

Gestaltungsplan Bahnhofstrasse Erlenbach

Situation



Ausgangslage

Die kantonale Baudirektion hat im August 2009 auf Antrag des Gemeinderats eine Planungszone über die im Gebiet Bahnhofstrasse befindlichen Grundstücke festgesetzt (§ 346 PBG).

Im Rahmen eines partizipativen Prozesses konnten die wichtigsten Anliegen zusammen mit interessierten Personen aus der Bevölkerung geklärt werden. Als Resultat lagen ein Entwicklungskonzept und ein Masterplan vor.

Dieses Entwicklungskonzept gilt es nun in einer grundeigentümerverbindlichen Form zu sichern.

Die angestrebte Bebauung ist mit den geltenden Zonenbestimmungen nicht möglich, weshalb mit dem öffentlichen Gestaltungsplan entsprechende baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen sind.

Ziele

Die Hauptziele des öffentlichen Gestaltungsplans sind:

- nachhaltige und koordinierte Weiterentwicklung an der Bahnhofstrasse
- hohe Gestaltungsqualität bei baulicher Verdichtung
- Rücksichtnahme auf Schutzobjekte und Kernzone
- Erschliessung mit möglichst wenig Zusatzverkehr auf der Bahnhofstrasse
- Nutzungsvorgaben mit gebietsweisem Ausschluss stark verkehrserzeugender Nutzungen

Der Gestaltungsplan soll zudem einen angemessenen Mehrwertausgleich zwischen den Interessen der Öffentlichkeit und denjenigen der privaten Grundeigentümer sichern.

Resultat

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse werden zahlreiche Kerninhalte des Masterplans planungsrechtlich umgesetzt.

Die erhöhten Gestaltungsanforderungen und die Freiraumsicherung gewährleisten eine Stärkung der städtebaulichen Struktur und eine gute Einordnung ins Orts- und Strassenbild. Die baurechtlichen Voraussetzungen sowie die Vorgaben für die Detailgestaltungspläne sind geklärt.

Zudem enthält der Gestaltungsplan einen angemessenen Projektierungsspielraum zur Realisierung der einzelnen Vorhaben.

Die Gemeindeversammlung hat dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse am 26. Juni 2012 ohne Änderungen zugestimmt.

Daten

Auftraggeber

- Gemeinde Erlenbach

Gebietsgrösse

- 6 ha

Bearbeitungszeitraum

- 2011 – 2012

Bearbeitung

- Zusammenarbeit mit der Bau- und Planungskommission
- Informationsveranstaltung
- Gespräche mit einzelnen betroffenen Grundeigentümer

Arbeitsschritte

- Grundlagen erheben
- Umsetzungsnachweise für die Bebauung und Parkierung entwickeln
- Bestimmungen und Planinhalte entwerfen und schrittweise verfeinern
- Vorprüfung und öffentliche Auflage begleiten und auswerten
- Weisung und Flyer erstellen

Baufelder und Freiräume

Die bebaubaren Flächen sind durch Baubegrenzungslinien und Hofraumlinien definiert. Diese gehen abweichenden Baulinien, Grenz-, Strassen- und Wegabständen vor. Baubereiche für einzelne Gebäude werden nicht festgelegt, diese sind den Detailgestaltungsplänen vorbehalten.



Detailgestaltungspläne

Für die Teilgebiete Sigst, Widen und P+R Nord sind Detailgestaltungspläne auszuarbeiten. Dabei kann von baurechtlichen Erleichterungen profitiert werden. Im Gegenzug wird der Nachweis hoher städtebaulicher und architektonischer Qualitäten verlangt (z.B. Konkurrenzverfahren).



Nutzweisen

Zwecks Zentrumsbelebung sind in den strassenzugewandten Erdgeschossen (blau) Wohnungen zu vermeiden. In bahnzugewandten Erdgeschossen (braun) sind gewerbliche Nutzungen erwünscht. Im Teilgebiet Sigst sind Grossläden, Fachmärkte und Einkaufszentren nicht gestattet.



Ausnutzung

Die zulässige Ausnutzungsziffer wird im Bereich der detailgestaltungsplanpflichtigen Teilgebiete von 70% auf 110% angehoben. Da die Dach- und Untergeschosse nicht anrechenbar sind, ist die effektiv realisierbare Geschossfläche höher.

