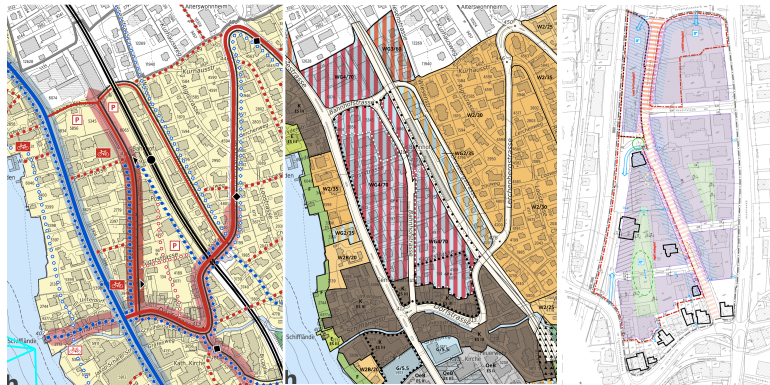


Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung
Umsetzung Einzelinitiative «Aufhebung
öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse»

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung



Ausschnitt Verkehrsrichtplan

Ausschnitt Zonenplan

Öffentlicher Gestaltungsplan
Bahnhofstrasse

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Einzelinitiativen	7
1.3	Umsetzung Einzelinitiative	8
1.4	Vorgehen	11
2	UMSETZUNG EINZELINITIATIVE	13
2.1	Verkehrsplan	13
2.2	Zonenplan	15
2.3	Anpassungen Bau- und Zonenordnung	16
2.4	Aufhebung Öffentlicher Gestaltungsplan	17
3	AUSWIRKUNGEN	18
4	MITWIRKUNG	24

Auftraggeber

Gemeinde Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Cédric Arnold

Titelbild

Ausschnitt Verkehrsrichtplan, Ausschnitt Zonenplan, Situation öffentlicher
Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Entwicklung Bahnhofstrasse

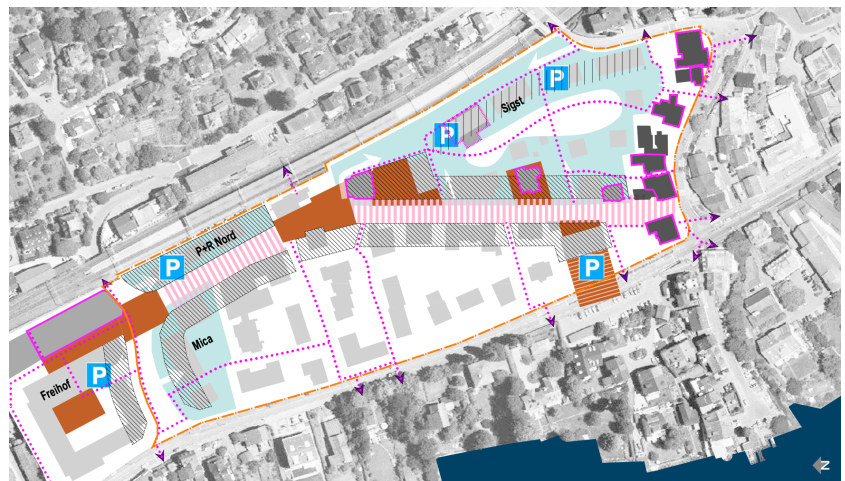
Auf Antrag der Gemeinde Erlenbach hat die kantonale Baudirektion im August 2009 eine Planungszone über die im Gebiet Bahnhofstrasse befindlichen Grundstücke festgesetzt. Mit der Planungszone bezweckte der Gemeinderat, Zeit zum Klären der Ausrichtung und Positionierung des Dorfzentrums zu gewinnen. Im Rahmen eines partizipativen Prozesses konnten die wichtigsten Anliegen anlässlich von zwei Workshops zusammen mit jeweils ca. 100 interessierten Personen aus der Bevölkerung geklärt werden. Die Resultate wurden in ein Entwicklungskonzept sowie einen Masterplan mit verschiedenen Massnahmenoptionen überführt.

Dem Masterplan kommt ein behördenverbindlicher Charakter mit Wegleitungs- und Koordinationsfunktion zu. Für die Grundeigentümer ist der Masterplan nicht verbindlich. Dies war erst mit der Umsetzung der Kerninhalte in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse der Fall.

Entwicklungskonzept



Masterplan



In der Folge wurde bereits ein Projekt auf der Basis des privaten Gestaltungsplanes Sigst Süd realisiert.

Situationsplan rechtsgültiger privater GP Sigst Süd



Projektwettbewerb SBB

Die SBB beabsichtigt das Teilgebiet P+R Nord zu entwickeln. Geplant ist eine hochwertige Überbauung mit gemischten Nutzungen, insbesondere Wohnen in den Obergeschossen sowie publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss. Das Wettbewerbsprojekt ermöglicht die Neukonzeption des Bahnhofplatzes sowie behindertengerechte Anleganten der Buslinien und dem Vorbereich zur Personenunterführung. Um dem hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen gerecht zu werden, führte die SBB einen einstufigen anonymen Projektwettbewerb durch.

In der Präqualifikation wurden sieben Teams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten, für die Teilnahme selektioniert. Die eingereichten Projektvorschläge konnten innert drei Jurytagen bewertet werden. Das Projekt Anna + Otto konnte die Jury am meisten überzeugen und ging damit als Siegerprojekt hervor.

Siegerprojekt, Anna + Otto
Ansicht Südost mit neuem Bahnhofplatz
und Busanlegekanten



Ansicht von Nordwest mit Zufahrten in
die neue Tiefgarage und Velostation



1.2 Einzelinitiativen

Einzelinitiative Zürcher

Am 31. März 2022 reichte Dr. Hansueli Zürcher eine durch andere Stimmberechtigte unterstützte Einzelinitiative ein. Die Initiative verlangt die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse. Der öffentliche Gestaltungsplan sei so zu ändern, dass für das gesamte Gestaltungsplangebiet eine Geschosshöhe von maximal vier oberirdischen Geschossen sowie eine Gebäudelänge von maximal 50 Metern zulässig sind. Die Gebäudevolumen, welche der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse zulasse, sprengte den ortsüblichen Rahmen. Im über Jahrhunderte behutsam weiterentwickelten Dorfkern von Erlenbach seien diese Fremdkörper fehl am Platz und störend. Weiter wird auch der Schattenwurf oder die Sichteinschränkung durch parallel zum See liegende Gebäuderiegel bemängelt.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 hat Dr. Hansueli Zürcher seine Einzelinitiative zugunsten der Einzelinitiative von Christiane Brasseur zurückgezogen.

Einzelinitiative Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Am 1. September 2022 hat Christiane Brasseur die Einzelinitiative mit dem Titel «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» eingereicht. Die Initiative schliesst beim Anliegen von Dr. Hansueli Zürcher an, geht jedoch noch einen Schritt weiter und verlangt, den öffentlichen Gestaltungsplan aufzuheben sowie die zugehörige Richt- und Nutzungsplanungsrevision rückgängig zu machen. Der Initiativtext lautet wie folgt:

1. Der am 25. Juni 2012 von der Gemeindeversammlung festgesetzte «Öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse», bestehend aus Bestimmungen, Situation 1:500 und Bericht zu den Einwendungen, sei aufzuheben
2. Die gleichzeitig festgesetzten Anpassungen seien rückgängig zu machen und durch die bis vor der Änderung gültigen Bestimmungen zu ersetzen. So seien:
 - a) Die Gestaltungsplanverpflichtungen für die «Teilgebiete Sigst, P+R Nord und Widen» aufzuheben, und die bis vor der Änderung gültige Gestaltungsplanverpflichtung «Teilgebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB» wieder in Kraft zu setzen,
 - b) Art. 24 Abs. 3, 4 und 5 BZO (Bau- und Zonenordnung) bezüglich «Teilgebiete Sigst, P+R Nord und Widen» aufzuheben, und der bis vor der Änderung gültige Art. 24 Abs 3 BZO bezüglich «Teilgebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB» wieder in Kraft zu setzen,
 - c) Die Teilrevision des Verkehrsplans (Fusswege im «Teilgebiet Sigst», Parkieranlagen in der «Teilgebieten Sigst, P+R Nord und Widen» aufzuheben, und der bis dato gültige Verkehrsplan wieder in Kraft zu setzen.

Gemeindeversammlung

Die Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» gelangte an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023 vor die Stimmbevölkerung. Eine Mehrheit der 389 anwesenden Stimmberechtigten nahm die Initiative an. Eine Minderheit (177) von mindestens einem Drittel der Anwesenden ergriff das fakultative Referendum, womit nachträglich eine Urnenabstimmung durchgeführt werden musste.

Urnenabstimmung

Am 19. November 2023 wurde die Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» der Stimmbevölkerung an der Urne vorgelegt. Bei einer Stimmbeteiligung von 55.25% stimmte eine deutliche Mehrheit von 75.8% der Initiative zu.

1.3 Umsetzung Einzelinitiative

Zusätzliche Anliegen

Im März 2024 hat im Nachgang der Annahme der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» eine Aussprache zwischen der Gemeinde und den Initianten stattgefunden. Dr. Hansueli Zürcher hat die Initianten an dieser Aussprache vertreten. Die eigentliche Initiantin Christiane Brasseur hat über den Verkehrs- und Verschönerungsverein Erlenbach (VVE) zu den in der Sitzungseinladung aufgeworfenen Themen schriftlich Stellung genommen.

In Abweichung zum Inhalt der Initiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» wurden für die Umsetzung der Initiative verschiedene Anliegen an der Aussprache zwischen dem Vertreter der Initianten und den Gemeindevertretern seitens der Initianten vorgetragen und besprochen. Bei der Aussprache kam zum Ausdruck, dass die mündlich vorgetragenen Anliegen und die schriftlich abgegebenen Anliegen weitgehend deckungsgleich waren. Die geringfügigen Differenzen konnten an der in der Sitzung vom März 2024 geklärt werden.

Der gefundene Konsens zwischen dem Vertreter der Initianten und der erweiterten Baukommission (BauK + ¹⁾) sowie die darauf folgenden Abklärungen beim ARE haben folgendes ergeben:

1) BauK + = Baukommission plus Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin und Gemeindeschreiber Stv.

Zweck des Gestaltungsplans

Ziff. 1 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten möchten, dass die im Gestaltungsplan aufgelisteten öffentlichen Interessen weiterhin gesichert bleiben, wobei es zwecks Schaffung von attraktiven Platz- und Grünflächen im öffentlichen Raum zu keinerlei Enteignungen kommen dürfe.

Die öffentlichen Interessen über das gesamte Gebiet des öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse zu sichern ist pauschal in der Bau- und Zonenordnung nicht möglich. Es müsste ein Konzept ausgearbeitet werden und die Erkenntnisse in einem Ergänzungsplan festgehalten werden. Alternativ sollen zumindest die höheren Anfor-

derungen an die wieder einzuführende Gestaltungsplanverpflichtung «Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB-Bahnhof Erlenbach» gestellt werden. Die BZO wird entsprechend gegenüber der ursprünglichen Formulierung von vor 2012 präzisiert und ergänzt.

Vordächer

Ziff. 4 Abs. 4 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten möchten, dass die Vordächer vorbehaltlich von Sicherheitsaspekten, auch abgestützt, entlang der gesamten Bahnhofstrasse bis zu den jeweiligen Parzellengrenzen ragen dürfen. Das lichte Mass soll dabei mindestens 2.5 Meter und nicht wie im öffentlichen Gestaltungsplan verlangt 3.5 Meter betragen.

Wird der öffentliche Gestaltungsplan aufgehoben, haben sich Bauten gesamthaft an die BZO und das übergeordnete Recht zu halten. Der Grundabstand, welcher entlang der Bahnhofstrasse durch die kommunale Verkehrsbaulinie definiert wird, ist einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Vordächer dürfen nach der ausstehenden Adaption der IVHB Begriffe (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) lediglich 2.0 m und auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnittes über die Grundabstand hinausragen. Ein entsprechender Artikel in der BZO soll entlang der Bahnhofstrasse die Ausnahme definieren. Gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) ist im Bereich von Fuss- und Velowegen eine minimale Höhe von 2.65 m freizuhalten, die BZO kann dies nicht übersteuern.

Gemäss Besprechung vom 14.5.2024 mit dem Gebietsbetreuer des ARE ist diese Ergänzung der BZO nicht genehmigungsfähig, weil hierfür keine Regelungskompetenz im PBG besteht.

Beschränkung Wohnnutzung

Ziff. 5 Abs. 2 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten möchten, dass die Beschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss weiterhin wie in Ziffer 5 Absatz 2 des öffentlichen Gestaltungsplan beschrieben, entlang der gesamten Bahnhofstrasse gelten. Ausgenommen davon sollen Schutzobjekte sein.

Die BZO sieht keine Vorschriften zur Beschränkung der Wohnnutzungen vor. Es sind somit zusätzliche Massnahmen notwendig, um die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans zu kompensieren. Ein entsprechender BZO-Artikel soll entlang der Bahnhofstrasse die Vorgaben gestützt auf § 49 Abs. 3 PBG definieren.

Gewerbenutzung

Ziff. 5 Abs. 3 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten möchten, dass die gewerblich-handwerklichen Nutzungen gemäss GP-Vorschriften in den bahnzugewandten Erdgeschoss nicht mehr verlangt werden.

Durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse werden entsprechende Forderungen aufgehoben. In der BZO bestehen keine vergleichbaren Bestimmungen für das Gebiet. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Grossläden

Ziff. 5 Abs. 4 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten möchten, dass keine Flächeneinschränkungen für Grossläden gelten.

Durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse werden entsprechende Forderungen aufgehoben. In der BZO bestehen keine vergleichbaren Bestimmungen für das Gebiet. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Erschliessung über Bahnhofstr.

Ziff. 6 Abs. 2 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten möchten, dass das Teilgebiet Sigst über die Bahnhofstrasse erschlossen werden darf.

In der BZO lässt sich nicht Regeln worüber ein Areal zu erschliessen ist. Es könnte somit auch nicht vorgeschrieben werden, dass das Teilgebiet Sigst nicht über die Bahnhofstrasse erschlossen werden dürfe. Durch die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse werden entsprechende Forderungen aufgehoben. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Öffentliche Abstellplätze

Ziff. 6 Abs. 3 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten möchten, dass in privaten Sammelgaragen keine öffentlichen Parkplätze vorzusehen sind. Wobei die SBB von den Initianten teilweise nicht als privat sondern öffentlich angesehen wird.

Bei der SBB handelt es sich um eine selbstständig tätige Aktiengesellschaft und damit um einen privaten Bauherrschaft. Es gibt damit für die SBB keinerlei grundsätzliche Verpflichtung öffentliche Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Aus der Diskussion zwischen Vertretern der Initianten und der Bau- und Planungskommission kommt aber deutlich hervor, dass im Bereich des heutigen Standortes der P+R-Anlage öffentliche Parkplätze erwünscht sind.

Mittels entsprechendem Eintrag im kommunalen Verkehrsrichtplan sowie einer Ergänzung der inhaltlichen Anforderungen an für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Güterschuppen, in welchem sich die SBB-Grundstücke befinden, sollen deshalb die Voraussetzungen zur Erstellung von öffentlichen Abstellplätzen geschaffen werden.

Für das Areal Sigst werden trotz Richtplaneintrag keine spezifischen Forderungen seitens der Initianten gestellt.

Besonders gute Gestaltung

Ziff. 7 Abs. 1 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten sind der Meinung, dass es reicht, wenn eine befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 PBG erreicht wird.

Eine besonders gute Gestaltung kann bei Regelbauweise in der Wohn- / Gewerbezone WG4/70 nicht verlangt werden. Hier gilt § 238 Abs. 1 PBG abschliessend (befriedigende Gesamtwirkung).

Demgegenüber können bei Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt werden. Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse und der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht gilt fortan in der Zone WG4/70 eine befriedigende Gesamtwirkung für Bauten und Anlagen.

Davon ausgenommen ist das Gestaltungsplanpflichtgebiet Güterschuppen. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Freiräume

Ziff. 7 Abs. 2 öff. GP Bahnhofstrasse

Die Initianten möchten, dass die Gartenanlage auf dem Grundstück des «Dienerhauses» wiederhergestellt und bei Bedarf ergänzt sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Weitere Freiräume seien nicht vorzusehen.

Die Gemeindevertreter sind auch der Ansicht, dass beim Dienerhaus ein Garten in angemessener Grösse anzustreben ist. Eine entsprechende Regelung in der BZO erscheint nicht zweckmässig, obschon die über einen Ergänzungsplan möglich wäre. Da es sich ohnehin um ein Grundstück im Besitz der Gemeinde handelt ist dies jedoch nicht nötig. Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse werden auch die Forderungen bezüglich Freiräumen auf privaten Grundstücken aufgehoben.

1.4 Vorgehen

Bestandteile

Die Vorlage zur Umsetzung der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» nimmt das Anliegen der Einzelinitiative und die zusätzlichen Anliegen gemäss Kapitel 1.3 auf und setzt diese um. Folgende Bestandteile sind in der Vorlage enthalten:

- Anpassung Richtplankarte 1:2'500 (Verkehrsplan)
- Anpassung Richtplantext
- Anpassung Zonenplan 1:2'500
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse
 - a) Situation 1:500
 - b) Bestimmungen
 - c) Bericht zu den Einwendungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Ablauf

Die Vorlage wurde vom Gemeinderat unter Beizug des Bauamtes und des Ortsplaners vorbereitet. Der Ablauf sieht wie folgt aus:

- Entwurf Umsetzungsvorlage und Beratung mit ARE
- Beratung der Umsetzungsvorlage in der Bau- und Planungskommission^{plus} inklusive Bereinigung
- Beratung und Verabschiedung der Umsetzungsvorlage zuhanden der Anhörung, Vorprüfung und öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP (Regionalplanung)
- Informationsveranstaltung zu Beginn der öffentlichen Auflage

- Auswertung der Einwendungen und der Vorprüfung sowie Bereinigung der Umsetzungsvorlage
- Verabschiedung der Umsetzungsvorlage zuhanden der GV
- Gemeindeversammlung (GV)
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Publikation Verfügung Baudirektion
- Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Publikation der Inkraftsetzung der Vorlage

Nachfolgeregelung Privater GP Sigst Süd

Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse entsteht für den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd ein Regelungsdefizit. Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Dieses Regelungsdefizit muss behoben werden, weshalb der private Gestaltungsplan teilrevidiert oder ebenfalls aufgehoben werden muss.

Der zuständige Gebietsplaner des ARE teilt der Gemeinde mit Mail vom 1.6.2024 zu diesem Thema folgendes mit:

- Das Einverständnis der Grundeigentümer ist für eine Aufhebung/ Abänderung des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» zwingend erforderlich. Die Anpassung des privaten Gestaltungsplans ist wiederum erforderlich für eine Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse».
- Die Verfahren (Aufhebung oder Anpassung privater Gestaltungsplan/Teilrevision BZO/Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan) sind zu koordinieren.

Dementsprechend wurde die Teilrevision mit den Grundeigentümern besprochen und eine separate Revisionsvorlage ausgearbeitet. Die Revisionsvorlage besteht aus folgenden Elementen

- Anpassung Bestimmungen
- Anpassung Situationsplan
- Anpassung Bericht gemäss Art. 47 RPV

Das Planungsprozedere für die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Sigst Süd ist analog wie der oben beschriebene Ablauf für die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse.

2 UMSETZUNG EINZELINITIATIVE

2.1 Verkehrsplan

Ausgangslage

Der rechtskräftige kommunale Verkehrsplan wurde am 23. September 2013 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Seither erfolgten keine Anpassungen mehr.

Die Anpassung des Verkehrsplanes im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse wurden von der allgemeinen Revision unabhängig behandelt und am 25. Juni 2012 festgesetzt. Der davor gültige Verkehrsplan stammte aus dem Jahr 1983.

Für die überkommunalen Inhalte sind die Festlegungen des aktuell rechtsgültigen regionalen Richtplans massgebend.

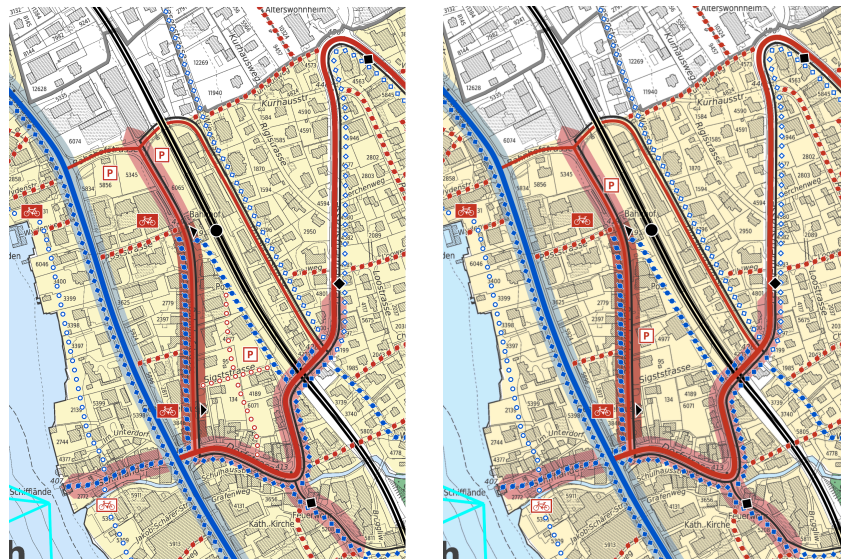
Der Verkehrsplan wird im Rahmen der aktuell anstehenden Ortsplanungsrevision gesamthaft überprüft und in Abstimmung auf die heutigen Gegebenheiten neu gezeichnet.

Revisionsbestandteile

Die vorliegende Revision umfasst folgende Änderungen:

- Streichung von geplanten Fuss- und Wanderwegen
- Streichung und Änderung von öffentlichen Parkierungsanlagen

Ausschnitte Verkehrsplan
Links: Rechtsgültiger Verkehrsplan
Rechts: Revidierter Verkehrsplan



Übergeordnete Festlegungen

Der regionale Richtplan wurde seit der letzten Revision des kommunalen Verkehrsplanes angepasst.

Folgende geänderten übergeordneten Festlegungen im Umfeld der Bahnhofstrasse sind zu übernehmen:

- Fuss- und Wanderweg: Dorfstrasse – Lerchenbergstrasse – bis Bahnüberführung Lerchenbergstrasse (aufgehoben)
- Veloweg: Dorfstrasse (bestehend)
- Veloweg: Seestrasse (bestehend)
- Veloweg: Drusbergstrasse – Wiesenstrasse (geplant)
- Umgestaltung Strassenraum: Seestrasse (geplant)

- Parkierungsanlage: Bahnhof Erlenbach (P+R aufgehoben)

Kommunale Festlegungen

Fuss- und Wanderwege

Die im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse 2012 festgesetzten Fuss- und Wanderwege werden aufgehoben. Die Wege waren vorgesehen, um eine mehr oder weniger direkte Verbindung zwischen der Katholischen Kirche und dem Bahnhof zu ermöglichen. Der Weg hätte, durch den im öffentlichen Gestaltungsplan vorgesehenen Freiraum Sigst führen sollen. Weiter bestand die Absicht, den bereits bestehenden Weg entlang der Sigststrasse rechtlich als öffentlichen Fussweg zu sichern.

Folgende als geplant bezeichneten kommunalen Fusswege werden aufgehoben:

- Schulhausstrasse – Dorfstrasse – Stichstrasse geplant Oberdorf – Sigststrasse – Bahnhof Erlenbach
- Sigststrasse

Öffentliche Parkierungsanlagen

Die im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse vorgenommenen Änderungen bei den kommunalen öffentlichen Parkierungsanlagen werden rückgängig gemacht. Im Rahmen der Revision 2012 wurden die Parkierungsanlage Sigst auf drei Standorte für die Besucher des Dorfsentrums aufgeteilt. Die drei geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen Sigst, P+R Nord und Widen sollen gemäss dem Initiativtext wieder am Standort Sigst zusammengefasst werden. Aufgrund der Aussprache zwischen Vertretern der Initianten und der Bau- und Planungskommission wurde aber deutlich, dass am heutigen Standort der P+R-Anlage zusätzliche öffentliche Parkplätze erwünscht sind. Deshalb wird im kommunalen Verkehrsplan am Standort der ursprünglichen Position des regionalen Karteneintrages beim Bahnhof Erlenbach neu gesetzt. Damit wird das öffentliche Interesse an dieser Parkierungsanlage dokumentiert und ermöglicht entsprechende Verhandlungen mit den SBB. Der Karteneintrag Sigst wird an die ursprüngliche Position des Verkehrsplans von 1983 gesetzt.

Folgende als geplante bezeichneten kommunalen öffentlichen Parkierungsanlagen werden geändert:

- Parkierungsanlage Sigst (neue Position)
- Parkierungsanlage P+R Nord (neue Position)
- Parkierungsanlage Widen (aufgehoben)

2.2 Zonenplan

Ausgangslage

Der rechtskräftige Zonenplan wurde am 24. November 2014 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Seither erfolgten einzelne kleinere Anpassungen. Der Zonenplan wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision gesamthaft überprüft und an die Verordnung zur Darstellung der Nutzungsplanung (VDNP) angepasst.

Die Anpassung des Zonenplans im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse wurden von der allgemeinen Revision unabhängig behandelt und am 25. Juni 2012 festgesetzt. Der davor gültige Zonenplan stammte vor dem Jahr 2012.

Revisionsbestandteile

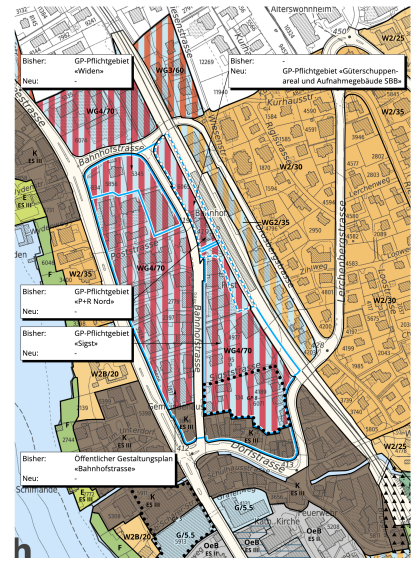
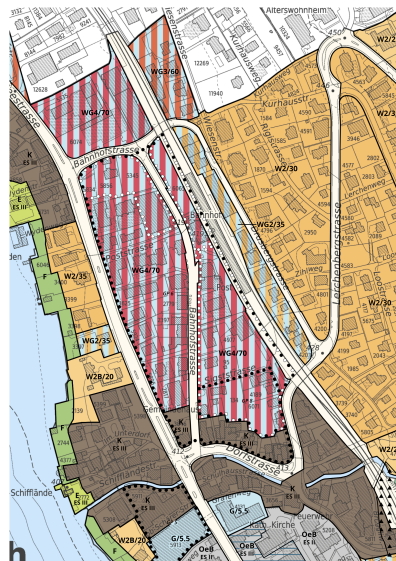
Die vorliegende Revision umfasst folgende Änderungen:

- Aufhebung von Gestaltungsplanverpflichtungen
- Wiedereinführung ehemaliger Gestaltungsplanverpflichtung gemäss Zonenplan im Stand vor 2012 und Ergänzungen
- Aufhebung Informationsinhalt zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Ausschnitte Zonenplan

Links: Rechtsgültiger Zonenplan

Rechts: Revidierter Zonenplan



Zonenplan

Keine Änderung an Zonen

Im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse wurde bewusst auf die Umzonung von Flächen verzichtet. Das Gebiet verbleibt somit unverändert in der Wohnzone mit Gewerbebeerblichung WG4/70 respektive entlang der Dorfstrasse in der Kernzone.

Gestaltungsplanverpflichtung

Die überlagernden Festlegungen zu den Gestaltungsplanverpflichtungen werden wie folgt verändert und dem Stand vor der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse angepasst:

- Aufhebung Gestaltungsplanverpflichtung Sigst
- Aufhebung Gestaltungsplanverpflichtung P+R Nord
- Aufhebung Gestaltungsplanverpflichtung Widen
- Wiedereinführung Gestaltungsplanverpflichtung Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB

2.3 Anpassungen Bau- und Zonenordnung

Ausgangslage

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde am 24. November 2014 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Seither erfolgten einzelne kleinere Anpassungen. Die Bau- und Zonenordnung wird aktuell an die Begrifflichkeiten der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Zudem soll der kommunale Mehrwertausgleich festgelegt werden. Beide Themen sollen gemäss Vorgaben des Kantons bis am 28.2.2025 umgesetzt werden.

Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse wurde von der allgemeinen Revision unabhängig behandelt und am 25. Juni 2012 festgesetzt. Die davor gültige BZO stammte aus dem Jahr 1995.

Revisionsbestandteile

Die vorliegende Revision umfasst folgende Änderungen:

- Streichung von Art. 24 Absatz 3 bis 5 BZO
- Neufassung und Ergänzung von damaligen Art. 24 Absatz 3 BZO
- Gebietsspezifische Ergänzung der Bestimmungen zur Zone WG4/70 als flankierende Massnahmen

Gestaltungsplanverpflichtung

Art. 24 BZO

Die Anforderungen zu den Gestaltungsplanverpflichtungen in den Gebieten Sigst, P+R Nord und Widen, namentlich des Art. 24 Abs. 3 bis 5, werden aufgehoben. Für das Gebiet Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB werden die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 BZO in der Fassung vom 4. März 2010 wieder eingeführt. Die Bestimmungen entsprechen damit wieder der BZO vor der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse.

Ergänzungen

Nach Rücksprache mit den Initianten wird die Gestaltungsplanverpflichtung in Abweichung zur Fassung von 2010 mit weiteren Anforderungen ergänzt. Die Anforderungen der Ergänzungen entsprechen dabei weitgehend dem Zweck des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse.

Zusätzlich forderte das ARE mit Vorprüfungsbericht vom 5.12.2024, dass die Anforderungen an das Gestaltungsplanpflichtgebiet für das Areal Güterschuppenareal und Aufnahmegebäude SBB-Bahnhof Erlenbach mit der Sicherstellung für den Hochwasserschutz ergänzt wird.

Nutzung Erdgeschoss

Art. 18 BZO

Um eine belebte Bahnhofstrasse erhalten zu können, wurde die Frage von der BauK + ¹⁾ gestellt, ob die BZO so ergänzt werden soll, damit in den strassenseitigen Erdgeschossen entlang der Bahnhofstrasse weiterhin lediglich publikumsorientierte Nutzungen möglich sind. Die Formulierung und Zielsetzung stützt sich dabei auf Ziff. 5 Abs 2 des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans

Bahnhofstrasse. Diese Frage wurde vom Vertreter der Initianten und der Baukommission plus befürwortet.

¹⁾ *BauK + = Baukommission plus Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin und Gemeindeschreiber Stv.*

2.4 Aufhebung Öffentlicher Gestaltungsplan

Ausgangslage

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse wurde am 25. Juni 2012 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen «Rahmengestaltungsplan», welcher für mehrere Teilgebiete zusätzliche Detailgestaltungspläne fordert. Die Bestimmungen des Gestaltungsplan sind entsprechend offengehalten und lassen einen grossen Spielraum für die bauliche Umsetzung zu, welcher im Rahmen der Detailgestaltungspläne zu klären gewesen wäre.

Der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse lässt generelle Abweichungen von den Grundmassen zu wie beispielsweise in der Ausnützung, den minimalen Grenzabständen oder der maximalen Gebäudelänge. Mit den Bestimmungen zur Nutzung, Erschliessung und Gestaltung wurden die wichtigsten Parameter und Qualitäten des Masterplans festgesetzt. Insbesondere mit der erhöhten Ausnützungsziffer sollte dem Planungsgrundsatz einer Verdichtung nach innen an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen angemessen Rechnung getragen werden.

Aufhebung

Der am 8. Januar 2013 durch die Baudirektion genehmigte öffentliche Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» (ARE/8/2013) mit folgenden Bestandteilen wird aufgehoben:

- Situation 1:500
- Bestimmungen
- Bericht zu den Einwendungen

3 AUSWIRKUNGEN

Privater Gestaltungsplan Sigst Süd

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd ist ein Detailgestaltungsplan, welcher auf dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse aufbaut und auf verschiedene Inhalte des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse referenziert. Der private Gestaltungsplan Sigst Süd muss bei einer Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes revidiert werden, um die Inhalte, auf welche verwiesen wird, direkt in den Bestimmungen verankert werden (vgl. auch S. 12).

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd verweist in den Bestimmungen auf folgende Inhalte des öffentlichen GP Bahnhofstrasse:

- Zielsetzung Gestaltungsplan gemäss Art. 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 1 GP Sigst Süd > Zweckumschreibung ergänzen
- Detailgestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 1 GP Sigst Süd > Detailgestaltungsplanpflicht streichen
- Wo nichts anderes geregelt ist gilt der GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 2 Abs. 3 GP Sigst Süd > Verweis streichen
- Klarstellung das IVHB-Begriffe nicht angewendet werden
Verweis in Art. 2 Abs. 3 GP Sigst Süd > Neuformulierung zur Klarstellung
- Sichtschutz gemäss Art. 7 Abs. 3 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 3 Abs. 4 GP Sigst Süd > Sichtschutz ergänzen
- Grundmasse gemäss Art. 4 Abs 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 3 GP Sigst Süd > Grundmasse ergänzen
- Verzicht auf Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 4 Abs 2 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 3 GP Sigst Süd > Verzicht
Mehrlängenzuschlag ergänzen
- Hofraumlinien gemäss Art. 4 Abs. 5 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 4 Abs. 10 GP Sigst Süd > Hofraumlinien ergänzen
- Nutzweise festlegen gemäss Art. 5 Abs. 1 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 1 GP Sigst Süd > Nutzweise ergänzen
- Ausschluss von Grossläden gemäss Art. 5 Abs. 4 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 2 GP Sigst Süd > Ausschluss von Grossläden ergänzen
- Freiflächenübertragung gemäss Art. 4 Abs. 7 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 5 Abs. 6 GP Sigst Süd > Freiflächenübertragungen ergänzen
- Anrechenbarkeit Freiraum gemäss Art. 7 Abs. 2 öff. GP Bahnhofstrasse
Verweis in Art. 6 Abs. 2 GP Sigst Süd > Anrechenbarkeit Freiraum an Spiel- und Ruheflächen ergänzen
- Aufhebung Einschränkung Sigststrasse
Verweis in Art. 7 Abs. 4 GP Sigst Süd > infolge Wegfall durchgehender Freiraum streichen
- Aufhebung öffentliche Fusswegverbindung Art. 6 Abs. 4 öff. GP Bahnhofstrasse

Verweis in Art. 7 Abs. 8 GP Sigst Süd > infolge Aufhebung im Verkehrsrichtplan ersatzlos streichen

- Regelung Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 8 Abs. 1 öff. GP Bahnhofstrasse

Verweis in Art. 8 Abs. 2 GP Sigst Süd > massgebende Empfindlichkeitsstufe ergänzen

Weiter sind im Situationsplan folgende Inhalte des öffentlichen GP Bahnhofstrasse als Informationsinhalt aufgeführt:

- Geltungsbereich
- Baubegrenzungslinien
- Vordächer
- Freiräume mit Hofraumlinien und Beanspruchungsspielraum
- Beschränkung Wohnnutzung EG
- Öffentliche Fusswegverbindungen
- Zu- / Wegfahrten
- Inventarisierte Objekte

SBB Immobilien P+R Nord / Sigst Nord

Die SBB Immobilien als Eigentümerin des Grundstückes Kat. Nr 6065 hat 2014, also ein Jahr nach Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans, mit der Planung einer Neuüberbauung des Bahnhofsbereichs begonnen. Aufgrund der hohen Qualitätsanforderungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse hat die SBB Immobilien einen aufwändigen Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde in der Zwischenzeit zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Gemäss Angaben der SBB Immobilien hätte der daraus resultierende Detailgestaltungsplan noch im Jahr 2024 zur Genehmigung vorgelegt werden sollen. Mit der Aufhebung der öffentlichen Gestaltungsplans wird dem Projekt der SBB Immobilien die Grundlage entzogen.

Die SBB Immobilien hatten gestützt auf den rechtsgültigen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse alle ihre Planungsschritte abgestimmt und entsprechende Investitionen für die aufwendigen Planungsschritte getätigt. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Entschädigungsforderungen an die Gemeinde gerichtet werden.

Kerninhalte Masterplan mit Gestaltungsplan gesichert

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse wurden die Kerninhalte des vorgängig erarbeiteten Masterplans grundeigentümerverbindlich gesichert. Diese Kerninhalte, welche durch mehrere Workshops mit der Bevölkerung im Jahr 2012 erarbeitet wurden, gehen mit der Aufhebung verloren. Kleine Plätze, öffentliche Fusswege, eine rückwärtige Erschliessung abseits der Bahnhofstrasse oder auch der vielfach von der Bevölkerung gewünschte öffentliche Freiraum Sigst, können nicht mehr auf der Grundlage des Gestaltungsplans umgesetzt werden. Wobei nach Absprache mit den Initianten zumindest einzelne Inhalte neu in der Nutzungsplanung festgehalten werden.

**Mögliche Widersprüche zu
übergeordneten Vorgaben**
Raumplanungsgesetz (RPG)

Das Bundesgesetz über die Raumplanung basiert auf dem zentralen Grundsatz, dass der Boden haushälterisch zu nutzen ist. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken. Gemäss den Planungsgrundsätzen sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3a RPG). Weiter sind Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu treffen (Art. 3 Abs 3a^{bis} RPG).

Ferner hält Art. 21 Abs. 2 RPG fest, dass Nutzungspläne (wozu auch Gestaltungspläne in ihrer Funktion als Sondernutzungspläne gelten) überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Eine solche Anpassung setzt also stets voraus, dass sich die Verhältnisse erheblich verändert und eine Anpassung raumplanerisch nötig ist.

Kantonales Raumordnungskonzept

Der kantonale Richtplan definiert im Raumordnungskonzept (ROK-ZH) mit fünf Leitlinien generell und ortsunabhängig die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich. Im Leitsatz Nr. 2, welcher für das Bahnhofsumfeld besondere Bedeutung hat, heisst es:

«Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Die S-Bahn bildet das Rückgrat der Siedlungsentwicklung. Der öffentliche Verkehr hat mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, der nicht auf den Fuss- und Veloverkehr entfällt.»

Mit den zusätzlich definierten fünf Handlungsräumen werden weitere spezifische Handlungsbedürfnisse formuliert. Die Gemeinde Erlenbach liegt im Handlungsraum urbane Wohnlandschaft, welcher gemäss Kanton massvoll zu entwickeln ist. Von besonderer Bedeutung für das Areal des öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse sind folgende Aussagen:

- *«Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen»*
- *«Öffentliche Begegnungsräume schaffen»*

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Pfannenstil ist das gesamte Gebiet zwischen Bahnlinie und der Seestrasse als Gebiet bezeichnet, in welchem eine hohe bauliche Dichte anzustreben ist. Der Richtplan gibt dafür eine Nutzungsdichte von 150 bis 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare sowie eine Ausnützungsziffer von minimal 60 Prozent und maximal 160 Prozent an.

Wegfall von qualitätssichernden
Massnahmen

Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhof, entfallen grossmehrheitlich die qualitätssichernden Massnahmen für eine geordnete ortsbauliche Entwicklung mit vielfältigen Nutzungen, Plätzen und Freiraumbereichen. Auch werde die konzeptionellen

Bestandteile der Verkehrsführung, der Erschliessung und der Parkierung weitgehend mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes aufgehoben.

Fazit

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse entspricht sämtlichen genannten übergeordneten Vorgaben. Die Entwicklung nach innen hätte an einer gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ermöglicht werden können und das Potenzial im Bahnhofsumfeld wäre konsequent aktiviert worden. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Ausnützungsziffer von maximal 110 Prozent entspricht dem Mittelwert der im regionalen Richtplan vorgesehenen Bandbreite. Die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse steht damit in einem gewissen Widerspruch zu den übergeordneten Zielen. Zudem ist unklar, ob die Anforderungen gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG erfüllt sind.

Gemäss der Aussprache mit dem zuständigen Gebietsplaner des ARE vom 14.5.2024 erachtet das ARE in einer ersten Beurteilung die Voraussetzungen für eine Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse als gegeben, sofern für den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd eine Nachfolgeregelung gefunden werden kann. Dies darum, weil im privaten Gestaltungsplan auf verschiedene materielle Punkte des öffentlichen Gestaltungsplanes referenziert wird. Als Nachfolgeregelung kommt die Revision des privaten Gestaltungsplanes mit der Ergänzung der auf den öffentlichen Gestaltungsplan referenzierten Inhalten oder die ersatzlose Aufhebung in Frage.

Zudem ist aufzuzeigen, dass die Grundsätze Planbeständigkeit im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG gewahrt sind.

Beurteilung der Planbeständigkeit

Die nachstehende Beurteilung wurde durch einen von der Gemeinde beauftragten Baujuristen verfasst:

Gestaltungspläne gelten als Nutzungspläne im Sinn von Art. 14 ff. RPG. Nutzungspläne sind nach Art. 21 Abs. 1 RPG für jedermann verbindlich; haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Ein Zonenplan kann seinen Zweck einerseits nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Andererseits sind Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Art. 21 Abs. 2 RPG unterscheidet mit Blick auf die Änderung von Nutzungsplänen zwei Stufen: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss; in einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung. Ob eine Plananpassung (zweite Stufe) aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung aufgrund einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite

das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran. Im Rahmen der ersten Stufe sind geringere Anforderungen zu stellen: Eine Überprüfung der Grundordnung ist bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist. Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so ist es Aufgabe der Gemeinde, die gebotene Interessenabwägung vorzunehmen und zu entscheiden, ob und inwiefern eine Anpassung der Zonenplanung nötig ist. Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen. Nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Im Rahmen dieser Gesamtrevision können auch veränderte politische Vorstellungen zum Ausdruck kommen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden. Bei relativ neuen Nutzungsplänen gelten blosse Veränderungen in der Einstellung der Bevölkerung oder neue politische Kräfteverhältnisse hingegen nicht als erhebliche Veränderung der Verhältnisse nach Art. 21 Abs. 2 RPG. Bei der Ermittlung der massgebenden Dauer des Bestands des Nutzungsplans gilt es auf die Genehmigung durch die kantonale Behörde abzustellen (VB.2022.00490 Erw. 3.3.5 f. mit weiteren Hinweisen, auch zum Folgenden).

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» umfasst nur ein sehr begrenztes Gebiet südwestlich des Bahnhofs Erlenbach. Der Gestaltungsplan macht zwar insbesondere zur äusseren Abmessung der Bauten sowie ihrer Nutzung und Gestaltung relativ detaillierte Vorgaben. Er kommt in seinen Auswirkungen jedoch noch nicht einer Baubewilligung nahe, weshalb das Vertrauen der Grundeigentümer in die Beständigkeit des Gestaltungsplans keines verstärkten Schutzes bedarf. Der Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich Anfang 2013 genehmigt. Die von der Initiantin angestrebte Aufhebung würde frühestens im Jahr 2025 genehmigt, womit der Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» mehr als zwölf Jahre lang unverändert Bestand

haben wird (und womit auch die Fünfjahresfrist gemäss § 87 PBG in Verbindung mit § 82 PBG gewahrt ist). Nach der Rechtsprechung ist die Überarbeitung eines Nutzungsplans bereits nach neun bis zehn Jahren nicht grundsätzlich ausgeschlossen; dies gilt umso mehr für einen Gestaltungsplan mit einem relativ kleinen Perimeter.

Die Initiantin begründet die von ihr angestrebte Aufhebung des Gestaltungsplanes damit, dass der anvisierte Zweck des Gestaltungsplanes nicht erreicht werden kann, weil das inzwischen geschützte Gebäude Vers.-Nr. 367 an der Bahnhofstrasse 18 (Dienerhaus) aufgrund seiner Stellung die vorgesehene periphere und rückwärtige Erschliessung des Gebietes verunmögliche. Somit bleibe für die nutzungsverdichteten Wohn- und Gewerbebauten nur eine Erschliessung über die bereits ausgelastete Bahnhofstrasse. Im Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplans war das Haus an der Bahnhofstrasse 18 lediglich inventarisiert und laut dem erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» war dafür eine Entlassung aus dem kommunalen Inventar zugunsten einer verdichteten Bebauung zu prüfen. Es trifft zu, dass die Erschliessung laut Gestaltungsplan hauptsächlich entlang der Gleise erfolgen sollte und eben gerade nicht über die Bahnhofstrasse (siehe Art. 1 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse»). Das Haus an der Bahnhofstrasse 18 steht einer Haupteerschliessung entlang der Gleise nicht grundsätzlich entgegen, jedoch müsste auf Höhe des Dienerhauses die Strasse einspurig befahren werden. Somit haben sich die Verhältnisse tatsächlich geändert.

Die Initiative wurde an der Gemeindeversammlung und dann auch an der Urne sehr deutlich (mit 75.8%) angenommen. Damit brachte die Bevölkerung von Erlenbach deutlich zum Ausdruck, dass sie die dem Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse» zugrundeliegenden Planungsvorstellungen nicht mehr teilt und sich eine andere Planung aufgrund der Regelbauweise wünscht. Da der Gestaltungsplan schon mehr als $\frac{3}{4}$ der Frist von 15 Jahren überdauert und damit nur noch ein geringeres Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans gerechtfertigt ist, sind die geänderten Anschauungen und Absichten der Bevölkerung, als Planungsorgan (Art. 13 Ziff. 4 GO), umso bedeutender und rechtfertigen die Aufhebung des Gestaltungsplans. Mit der klaren Zustimmung zur Initiative ist auch das erhebliche öffentliche Interesse an einer Neuplanung aufgrund der Regelbauweise dokumentiert.

Vor diesen öffentlichen Interessen an einer Änderung der sich am Ende des Planungshorizonts befindlichen Planung haben allfällige private Interessen zurückzustehen. Dies gilt insbesondere für die Projektierung auf dem Grundstück Kat. Nr. 6065, denn für die Überbauung dieses Grundstückes wäre vorab ein Detailgestaltungsplan aufzustellen gewesen (siehe Art. 3 Abs. 1 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan «Bahnhofstrasse»). Daran fehlt es aber bis heute. Das Grundstück ist damit seit mehr als elf Jahren nicht baureif.

Das einzige im Gestaltungsplanperimeter realisierte Vorhaben ist ein Neubau auf Kat. Nr. 6071. Bei diesem wurden nur teilweise von den

Möglichkeiten des Gestaltungsplans Gebrauch gemacht. Vor allem aber wurde dafür vorgängig der private Gestaltungsplan Sigst Süd aufgestellt (genehmigt im Herbst 2019), welcher weiterhin Bestand haben wird. Eine wesentliche Bautätigkeit, welche durch die Aufhebung des Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» baurechtswidrig werden würde, hat also nicht stattgefunden.

Das ohnehin nicht mehr sehr gewichtige Vertrauen der privaten Grundeigentümer in die ablaufende und bis heute nicht konsumierte Planung kann das entgegenstehende Interesse der Bevölkerung von Erlenbach mithin nicht überwiegen.

4 MITWIRKUNG

4.1 Verfahren

Öffentliche Auflage

Die Vorlage zur Umsetzung der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» wurde vom 30. 8 bis am 28.10 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist gingen 4 Einwendungen ein.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Gemeinde der Meinung der Einwendenden anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird im Bericht zu den Einwendungen im Detail Stellung genommen.

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern statt.

Die Vorlage wurde den Gemeinden Küsnacht und Herrliberg sowie der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie dem Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU) zur Anhörung unterbreitet.

Die nach- und nebengeordneten Planungsträger haben auf eine Stellungnahme zur vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung verzichtet.

Kantonale Vorprüfung

Die kombinierte Vorlage zur Umsetzung Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhof» wurde dem Kanton parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons geben die Vorprüfungsberichte zur Richtplanung und zur Nutzungsplanung jeweils vom 5.12. 2024 Auskunft.

Inhaltliche und zeitliche Koordination mit GP Sigst Süd notwendig

4.2 Ergebnisse Kantonale Vorprüfung

Das ARE weist nochmals ausdrücklich daraufhin, dass die vorliegende Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» nur genehmigt werden kann, wenn zeitgleich die Revision des privaten Gestaltungsplans «Sigst» genehmigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Verfahren zur Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Sigst Süd» sowohl inhaltlich als auch zeitlich zu koordinieren sind.

Aus Sicht des ARE wird zudem der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht verletzt, weshalb unter Berücksichtigung der Hinweise und Auflagen eine Genehmigung der Revisionsvorlage vom ARE in Aussicht gestellt wird.

4.3 Weitere Verfahrensschritte

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmberechtigten an den Gemeindeversammlungen vom 16. und 17. Juni 2025 zur Festsetzung unterbreitet. Der 18. Juni 2025 wurde als Reservetermin vorgesehen.

Genehmigung

Nach der Festsetzung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen. Die Verfügung der Baudirektion ist öffentlich zu publizieren.

Innert 30 Tagen nach der Publikation können Rekurse gegen die Verfügung der Baudirektion erhoben werden.

Mit der Publikation der Rechtskraft tritt die revidierte Teilrevision der Nutzungsplanung in Kraft.