

Privater Gestaltungsplan Postareal

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis
genommen am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Thomas Ammann

Eveline Meier

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Aufbau des Berichtes	5
2	Einwendungen betreffend Gestaltungsplanpflicht und Zielsetzungen	6
2.1	Zielsetzungen gemäss Grundordnung nicht erfüllt	6
3	Einwendungen zu Baubereichen / Dichtemass / Nutzweisen	7
3.1	Anordnung und Lage Baubereich F	7
3.2	Dichtemass	7
3.3	Einwendungen betreffend die Nutzweisen	8
3.3.1	Autofreies Wohnen	8
3.3.2	Gemeinnütziger Wohnungsbau	8
3.3.3	Gemeinnütziger Wohnungsbau und Alterswohnungen	8
3.3.4	Arztpraxis und Apotheke	9
3.3.5	Erhalt Restaurant Kreuzstrasse	9
3.3.6	Restaurant im Baubereich D	10
3.3.7	Restaurant auf gemeindeeigenen Grundstücken	10
4	Einwendungen betreffend die Gestaltung und die Einordnung	11
4.1	Leitfaden Bauordnung in ländlichen Gemeinden	11
4.2	Fehlender ortsplanerischer Bezug	12
4.3	Dachgestaltung	13
4.4	Fachgutachten	13
5	Einwendungen betreffend die Erschliessung und Parkierung	14
5.1	Verzicht auf Zufahrt ab Dorfstrasse	14
5.2	Fahrzeugabstellplätze	15
5.2.1	Fahrzeugabstellplätze unterirdisch anordnen	15
5.2.2	Zufahrt zu Fahrzeugabstellplätzen	16
5.2.3	Zusammenhängende Tiefgarage	17
5.2.4	Parkplatzreglement	17
5.2.5	Abstellplätze für Fahrräder	17

6	Einwendungen zur Umgebungsgestaltung sowie zu Ausgestaltung und Lage der zentralen Platzfläche	18
6.1	Lage der Platzfläche	18
6.2	Autofreier Begegnungsplatz	19
6.3	Vorgaben BZO bzgl. Spiel- und Ruheflächen	19
6.4	Fehlende Spiel- und Ruheflächen für unterschiedliche Altersgruppen	20
6.5	Kinderspielplatz	20
7	Weitere Einwendungen	21
7.1	Energiestandard	21
7.2	Lärmgutachten	21
7.3	Etappierung	22
7.4	Behindertengerechte Bauweise / Zugang zu Verkaufsfläche	22
8	Zuschriften, welche nicht als Einwendungen eingestuft werden	23
8.1	Neuaufnahme der Standortüberlegungen für einen Dorfplatz bzw. ein Dorfzentrum	23
8.2	Bushaltestelle "Toussen"	24
8.2.1	Ausgestaltung der Bushaltestelle "Toussen"	24
8.2.2	Lage der Bushaltestelle "Toussen"	24
8.3	Zugänglichkeit für Velos	25
8.4	Nutzungsordnung für erweiterte Platzfläche	25
8.5	Restaurantbetrieb während Bauphase	25
8.6	Nutzweisen	26
8.6.1	Hinweise zu Wohnungsgrössen gemäss Richtprojekt	26
8.6.2	Einkaufsmöglichkeiten	26
8.7	Anmerkungen zum Verfahren	27
8.7.1	Architekturwettbewerb	27
8.7.2	Orientierungsveranstaltung	27

1 Vorbemerkungen

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes "Postareal" (nachfolgend pGP genannt) lag vom 6. Juli 2018 bis zum 3. September 2018 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Planungsvorlage zu äussern. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf auch der Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbereitet. Die Hinweise und Anträge aus der Anhörung und der Vorprüfung sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einer ablehnenden Entscheidung geführt haben.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 36 Zuschriften (teilweise mehrfach unterzeichnet) mit insgesamt 139 teilweise gleichlautenden oder inhaltlich vergleichbaren Anträgen eingegangen.

1.1 Aufbau des Berichtes

Nachfolgend sind alle Einwendungen thematisch gegliedert und in gekürzter sowie in anonymisierter Form wiedergegeben.

Die Anträge und Hinweise sind *kursiv* dargestellt. Der zweite Abschnitt zeigt die Argumentation des Gemeinderates. Ob die Hinweise und Anträge berücksichtigt werden, ist in einem Kästchen dargestellt:

Weiss hinterlegte Kästchen zeigen, dass der **Antrag** teilweise oder gesamthaft **berücksichtigt** wird.

Grau hinterlegte Kästchen weisen darauf hin, dass der **Antrag nicht berücksichtigt** wird, bzw. sich daraus keine Anpassungen an den Planungsinstrumenten ergeben.

Soweit nachstehend Bestimmungen in den Vorschriften oder Festlegungen im Übersichtsplan erwähnt werden, beziehen sich diese auf die Fassung vom 20. Juni 2018 (Stand öffentliche Auflage).

2 Einwendungen betreffend Gestaltungsplanpflicht und Zielsetzungen

2.1 Zielsetzungen gemäss Grundordnung nicht erfüllt

<i>In mehreren Einwendungen wird verlangt, den pGP hinsichtlich der in Art. 26 lit. a und b BZO enthaltenen Zielsetzungen zu überarbeiten.</i>	75 / C 02.001 76 / C 08.01 77 / C 14.03_b 78 / C 15.01
<i>Das zentral gelegene Areal sei für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfsentrums und Begegnungsortes zu nutzen. Weiter soll der pGP hinsichtlich der Forderung nach zusammenhängenden und hochwertig gestalteten Freiräumen überarbeitet werden. Verlangt wird eine verkehrsfreie, ruhige sowie zentral gelegene und grosszügig bemessene Begegnungszone (Platzfläche). Der Platz soll als Begegnungsort für Jung und Alt dienen und mit Sitzbänken, evtl. einem Wasserspiel und Spielplatz ausgestattet werden.</i>	80 / C 02.08 86 / C 11.01 93 / C 19.04_b 95 / C 20.04 96 / C 21.02 97 / C 21.03 98 / C 24.01 99 / C 25.01 100 / C 26.03_a 101 / C 26.04 102 / C 30.01_b 103 / C 33.01_b

Die Forderung, den pGP verstärkt auf die Zielsetzungen in der Grundordnung abzustimmen, erscheint gerechtfertigt. In diesem Zusammenhang wurde nochmals eine Abwägung zwischen den beiden zumindest teilweise unterschiedlichen Forderungen "Begegnungsort" einerseits und "oberirdische Abstellplätze" andererseits vorgenommen.

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 demgemäss zu gestalten sind. 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.

In einer separaten Nutzungsordnung wird die Inanspruchnahme der "erweiterten Platzfläche" für die Bevölkerung zu regeln und letztlich zu sichern sein.

Den Einwendungen wird teilweise zugestimmt.

3 Einwendungen zu Baubereichen / Dichtemass / Nutzweisen

3.1 Anordnung und Lage Baubereich F

105 / C 23.05 *Es wird verlangt, dass der Standort der Migros andernorts, beispielsweise "unten im Dorf" oder an der gegenwärtigen Lage der Poststelle, vorzusehen ist.*

Es ist festzuhalten, dass die grundsätzliche Standortfrage (Lage innerhalb des Siedlungsraumes) für den Grossverteiler Migros mit diesem Gestaltungsplan nicht vorgegeben werden kann.

Die Anordnung der Migros innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ergibt sich aus der Lage des Grundeigentums. Ein derart weitgehendes Verschieben des Baubereiches für die Migros im Sinne der Einwendung könnte nur bei Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer in Betracht gezogen werden. Hierfür besteht jedoch keine Bereitschaft. Unbesehen hiervon gilt anzumerken, dass angesichts der Erschliessungsmöglichkeiten die vorgesehene Lage des Baubereiches F zu überzeugen vermag.

Die Einwendung wird abgelehnt.

3.2 Dichtemass

16 / C 02.05 *Es wird bemängelt, dass der private Gestaltungsplan einzig und allein den Interessen sowie der Gewinnmaximierung der Grundeigentümer diene. Dies deshalb, weil die Festlegungen in der Grundordnung weniger Ausnutzung zulassen.*
17 / C 15.05

Die Aussage in der Einwendung erweist sich als nicht zutreffend. Gemäss Grundordnung (BZO) gilt in der Kernzone K3 eine Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptgebäude von 36%. Zudem kann die Überbauungsziffer um maximal 5% erhöht werden, sofern mindestens ein Viertel der gesamten Bruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

Dieses Mass wird weder mit dem Richtprojekt noch mit den getroffenen Festlegungen im pGP überschritten. Auch unter Beachtung der Anzahl Geschosse zeigt sich, dass die damit verbundene Auswirkung, im Vergleich mit der Grundordnung zu keiner Erhöhung der baulichen Dichte führt.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

3.3 Einwendungen betreffend die Nutzweisen

3.3.1 Autofreies Wohnen

Es wird verlangt, dass mindestens ein Wohnhaus nur an Mieterinnen und Mieter, welche autofrei leben, vergeben wird. 109 / C 28.06

Es steht jedem Grundeigentümer frei, in welcher Form und unter welchen Voraussetzungen (Stockwerkeigentum, Miete, ideelle Vorstellungen) die Wohnungen abgegeben werden. Die für die Umsetzung des Anliegens erforderliche und aktuell vorhandene Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr steht jedoch in Widerspruch zur gestellten Forderung.

Allerdings berücksichtigt der pGP, im Vergleich mit der Grundordnung, eine Reduktionsmöglichkeit für den Abstellplatzbedarf.

Die Einwendung wird abgelehnt.

3.3.2 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Es wird verlangt, in den Vorschriften zum pGP aufzunehmen, dass über alle betroffenen Grundstücke / Gebäude ein Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu erstellen ist. Für diese Wohnungen soll die Kostenmiete gelten. 112 / C 30.05

Es steht jedem Grundeigentümer frei, in welcher Form (Stockwerkeigentum, Miete, ideelle Vorstellungen) die Wohnungen abgegeben werden. Ausserdem besteht für die Durchsetzung der Forderung (noch) keine Rechtsgrundlage.

Die Einwendung wird abgelehnt.

3.3.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau und Alterswohnungen

Es wird verlangt, dass neben Geschäfts- und Gastgewerberäumen ein hoher Anteil (80%) an günstigen Familien- und Alterswohnungen vorgesehen wird. 113 / C 35.05

Es steht jedem Grundeigentümer frei, in welcher Form (Stockwerkeigentum, Miete, ideelle Vorstellungen) die Wohnungen abgegeben werden. Ausserdem besteht für die Durchsetzung der Forderung (noch) keine Rechtsgrundlage.

Die Einwendung wird abgelehnt.

3.3.4 Arztpraxis und Apotheke

108 / C 05.03_b *Die Gemeinde Obfelden soll Vorsorge treffen, damit sich auf dem Postareal eine Arztpraxis und eine Apotheke ansiedeln.*

Mit dem pGP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die geforderten Nutzweisen (unter anderem "Praxen" und "Läden") möglich werden.

Anstrengungen des Gemeinderates, welche das gestellte Anliegen unterstützen, sind durchaus möglich. Hingegen vermag die gewünschte, ins Einzelne gehende Vorgabe von derart spezifischen Nutzweisen in einem pGP, wegen der damit verbundenen langfristigen bzw. dauernden Nutzungseinschränkungen, nicht zu überzeugen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

3.3.5 Erhalt Restaurant Kreuzstrasse

115 / C 05.03_a *Es wird verlangt, dass das Restaurant Kreuzstrasse erhalten bzw. zumindest der Betrieb eines Restaurants mit Gartenwirtschaft im Ortsteil "Toussen" weiterhin sichergestellt wird. Es wird bemängelt, dass die aktuelle Grundeigentümerin sich nur ungenügend für den Erhalt des Restaurants Kreuzstrasse einsetzt.*
116 / C 12.02
117 / C 14.01
118 / C 15.04
119 / C 18.03
120 / C 20.01
121 / C 22.03
122 / C 23.04
123 / C 24.03

Mit dem pGP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter anderem auch für den Bau und den Betrieb eines Restaurants / Cafés geschaffen. Daraus ergeht jedoch weder ein Zwang ein Restaurant / Café zu erstellen, noch ein solches zu betreiben.

Eine planungsrechtliche Festlegung, welche den Erhalt des Restaurants Kreuzstrasse zur Folge beinhalten täte, wäre als unverhältnismässige Einschränkung für die Grundeigentümerin einzustufen.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

3.3.6 Restaurant im Baubereich D

Es wird angeregt, dass die Gewerbefläche im Baubereich D als Restaurant / Café genutzt wird. 114 / C 03.02

Mit dem pGP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter anderem auch für den Bau und den Betrieb eines Restaurants / Cafés geschaffen. Daraus ergeht jedoch weder ein Zwang ein Restaurant / Café zu erstellen, noch ein solches zu betreiben.

Die aktuelle Grundeigentümerin hat nicht die Absicht ein Restaurant / Café zu erstellen und ein solches zu betreiben. Seitens der Gemeinde wird deshalb ein Landabtausch zwischen der privaten Grundeigentümerin (Baubereich D) und dem gemeindeeigenen Grundstück geprüft. Sollte ein solcher Landabtausch vollzogen werden, wird es der Gemeinde obliegen, die angebotenen Möglichkeiten für ein Restaurant / Café zu nutzen und umzusetzen.

Allerdings bildet das Thema Landabtausch nicht Gegenstand eines Gestaltungsplanes bzw. mit diesem Instrument kann kein Landabtausch erzwungen werden. Ein solcher ist nur mit gegenseitigem Einverständnis möglich.

Die Einwendung wird abgelehnt.

3.3.7 Restaurant auf gemeindeeigenen Grundstücken

In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass auf dem Grundstück der Gemeinde ein Restaurant vorgesehen wird. Hierfür seien die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Allenfalls soll mittels eines Landabtauschs der Gemeinde eine Parzelle zugeteilt werden, auf welcher ein genügend grosser Baubereich vorgesehen werden kann. 114 / C 03.02
124 / C 29.01

Mit dem pGP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter anderem auch für den Bau und den Betrieb eines Restaurants / Cafés geschaffen. Daraus ergeht jedoch weder ein Zwang ein Restaurant / Café zu erstellen, noch ein solches zu betreiben.

Ein Café oder ein Restaurant ist am Platz vorzusehen. Rückwärtige Baubereiche (A und B) sind hierfür nicht geeignet. Seitens der Gemeinde wird deshalb ein Landabtausch zwischen der privaten Grundeigentümerin (Baubereich D) und dem gemeindeeigenen Grundstück geprüft. Sollte ein solcher Landabtausch vollzogen werden, wird es der Gemeinde obliegen, die angebotenen Möglichkeiten für ein Restaurant / Café zu nutzen und umzusetzen.

Allerdings bildet das Thema Landabtausch nicht Gegenstand eines Gestaltungsplanes bzw. mit diesem Instrument kann kein Landabtausch erzwungen werden. Ein solcher ist nur mit gegenseitigem Einverständnis möglich.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

4 Einwendungen betreffend die Gestaltung und die Einordnung

4.1 Leitfaden Bauordnung in ländlichen Gemeinden

20 / C 08.02 *Es wird auf den Leitfaden der Baudirektion für das Bauen in Dorfkernen verwiesen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass mit dem Abbruch des Restaurants Kreuz das Ortsbild beeinträchtigt wird, weil sich der Ersatzbau nicht in das Ortsbild zu integrieren vermag.*

Die Ausführungen in der Einwendung beziehen sich auf ein allgemein gehaltenes und inhaltlich nicht auf einen spezifischen Fall ausgerichtetes Dokument. Darin wird vor allem die Detailgestaltung von Gebäudeteilen bei Einzelbauten abgehandelt. Ausgeklammert werden jedoch Fragen der baulichen Weiterentwicklung von bisher nicht überbauten grösseren Kernzonenbereichen.

Derartige Themen können nur im jeweiligen Einzelfall bearbeitet werden. Insbesondere dieser Umstand hat dazu geführt, dass sich die Gemeinde Obfelden und die betroffenen Grundeigentümer umfassend mit der Entwicklung des Postareals auseinandergesetzt haben. Vorliegend ist nun ein pGP, welcher eine überzeugende, ortsbezogene sowie sachgerechte Überbauungslösung ermöglicht. Ein substanzieller Erhalt des Restaurants Kreuz würde vorliegend in Widerspruch zu diesem qualitätsvollen Gesamtkonzept stehen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

4.2 Fehlender ortsplanerischer Bezug

In mehreren Einwendungen wird der fehlende Bezug zum Dorfbild und zur Umgebung sowie zu den Festlegungen der Grundordnung (K3) bemängelt. Es wird kritisiert, dass die Ausgestaltung und die Abmessungen der Gebäude Bezug auf die Festlegungen der WG3 sowie der W3 nehmen. Ausserdem wird in Frage gestellt, ob die vorgesehene bauliche Dichte und die geringen Aussenraumqualitäten weder für ältere noch jüngere Bewohner zu guten Wohnformen führen.

21 / C 19.02
22 / C 26.02
23 / C 27.01
24 / C 35.04

Es wird verlangt, dass das Projekt im Hinblick auf eine verbesserte Architektur und eine erhöhte Benutzerfreundlichkeit generell überarbeitet wird.

Weiter wird verlangt, dass "Dorfbild Obfelden" auch in der "Begegnungszone" weiterzuführen. Diese ist mit Dorfbrunnen, Gebäuden mit Giebeldächern und schattenspendenden Bäumen zu gestalten.

Das Überbauungskonzept stellt eine zeitgemässe Fortschreibung des vorhandenen, Ortsbaulichen Musters dar. Aufgrund von § 50 PBG sind Kernzonengebiete solche, die in ihrer Eigenart erhalten oder – dies ist vorliegend von Bedeutung – erweitert werden sollen. Im Rahmen eines Gestaltungsplans darf zudem von den Bestimmungen über die Regelbauweise (insb. Ausgestaltung und Abmessung) abgewichen werden.

Ausserdem ist festzustellen, dass der pGP die Ausgestaltung der Wohnformen nicht definiert. Eine derartige Festlegung würde auch dem Wesen eines Gestaltungsplanes widersprechen. Es wird im Rahmen der Baugesuchsprüfung erforderlich sein, die gesetzlich verlangten Wohnqualitäten einzufordern.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

4.3 Dachgestaltung

- 4 / C 02.06 *Um den Gesamteindruck der Kernzone "Toussen" zu erhalten, wird*
5 / C 05.04 *in mehreren Einwendungen gefordert, dass zugunsten von Giebel-*
6 / C 07.02 *dächer auf das Flachdachgebot verzichtet wird.*
7 / C 16.03
8 / C 19.01
9 / C 25.03
10 / C 27.0
11 / C 28.04
12 / C 30.04
13 / C 31.03
14 / C 32.03
15 / C 36.02

Art. 13 BZO gestattet bei zeitgenössischer Architektur Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gemäss den Art. 8 bis 12 BZO. Für die Einheitlichkeit der Bebauung des Postareals ist daher an der bisherigen Formulierung festzuhalten.

Es kommt hinzu, dass die Flachdächer zu einer an dieser Lage erwünschten und auch von übergeordneter Instanz geforderten Retention des Meteorwassers führen.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

4.4 Fachgutachten

- 39 / C 19.03 *Es wird verlangt, dass ein Fachgutachten zur Gestaltung der Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 13 BZO einzuholen ist.*

Die Forderung wird in der Formulierung von Art. 10 Abs. 4 pGPV bereits erfüllt. Präzisiert wird in diesem Zusammenhang auch, wem die Kosten des Fachgutachtens obliegen.

Die Forderung wird bereits erfüllt.

5 Einwendungen betreffend die Erschliessung und Parkierung

5.1 Verzicht auf Zufahrt ab Dorfstrasse

In mehreren Einwendungen wird gefordert auf die bezeichneten Zufahrten ab der Dorfstrasse zu verzichten. Insbesondere werden Bedenken geäussert, dass die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen von der Dorfstrasse her, in Konflikt mit der Bushaltestelle und dem Fussverkehr steht. Es wird zudem vermutet, dass die Ausfahrt zu wenig übersichtlich ist. Damit mehr Platz für die "Begrünungszone" geschaffen werden kann, wird in mehreren Einwendungen weiter verlangt, nur eine Zufahrt zu den Parkplätzen vorzusehen sowie die Erschliessungsvarianten zu überdenken.

25 / C 02.02

27 / C 15.02

29 / C 18.04

31 / C 31.02

32 / C 32.02

33 / C 34.05

Die Erschliessung (II) ab der Dorfstrasse wurde mit dem Amt für Verkehr vorbesprochen. In diesem Zusammenhang wurden durch ein externes Ingenieurbüro, welches auch für die Umgestaltung der Dorfstrasse verantwortlich zeichnet, die Lage der Bushaltestelle und auch die Erschliessung der offenen Abstellplätze geprüft. Insofern erweisen sich die Bedenken in den Einwendungen als nicht stichhaltig.

Unbesehen hiervon wird auf die verkehrsmässige Erschliessung (II) ab der Dorfstrasse verzichtet. Daraus wird sich eine in allen Teilen bessere Platzgestaltung und Platzqualität ergeben.

Den Einwendungen wird zugestimmt.

Nicht in Betracht gezogen werden kann hingegen der gänzliche Verzicht auf Ein- und Ausfahrten ab der Dorfstrasse. An der im Übersichtsplan bezeichneten Zufahrt (I) ab der Dorfstrasse für die Baubereiche A bis D wird festgehalten.

26 / C 10.02

28 / C 16.02

30 / C 23.02

Die Forderungen, welche einen gänzlichen Ausschluss von Zu- und Wegfahrten ab der Dorfstrasse verlangen bzw. die diesbezüglich lautenden Einwendungsteile werden abgelehnt.

5.2 Fahrzeugabstellplätze

5.2.1 Fahrzeugabstellplätze unterirdisch anordnen

- 41 / C 01.01 *In mehreren Einwendungen wird verlangt, auf die oberirdische Parkierungsanlage zugunsten eines Dorfzentrums zu verzichten und sämtliche Abstellplätze in Tiefgaragen bzw. in einer gemeinsamen Tiefgarage anzuordnen. In einer einzelnen Einwendung wird vorgeschlagen im Bereich der Platzfläche höchsten einen Notfallparkplatz vorzusehen.*
- 44 / C 04.03_a
45 / C 05.01
46 / C 06.04
47 / C 07.01
48 / C 09.01
50 / C 12.01
53 / C 16.01
55 / C 18.01
56 / C 19.06
57 / C 20.03
58 / C 21.01
59 / C 22.01
61 / C 24.02
62 / C 25.02
66 / C 31.01
67 / C 32.01
68 / C 33.01_a
70 / C 34.04
72 / C 36.01
- 42 / C 02.04 *Alternativ wird auch gefordert, die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze zu verkleinern. Von einzelnen Einwendern wird verlangt, mindestens die Hälfte der vorgesehenen 40 Abstellplätze in die Tiefgarage zu verlegen. Zudem sollen die offenen Abstellplätze seitlich angeordnet und nur für Kurzzeitparken vorgesehen werden.*
- 43 / C 03.03_b
49 / C 10.01
51 / C 13.01
60 / C 23.01
64 / C 28.01
65 / C 30.01
71 / C 35.02_a
73 / C 27.03
- 63 / C 26.03 *In einer einzelnen Einwendung wird zudem vorgeschlagen, die offenen Abstellplätze teilweise zu überdachen. Damit könnte für die Überbauung Freiraum im Bereich der Überdachung geschaffen werden.*

In den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, dass neben einem attraktiven und gut funktionierenden Dorfzentrum unter anderem auch eine sach- und nutzweisengerechte Parkierungslösung für das Postareal vorzusehen ist.

Für alle Betriebe sollen innerhalb der Gemeinde gleiche Möglichkeiten hinsichtlich der Anordnung und Lage von Abstellplätzen bestehen. Der Bedarf offener Abstellplätze insbesondere für Kunden ist ausgewiesen. Eine ausschliessliche Anordnung von Abstellplätzen in Tiefgaragen kann unter diesem Gesichtspunkt nicht in Betracht gezogen werden.

Es wird eine Reduktion der Anzahl offener Abstellplätze vorgenommen. Die Aussagen zur Ausgestaltung der im Übersichtsplan bezeichneten "Platzfläche" und der "erweiterten Platzfläche" werden dahingehend präzisiert, dass die beiden Bereiche als räumliche Einheit wirken und dementsprechend auszugestalten sind. Zur Stärkung des räumliche Bezuges zwischen den beiden Bereichen wird im Übersichtsplan eine Abfolge von hochstämmigen Bäumen, als Baumgruppe, Einzelbäume bis hin zur einer, die beiden Bereiche fassenden Baumreihe, vorgegeben.

Mittels einer zusätzlichen Nutzungsordnung wird die temporäre Inanspruchnahme der "erweiterten Platzfläche" für die Bevölkerung zu regeln und zu sichern sein. Die Nutzungsordnung bildet jedoch nicht Inhalt des Gestaltungsplanes.

Den Einwendungen wird teilweise zugestimmt.

5.2.2 Zufahrt zu Fahrzeugabstellplätzen

In mehreren Einwendungen wird verlangt, nur eine Zufahrt zu den Parkplätzen vorzusehen. Die Einfahrt zu diesen PP sollte möglichst weit weg von der Kreuzung und nur von der Dorfstrasse her erfolgen. In einer weiteren Einwendung wird präzisiert, dass die offenen Abstellplätze direkt an der Dorfstrasse angeordnet werden sollen. Um die Verkehrssituation mit Lichtsignalanlage und Bushaltestelle an der Dorfstrasse zu entlasten, wird alternativ hierzu angeregt, die Zu- / Wegfahrt allein von der Ottenbacherstrasse her vorzusehen.

34 / C 17.03
35 / C 35.02_b
42 / C 02.04
52 / C 13.02

Aus orts- und städtebaulichen Überlegungen soll die eigentliche Platzfläche vom öffentlichen Strassenraum her zugänglich und einsehbar sein. Ein Platz in der zweiten Bautiefe widerspricht diesem Gedanken. Dies hat zur Folge, dass die vorgesehene Anordnung der oberirdischen Abstellplätze daher als sachgerecht eingestuft wird. Um die verkehrliche Situation insgesamt zu verbessern, wird hingegen nur noch eine einzelne Zufahrt zur oberirdischen Parkierungsanlage ab der Ottenbacherstrasse vorgesehen.

Den Einwendungen wird teilweise zugestimmt.

5.2.3 Zusammenhängende Tiefgarage

69 / C 34.03 *Es wird verlangt, dass aus Gründen einer besseren Erschliessung zwingend eine gesamthaft zusammenhängende Tiefgarage im pGP festzuschreiben ist.*

Im pGP können Aussagen zur Planung von Erschliessungsanlagen nur einvernehmlich oder wenn keine Landumlegungen nötig sind, vorgesehen werden. In den Vorschriften zum pGP werden die Voraussetzungen geschaffen, dass eine oder mehrere Tiefgaragen erstellt werden können. An der getroffenen Formulierung wird festgehalten.

Die Einwendung wird abgelehnt.

5.2.4 Parkplatzreglement

74 / C 04.03_b *Es wird der Einbezug der Fahrzeugabstellplätze in das neue Parkplatzreglement verlangt.*

Aus der Einwendung ist nicht ersichtlich, auf welches "neue Parkplatzreglement" Bezug genommen wird. In den Vorschriften zum pGP wird hingegen die Forderung aufgenommen, dass öffentlich zugängliche Abstellplätze, mit Ausnahme derjenigen für Wohnnutzungen, zu bewirtschaften sind.

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

5.2.5 Abstellplätze für Fahrräder

40 / C 28.02_b *Es wird verlangt, die Veloabstellplätze überdacht zu bauen und deren Anzahl grosszügig zu bemessen.*

Auf die Forderung, wonach sämtliche Veloabstellplätze überdacht werden sollen, wird nicht eingetreten. Wo erwünscht und als zweckmässig erachtet, werden die Voraussetzungen geschaffen, damit oberirdische und überdachte Veloabstellplätze angeordnet werden können.

Bezüglich der Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze werden die Vorgaben der Baudirektion des Kantons Zürich berücksichtigt. Daraus ergeht eine erhöhte Anzahl Veloabstellplätze. Dies gegenüber derjenigen, welche sich aus den Vorschriften in der Fassung des pGP gemäss öffentlicher Auflage ergeben hätte.

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

6 Einwendungen zur Umgebungsgestaltung sowie zu Ausgestaltung und Lage der zentralen Platzfläche

6.1 Lage der Platzfläche

In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass die Platzfläche ggf. in Abtausch mit den offenen Abstellplätzen von der lärmigen Dorfstrasse weg in den hinteren Teil des Innenhofes (zwischen die neuen Wohn- und Dienstleistungsbauten) zu verlegen ist. In einzelnen Einwendungen wird zudem verlangt, die Platzfläche zu vergrössern (ca. 2/3 der gesamten Innenhoffläche).

81 / C 03.03_a
87 / C 13.03
88 / C 14.02
89 / C 15.03
90 / C 17.02
91 / C 18.02
92 / C 19.04_a
94 / C 20.02
104 / C 34.02

Aus orts- und städtebaulichen Überlegungen soll die eigentliche Platzfläche vom öffentlichen Strassenraum her einsehbar und zugänglich sein. Deren Anordnung in einer zweiten Bautiefe widerspricht diesem Gedanken. Dies hat zur Folge, dass die vorgesehene Anordnung der Platzfläche wie auch der oberirdischen Abstellplätze als richtig erachtet wird. Hingegen wird nur noch eine einzelne Zufahrt zur oberirdischen Parkierungsanlage ab der Ottenbacherstrasse vorgesehen. Damit verbunden ist eine gesteigerte freiräumliche Qualität für die "Platzfläche".

Weiter werden die Aussagen zur Ausgestaltung der im Übersichtsplan bezeichneten "Platzfläche" und der "erweiterten Platzfläche" dahingehend präzisiert, dass die beiden Bereiche als räumliche Einheit wirken und dementsprechend auszugestalten sind. Zur Stärkung des räumliche Bezuges zwischen den beiden Bereichen wird im Übersichtsplan eine Abfolge von hochstämmigen Bäumen, als Baumgruppe, Einzelbäume bis hin zur einer, die beiden Bereiche fassenden Baumreihe, vorgegeben.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

6.2 Autofreier Begegnungsplatz

82 / C 04.04 *In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass die Platzfläche*
83 / C 05.02 *(Begegnungsplatz) autofrei auszugestalten und der Bevölkerung*
84 / C 07.01 *zur Erholung und für Festanlässe etc. zur Verfügung stehen soll.*

Die Platzfläche soll daher weder von der Dorfstrasse noch von der Ottenbacherstrasse her befahrbar sein. Ausgenommen sind Polizei- und Rettungsfahrzeuge ggf. noch Zulieferer.

Aus orts- und städtebaulichen Überlegungen soll die eigentliche Platzfläche vom öffentlichen Strassenraum her zugänglich und einsehbar sein.

Der Verzicht auf die Zufahrt II von Dorfstrasse her, kommt dem Anliegen an eine autofreie Platzfläche teilweise entgegen. Obwohl anzumerken ist, dass die eigentliche Platzfläche immer frei von jeglichem motorisierten Individualverkehr vorgesehen war. Weiter werden die Vorschriften über die Ausgestaltung der "Platzfläche" und der "erweiterten Platzfläche" dahingehend präzisiert, dass diese beiden Bereiche als räumliche Einheit wirken müssen und demgemäss zu gestalten sind.

In einer separaten Nutzungsordnung wird die Inanspruchnahme der "erweiterten Platzfläche" für die Bevölkerung zu regeln und letztlich zu sichern sein.

Den Einwendungen wird teilweise zugestimmt.

6.3 Vorgaben BZO bzgl. Spiel- und Ruheflächen

130 / C 27.02 *In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass an den Vorgaben*
131 / C 28.03_b *der BZO hinsichtlich der Erstellung von Spiel- und Ruheflächen festzuhalten ist.*

An der Bestimmung im pGP, welche den Ausschluss der Regelung über die Spiel- und Ruheflächen beinhaltet, wird festgehalten.

Dem Postareal insgesamt und der in diesem Bereich vorgesehenen Überbauung kommt ein Zentrumscharakter zu. Dies hat zur Folge, dass an den Aussenraum insgesamt andere und differenziertere Anforderungen zu stellen sind, als beispielsweise an Spiel- und Ruheflächen für eine ausschliessliche Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Mit den diesbezüglichen Festlegungen im pGP wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

6.4 Fehlende Spiel- und Ruheflächen für unterschiedliche Altersgruppen

Es wird das Fehlen von Spiel- und Ruheflächen für unterschiedliche Altersgruppen bemängelt. Es wird verlangt, dass die Spiel- und Ruheflächen grosszügig zu bemessen sowie qualitativ hochstehend, einladend, anregend und vielseitig zu gestalten sind. Weiter würde ein Brunnen zum Spielen und "Planschen" begrüsst.

129 / C 27.02
132 / C 28.03_b

Die Vorschriften wurden diesbezüglich präzisiert. Die gesamte Anlage ist mit differenziert ausgestalteten Freiflächen für unterschiedliche Altersgruppen auszustatten.

Anzumerken ist, dass der pGP Baugesuche und Baubewilligungen nicht ersetzt. Die Detailgestaltung des Freiraumes und dessen Ausstattung ist mit den jeweiligen Baugesuchen aufzuzeigen und nachzuweisen.

Den Einwendungen wird teilweise zugestimmt.

6.5 Kinderspielplatz

Es wird verlangt, dass an einem geschützten Bereich ein Kinderspielplatz vorgesehen wird.

128 / C 10.04

Auf die explizite Bezeichnung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet. Die Vorschriften werden jedoch dahingehend präzisiert, dass die gesamte Anlage mit differenziert ausgestalteten Freiflächen für unterschiedliche Altersgruppen auszustatten ist.

Die Forderung zur Erstellung von Aussenflächen soll somit nicht nur in Bezug auf eine einzelne Altersgruppe erfüllt werden. Im Hinblick auf ein lebendiges Dorfzentrum sollen die Freiräume unterschiedlichsten Altersgruppen zur Verfügung stehen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

7 Weitere Einwendungen

7.1 Energiestandard

133 / C 27.04 *In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass verbindliche Regelungen für eine umweltfreundliche Energieversorgung in den Vorschriften aufzunehmen sind. Dächer und Fassaden sollen für die Energiegewinnung genutzt werden. In einer Einwendung wird verlangt, dass die Gebäude zumindest im Minergie-Standard erstellt werden müssen.*

Es wird darauf verzichtet ein bestimmtes Label hinsichtlich eines zu erfüllenden Energiestandards in den Vorschriften aufzunehmen.

Hingegen werden die Vorschriften dahingehend ergänzt, dass für die Wärme- und Warmwasseraufbereitung maximal 30% fossile Energien eingesetzt werden dürfen.

Den Einwendungen wird teilweise zugestimmt.

7.2 Lärmgutachten

106 / C 34.01 *Es wird als stossend empfunden, dass die gesamte Lärmbelastung nicht in einem zusammengefassten Gutachten ersichtlich ist. Es wird die Überprüfung der den Lärmgutachten zugrunde gelegten Annahmen, insbesondere hinsichtlich Anzahl Parkierungsvorgänge und Fahrten verlangt.*

Abgestimmt auf die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) sind die Lärmgutachten jeweils gesondert, das heisst einerseits für den Verkehr sowie andererseits für Parkieranlagen vorzunehmen. Es liegen diesbezüglich keine neuen Erkenntnisse vor. Auf eine erneute Überprüfung der Anzahl Parkierungsvorgänge und Fahrten wird verzichtet, da den Lärmgutachten sachgerechte Annahmen, unter anderem zum spezifischen Verkehrsaufkommen zugrunde gelegt wurden.

Festzuhalten ist, dass das Lärmgutachten in allen Teilen korrekt, das heisst auf der Grundlage der Lärmschutzverordnung des Bundes ausgearbeitet wurde.

Die Einwendung wird abgelehnt.

7.3 Etappierung

Es wird beantragt, dass auf eine etappenweise Ausführung der Bebauung zu verzichten ist. Das ganze Areal muss zwingend zusammen geplant und auch zusammen überbaut werden. 38 / C 04.1

Grundsätzlich ist die Forderung nachvollziehbar. Dies würde Gewähr bieten, dass von vornherein ein einheitlich gestaltetes Zentrum entstehen würde.

Angesichts der unterschiedlichen Interessenlagen der einzelnen Grundeigentümer kann auf diese weitgehende Forderung jedoch nicht eingetreten werden.

In den Vorschriften des Gestaltungsplanes ist hingegen bereits eine Sicherung im Sinne der Einwendung vorgesehen. Das heisst, die prägenden Elemente des Platzraumes müssen ganzheitlich geplant und letztlich auch gebaut werden.

Die Einwendung wird abgelehnt.

7.4 Behindertengerechte Bauweise / Zugang zu Verkaufsfläche

Es ist die Möglichkeit zu schaffen, dass die Kundinnen und Kunden des VOI direkt von der Tiefgarage in den Laden gelangen. 138 / C 34.06

Eine diesbezügliche Ergänzung des pGP ist nicht erforderlich. Es gelten die übergeordneten Festlegungen des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG). "Bei öffentlich zugänglichen Bauten müssen der Zugang zum Gebäude wie auch die Benutzbarkeit der öffentlich zugänglichen Teile und der dazugehörigen Annexeinrichtungen (Toiletten, Lifte usw.) im Gebäudeinnern gewährleistet sein. Grundsätzlich gilt, dass nicht sämtliche Zugänge behindertengerecht gestaltet sein müssen. Es genügt, wenn der Haupteingang diese Anforderungen erfüllt.

Es dürfen jedoch keine unverhältnismässigen Umwege entstehen. Unstatthaft wäre auch der Zugang über einen Warenlift eines Hintereingangs oder der ausschliessliche Zugang über die Tiefgarage."¹

¹ Zürcher Planungs- und Baurecht, Bau- und Umweltrecht, Christoph Fritzsche, Peter Bösch, Thomas Wipf, Band 2, Gebäude und Räume; Ausrüstungen, Behinderten und Betagte, Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, S. 992.

Mit dem Richtprojekt wird gezeigt, dass diese spezifischen Anforderungen erfüllt werden können.

Die diesbezügliche Forderung wird bereits erfüllt.

8 Zuschriften, welche nicht als Einwendungen eingestuft werden

Zusammen mit den Einwendungen ergaben sich auch vereinzelt Anmerkungen, welche lediglich mittelbar mit dem Gestaltungsplan in Verbindung stehen. Da es sich um Anliegen handelt, die nicht Gegenstand des Entwurfs des privaten Gestaltungsplans Postareal darstellen, werden die Ausführungen lediglich zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf eine vollständige Übersicht aller im Rahmen der öffentlichen Auflage geäusserten Anliegen werden auch diese Hinweise nachstehend aufgeführt. Soweit dies möglich ist und / oder zur Transparenz beitragen kann, werden die Hinweise kommentiert. Daraus ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die Planungsvorlage.

8.1 Neuaufnahme der Standortüberlegungen für einen Dorfplatz bzw. ein Dorfzentrum

18 / C 23.03 *In mehreren Hinweisen wird gefordert, die Standortüberlegungen für eine Zentrums- und Dorfplatzüberbauung neu aufzunehmen.*
19 / C 26.05 *Unter anderem wird angeregt, dass der Dorfplatz in der Dorfmitte, vorzugsweise an einer Tempo-30-Zone anzuordnen ist. Als hierfür möglicher Standort wird das Areal gegenüber der reformierten Kirche bzw. dem Gemeindehaus im Sinne eines Beispiels erwähnt.*

Die Forderung bildet nicht Inhalt des privaten Gestaltungsplanes Postareals. Dass ein Dorfzentrum bzw. Dorfplatz am Standort Postareal vorzusehen ist, steht in Zusammenhang mit den anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2012 festgelegten Zielsetzungen für die bezeichnete Gestaltungsplanpflicht.

Sollte eine (erneute) Diskussion der Standortfrage für ein Dorfzentrum in der Gemeinde zu einer gänzlich anderen Einschätzung führen, so hätte dies nicht nur eine Teilrevision der Nutzungsplanung sondern auch eine Teilrevision des regionalen Richtplanes zur Folge.

Kenntnisnahme.

8.2 Bushaltestelle "Toussen"

8.2.1 Ausgestaltung der Bushaltestelle "Toussen"

In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass die Bushaltestelle "Toussen" im Bereich der Dorfstrasse als behindertengerechte Fahrbahnhaltestelle auszugestaltet ist. Dabei wird in einer einzelnen Einwendung zudem verlangt, dass das Überholen des Busses für den nachfolgenden Verkehr nicht möglich sein soll.

1 / C 30.03

2 / C 35.03

Die Ausgestaltung der Bushaltestelle sowie die Ausgestaltung der Dorfstrasse bilden nicht Gegenstand des privaten Gestaltungsplanes Postareal. Beide Sachverhalte sind im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes über die Dorfstrasse abzuhandeln. Im Gestaltungsplan wird lediglich Vorsorge getroffen, dass eine Lösung mit Busbuchten nicht verunmöglicht wird. Im Übersichtsplan wird hierfür einzig der erforderliche Flächenbedarf als Informationsinhalt dargestellt.

Seitens des zuständigen Vertreters des Amtes für Verkehr (AfV) wurde festgehalten, dass die Ausbildung der Bushaltestelle "Toussen" sowohl mittels einer Busbucht als auch mit einer Fahrbahnhaltestelle denkbar ist. Nicht zulässig wären jedoch zwei unmittelbar hintereinanderliegende Fahrbahnhaltestellen.

Unbesehen davon, ob die Haltestelle "Toussen" als Busbucht oder als Fahrbahnhaltestelle vorgesehen wird, ist diese hindernisfrei bzw. behindertengerecht auszugestalten.

Kenntnisnahme.

8.2.2 Lage der Bushaltestelle "Toussen"

Es wird verlangt, die Bushaltestelle "Toussen" unmittelbar vor dem Lichtsignal anzuordnen. Die Haltestelle könnte zudem als Rechtsabbiegespur für den Individualverkehr genutzt werden.

3 / C 34.07

Die Forderung bildet nicht Inhalt des privaten Gestaltungsplanes. Die Ausgestaltung der Haltestelle und des Knotens ist im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes über die Dorfstrasse aufzuzeigen.

Kenntnisnahme.

8.3 Zugänglichkeit für Velos

139 / C 28.02 *Es wird verlangt, dass der Zugang für Velos vorrangig zu beachten sei.*

Aufgrund der Umgestaltung der Dorfstrasse und des Knotens Toussen (Dorfstrasse / Ottenbacherstrasse / Mettmenstetterstrasse) ist vorgesehen, eine insgesamt bessere Situation für den Veloverkehr zu schaffen. Neben Radstreifen sind insbesondere auch vorgezogene Haltebereiche angedacht. Im Übrigen können im pGP keine Aussagen zu Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches getroffen werden.

Kenntnisnahme.

8.4 Nutzungsordnung für erweiterte Platzfläche

36 / C 02.07
37 / C 14.03_a *Es wird verlangt eine Nutzungsordnung für die im Übersichtsplan bezeichnete "erweiterte Platzfläche" in den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan aufzunehmen. In einer weiteren Einwendung wird gerügt, dass die Nutzung der 40 offenen oberirdischen Parkplätze als "Begegnungsplatz" zu ungenau definiert ist.*

Eine Nutzungsordnung für die offenen, oberirdischen Abstellplätze im Hinblick eines Begegnungsortes für die Öffentlichkeit bildet nicht Bestandteil des vorliegenden pGP. Für die geforderte Festlegung würde auch keine Rechtsgrundlage bestehen.

Hingegen ist vorgesehen, eine Nutzungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümern zu erlassen. Darin sollen die Ansprüche an den Platzraum für alle Beteiligten, das heisst auch der Allgemeinheit, umfassend geregelt werden.

Kenntnisnahme.

8.5 Restaurantbetrieb während Bauphase

127 / C 04.02 *Es wird verlangt, dass mit der Pächterin des Restaurants Kreuzstrasse während der Bauzeit eine Alternative auszuhandeln ist.*

Für eine diesbezügliche Regelung im Gestaltungsplan besteht keine rechtliche Grundlage.

Kenntnisnahme.

8.6 Nutzweisen

8.6.1 Hinweise zu Wohnungsgrössen gemäss Richtprojekt

Es wird begrüsst, dass in den Häusern in den Baubereichen A und B kleinere Wohnungen vorgesehen sind. In diesem Rahmen soll auch betreutes Wohnen (Alterswohnungen) möglich sein. 107 / C 03.04

Der Hinweis bezieht sich auf das Richtprojekt. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden lediglich die Voraussetzungen geschaffen, dass unter anderem auch die Bereitstellung von Alterswohnungen möglich ist. Es besteht jedoch keine diesbezügliche Erstellungspflicht. Das heisst, es bleibt den jeweiligen Bauträgern überlassen, ob derartige Wohnungen – wie in der Zuschrift hervorgehoben – letztlich erstellt werden.

Von einer Pflicht zur Erstellung eines Anteils an Alterswohnungen wird abgesehen.

Die Hinweise bezüglich Alterswohnungen werden zur Kenntnis genommen.

8.6.2 Einkaufsmöglichkeiten

Es wird ausgeführt, dass im oberen Teil des Dorfes bereits genügend Einkaufsmöglichkeiten (Coop und Volg) bestehen. In diesem Zusammenhang wird in Frage gestellt, ob die erwünschte Kundenfrequenz für den VOI je erreicht wird und sich die Verkaufsfläche überhaupt rechnet. Befürchtet werden insbesondere leere Verkaufsflächen sowie ein kaum benutzter Begegnungsplatz. 110 / C 22.02
111 / C 32.04

Grundsätzlich steht es den jeweiligen Grundeigentümern frei, innerhalb des gesetzlichen Rahmens über die Nutzweise auf dem eigenen Grundstück zu befinden.

Mit dem Gestaltungsplan werden in Nachachtung von Art. 26 BZO lit. a) die Voraussetzungen für die darin geforderten Nutzweisen geschaffen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8.7 Anmerkungen zum Verfahren

8.7.1 Architekturwettbewerb

136 / C 26.01 *Es wird beanstandet, dass für das Postareal, wie vom Kanton vorgeschlagen, kein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde. Es wird verlangt, dass über das Postareal ein Architektur-Wettbewerb durchgeführt und auf dieser Grundlage ein Gestaltungsplan ausgearbeitet wird.*
137 / C 35.01

Anlässlich der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplanes Postareal wurde ein Testplanungsverfahren mit einem eingehenden Variantenstudium durchgeführt. Dem Bearbeitungsteam wurde beratend ein Begleitgremium zur Seite gestellt, in welchem unter anderem auch der Kanton Zürich (ARE / AfV) Einsitz nahm. Das diesbezügliche qualitätsvolle Verfahren wurde vom Kanton denn auch eingehend gewürdigt.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung und der Überführung in einen privaten Gestaltungsplan wurde auf das bestehende Richtprojekt zurückgegriffen und dieses sinnrichtig weiterentwickelt. Für diese Arbeit wurde wiederum das seinerzeitige Bearbeitungsteam beigezogen.

Kenntnisnahme.

8.7.2 Orientierungsveranstaltung

125 / C 01.02 *Es wird die fehlende Information anlässlich der Orientierungsveranstaltung über die Nutzweisen "Spitex, Drogerie-Verkaufsladen, Post, etc." bemängelt.*

Mit dem privaten Gestaltungsplan Postareal werden nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mögliche Anordnung der einzelnen Nutzweisen geschaffen. Dabei steht es den Grundeigentümern frei, die angebotenen Möglichkeiten für die Nutzweisen letztlich umzusetzen.

Es wäre in einem Gestaltungsplan weder statthaft noch sachgerecht, die Nutzweisen eng auf eigentliche Tätigkeiten zu beschränken. Anlässlich der Orientierungsversammlung wurde auch besonders erwähnt, dass ein Gestaltungsplan den Rahmen für die zulässigen Nutzweisen festschreibt, hingegen nicht die einzelnen Tätigkeiten beschränken oder in den Vordergrund stellen kann.

Kenntnisnahme.
