

VERFÜGUNG

vom 23. Mai 2008

Nürensdorf. Öffentlicher Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri Mitte“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung von Nürensdorf hat am 23. November 2005 den öffentlichen Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri Mitte“ festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden Rechtsmittel ergriffen. Die Rechtsmittel betrafen ausschliesslich Regelungen bezüglich des Areals II. Das Verwaltungsgericht hiess mit Entscheid vom 1. März 2007 die Beschwerde der Gemeinde gegen einen Entscheid der Baurekurskommission IV vom 24. August 2006 teilweise gut und wies die Rekurse zweier vom Gestaltungsplan betroffenen Grundeigentümerinnen ab. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft. Mit Verfügung BDV Nr. ARV/85/2007 hat die Baudirektion die unbestrittenen Teile des Gestaltungsplans genehmigt.

Mit Beschluss vom 8. Januar 2008 hat der Gemeinderat Nürensdorf im Sinne des Entscheids des Verwaltungsgerichts die Bestimmungen des Gestaltungsplans bezüglich des Areals II angepasst. Auf die Festlegung der Firstrichtung im Areal II wird verzichtet. Der 2. Satz von Art. 4 Abs. 2, mit dem behindertengerecht ausgestaltete Wohnungen, die sich für das Alterswohnen eignen, zentrumsorientierten Nutzungen gleichgestellt wurden, wird ersatzlos gestrichen. Art. 6 Abs. 4, mit dem die maximal mögliche Gebäudefläche auf dem Areal II geregelt war, wurde gestrichen. Die Überbauungsziffer wird für das Areal II neu auf 30% festgesetzt. Im Situationsplan wird das Areal II zur Lindauerstrasse mit einem minimalen Abstand von 3,5 m festgesetzt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

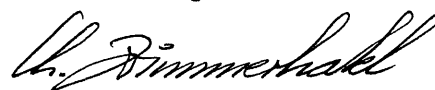
- I. Der Beschluss des Gemeinderates Nürensdorf vom 8. Januar 2008, mit dem der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri Mitte“ für das Areal II im Sinne des Entscheids des Verwaltungsgericht vom 1. März 2007 geändert worden ist, wird genehmigt.

- II. Der Gemeinderat Nürensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Nürensdorf (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. Mai 2008
080446/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 12. Juni 2007

Nürens Dorf. Öffentlicher Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri Mitte“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung von Nürens Dorf hat am 23. November 2005 den öffentlichen Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri Mitte“ festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden Rechtsmittel ergriffen. Das Verwaltungsgericht hiess mit Entscheid vom 1. März 2007 die Beschwerde der Gemeinde gegen einen Entscheid der Baurekurskommission IV vom 24. August 2006 teilweise gut und wies die Rekurse zweier vom Gestaltungsplan betroffenen Grundeigentümerinnen ab. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Bundesgerichts vom 1. Juni 2007 ist dieser Entscheid nicht mit Beschwerde beim Bundesgericht angefochten worden. Mit Schreiben vom 5. Juni 2007 ersucht die Baukommission Nürens Dorf um Genehmigung der unangefochten gebliebenen Teile des Gestaltungsplans. Vom Genehmigungsgesuch ausgeschlossen sind die Art. 4 Abs. 2 und Art. 6 Abs. 4 der Vorschriften sowie im Plan der Baubereich Areal II.

Mit Präsidialverfügung vom 27. September 2006 hat der Abteilungspräsident des Verwaltungsgerichts die Baudirektion eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen. Diese Genehmigung erfolgte mit BDV Nr. ARV/157/2006 vom 18. Oktober 2006. Die Genehmigung erfolgte vorbehaltlos. Mit seinem Entscheid vom 1. März 2007 hat das Verwaltungsgericht die Art. 4 Abs. 2, zweiter Satz, und Art. 6 Abs. 4 der Bauvorschriften aufgehoben. Ebenfalls wurden die Planeinträge bezüglich des Baubereichs Areal II zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Verfügung Nr. ARV/157/2006 ist deshalb gegenstandslos geworden.

Nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürens Dorf ist für das Ortszentrum von Nürens Dorf die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Gestaltungsplan umfasst die in der Kernzone liegenden Areale beidseits der Lindauerstrasse. Der Gestaltungsplan legt auf der Grundlage der Resultate eines Ideenwettbewerbs Baubereiche fest für Neubauten sowie für Ersatz- und Umbauten. Er regelt deren Grösse und für die Bau-

bereiche A und B die Firstrichtungen. Ausserdem werden Festlegungen getroffen bezüglich der Parkierung und bezüglich der Aussenraumgestaltung. Zulässig sind Nutzungen, welche zur Attraktivität des Zentrums beitragen. Für die Nutzweise massgeblich sind die Vorschriften der Kernzone und die verbindlichen Grundsätze gemäss Art. 32a BZO. Das Erdgeschoss ist für zentrumsorientierte Nutzungen wie Läden, Praxen und dergleichen zu nutzen.

Art. 6 Abs. 1 der Bauvorschriften legt fest, dass Neubauten unabhängig von Strassen-, Grenz- und Gebäudeabständen situiert werden dürfen. Entlang der westlichen Grenze des Perimeters des Gestaltungsplans verläuft der teilweise eingedolte Dorfbach. Dieser soll entlang des Baubereichs I ausgedolt werden. Mit Schreiben vom 13. Februar 2006 hat das AWEL im Zusammenhang mit dem Projekt für den Kreislauf Bärenkreuzung S-1 für die Bachoffenlegung und die Fussgängerbrücken der Gemeinde eine Konzession bzw. eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt. Es hat gleichzeitig darauf hingewiesen, dass innerhalb des (kantonalrechtlichen) Gewässerabstands geplante Neubauten nicht bewilligungsfähig sind. Die Bestimmung gemäss Art. 6 Abs. 1 gilt vorbehältlich des kantonalrechtlichen Gewässerabstands.

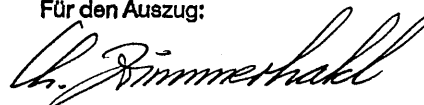
Die Vorlage ist im Übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

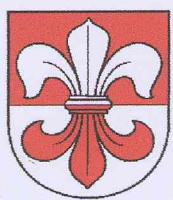
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri Mitte“, der von der Gemeindeversammlung Nürensdorf am 23. November 2005 festgesetzt worden ist, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
Von der Genehmigung sind die Art. 4 Abs. 2, zweiter Satz, sowie Art. 6 Abs. 4 der Bauvorschriften und im Plan die Festlegungen bezüglich des Baubereichs Areal II ausgenommen.
- II. Der Gemeinderat Nürensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Nürensdorf (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 12. Juni 2007
070559/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte

Originalmassstab 1 : 500

20. Dezember 2007

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. November 2005

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion

genehmigt am: 23. Mai 2008

BDV Nr. 62/08

Für die Baudirektion:

Plan	NÜ07_GP-Zentrum_200405	Hofackerstrasse 13	Hesse+Schwarze+Partner
Massstab	1:500	8032 Zürich	Büro für Raumplanung AG
Auftrag	NÜ 07		
Planungsphase	02.05		
Formzahl	A2	Tel. 01/421 38 38	
Gez./Geprüft	T/05H	Fax 01/421 38 20	
Abgabe / Code	(Genehmigung/NÜ_Nürensdorf_NÜ_07_GP_Zentrum_GP-Plan	www.hsp-planer.ch	
Genehmigung	20. April 2005	info@hsp-planer.ch	
Revision	20.06.05, 04.10.05, 15.05.07, 20.12.07		

Genehmigungsinhalt

- Baubereich Areal ① + ② Genehmigung aufgrund VGE vom 1. März 2007
- Baubereich A (Art. 6 BZO)
- Baubereich B (Art. 7 BZO)
- Mantellinie Tiefgarage (im Strassenbereich)
- Platzbereich
- Bereich Strassenraumgestaltung
- Begrenzung Fahrbahn
- Hinterhofbereich
- Zu- und Wegfahrt
- Mögliche Erweiterung Tiefgarage
- Parkierungszone mit oberirdischer Begrenzung
- Parkierungszone mit unterirdischer Begrenzung
- Fusswegverbindung
- Bachübergang (genaue Lage noch unbestimmt)
- Perimeter Gestaltungsplan

Informationsinhalt

- bestehende Bauten
- Ausdolung Dorfbach
- Dorfbach





Kanton Zürich
Gemeinde Nürensdorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte

Vorschriften

GENEHMIGUNG AUFGRUND VERWALTUNGSGERICHTSENTSCHEID
VOM 1. MÄRZ 2007

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. November 2005

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion

genehmigt am: 23. Mai 2008

BDV Nr. 62/08

Für die Baudirektion

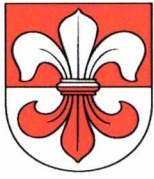
Dezember 2007

Gestützt auf § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeinde Nürensdorf den öffentlichen Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri Mitte“ mit folgenden Bestimmungen:

<i>Geltungsbereich und Bestandteile</i>	Art. 1
	<p>1 Der Gestaltungsplan umfasst die Areale „Volg/Post“ und „Mitte“ gemäss Kernzonenplan Nürensdorf vom 24.11.2004 mit den zugehörigen Grundstücken.</p> <p>2 Er besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 und den zugehörigen Vorschriften. Das als Grundlage dienende Verkehrs- und Gestaltungskonzept gilt als Richtlinie und ist nicht rechtsverbindlich.</p>
<i>Zweck des Gestaltungsplans</i>	Art. 2
	<p>1 Der öffentliche Gestaltungsplan sichert die Realisierung der öffentlichen und privaten Bauten und Anlagen nach den in Art. 32 a BZO festgelegten Grundsätzen.</p> <p>2 Der Gestaltungsplan ermöglicht insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Erstellung des geplanten Zentrumsbaus samt Umgebung;• den Ausbau von Volg und Post mit den Nebenanlagen;• die zur Erschliessung vorgesehenen Zufahrten samt Parkierung;• die geplante Freiraum- und Strassengestaltung;• das Freihalten der Fusswegverbindungen.
<i>Ergänzendes Recht</i>	Art. 3
	<p>Soweit der Gestaltungsplan und die Vorschriften keine Festlegungen treffen, gelten das Planungs- und Baugesetz sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Nürensdorf.</p>
<i>Nutzweise in der Kernzone</i>	Art. 4
	<p>1 Zulässig sind Nutzungen, die zur Attraktivität des Zentrums beitragen. Für die Nutzweise massgebend sind die Kernzonenvorschriften und die verbindlichen Grundsätze nach Art. 32 a BZO.</p> <p>2 Das Erdgeschoss ist für zentrumsorientierte Nutzungen wie Läden, Praxen und dergleichen zu nutzen.</p> <p>3 Für die Parz. Kat.-Nr. 63 und 64 behalten die Vorschriften der Wohnzone W3 ihre Geltung.</p>

<i>Bestehende Bauten</i>	<p>Art. 5</p> <p>1 Bei Ersatz und Umbau bestehender Bauten in den Baubereichen A und B gelten die Kernzonenvorschriften Art. 6 und 7 BZO. Davon abweichende Ersatzbauten sind zulässig, wenn sie die Ziele gemäss Zentrumskonzept unterstützen und eine gleichwertige oder bessere ortsbauliche Lösung erreicht wird.</p> <p>2 Bestehende Bauten auf den Arealen I und II können im vorhandenen Umfang umgebaut und erneuert werden.</p>
<i>Baubereiche für Neubauten</i>	<p>Art. 6</p> <p>1 In den bezeichneten Baubereichen dürfen Neubauten unabhängig von Strassen-, Grenz- und Gebäudeabständen situiert werden.</p>
<i>Areal I Zentrumsbau</i>	<p>2 Die überbaubare Gebäudefläche beträgt 340 m². Zulässig ist eine Gebäudehöhe von max. 13.5 m sowie eine Firsthöhe von 3.5 m.</p> <p>3 Das Nebengebäude umfasst ergänzende Nutzungen. Es weist eine Gebäudefläche von max. 50 m² auf; die Gesamthöhe ist auf 5 m begrenzt.</p>
<i>Areal II</i>	<p>4 Die Überbauungsziffer beträgt 30 %.</p>
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	<p>Art. 7</p> <p>1 Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt über die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten. Bauten und Anlagen auf den betreffenden Grundstücken dürfen diese nicht erschweren.</p> <p>2 Die Zufahrt zum Zentrumsbau erfolgt über die Zufahrtsrampe zu Parz. Kat.-Nr. 2430; sie hat beiden Liegenschaften zu dienen.</p> <p>3 Bei Neubebauung des Areals II erfolgt die Zufahrt gemeinsam mit den Parz. Kat.-Nr. 63 und 64 von der Baltenswilerstrasse her. Zugunsten Areal II ist die Durchfahrt zur Tiefgarage über das Grundstück Kat.-Nr. 2070 zu gewährleisten.</p>
<i>Parkierungszone</i>	<p>4 Der Plan bezeichnet grössere Parkierungszonen für Kunden und Besucher ausserhalb des Strassenraumes. Die Flächen sind dauernd für diesen Zweck zu sichern. Die Parkierungszone kann oberirdische und unterirdische Abstellflächen umfassen.</p>

<i>Fusswege, Bach- übergänge</i>	<p>Art. 8</p> <p>1 Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen und Bachübergänge sind freizuhalten. Die genaue Lage und die Ausgestaltung der Fusswege sind auf die Besucher- und Nutzerbedürfnisse auszurichten. Die Bachübergänge haben auf künftige Neubauten Rücksicht zu nehmen.</p> <p>2 Die Wegbeziehungen im Bereich der Parz. Kat.-Nr. 2070 und 2071 entlang dem Dorfbach werden vertraglich gesichert.</p>
<i>Freiraumgestaltung, Platzbereiche</i>	<p>Art. 9</p> <p>1 Die Platzbereiche ‚Schlossgarten‘ sowie zwischen dem Areal Volg/Post und dem Dorfbach sind öffentlich zugänglich zu halten.</p>
<i>Strassenraum- gestaltung</i>	<p>2 Die zur Neugestaltung vorgesehene Fläche umfasst den Strassenraum entlang der Lindauerstrasse mit Vorplätzen und Vorgärten. Sie sichert die geplanten Kurzzeitparkplätze, Veloabstellplätze und Bepflanzungen.</p> <p>3 Anlagen und bauliche Massnahmen auf den privaten Parzellen dürfen die Strassenraumgestaltung nicht beeinträchtigen. Auf dem Areal Volg/Post ist mind. ein Parkplatz für Behinderte zu reservieren.</p>
<i>Begrünung</i>	<p>4 Begrünung und Bepflanzung in Rahmen der Freiraum- und Strassenraumgestaltung richten sich nach den Vorgaben des Zentrums-konzepts. Ihre Realisierung erfolgt mit den jeweiligen Projekten.</p>
<i>Ergänzende Bestimmungen</i>	<p>Art. 10</p> <p>Die öffentlich zugänglichen Neubauten und die Alterswohnungen müssen behindertengerechte Zugänge aufweisen. Ebenso ist der Aussenraum in seiner Gesamtheit auch auf die Bedürfnisse von Behinderten auszurichten, wobei vom Freiraum- und Strassenprojekt bezüglich Ausgestaltung und Materialwahl abgewichen werden kann.</p>
<i>Inkrafttreten</i>	<p>Art. 11</p> <p>Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>



Kanton Zürich
Gemeinde Nürensdorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV

Berichtsanpassungen aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides
vom 1. März 2007

Vom Gemeinderat verabschiedet am 18. Oktober 2005

Der Präsident:



Der Schreiber:



Oktober 2005

Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage, Zentrumsplanung	1
2.	Weshalb eine öffentlicher Gestaltungsplan?	1
3.	Was legt der Gestaltungsplan fest?	2
3.1	Förderung der Zentrumsnutzungen	
3.2	Erwünschte bauliche Entwicklung	
3.3	Verkehrerschliessung	
3.4	Freiräume, Umgebungsgestaltung	
4.	Auswirkungen des Gestaltungsplans	4
4.1	Geschossflächenzuwachs	
4.2	Verkehrsimmissionen, Parkierung	
4.3	Umwelt	
4.4	Verhältnis zu den Planungsinstrumenten	
5.	Planungsverfahren	6

Rote Schrift: Berichts Anpassungen aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides vom 1. März 2007

1. Ausgangslage, Zentrumsplanung

Zentrumsentwicklung auf der Basis des Konzepts „libelle“	Im Jahre 2002 schrieb der Gemeinderat, basierend auf den Vorarbeiten der Arbeitsgruppe Dorfzentrum Nürens Dorf, einen Ideenwettbewerb für das Dorfzentrum aus. Aus den überarbeiteten Projekten ging Ende 2003 das Konzept „libelle“ als Gewinnerin hervor. Es diente in der Folge als Grundlage für die weitere Zentrumsplanung.
Aufwertung des Dorfkerns mit attraktiven Nutzungen	In einem ersten Schritt wurde im Nov. 2004 mit der Teilrevision der BZO der Kernzonenplan angepasst. Die neuen Vorschriften ermöglichen im Dorfkern Nürens Dorf eine teilweise verdichtete Bauweise. Gleichzeitig wurden Gestaltungsplanpflicht-Gebiete bezeichnet, die attraktive Zentrumsnutzungen ermöglichen. Ziel ist, eine zukunftsgerichtete bauliche Entwicklung einzuleiten und so das Dorfzentrum zu stärken und aufzuwerten.
Zentrumsareale sollen gefördert werden	Die Areale Volg/Post und Mitte neben der Kreuzung beidseitig der Lindauerstrasse bilden zentralen Bestandteil der Zentrumsplanung. Ihre Entwicklung soll mit einem öffentlichen Gestaltungsplan gefördert und gesichert werden. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, wichtige Anliegen der Öffentlichkeit in dieser für den Gemeindegemeinschaft zentralen Lage zu realisieren.

2. Weshalb ein öffentlicher Gestaltungsplan?

Gestaltungspläne begünstigen die Zentrumsentwicklung	Der öffentliche Gestaltungsplan umfasst die Areale beiderseits der Lindauerstrasse. Er wird begrenzt durch den Dorfbach im Westen, die Neuhofstrasse im Norden und die Baltenswilerstrasse im Osten. Bezweckt wird die zweckmässige bauliche und infrastrukturelle Entwicklung in diesem Perimeter unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen.
Gestaltungsplan sichert öffentliche Anliegen	Der Gestaltungsplan stützt sich ab auf die Grundsätze nach Art. 32a der BZO und ermöglicht insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • die Erstellung des geplanten Zentrumsbaus samt Umgebung; • den Ausbau von Post und Volg mit ihren Nebenanlagen; • die erleichterte Erstellung von Alterswohnungen; • die zur Erschliessung nötigen Zufahrten und Parkierungsflächen; • eine darauf abgestimmte Freiraum- und Strassengestaltung; • die notwendigen Fusswegverbindungen.
Erwünschte Entwicklung durch Anreize fördern	Der Gestaltungsplan begünstigt die erwünschte Entwicklung durch gezielte Anreize. Als Gegenleistung sind die mit der BZO Ende 2004 verabschiedeten Grundsätze einzuhalten:
Nutzungsgrundsätze im Zentrumsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • das Erdgeschoss dient grundsätzlich publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Praxen und öffentliche Räume; • die Obergeschosse enthalten vorrangig Wohnungen, die auch behindertengerechte Alters- bzw. Seniorenwohnungen umfassen; • eine zentrale Tiefgarage und ausreichende oberirdische Parkflächen erfüllen die Bedürfnisse der Kunden und Zentrumsbesucher; • mit der baulichen Entwicklung soll auch die Lindauerstrasse neu gestaltet und das Fusswegnetz angepasst werden.

3. Was legt der Gestaltungsplan fest?

Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte umfasst den Situationsplan im Massstab 1:500 mit den Vorschriften. Dieser Bericht enthält die zum Verständnis nötigen Erläuterungen. Nachstehend sind die massgeblichen Ziele und Inhalte angeführt.

3.1 Förderung der Zentrumsnutzungen

Zulässig sind grundsätzlich alle Nutzungen, die zu einem attraktiven Zentrum beitragen. Für die Nutzweise bestimmend sind die Kernzonenvorschriften und Grundsätze nach Art. 32a der Bau- und Zonenordnung.

Erdgeschossnutzung soll auf Kunden ausgerichtet sein

Das Erdgeschoss von Neubauten ist für publikumsorientierte Nutzungen zu verwenden. Dies betrifft vorrangig das heutige Zentrum mit Volg und Post; beide sind für die Gemeinde Nürens Dorf wichtige Einrichtungen, die es zu erhalten gilt. Die fortgeschrittenen Verhandlungen zwischen Volg und Post lassen tragfähige Lösungen zum Nutzen der Allgemeinheit erwarten. Verbessert und den zeitgemässen Anforderungen angepasst werden sollen insbesondere die Verkehrserschliessung und die Parkierung.

Bessere Erschliessung von Volg und Post

Zentrumsbau ergänzt Flächenangebot und stärkt die Dorfmitte

Direkt an der Kreuzung soll auf dem heutigen Areal der Kirchgemeinde der geplante Zentrumsbau entstehen. Der Neubau ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und bildet zusammen mit dem ‚Schloss‘ eine bauliche Einheit, die das Zentrum prägt und entscheidend aufzuwerten vermag. Die Nutzflächen umfassen Bibliothek, einen Mehrzweckraum, ein Café mit Konditorei sowie ggf. weitere Angebote, die heute in Nürens Dorf fehlen.

Alterswohnen in Zentrumslagen erwünscht

Aufgrund der herausragenden Lage werden Alterswohnungen den Zentrumsnutzungen gleichgestellt.

3.2 Erwünschte bauliche Entwicklung

Kernzonenregelung für Um- und Ersatzbauten

Grundsätzlich behalten die Kernzonenvorschriften von 1984 mit den seitherigen Änderungen ihre Gültigkeit. Das trifft insbesondere auf die bestehenden Bauten zu, für die weiterhin die Regelung der Baubereiche A (Art. 6 BZO) und B (Art. 7 BZO) gilt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Baubestand auch bei Um- und Ausbauten mehrheitlich geringe Veränderungen erfährt.

Zentrumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss

Das östlich angrenzende Areal II mit den Parz. Kat.-Nr. 62, 1951, 1952 kann im Rahmen einer Neuüberbauung 3-geschossig entsprechend Art. 8 Abs. 3 BZO überbaut werden. Dabei sind die Grundsätze gemäss Art. 32a BZO zu beachten; insbesondere sind im Erdgeschoss zentrumsorientierte Nutzungen wie Läden, Praxen und dergleichen vorzusehen. Im Gegenzug ermöglicht der Gestaltungsplan, eine künftige Tiefgarage auf Areal II über das benachbarte Areal Volg/Post zu erschliessen, womit eine separate Rampenabfahrt für Areal II entfällt.

Verdichtung bedingt gute Einordnung und Gestaltung	Gemäss Art. 8 Absatz 3 der geänderten BZO wird die Geschosszahl für Neubauten um ein Geschoss erhöht. Zudem wird nach Art. 10 Absatz 3 eine freiere Dachform zugelassen. Beide Erleichterungen bezwecken eine qualitative Verdichtung der Nutzungen im Dorfkern. Die Anreize dienen der Förderung der Zentrumsziele; sie setzen allerdings eine ortsbaulich besonders gute Einordnung und Gestaltung der Neubauten und Umgebung voraus. Beides wird mit den Gestaltungsplanbestimmungen angestrebt. Die Gleichung heisst somit „innere Verdichtung bedingt qualitativen Mehrnutzen“. Sie wird bei den Neubauten im Bewilligungsverfahren zum Tragen kommen.
Öffentlicher Zentrumsbau mit Mehrgeschoss	Der Zentrumsbau im Kreuzungsbereich kann mit dem Gestaltungsplan vier Geschosse umfassen. Angestrebt wird ein rücksichtsvoller Bezug zur Umgebung und zum Schloss; eine kleine Platzfläche verbindet die beiden wichtigen Gebäude. Gleichzeitig stärkt die neue Dorfmitte den Ortsbezug und erleichtert die Identifikation mit dem Gemeindeleben.

3.3 Verkehrserschliessung

Durchgangsverkehr beruhigen und sicherer gestalten	Der starke Verkehrsfluss auf der ‚Alten Winterthurerstrasse‘ beeinträchtigt die Zentrumsfunktion erheblich. Mit der Zentrumsentwicklung soll deshalb der Durchgangsverkehr im Kreuzungsbereich beruhigt werden. Damit wird der Zugang für die Benutzer der öffentlichen Einrichtungen erleichtert und der Einkauf in der eigenen Gemeinde gefördert.
Zugänge zu Läden und Einrichtungen verbessern	Die verbesserte Zufahrt ermöglicht zusätzliche Parkplätze für Benutzer und Kunden. Das Gesamtkonzept weist die geeigneten Lagen aus; der Gestaltungsplan sichert die dafür nötige Fläche samt Zufahrten. Gleichzeitig wird die Erweiterung der Unterflurparkierung für Besucher, Bewohner und Beschäftigte ermöglicht.
Gemeinsame Zufahrten und Benützung der Tiefgaragen	Auf dem Areal Volg/Post ist eine Tiefgarage geplant, welche auch den Nachbarliegenschaften mit ungenügenden Platzverhältnissen dient. Vorgesehen ist zudem ein gemeinsamer Kundenzugang (mit Aufzug) von der Strassenseite her, der auch die Tiefgarage bedient. Über diese kann bei Bedarf auch das Areal ‚Mathys‘ erschlossen werden.
Lindauerstrasse soll abklassiert und umgestaltet werden	Um die verkehrliche Situation für Autofahrer und Fussgänger zu verbessern, soll die Lindauerstrasse zur Gemeindestrasse abklassiert werden. Mit der Neugestaltung des Strassenraums werden die Zugänge zu den Läden und Einrichtungen für die Benutzer erleichtert. Chancen und Erfolg der Zentrumsplanung hängen entscheidend davon ab, wieweit es gelingt, den Zugang zu den Verkaufsflächen mit dem Auto und zu Fuss zu verbessern.
Kreiselprojekt ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans	Der anstelle der Lichtsignalanlage geplante Kreisel ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Dieses Projekt wird in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt erarbeitet und den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Gestaltungsplan muss unabhängig der noch offenen Fragen zur verkehrlichen Beruhigung der ‚Alten Winterthurerstrasse‘ erlassen werden und ermöglicht die sukzessive Entwicklung des Zentrums entsprechend der Nachfrage.
Gute Anbindung an Bus bleibt gesichert	Die bestehenden Busverbindungen sind ebenfalls nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Der heutige Betrieb oder ein Ausbau bleiben in jedem Fall gewährleistet.

Privatrechtliche Sicherung der Flächen und Grenzbauten notwendig

Die zur Erschliessung nötigen dinglichen Rechte (u.a. gemeinsame Benützung benachbarter Grundstücksteile für Zufahrt oder Parkierung) können nicht öffentlich-rechtlich gesichert werden. Dazu werden vorrangig ausserhalb des Gestaltungsplans vertragliche Regelungen angestrebt.

3.4 Freiräume, Umgebungsgestaltung

Fusswege tragen zum attraktiven Zentrum bei

Einem funktionalen Fusswegnetz kommt bei der Zentrumsentwicklung grosse Bedeutung zu. Der Gestaltungsplan ergänzt das Wegnetz und sichert alle wichtigen Fusswegverbindungen zum Dorfszentrum und innerhalb desselben. Dabei sind die unterschiedlichen Ansprüche der Benutzerkreise zu berücksichtigen. Neben den Kunden werden auch die Bedürfnisse nach schüler- und behindertengerechten Wegführungen zu erfüllen sein. Den künftigen Bach- und Strassenübergängen wird dabei besondere Beachtung zukommen.

Neuhofstrasse nicht mehr durchgehend

Die geplante Schliessung der Neuhofstrasse ist Teil der Zentrumsplanung und des Verkehrskonzeptes. Sie erhöht die Sicherheit für ihre Benutzer und trennt die Verkehrsfläche von der verkehrsfreien Zone. Der geplante, vom Verkehr abgeschirmte ‚Schlossgarten‘ wertet die Umgebung samt Schloss für die Zentrumsbesucher und -benützer auf. Zudem stärkt er den baulichen Zusammenhalt der beiden öffentlichen Gebäude.

‚Schlossgarten‘ wertet Freiraum auf

Freiraumkonzept wird mit den Neubauten umgesetzt

Die Gestaltung des Aussenraums im Dorfszentrum soll dem Gesamtkonzept folgen. Umfang und Kosten der Massnahmen lassen sich erst in Zusammenhang mit den einzelnen Bauprojekten bestimmen. Entsprechend enthält der Gestaltungsplan keine verbindlichen Vorgaben für die Ausgestaltung und Bepflanzung der Freiräume.

Auch die Ausdolung des Dorfbachs liegt ausserhalb des Gestaltungsplans und wird Gegenstand des Strassenprojektes sein.

4. Auswirkungen des Gestaltungsplans

4.1 Geschossflächenzuwachs

Gestaltungsplan ohne wesentliche Einwohnerzunahme

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine gewisse bauliche Verdichtung des Zentrums. Da die bestehenden Bauten auch längerfristigen Bestand haben, beschränkt sich die Mehrnutzung auf wenige Neubauten. Das öffentliche Zentrumsgebäude (Areal I) ermöglicht eine Geschossfläche von rund 1'300 m². Im östlichen Bereich (Areal II) **kann eine Mehrnutzung von rund 1'100 m² BGF gegenüber dem altrechtlichen Kernzonnenplan erreicht werden**. Die übrigen Gebäude lassen keine wesentliche Mehrnutzung zu.

Der Gestaltungsplan ermöglicht somit eine Mehrnutzung von rund **1'300 m²**, was **rund 25** zusätzliche Bewohner und Arbeitsplätze bedeutet.

4.2 Verkehrsimmissionen, Parkierung

Zentrumsentwicklung ohne Einfluss auf Durchgangsverkehr

Der Gestaltungsplan hat auf den überörtlichen Durchgangsverkehr keinen spürbaren Einfluss. Mit der verbesserten Erschliessung und Parkierung im Dorfszentrum ist allerdings ein gewisser Mehrverkehr aus den andern Ortsteilen zu erwarten. Unter Berücksichtigung aller Projektvorgaben werden bei einem Vollausbau nach GP ca. 45-50 zusätzliche Abstellplätze zur Verfügung stehen. Sie dienen jedoch nicht nur Besuchern und Kunden, sondern auch dem Eigenbedarf der Anwohner und Beschäftigten. Dies bedeutet im Vergleich zum heutigen Parkierungsbestand von ca. 85 Abstellplätzen (inkl. Private) ein Angebot von rund 130 Abstellplätzen im engeren Zentrumsgebiet.

Zusatzparkierung wird auf 45-50 Abstellplätze geschätzt

Eine Abschätzung der zusätzlichen Fahrten ist nur im Ansatz möglich, weil mit Ausnahme der öffentlichen Unterflurgarage unter dem ‚Schlossgarten‘ und den Kurzparkplätzen an der Lindauerstrasse fast alle Parkflächen privat für unterschiedliche Nutzungen genutzt werden und die Form der Bewirtschaftung offen bleibt. Bei ausgewiesener Nutzung gemäss Gestaltungsplan sind rund 200 Mehrfahrten im Zentrumsbereich zu erwarten. Dieser Mehrverkehr ist verkraftbar und im Vergleich zur heutigen Fahrtenzahl kein ins Gewicht fallender Immissionsfaktor. Zudem kann im Zuge der geplanten Strassenraumgestaltung und Abklassierung der Lindauerstrasse mit einer gewissen Reduktion des Durchgangsverkehrs von und nach Lindau gerechnet werden.

200 tägliche Mehrfahrten im Zentrum

Allfälligen Immissionen auf die Nachbarschaft wird jedoch im Bewilligungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben Aufmerksamkeit zu schenken sein und es sind mit den Bauvorhaben geeignete Massnahmen zur Reduktion möglicher Belastungen zu prüfen.

4.3 Umwelt

Luftbelastung durch Zentrumsverkehr nicht erhöht

Der Gestaltungsplan bewirkt im Vergleich mit den heutigen Kernzonenvorschriften keine spürbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Er hat auf die Entwicklung der Verkehrsbelastung der ‚Alten Winterthurerstrasse‘ keinen direkten Einfluss; dies kann ggf. mit dem Kreiselpjekt erreicht werden. Im Falle der Abklassierung der Lindauerstrasse zur Gemeindestrasse mit Neugestaltung im Zentrumsbereich darf jedoch eine gewisse Beruhigung und Verlangsamung des Verkehrs erwartet werden, was zur Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität zweifellos beiträgt.

Ausdolung Dorfbach auf Teilabschnitt geplant

Die in der Zentrumsplanung auf einem Teilabschnitt geplante Ausdolung des Dorfbachs hätte, in allerdings begrenztem Ausmass, günstige Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung. Sie liegt jedoch ausserhalb des Gestaltungsplans im Strassenbereich und ist Bestandteil eines separaten Projekts in Zusammenhang mit der Neugestaltung der Kreuzung.

4.4 Verhältnis zu den Planungsinstrumenten

Die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans ergänzen die Bau- und Zonenordnung bzw. treten anstelle der Zonenvorschriften. Er trifft keine von den Richtplänen abweichende Bestimmungen, berücksichtigt hingegen die Inhalte anderer Plangrundlagen (u.a. Ergebnis Ideenwett-

bewerb, Fusswegnetz). Die wesentlichen kantonalen Vorgaben sind berücksichtigt.

4.5 Planungsverfahren

öffentliches Einwendungsverfahren mit Vorprüfung zusammengefasst

Die Auftragserteilung für den öffentlichen Gestaltungsplan erfolgte am 1.2.2005. Nach Zustimmung der Planungskommission zum Entwurf verabschiedete der Gemeinderat am 14.6.2005 den öffentlichen Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte mit Vorschriften und Planungsbericht zuhanden der öffentlichen Mitwirkung (Einwendungsverfahren nach § 7 PBG). Gleichzeitig wurden die Planunterlagen den über- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt sowie dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Einwendungen werden mit separatem Bericht vorgelegt

Während der öffentlichen Auflage vom 24 Juni bis 23. August sind drei Einwendungen mit insgesamt acht Anträgen eingegangen. Sie werden im separaten Einwendungsbericht behandelt.

Seitens der Nachbargemeinden sind keine Vorbehalte vorgebracht worden. Die Vorprüfungsergebnisse stehen zurzeit noch aus. Sie werden – soweit es sich um dringliche und berechtigte Anpassungen handelt – ggf. im Hinblick auf die Gemeindeversammlung in der Vorlage noch zu berücksichtigen sein.

Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte beeinflusst die weitere Entwicklung des Dorfkerns Nürensdorf

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte ein wichtiger und folgerichtiger Schritt für ein zukunftsgerichtetes und attraktives Dorfzentrum getan wird. Er bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplanten Objektrealisierungen und Aufwertungsmassnahmen. Eine Ablehnung hätte zur Folge, dass eine neue Planung bzw. ein neuer öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet werden müsste und bis dahin Neubauten im betreffenden Gebiet blockiert sind (Art. 32a BZO).

Notwendige Anpassungen aufgrund Verwaltungsgerichtsentscheid vom 1. März 2007

Gegen die von der Gemeindeversammlung am 23.11.2005 beschlossene Vorlage wurde bei der BRK IV Rekurs erhoben. Der Gestaltungsplan wurde vorerst ohne die bestrittenen Festlegungen auf dem Areal II in Kraft gesetzt. Die nachfolgenden Rekurs- und Beschwerdeentscheide (BRK vom 24.8.2006 sowie VG vom 1.3.2007) führten zu entsprechenden Anpassungen des Gestaltungsplans und der Vorschriften für das Areal II. Die Vorgaben der Zentrumsplanung werden im Rahmen eines künftigen Baubewilligungsverfahrens in geeigneter Form zu beachten sein.

Kanton Zürich
Gemeinde Nürensdorf

Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach § 7 PBG)

Die aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides vom 1. März 2007 berücksichtigten Einwendungen finden in Plan und Vorschriften Aufnahme. Es betrifft die Einwendungen 3.4, 3.5 und 3.6, die teilweise oder vollständig berücksichtigt werden. Auf eine textliche Anpassung des Einwendungsberichts wird verzichtet.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. November 2005

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


.....

Der Schreiber:


.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 PBG)

1. Einleitung

Der Gestaltungsplan Zentrum Nüeri Mitte lag vom 24. Juni bis zum 23. August 2005 öffentlich auf. Während dieser Frist wurden drei Einwendungen mit insgesamt acht Anträgen eingereicht. Planungskommission und Gemeinderat haben diese eingehend geprüft und an der Sitzung vom 18. Oktober 2005 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Während mehrere Anträge in der Gestaltungsplanvorlage Aufnahme fanden, mussten andere Anliegen abgelehnt werden. Dieser Bericht hält alle Einwendungen fest. Er gibt insbesondere Aufschluss über die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Einwendungen und fasst die Ablehnungsgründe des Gemeinderates zusammen.

2. Berücksichtigte Einwendungen

2.1 In einer Einwendung wird beantragt, die im Plan vermerkten Bachübergänge als unverbindlich zu betrachten und eine definitive Lösung erst im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung entlang der alten Winterthurerstrasse festzulegen.

Dieser Einwendung wird stattgegeben und im Gestaltungsplan der Zusatz „Lage noch unbestimmt“ aufgenommen. Ausserdem wird Art. 8 der Vorschriften entsprechend ergänzt und verdeutlicht. Es versteht sich von selbst, dass die öffentlichen Bachübergänge auf die Lage der künftigen Neubauten auszurichten sind. Einwendung und Antrag werden somit gutgeheissen.

2.2 Eine weitere Einwendung beantragt, die angestrebte unterirdische Durchfahrt durch die Tiefgarage der Liegenschaft Lindauerstrasse 5 zur benachbarten „Linde“ (Parz. 2429) zu streichen. Begründet wird der Verzicht u.a. mit der Lärmbelastung und der beeinträchtigten Sicherheit für die Bewohner der Liegenschaft.

Obwohl eine gemeinsame Benützung der bestehenden Zufahrtsrampe mit Durchfahrt zur „Linde“ erwünscht wäre, wird dem Antrag stattgegeben. Die Liegenschaft „Linde“ verfügt über eine genügende Vorgartentiefe, die nebst oberirdischen Abstellplätzen auch eine separate Tiefgaragenzufahrt ermöglicht. Es besteht somit keine zwingende Notwendigkeit, die heutige Tiefgarage mitzubenützen oder die Durchfahrt zu sichern.

3. Nicht und teilweise berücksichtigte Einwendungen

3.1 In einer Einwendung wird beantragt, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1951 auf die Bezeichnung einer Parkierungszone zu verzichten. Begründet wird die Ablehnung damit, dass Parkplätze vor den Fenstern des Produktionsgebäudes unzumutbar sind (Abgasimmissionen). Ausserdem stehe die beanspruchte Fläche für die Parkierung nicht zur Verfügung.

Der Antrag wird vom Gemeinderat aus folgenden Gründen abgelehnt.

a) Die Erweiterung des heutigen Parkplatzes beim Volg und der Post auf zwei Parkierungsebenen (inkl. Realisierung einer öffentliche Tiefgarage) ist einer der massgeblichen Pfeiler für ein attraktives und besser erschlossenes Zentrum. Aus wirtschaftlichen Grün-

den soll die Tiefgarage doppelreihig mit einer Bautiefe von 17.00 m realisiert werden, wobei auch Land von der Nachbarparzelle beansprucht wird. Dies soll mittels Landabtausch bzw. Grenzbereinigungsverfahren und Dienstbarkeit erreicht werden. Im Gegenzug erhält die Nachbarparzelle unterirdisch einen Zugang über die öffentliche Parkgarage, sodass beide Liegenschaften eine gemeinsame Zufahrtsrampe erhalten, was aus finanziellen Überlegungen interessant ist. Eine allfällige Erweiterung der Tiefgarage auf Parz. 1951 ist den Eigentümern vorbehalten; sie würde im Falle einer Neuüberbauung des Areals wesentliche Vorteile bringen. Der Vorteil der gemeinsamen Zufahrtsrampe auf dem Areal Volg wird dabei übersehen.

b) Die heutige oberirdische Parkfläche soll nicht vergrössert, sondern für Volg und Post-Kunden deutlich besser benützbar sein (kein abschüssiges Terrain, Verzicht auf Schrägstellung, bequemes Zu- und Wegfahren). Diese Verbesserung kann mit einer geringen Erweiterung der Parkplatztiefe und einem Landabtausch erreicht werden. Der Landbedarf für die Unterflurgarage beträgt 84 m² und soll mit einem Unterbaurecht gesichert werden. Sie lässt sich später für die Überbauung auf dem Areal II erweitern. Mit der Parkierung wird zudem eine Randbepflanzung und schönere Umgebungsgestaltung angestrebt.

Der Gestaltungsplan schafft somit zweckmässige Voraussetzungen für einen fairen Interessenausgleich beider Seiten (Sicherung der unterirdischen Zufahrt im Falle der Neuüberbauung). Auf die Parkierungszone kann aus den vorstehenden Gründen nicht verzichtet werden.

3.2 In der Einwendung wird zudem beantragt, auf Planeinträge zu verzichten, die eine Erschliessung von Nachbarliegenschaften über Grundstücke der Einwenderinnen festlegen; entsprechend sei Art. 7 Abs. 3 der Vorschriften ersatzlos zu streichen. Ein Näherrücken von Fahrzeugen sei nicht tolerierbar; zudem lasse sich die Tiefgarage vollständig über die Lindauerstrasse erschliessen.

Mit der 1. Etappe zur Aufwertung des Zentrums im Vordergrund steht die öffentliche Parkgarage mit Umgestaltung der oberirdischen Parkierung, wobei von der Parkgarage über die Parz. 63 und 64 möglichst auf die Baltenswilerstrasse weggefahren werden soll. Dafür wird die Zufahrt von der Baltenswilerstrasse her nicht benötigt. Eine Änderung und Zusammenlegung der Zufahrten ergibt sich erst, sobald Areal II neu überbaut wird. Bis zu jenem Zeitpunkt ändert sich an den heutigen Erschliessungsverhältnissen wenig. Dabei kann auch die genaue Lage der Zufahrt offen bleiben. Die langfristige gemeinsame Zu- und Wegfahrt der beiden Nachbarliegenschaften ist somit ein Fernziel, das mittels öffentlichem Gestaltungsplan gesichert wird. Ein Verzicht auf die Festlegung der ‚blauen Pfeile‘ mit der ungefähren Lage der künftigen Zu- und Wegfahrten ist darum abzulehnen.

3.3 Es wird beantragt, den letzten Satz in Art. 7 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften zu streichen. Begründet wird dies mit der fehlenden gesetzlichen Grundlage, zur Sicherung der gemeinsamen Zufahrt im Gestaltungsplan eine Dienstbarkeit zu statuieren. Eine solche sei in einem Quartierplanverfahren vorzunehmen.

Dem Antrag wird stattgegeben, da mit der Bestimmung nur auf die Sicherung einer gemeinsamen Zufahrt hingewiesen werden sollte. Es kann dabei offen bleiben, wie die angestrebte Sicherung im Falle der Realisierung erfolgt (u.a. mittels Grundbucheintrag, Teilquartierplan).

3.4 Es wird beantragt, Art. 4 Abs. 2, der bei Um- und Neubauten die Erdgeschossnutzung für Läden, Praxen und weitere zentrumsorientierte Nutzungen statuiert, ersatzlos zu streichen. Gleichzeitig wird die Bestimmung, dass Alterswohnungen den publikumsorientierten Nutzungen gleichgestellt werden, abgelehnt. Es bestehe keinerlei Absicht, die heutige Produktion aufzugeben oder zu verlegen. Bereits die mit der Kernzone zugelassenen 3 Vollgeschosse erlaubten eine Realisierung der Mehrnutzung, weshalb die zu 50% vorgeschriebene Alterswohnnutzung nicht als Kompensation gelten könne. Die ebenfalls mit der Kernzone festgesetzten Grundsätze im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht seien dagegen als blosse allgemeine Vorgaben definiert.

Dieser Sichtweise kann nicht beigepflichtet werden: Mit der Revision der BZO sind vom Souverän auch sichernde Vorgaben beschlossen worden. So bestimmt Art. 5 BZO, dass die Kernzone Nürensorf die Sicherung zentrumsorientierter Nutzungen bezweckt. Art. 32 a statuiert zudem eine Gestaltungsplanpflicht, wobei für die Areale Grundsätze festgehalten sind, die mit den Gestaltungsplänen zu erfüllen sind. Sowohl die Erdgeschossnutzungen für Läden, Praxen etc. als auch die Sicherung der Zufahrt mit zentraler Tiefgarage sind Vorgaben, die mit dem öffentlichen Gestaltungsplan konkretisiert werden. Die einbezogenen Grundeigentümer leisten dabei einen angemessenen Beitrag, der die erreichten Vorteile kompensiert und wettmacht (u.a. höhere Ausnützung, Mehrgeschoss, gemeinsame Erschliessung mit geringerem Landbedarf für den Einzelnen, Strassenraumgestaltung und Grünraum durch die öffentliche Hand).

Auf Art. 4 Abs. 2 kann aus diesen Gründen nicht verzichtet werden. Jedoch sollen nicht „Alterswohnungen“ verlangt werden, sondern generell behindertengerecht ausgestaltete Wohnungen, die sich für das Wohnen im Alter eignen. Diese werden den Läden und Praxen etc. gleichgestellt. Zudem wird diese Bestimmung nur im Falle der Neubebauung des Areals II angewendet, d.h. die bestehenden Nutzungen (Produktion, Wohnen) sind, soweit ihr Bestand währt, weiterhin gesichert.

3.5 Es wird beantragt, Art. 6 Abs. 4 so anzupassen, dass die auf 520 m² erhöhte Gebäudefläche auch ohne die hälftige (50%) Bereitstellung von Alterswohnungen beansprucht werden darf. Die entsprechende Bedingung sei deshalb ersatzlos zu streichen. Ebenso die Bestimmung, wonach die Balkone und offene Geschossflächen dergl. in die erhöhte Gebäudefläche einzubeziehen sind. Begründet wird der Verzicht damit, dass das Bonuskriterium für ‚Alterswohnen‘ zu konkret und der Lebensdauer des Gebäudes nicht angemessen sei. Ausserdem wird befürchtet, dass der Einbezug der Balkone, Loggien etc. zugunsten voll umbauter Räume klein gehalten werde und sich damit die Wohnqualität vermindert.

Den Anträgen kann der Gemeinderat nicht beipflichten. Erneut ist festzuhalten, dass die Grundsätze nach Art. 32 a BZO auch für das Areal II gelten. Der gegenüber der alten Zonenordnung erhöhte Ausnützungsbonus in Zentrumslage lässt sich nur rechtfertigen, wenn damit auch die angestrebten Nutzungen erreicht werden. Andernfalls bewirkt die Aufzonung eine Erhöhung von Landwert und Nutzung ohne Gegenleistung zugunsten der Öffentlichkeit, was unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit und Billigkeit nicht vertreten werden kann. Den Anträgen kann deshalb nicht stattgegeben werden.

3.6 Es wird beantragt, im Gestaltungsplan auf die Bezeichnung einer Firstrichtung im Areal II zu verzichten, sofern sie verbindlich sei. Sie stelle eine unnötige Beschränkung dar und präjudiziere die künftige Überbauung mit Vorgabe von zwei freistehenden Gebäuden.

Es ist zutreffend, dass die Firstrichtung die Richtung künftiger Neubauten bestimmt und nicht lediglich informativen Charakter hat. Trotzdem kann nicht darauf verzichtet werden: Die vorgegebene Firstrichtung basiert auf dem Ideenwettbewerb, der auf dem Areal II die Möglichkeit einer baulichen Alternative gegenüber dem heutigen Altbau aufzeigt. Die zugesprochene Mehrnutzung und das Mehrgeschoss sind das Resultat dieser für die Grundeigentümer kostenlosen Vorleistungen. Um die Realisierung zu ermöglichen, werden die baulichen Randbedingungen neu formuliert und im Gestaltungsplan festgelegt. Es bleibt den Grundeigentümern jedoch unbenommen, auf die Beanspruchung dieser Vorgaben zu verzichten und Umbauten etc. im Rahmen der Bestandesgarantie nach § 357 PBG vorzunehmen. Auch kann niemand zu Neubauten gezwungen werden; die Grundeigentümer sind frei, den heutigen Zustand auch langfristig beizubehalten.

Zu erinnern ist in diesem Zusammenhang, dass die erhöhte Geschosszahl und Gebäudehöhe in der Kernzone nur im Baubereich C südlich des Gemeindehauses und für das Zentrumsgebiet, wo dies die GP-Vorschriften zulassen, gilt. Der Gestaltungsplan legt somit die konkreten Bedingungen fest, unter denen die von der Gemeindeversammlung beschlossene erhöhte Zentrumsnutzung erfolgen kann. Die vorgegebene Firstrichtung für Neubauten auf Areal II auf der Basis des Projekts „libelle“ ist eine konkrete Bestimmung dazu. Sie soll eine ortsbaulich optimale Lösung ermöglichen, sofern einst der Altbau durch eine Neubebauung ersetzt werden sollte. An der Firstrichtung für Neubauten auf dem Areal II muss darum festgehalten werden.