

Teilrevision Privater Gestaltungsplan Sigst Süd

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand: Antrag an die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeber

Gemeinde Erlenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Titelbild

Luftbild GoogleMaps, Globusansicht

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Einzelinitiative	6
1.3	Umsetzung Einzelinitiative	7
1.4	Vorgehen	8
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
2.1	Kanton	9
2.2	Region	10
3	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN	11
3.1	Zweck (Art. 1)	11
3.2	Allgemeines (Art. 2)	11
3.3	Gestaltung (Art. 3)	13
3.4	Bebauung (Art. 4)	13
3.5	Nutzung (Art. 5)	15
3.6	Freiraum (Art. 6)	16
3.7	Verkehrerschliessung und Parkierung (Art. 7)	16
3.8	Umwelt (Art. 8)	16
4	SITUATIONSPLAN	17
5	AUSWIRKUNGEN	18
5.1	Ortsbauliche Aspekte	18
5.2	Mehrwertabgabe	19
5.3	Fazit	19
6	VERFAHREN	21
6.1	Verabschiedung Teilrevisionsvorlage	21
6.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	21
6.3	Vorprüfung	22
6.4	Weitere Verfahrensschritte	22

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Entwicklung Bahnhofstrasse

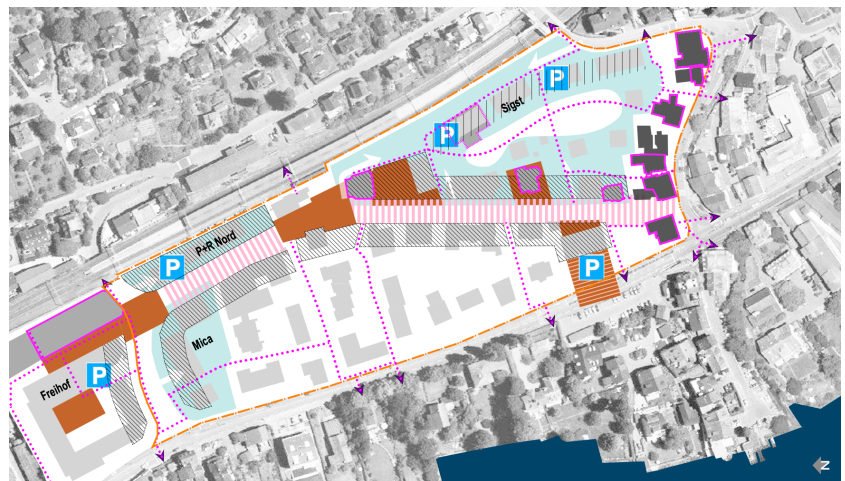
Auf Antrag der Gemeinde Erlenbach hat die kantonale Baudirektion im August 2009 eine Planungszone über die im Gebiet Bahnhofstrasse befindlichen Grundstücke festgesetzt. Mit der Planungszone bezweckte der Gemeinderat, Zeit zum Klären der Ausrichtung und Positionierung des Dorfzentrums zu gewinnen. Im 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



Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

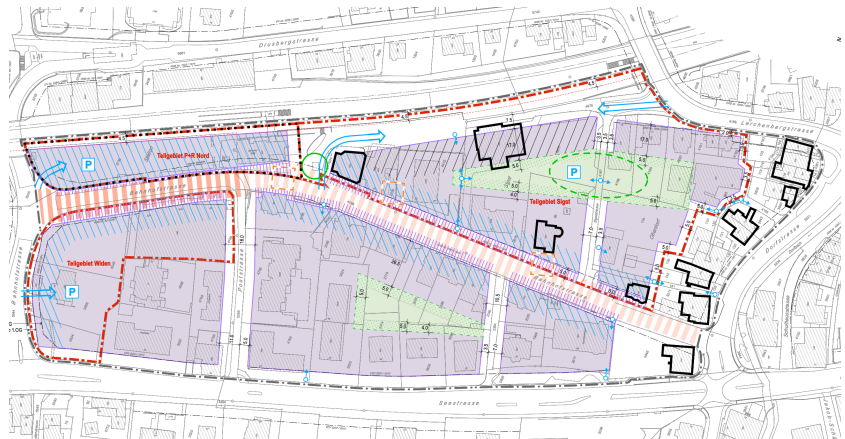
Da die Rechtskraft der Planungszone im August 2012 auslief, wurden die das Gebiet Bahnhofstrasse betreffenden Bestandteile der Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung zeitlich vorgezogen. Es wurden dadurch zwei Teilrevisionen mit einem Abstand von etwas mehr als einem Jahr durchgeführt. Die Änderungen beschränkten sich auf Art. 24 BZO inklusive zugehörigen Zonenplananpassungen sowie den Festlegungen im Richtplan zu den Fusswegen und den öffentlichen Parkieranlagen.

Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Für das gesamte Gebiet Bahnhofstrasse wurde basierend auf dem Entwicklungskonzept und dem Masterplan ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet. Dieser macht unter anderem Aussagen zur Sicherung und Qualität des Freiraumes Sigst, zur Durchwegung, zum Strassenraum, zu Vordächern, zur Nutzung im Erdgeschoss sowie zu erhöhten gestalterischen Anforderungen für die Bauten und Anlagen. Die Baufelder lassen bewusst einen grossen Projektierungsspielraum zu. Ein Richtprojekt, welches hätte beigezogen werden können und einen massgeschneiderten Gestaltungsplan zugelassen hätte, bestand nicht, weil die baulichen Absichten der Grundeigentümer nicht bekannt waren und die bauliche Umsetzung einen langen Zeitbedarf bedingt.

Für drei Teilgebiete, welche besonders prägend sind, wurde zusätzlich eine Detailgestaltungsplanpflicht festgelegt. Aufgrund der sehr guten Erschliessung durch den ÖV wurde eine höhere Ausnützungsziffer festgelegt, damit die Verdichtung nach innen an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert werden kann.

Situationplan Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse



Privater Gestaltungsplan Sigst Süd

Als erster Schritt zur Umsetzung der Entwicklungsziele wurde der private Gestaltungsplan Sigst Süd erarbeitet. Er nimmt wie verlangt die Anliegen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse auf und konkretisiert diese für das Teilgebiet. Da der private Gestaltungsplan keine Mehrnutzung gegenüber dem öffentlichen Gestaltungsplan geltend macht, genügte die Zustimmung des Gemeinderates.

Situationsplan rechtsgültiger privater Gestaltungsplan Sigst Süd



Verfahrensdaten

Der Gemeinderat stimmte mit Beschluss vom 26. März 2019 dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd zu. Er wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 0552/19 vom 2. Juli 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 23. August 2019 wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Die Publikation erfolgte am 30. August 2019, am Tag darauf trat der private Gestaltungsplan Sigst Süd in Kraft.

In der Folge wurde ein Projekt auf der Basis des privaten Gestaltungsplanes Sigst Süd realisiert (im Baubereich D).

1.2 Einzelinitiative

Einzelinitiative Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Am 1. September 2022 hat Christiane Brasseur die Einzelinitiative mit dem Titel «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» eingereicht. Die Initiative verlangt, den öffentlichen Gestaltungsplan aufzuheben sowie die zugehörige Richt- und Nutzungsplanungsrevision rückgängig zu machen.

Der Initiativtext lautet wie folgt:

Initiativtext

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 Einzelinitiative zu.

1.3 Umsetzung Einzelinitiative

Nachfolgereglung Privater GP Sigst Süd

Durch das System des Rahmengestaltungsplanes und des Detailgestaltungsplanes sind die beiden Planwerke miteinander verknüpft. Der private Gestaltungsplan referenziert in verschiedenen Punkten auf die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes. Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse wird dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd die Bezugsgrundlage entzogen, wodurch Kompetenz- und Regelungslücken entstehen. Dieses Regulationsdefizit ist zwingend zu beheben, weshalb der private Gestaltungsplan entweder 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

wiederrum 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 der Sachverhalt mit den betreffenden Grundeigentümern am 9. August 2024 besprochen. Die Grundeigentümer lehnen eine Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd ab und streben eine Teilrevision an.

Daraufhin wurde eine separate Revisionsvorlage ausgearbeitet, die mit der Umsetzung der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» koordiniert ist. Das Planungsprozedere für die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Sigst Süd» ist dasselbe wie für die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bahnhofstrasse» und erfolgt zeitlich parallel.

1.4 Vorgehen

Bestandteile

Die Vorlage zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd umfasst folgende Bestandteile:

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

Ablauf

Die Vorlage wurde vom Gemeinderat unter Beizug der in der Bau- und Planungskommission^{plus} und des Ortsplaners vorbereitet. Der Ablauf sieht wie folgt aus:

1) BauK + = Baukommission plus Gemeindepräsident, Gemeindevorsitzerin und Gemeindevorsitzer Stv.

- Entwurf Umsetzungsvorlage und Beratung mit ARE
- Beratung der Umsetzungsvorlage in der erweiterten Baukommission (BauK + ¹⁾) 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 und dem Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU)
- Informationsveranstaltung im Verlauf der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen und der Vorprüfung sowie Bereinigung der Revisionsvorlage
- Verabschiedung der Revisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Publikation Verfügung Baudirektion
- Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Publikation der Inkraftsetzung der Vorlage

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kanton

Raumordnungskonzept ROK-ZH

Die Gemeinde Erlenbach gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH) zum Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft», in dem insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte im Vordergrund stehen:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens ausbauen
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Ausschnitt Karte Handlungsräume
(Quelle: ROK-ZH)

- Handlungsräume**
- Stadtlandschaft
 - urbane Wohnlandschaft
 - Landschaft unter Druck
 - Kulturlandschaft
 - Naturlandschaft
 - kantonales Zentrumsgebiet



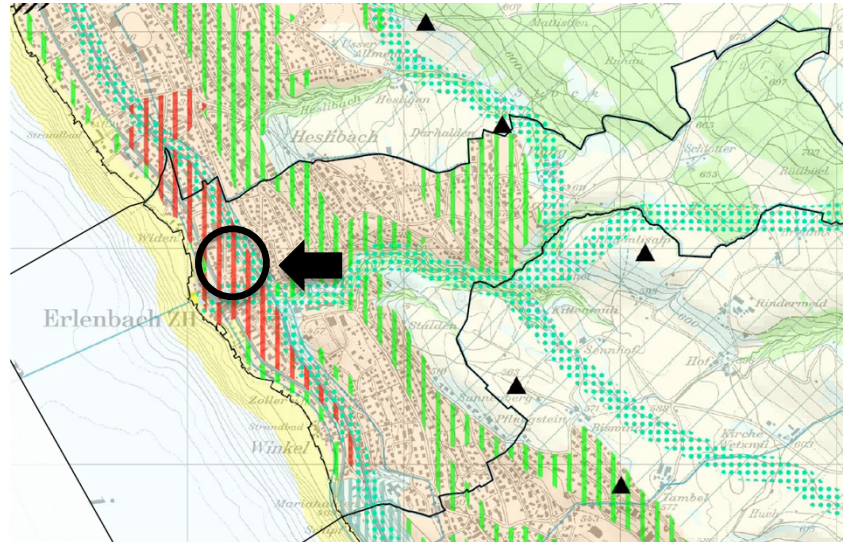
Kantonaler Richtplan

Siedlungsgebiet

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan (Stand 7. Juni 2021) nahe des Bahnhofs Erlenbach im Siedlungsgebiet.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss regionalem Richtplan Pfannenstil (Festsetzung vom 9. Januar 2018) innerhalb eines Gebietes mit hoher baulicher Dichte.

Siedlung		
bestehend	geplant	
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
Landschaft		
bestehend	geplant	
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Gewässerrevitalisierung
		Vernetzungskorridor



3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

Vorbemerkung

Nachfolgend werden im Wesentlichen diejenigen Bestimmungen kommentiert, die von der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd betroffen sind und aufgrund der formellen Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse angepasst werden müssen.

3.1 Zweck (Art. 1)

Ziele

Der bisherige Wortlaut des Zweckartikels bezog sich auf die Erfüllung der Detailgestaltungsplanpflicht gemäss Art. 24 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie auf Art. 3 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse. Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse und der damit verbundenen Detailgestaltungsplanpflicht entfällt diese Bezugsgrundlage.

Die mit dem privaten Gestaltungsplan verfolgten Ziele werden daher neu explizit aufgeführt. Diese basieren auf den in Art. 1 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse aufgelisteten Zielen zur Sicherung der öffentlichen Interessen. Folgende fünf der insgesamt acht Ziele treffen für das Gebiet des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd zu und werden in diesen überführt:

- nachhaltige Weiterentwicklung im Gebiet Sigst Süd
- hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Rücksichtnahme auf schutzwürdige Einzelobjekte sowie auf die Kernzone Dorf
- attraktive Freiflächen im öffentlichen Raum
- zweckmässige Organisation des Fahrverkehrs

3.2 Allgemeines (Art. 2)

Baubegriffe und Messweisen Abs. 3 (neu)

Da die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Erlenbach noch nicht der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden ist, stützt sich der private Gestaltungsplan Sigst Süd hinsichtlich der Baubegriffe und Definitionen sowie der Mess- und Berechnungsweisen auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) in den bis 28. Februar 2017 gültigen Fassungen ab.

Diese Begriffe sollen auch zum Zuge kommen, wenn die IVHB-Begriffe an der gleichen Gemeindeversammlung beschlossen werden, an der auch über die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Sigst Süd befunden wird, weil die Einführung der IVHB-Begriffe

zusätzlich materielle Veränderungen des Gestaltungsplanes mit sich bringen würde (z.B. neue Messweise der zulässigen Höhe, grössere Attikageschosse).

Auf eine Anpassung des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd an die seit 1. März 2017 geltenden IVHB-Begriffe wird zudem auch verzichtet, weil die heutigen Baubereiche in ihren Lagen, Höhen und Querschnitten bereits abschliessend festgelegt sind.

Ergänzendes Recht

Abs. 4

Wo der private Gestaltungsplan Sigst Süd nichts anders regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 24. November 2014 sowie des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts massgebend. In dieser Auflistung gestrichen werden die Bestimmungen des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse. Allfälligen abweichenden Baulinien geht der Gestaltungsplan weiterhin vor.

Der bisherige Einschub «jeweils gültige» Bau- und Zonenordnung würde nach Rechtskraft der demnächst vorzunehmenden IVHB-Revision der BZO im Widerspruch zu Abs. 3 stehen, wonach die altrechtlichen, bis 28. Februar 2017 gültigen Gesetzesfassungen anwendbar bleiben. Der Einschub wird daher gestrichen und durch das Datum der aktuellen BZO-Fassung vom 24. November 2014 (Verfügung Bau- und Zonenordnung Nr. 125/15 vom 15. April 2015) ersetzt.

Aufgrund der Formulierungen von Abs. 3 und 4 ist klargestellt, dass spätere Änderungen der aktuell geltenden Bau- und Zonenordnung vom 24. November 2014 keine Auswirkungen auf das Gebiet des Gestaltungsplans haben, soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes festgelegt ist.

Nutzungsrecht

Abs. 5 (neu)

Gemäss den Initianten soll die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse auch dazu führen, dass die Verpflichtungen für öffentliche Fusswege, Parkplätze und Freiräume wegfallen. Unabhängig davon soll jedoch für allfällige spätere öffentliche Fusswege oder Freiräume innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein unentgeltliches Nutzungsrecht zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen werden. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd ein Freiraum mit öffentlich zugänglichem Spiel- und Aufenthaltsbereich festgelegt ist (vgl. Ziff. 6.1 Bestimmungen).

Damit wird eine Bestimmung des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 3 Abs. 6) in den privaten Gestaltungsplan überführt.

3.3 Gestaltung (Art. 3)

Richtprojekt Freiraum

Abs. 3

Das Richtprojekt «Il giardino della villa» von antón & ghiggi landschaft architektur, datiert vom 21. März 2016, mit Ergänzung vom 7. November 2016, ist für die Gestaltung des Freiraums nach wie vor wegleitend, auch wenn es mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse nur noch im Gebiet Sigst Süd verbindliche Anwendung findet. Der Freiraum ist auf die Lage der Baubereiche abgestimmt, dient als Kompensation für die erhöhte bauliche Dichte und bildet eine städtebauliche Qualität, die mit dem Richtprojekt gesichert wird.

Sichtschutz

Abs. 4

Der im Situationsplan grün hervorgehobene Freiraum ist offen und durchlässig auszugestalten. Ein allfälliger Sichtschutz zwischen privaten Gartenbereichen und öffentlichen Freiräumen ist auf diese Vorgabe auszurichten.

Damit wird eine Bestimmung des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 7 Abs. 3) in den privaten Gestaltungsplan überführt.

3.4 Bebauung (Art. 4)

Baubereiche

Abs. 2

Die Anzahl, die Lagen und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Für unterirdische Gebäude sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Dies gilt neu unter der Voraussetzung, dass die natürliche Bepflanzung der Freiräume gewährleistet ist.

Damit wird eine Bestimmung des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 4 Abs. 6) in den privaten Gestaltungsplan überführt.

Darüber hinaus wird künftig § 238a des revidierten Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) massgebend sein. Dieses wurde am 8.4.2024 vom Kantonsrat festgesetzt und tritt voraussichtlich am 1. November 2024 in Kraft.

Grundmasse

Abs. 3

Die Grundmasse für die Teilgebiete mit Detailgestaltungsplanpflicht waren bisher im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse definiert. Dies betrifft die Ausnützungsziffer (max. 110 %), die Freiflächenziffer (min. 15 %), die Anzahl Vollgeschosse (max. 4), die Anzahl Dachgeschosse (max. 1), die Anzahl nutzbare Untergeschosse (max. 1), die Gebäudelänge (max. 50 m), die Gebäudehöhe (max. 14.7 m), die Dachneigung bei erreichter Gebäudehöhe (max. 35°), der grosse Grundabstand (min. 9 m) und der kleine Grundabstand (min. 4 m).

Hinweis: Im öffentlichen Gestaltungsplan wird der Grundabstand fälschlicherweise als Grenzabstand bezeichnet, was definitionsge-

mässig falsch ist und korrigiert wird. Gemäss § 21 ABV setzt sich der Grenzabstand aus dem Grundabstand, dem Mehrhöhenzuschlag und dem Mehrlängenzuschlag zusammen.

Die oben erwähnten Grundmasse werden nominal unverändert vom aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse (Art. 4 Abs. 1) in den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd überführt. Mehrere dieser Grundmasse überschreiten das bei Arealüberbauungen in der Zone WG4/70 zulässige Mass:

Grundmass	Arealüberbauung	GP Sigst Süd
• Ausnutzungsziffer	77% bzw. 92 %	110 %
• Gebäudehöhe	14.5 m	14.7 m
• Mehrlängenzuschlag (vgl. Absatz unten)	¼ über 16 m, jedoch max. 4 m	keiner

Diese Abweichungen setzen nach § 86 PBG voraus, dass die Gemeindeversammlung der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans zustimmt. Das Zustimmungsorgan ist somit nicht mehr wie bisher der Gemeinderat.

Gebäudebreite / Mehrlängenzuschlag

Abs. 4

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse lässt gegenüber den geltenden Zonenvorschriften der WG4/70 Erleichterungen bei der Gebäudebreite und beim Mehrlängenzuschlag zu:

- Zum Zeitpunkt der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse im Jahre 2012 betrug die zonengemäss zulässige Gebäudebreite maximal 16 m. Diese maximale Gebäudebreite wurde bei der Teilrevision der Nutzungsplanung 2013 ersatzlos aufgehoben. Eine Überführung in den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd erübrigt sich somit.
- Zonengemäss ist ein Mehrlängenzuschlag von 1/4 der Mehrlänge über 16 m zu berücksichtigen, maximal jedoch 4 m. Diese Bestimmung wird vom aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 4 Abs. 2) in den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd überführt.

Hofraumlinien

Abs. 10

Die Hofraumlinien begrenzen den Freiraum und sind von Hauptgebäuden zu respektieren. Die Hofraumlinien dürfen jedoch unabhängig vom Grenzabstand um max. 5.0 m überstellt werden, wenn die beanspruchten Freiräume flächengleich und zusammenhängend kompensiert werden. Das zulässige Mass ist klar definiert.

Damit wird eine Bestimmung des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 4 Abs. 5) in den privaten Gestaltungsplan überführt.

3.5 Nutzung (Art. 5)

Nutzweise

Abs. 1 (neu)

Die zulässigen Nutzweisen waren im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse abschliessend festgelegt, weshalb diese im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd nicht nochmals geregelt werden mussten. Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans müssen die Nutzweisen, wonach nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig sind, nachgetragen werden.

Damit wird eine Bestimmung des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 5 Abs. 1) in den privaten Gestaltungsplan überführt.

Grossläden

Abs. 2 (neu)

Die Thematik der Verkaufsgeschäfte löste seinerzeit die Arbeiten für den öffentlichen Gestaltungsplan aus. Im Gebiet Sigst waren Grossläden, Fachmärkte und Einkaufszentren unerwünscht. Gestützt darauf wurde die Verkaufsfläche von Verkaufsgeschäften auf höchstens 500 m² beschränkt. Grossläden, Fachmärkte und Einkaufszentren wurden im Teilgebiet Sigst ganz ausgeschlossen, während sie in den Teilgebieten P+R Nord und Widen bei verträglicher Verkehrsbelastung möglich blieben. Diese Beschränkung der Verkaufsgeschäfte ist im Gestaltungsplangebiet Sigst Süd nach wie vor zielführend.

Damit wird eine Bestimmung des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 5 Abs. 4) in den privaten Gestaltungsplan überführt.

Nutzflächenverteilung

Abs. 4

Die im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd festgelegte zulässige Ausnützung bzw. die zulässige Gesamtnutzfläche für die einzelnen Teilgebiete bleiben unverändert. Allerdings ist festzuhalten, dass diese Werte auf der im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegten Ausnutzungsziffer von 110 % basieren. Mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans wird auch diese erhöhte Nutzungsziffer gestrichen, womit grundsätzlich wieder die zonengemässe Ausnutzungsziffer von 70 % gelten würden (vgl. Art. 17 BZO). Bei Arealüberbauungen mit Dach- oder Attikageschossen kann dieses Mass auf 77 % angehoben werden, bei Arealüberbauungen mit Flachdächern ohne Attikageschosse auf 92 % (vgl. Art. 46 Abs. 2 und 3 BZO).

Dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd sollen im Sinne der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG und im Interesse der inneren Verdichtung weiterhin die Ausnutzungsziffer von 110 % zugrunde gelegt werden.

Freiflächenübertragungen

Abs. 6

Analog der im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd bereits bisher geltenden Ausnutzungsübertragung ist auch die Freiflächenübertragung zwischen benachbarten Teilgebieten zulässig, sofern die Erhöhung und die Reduktion in beiden Teilgebieten 10 % der jeweiligen Teilgebietsfläche nicht übersteigt. In beiden Fällen sind sie als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

Damit wird eine Bestimmung des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 4 Abs. 7) in den privaten Gestaltungsplan überführt.

3.6 Freiraum (Art. 6)

Anrechenbarkeit des Freiraums Abs. 2 (neu)

Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum weist eine Fläche von rund 1'050 m² auf. Die im Plan braun-grün schraffiert dargestellte Fläche der Rampenüberdachung wird dabei nicht miteinbezogen, weil dieser höherliegende Freiraumbereich direkt dem Baubereich C1 vorgelagert und nicht öffentlich zugänglich ist. Für alle Baubereiche sind die Spiel- und Ruheflächen nach Art. 44 BZO zur Hälfte an das Mass von 1'050 m² anrechenbar. Damit wird eine Bestimmung des aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse (Art. 7 Abs. 2) sinngemäss in den privaten Gestaltungsplan überführt.

3.7 Verkehrserschliessung und Parkierung (Art. 7)

Einschränkung Sigststrasse Abs. 4

Bisher waren im privaten Gestaltungsplans Sigst Süd Bestimmungen für die Befahrbarkeit der Sigststrasse geregelt. So waren mit der Inbetriebnahme eines strassenübergreifenden öffentlichen Freiraums die strassenrechtlichen Vorkehrungen zu treffen, um die Durchfahrt auf der Sigststrasse für den Motorfahrzeugverkehr einzuschränken oder zu unterbinden. Diese Bestimmung wird ersatzlos gestrichen, weil die Fortsetzung des Freiraumes Sigst nicht mehr im aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplan gesichert wird.

Öffentliche Fusswegverbindung Abs. 8

In Ergänzung zu den im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegten Fusswegverbindungen war im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd entsprechend den Richtungspfeilen im Situationsplan eine zusätzliche öffentliche Fusswegverbindung auf der Sigststrasse zu gewährleisten. Diese Bestimmung wird ersatzlos gestrichen, weil mit der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans (und des zugehörigen Verkehrsplans) kein Fusswegnetz mehr vorgegeben ist.

3.8 Umwelt (Art. 8)

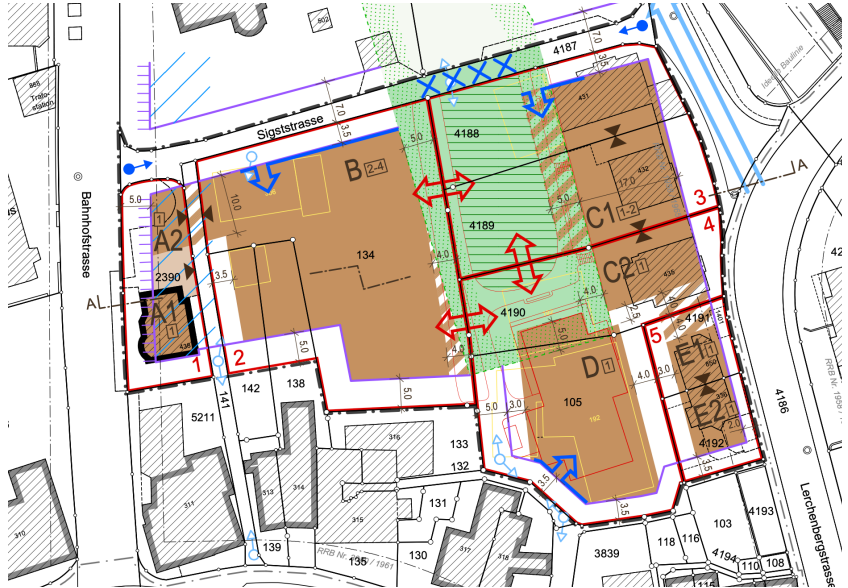
Lärmschutz Abs. 2

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der WG 4/70 mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Gebiet ist erschlossen. Gegenüber Strassen- und Bahnlärm sind die Immissionsgrenzwerte massgebend. Für Neuanlagen, wie Wärmepumpen oder Parkieranlagen, kommen nach Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Planungswerte zur Anwendung.

4 SITUATIONSPLAN

Bisherige Fassung (rechtskräftig)

Im bisherigen Situationsplan sind sowohl Festsetzungsinhalte des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd als auch Informationsinhalte des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse dargestellt.

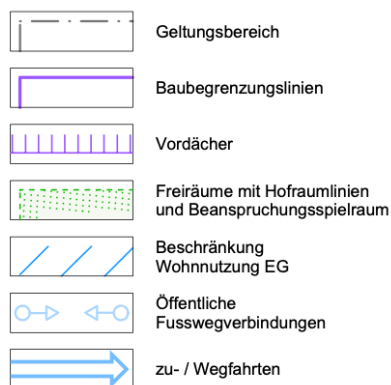


Teilrevidierte Fassung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd betrifft den Situationsplan auf den ersten Blick nur marginal. Infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Anpassung Freiraum (Sigststrasse)
- Streichung öffentliche Durchwegung auf Sigststrasse
- Streichung Einschränkung Sigststrasse für MIV
- Streichung Informationsinhalte mit Bezug zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Gestrichene Informationsinhalte mit Bezug zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse:



5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Ortsbauliche Aspekte

Umsetzung Einzelinitiative

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd ist auf die gleichzeitig erfolgende, separate Umsetzungsvorlage der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sowie der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes abgestimmt.

Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht bleibt die bisherige Konzeption mit der Verdichtungsabsicht erhalten. Dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd wird jedoch die grossräumige konzeptionelle Grundlage entzogen, die dem aufzuhebenden öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse zugrunde lag (Masterplan).

Nutzungsichte

Der Gestaltungsplan ermöglicht für alle Baubereiche zusammen eine maximal zulässige Gesamtnutzfläche (vgl. Art. 27 BZO) im Umfang von 7'018 m². Unter Annahme einer Gesamtnutzfläche von 50 m² pro Einwohner oder Beschäftigten entspricht dies einem Fassungsvermögen von rund 140 Personen.

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd umschliesst eine Fläche von 5'862 m², was rund 0.59 ha entspricht.

Die Nutzungsichte beträgt somit 238 Köpfe/ha, was innerhalb des im regionalen Richtplan Pfannenstil angestrebten Bereiches von 150-300 Köpfen/ha liegt. Dies ist ein Indiz für einen angemessenen häuslichen Umgang mit dem Boden in einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte.

Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd beansprucht nach der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften der Zone WG4/70 (Arealüberbauung), weshalb sie der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden muss:

- Überschreitung zulässige Ausnutzungsziffer von 77 % bzw. 92 %
- Überschreitung zulässige Gebäudehöhe von 14.5 m
- Nichtberücksichtigung Mehrlängenzuschlag

Archäologie

Die Kantonsarchäologie weist auf folgende Sachverhältnisse im Vorprüfungsbericht vom 29.1.2025 hin:

«Gemäss Ziffer 1.4.1.6 des Anhangs zur BVV beurteilt das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, Kantonsarchäologie, Bauten und Anlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten hinsichtlich der Belange Archäologie. Der Perimeter des Gestaltungsplans «Sigst Süd» liegt teilweise in der archäologische Zone 13 der Gemeinde Erlenbach. Im nahen Umfeld des Perimeters und im Perimeter

selbst sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. d PGB. Durch Bodeneingriffe werden die potenziellen Schutzobjekte unwiederbringlich zerstört. Vor den Bauarbeiten sind deshalb vorgängige Sondierungen und Rettungsgrabungen, allenfalls Schutzmassnahmen notwendig. Bauprojekt im Perimeter müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet werden. Der Baubeginn ist mit der Kantonsarchäologie so früh wie möglich abzusprechen, damit sie vorgängig die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.»

5.2 Mehrwertabgabe

Kein Mehrwert

Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd bleibt die gegenüber der im Jahre 2019 festgelegten baulichen Ausnützung und weitere Inhalte unverändert. Es entsteht somit kein Planungsvorteil, der zu einer Mehrwertabgabe führen könnte.

5.3 Fazit

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

Der vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG wie folgt erfüllt:

- Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert.
- Die Vorgaben in den kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer «urbanen Wohnlandschaft» wird auch mit dem teilrevidierten Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Eine Abstimmung des Gestaltungsplans über Gemeindegrenzen hinweg ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Abhängigkeiten.
- Langfristig ist eine weitgehende Vollausschöpfung der gemäss Gestaltungsplan zulässigen Gesamtnutzflächen mit einem Ausbaugrad von nahezu 100 % zu erwarten.
- Die sich aus den massgeblichen Geschossflächen ergebende Nutzungsdichte entspricht gesamthaft einem Wert von 238 Köpfen pro Hektare. Damit werden die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach Innen unter gleichzeitiger Sicherung qualitativ hochwertiger Freiräume bestmöglich ausgeschöpft.

- Eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet ist mit dem Gestaltungsplan nicht erforderlich, weil die vorliegende Teilrevision ausschliesslich durch die umzusetzende Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» motiviert ist.
- Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Sigst Süd ist mit der Umsetzungsvorlage der Einzelinitiative «Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse» mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sowie der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes abgestimmt.

6 VERFAHREN

6.1 Verabschiedung Teilrevisionsvorlage

Bis auf eine Partei stimmen alle Grundeigentümer der Teilrevisionsvorlage zu

Die Grundeigentümer wurden von den Gemeindevertretern umfassend über die Beweggründe der Teilrevision informiert. Sie konnten sich auch zum Revisionsentwurf äussern, was einzelne Parteien auch machten. Teilweise wurden weitere Änderungen am Planwerk eingebracht, die den Rahmen der vorliegenden Revision aber sprengen würden. Aktuell sieht es so aus, dass bis auf eine Partei alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen der Teilrevisionsvorlage zustimmen.

Gemäss § 84 Abs. 2 PBG können private Gestaltungspläne als allgemein verbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden.

Diese Voraussetzungen sind, soweit erkennbar, erfüllt. Aus heutiger Sicht stimmen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einem Anteil von 74.5% der einbezogenen Flächen zu, weshalb die Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Sigst Süd zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung freigegeben werden konnte.

6.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflagen

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 11.10.2024 bis zum 10.12.2024, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen von 6 Antragstellern insgesamt 38 Einwendungen ein. Die Grundeigentümer und die Baubehörde der Gemeinde Erlenbach haben die Einwendungen eingehend geprüft. Im Bericht zu den Einwendungen wird die Ablehnung allfälliger nicht berücksichtigten Anliegen begründet.

Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision des Gestaltungsplanes, um die Regelungslücken infolge der Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofstrasse zu schliessen. Es konnten deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen des Gestaltungsplanes. Dieser Grundsatz führte dazu, dass zahlreiche Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten (vgl. Bericht zu den Einwendungen).

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.

Von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern gab nur die ZPP eine Stellungnahme ab. Die ZPP unterstützt den Entscheid der Grundeigentümerschaft zur Teilrevision des bestehenden privaten Gestaltungsplans. Die ZPP regt an, Massnahmen für die Unterstützung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu prüfen.

Das revidierte PBG mit den Inhalten für eine «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» ist am 1.12.2024 in Kraft getreten. Daraus ergeben sich zahlreiche neue Vorschriften, die direkt mit einem Bauprojekt umgesetzt werden müssen (§ 238 a PBG). Mit dem nach wie vor gesicherten Freiraum und den direkt anwendbaren gesetzlichen Vorschriften bestehen genügend Festlegungen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

6.3 Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 29.12.2024 Auskunft.

Die Hinweise des ARE wurden in der vorliegenden Revisionsvorlage umgesetzt.

6.4 Weitere Verfahrensschritte

Gemeindeversammlungsbeschluss notwendig

Wenn nicht alle Grundeigentümer der Festsetzung des Gestaltungsplans schriftlich zustimmen (wie dies vorliegend der Fall ist), so ist der Gestaltungsplan durch den Gemeinderat explizit und mit besonderem Dispositiv als allgemeinverbindlich (§ 85 Abs. 2 PBG) zu erklären. Die gültige Festsetzung des privaten Gestaltungsplans setzt somit zwingend sowohl einen Festsetzungsbeschluss als auch eine Allgemeinverbindlicherklärung voraus.

Die Gemeindeversammlung hat dementsprechend einen Beschluss zu fassen.

Genehmigung durch Baudirektion

Bei einer positiven Beschlussfassung zur revidierten Gestaltungsplan Sigs Süd durch die Gemeindeversammlung bzw. der Festsetzung des neuen Art. 37a BZO ist die Revisionsvorlage noch durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigen zu lassen.

Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion sind öffentlich zu publizieren. Die Rechtskraft der Vorlage ist ebenfalls in den Publikationsorganen der Gemeinde anzuzeigen.

Gegen die Verfügung der Baudirektion kann Rekurs erhoben werden.