

Privater Gestaltungsplan Sigst Süd

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am
(Liste siehe nächste Seite)

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Kat. Nr.	Grundeigentümer
105, 4190	Erbengemeinschaft Riethmann: Lisabeth Riethmann Lotti Pieper-Riethmann
134, 142	Hermann Aeberli
138	Verena Brumm-Aeberli
2390	Max Weber
4187, 4188, 4189	Politische Gemeinde Erlenbach
4191	Viktor Brunner Elisabetha Brunner-Tschirky
4192	Beat Meier
141	Gesamteigentümer Flurweggemeinschaft: Hermann Aeberli Dr. Enrico Steinbrüchel Max Weber

Inhalt

1. Einleitung	4
2. Einwendungen	5
2.1 Linda Mühlemann	5
2.2 Sybille und Georg Schäppi	5
2.3 Asja Rentsch	6

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 12. Februar 2016 bis 11. April 2016. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) beantragte eine Fristverlängerung bis zum 21. April 2016, welcher stattgegeben wurde.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von fünf Antragstellenden total 19 Einwendungen eingegangen.

Sämtliche Anliegen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliessen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in den Gestaltungsplan ein.

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen festzusetzen und bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

Anhörung

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU), den Nachbargemeinden Küsnacht und Herrliberg sowie der SBB zur Anhörung unterbreitet.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 22. April 2016 vor. Der Umgang mit dem Inhalt des Vorprüfungsberichtes ist im Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.

2. Einwendungen

2.1 Linda Mühlemann

Zufahrt Baubereich D

Einwendung:

Art. 7 Abs. 5 der Bestimmungen (Zufahrt Baubereich D) sei ersatzlos zu streichen und dementsprechend der dunkelblaue Pfeil für die Zu- und Wegfahrt im südwestlichen Teil von Baubereich D im Situationsplan zu streichen.

Erwägungen:

Die Einwenderin begründet das Anliegen damit, dass die Zugangsnormalien für den bestehenden Zufahrtsweg lediglich die Erschliessung von 10 Wohneinheiten erlauben, wovon fünf bereits heute bestehen. Dies ist vordergründig richtig, an dieser Lage jedoch nicht massgebend. So erlauben dieselben Zugangsnormalien, in dichter Bebauung und bei guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr 30 Wohneinheiten an einen Zufahrtsweg anzuschliessen. Das Grundstück liegt in nächster Nähe zum Bahnhof Erlenbach in der Güteklasse B, womit es sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Und die vorausgesetzte dichte Bebauung ist mit der zulässigen AZ von 110% ebenfalls gegeben.

Zudem ist in dem vom Gemeinderat festgesetzten Masterplan die bestehende Zufahrt als Nebenerschliessung bezeichnet. Diese kann für bestehende Nutzungen und im beschränktem Umfang für Neu- und Erweiterungsbauten im Areal Sigst beansprucht werden.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

2.2 Sybille und Georg Schächli

Gebäudehöhe

Einwendung:

Im bergseitigen Bereich der Überbauung (Lerchenberg-/Sigststrasse) sei die Gebäudehöhe um ein Stockwerk (ca. 3.5 m) zu reduzieren.

Erwägungen:

Im rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse sind die zulässigen Grundmasse abschliessend festgelegt. Demgemäss sind vier Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 14.7 m erlaubt. Dies gilt auch für die Baubereiche C1/C2 und E1/E2 im bergseitigen Bereich der Überbauung. Diese Grundmasse könnten mit dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd zwar freiwillig unterschritten werden. Das Ziel einer dichten Überbauung im Zentrumsbereich würde damit jedoch in Frage gestellt.

Aus ortsbaulicher Sicht erscheint es zweckmässig, den Dichte- und Höhengsprung nicht innerhalb des Gebietes Sigst, sondern erst bergseits der Bahnlinie vorzunehmen. Im Übrigen ist die Anforderung einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen, welche auch eine rücksichtsvolle Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einschliesst. Auch Art. 24 Abs. 3 BZO verlangt eine hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

2.3 Asja Rentsch

Mehrwertausgleich

Einwendung 1:

Von den privaten Grundeigentümern sei ein angemessener Mehrwertausgleich an die Gemeinde zu bezahlen.

Erwägungen:

Die Einwenderin begründet ihr Anliegen damit, dass die Gemeinde auf die Realisierung eines Bauvorhabens verzichte und den Privaten stattdessen einen grünen Innenhof zur Verfügung stelle, was für diese einen erheblichen Planungsgewinn darstelle. Diese Darstellung trifft so nicht zu. Weder verzichtet die Gemeinde auf eine Überbauung, noch erzielen die Privaten wegen dem Freiraum einen Planungsgewinn. Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse sieht für alle Grundstücke mit Detailgestaltungsplanpflicht eine zulässige Ausnützungsziffer von 110 % vor. Im Gegenzug wird der Raum für einen öffentlichen Freiraum gesichert. Dessen Fläche bleibt ausnützbar. Der öffentliche Freiraum dient nicht nur den Privaten, sondern ist frei zugänglich.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Ausnützungstransfer von Gemeinde an Private

Einwendung 2:

Sollte ein Transfer der Ausnützungsziffer von gemeindeeigenen Grundstücken an Private stattfinden, sei dieser abzugelten.

Erwägungen:

Der Gestaltungsplan sieht keinen Ausnützungstransfer zwischen gemeindeeigenen und privaten Grundstücken vor. Er schliesst eine solche Möglichkeit aber auch nicht explizit aus. Selbstverständlich sind im Einzelfall entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen. Solche privatrechtliche Vereinbarungen sind aber nicht Gegenstand des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd, der die planungsrechtlichen Sachverhalte regelt.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Beitrag an Erstellungskosten

Einwendung 3:

Die privaten Grundeigentümer seien zu verpflichten, einen angemessenen Beitrag an die Erstellungskosten der öffentlichen Grünanlage zu leisten.

Erwägungen:

Dieser Punkt wird ein Verhandlungsgegenstand in den auszuarbeitenden Vertragswerken zwischen allen am Freiraum Sigst beteiligten Grundeigentümern sein. Er ist aber nicht Bestandteil des Gestaltungsplans selbst.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Ökologie und Bäume

Einwendung 4:

Die öffentliche Grünanlage sei mit ökologisch wertvollen Pflanzen zu begrünen und die Überdeckung der Tiefgarage sei so auszugestalten, dass in der Grünanlage auch das Pflanzen von Bäumen (und nicht nur von Büschen) möglich ist.

Erwägungen:

Der aus dem Studienauftrag Freiraum Sigst hervorgegangene Projektvorschlag der Landschaftsarchitekten Anton & Ghiggi wird dem Gestaltungsplan als wegleitendes Richtprojekt für die Umsetzung des Freiraums zugrunde gelegt. Dieses sieht eine reichhaltige Gesamterscheinung mit hochstämmigen Bäumen, Staudenpflanzen und Wiesenflächen vor. Die Möglichkeiten für eine ökologisch wertvolle und hochstämmige Bepflanzung sind ohne weiteres vorhanden, hinsichtlich der Tiefgaragen aber auch vom Etappierungsverlauf abhängig. Das Anliegen der Einwanderin erscheint bei einem öffentlichen Freiraum im Sinne einer Vorbildfunktion der Gemeinde durchaus gerechtfertigt. Art. 3 der Bestimmungen kann mit der Anforderung einer naturnahen Bepflanzung ergänzt werden.

Beschluss: Einwendung kann teilweise berücksichtigt werden.

Preisgünstige Wohnungen

Einwendung 5:

Die privaten Grundeigentümer seien zu verpflichten, einen Anteil von 30 % an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen.

Erwägungen:

Die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen ist kein Ziel des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse und auch kein verlangter Regelungsinhalt in den Detailgestaltungsplänen. Zudem fehlt hierfür eine Rechtsgrundlage. Es steht den Grundeigentümern frei, preisgünstige Wohnungen zu erstellen.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Wohnanteil

Einwendung 6:

Es sei ein Wohnanteil von mindestens 70 % zu definieren.

Erwägungen:

Art. 18 Abs. 3 BZO schreibt vor, dass mindestens 30 % der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden müssen. Ein weitergehender minimaler Wohnanteil wird vom öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse nicht verlangt. Er beschränkt lediglich Wohnnutzungen in den Erdgeschossen an der Bahnhofstrasse. Ohnehin dürfte die Forderung der Einwenderin offene Türen einrennen, da kaum anzunehmen ist, dass an dieser für das Wohnen sehr interessanten zentralen Lage reine Bürobauten erstellt werden.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Energiestandard

Einwendung 7:

Der Standard Minergie-P-Eco dürfe nicht unterschritten werden, es sei gar ein Standard Minergie-A-Eco anzustreben.

Erwägungen:

Art. 24 Abs. 3 BZO schreibt im Rahmen der Gestaltungsplanverpflichtung für das Teilgebiet Sigst eine Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie vor. Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse präzisiert diese Anforderung, indem er eine Energieversorgung verlangt, welche über die gesetzlichen Minimalanforderungen hinausgeht. Der private Gestaltungsplan Sigst Süd setzt diese Vorgabe mit der Pflicht zur Unterschreitung der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften um 10 % um.

Die Wärmedämmvorschriften werden zudem laufend verschärft. So sehen die künftigen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2014) vor, den zulässigen Energiebedarf auf 35 kWh/m² zu senken und die Produktion erneuerbarer Energie am Gebäude selbst zu verlangen. Die Vorgaben werden damit immer stärker dem geltenden Minergie-P-Wert angenähert. Es steht den Grundeigentümern frei, einen noch höheren Standard und den Eco-Zusatz anzustreben.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Obergrenze Parkplatzzahlen

Einwendung 8:

Es sei eine verbindliche Obergrenze von Parkplätzen zu definieren im Umfang der in erläuternden Bericht genannten reduzierten Parkplatzzahlen.

Erwägungen:

Die Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans Sigst erlauben es, die in Art. 41 Abs. 1 BZO verlangte minimale Parkplatzzahl erheblich zu unterschreiten.

Zudem erscheint es nicht angemessen, für ein vergleichsweise kleines Gebiet wie dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans Sigst Süd eine wesentlich strengere Regelung durchzusetzen, als in den übrigen Gebieten des Bahnhofquartiers. Eine solche Regelung hätte im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse getroffen werden müssen, was im Rahmen dessen Erarbeitung abgelehnt wurde. Daher muss es den Grundeigentümern überlassen werden, ob sie das Reduktionspotential ausschöpfen möchten.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Veloverbindung

Einwendung 9:

Es seien die erforderlichen Vorkehren zu treffen, um im Falle einer Gesamtüberbauung des Areals Sigst die Veloverbindung zum Bahnhof sicherzustellen.

Erwägungen:

Zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2012 unter anderem auch die Teilrevision des Verkehrsplans beschlossen. Darin sind neu die geplanten öffentlichen Fusswege im Gebiet Sigst festgelegt. Radwege sind nicht vorgesehen. Daher besteht keine Legitimation, im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd Veloverbindungen zu verlangen. Die bestehenden Möglichkeiten auf der Bahnhofstrasse mit Tempo 30 sind genügend.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Näherbaurecht

Einwendung 10:

Es sei auf das Näherbaurecht im Teilgebiet 2 zu Kat.-Nr. 4190 zu verzichten. Das Gebäude im Teilgebiet 2 sei mit einer realisierbaren Grundfläche von 1812 m² ohnehin schon völlig überdimensioniert.

Erwägungen:

Die Einwanderin unterliegt offensichtlich einem Missverständnis. Beim Mass von 1812 m² im Teilgebiet 2 (Baubereich B) handelt es sich nicht um die realisierbare Fläche, sondern um die massgebliche Grundfläche zur Bestimmung der Ausnützung. Zulässig ist eine anrechenbare Geschossfläche von total 1993 m² in vier Vollgeschossen und aufgeteilt in 2-3 Gebäude. Unter Berücksichtigung der nicht anrechenbaren Aussenwandquerschnitte bedeutet dies, dass z.B. drei Gebäude mit einer Grundfläche von je 18x10 m erstellt werden könnten. Dies als völlig überdimensioniert zu bezeichnen, ist kaum angemessen. Das Näherbaurecht hat im Übrigen nichts mit der baulichen Dichte zu tun, sondern erweitert lediglich den Spielraum für die Anordnung der Gebäude.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Wegverbindung

Einwendung 11:

Es sei sicherzustellen, dass die Gebäude in den Baubereichen C2 und E1 nicht zusammengebaut werden, um eine Wegverbindung von der Lerchenbergstrasse in den Park zu ermöglichen.

Erwägungen:

Es ist nicht einzusehen, wofür es eine zusätzliche Wegverbindung zwischen den Baubereichen C2 und E1 braucht. Der Freiraum Sigst ist von der Lerchenbergstrasse über die Sigststrasse und über den bestehenden schmalen Fussweg südlich der Baubereiche problemlos erreichbar. Ohnehin findet diese Forderung keine Grundlage im Verkehrsplan und im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Überstellung Freiraum

Einwendung 12:

Auf die Überstellung des Freiraums im Baubereich D durch die Hofraumlinie sei zu verzichten, da diese den Grünraum beschneidet.

Erwägungen:

Die Beanspruchbarkeit der Hofraumlinie ist im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse geregelt. Die flächengleiche und zusammenhängende Kompensation des Grünraums ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Ob die Kompensation zweckmässig ist, ist dannzumal zu beurteilen.

Beschluss: Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.