

B1.6.54. Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde Festsetzungsvorlage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Mühlehalde, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen wird genehmigt und vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Begründung

A. Ausgangslage

Gemäss Art. 26 b Abs. 1 der kommunalen Bauordnung gilt im speziell gekennzeichneten Gebiet Mühlehalde eine Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan soll eine besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung ermöglicht werden (Art. 26 b Abs. 2 Bauordnung).

Das gestaltungsplanpflichtige Gebiet umfasst den höher liegenden, flacheren Bereich in der Quartiererhaltungszone und den reppischseitigen Hangbereich in der zweigeschossigen Wohnzone W2/30. Während die zweite Bautiefe (Zone W2/30) mehrheitlich unüberbaut ist, stehen in der Quartiererhaltungszone meist ältere Gebäude.

In der Streitsache betreffend ein vom Stadtrat gutgeheissenes Baugesuch (Vorentscheid) im Gestaltungsplanperimeter Mühlehalde hatte die Baurekurskommission 1998 ausgeführt, dass Neuüberbauungen bzw. deren Erschliessungen die planungsrechtliche Baureife fehlt, solange kein Gestaltungsplan festgesetzt ist. Unter diesen Voraussetzungen und in der Annahme, dass kaum eine einvernehmliche Erschliessungslösung gefunden werden könne, hatte der Rechtsvertreter zweier Grundeigentümer daraufhin um Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens und um eine mit dem Quartierplanverfahren koordinierte Aufstellung und Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplanes ersucht.

Nach erfolgter Einsprache gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens, dessen Perimeter ursprünglich das Gestaltungsplangebiet umfasste, musste auf Geheiss des Kantons der Quartierplanperimeter bis zur Bremgartnerstrasse erweitert werden, damit weitere Erschliessungsvarianten unter zusätzlichem Einbezug von Privatstrassen geprüft werden konnten.

vom 18. Juni 2007

B. Verhältnis zum Quartierplan

Im Gestaltungsplan werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt (§ 83 Abs. 1 PBG). Demgegenüber werden mit dem Quartierplan Grundstücke erschlossen (Strassen, Werkleitungen etc.) und so dimensioniert, dass sie überbaut werden können.

Analog der Bestimmung von Art. 26 b Bauordnung (Hangeingliederung und Verkehrserschliessung) hat die Baudirektion in der Vorprüfung vom 22. April 2002 es auch als zwingend erachtet, dass Quartier- und Gestaltungsplan parallel bearbeitet werden, damit Bebauung und Erschliessung aufeinander abgestimmt werden können. Auch seien Quartier- und Gestaltungsplan gleichzeitig zur Genehmigung einzureichen.

Im Anschluss an die erste und zweite Quartierplanversammlung vom 15. Oktober 2003 bzw. 1. März 2006, fanden Aussprachen mit den Grundeigentümern des Gestaltungsplanperimeters Mühlehalde statt. Daneben wurden anlässlich weiterer Besprechungen mit den betroffenen Grundeigentümern verschiedene Erschliessungsvarianten als Basis für den Gestaltungsplan geprüft.

Das Festsetzungsverfahren bei Quartier- und Gestaltungsplan ist unterschiedlich: Während für den Gestaltungsplan der Gemeinderat und im Fall eines Referendums das Volk zuständig ist, erfolgt der formelle Festsetzungsbeschluss für den Quartierplan durch den Stadtrat.

C. Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt sowohl übergeordnete Vorgaben, indem der im regionalen Richtplan verlangte ökologische Vernetzungskorridor entlang der Reppisch nun grundeigentümerverbindlich festgesetzt wird, als auch eine zonenkonforme Überbauung gemäss Art. 26 b Abs. 2 Bauordnung.

Der Gestaltungsplan legt im westlichen Teil ausserhalb der Quartiererhaltungszone mit Mantellinien Baubereiche für die ober- und unterirdischen Gebäude(teile) fest und schreibt neben der Parkierung (auf einzelnen Parzellen Carports) unter anderem die Gestaltung der Dachgeschosse als Attika mit Flachdach vor. Damit im Baubereich, welcher über die vier schmalen Parzellen Kat.-Nr. 7464 bis 7467 verläuft, kein übermässig langer Gebäuderiegel entsteht, müssen in diesem Baubereich mindestens zwei Gebäude erstellt werden. Zur Verkehrserschliessung der zweiten Bautiefe ist eine minimale Lösung gewählt worden: Der private Zugangs- und Zufahrtsweg beschränkt sich auf jene Grundstücke, bei welchen die Zufahrt grundstücksintern nicht möglich ist. Auf einen separaten Wendepplatz kann verzichtet werden, da auf den Privatparkplätzen gewendet werden kann und das Kehr-richtfahrzeug diesen Weg nicht befahren muss.

Für Neubauten wird die verlangte, besonders gute Hangeingliederung durch verschiedene Massnahmen erreicht. Einerseits werden Flachdächer vorgeschrieben. Damit wird die Höhe der Dachgeschosse der Neubauten wirksam beschränkt, sodass die Aussicht von den bestehenden Gebäuden der Quartiererhaltungszone gewahrt bleibt und die Neubauten nicht dominieren. Andererseits sind die Bestimmungen in Bezug auf Geländeänderungen sehr restriktiv. So dürfen zum Beispiel Stützmauern nicht höher als 1 m sein, zudem sind sie als Trockensteinmauern auszubilden. Die Höhenlage des Zugangsweges ist so definiert, dass auf der Höhe des Attikageschosses der untenliegenden Gebäude geparkt wird, sodass für die Parkierung hangseitig nicht abgegraben werden muss.

D. Anhörung und öffentliche Auflage

Am 8. Mai 2006 hat der Stadtrat vom bereinigten Quartierplanentwurf Kenntnis genommen und den öffentlichen Gestaltungsplan (Entwurf vom 28. April 2006) zur Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger verabschiedet; diese fand zwischen dem 19. Mai und dem 18. Juli 2006

vom 18. Juni 2007

statt. Es gingen neun Einwendungen und Stellungnahmen ein. Die Gemeinde Bergdietikon und die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) nahmen vom Entwurf zustimmend Kenntnis.

Die Baukommission hat die Einwendungen vorgeprüft. Die folgenden beiden Begehren konnten berücksichtigt werden:

- Für die 3-dimensionale Vorstellung der Planvorlage wurde ein Modell hergestellt, welches den unbebauten Zustand sowie verschiedene Varianten von möglichen Baukuben mit maximaler Ausnützung zeigt.
- Das Postulat von Elsbeth Preisig wurde mit Bericht vom 19. März 2007 beantwortet.

Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfuhren gegenüber dem öffentlich aufgelegten Entwurf geringfügige redaktionelle Änderungen, indem die Beschreibung der Wildhecke und die Gestaltung der Zufahrt bei etappierter Erstellung des Zufahrtsweges präzisiert wurden.

E. Zusammenfassung

In Umsetzung von Art. 26 b der Bauordnung legt der Gestaltungsplan für die mehrheitlich unüberbauten Grundstücke bzw. Teile der zweiten Bautiefe mit Mantellinien Baubereiche fest, schafft die Voraussetzungen für eine besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten, legt eine angemessene Verkehrserschliessung fest und berücksichtigt übergeordnete Festlegungen. Der vorliegende Gestaltungsplan ist auf den koordiniert ausgearbeiteten Quartierplan abgestimmt, welcher vom Stadtrat festzusetzen ist.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Gestaltungsplan die nötigen Voraussetzungen schafft, dass am Hang zur Reppisch qualitativ hoch stehende und attraktive Wohnbauten entstehen können, die auf die empfindliche Hanglage und Naturvernetzung Rücksicht nehmen.

Referent: Tiefbauvorstand Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

AHo/gb 0618gpmühlehalde_weisung.doc

versandt am: