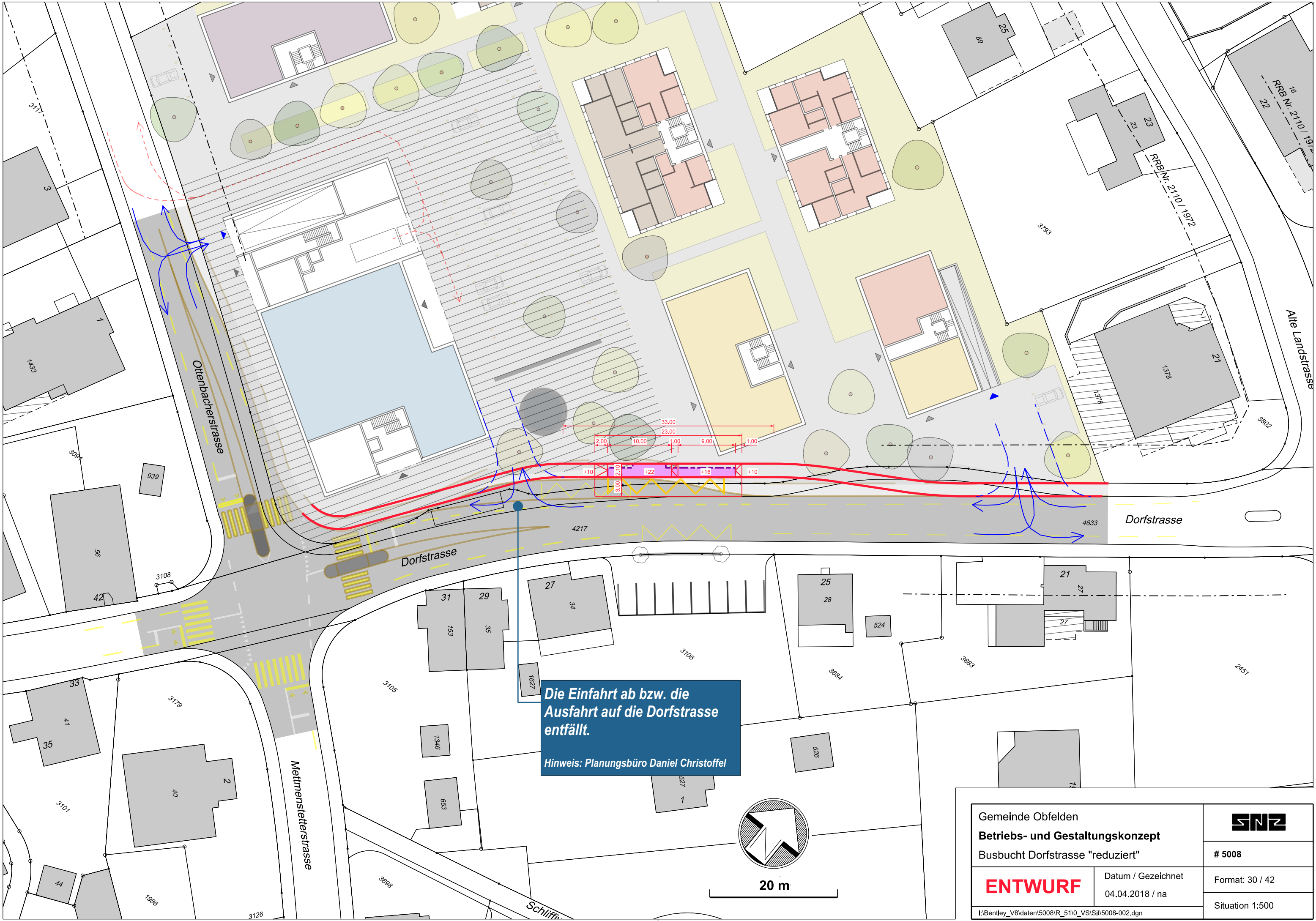
- *Die abschliessende Gesamtbeurteilung kann nur mit dem Knoten Kreuz resp. Toussen vorgenommen werden.*
- *Daher ist nun im Auftrag AfV die Knotengeometrie mit dem gesamten Strassenraum abzubilden. (Offerte ausstehend)*
- *Die Gemeinde legt sich auf eine Schwerverkehrsrouten fest, damit die erforderlichen Schleppkurven nachgewiesen werden können.*
- *Die Zuständigkeitsbereiche, resp. Kostenträger sind darzustellen (Kanton, Gemeinde, Private).*
- *Mittels kantonsinternem Workshop werden die Rahmenbedingungen abschliessend geklärt.*
- *Anschliessend erfolgt schriftliche eine Vernehmlassung mit Kostenteiler bei der Gemeinde und allen betroffenen Amtsstellen.*



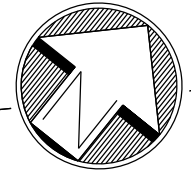
Die Einfahrt ab bzw. die Ausfahrt auf die Dorfstrasse entfällt.
 Hinweis: Planungsbüro Daniel Christoffel

Gemeinde Obfelden		SNZ
Betriebs- und Gestaltungskonzept		
Busbucht Dorfstrasse "maximal"		# 5008
ENTWURF	Datum / Gezeichnet	Format: 30 / 42
	04.04.2018 / na	Situation 1:500
I:\Bentley_V8\daten\5008\IR_5110_VS\IR\5008-001.dgn		

Dem Plan hinterlegt ist das Richtprojekt Stücheli Architekten, Zürich vom 23. Mai 2018.



Die Einfahrt ab bzw. die Ausfahrt auf die Dorfstrasse entfällt.
Hinweis: Planungsbüro Daniel Christoffel



20 m

Gemeinde Obfelden		SNZ
Betriebs- und Gestaltungskonzept		
Busbucht Dorfstrasse "reduziert"		# 5008
ENTWURF	Datum / Gezeichnet	Format: 30 / 42
	04.04.2018 / na	Situation 1:500
I:\Bentley_V8\daten\5008\IR_5110_VS\IR\5008-002.dgn		

Dem Plan hinterlegt ist das Richtprojekt Stücheli Architekten, Zürich vom 23. Mai 2018.

IV.2.2 *Arbeitspapier Verkehr (Stand 27.04.18)*¹³

Zu- und Wegfahrt Dorfstrasse / oberirdischer Parkplatz (rechts/rechts)

- *Die Sichtweite in Richtung Dorfstrasse Nord ist bei einem wartenden Bus nicht optimal. In einer ersten Einschätzung (gemäss aktuellem Planungsstand) ist die Sichtweite nur bei Annahme, dass die gefahrene Geschwindigkeit auf der Dorfstrasse 40 km/h beträgt, knapp ausreichend.*
- *Wird der Haltestellenbereich leicht nach Norden versetzt, kann die Sichtweite deutlich verbessert werden. Damit die Verkehrssicherheit garantiert und alle geplanten Zufahrten und Anlieferungen gewährleistet werden können, wird allenfalls auf die reduzierte Busbucht zurückgegriffen.*
- *Die Problematik ist erkannt und wird im Zusammenhang mit der Vorstudie «Knoten / Busbucht Toussen» geklärt (Auftrag über Kanton).*

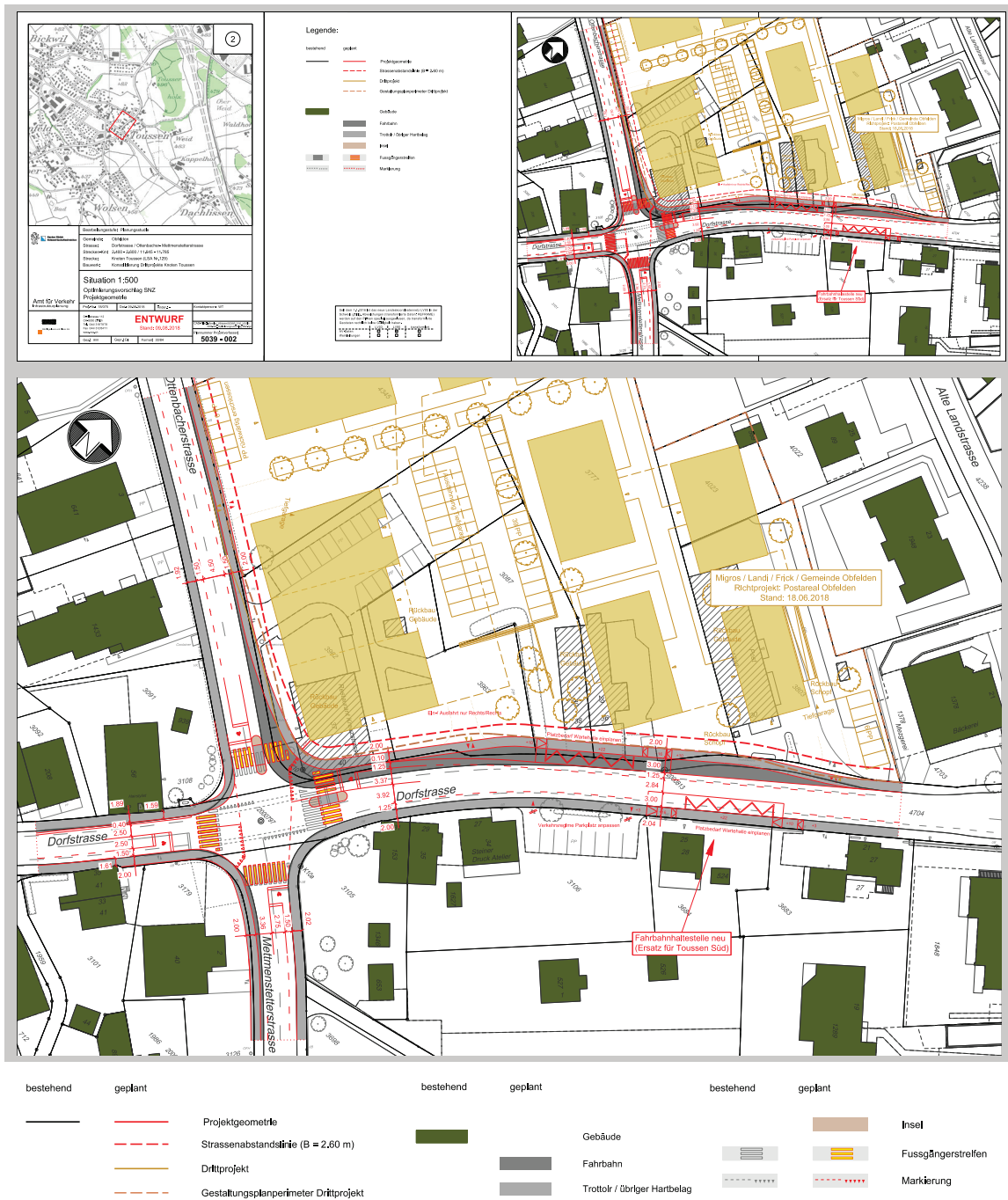
Erschliessung ab Ottenbacherstrasse

- *Durch die Zusammenfassung der Tiefgaragenzufahrt und der Zufahrt zum oberirdischen Parkplatz wird nur noch einen Anschluss an die Ottenbacherstrasse benötigt. Wir schätzen diesen Lösungsansatz grundsätzlich als machbar ein.*
- *Die Verkehrsabwicklung (Verknüpfung von Anlieferung / TG-Zufahrt / Besucher-PP / oberirdischer PP) findet neu unmittelbar nach der Zufahrt auf das Grundstück statt.*
- *Während der Anlieferung ist die Zu- und Wegfahrt eingeschränkt (kurzzeitige Behinderung der Arealzufahrt). Da die Anlieferung nicht zu den Hauptverkehrszeiten stattfinden wird, wird die Gefahr eines Rückstaus auf die Ottenbacherstrasse als gering eingeschätzt.*
- *Die detaillierte Ausführung (Markierungen / Signalisationen) sind in einer vertieften Projektstufe zu prüfen (allenfalls auch eine Regelung mit Lichtsignal während der Anlieferung etc.).*

¹³ SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich
SNZ#Arbeitspapier Verkehr_27.04.18/rb/27.04.2018

IV.3 Knoten Toussen

Das Büro SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich ist von der Abteilung Infrastrukturplanung des Amt für Verkehr AfV beauftragt eine Planungsstudie zur Konsolidierung des Knotens Toussen im Zusammenhang mit Drittprojekten (pGP Postareal) durchzuführen. Es liegt ein Entwurf vom 9. August 2018 zur Projektgeometrie der Dorfstrasse bzw. Ottenbacher- Mettmenstetterstrasse für die Streckenkilometer 2.400 – 2.600 / 11.645 – 11.785 vor (Knoten Toussen).



Als Basis für diesen Entwurf der SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich diente das Richtprojekt der Stücheli Architekten, Zürich vom 18. Juni 2018. Sowohl der Entwurf für die Ausgestaltung des Knotens Toussen als auch das Richtprojekt für die Überbauung des Postareals dienten als Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan Postareal.