

Privater Gestaltungsplan Bühlstrasse Unterwetzikon

Erläuternder Bericht

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Kurzbeschreibung der Projektabsichten
 - 2.1 Überbauungs- und Nutzungskonzept
 - 2.2 Gestaltung der Baukörper
 - 2.3 Erschliessung
 - 2.4 Umgebung
- 3 Erläuterungen zum Gestaltungsplan
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Zu einzelnen Festlegungen
4. Verfahrensablauf

1. Ausgangslage

Da die neuen Hauptbauten mit Flachdächern gemäss den Kernzonenvorschriften gegen die BZO verstossen, wird für die Grundstücke Kataster Nrn. 1055 und 1056 ein privater Gestaltungsplan erstellt.

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für das Erstellen von Neubauten.

Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke sind Bestandteil des im Richtplan ausgeschiedenen Zentrumsgebietes. Danach sollen im Rahmen von künftigen Planungen insbesondere auch dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität neu geschaffen werden können. Die Voraussetzungen für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen sind auf Grund des wesentlichen überörtlichen Interesses an der Entwicklung der Zentrumsgebiete grundsätzlich gegeben.

Im Zonenplan ist das fragliche Areal der Kernzone B zugeteilt. Das einzige auf dem Areal bestehende Gebäude Vers. Nr. 1491 ist im Kernzonenplan Nr. 1 (Unterwetzikon) als "gelbes Gebäude" bezeichnet, das nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden darf.

Dieses kleine Wohnhaus steht jedoch unmittelbar an der Strassengrenze und steht damit im Widerspruch zur Verkehrssicherheit und Wohnhygiene. Nach Art. 17.2 BZO kann der Abbruch dieses Gebäudes demnach vorgenommen werden.

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende klare Bebauungskonzept rechtfertigt den Abbruch des "gelben Gebäudes" sowie die Abweichung von den Gestaltungsvorschriften in Kernzonen (Dachform).

2. Kurzbeschreibung der Projektabsichten

2.1 Überbauungs- und Nutzungskonzept

Das Baukonzept beinhaltet drei Neubauten (Baubereich 1-3) sowie unterirdische Gebäudeteile, deren Stirnseiten zum Erdreich hinausragen (Baubereich 4) und eine Tiefgarage. Die Neubauten werden verschiedene Nutzungen gemäss BZO beinhalten können. Im Vordergrund stehen Wohnungen, Büros und Ateliers.

2.2 Gestaltung der Baukörper

Es wird davon ausgegangen, dass sich Unterwetzikon in Bahnhofsnähe vermehrt zu einem städtischen Zentrum entwickeln wird, wie dies im kantonalen Richtplan vorgegeben ist. Es werden drei schmale, nach Süden orientierte Baukörper mit Flachdächern, die in der Höhe gegliedert sind, erstellt. Als private Aussenräume sind Dachterrassen und eventuell Loggias vorgesehen. An den stirnseitigen Enden der Terrassen sind Überdachungen möglich.

2.3 Erschliessung

Zufahrt

Die Grundstücke werden über die Bühlstrasse erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im Plan M 1:200 festgelegt.

Parkplätze

Die Parkierung wird durch eine Tiefgarage gelöst. Besucherparkplätze werden nach Möglichkeit in der Tiefgarage vorgesehen. Ist dies nicht möglich, werden diese entlang der Bühlstrasse vorgesehen.

3. Erläuterung zum Gestaltungsplan

3.1 Allgemein

Der Gestaltungsplan besteht aus den Bestimmungen und einem Situationsplan M 1:200. Dieser ergänzt die Vorschriften der normalen Bau- und Zonenordnung und wirkt somit wie eine Spezialbauordnung bzw. ein Spezialzonenplan. Der Gestaltungsplan muss dabei dem projektierenden Architekten einen angemessenen Spielraum gewähren. Dementsprechend abstrakt wird der Gestaltungsplan, da es sich noch nicht um ein Bauprojekt handelt.

3.2 Zu einzelnen Festlegungen

a Baubereiche

Mit dem Gestaltungsplan werden verschiedene Baubereiche bezeichnet, innerhalb welcher die Hauptgebäude angeordnet werden müssen.

Damit wird die Lage und die maximale äussere horizontale Abmessung bestimmt. Die Baubereiche sind dabei grosszügig zu bemessen, damit der gesetzlich vorgeschriebene Projektierungsspielraum gewährleistet ist. Die tatsächlichen Gebäudegrundrisse werden also maximal so gross sein wie die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereiche. Die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften müssen jedoch erfüllt werden. Die maximalen vertikalen Abmessungen werden in den Baubereichen durch Meeresskoten definiert.

Die Baubereiche mit deren Aufteilung in verschiedene Höhen sind derart gewählt, dass für die Gesamtwirkung eine gute Lösung ermöglicht wird.

Neubauten in Form von einzelnen besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG dürfen bei guter Gestaltung ausserhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden.

b Nutzweise

Bezüglich der Nutzungen gilt die BZO

c Gestaltung der Bauten

Für Neubauten sind Flachdächer erlaubt.

d Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im Gestaltungsplan verbindlich geregelt.

e Umgebung

Die Umgebungsplanung erfolgt im Projektstadium. Es wird angestrebt, den bestehenden Baum an der Bühlstrasse nach Möglichkeit zu erhalten. Der Strassenraumgestaltung entlang der Bühlstrasse ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

4. Umweltgesetzgebung

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A. Gemäss Generellem Entwässerungsplan 1992 sind die Liegenschaften an das Mischsystem anzuschliessen, da die Versickerungsmöglichkeiten beschränkt sind. Für nicht begehbbare Teile von Flachdächern wird eine extensive Begrünung empfohlen (zwecks Retention und Evaporation des Niederschlages).

Das Gestaltungsplangebiet grenzt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1:25'000, Blatt Stäfa an den Grundwasserstrom von Hinwil, dessen mittlerer Grundwasserspiegel in diesem Bereich bei ca. 526.4 müM liegt. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels ist eine Bewilligung gemäss § 70 Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991 und Ziffer 1.5.3 Anhang Bauverfahrensverordnung erforderlich.

5. Auflageverfahren

Während dem Auflageverfahren vom 18. Januar 2002 bis 19. März 2002 sind keine Einwendungen eingegangen.

6. Verfahrensablauf

Das Verfahren von der Aufstellung bis zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes sieht grob wie folgt aus:

- Ausarbeiten Gestaltungsplan
- Vorprüfung durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) sowie durch die zuständigen Organe der Gemeinde und öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes während 60 Tagen
- Zum Planungsinhalt kann sich jedermann während der Auflage bei der Gemeinde schriftlich äussern
- Bereinigung des Gestaltungsplanes und Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan durch den Gemeinderat
- Antrag und Weisung an die Gemeindeversammlung
- Festsetzung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung
- Öffentliche Ausschreibung des Gemeindeversammlungsbeschlusses und Eröffnung einer dreissigtägigen Rekursfrist
- Genehmigung durch die Baudirektion

Der private Gestaltungsplan Bühlstrasse tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

22. März 2002