

Gemeinde Egg
Bauamt
Forchstrasse 145
8132 Egg

Stäfa, 4. Oktober 2022

Öffentlicher Gestaltungsplan «Längi-Hanselmaa» und entsprechende Teilrevision der Nutzungsplanung: Kantonale Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 9. September 2022 unterbreiten Sie uns die Vorlage zum öffentlichen Gestaltungsplan «Längi-Hanselmaa» zur Anhörung. Die Vernehmlassung dauert vom 2. September bis zum 31. Oktober 2022. Der Vorstand hat das Geschäft an seiner Sitzung vom 29. September 2022 beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ausgangslage

Das Gebiet Längi-Hanselmaa befindet sich zwischen der Forchautostrasse, der Rällikerstrasse und der Längistrasse am Ortseingang der Gemeinde Egg. Im Gebiet besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan (GP), welcher von der Gemeindeversammlung am 27. September 1993 festgesetzt und vom Regierungsrat am 23. Februar 1994 genehmigt wurde. In der Zwischenzeit wurde der Gewerberiegel in den Baufeldern A und B entlang der Forchautostrasse und der Rällikerstrasse mit mehrheitlich einheimischen Firmen erstellt. Zusätzlich wurden die Baufelder E2, E3, F1 und F2 entlang der Längistrasse mit Wohnhäusern bebaut. Dies ist ersichtlich auf dem Luftbild in Abbildung 1.

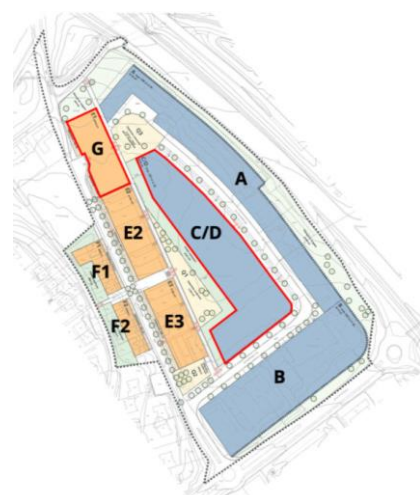


Abbildung 1: Luftbild des Gestaltungsplanperimeters und Situationsplan mit Baubereichen (blau = Gewerbe in Baubereichen A und B, sowie Gewerbenutzung mit max. 40 % Wohnen im Baubereich C/D und G; orange = Wohnnutzung)

Das zentral liegende Grundstück Kat.-Nr. 4242 der Gemeinde Egg mit den Baubereichen C1, C2, D (neu als C/D bezeichnet) und E1 (neu als G bezeichnet) ist noch unüberbaut und gemäss GP primär für Wohnnutzungen vorgesehen. Gemäss den Legislaturzielen des Gemeinderats soll dort jedoch mehr Gewerbe ermöglicht werden. Zudem soll der Gewerberiegel entlang der Autobahn und der Rällikerstrasse etwas aufgezont werden. Dazu wird der öffentliche Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa revidiert.

Zudem fehlt im gesamten Gebiet Längi-Hanselmaa die Grundzonierung, weshalb gemäss Angaben des kantonalen ARE ebenfalls die Rahmennutzungsplanung angepasst werden muss. Dazu wurde gleichzeitig mit der Revision des GP eine Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt.

Gestaltungsplan «Längi-Hanselmaa»

Mit der Revision des Gestaltungsplans werden die Baubereiche C1, C2 und D zu einem durchgehenden Baubereich C/D zusammengefasst und als Gewerbeland mit Wohnanteil von maximal 40% festgelegt. Es erfolgt zudem eine Erhöhung und differenzierte Abstufung der Baumassenziffer und eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 500 m² pro Anbieter.

Nutzung

Das Gebiet bleibt ein Mischgebiet, wobei die gewerbliche Nutzung jederzeit im Vordergrund stehen soll. Deshalb wird der maximale Wohnanteil von 40 % festgelegt. Dies bedeutet, dass vom realisierten Volumen in jedem Fall mindestens 60 % zu gewerblichen Zwecken genutzt werden muss. Ein Nutzungstransfer der Wohnanteile über die Baubereiche hinweg wird ausgeschlossen. Damit wird verhindert, dass die Wohnnutzung in einzelnen Baubereichen konzentriert wird und damit die gewerbliche Nutzung verdrängt oder erschwert würde.

Dichte

Die Dichte war im bisherigen GP in den Baubereichen C–F für Wohnen mit einer maximalen Gesamtgeschossfläche und in den Baubereichen A und B für Gewerbe mit einer maximalen Baumassenziffer definiert. Mit dem Wechsel von der Wohn- zur Gewerbenutzung wird künftig in den Baubereichen C/D und G die Dichte wie in den anderen Gewerbebaubereichen ebenfalls mit der Festlegung einer maximalen Baumasse definiert.

Der bestehende GP erlaubt auf den Baubereichen C/D eine Baumassenziffer von rund 2.4 m³/m² und in der Bauparzelle G 2.9 m³/m². Im neuen GP wird neu eine BMZ von 3 m³/m² für die Baubereiche C/D und G festgehalten. Es findet somit eine Steigerung der Dichte statt.



Abbildung 2: Isometrie der Volumenstudie mit bestehenden Bauten (weiss) und Neubauten (farbig)

Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Gebiet Längi-Hanselmaa wird schichtweise drei unterschiedlichen Zonen zugewiesen: der Gewerbezone G 6, der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 60 (beide ES III) sowie der Wohnzone W 60 (ES II). Die Zonenabgrenzungen, Nutzweisen und Empfindlichkeitsstufen sind auf die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa abgestimmt.

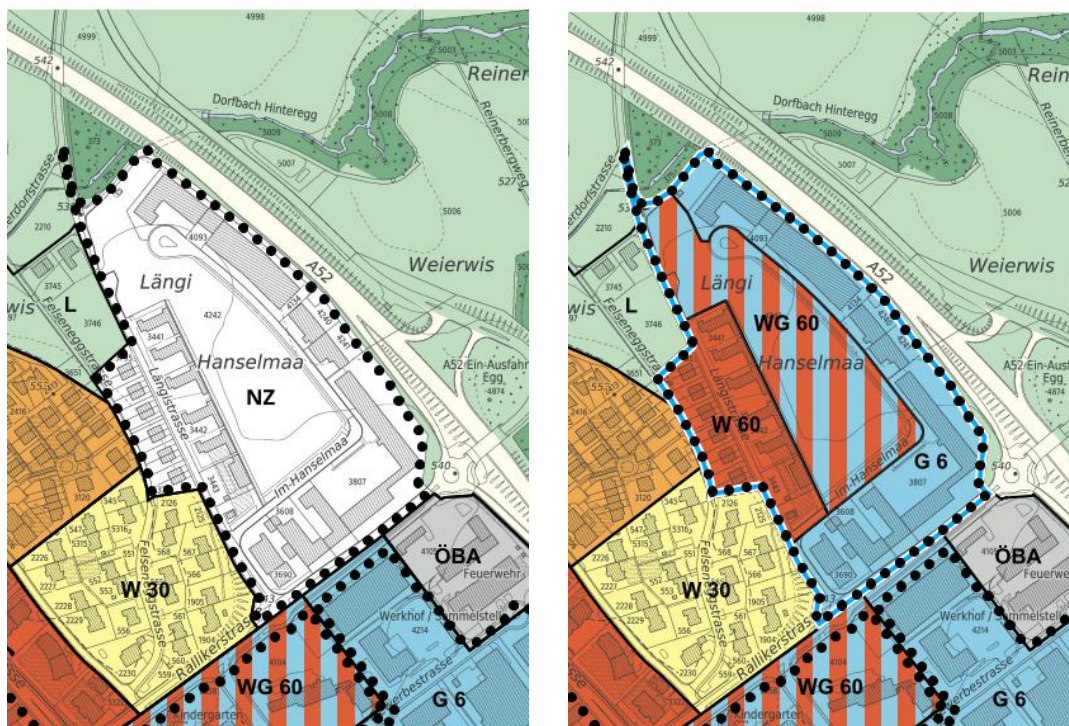


Abbildung 3: Zonenplan rechtskräftig (links) und Zonenplan revidiert (rechts)

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, welcher vom Regierungsrat am 19. Dezember 2018 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1267/2018).

Nutzung und Dichtevorgaben

Der regionale Richtplan bezeichnet das Gebiet Längi-Hanselmaa als eines von drei Mischgebieten von regionaler Bedeutung (RRP Kap. 2.6.2, Tabelle 8, Eintrag M1). Um in der Region diese Mischgebiete in ihrer Funktion zu stärken, ist der Anteil an Arbeitsplätzen mittel- bis längerfristig zu steigern und eine überdurchschnittliche Nutzungs- und Bevölkerungsdichte zu ermöglichen. Zentral bei der Weiterentwicklung dieser Mischgebiete ist ebenso eine optimale Abstimmung Siedlung/Verkehr.

Für das Gebiet Längi-Hanselmaa wird im regionalen Richtplan festgehalten, dass mittel- bis längerfristig ein Anteil an Arbeitsplätzen von 40 bis 50 % gesichert werden sollten. Die Baubereiche C/D und G, welche zuvor primär für die Wohnnutzung vorgesehen waren, werden in Gewerbegebiete mit Wohnnutzung umgeformt. Die Zielvorgabe des regionalen Richtplans wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt, da in den Baubereichen C/D und G max. 40 % Wohnnutzung und somit mind. 60 % Gewerbenutzung entstehen dürfen. Diese Angabe wird verbindlich in den Gestaltungsplanbestimmungen festgehalten.

Weiter strebt das regionale Raumordnungskonzept für das Gebiet eine mittlere bauliche Dichte mit rund 50 - 150 Einwohner:innen und Beschäftigte pro Hektar an. Neben der Nutzungsdichte legt der regionale Richtplan für das Gebiet Vorgaben zur baulichen Dichte fest: Es soll eine Ausnützungsziffer (AZ) von mind. 30 % bis max. 70 % resp. eine Baumassenziffer (BMZ) von min. 1.6 bis max. 6.0 (Arbeitsplatzgebiet) resp. 3.2 m³/m² (übriges Siedlungsgebiet) erzielt werden («mittlere bauliche Dichte», RRP Kap. 2.8). Durch die Revision des GP wird die Dichte von 2.4 bzw. 2.9 auf 3 m³/m² gesteigert. Im Baubereich A wird die BMZ von 5 auf max. 6 m³/m² erhöht und auch im Baubereich B von 3 auf 4 m³/m².

Würdigung und Hinweise

Die ZPP stellt fest, dass die regionalen Vorgaben für das regionale Mischgebiet M1 «Längi-Hanselmaa, Egg» durch den vorliegenden öffentliche Gestaltungsplan eingehalten werden. Die ZPP begrüsst insgesamt die geplante Weiterentwicklung des Mischgebietes mit einer Erhöhung der Arbeitsplatznutzung und erachtet die Erhöhung der Dichte und Anpassung der Nutzungen als massvoll und zweckmässig.

Weiter begrüsst die ZPP die Gestaltungsplanbestimmungen von Art. 22a bis 26 zum Aussenraum. Insbesondere wird Art. 22a gewürdigt, welcher auf die Begrenzung der Bodenversiegelung auf dem Gebiet des Gestaltungsplan abzielt. Ebenso erachtet die ZPP die Einführung (in den Baubereichen C-G) bzw. Erhöhung (in den Baubereichen A und B) der Freiflächenziffer von 10 % auf 30 % als zweckmässig.

Die zulässigen Nutzweisen des Gebiets Längi-Hanselmaa sollten sich gemäss regionalem Richtplan im Sinne einer angemessenen Abstimmung von Siedlung und Verkehr nach der vorhandenen oder absehbaren Erschliessungsqualität richten. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie die angepasste Nutzung und erhöhte Dichte auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr abgestimmt ist. Aus Sicht der ZPP ist dieser Thematik mehr Beachtung zu schenken, auch aufgrund des wegen der Verdichtung und Erhöhung von Arbeitsplätzen entstehende Mehrverkehrs.

Wichtig erscheint der ZPP auch, dass die Überbauung in guter Qualität erfolgt. Von den erwähnten Bestimmungen zum Aussenraum abgesehen, ist aus den Unterlagen zu wenig ersichtlich, wie die Qualität der Bebauung gefördert bzw. gesichert wird. Wir empfehlen deshalb qualitätssichernde Massnahmen zu prüfen.

Abschliessende Bemerkung


Der öffentliche Gestaltungsplan «Längi-Hanselmaa» widerspricht keinen regionalen Zielsetzungen oder Festlegungen. Die ZPP stellt keine Anträge, bittet jedoch um Prüfung und geeignete Ergänzung der oben genannten Hinweise bzgl. Abstimmung Siedlung/Verkehr und Qualitätssicherung.

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