



## **VERFÜGUNG**

**vom 16. Mai 2006**

### **Langnau a.A. Privater Gestaltungsplan Spinnerei Süd**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 21. März 2006 stimmte der Gemeinderat Langnau a.A. dem privaten Gestaltungsplan Spinnerei Süd zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Mai 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. März 2006 ersucht der Gemeinderat Langnau a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Für das ganze Spinnerei-Areal ist im Zonenplan (BDV Nr. 1227/2005) eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.5 mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Vorlage beinhaltet hauptsächlich die räumliche Verteilung der Baubereiche und die Erschliessung für das Grundstück Kat.-Nr. 4366. Für die drei Baubereiche ist die zulässige Nutzweise bestimmt. Insbesondere haben Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung aufzuweisen. Das Nutzungs- und Erschliessungskonzept für das gesamte Spinnerei-Areal wird im Bericht nach Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan Spinnerei Süd ausgewiesen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Spinnerei Süd, dem der Gemeinderat Langnau a.A. am 21. März 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Spinnerei Langnau, Dr. Ch. Straub, 8135 Langnau a.A.)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	812.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	860.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Langnau a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Langnau a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage vom einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 16. Mai 2006  
060339/Owü/Zst

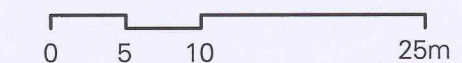
**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



# Privater Gestaltungsplan Spinnerei Süd

Originalmassstab 1 : 500



Öffentliche Auflage: vom 4. November 2005 bis 3. Januar 2006

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 23.02.2006

Namens der Grundeigentümer:  
Spinnerei Langnau, Dr. Christian Straub

*Ch. Straub* Spinnerei Langnau  
8135 Langnau/ZH

Vom Gemeinderat zugestimmt am 21. März 2006

Der Präsident:

*P. Müller*



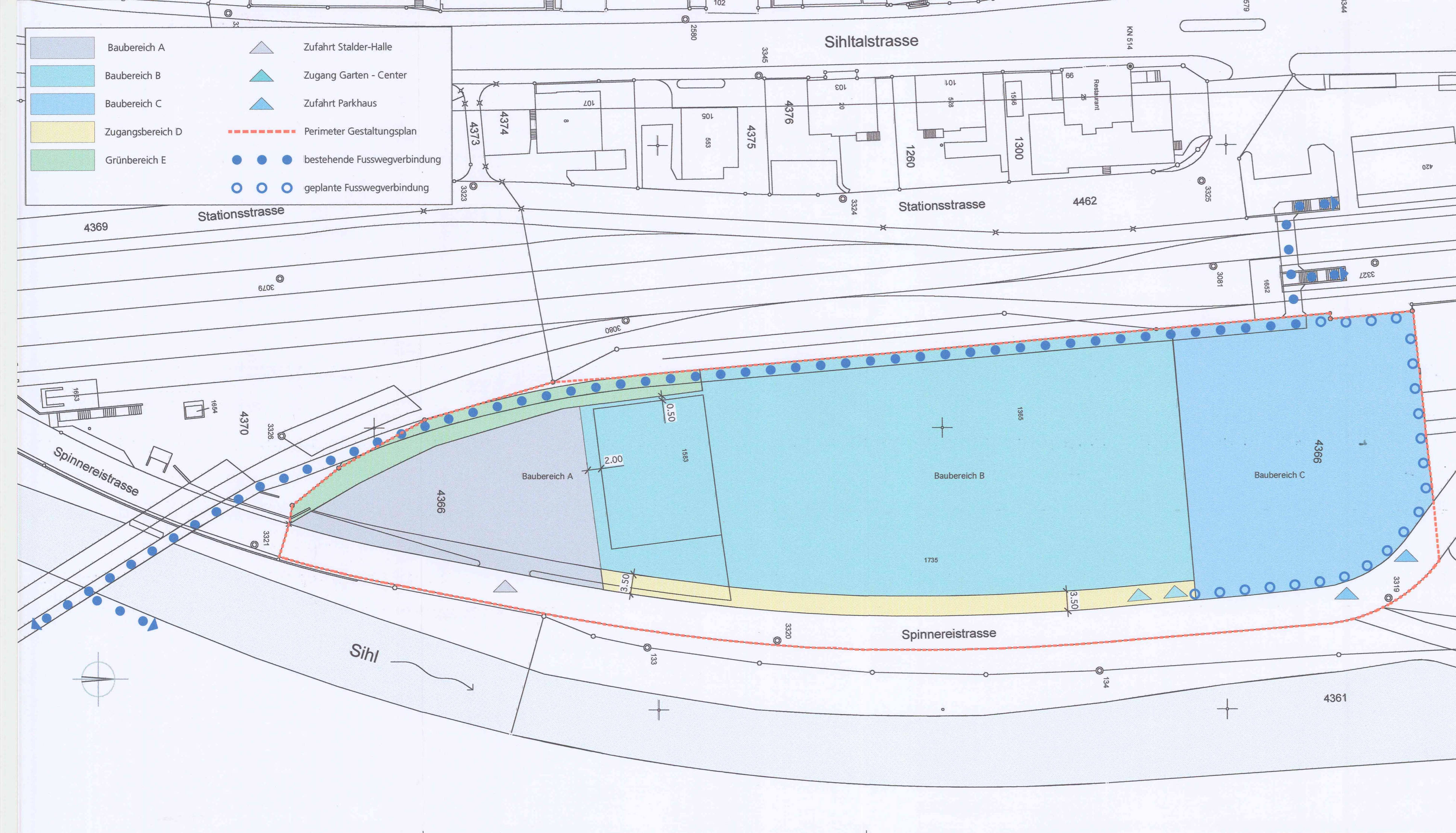
Der Schreiber:

*Y. Wiermayer*

Von der Baudirektion genehmigt am 16. Mai 2006 BDV Nr. 70/06

Für die Baudirektion

*Ch. Zimmermann*



Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

## Privater Gestaltungsplan Spinnerei Süd

### Vorschriften

Öffentliche Auflage: vom 4. November 2005 bis 3. Januar 2006

Vom Grundeigentümer aufgestellt am *23.02.2006*

Namens der Grundeigentümer:  
Spinnerei Langnau, Dr. Christian Straub

*Ch. Straub* **Spinnerei Langnau**  
**8135 Langnau/ZH**

Vom Gemeinderat zugestimmt am **21. März 2006**  
Der Präsident

*J. Huber*



Der Schreiber

*J. Wiermymi*

Von der Baudirektion genehmigt am **16. Mai 2006**  
Für die Baudirektion

*Ch. Zimmerhald*

BDV-Nr. *70/06*

Gestützt auf § 85 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeinde Langnau am Albis einen privaten Gestaltungsplan mit nachfolgenden Bestimmungen:

## **1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan ermöglicht die Ansiedlung eines Gartencenters im südlichen Teil des Spinnerei-Areals. Er regelt Art und Mass der zulässigen Nutzung, die Erschliessung und Parkierung sowie gestalterische Grundsätze.

## **2 Bestandteile, Geltungsbereich**

- 2.1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Vorschriften. Weitere Unterlagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.
- 2.2 Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Spinnerei Süd ist im zugehörigen Gestaltungsplan 1:500 in dem dort dargestellten Perimeter bezeichnet.

## **3 Ergänzendes Recht**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz und die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis.

## **4 Nutzung und Bauweise der Baubereiche**

- 4.1 Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- 4.2 Der Baubereich A dient hauptsächlich der Anlieferung und der Lagerung von Gütern für das Gartencenter; einzelne Lagergebäude sind zulässig.
- 4.3 Der Baubereich B ist für das Gartencenter bestimmt. Es sind Verkaufsräume mit Anlieferung und Verarbeitungsräumen, technische und betriebliche Nebenräume, Büro sowie Aussen-Verkaufsflächen zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt gesamthaft (innen und aussen) 4'400 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Im Baubereich C ist ein Parkhaus mit min. 50 bis max. 55 Parkplätzen im Erdgeschoss für das Gartencenter und zusätzlichen Parkplätzen im Obergeschoss für den nördlich angrenzenden Wohn- und Gewerbepark auf dem Spinnereiareal sowie Zweiradabstellplätze zulässig. Falls Nutzungsänderungen im Wohn- und Gewerbepark oder ein erweitertes Park&Ride-Angebot zusätzliche Parkplätze erfordern, können diese in einem 2. Obergeschoss des Parkhauses erstellt werden.

## **5 Randbereiche, Zugangsbereich D, Grünbereich E**

- 5.1 Die Vorzone D dient dem Zugang zum Gartencenter, dem Güterumschlag und einer Strassenrandbepflanzung. Es sind auch einzelne Kurzzeitparkplätze für Vorfahrt und Güterumschlag zulässig.
- 5.2 Der Grünbereich E dient der Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sowie zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung der Böschung.

## **6 Gestaltung**

Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

## **7 Verkehrserschliessung**

- 7.1 Die Erschliessung des Areals für den Motorfahrzeugverkehr hat über die im Gestaltungsplan bezeichneten Zufahrten zu erfolgen.
- 7.2 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Fusswegverbindungen sind zu erhalten, resp. neu zu erstellen. Der Zugangsbereich des Gartencenters ist für Fussgänger sicher und attraktiv zu gestalten. Die minimale Wegbreite beträgt 2,0 m.
- 7.3 Für die Nutzung der Parkplätze sind zeitabhängige Gebühren zu erheben.
- 7.4 Es sind mindestens 15 gedeckte Veloabstellplätze für Kunden an gut zugänglicher Lage in der Nähe des Haupteinganges des Gartencenters einzurichten. Weitere ca. 10 gedeckte Abstellplätze sind für Beschäftigte bereitzustellen.

## **8 Versorgung, Entsorgung**

Mit dem Antrag auf Baubewilligung ist ein Konzept zur Nutzung von Wasser, Energie und Abfall einzureichen. Dabei ist auf eine möglichst geringe Umweltbelastung sowie eine sparsame und rationelle Energieverwendung zu achten.

## **9 Inkrafttreten**

Der Private Gestaltungsplan Spinnerei Süd tritt in Kraft, wenn durch die Gemeinde die Genehmigung der kantonalen Baudirektion öffentlich bekannt gemacht wird.

Kanton Zürich

Gemeinde Langnau am Albis

## **Privater Gestaltungsplan Spinnerei Süd**

### **Erläuterungen**

mit Nutzungs- und Erschliessungskonzept Spinnereiareal

(Bericht nach Art. 47 RPV)

Auftraggeber:

Spinnerei Langnau  
Dr. Christian Straub  
Spinnereistrasse 16  
8135 Langnau am Albis

Bearbeitung:

Hesse + Schwarze + Partner  
Büro für Raumplanung AG  
Bruno Hoesli, Silvia Weiss Demarmels, Thomas Vonrufs  
Hofackerstrasse 13  
8032 Zürich  
Tel. 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20  
b.hoesli@hsp-planer.ch

## **Inhalt**

- 1 Ausgangslage
  - 1.1 Anlass
  - 1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen
  - 1.3 Planerische Rahmenbedingungen
  
- 2 Nutzungs- und Erschliessungskonzept Spinnerei - Areal
  - 2.1 Nutzungskonzept
  - 2.2 Erschliessung
  
- 3 Gestaltungsplan Spinnerei Süd
  - 3.1 Geltungsbereich
  - 3.2 Nutzungsart
  - 3.3 Zulässige Nutzungs- und Grundmasse
  - 3.4 Gestaltung
  - 3.5 Erschliessung, Parkierung
  - 3.6 Auswirkungen auf die Umwelt
  - 3.7 Einordnung und Umgebungsgestaltung
  
- 4 Ablauf und Mitwirkungsverfahren

## **Anhang**

Projekt Gartencenter, Übersichtsplan zum Nutzungs- und Erschliessungskonzept,  
3-D-Darstellung des Architekturbüros Loosli + Partner Architekten GmbH

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Der Gartenbau-Betrieb B. Bacher von Langnau am Albis plant die Verlegung des Gartencenters aus dem Dorfzentrum auf ein Baurechtsareal der Spinnerei Langnau. Dadurch kann die Firma Bacher ihren Betrieb erweitern, modernisieren und rationalisieren. Gleichzeitig können damit im Dorfzentrum die seit langem erwünschten Entwicklungsflächen für die Zentrumsbildung geschaffen werden. Deshalb wird die Verlegung des Gartencenters auch von der Gemeinde ausdrücklich begrüsst und unterstützt.

Über einen privaten Gestaltungsplan soll die Ansiedlung dieses neuen Gartencenters im südlichen Teil des Spinnerei-Areals gesichert werden. Er soll die zulässige Nutzung, die Erschliessung und gestalterische Grundsätze regeln.

Die Gemeinde Langnau am Albis ist mit der Beschränkung des privaten Gestaltungsplanes auf den südlichen Teil des Spinnerei-Areals einverstanden, wenn gleichzeitig das Nutzungs- und Erschliessungskonzept für das gesamte Spinnerei-Areal ausgewiesen und abgestimmt wird. Diese Beschränkung auf dieses Teilgebiet ist auch angezeigt, da sich im mittleren Teil mit einer sehr vielfältigen Mischnutzung keine wesentlichen Veränderungen abzeichnen und der nördliche Teil fürs Wohnen erst zu einem späteren Zeitpunkt genutzt werden soll.

## 1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 17. 03. 2005 wurde eine Revision der Kommunalen Bau- und Zonenordnung beschlossen. Kernstück der Vorlage bildete die Einführung einer Baumassenziffer „BMZ“ anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer „AZ“.

Mit der gleichen Vorlage wurden auch die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung neu geregelt. Entsprechend der Nachfrage nach mehr nutzungsmässiger Flexibilität wurde im Bereich des Spinnereiareals die Gewerbezone G5 zusammen mit der dort bestehenden „WG“ in eine neue Zone „WG / 4.5“ überführt und mit Gestaltungspflicht belegt. Dies entspricht dem Ergebnis des Planungswettbewerbes „Sihlstrasse-Ost“.

Die bisherige Festsetzung als reine Gewerbezone entsprach nicht mehr der aktuellen Nachfrage, die sich unmissverständlich zum Wohnen hin verlagert hat. Mit dieser Festlegung soll an dieser sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen gut geeigneten Lage (zwischen Bahnhof und Sihl) eine dichte Mischnutzung zugelassen und gefördert werden. Der Gewerbeanteil für diese Zone wird mit mindestens 35 % des oberirdisch umbauten Raumes festgesetzt; auf die Festlegung eines minimalen Wohnanteiles wurde bewusst verzichtet.

### **1.3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **Kantonale Ebene:**

Allgemeine planerische Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem Kantonalen Richtplan des Kantons Zürich, als Beschluss des Kantonsrates vom 31.01.1995. Diese betreffen vornehmlich die Führung der Radrouten (vgl. Kap. 2.2).

#### **Regionale Ebene:**

Auf regionaler Ebene liegt der Regionale Richtplan Zimmerberg als Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 2258 / 1998 vor.

Der Regionale Verkehrsrichtplan legt einen Regionalen Fuss- und Wanderweg fest, der im Baufeld Spinnerei Süd zwischen dem Bahnhof Langnau-Gattikon und Gattikon über die Gattikoner Eisenbahn-Brücke führt (vgl. Kap. 2.2).

In der Regionalen Kulturgutliste des Bezirkes Horgen sind für das Areal der Spinnerei Langnau a. A. zahlreiche Kulturobjekte verzeichnet. Sie sind als ehemalige, seinerzeit grösste und heute zweitälteste Spinnerei mit Bauten der Fabrikanlage, Kanal mit Wasserrecht sowie einer schutzwürdigen Ufermauer inventarisiert. Für den Perimeter Spinnerei Süd (Gestaltungsplangebiet) sind diese Schutzregelungen ohne Einfluss, da die verzeichneten Kulturgüter ausserhalb, in den anderen Baufeldern liegen.

#### **Weitere planerische Rahmenbedingungen:**

##### **Altlasten:**

Es bestehen auf dem Areal des Baufeldes Spinnerei Mitte Verdachtsflächen; das Baufeld Spinnerei Süd (mit dem Gestaltungsplan für das Gartencenter) ist davon nicht betroffen. Der Altlasten-Kataster wird zur Zeit vom Kanton neu erfasst und bewertet. Eine entsprechende Auswertung liegt der Gemeinde noch nicht vor.

##### **Hochwasserschutz:**

Hochwasser-Gefahrenstufen wurden in Langnau am Albis keine ausgemessen. Das Areal der Spinnerei ist nicht von Hochwasser gefährdet; es sind jedenfalls keine entsprechenden Vorkommen bekannt. Durch den Bau einer Schutzmauer wurde die tiefer liegende Spinnereistrasse im Bereich der Eisenbahnbrücke vor Hochwasser geschützt.

Gemäss neusten Berechnungen des AWEL ist im Gestaltungsplangebiet eine Mindesthöhe von 465.75 m.ü.M. bei Öffnungen (Garageneinfahrten, Lichtschächte usw.) einzuhalten, was beim Vorprojekt bereits berücksichtigt ist (vorgesehene Schwellenhöhen zwischen 465. 90 und 466.15 m.ü.M.).

## 2 Nutzungs- und Erschliessungskonzept Spinnerei – Areal

Der Übersichtsplan zum Nutzungs- und Erschliessungskonzept befindet sich im Anhang dieses Erläuterungsberichtes.

### 2.1 Nutzungskonzept

Das gesamte Spinnerei – Areal wird in drei ‚Baufelder‘ eingeteilt, deren bestehende und vorgesehene Nutzungen nachfolgend aufgezeigt werden:

Baufelder:	Spinnerei Süd	Spinnerei Mitte	Spinnerei Nord
Bauzone gemäss BZO vom 17. März 2005	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG) mit Baumassenziffer (BMZ) 4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (Artikel 4.1) Gestaltungsplanpflicht mit Mindest-Gewerbeanteil von 35% (Art 4.6) und Erleichterungen für Gewerbe: BMZ = 5,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (Art. 4.5)		
Nutzungsart	Vorgesehen: 100% Gewerbe (Gartencenter gemäss Gestaltungsplan)	Bestehende Mischnutzung: 70% Gewerbe 30% Wohnen	Vorgesehen: 100% Wohnen
Fläche Baufelder	26'088 m <sup>2</sup>		
Baufeldgrösse (ca.)	9'218 m <sup>2</sup> (abzüglich Strassenfläche von ca. 1'298 m <sup>2</sup> )	10'560 m <sup>2</sup> (abzüglich Strassenfläche von ca. 200 m <sup>2</sup> )	6'310 m <sup>2</sup>
resp. anrechenbare Zonenfläche (ca.)	7'920 m <sup>2</sup>	10'360 m <sup>2</sup>	
Zulässiges Bauvolumen	à 5,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> = 39'600 m <sup>3</sup>	Wohnen 30% 3'108 m <sup>2</sup> à 4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> = 13'986 m <sup>3</sup>  Gewerbe 70% 7'252 m <sup>2</sup> à 5,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> = 36'260 m <sup>3</sup> Gesamt = 50'646 m <sup>3</sup>	à 4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> = 28'395 m <sup>3</sup>
Vorgesehenes, resp. vorhandenes Bauvolumen	Gartencenter=ca.19'340 m <sup>3</sup> Parkhaus = ca. 9'610 m <sup>3</sup> Anlieferung = ca. 2'450 m <sup>3</sup> Gesamt = ca. 31'400 m <sup>3</sup>	Wohnen = 13'820 m <sup>3</sup> Gewerbe = 32'250 m <sup>3</sup>  Gesamt = 46'070 m <sup>3</sup> (Bestand)	Wohnen  ca. 25'000 m <sup>3</sup> (Schätzung)
Ausnutzungsgrad	79 %	91 %	88 %
Nutzungsanteile insgesamt	Gesamt = 102'470 m <sup>3</sup> Gewerbe total ca. 63'650 m <sup>3</sup> entspricht 62% Wohnen total ca. 38'820 m <sup>3</sup> entspricht 38%		

Damit wird die Vorschrift von Art. 4.6 BZO (mindestens 35% Gewerbe) über das ganze Areal erfüllt - dies auch bei vollständiger Wohnnutzung des nördlichen Baufeldes.

## 2.2 Erschliessung

### Fahrverkehr

Die Zufahrt für den Fahrverkehr auf das Spinnereiareal erfolgt von der Sihltalstrasse aus über die Kreuzung Gattikoner Strasse in die Spinnereistrasse. Über diese Zufahrt werden die Baufelder Mitte und Süd erschlossen; für die spätere Erschliessung des Baufeldes Spinnerei Nord kann auch eine Zufahrtsmöglichkeit vom Tenniscenter geprüft werden.

Das Tiefbauamt des Kt. Zürich (als damaliger Bauherr der Spinnereistrasse) liess ein Verkehrsgutachten zum Anschlussknoten Sihltalstrasse / Gattikoner Strasse / Spinnereistrasse erarbeiten (SNZ, 1986). Dieses kommt zum Schluss, dass die Erschliessung über die bestehende Knotenanordnung von bis zu 200 Parkplätzen, resp. bis zu ca. 110 Wegfahrten in der Abendspitzenstunde ohne weitere Massnahmen gewährleistet ist.

Bei Realisierung der mittels Gestaltungsplan zulässigen Parkplätze beträgt die Gesamtzahl an Parkplätzen (bestehende und zusätzliche) max. 210. Dies entspricht ziemlich genau den 1986 kalkulierten Werten. Auch die Wegfahrten der massgebenden Abenspitzenstunde werden die kalkulierte Zahl nicht übersteigen, da der Hauptverkehr des projektierten Gartencenters mengenmässig etwa den Abschätzungen von 1986 entspricht (max. zugelassen: 55 KundenPP; 1986 geschätzt 68 KundenPP) und zeitlich verschoben ist (grosser Anteil der Fahrten tagsüber und vor allem samstags).

Längerfristig wird mit der Eröffnung der N4 auf der Sihltalstrasse und auch auf der Gattikoner Strasse mit einer markanten Abnahme der Verkehrsmengen gerechnet. Es ist auch vorgesehen, die Sihltalstrasse zu redimensionieren. Dazu ist bei der Kreuzung mit der Gattikoner Strasse der Bau eines Kreisels vorgesehen; der Realisierungszeitpunkt ist allerdings noch nicht bestimmt.

Die Spinnereistrasse ist auch als Privatstrasse öffentlich befahrbar. Die Zufahrtsstrasse Spinnereistrasse existiert bisher als Zweirichtungsstrasse mit ostseitigen Parkangeboten für Busse und LKWs (im südlicheren Teil) und für PKWs (im nördlicheren Teil). Die Erschliessung soll auf der Spinnereistrasse als 6 m breite Strasse erhalten bleiben, die längsseitigen Parkstreifen auf der Spinnereistrasse werden auf ganzer Länge entfallen.

Die Zulieferung des Gartencenters ist über die Stalder-Halle geplant. Dem Anlieferverkehr wird damit der kürzeste Weg über die Spinnereistrasse angeboten.

Auf Höhe des Eingangs des geplanten Gartencenters besteht die Möglichkeit eine Abbiegespur als Zufahrt zum Parkhaus mit einer Mittelinsel zu erstellen. Über diese kann ebenfalls der Veloverkehr vom Regionalen Radweg entlang der Sihl in die Mischverkehrsfläche der Spinnereistrasse eingeführt werden.

Im Baufeld Spinnerei Mitte wird der Verkehr weiterhin als Mischverkehrsfläche geführt.

Die Erschliessung des Baufeldes Nord von der Spinnereistrasse aus kann sowohl entlang der SZU als auch über das Spinnereigelände im Mischverkehr erschlossen werden. Welche dieser Optionen künftig genutzt wird, um die Tiefgarage anzubinden und die oberirdische (Not-) Zufahrt zu gewährleisten, wird in der Vorprojektphase der vorgesehenen Wohnbauung entschieden. Die Erschliessung entlang der SZU würde eine Umgestaltung des Treppenaufganges von der Unterführung erfordern; die Rampe könnte bestehen bleiben. Auch über die Option einer ergänzenden Erschliessung von Norden wird erst in diesem Zeitpunkt entschieden.

### **Langsamverkehr**

Die durch die Region und die Gemeinden Langnau und Thalwil geforderten Fuss- und Radwegverbindungen sind im Übersichtsplan dargestellt: Verbindungen von den Bahnunterführungen Nord und Süd zum Sihluferweg und über die Bahnbrücke nach Gattikon.

Der Regionale Fuss- und Wanderweg (RRB 2258 / 1998) im Baufeld Spinnerei Süd ist mit Dienstbarkeiten gesichert. Er ist im Regionalen Verkehrsplan (M 1:25000) vom Bahnhof verlaufend und den dortigen Unterführungen entlang des Bahngeländes zur Gattikonbrücke gekennzeichnet.

Die Führung der vorgesehenen Fuss- und Radwegverbindung von der Bahnunterführung durch das Baufeld Nord zum Sihluferweg ist noch offen. Der Weg wird im Rahmen der späteren Planungsarbeiten zur Wohnüberbauung bestimmt und realisiert.

Auf Kantonaler Ebene wurde in 2004 das Konzept „Koordinierte Verkehrsgrundlagen und Verkehrskonzept Sihl“ erarbeitet und für die Vernehmlassung vorbereitet. Die Regionale Radroute verläuft in den Baufeldern Spinnerei Nord und Mitte entlang der Sihl auf eigener Trasse, bevor sie im Baufeld Spinnerei Süd in die Mischverkehrsfläche der Erschliessungstrasse „Spinnereistrasse“ mündet und von dort aus über die Strassenbrücke nach Gattikon auf die andere Uferseite der Sihl führt. Diese Verbindung ist weiterhin aufrecht zu erhalten („Koordinierte Verkehrsgrundlagen und Verkehrskonzept Sihl“ des Kantons Zürich, TBA, 2005). Zur sicheren Führung der Velos auf der Spinnereistrasse stehen zwei Varianten im Vordergrund. Zum einen kann der Veloverkehr auf einer Kernfahrbahn (ohne Markierung des Mittelstreifens) mittels zwei Radstreifen von je 1m Breite geführt werden. Zum andern kann auf der Spinnereistrasse Tempo 30 eingeführt werden, ohne ergänzende Massnahmen (ausser der Aufhebung der Dauerparkierung). Der Entscheid der bevorzugten Variante soll aufgrund des Bauprojekts und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgen.

### **Öffentlicher Verkehr**

Mit dem öffentlichen Verkehr ist das Plangebiet sehr gut erschlossen. Da es unmittelbar an das Bahngelände anschliesst, beträgt die Gehdistanz zum Bahnstation der SZU Langnau-Gattikon (und zur Busstation) nur wenige Meter (ca. 100 m vom Bahnhof bis Eingang Gartencenter).

### **3 Gestaltungsplan Spinnerei Süd**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Spinnerei Süd ist im zugehörigen Gestaltungsplan 1:500 in dem dort dargestellten Perimeter bezeichnet. Er umfasst ausschliesslich Landflächen der Spinnerei Langnau auf dem Grundstück Kat. Nr. 4366.

#### **3.2 Nutzungsart**

##### **Der Baubereich A**

Dieser Bereich dient der Anlieferung und der Lagerung von Gütern für das Gartencenter.

##### **Der Baubereich B**

Der Baubereich ist jetzt bereits mit einer Halle, der Stalder-Halle bebaut. Diese soll in ihrer Kubatur erhalten, umgebaut und für die Anlieferung, Verarbeitung, technische und betriebliche Nebenräume des Gartencenters umgenutzt werden.

Auf dem nördlich angrenzenden Bereich soll die Halle des neuen Gartencenters entstehen, mit Verkaufsräumen, technischen und betrieblichen Nebenräumen, Büroräumen sowie Aussen-Verkaufsflächen.

##### **Das Baubereich C**

Nördlich neben dem Gartencenter ist ein Parkhaus mit min. 50 bis max. 55 Parkplätzen für das Gartencenter und zusätzlichen Parkplätzen im Obergeschoss für den nördlich angrenzenden Wohn- und Gewerbestandort auf dem Spinnereiareal sowie Zweiradabstellplätzen geplant.

##### **Zugangsbereich D**

Dieser Bereich dient dem Zugang zum Gartencenter, dem Güterumschlag und einer Strassenrandbepflanzung. Es sind auch einzelne Kurzzeitparkplätze für Vorfahrt und Güterumschlag zulässig.

##### **Grünbereich E**

Dieser Bereich dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Grenzbereiches zur SZU und zum Fussweg.

### 3.3 Zulässige Nutzungs- und Grundmasse

Der private Gestaltungsplan beschränkt sich auf die Festlegung der zulässigen Verkaufsfläche. Für alle übrigen Masse gelten die Festlegungen der BZO.

### 3.4 Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Der Eingangsbereich sollte dabei frei zugänglich bleiben, um sowohl den Abtransport der gekauften Waren als auch die unterschiedlichen Fussgängerströme nicht zu behindern.

### 3.5 Erschliessung, Parkierung

Gemäss der BZO 2005, Artikel 11.8, Abs. 3 bestimmt sich die Bedarfszahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der örtlichen Verhältnisse. Dabei gilt die kantonale Parkplatz-Wegleitung als Richtlinie:

Ermittlung des Parkplatzbedarfes gemäss Wegleitung:

Nutzungsart	Nicht-Lebensmittel
Voraussichtliche Geschossfläche (§ 255 PBG), plus Aussenverkaufsfläche	Verkaufsfläche innen 3'000 m <sup>2</sup>
	übrige Nutzflächen innen (wie Büro, Nebenräume) 1'000 m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche aussen <u>1'400 m<sup>2</sup></u>
	Total 5'400 m <sup>2</sup>
Parkplätze für Beschäftigte 1 PP / 200 m <sup>2</sup> mGF	27 PP
Parkplätze für Kunden 1 PP / 70 m <sup>2</sup> mGF	78 PP
Haltestellenkategorie Qualitätsgruppe A / Bahnlinie / 20-39 Min. Kursintervall	IV
Gütekategorie der Erschliessung	Klasse C
Gemeindetyp	Typ 1 (Gemeinden ohne ausgeprägte Zielgebiete des Verkehrs = Reduktion des Pflichtbedarfes aufgrund der ÖV-Erschliessung und ohne Beschränkung des zulässigen Parkplatzangebotes)
Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfes	Beschäftigte min. 45 % Kunden min. 50 %
<b>PP total</b>	45% von 27 PP = <b>13 PP für Beschäftigte</b> 50% von 78 PP = <b>39 PP für Kunden</b>

Dieser Minimalbedarf von total 52 Parkplätzen wird durch die mind. 50 im Erdgeschoss des Parkhauses für das Gartencenter vorgesehenen Parkplätze und die ca. 10 Kurzzeitparkplätze beim Eingangsbereich zum Gartencenter gedeckt. Die Detailprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Das Parkhaus schliesst an die Neubebauung des Gartencenters an, das im Erdgeschoss ca. 54 PP für den Bedarf des Gartencenters bereit stellt und im Obergeschoss Ersatzparkplätze für die bestehende Parkieranlage auf diesem Baufeld für die Spinnerei Mitte anbietet.

Die Erschliessung dieses Parkhauses erfolgt über die Spinnereistrasse. Ein- und Ausfahrten sollen unmittelbar an der Perimetergrenze zum Baufeld Spinnerei Mitte erfolgen.

Die regionale Radroute wird auf Höhe der Fussgängerinsel vor dem Eingang des Gartencenters in die Spinnereistrasse geleitet. Der Verkehr wird als Mischverkehrsfläche geführt.

Für die Ermittlung der Bedarfszahl der Veloabstellplätze (VP) gilt ebenfalls die kantonale Parkplatz-Wegleitung als Richtlinie:

Nutzungsart	Nicht-Lebensmittel
Zulässige Geschossfläche (§ 255 PBG), plus Aussenverkaufsfläche	$3'000 \text{ m}^2 + 1'000 \text{ m}^2 + 1'400 \text{ m}^2 = 5'400 \text{ m}^2$
Einstufung der Gemeinde	Stufe B = es sind einige, aber nicht alle Voraussetzungen für die Erreichung der Stufe C erfüllt
Standardbedarf Stufe B 1 VP / 300-600 m <sup>2</sup> mGF resp. 50% von ca. 15 Beschäftigten 1 VP / 300-600 m <sup>2</sup> mGF für Kunden	<b>5-10 VP für Beschäftigte</b> <b>15 VP für Kunden</b>

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Fusswegverbindungen werden erhalten oder als mindestens 2 m breite Wege oder Trottoirs neu angelegt.

### 3.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Um eine möglichst geringe Umweltbelastung sowie eine sparsame und rationelle Energieverwendung zu erreichen, soll mit der Baubewilligung ein entsprechendes Konzept für die Ver- und Entsorgung (inkl. Brauchwasser) erarbeitet und eingereicht werden.

Die nachstehenden Aufgaben sind als vorbeugende Massnahmen formuliert und auf Vorkehrungen zur Verringerung der mit der Ansiedlung verbundenen betrieblichen Auswirkungen ausgerichtet. Insbesondere sind auch die Ausstellungshallen nach den neuesten energetischen Erkenntnissen zu erstellen.

Der Anlieferverkehr wird im Gestaltungsplanbereich nur bis zum Baubereich A, der Stalder-Halle geführt. Dem Anlieferverkehr wird damit der kürzeste Weg über die Spinnereistrasse angeboten.

Bezüglich Kundenverkehr ergeben sich erfahrungsgemäss für ein Gartencenter sehr grosse saisonale Schwankungen. Im Durchschnitt kann für das Gartencenter mit einem zusätzlichen täglichen Verkehr von 400 - 500 Fahrten gerechnet werden.

### **3.7 Einordnung und Umgebungsgestaltung**

Für die aufgrund des Gestaltungsplanes erstellten Bauten gelten gegenüber §238 PBG erhöhte Anforderungen. Die Detailplanung hat sich darauf aufbauend zu entwickeln. Die Feinbeurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

## **4 Ablauf und Mitwirkungsverfahren**

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Gestaltungsplanes am 25. Oktober 2005 zustimmend zur Kenntnis genommen und zur Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet (durchgeführt vom 4. November 2005 bis 3. November 2006).

Gleichzeitig erfolgten die Anhörung nebengeordneter Planungsträger sowie die kantonale Vorprüfung. Die Ergebnisse dieser wurden grösstenteils berücksichtigt und in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

Da keine Einwendungen gegen den Gestaltungsplan eingegangen sind, ist ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen hinfällig.

Nach der öffentlichen Auflage wird der bereinigte private Gestaltungsplan durch die Grundeigentümer beschlossen. Da der Gestaltungsplan keine Abweichungen zur BZO beinhaltet, genügt gemäss § 86 PBG die Zustimmung des Gemeinderates.

Er ist anschliessend durch die Baudirektion zu genehmigen.

Nutzungsanteile insgesamt

Gewerbe total ca. 63'650 m<sup>3</sup> entspricht 62 %  
Wohnen total ca. 38'820 m<sup>3</sup> entspricht 38 %

BAUFELD SPINNEREI SÜD

Baufeldgrösse ca. 9'218 m<sup>2</sup>  
zulässiges Bauvolumen 39'600 m<sup>3</sup>  
vorgesehenes Bauvolumen 31'400 m<sup>3</sup>  
davon Wohnen 0 m<sup>3</sup>  
Gewerbe 31'400 m<sup>3</sup>

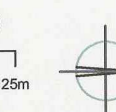
BAUFELD SPINNEREI MITTE

Baufeldgrösse ca. 10'560 m<sup>2</sup>  
zulässiges Bauvolumen 50'646 m<sup>3</sup>  
bestehendes Bauvolumen 46'070 m<sup>3</sup>  
davon Wohnen 13'820 m<sup>3</sup>  
Gewerbe 32'250 m<sup>3</sup>

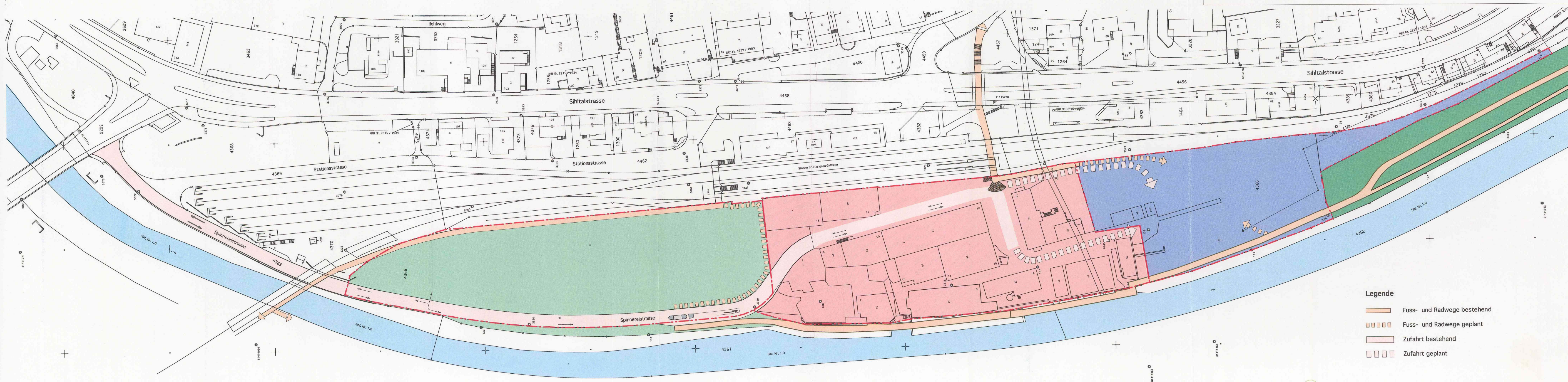
BAUFELD SPINNEREI NORD

Baufeldgrösse ca. 6'310 m<sup>2</sup>  
zulässiges Bauvolumen 28'395 m<sup>3</sup>  
vorgesehenes Bauvolumen 25'000 m<sup>3</sup>  
davon Wohnen 25'000 m<sup>3</sup>  
Gewerbe 0 m<sup>3</sup>

Massstab 1 : 1'000  
0 5 10 15 20 25m  
22.02.2006



Hesse+Schwarze+Partner  
Büro für Raumplanung AG



Legende

- Fuss- und Radwege bestehend
- Fuss- und Radwege geplant
- Zufahrt bestehend
- Zufahrt geplant

Bacher Garten-Center  
Parzelle Spinnerei Süd  
Bacher Garten-Center

