

Gemeinde Meilen
Abteilung Hochbau
Bahnhofstrasse 35
8706 Meilen

Stäfa, 17. April 2024

Privater Gestaltungsplan «Seeterrasse»: Kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 27. Februar 2024 unterbreiten Sie uns die Vorlage zum privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» zur Anhörung. Die Vernehmlassung dauert vom 1. März bis zum 30. April 2024. Der Vorstand hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 11. April 2024 beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ausgangslage

Das Areal beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen ist gemäss den Festlegungen im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und den kommunalen Richtplänen von Meilen ein Schlüsselareal für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. In der neu beschlossenen kommunalen Nutzungsplanung ist das Gebiet der Zentrumszone Z3.2 zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die SBB und die Gemeinden Meilen und Herrliberg beabsichtigen, das Areal am Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen gemeinsam zu entwickeln, das Bahnhofsareal räumlich aufzuwerten und die Situation für den Busbetrieb zu verbessern.

Das Gesamtprojekt für die koordinierte Entwicklung des Bahnhofsareal besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Teilprojekt 1
Privater Gestaltungsplan Seeterrasse (Lead SBB Immobilien AG in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Meilen und Herrliberg)
- Teilprojekt 2
Strassenprojekt General-Wille-Strasse mit Bushof (Lead Gemeinde Meilen in Zusammenarbeit mit der SBB Immobilien AG und der Gemeinde Herrliberg)
- Teilprojekt 3
Teilerschliessungsplan Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen (Lead Gemeinde Meilen in Zusammenarbeit mit der SBB Immobilien AG und der Gemeinde Herrliberg)
- Teilprojekt 4
Landabtretungsvertrag (Gemeinde Meilen und SBB Immobilien AG gemeinsam)

Die Teilprojekte 1 bis 3 werden gleichzeitig öffentlich aufgelegt, womit die gesetzlich geforderte Planungskoordination sichergestellt wird.

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil nimmt mit vorliegendem Schreiben Stellung zum Teilprojekt 1 und verzichtet auf eine Aussage zu den anderen Teilprojekten.

Gestaltungsplan «Seeterrasse»

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung des Bahnhofs Herrliberg-Feldmeilen geschaffen. Auf der Grundlage des Richtprojekts Bebauung und Freiraum wird der private Gestaltungsplan Seeterrasse erlassen. Darin werden insbesondere die zulässige Bebauung, Nutzung und Erschliessung geregelt und die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich gesichert.

In Art. 48 BZO sind die Ziele der Gestaltungsplanpflicht für das vorliegende Gebiet festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan sind

- (a) eine besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen sicherzustellen
- (b) das Zentrum von Feldmeilen mit attraktiven Nutzungen zu stärken
- (c) ein Bushof beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.

Beurteilung aus Sicht ZPP

Die ZPP prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Würdigung

Die ZPP unterstützt den sorgfältigen, gesamträumlichen Erarbeitungsprozess des privaten Gestaltungsplans. Das gewählte Vorgehen mit Machbarkeitsstudie, Studienauftrag im Konkurrenzverfahren und die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans sichert eine qualitätsvolle Planung.

Die Entwicklung des Bahnhofgebietes Herrliberg-Feldmeilen und die Aufwertung des Bushofes zu einer Mobilitätsdrehschiebe werden von der ZPP begrüsst. Im Rahmen der Prüfung der Perimeter für die 5. Generation der Agglomerationsprogramme im Kanton Zürich hat sich die ZPP beim Kanton mit Nachdruck dafür eingesetzt, dass das Entwicklungsprojekt Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen in ein Agglomerationsprogramm aufgenommen wird. Die Agglomerationsprogramme sind Grundlage für Beitragszahlungen des Bundes an den Ausbau der kantonalen und kommunalen Verkehrsinfrastrukturen. Vier Entwicklungsprojekte in der Region Pfannenstil im Zusammenhang mit der Aufwertung hin zu multimodalen Verkehrsdrehscheiben in drei Gemeinden wurden u.a. aufgrund der Bemühungen der ZPP in den Agglomerationsperimeter «Stadt Zürich-Glattal» aufgenommen.

Inhaltlich würdigt die ZPP die generellen Anforderungen an die Gestaltung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Bauten, Anlagen und Freiräume seien sowohl für sich als auch in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Weiter werden für fünf Baubereiche gestalterische Vorgaben im Speziellen gemacht. Dies geht über die Grundanforderungen gemäss § 238 PBG hinaus. Aus Sicht der ZPP ermöglichen diese Bestimmungen somit eine attraktive und qualitätsvolle Gesamtsituation am Bahnhofsgebiet Herrliberg-Feldmeilen.

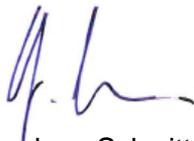
Abschliessende Bemerkung

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» wird von Region unterstützt. Die Region Pfannenstil stellt keine Anträge. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen viel Erfolg für die weiteren Verfahrensschritte.

Freundliche Grüsse

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER
PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL**

Der Präsident



Gaudenz Schwitter

Der Sekretär



Christian Leisi