



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung / Öffentlicher Gestaltungsplan Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst – Genehmigung

Gemeinde Feuerthalen

Lage Das zentrale Areal an der Strassenkreuzung Kirchweg und Rütenebenweg umfasst ca. 5'925 m². Es umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 1570 und 1897 sowie Teile von Kat.-Nr. 2894.

- Massgebende Unterlagen
- Teilrevision kommunale Nutzungsplanung
 - Zonenplan (Ausschnitt) 1:2000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 19.12.2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19.12.2014
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form
- Öffentlicher Gestaltungsplan Kohlfirst
- Situation Gestaltungsplan 1:500 und Bestimmungen vom 19.12.2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19.12.2014
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form
 - Lärmbeurteilung vom 27.08.2014
 - Sanitätshilfstelle: Randbedingungen für eine Überbauung vom 24.10.2013
 - Baugrunduntersuchung vom 14.11.2011

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Feuerthalen setzte mit Beschluss vom 28.11.2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sowie den öffentlichen Gestaltungsplan "Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst" fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 09.01.2015, die von der Gemeinde Feuerthalen eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12.01.2015 ersucht die Gemeinde Feuerthalen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Aufgrund des notwendig gewordenen Neubaus des Alters- und Krankenhauses Kohlfirst werden auf dem östlichen Teil des Areals Flächen frei, auf welchen Alters- und Familienwohnungen erstellt werden sollen. Da sich das Grundstück in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, sind zur Realisierung eine Umzonung in eine Wohnzone W2 und die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Diese Pflicht soll mit dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan "Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst" umgesetzt werden.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Entlang des Kirchwegs und teilweise auch entlang des Rüteneuwegs säumen kleinvolumige Wohnbauten die Strassenzüge. Im Westen befindet sich das neue, grosse, im Bau befindliche Alterszentrum. Mit der Bebauungsstudie wurde dargelegt, wie eine geeignete Volumenstruktur zwischen diesen zwei komplett unterschiedlichen Baustrukturen vermitteln kann. Die geplante Parkanlage des Alterszentrums soll mit einem zusammenhängenden Freiraum in das Gestaltungsplangebiet hineinreichen. Zusätzlich werden für die Wohnbauten im Norden Durchblickbereiche gegen Süden in einer Bautiefe gewährt. Zusätzlich zu diesen zwei einschränkenden Bebauungsmassnahmen ergibt sich eine beschränkte Bebaubarkeit innerhalb des Areals mit der unterirdischen Sanitätshilfsstelle.

Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften

In Art. 34 BZO werden die Anforderungen an die Gestaltungsplangebiete definiert. Für das Gebiet Kohlfirst sind als Ziele vielfältig nutzbare Freizeit- und Erholungsanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität, eine rationelle Erschliessung und Parkierung sowie eine umweltschonende und zukunftsorientierte Energieversorgung der Bauten für Wärme und Warmwasser festgelegt. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan „Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst“ werden diese Vorgaben umgesetzt. Die notwendigen qualitätssichernden Massnahmen werden in den Bestimmungen festgelegt.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23.09.2014 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, die die Gemeindeversammlung Feuerthalen mit Beschluss vom 28.11.2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der öffentliche Gestaltungsplan „Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst“, welchen die Gemeindeversammlung Feuerthalen mit Beschluss vom 28.11.2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.



III. Die Gemeinde Feuerthalen wird eingeladen

- Dispositiv I und II 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 in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

IV. Mitteilung an

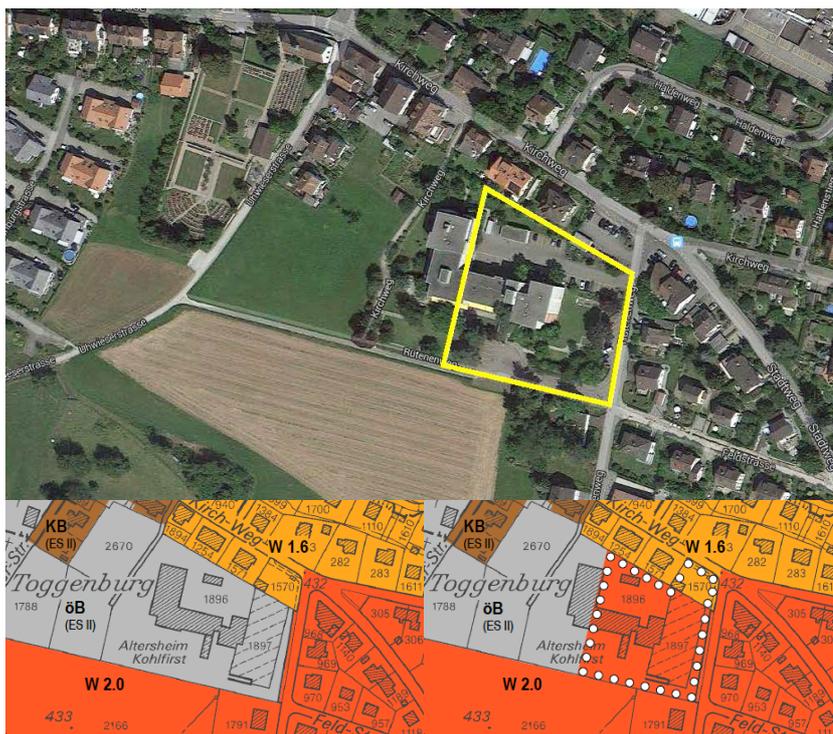
- Gemeinderat Feuerthalen (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Bachmann Stegemann + Partner AG, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Heutiger Zonenplan

Künftiger Zonenplan

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Anpassung Zonenplan	4
	2.1 Umzonung Kohlfirst, Feuerthalen	4
	2.2 Gestaltungsplanpflichtgebiet	5
	3. Ergänzung Bau- und Zonenordnung	6
	4. Auswirkungen	7
	5. Mitwirkung	8

Auftraggeber

Gemeinde Feuerthalen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Zina Lindemann, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

Anlass der Teilrevision

Nachdem entschieden wurde, dass das Alters- und Krankenhaus Kohlfirst einem neuen Zentrum weichen muss, werden zusammen mit dem Abbruch des alten Gebäudes Flächen frei, die zukünftig für gut gestaltete Alters- und Familienwohnungen genutzt werden sollen. Diese frei werdenden Flächen im Osten des Areals liegen jedoch in einer Zone für öffentliche Bauten. Eine reine Wohnüberbauung, die auch Wohnformen ausserhalb von Alterswohnungen zulässt, steht im Widerspruch mit den planungsrechtlichen Vorgaben dieser Zone (§ 60 PBG).

Die baurechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung des Areals werden mit einem öffentlichen Gestaltungsplan „Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst“ geschaffen. Die Anpassung an die Bau- und Zonenordnung bedingt eine Revision des Zonenplans und der BZO.

Themen der Teilrevision

Die Teilrevision der Nutzungsplanung betrifft folgende Anpassungen:

- Umzonung Kat.-Nr. 2895 und Kat.-Nr. 1897 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 2.0
- Ergänzung BZO mit einer Gestaltungsplanpflicht

Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision enthält folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Ablauf der Teilrevision

Die einzelnen Arbeitsschritte der vorliegenden Teilrevision können wie folgt zusammengefasst werden:

- Entwurf Revisionsvorlage
- Beratung in der Baukommission und Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, gleichzeitig Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Region ZPW (Zürcher Planungsgruppe Weinland)
- Auswertung Einwendungen mit allfälligem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bereinigung aufgrund der Vorprüfung
- Beratung in der Baukommission und Bereinigung
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat

- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Genehmigung durch die Baudirektion

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger Kantonaler Richtplan
- Gesamtüberprüfung Kantonaler Richtplan
- Regionaler Richtplan ZPW
- Bau- und Zonenordnung Feuerthalen vom 22.09.1995 (mit Änderungen bis 29.11.1996)
- Zonenplan Feuerthalen vom 29.06.2001

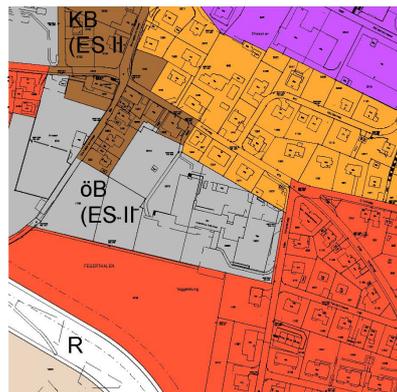
2. Anpassung Zonenplan

2.1 Umzonung Kohlfirst, Feuerthalen

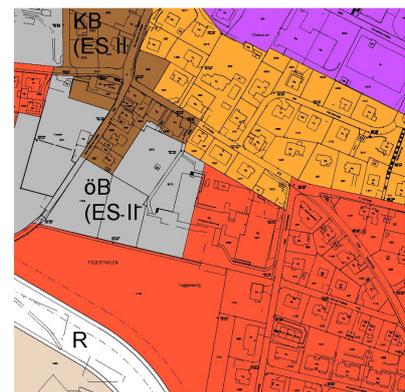
Umzonung

Die Grundstücke Kat.-Nr. 2895 und Kat.-Nr. 1897 in der Zone für öffentliche Bauten sollen in die angrenzende Wohnzone W 2.0 umgezont werden.

Die Umzonung dient der Bereitstellung von neuem Wohnraum, Arztpraxen, ambulanten Pflegeeinrichtungen sowie weiteren im Zusammenhang mit der Altersbetreuung stehenden Einrichtungen. Sie stehen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Kohlfirst.



Bisher: Zone für öffentliche Bauten



Neu: Wohnzone W 2.0

Richtplanung

Gemäss dem kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft liegt die Umzonungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes.

Kulturlandinitiative

Die Umzonung ist von der Kulturlandinitiative nicht tangiert, da die heutige Zone für öffentliche Bauten schon eine Bauzone ist.

Lärmschutzverordnung

Die Grundstücke Kat.-Nr. 2895 und Kat.-Nr. 1897 waren bisher einer Zone für öffentliche Bauten mit der Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Neu werden diese zwei Grundstücke in die Wohnzone W 2.0 umgezont, in der ebenfalls die ES II gilt. Somit sind nach wie vor die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung massgebend und bleiben unverändert.

Nutzungseignung, Fruchtfolgefleichen, Archäologie, Hochwasser

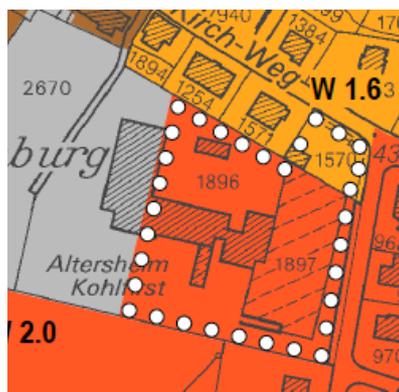
Der Grundstücksteil ist nicht als landwirtschaftliche Nutzungseignungszone, Fruchtfolgefleichen oder archäologische Schutzzone gekennzeichnet und nicht durch eine Hochwassergefährdung belastet.

2.2 Gestaltungsplanpflichtgebiet

Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht

Zusammen mit der Umzonung wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Entsprechend erfolgt eine zusätzliche Signatur im Zonenplan und die BZO wird mit den Zielsetzungen des GP ergänzt. Der Perimeter des Gestaltungsplans wird im Zonenplan wie folgt dargestellt.

Zu den erwähnten Grundstücken Kat.-Nr. 2895 und Kat.-Nr. 1897, welche umgezont werden sollen, bezieht der Gestaltungsplanperimeter zusätzlich die Parzelle Kat.-Nr. 1570 mit ein.



Zonenplan mit
Gestaltungsplanpflicht - Signatur



3. Ergänzung Bau- und Zonenordnung

Zweck des Gestaltungsplanes

Im Zonenplan wurde der Perimeter des Gestaltungsplanpflichtgebietes fixiert. In der Bau- und Zonenordnung werden die grundsätzlichen Anforderungen und Ziele für das Gestaltungsplanpflichtgebiet festgelegt. Diese sind mit dem Gestaltungsplan zu sichern und gegebenenfalls zu spezifizieren.

Mit den Vorschriften wird dargelegt, was der Gestaltungsplan bezweckt. In erster Linie geht es um die Sicherstellung einer überzeugenden Gesamtgestaltung mit nachhaltiger Energielösung. Wegleitend sind die Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 PBG.

4. Auswirkungen

Ortsbauliche Aspekte

Der öffentliche Gestaltungsplan zeigt auf, dass die gewählte ortsbauliche Konzeption mit den möglichen Gebäudelängen und Gebäudehöhen sehr gut verträglich und der Umgebung angepasst ist. Die Geometrie und Ausrichtung der Wohnbauten nimmt Rücksicht auf die gewachsene Gebäudestruktur in der unmittelbaren Umgebung. Der städtebaulich und volumetrisch dominante Komplex des Zentrums wird über den Park und den neu definierten Freiraumbereich mit dem Gestaltungsplanbereich zusammengefügt und zu einem einheitlichen Aussenraum geformt. Die Zonierung ist auf die bereits heute bestehende W2.0 Zone im Süden und Osten abgestimmt.

Öffentliches Interesse

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sichergestellt. Gegenüber einer Zone für öffentliche Bauten kann mit der Wohnzone auch kein spürbar erhöhtes Verkehrsaufkommen generiert werden, welches sich auf die Umgebung negativ auswirken könnte.

Einwohner

Die Siedlungsfläche bleibt mit der vorgesehenen Umzonung unverändert. Wird die Nettowohnfläche je zur Hälfte auf Alterswohnungen und Familienwohnungen aufgeteilt, sind etwa 27-32 Alterswohnungen à 50-60m² Nettowohnfläche und etwa 10-16 Familienwohnungen à 100-150m² Nettowohnfläche zu erwarten. Dieser Wohnungsspiegel erhöht die Einwohnerzahl in der Grössenordnung von rund 65 zusätzlichen Einwohnern.

5. Mitwirkung

Vorprüfung ARE

Die Teilrevision der Nutzungsplanung im Bereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst" wurde durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 23.9.2014 festgehaltenen Anliegen sind vollständig in die Überarbeitung der Unterlagen eingeflossen.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Unterlagen der Teilrevision der Nutzungsplanung sind gemäss Art. 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist vom 13.6.2014 bis 13.8.2014 konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte auch die Anhörung des Zivilschutzes, der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) und der Nachbargemeinden.

Resultat Vorprüfung ARE

Die Planung wird vom ARE insgesamt begrüsst und die Rückmeldungen im Vorprüfungsbericht vom 23.9.2014 betreffen vorwiegend den gleichzeitig aufgelegten öffentlichen Gestaltungsplan Kohlfirst.

Resultat Mitwirkungsverfahren

Aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung der Nachbargemeinden sind keine Einwendungen oder Überarbeitungshinweise eingegangen. Die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) äusserte sich mit Schreiben vom 23.6.2014 zur Vorlage und begrüsst insbesondere die Tatsache, dass mit der vorliegenden Planung die rechtliche Grundlage für Alters- und Familienwohnungen geschaffen wird.

Nicht berücksichtigte Punkte

Folgender Punkt aus dem Schreiben der ZPW konnte in der Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden:

- Die ZPW hat angeregt, das Grundstück Kat. Nr. 1570 ebenfalls der Zone W 2.0 zuzuweisen und im Gestaltungsplan für das Baufeld B eine Baumassenziffer von $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorzusehen (analog zu den übrigen Baufeldern).

Stellungnahme Gemeinde:

Das Grundstück Kat. Nr. 1570 ist räumlich klar vom übrigen Gestaltungsplangebiet getrennt und bildet den Abschluss der punktuell angeordneten Bauten am Kirchweg. Um einen verträglichen Übergang von der gewachsenen Struktur am Kirchweg zum übrigen Gestaltungsplan zu schaffen, wurde die Dichte im besagten Grundstück bewusst etwas tiefer als im übrigen Gestaltungsplangebiet angesetzt.

Festsetzung und Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung von der Baudirektion zu genehmigen.