



Referenz-Nr.: ARE 15-0335

Kontakt: Balthasar Thalmann, Teamleiter / Gebietsbetreuer, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Gestaltungsplanpflicht Bahnhofsgebiet – Genehmigung

Gemeinde Küssnacht

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom
Unterlagen 8. Dezember 2014
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. Dezember 2014
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Küssnacht setzte mit Beschluss vom 8. Dezember 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Gestaltungsplanpflicht Bahnhofsgebiet fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 23. Januar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2015 ersucht die Gemeinde Küssnacht um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeindeversammlung Küssnacht hat am 24. Juni 2013 eine Initiative angenommen, welche eine Anpassung der Gestaltungsplanpflicht für das ehemalige Güterschuppen-Areal der SBB zum Gegenstand hatte. Der Gemeinderat Küssnacht wurde mit dem Beschluss beauftragt, eine konkrete Vorlage zur Änderung der Bau- und Zonenordnung auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung gilt für das Gebiet um den Bahnhof Küssnacht eine Gestaltungsplanpflicht (GP 8), welche Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 9705 (Areal Parkplatz Zürichstrasse), 11023 (Bahnhofsgebiet der SBB) und 12283 (Verkehrsfläche Oberwachtstrasse) umfasst. Für das Areal Parkplatz Zürichstrasse wurde im September 2013 gestützt auf einen Projektwettbewerb der Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung festgesetzt. Dieser Gestaltungsplan wurde mit Verfügung ARE/14/15 genehmigt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Perimeter des Gestaltungsplans Zentrumsentwicklung wird neu im Zonenplan als Gestaltungsplanpflicht Zentrumsentwicklung GP 8a bezeichnet. Das unbebaute Areal der



SBB bildet zusammen mit dem Bahnhofsgebäude den neuen Perimeter mit öffentlicher Gestaltungsplanpflicht Bahnhofgebiet (GP 8b). Die Teilfläche zwischen diesen Perimetern, welche das Gleisfeld umfasst, wird von der Gestaltungsplanpflicht befreit. Art. 44a der Bau- und Zonenordnung wird wie folgt ergänzt: „Planungen in den Gestaltungsplangebieten GP 8a und GP 8b sind aufeinander abzustimmen. Über den Perimeter GP 8b ist ein öffentlicher Gestaltungsplan festzusetzen. Bauliche Veränderungen im Bereich des bestehenden Bahnhofsgebäudes sowie Nutzungsänderungen und Umbauten am bestehenden Gebäude lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus.“

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. September 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Gestaltungsplanpflicht Bahnhofgebiet, die die Gemeindeversammlung Küsnacht mit Beschluss vom 8. Dezember 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Küsnacht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: