



Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 1

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	2

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Gesamtvorlage Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 5.8.2021 wurde ab dem 24.9.2021 gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt (60 Tage). Während der Auflagefrist gingen von drei Antragstellern Einwendungen ein (Nrn. 1 bis 3).

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde die Gesamtvorlage in zwei Teilpakete aufgeteilt. Das vorliegende Paket 1 wurde 2023 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen von 3 Antragstellern Stellungnahmen ein (Nrn. 4 bis 6), welche jedoch lediglich eine Einwendung umfassen.

Vorliegender Bericht

Das Paket 2 kann erst nach Rechtskraft der Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplanes weiterverfolgt werden. Es wird davon ausgegangen, dass dies ca. ab 2025 der Fall sein dürfte.

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen der 1. öffentlichen Auflage Auskunft, die sich auf die Inhalte des Paketes 1 der Teilrevision beziehen. Ausserdem behandelt er die Einwendungen die zu Paket 1 im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eingegangen sind.

Die Behandlung der Einwendungen aus der 1. öffentlichen Auflage zu Paket 2 erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Pakets 2 ca. ab 2025. Die Einwendungen zu Inhalten des Pakets 2 sind daher in vorliegendem Bericht nicht enthalten.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1.4

Art. 29 Abs. 4 nBZO sei ersatzlos zu streichen oder dahingehend abzuändern, dass nicht ganze Branchen von Betriebsarten ausgeschlossen werden. Weiter sei der Zusatz von 50 AP/ha ersatzlos zu streichen.

Die Festlegung der ES III auf die Industriezone schränke die Nutzung ebenfalls ein.

Erwägungen

Bereits heute ist in der Industriezone eine ES III festgelegt. Dies stellt keine Anpassung dar. Die ES III wird auch weiterhin als richtig beurteilt.

Im Umfeld des Bahnhofes sollen nicht alle Betriebsarten zugelassen werden, sondern es sollen hochwertige Betriebe angesiedelt werden, welche über eine gute Nutzungsdichte (Arbeitsplätze) verfügen und damit auch auf die Lage am Bahnhof angewiesen sind. Für andere Betriebsarten bestehen im Umfeld genügend Flächen. Der Zusatz zur Nutzungsdichte von min. 50 AP/ha wird gestrichen und die Bestimmung angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 3.1

Art. 12 (Kernzonen) sei anzupassen: Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht gestattet.

Laut Rechtsprechung gelten sexgewerbliche Einrichtungen als mässig störend bzw. nicht störend. In den Wohn- und Mischzonen sind solche Einrichtungen nicht erwünscht. Deshalb wird in diesem Artikel eine Ergänzung gewünscht.

Erwägungen

Derartige Betriebe haben bislang kaum zu Problemen geführt, dennoch sind sie in den mehrheitlich als Wohngebiet genutzten Kernzonen nicht erwünscht und störend. Da in der Kernzone mässig störende Betriebe zulässig sind, fehlt jedoch die Rechtsgrundlage für den Ausschluss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.2

Einwendung 3.3

Art. 14 Abs. 2 (W2/30) und Art. 16 (Wohnzonen) sei anzupassen: Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht gestattet.

Begründung siehe Einwendung 3.1

Erwägungen

Derartige Betriebe haben bislang kaum zu Problemen geführt, dennoch sind sie in den Wohnzonen nicht erwünscht und störend. Da hier nur nicht störende Betriebe zulässig sind, kann eine Einschränkung vorgesehen werden, welche auch sexgewerbliche Einrichtungen ausschliesst.

Es wird folgende Formulierung aufgenommen:

„In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.“

Mit der Beschreibung wird klargestellt, dass Nutzungen, welche nicht im Einklang mit einer Wohnnutzung stehen oder durch ihre Erscheinung oder ihr Verkehrsaufkommen für die Wohnnutzung störend sind (z.B. Rotlichtgewerbe, andere ideelle Immissionen usw.), nicht in der Wohnzone zugelassen sind.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 3.4

Art. 20 Abs. 1 (WG-Zonen) sei anzupassen: Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht gestattet.

Begründung siehe Einwendung 3.1

Erwägungen

Derartige Betriebe haben bislang kaum zu Problemen geführt, dennoch sind sie in den ebenfalls mehrheitlich als Wohngebiet genutzten Mischzonen nicht erwünscht und störend. Da in den WG-Zonen mässig störende Betriebe zulässig sind, fehlt jedoch die Rechtsgrundlage für den Ausschluss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.5

Die Mindestflächen der Arealüberbauungen sollen entsprechend der bestehenden BZO übernommen werden.

In der Wohnzone W2/45 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/45 beträgt die Mindestfläche ~~3000 m²~~ 4000 m².

In der Wohnzone W3/60 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 sowie der Zentrumszone Z/90 ~~4000 m²~~ 8000 m².

Arealüberbauungen lassen eine höhere Ausnützung zu.

Erwägungen

Richtig ist, dass bei Arealüberbauungen höhere Ausnützungen ermöglicht werden. Allerdings bedingt dies auch eine besonders gute Bebauung. Mit dem Mittel der Arealüberbauung können eine hochwertige Bebauung gefördert und Mehranforderungen verlangt werden. Der Bauherr kann sich jedoch frei entscheiden, ob er die Mehranforderungen erfüllen und so die Mehrnutzung erhalten will oder ob er darauf verzichtet.

Die Arealüberbauung ist daher ein gutes Mittel, hochwertige verdichtete Bebauungen zu fördern ohne jemanden zu etwas zu zwingen. Es soll daher bereits bei kleineren Arealen vorgesehen werden können. An der Reduktion der Mindestgrösse auf 3000 m²/4000 m² wird festgehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.6

Arealüberbauungen lassen eine höhere Ausnützung zu.

Es sollen nicht auch noch mehr Vollgeschosse erlaubt werden.

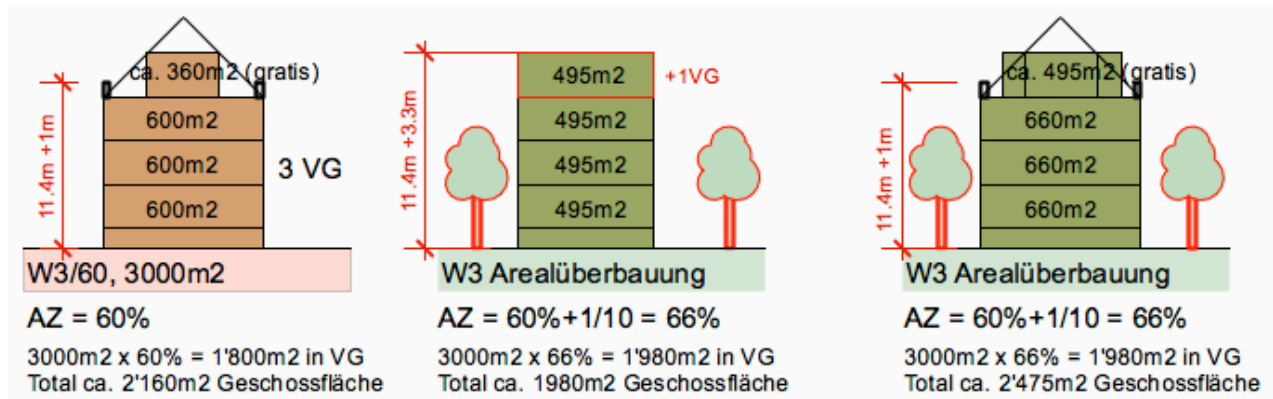
Art. 33 sei zu ändern: Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden. Kann um 1 Vollgeschoss erhöht werden, wenn auf das Dachgeschoss oder das Attikageschoss verzichtet wird. Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen um 3.3 m erhöht werden.

Erwägungen

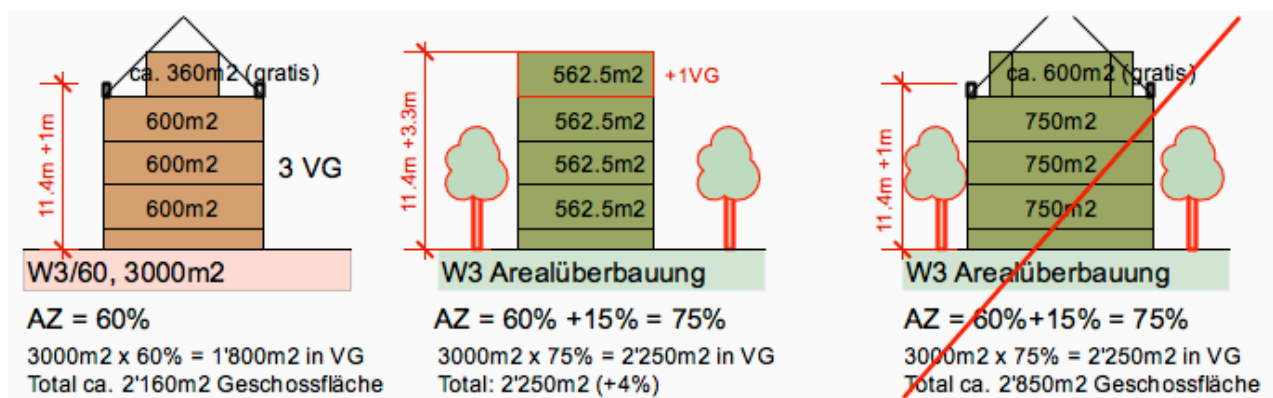
Das Zulassen eines zusätzlichen Vollgeschosses ist eine reine Gestaltungs- und Freiraumsicherungsmassnahme. Es kann so zu Gunsten des Freiraumes höher gebaut werden.

Die Ausnützung erhöht sich durch das Zulassen eines zusätzlichen Vollgeschosses nicht noch einmal. Im Gegenteil: Mit der Formulierung gemäss Entwurf Stand der öffentlichen Auflage wird die gesamte mögliche Geschossfläche geringer als ohne Arealüberbauung, da Geschossflächen in Attikas nicht an die Ausnützung angerechnet werden müssen, wenn die Lösung mit zusätzlichem Vollgeschoss gewählt wird.

Bsp: W3/60, Grundstück 3000 m²:



Im Rahmen der Überarbeitung aufgrund der Vorprüfung und der Einwendungen wurde festgestellt, dass dies nicht der Zielsetzung entspricht. Die zulässige Gesamtgeschossfläche soll zu Gunsten von mehr Freifläche genutzt werden. Die Formulierung wurde daher angepasst. Das Beispiel W3/60, Grundstück 3000 m² ergibt nun folgendes Bild:



Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Einwendung 3.7

Das Reduktionsgebiet C sei aufzuheben und es seien die Parkplatzvorgaben gemäss Artikel 40 zu übernehmen.

Aktuelle Studien zeigen, dass der Individualverkehr zugenommen hat und in Zukunft auch nicht abnehmen wird. Es sei illusorisch, dass Einwohner in Bahnhofsnähe mehrheitlich kein Motorfahrzeug besitzen.

Erwägungen

Grundsätzlich wäre es erwünscht, wenn im Umfeld des Bahnhofes weniger Autos vorhanden wären und vermehrt der ÖV genutzt würde, um der Problematik der Verkehrszunahme entgegenzuwirken.

Das Reduktionsgebiet lässt jedoch nur eine tiefere Anzahl Parkplätze zu, wenn der Bauherr dies als zweckmässig erachtet. Es ist kein Maximum vorgeschrieben. D.h. nach wie vor kann der Bauherr auch mehr Parkplätze erstellen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4, 5, 6

Auch ostseitig des Bahnhofes sei die ÖV Güteklasse in Anlehnung an die Karten aus dem GIS-Browser in Bahnhofsnähe ähnlich der Westseite zu berücksichtigen.

Die aufliegende Teilrevision kommunale Nutzungsplanung BZO sieht eine Berücksichtigung der ÖV Güteklassen vor. Dadurch ist es für neue Projekte möglich der Nähe zum Bahnhof Rechnung zu tragen und weniger Abstellplätze für PWs zu bauen. Gemäss Auflage der BZO-Revision soll die ÖV Güteklasse nur westlich der Bahngleise berücksichtigt werden. Dass die Ostseite des Bahnhofes nicht berücksichtigt wird ist nicht nachvollziehbar. Das gesellschaftliche Ziel zur Reduzierung des CO2 Ausstosses betrifft auch die Ostseite des Bahnhofes.

Erwägungen

Auf Festlegung eines Reduktionsgebietes auf der Ostseite wurde ursprünglich verzichtet, weil die Zugänglichkeit zum Bahnhof auf dieser Seite als weniger gut beurteilt wurde.

Grundsätzlich wurde jedoch die Begründung der Einwendungen als richtig beurteilt, so dass das Reduktionsgebiet auch auf die Ostseite des Bahnhofes ausgedehnt wurde.

Beschluss

Die Einwendungen werden berücksichtigt.

Einwendung 3.8

Art. 41 sei anzupassen:

Es ist mindestens folgende Anzahl Veloabstellplätze zu erstellen: Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer. In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Fahrräder, E-Bikes und Motorfahrräder bereitzustellen.

Der Zweck einer Minimalvorgabe der verfügbaren Veloabstellplätze sei nicht verständlich.

Erwägungen

Es zeigt sich, dass die „genügend grossen“ Abstellräume für Velos durch Bauherren und Vermieter in deutlich kleinerer Grösse als „genügend“ beurteilt werden als sich die effektiven Bedürfnisse präsentieren. Daher wird die Minimalvorgabe gemacht. Erfahrungsgemäss sind in Haushalten einer 4-Zimmerwohnung mindestens 4 Velos vorhanden. Damit entspricht „genügend gross“ den geforderten 1 Veloabstellplatz pro Zimmer. Die Anzahl entspricht auch der Vorgabe der Koordinationsstelle Veloverkehr und soll im Sinne der Veloförderung auch dazu beitragen, dass der Velonutzer sein Velo gut nutzen kann und dies damit auch tut.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.