



Referenz-Nr.: ARE 17-1672

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.aren.zh.ch

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Anpassung Bau- und Zonenordnung und Zonenplan Gebiet Bahnhof – Genehmigung

Gemeinde **Pfungen**

- Massgebende - Anpassung Zonenplan 1:5'000 vom 10. Oktober 2017
Unterlagen - Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 10. Oktober 2017
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10. Oktober 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Bevölkerung der Gemeinde Pfungen ist in den letzten Jahren sehr stark gewachsen. Der Gemeinde hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, für die künftige Entwicklung eine Strategie im Rahmen von Workshops mit der Bevölkerung zu erarbeiten. Als wichtige Erkenntnis wurde als zentraler Entwicklungsschwerpunkt das Gebiet Bahnhof identifiziert.

In der Folge wurde in Zusammenarbeit mit der Keller AG Ziegeleien, den SBB und der Postauto AG ein Masterplan für den Bahnhof Pfungen entwickelt. Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Masterplans soll das der Reservezone zugewiesene Bahnhofareal unter Einbezug der angrenzenden Gebiete in der Wohnzone mit Gewerbe erleichterung (WG 2.4) und der Industriezone (I 5.0) in die Zentrumszone umgezont werden. Mit der Zonenzuweisung soll für das Gebiet Bahnhof eine Gestaltungsplanpflicht mit spezifischen qualitativen Anforderungen festgelegt werden.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Pfungen setzte mit Beschluss vom 28. September 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 9. November 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. November 2017 ersucht die Gemeinde Pfungen um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der Anpassung des Zonenplanes im Gebiet des Bahnhofs Pfungen wurde mit Beschluss vom 28. September 2017 der Revision des privaten Gestaltungsplans «Keller AG Ziegeleien» zugestimmt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit der Anpassung des Zonenplans und der BZO wurde das Potenzial im Gebiet des Bahnhofs Pfungen genutzt, um ein neues attraktives Ortszentrum zu entwickeln. Damit ein neues funktionales Zentrum geschaffen werden kann, wurde die bestehende Zentrumszone Z im Gebiet Dorfstrasse/Breitackerstrasse in die Wohnzone mit Gewerbeermittlung WG 2.4 umgezont sowie die Reservezone R und die Industriezone I 5.0 im Bereich des Bahnhofs in die Zentrumszone Z und die Wohnzone mit Gewerbeermittlung WG 3.0 umgezont.

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept ist Pfungen dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugewiesen. Die zulässigen baulichen Dichten von 3.0 m³/m² (WG) und 4.0 m³/m² (Z) lassen eine massvolle innere Verdichtung im Bereich des ÖV und angemessene Entwicklung des neu zu schaffenden Ortszentrums zu. Damit die Voraussetzungen für eine schrittweise Entwicklung des Zentrums ermöglicht werden kann, soll die ÖV-Erschliessung mit zwei neuen Busstandplätzen verbessert und das angestrebte Angebot von Alterswohnungen an zentraler Lage geschaffen werden.

Aufgrund der Umwandlung des Ziegeleiareals und der Anpassung des Zonenplans sind die Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal nicht mehr nötig. Im Gegenzug wurde zur Qualitätssicherung eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei der Umsetzung wird darauf zu achten sein, dass die erforderliche hohe Qualität mit geeigneten Konkurrenzverfahren gefördert werden kann.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die Grundmasse der Zentrumszone Z wurden aufgrund der Erkenntnisse der Verdichtungsstudie angepasst. Zur Belebung des Zentrums sind in dem im Zonenplan speziell bezeichnetem Bereich mindestens die Hälfte des Erdgeschosses durch Läden, Gewerbe oder andere publikumsorientierte Einrichtungen zu nutzen.

Mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Bahnhof werden spezifische Anforderungen an die künftige Bebauung festgelegt. Die Wohn- und Gewerbebauten haben eine hohe städtebauliche, architektonische und energetische Qualität aufzuweisen. Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen. Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren. Der Bahnhofplatz ist attraktiv und fussgängerfreundlich zu gestalten. Für den Busverkehr sind zwei Busstandplätze zu schaffen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 12. April 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen.

Als Grundlage für eine qualitative Entwicklung des Zentrumsgebiets wurde mit der Umzonung im Gebiet Bahnhof empfohlen, ein Verkehrskonzept zu erarbeiten, das im Zusammenhang mit den bestehenden Parkplätzen direkt am Bahnhof die aussenräumlichen Qualitäten sicherstellt. Mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen an der Riedackerstrasse, dem neuen Temporegime und der neuen Platzgestaltung wird der Ziegeleiplatz aufgewertet. Die Verkehrserschliessung erfolgt nach dem Erschliessungskonzept gemäss Bericht zum privaten Gestaltungsplan «Keller AG Ziegeleien». Damit können die Qualitäten des öffentlichen Raums weitgehend sichergestellt werden.

Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof wurde empfohlen, eine angemessene Verknüpfung zu den Gebieten südlich der Bahngleise als spezifische Anforderung zu ver-



langen. Ziffer 8.12 der BZO wurde dementsprechend ergänzt, so dass im Bereich der Busstandplätze die Fläche für eine Fussgängerunterführung zwischen Bahnhofplatz und Breitackerstrasse freizuhalten ist.

Die Prüfung der Anpassung des massgeblichen Parkplatzbedarfs in Prozent des Grenzbedarfs gemäss Ziffer 8.8 BZO an die kantonale Wegleitung ergab, dass der Wert für die vorliegende Situation angemessen und zweckmässig ist.

Der Bereich der im Gebiet Bahnhof gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 1931 und 1932 tangiert das Schutzobjekt Nr. 2 "Bahnlinie" gemäss Reptilieninventar der Gemeinde Pfungen. Die Ausscheidung einer Freihaltezone wird als unzweckmässig erachtet. Der Schutz dieses schutzwürdigen Lebensraumes soll mit dem Gestaltungsplan Gebiet Bahnhof sichergestellt werden.

Die für die überlagernde Festlegung «Gebiet mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss» gewählte Signatur (rote horizontale Schraffur) entspricht nicht der für «erleichternde oder einschränkende Betriebsart» vorgesehenen punktierten Schraffur gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP). Der Zonenplan ist im Rahmen der Kompetenzdelegation nachzuführen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Pfungen ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Pfungen zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Gebiet Bahnhof, welche die Gemeindeversammlung Pfungen mit Beschluss vom 28. September 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Pfungen wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - den Zonenplan ist im Sinne der Erwägung nachzuführen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Pfungen (unter Beilage von vier Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - ewp AG, Rikonerstrasse 4, 8307 Illnau-Effretikon (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 26. JAN. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

1:5000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am: 28. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

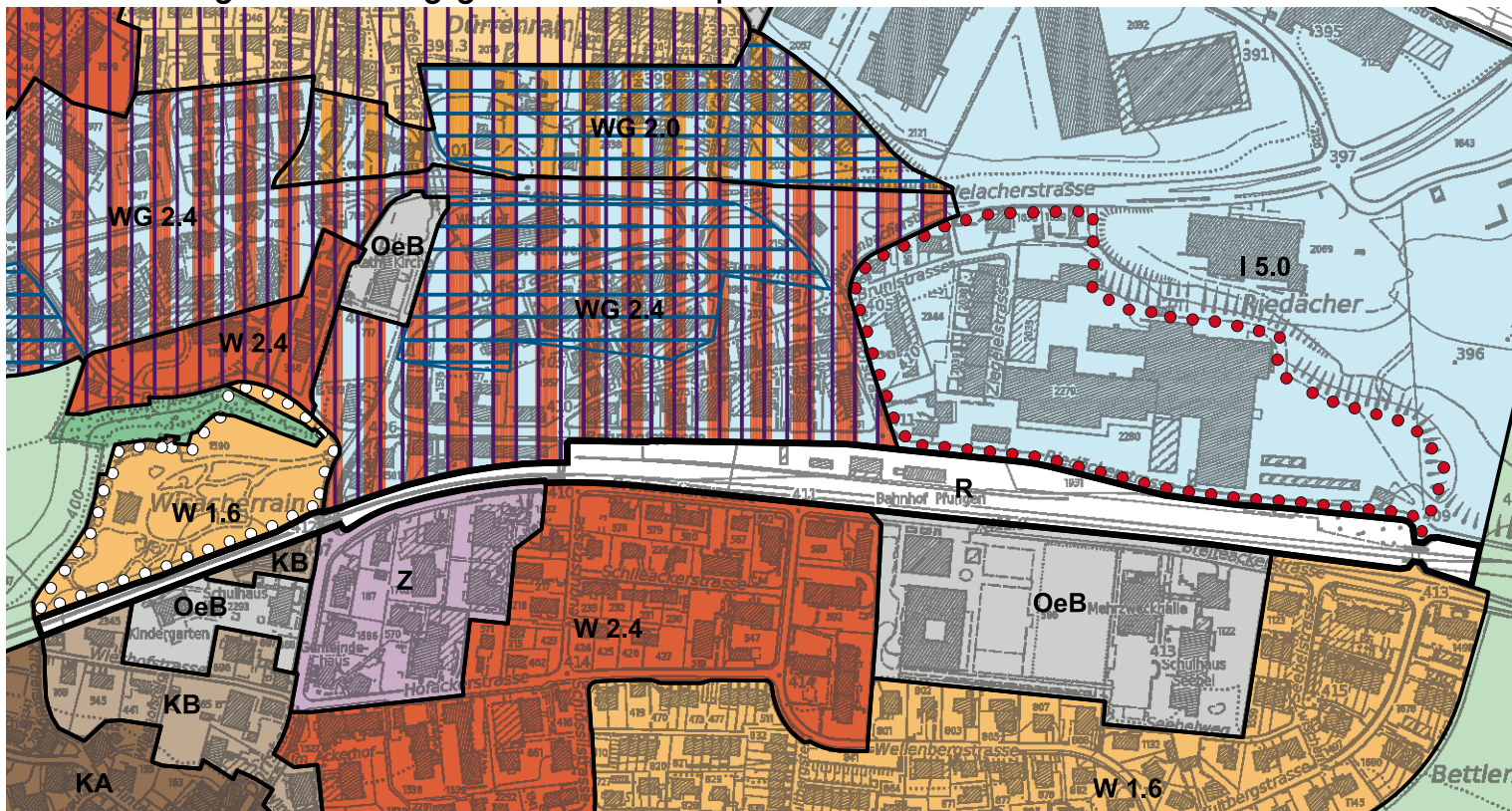
Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am:

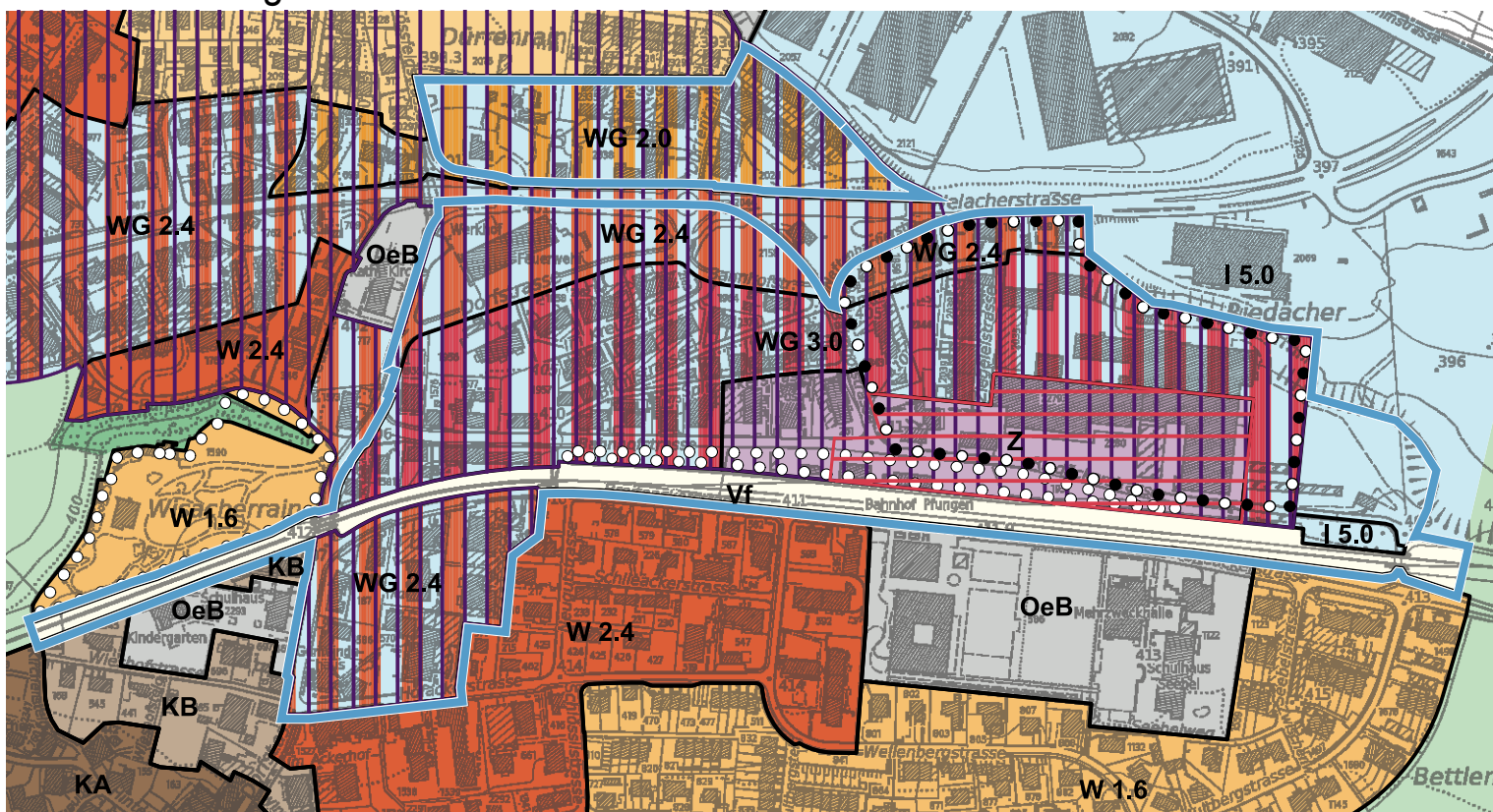
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Rechtskräftige Zonierung gemäss Zonenplan 2007



Neue Zonierung



Kommunale Zonen

Kommunale Zonen	Empfindlichkeitsstufe (ES)
KA Kernzone A	III
KB Kernzone B	III
Z Zentrumszone	III
W 1.6 Wohnzone	II
W 2.4 Wohnzone	II
WG 2.0 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
WG 2.4 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
WG 3.0 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
I 5.0 Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	IV
OeB Zone für öffentliche Bauten	II
R Reservezonen	-

Überlagernde Festlegungen

- keine Schrägdachpflicht
- Sonderbauvorschriften
- Gestaltungsplanpflicht
- Gebiet mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss
- Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte notwendig

Überkommunale Zonen

kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalte

- rechtskräftiger Gestaltungsplan
- Wald
- Verkehrsfläche

Temporäre Festlegungen

beantragte Festlegungen

N

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
 Übersichtsplan: ARE Kanton Zürich vom 3.3.2017
 Nutzungsplanung: Amtliche Vermessung, Kantonale Mehranforderungen: ewp AG vom 10.5.2016

0 50 100 250 m

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am: 28. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Inhalt	1.	Zoneneinteilung und Zonenplan	3
		1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	3
	3.	Zentrumszone	4
		3.1 Grundmasse	4
		3.5 Nutzweise	4
	4.	Wohnzonen	5
		4.1 Grundmasse	5
		4.4 Grenzabstand	6
	8.	Weitere Bestimmungen	7
		8.8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
	8.12	Besondere Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete	9

1. Zoneneinteilung und Zonenplan

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zonenübersicht und Empfindlichkeitsstufen

Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzonen A	KA	III
- Kernzonen B	KB	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzone		
- Wohnzone	W 1.1	II
- Wohnzone	Wa 1.3	II
- Wohnzone	Wb 1.3	II
- Wohnzone	W 1.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.0	III
- Wohnzone	W 2.4	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.4	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 3.0	III
Industrie- und Gewerbebezonen		
- Industriezone	I 3.0	IV
- Industriezone	I 5.0	IV
Zone für öffentliche Bauten *) ES- Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	OeB	*)
Erholungszonen		
- Erholungszone a		III
- Erholungszonen b		III
Kommunale Freihaltezone	F	-

3. Zentrumszone

3.1 Grundmasse

Grundmasstabelle

Gebäudehöhe max.	15.4 m
Firsthöhe max.	3.0 m
Baumassenziffer max. - Hauptgebäude - Besondere Gebäude	4.0 m ³ /m ² ¹⁾ 0.2 m ³ /m ²
Grenzabstände: - Kleiner Grundabstand min. - Grosser Grundabstand min.	4.0 m 8.0 m
Gebäudelänge max.	60.0 m
Gesamtlänge max.	70.0 m

¹⁾ In der Zentrumszone ist bei Neubauten mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

3.5 Nutzweise

¹ In der Zentrumszone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich ist mindestens 1/2 des Erdgeschosses durch Läden, Gewerbe oder andere publikumsorientierte Einrichtungen zu nutzen.

4. Wohnzonen

4.1 Grundmasse

Zone	W 1.1	...	W 2.4	WG 2.4	WG 3.0
Gebäudehöhe max. ¹⁾	6.0 m		10.5	10.5 m ²⁾	13.5 m
Firsthöhe max.	5.0 m		7.0 m	7.0 m	5.0 m
Baumassenziffer max. m ³ /m ²					
- Hauptgebäude	1.1		2.4	2.4	3.0 ³⁾
- Beso. Gebäude	0.2		0.2	0.2	0.2
Grenzabstände					
- Kleiner Grund- abstand min.	5.0 m		5.0 m	4.0 m	4.0 m
- Grosser Grund- abstand min.	8.0 m		12.0	8.0 m	8.0 m
Gebäuelänge max.	30.0		50.0	50.0 m	60.0 m
Gesamtlänge max.	30.0		50.0	50.0 m	60.0 m

¹⁾ Bei dauernder gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses beträgt die max. Gebäudehöhe 8.1 m in der Zone WG 2.0, 11.4 m in der Zone WG 2.4 und 14.7 m in der Zone WG 3.0.

²⁾ In der Zone WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse ist auch bei einer reinen Wohnnutzung eine max. Gebäudehöhe von 11.4 m zulässig.

³⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 ist bei Neubauten mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

4.4 Grenzabstand

Kleiner und grosser Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der am meisten gegen Süden orientierten längeren Fassade, der kleine Grundabstand vor allen übrigen Fassaden.

Bestimmung des grossen Grundabstandes bei unklaren Verhältnissen

² In Zweifelsfällen, bei Nord-/Südrichtung der Längsfassade oder bei quadratischem Grundriss, bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

Mehrlängenzuschlag

³ Gegenüber Fassaden von mehr als 15.0 m Länge ist der Grundabstand um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge, höchstens jedoch um 3.0 m zu erhöhen. Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstände 7 m unterschreiten, zusammengerechnet.

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 und WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse gilt der Mehrlängenzuschlag nicht.

8. Weitere Bestimmungen

8.8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Grenzbedarf (erforderliche Abstellplätze)

Der Grenzbedarf der Abstellplätze wird nach Benutzerkategorien der Parkplätze aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Bruchteile werden dabei aufgerundet. Der Grenzbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt.

Zahl der Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der erforderlichen Personenwagenabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

- Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Einfamilienhäuser und Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern 2 PP pro Wohneinheit
- Für Läden und Büros ist pro 50 m² Laden- bzw. Arbeitsfläche ein Pflichtabstellplatz zu erstellen.

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

² Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der VSS-Norm (SN 641 400) und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

³ Zufahrten zu Einzelgaragen werden als Fahrzeugabstellplätze anerkannt.

Besucherabstellplätze

⁴ Von den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern 10% als Besucherabstellplätze zusätzlich zu erstellen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.

Massgeblicher Bedarf

⁵ In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze" massgebend.

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs

Benutzerkategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher / Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse C	70%	120%	70%	100%	70%	100%
Keine Klasse	100%	-	100%	-	100%	-

Massgebend für die Abgrenzung des Reduktionsgebietes für das Verdichtungsgebiet beim Bahnhof ist der Plan im Anhang der BZO, welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der ÖV-Erschliessung angepasst wird.

Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.

Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.

Besondere Verhältnisse

⁶ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen, insbesondere in der Kernzone, kann die Zahl der Abstellplätze und der Besucherabstellplätze entsprechend den vorhandenen Verhältnissen bestimmt werden.

Parkplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Aussendienstfahrzeuge dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden.

Für autoarme Nutzungen kann die Baubehörde den massgeblichen Bedarf tiefer festlegen, wenn durch ein Mobilitätskonzept eine reduzierte Nachfrage nachgewiesen und mit flankierenden Massnahmen gesichert wird.

8.12 Besondere Vorschriften für Gestaltungsplanpflicht gebiete

Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

² Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

³ Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen und anderen Freiräumen.

⁴ Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Spezifische Anforderungen

a) Gebiet Bahnhof

Für das Gebiet Bahnhof gelten zudem folgende Anforderungen:

- Es ist eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität vorzusehen, welche die Bahnhofstrasse und die umgebenden Teilareale räumlich definiert und strukturell weiterentwickelt.
- Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben.
- Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren.
- Ein attraktiver und fussgängerfreundlicher Bahnhofplatz mit identitätsstiftender Gestaltung ist zu entwickeln.
- Für den Busverkehr sind die Voraussetzungen für zwei Busstandplätze zu schaffen.

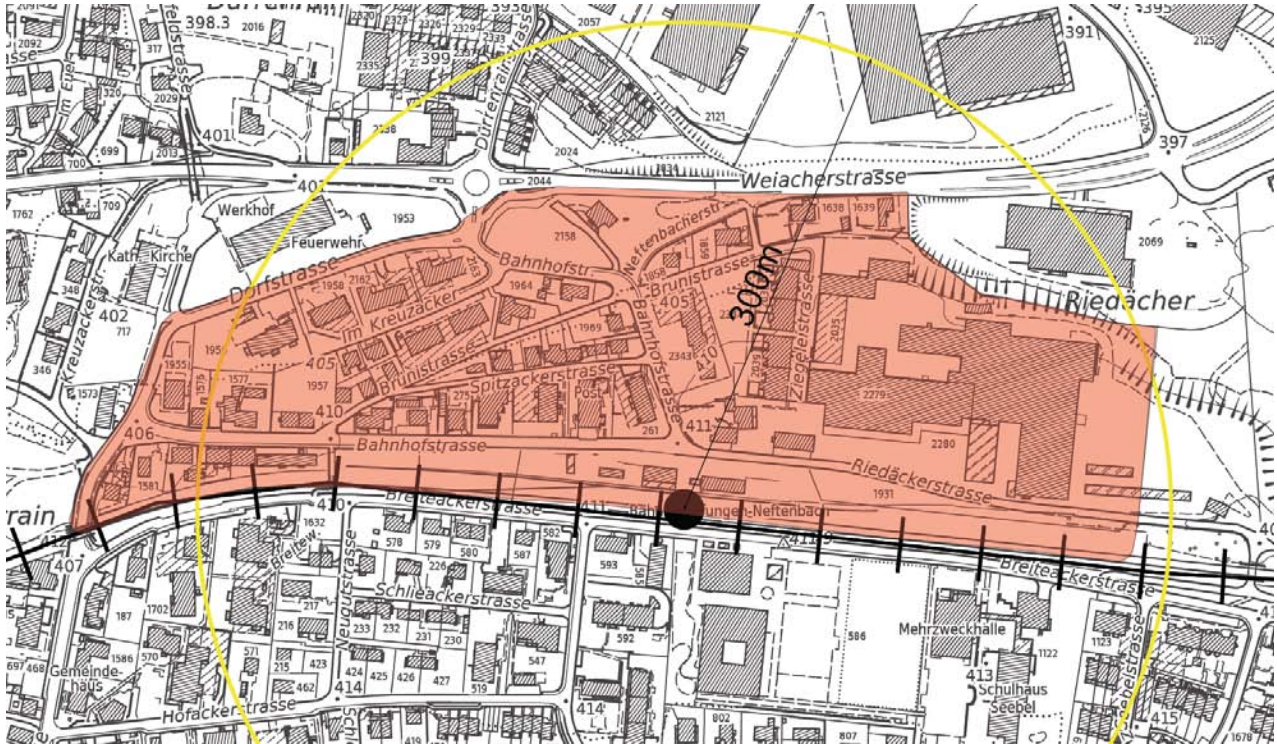
- Im Bereich der Busstandplätze ist die Fläche für eine Fussgängerunterführung zwischen Bahnhofplatz und Breiteackerstrasse freizuhalten.
- Der Lebensraum des Schutzobjektes Nr. 2 "Bahnlinie" gemäss kantonalem Reptilieninventar soll freigehalten werden.

b) Gebiet Ziegelei

Für das Gebiet des ehemaligen Ziegeleiareals gelten zudem folgende Anforderungen:

- Es ist eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität vorzusehen, welche die Riedackerstrasse und die umgebenden Teilareale räumlich definiert und strukturell weiterentwickelt.
- Der Hochkamin ist als identitätsstiftendes Element zu erhalten.
- Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben.
- Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren.
- Es ist ein für Fussgänger durchgängiges Fusswegnetz anzulegen.

Anhang „Reduktionsgebiet
Autoabstellplätze“



ÖV- Erschliessung

- Bahnhof Pfungen
- + + + + Liniennetz Bahn

ÖV- Güteklassen Kanton

- Güteklasse C

Güteklasse / Reduktion des Normbedarfs

	Bauzone	Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden
Güteklasse C		min. 70 % max. 120 %	min. 70 % max. 100 %	min. 70 % max. 100 %
Keine Güteklasse		min. 100 % max. -	min. 100 % max. -	min. 100 % max. -

Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	4
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente	6
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	7
2.2 Regionale Planungsinstrumente	11
3. Analyse	17
3.1 Bevölkerungsentwicklung	17
3.2 Altersstruktur	18
3.3 Bauzonenentwicklung	19
3.4 Ausbaugrad	22
4. Entwicklung des Siedlungsgebietes	24
5. Masterplan Bahnhof Pfungen	29
6. Weitergehende Nachverdichtungsstudie / Workshop	31
7. Analysefazit	34
8. Änderungen Zonenplan	36
8.1 Ausgangslage	36
8.2 Umzonung Zentrumszone Z	37
8.3 Umzonung Industriezone I und Aufhebung Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal	38
8.4 Einzonung Reservezone R	40
8.5 Aufhebung Überlagerung "Erhaltung der Planungswerte"	42
9. Änderungen Bau- und Zonenordnung	43
9.1 Einzonung Reservezone R	43
9.2 Änderung Zentrumszone Z	43
9.3 Neue Zone WG 3.0, Änderung WG 2.4	44
9.4 Abstellplätze	45
9.5 Aufhebung Überlagerung	46
9.6 Gestaltungsplanpflicht	46
9.7 Sonderbauvorschriften	48
10. Auswirkungen	49
10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	49
10.2 Ortsbild	49
10.3 Umweltschutz	49
10.4 Fazit	51
11. Vorprüfung und Mitwirkung	53
11.1 Allgemeines	53
11.2 Ergebnisse Vorprüfung und Anhörung	54
11.3 Einwendungen	60
Anhang	62
A1 Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)	62

Auftraggeberin

Gemeinde Pfungen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der Keller AG Ziegeleien, den SBB und der Postauto AG einen Masterplan für das Gebiet um den Bahnhof Pfungen erarbeitet. In diesem Zusammenhang ist die Reservezone auf dem Bahnhofareal einer geeigneten Zone zuzuweisen.

Im Entwurf des regionalen Richtplans Winterthur und Umgebung wird Pfungen als Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet gekennzeichnet. Gemäss diesem zählt Pfungen im Bereich des Bahnhofs zu den Gebieten mit hoher Dichte. Im Leitfaden der Dichtevorgabe vom Amt für Raumentwicklung werden Gebiete als "Gebiete mit hoher Dichte" dann bezeichnet, wenn eine Nutzungsdichte von 150–300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare erreicht werden soll.

Aufgrund der Bedeutung für die ortsbauliche Entwicklung der Gemeinde soll zusammen mit der Einzonung eine Gestaltungsplanpflicht erlassen werden.

Aufgabenstellung

Es ist eine genehmigungsfähige Vorlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung auszuarbeiten. Diese besteht aus folgenden Teilen:

- Anpassung Zonenplan 1:5'000
- Anpassung BZO mit Umschreibung der Ziele für das Gestaltungsplanpflichtgebiet und evtl. neuen Zonenvorschriften für das einzuzonende Areal sowie das Nachverdichtungsgebiet entlang der Bahnhofstrasse und der Breitenackerstrasse
- Bericht gemäss Art. 47 RPV mit grober Beurteilung der Lärmsituation beim Bahnhof, Illustrationen im Zusammenhang mit der Nachverdichtung und Aufzeigen der quantitativen Auswirkungen

Bearbeitungsschritte

Der Ablauf sieht wie folgt aus:

- Entwurf der Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung des Revisionsentwurfs in der Planungskommission mit Bereinigung
- Verabschiedung des Revisionsentwurfes durch den Gemeinderat zuhanden der Anhörung und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)
- Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auf-

lage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

- Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Genehmigung durch die Baudirektion

Grundlagen

- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Weinland
- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 13 vom 20.01.2006)
- Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Der Ortskern von Pfungen ist nicht mehr im ISOS aufgeführt.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. In Pfungen gibt es keine BLN-Gebiete.

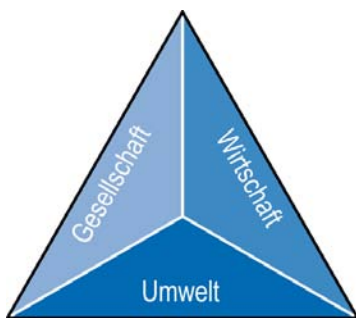
ICOMOS

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

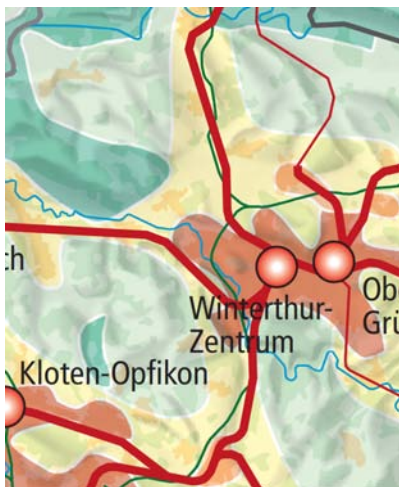
ICOMOS ist eine private Vereinigung der in der Gartendenkmalpflege tätigen Fachleute. Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und Erschliessung von Denkmälern, Ensembles und schutzwürdigen Bereichen nach einheitlichen Massstäben.

Im ICOMOS sind im Bereich der Gemeinde Pfungen sechs Gärten eingetragen. Es handelt sich bei den Gärten um den Schulgarten, den Friedhof, die Villa Schlosshalde, den Villengarten, die reformierte Kirche und einen Einfamilienhausgarten an der Weiacher-Strasse.

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte Handlungs-
räume
(Quelle: ROK-ZH)

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2012 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Zudem werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Pfungen wird dem Raum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedelung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Revisionsentwurf wurde am 29. März 2012 vom Regierungsrat zuhanden des Kantonsrats verabschiedet. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen.

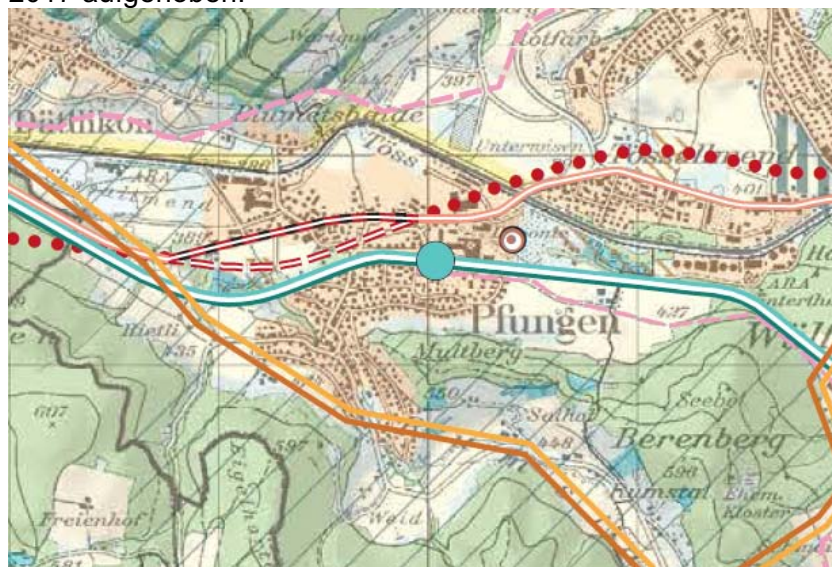
Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18. März 2014 entschieden, nicht auf die Vorlage einzutreten.

Am 27. November 2016 haben nun die Stimmberechtigten die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative (Änderung des Planungs- und Baugesetzes) mit einem Nein-Stimmenanteil von 59 Prozent abgelehnt. Vorbehältlich allfälliger Rechtsmittel gegen die Volksabstimmung wird deshalb die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) auf den 1. Januar 2017 aufgehoben.

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
29.4.2015

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft	
	Fruchtfolgeflechte im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbindung
	Freihaltegebiet
	Übriges Gebiet
	Streusiedlungsgebiet



Kantonale Inventare

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Ziel

Auszug Karte Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

BEBAUUNGSSTRUKTUR	
	Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
	Prägende oder strukturbildende Gebäude
	Uebrigere Gebäude
	Prägende Firstrichtungen
FREI- UND AUSSENRAUMSTRUKTUR	
	Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
	Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
	Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
	Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen
	Raumwirksame Mauern
	Markante Bäume / Baumgruppen
	Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühle, Hocheinfahrt, etc.)

Zu den kantonalen Inventaren gehören:

- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten von überkommunaler Bedeutung

Das Ortsbild von Pfungen ist von regionaler Bedeutung. Der Ortsbildperimeter umfasst den historischen Siedlungskern, welcher schon früh durch die Industrialisierung geprägt wurde. Die diversen Altbausubstanzen stammen aus verschiedenen Epochen. Zu den architekturhistorisch wertvollen Baugruppen und Einzelbauten gehören die Kirche auf dem Hügelplateau sowie die Villa Schosshalde mit dem Park. Charakteristisch ist auch das bewaldete Bachtobel sowie schöne, zusammenhängende Nutz- und Ziergärten in den Zwischen- und Hinterbereichen der Bauten.

Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbe-
reichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.



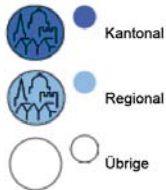
Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommener Bedeutung

Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich

Übersicht

● Denkmalschutzobjekt

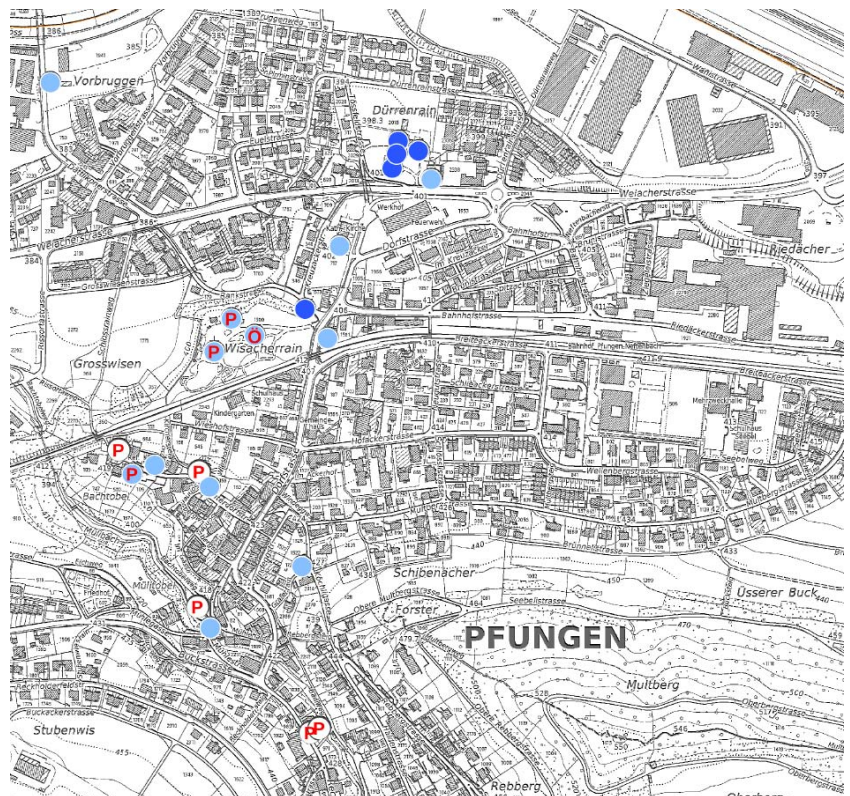
Einstufung PBG-Klassierung



Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

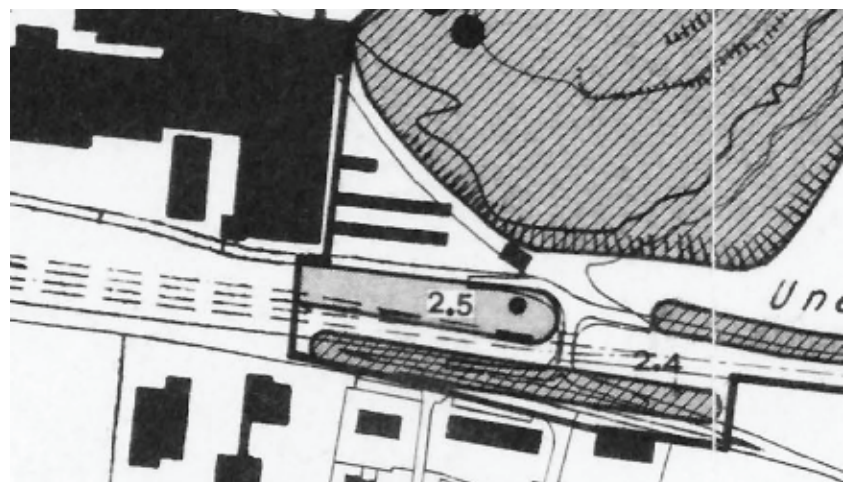
Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
P Personaldienstbarkeit privatrechtlich

Die kantonale Denkmalpflege führt das "Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte" und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten und Projekten in Kernzonen.



Reptilieninventar des Kantons Zürich

Das kantonale Reptilieninventar aus dem Jahr 1989 der Gemeinde Pfungen beinhaltet vier Objekte mit Teilobjekten. Das Schutzobjekt Nr. 2 "Bahnlinie" ist eine Ruderafläche mit Vorkommen der Blindschleiche und Zauneidechse. Die Einzonung tangiert das Schutzobjekt, hat aber für den Schutz dieses Lebensraums keine Auswirkungen. Die Fläche wird mit der spezifischen Anforderung in der BZO Ziffer 8.13 erhalten.



2.2 Regionale Planungsinstrumente

Regio-ROK

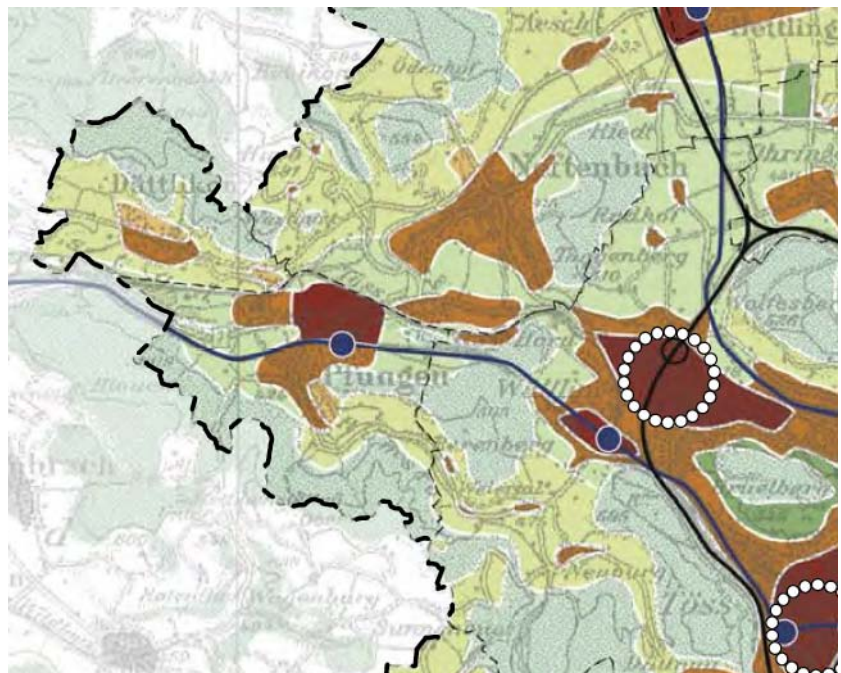
Das Regio-ROK zeigt, in welche Richtung sich die RWU im Planungszeitraum bis 2030 räumlich entwickeln will. Es trägt damit zur Positionierung im Standortwettbewerb und zur Identitätsbildung bei. Das Regio-ROK ist auch Auslöser für weitergehende Planungen und Initialzündung für Konzepte und Projekte. Das Regio-ROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der RWU-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest.

Die Gemeinde Pfungen wird darin als Gemeinde mit mittlerer bis hoher Dichte bezeichnet.

An gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen ist die Siedlung massvoll zu erweitern. In Baugebieten mit hervorragender ÖV-Erschliessung ist eine angemessene hohe bauliche Dichte anzustreben. Die Flächenansprüche der Bewohner wachsen stetig. Dies bedingt auch ohne ein Bevölkerungswachstum eine bauliche Verdichtung. An Brennpunkten der Siedlungsentwicklung und in Zentren ist deshalb eine hohe Dichte anzustreben.

Auszug Regio-ROK,
Teilkarte Zukunftsbild

- Verkehr
- Hochleistungsstrasse / Tunnelstrecke
 - S-Bahn / Tunnelstrecke
 - Bahnhof mit Fernverkehrsanschluss
 - S-Bahnhaltestelle Takt < 15 min
 - S-Bahnhaltestelle Takt 16 - 30 min
 - S-Bahnhaltestelle geplant
- Siedlung
- Sehr hohe Dichte
 - Hohe Dichte
 - Mittlere Dichte
 - Geringe Dichte
 - Siedlungsgebiet ausserhalb RWU
 - Regional- / Stadtteilzentrum
 - Sub- / Quartierzentrum



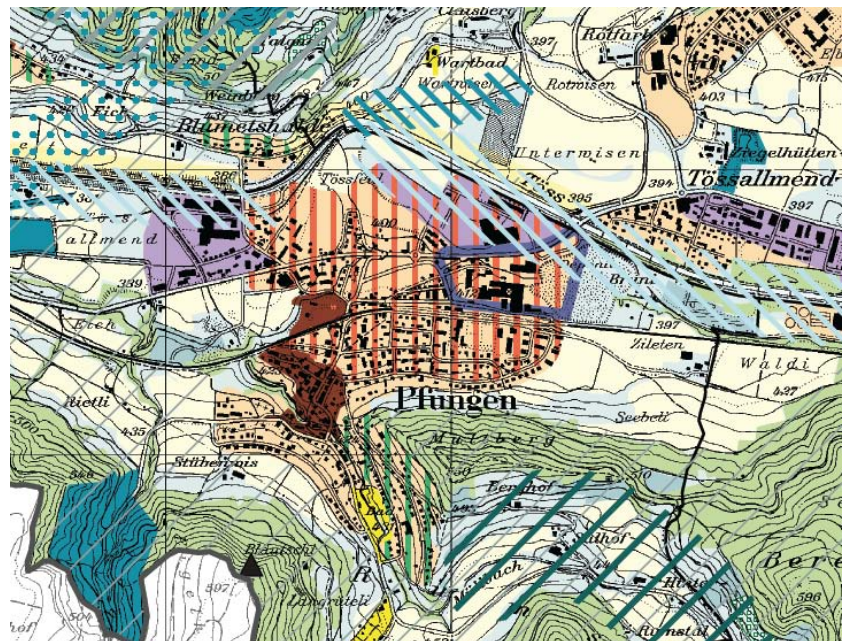
Regionaler Richtplan
 Winterthur und Umgebung
 Allgemein

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Der regionale Richtplan Winterthur und Umgebung stammt aus dem Jahr 1997. Aufgrund der erfolgten Revisionen des kantonalen Richtplans wurden die regionalen Richtpläne gesamthaft überarbeitet. Der revidierte Richtplan der RWU wurde am 16.3.2016 von der Delegiertenversammlung verabschiedet, die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 2.12.2016.

Ausschnitt regionaler Richtplan;
 Siedlung und Landschaft

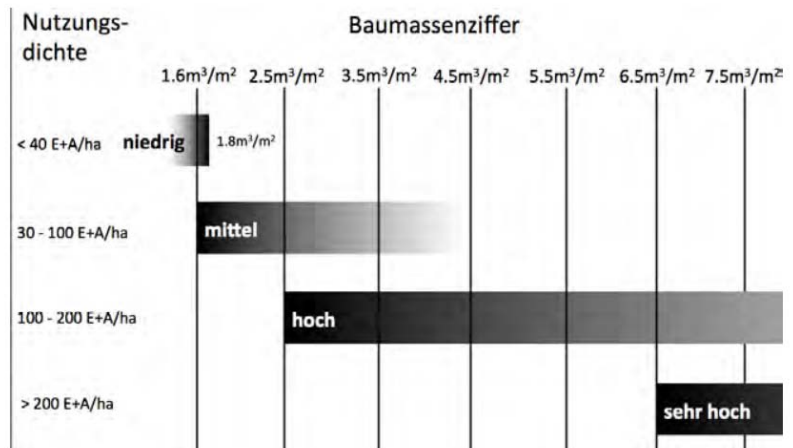
Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
[Symbol]	[Symbol]	Siedlungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Zentrumsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Schutzwürdiges Ortsbild
[Symbol]	[Symbol]	Arbeitsplatzgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Hohe bauliche Dichte
[Symbol]	[Symbol]	Niedrige bauliche Dichte
[Symbol]	[Symbol]	Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
[Symbol]	[Symbol]	Stand- und Durchgangplatz für Fahrende
		Landschaft
[Symbol]	[Symbol]	Fruchtlosgelände im Landwirtschaftsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Übriges Landwirtschaftsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Erholungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Aussichtspunkt
[Symbol]	[Symbol]	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
[Symbol]	[Symbol]	Gnaben- und Flederalbiotop
[Symbol]	[Symbol]	Gewässerrevitalisierung
[Symbol]	[Symbol]	Landschaftsschutzgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Rebschutzgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Landschaftsförderungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Landschaftsverbindung
[Symbol]	[Symbol]	Vernetzungskorridor
[Symbol]	[Symbol]	Freihaltegebiet
[Symbol]	[Symbol]	Übriges Gebiet
[Symbol]	[Symbol]	Streusiedlungsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Hochwasserrückhaltebecken (K = kantonal)
[Symbol]	[Symbol]	Langlaufloipe, Ski- oder Schitellinie



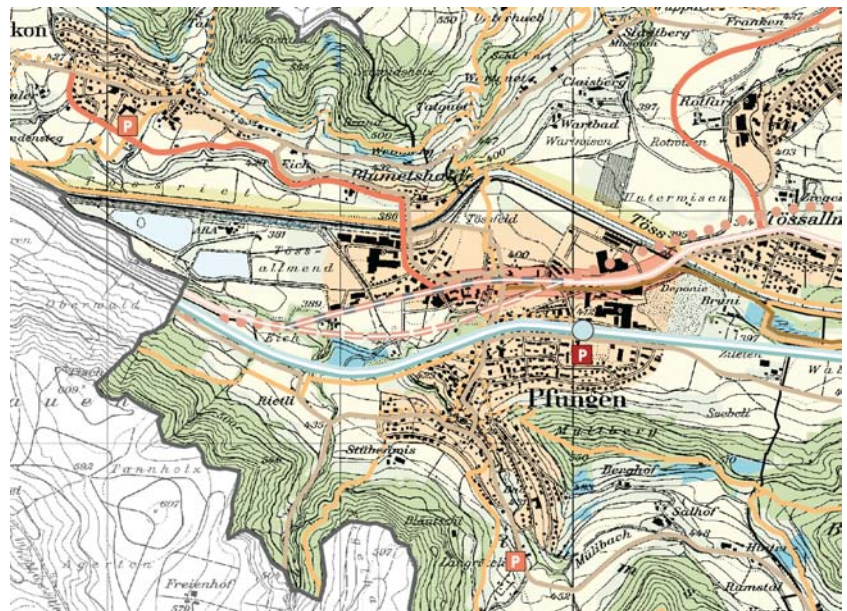
Hohe Dichte

Pfungen wird im regionalen Richtplan als Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet gekennzeichnet. Das bestehende schützenswerte Ortsbild ist vorrangig zu erhalten. Gemäss regionalem Richtplan zählt Pfungen im Bereich des Bahnhofs zu den Gebieten mit hoher Dichte. Das Gebiet um die Keller Ziegelei ist ausserdem im regionalen Richtplan als Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen gekennzeichnet.

Schema Dichtestufen



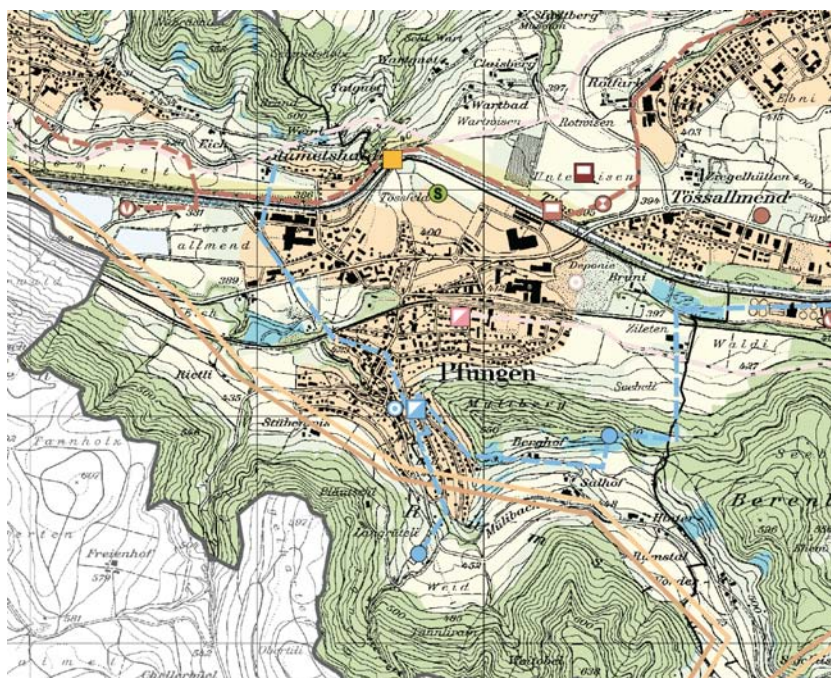
Ausschnitt regionaler Richtplan;
 Verkehr



Ausbau Bahnlinie

Im Bereich des Bahnhofs Pfungen ist die einspurige Bahnlinie als geplanter Ausbau gekennzeichnet. Bei den weiteren Richtplaneinträgen im Bereich des Bahnhofs handelt es sich um bestehende Richtplaninhalte.

Ausschnitt regionaler Richtplan;
 Ver- und Entsorgung
 Öff. Bauten und Anlagen



Im Bereich des Bahnhofs Pfungen ist lediglich eine Gasrohrleitung mit bestehendem Regler eingetragen. Des Weiteren befindet sich nordöstlich des Bahnhofs eine bestehende Deponie.

2.3 Kommunale Planungsinstrumente

Genereller Ablauf
 Ortsplanung

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel		Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht	LEK		
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall	- REK	Versorgungsplan (Energieplan)	- Erschliessungsplan - Baulinien - Quartierpläne
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten	Werkpläne

Teilrevision

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teilrevision. Das heisst, es werden lediglich der Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung überarbeitet.

Kommunale Inventare

Inventar der Denkmal- und Heimat-
schutzobjekte

Zu den kommunalen Inventaren gehören:

- Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte
- Kommunales Inventar der Natur- und Landschafts-
schutzobjekte

In Pfungen sind verschiedenste Einzelobjekte inventarisiert: Bauernhäuser, Wohnhäuser, Speicher, die Kirche, die Villa Schlosshalde, Brunnen usw. Das Inventar liefert, ergänzend zum Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung und zur Schutzliste der Denkmalpflege, Hinweise zu den im Kernzonenplan speziell gekennzeichneten Gebäuden.

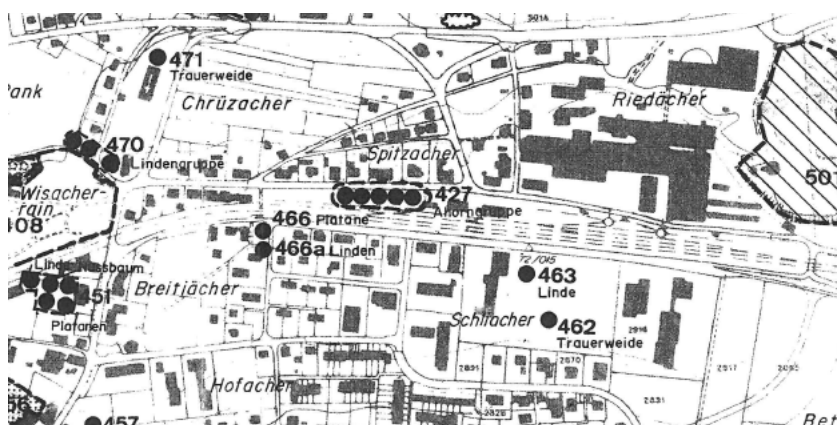
Entlang der Bahnhofstrasse befindet sich ein inventarisiertes Objekt.



Inventar der Natur- und Landschafts-
schutzobjekte von kommunaler Bedeu-
tung

Nach § 203 PBG sind Gemeinden verpflichtet, ein Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte zu führen. Am 12. Dezember 1988 hat der Gemeinderat das entsprechende Inventar für Pfungen festgesetzt. Ziel des Inventars ist das Erfassen, Abgrenzen, Beschreiben und Bewerten der biologisch, ökologisch und geomorphologisch wertvollen Natur- und Landschaftsobjekte von kommunaler Bedeutung. Es zeigt auf, welche Objekte erhaltenswert sind und wie sie bewirtschaftet bzw. gepflegt werden können.

Auf dem Land der SBB befindet sich eine schützenswerte Baumgruppe. Diese wurde allerdings gefällt und durch eine Ersatzpflanzung ersetzt.



3. Analyse

3.1 Bevölkerungsentwicklung

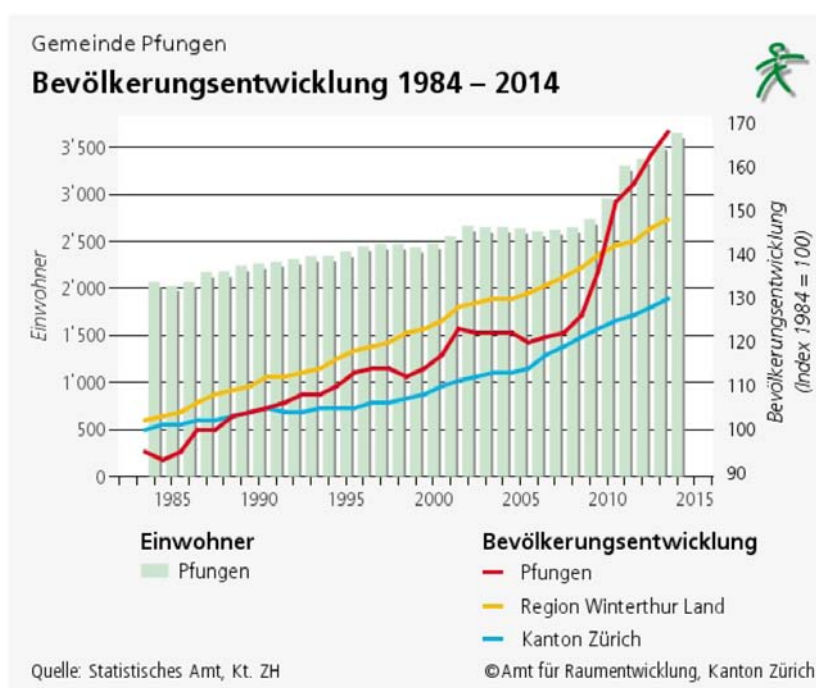
Absolutes Wachstum

Die Zahl der Einwohner hat sich in Pfungen stetig erhöht. In den vergangenen 15 Jahren betrug der Zuwachs 50%. Ende 2014 lebten 3'655 Menschen in der Gemeinde. 1999 waren es noch 2'440 Personen.

Durchschnittlich stieg die Bevölkerungszahl in den vergangenen 15 Jahren um ca. 74 Einwohner oder 2.5% pro Jahr an. Das langjährige kantonale Wachstum beträgt 0.9% pro Jahr.

Einwohnerentwicklung
1984 bis 2014

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH



Wachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region Winterthur und Umgebung und zum Kanton Zürich weist Pfungen in den letzten 25 Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum mit mehreren Entwicklungsschüben in den Jahren 1996, 2011, 2012 und 2013 auf. Dies ist insbesondere auf das grosse Quartierplangebiet Pfungen Nord zurückzuführen.

Folgerung

Basierend auf den statistischen Daten kann die Entwicklung von Pfungen im Vergleich mit Region und Kanton als dynamisch und prosperierend bezeichnet werden.

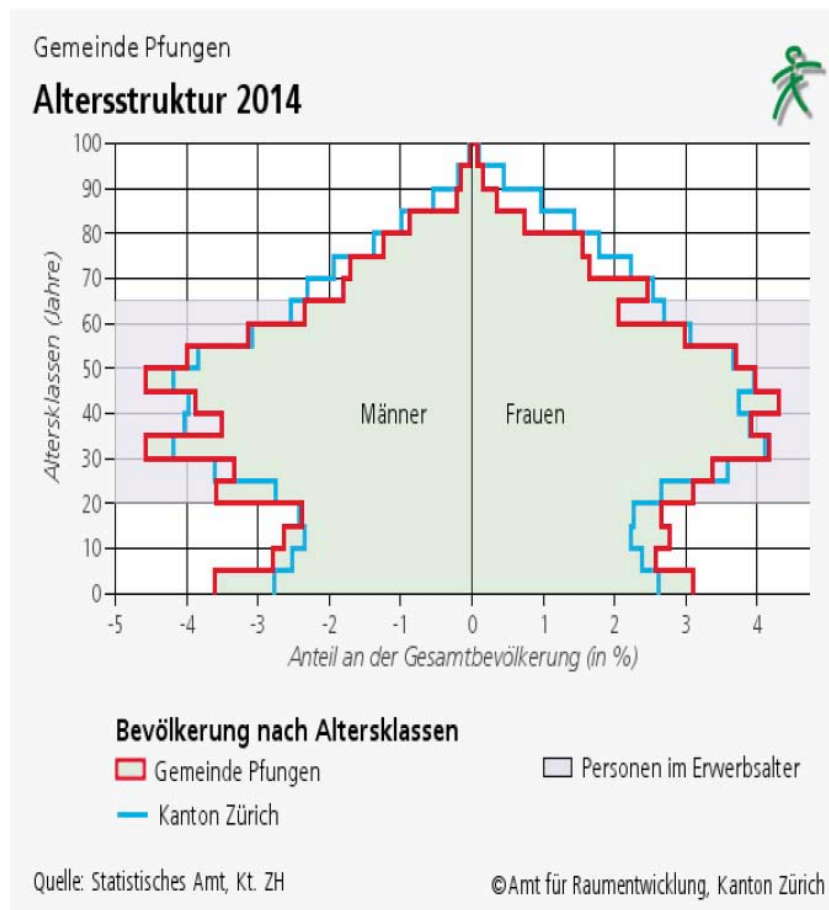
3.2 Altersstruktur

Relativ junge Bevölkerung

Die Bevölkerung der Gemeinde Pfungen ist relativ jung im Vergleich mit dem Kanton. So gibt es überdurchschnittlich viele junge Personen im schulfähigen und auch relativ viele Personen im erwerbstätigen Alter. Demgegenüber liegt der Anteil er älteren Menschen deutlich tiefer als im kantonalen Durchschnitt.

Altersstruktur 2014

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH



Gründe für diese Altersstruktur

Die vielen Personen im schulpflichtigen wie auch erwerbsfähigen Alter sind auf das grosse Quartierplangebiet Pfungen Nord zurückzuführen.

Demgegenüber gibt es aber auch Quartiere, wie z.B. das Einfamilienhausquartier beim Rebberg oder Teile der Kernzone, die überdurchschnittlich viele pensionierte Personen aufweisen.

Folgerung

Tendenziell werden die neu entwickelten Gebiete über längere Zeit stabil bleiben. In den Quartieren mit einem hohen Anteil älterer Personen wird sich kurz- bis mittelfristig eine Transformation zeigen, weg vom Einfamilienhaus hin zu zentral gelegenen Geschosswohnungen mit guter ÖV-Anbindung. **Hierfür sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen.**

3.3 Bauzonenentwicklung

Verbrauch von 1.6 ha
Bauland pro Jahr

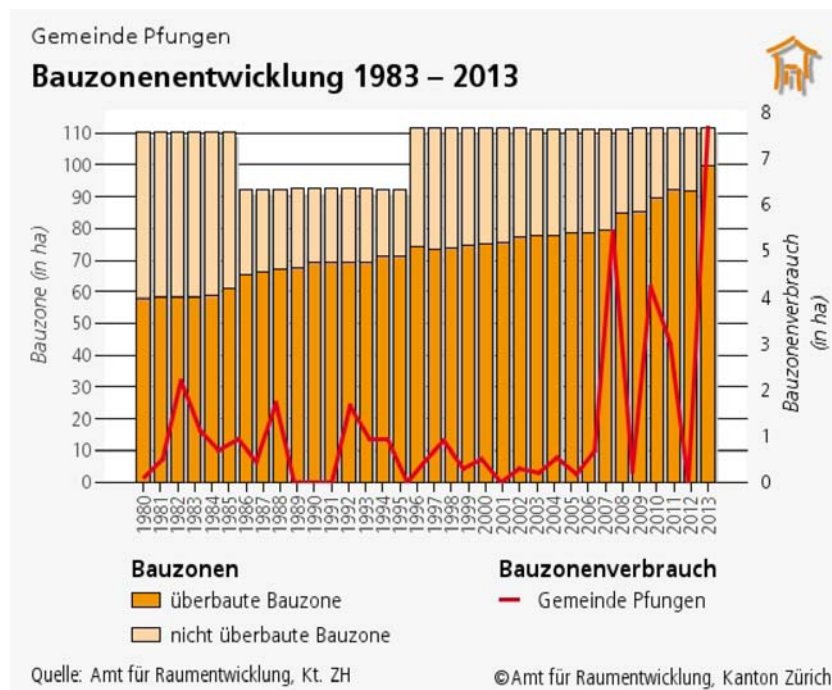
Die totale Fläche der Bauzonen hat seit 1996 leicht zugenommen und sich auf rund 111.6 ha stabilisiert.

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Pfungen 24.0 ha Bauzonen verbraucht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch 1.6 ha.

Davon entfallen auf die Wohnzonen 7.8 ha, auf die Mischzonen 4.1 ha, auf die Arbeitszonen 11.7 ha und auf die Zone für öffentliche Bauten 0.3 ha.

Bauzonenentwicklung
1983 bis 2013

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



Bauzonenstatistik

Bauzonenreserven in ha
Datengrundlage: ARE, Stand 2013

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Pfungen folgende Baulandreserven aus:

Bauzonen	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	111.6 ha	39.5 ha	4.4 ha
Mischzonen	29.7 ha	28.6 ha	1.0 ha
Arbeitszonen	27.9 ha	25.5 ha	2.4 ha
Zone für öffentliche Bauten	10.1 ha	5.8 ha	4.3 ha
Total	111.6 ha	99.5 ha	12.2 ha

Folgerung

Alle nicht überbauten Flächen sind baureif. Bei gleichbleibendem durchschnittlichem Baulandverbrauch auf der Basis des jeweiligen 15-Jahres-Mittels würden somit die nicht überbauten Flächen noch für acht Jahre (12.2 ha / 1.6 ha) genügen.

Unüberbaute Grundstücke

Die Lage der unüberbauten Grundstücke in den Wohn- und Kernzonen ist nachstehend abgebildet. Insgesamt beträgt die Fläche 6.3 ha.



Bemerkungen

Die Entwicklung für das grosse Gebiet nördlich der Weiacherstrasse mit der Villa Keller ist bereits eingeleitet worden. Dieses Gebiet ist wie die übrigen unüberbauten Flächen voll erschlossen.

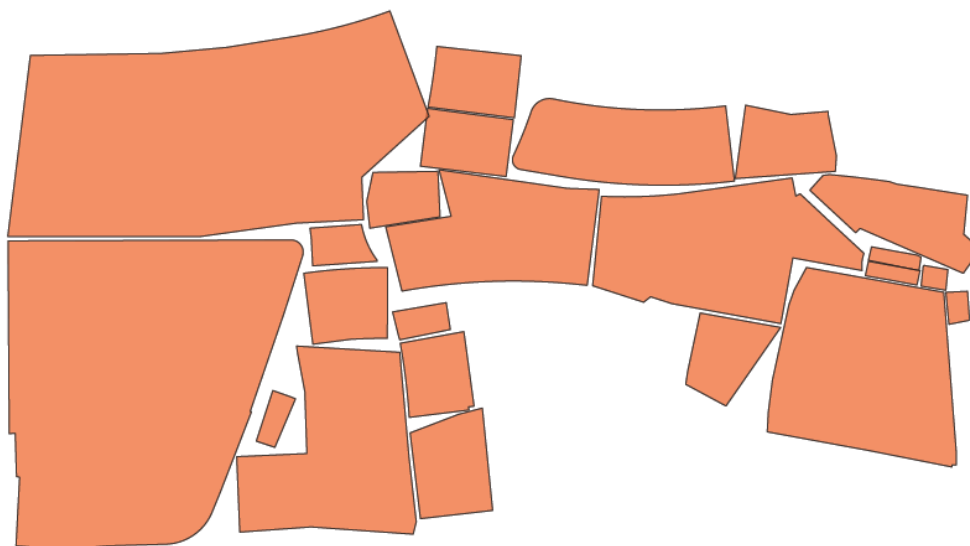
In den nachstehenden Grafiken ist das Entwicklungsgebiet Dürrenrain/Euel zwischen Weiacher-, Dürrenrain- und Euelstrasse im Vergleich zu den zusammengefassten unüberbauten Grundstücken dargestellt.

Innerhalb des Bestandes gibt es Reserven, welche die Grösse des Gebietes Dürrenrain/Euel umfassen.

Entwicklungsgebiet Dürrenrain/Euel



Leerräume, unüberbaute Grundstücke



3.4 Ausbaugrad

Wohn- und Mischzonen

Der Ausbaugrad in Pfungen ist mit 56.8 % über alle Bauzonen betrachtet eher niedrig und liegt unter den Werten der Region und des Kantons.

Betrachtet man aber die für das Bevölkerungswachstum relevanten Wohn- und Mischzonen, ergibt sich ein ganz anderes Bild. Bei den Wohnzonen liegt man geringfügig unter dem kantonalen Mittel und bei den Mischzonen deutlich darüber.

Das Verdichtungspotential innerhalb der bestehenden Bauzonen ist deshalb relativ bescheiden. In den grossflächigen Einfamilienhausgebieten in den Gebieten Multberg und Rebberg werden sich kaum signifikante Erhöhungen des Ausbaugrads einstellen. Der grosszügige Umschwung wird auch weiterhin eine Qualität dieser Quartiere sein. Bei den Mischzonen ist schon ein hoher Ausbaugrad erreicht. Dieser wird langfristig wohl noch höher ausfallen, wenn die älteren Mehrfamilienhäuser durch neue Bauten ersetzt werden.

	Wohnzone %	Mischzone %	Arbeitszone %	Total %
Pfungen	69.6	82.0	34.0	56.8
Region Winterthur u. Umg.	79.8	73.5	49.9	69.8
Kanton Zürich	74.6	75.1	49.2	68.5

Folgerung

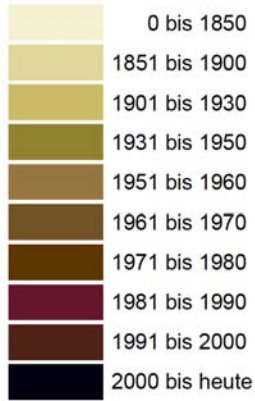
Die eher niedrigen Ausbaugrade insbesondere in der Wohnzone weisen darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung nicht ausgeschöpft werden, z.B. indem eingeschossige Gebäude in einer Zone stehen, in denen zwei Geschosse möglich wären. Es besteht somit ein Nachverdichtungspotential.

Die Erfahrung zeigt aber, dass die Aktivierung von inneren Baulandreserven oftmals sehr schwierig ist. Besonders schwierig ist die Aktivierung von grösseren zusammenhängenden Flächen. Bei der Aktivierung von kleinen überbauten Gebieten oder einzelnen Parzellen führen Verdichtungen (Anbauten und Aufstockungen) tendenziell nicht zu den gewünschten zusätzlichen Einwohnern, sondern lediglich zu einem grösseren Geschossflächenverbrauch pro Person. Es wäre erwünscht, mehrere kleinflächige Parzellen zusammenzulegen. Hierfür kann allenfalls die Vermittlung seitens der Gemeinde zielführende Impulse liefern. Rechtlich kann dies aber nicht durchgesetzt werden.

Es gilt deshalb, die Entwicklungschancen dort zu nutzen, wo die Voraussetzungen am besten sind. Dazu gehört vorrangig das Gebiet beim Bahnhof.

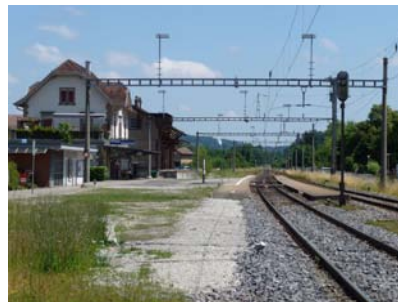
3.4 Siedlungsanalyse Bahnhofgebiet

Gebäudealter



Heterogenes Gefüge

Die Bauten rund um den Bahnhof weisen ein sehr heterogenes Altersgefüge auf. Viele der Bauten nördlich des Bahnhofs wurden zwischen 1850 und 1950 erbaut. Die Bahnhofsgebäude entstanden zwischen 1850 und 1930. 1876 wurde die Eisenbahnlinie in Betrieb genommen.



Bahnhof Pfungen



Güterschuppen am Bahnhof Pfungen



Wohnüberbauung südlich des Bahnhofs



Neubau am Bahnhof Pfungen



MFH an der Bahnhofstrasse



Mehrfamilienhaus südlich des Bahnhofs



Älterer Wohnbau an der Bahnhofstrasse



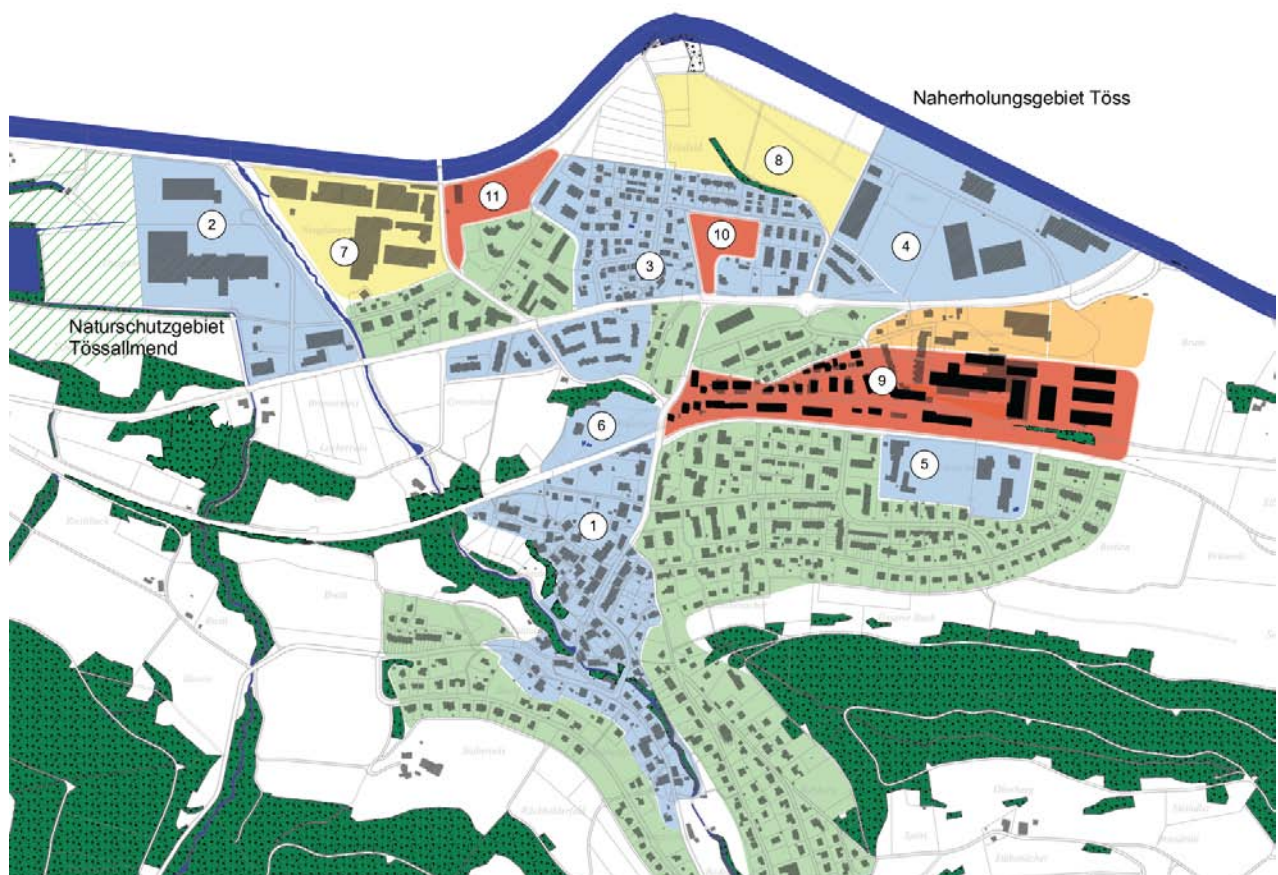
Älterer Wohnbau an der Bahnhofstrasse

4. Entwicklung des Siedlungsgebietes

Gesamtschau

Gebiete	
	Stabile Gebiete - geschützt / entwickelt
	Stabile Gebiete - punktuelle Entwicklungen
	Gebiete mit mässigem Umbruchpotenzial
	Gebiete im Umbruch - Revisionen
	Gebiete mit Aufbaupotenzial - Reserven

Mit der nachstehenden Gesamtschau wird aufgezeigt, in welchen Gebieten Stabilität herrscht, wo entwickelt wurde aber noch einzelne Reserven vorhanden sind, welche Gebiete sich bereits durch eine kommende Planung im Umbruch befinden und welche Reservegebiete Aufbaupotenzial besitzen, die vorrangig im Bereich mit einer guten ÖV-Erschliessung entwickelt werden sollen.



Stabile Gebiete (bewahren)

In den stabilen Gebieten wie zum Beispiel den Kernzonen (1) steht der Erhalt der Substanz, die im Rahmen einer Sanierung erneuert oder ersetzt wird, sowie die behutsame Verdichtung im Vordergrund. Einzelne Neubauten ergänzen und verdichten das bestehende Siedlungsmuster. Die Dichte gegenüber dem Bestand erhöht sich insgesamt aber nicht wesentlich und die Dichte gemäss BZO wird nicht verändert. Die historische Dorfgestalt wird gepflegt. Gärten und Bäume um die Einfamilienhäuser und Geschossbauten machen eine wichtige Qualität dieser Wohngebiete aus. In diesem Gebiet geht es primär um die Wahrung

und Weiterentwicklung der ortsbaulichen Qualitäten samt dem öffentlichen Strassenraum. Zudem sollen für dieses Gebiet wie auch für die Einfamilienhauszonen am Rebberg und am Multberg die Voraussetzungen für einen Wechsel der älteren Bewohner in zentralere Lagen mit guter ÖV-Anbindung innerhalb des Dorfes geschaffen werden.

Zu den stabilen Gebieten gehören auch diejenigen, welche bereits entwickelt sind. Diese sind zum Beispiel im Gebiet Tösspünt/Allmend (2), in welchem sich Transport- und Logistikunternehmen niedergelassen haben, das bereits entwickelte Pfungen Nord (3) mit seinem vielfältigen Wohnangebot und das Gewerbegebiet im Wani (4) mit weiteren Logistikbetrieben, einer Produktionsstätte für Sichtstein-Wandelementen und einem Bau- und Hobbymarkt.

Die Schulanlage Seebel (5) ist eine der wenigen im Kanton Zürich, die alle Stufen in einer Schuleinheit und unter einer Schulleitung hat. Diese ist momentan für die heutige Schülerzahl genügend ausgebaut und zählt von daher zu einem stabilen Gebiet. Für die Schule gibt es innerhalb des Stammareals noch bescheidene Reserven. Langfristige Reserven liegen im Gebiet Wani unterhalb des grossen Wohnquartiers Pfungen Nord.

Das Ensemble Villa Schlosshalde (6) mit der Villa, dem Gartenhaus und der Gartenanlage ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und im überkommunalen Inventar der Schutzobjekte als Objekt von regionaler Bedeutung eingetragen.

Das Ortsbildinventar schreibt als Schutzziel vor, dass der nördlich an die Bahnlinie angrenzende, teilweise bewaldete, abfallende Hang zur Wahrung der ortsbaulich dominanten Stellung der Villa Schlosshalde mit Park von Hochbauten freizuhalten ist. Diese prägt zusammen mit der auf dem Hügelplateau silhouettenwirksam in Erscheinung tretenden Kirche die Ortsbildansicht auf der Nordseite. Hier ist deshalb keine substanzielle bauliche Entwicklung möglich.

Stabile Gebiete (punktuelle Entwicklungen)

In den Wohngebieten oder älteren Einfamilienhausgebieten steht eine Erhöhung der gebauten Dichte im Umfang der heutigen BZO-Reserven an. Die Entwicklung orientiert sich aber weitgehend am Charakter und an der Struktur des Bestands (u.a. offene Bauweise, Durchgrünung, Aussicht). Weiter könnten Bauten energetisch saniert werden, was bei der Dichte ebenfalls nichts verändert. Innerhalb dieser Gebiete bestehen noch Baulandreserven im Umfang von ca. 4.1 ha Bauzonenfläche. Wenn man in diesen nicht dicht überbauten Gebieten von einer niedrigen bis mittleren Dichte ausgeht, wird mit ca. 50 Einwohnern pro ha gerechnet. Das ergibt in diesen Gebieten somit ein Zuwachs von ca. 200 Einwohnerinnen und Einwohnern.

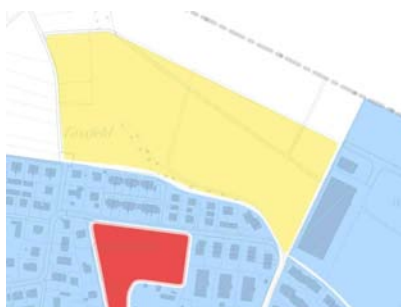
Gebiete mit mässigem Umbruchpotential



Das Gebiet Neupfungen (7) mit den Bauten der Firma Eskimo könnte in Zukunft gemäss den Sonderbauvorschriften umgenutzt und für Wohnzwecke geöffnet werden.

Baumassen-ziffer	massgebliche Grundfläche	Länge	Breite	Höhe
5.0	17'000 m ²	x m	20 m	13.5 m

Die Sonderbauvorschriften schreiben vor, dass der Wohnanteil höchstens $\frac{1}{4}$ der Baumasse ausmachen darf. Das für das Wohnen nutzbare Volumen beträgt somit ca. 21'300 m³. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.30 m ergibt dies eine Wohnfläche von ca. 6'400 m². Geht man von einem Pro-Kopf-Verbrauch von 50 m² aus, ergibt sich ein Potenzial von ca. 130 Einwohner/-innen.



Das Reservegebiet Wani (8) wurde aufgrund der Planung Pfunfen Nord als Zone für öffentliche Bauten eingezont, um eine Erweiterung der Schule bzw. den Bau einer Sportanlage zu ermöglichen. Die Erweiterung der Schulanlage wurde aber nicht auf diesem Gebiet realisiert, sondern im bereits vorhandenen Schulareal Seebel.

Dieses Gebiet dient als langfristige Reserve, um allenfalls weitere Sportplätze zu bauen oder bestehende Sportplätze auf dem bestehenden Schulareal abzulösen, damit mehr Spielraum für bauliche Anpassungen auf der Schulanlage Seebel möglich wird.

Gebiete im Umbruch



Die Transformation auf dem Areal der Keller Ziegeleien von der ehemaligen Ziegelei zu einem hochwertigen Areal mit attraktiven Mischnutzungen ist planerisch weitgehend geregelt und zu einem grossen Teil bereits baulich umgesetzt. Der aus dem Jahr 2007 rechtsgültige private Gestaltungsplan muss heute aufgrund geänderter Bedürfnisse jedoch punktuell angepasst werden. Die Entwicklung auf dem Gebiet ist mit einem Masterplan unterlegt.

Die rund 50 bereits gebauten Wohnungen und die bestehenden Einfamilienhäuser bieten Platz für rund 140 Einwohnerinnen und Einwohner. Mit dem Gestaltungsplan, bei welchem neben Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnnutzungen realisiert werden sollen, werden rund 150 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in das Gebiet ziehen. Total ergibt das für dieses Gebiet einen Zuwachs von ca. 150 Einwohnerinnen und Einwohnern.





Unmittelbar angrenzend an das Areal der Keller Ziegeleien befindet sich die Deponie Bruni der Firma Eberhard. Die Deponie wird mit Inertstoffen, wie z.B. leicht verschmutztem Aushub oder inerte Rückstände aus der Bauschuttsortierung, aufgefüllt und danach rekultiviert abgeschlossen. Das Gelände steht danach wieder der zonenkonformen Nutzung zur Verfügung. Hier sollen Flächen für das lokale und subregionale Gewerbe zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kap. 5).

Gebiete mit Aufbaupotenzial (Reserven)



Das Gebiet am Bahnhof Pfungen (9) und entlang der Bahnhofstrasse wird mit dem aus dem Jahr 2013 entwickelten Masterplan Bahnhof und dem 2016 ausgearbeiteten Entwicklungskonzept als Gebiet mit Aufbaupotenzial definiert. Mit einer BMZ von 4.0 könnten rund 210 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner angesiedelt und weitere Gewerbeflächen realisiert werden.

Hohe bauliche Dichte gemäss RWU	Gebietsfläche
100–200 Einwohner pro ha	ca. 1.5 ha

Das Gebiet könnte also Wohnflächen für rund 210 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner und weitere Gewerbeflächen realisieren und entspricht mit einer Dichte von rund 160 Einwohner/-innen und Arbeitsplätzen pro ha den Vorgaben des regionalen Richtplans.



Das Gebiet Dürrenrain (10) kann aufgrund der vorhandenen Erschliessung und Baureife kurzfristig überbaut werden. Die ersten Realisierungsschritte wurden eingeleitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieses Gebiet innert 2–5 Jahren überbaut ist.

Baumassen-ziffer	massgebliche Grundfläche	Länge	Breite	Höhe
1.3	6'200 m ²	30 m	x m	7.5 m

Mit den vorgegebenen Grundmassen aus der BZO ergibt das eine Baumasse von ca. 8'000 m³. Durch zwei Geschosse und 55 m² pro Person geteilt, ergibt das einen Zuwachs von ca. 70 Einwohnerinnen und Einwohner für das Gebiet Dürrenrain.



Im Gebiet Vorbruggen (11), unmittelbar angrenzend an die Töss, könnten kurzfristig ebenfalls Wohnnutzungen realisiert werden. Es besteht bereits eine Projektvorstellung, welche den geplanten Gewässerraum und den geplanten Fuss- und Radweg berücksichtigt.

Für dieses Gebiet wurde eine separate Teilrevisionsvorlage für den Zonenplan ausgearbeitet.

Baumassen-ziffer	massgebliche Grundfläche	Länge	Breite	Höhe
2.4	9'000 m ²	50 m	x m	10.5 m

Mit den vorgegebenen Grundmassen aus der BZO ergibt das eine Baumasse von ca. 21'500 m³. Durch drei Geschosse und 55 m² pro Person geteilt ergibt das einen Zuwachs von ca. 130 Einwohner/-innen für das Gebiet Vorbruggen.

Fazit Gesamtschau

Mit den bestehenden Reserven und den möglichen Entwicklungsgebieten könnte Pfungen in den nächsten 15 Jahren um bis zu 900 Einwohnerinnen und Einwohner grösser werden.

Gebiete	Einwohnerpotenzial
Baulandreserven	200
Gebiete mit mässigem Umbruch (Eskimo, Wani)	130
Umbruchgebiet Keller Ziegeleien AG	150
Reservegebiet Bahnhof	210
Dürrenrain	70
Vorbruggen	130
Total	890

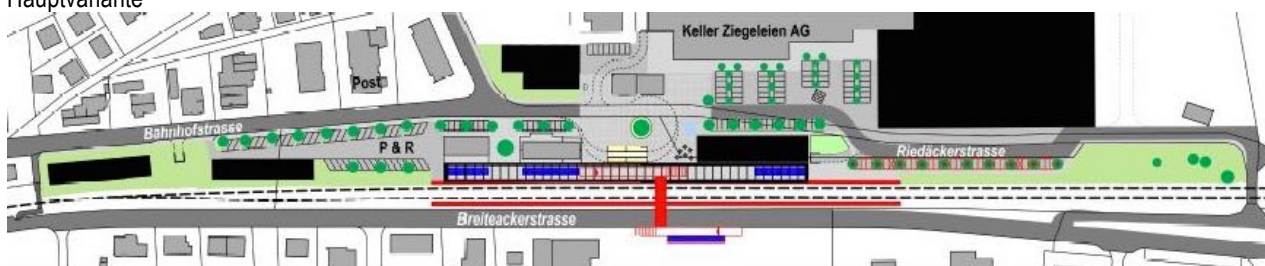
Der regionale Richtplan Winterthur und Umgebung erwartet laut Gesamtstrategie Siedlung einen Bevölkerungszuwachs bis 2030 von 25'000 bis 30'000 Einwohner/-innen.

Mit dem Zuwachs von ca. 900 Einwohnern für Pfungen bedeutet das ein jährliches Wachstum von rund 60 Personen. In den vergangenen 15–20 Jahren wuchs Pfungen durchschnittlich um 80 Personen. Die ausgewiesene Kapazität steht somit im Einklang mit dem RPG wie auch mit der kantonalen und regionalen Richtplanung.

5. Masterplan Bahnhof Pfungen

Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der Keller Ziegeleien AG, den SBB und der Postauto AG einen Masterplan für den Bahnhof Pfungen erarbeitet.

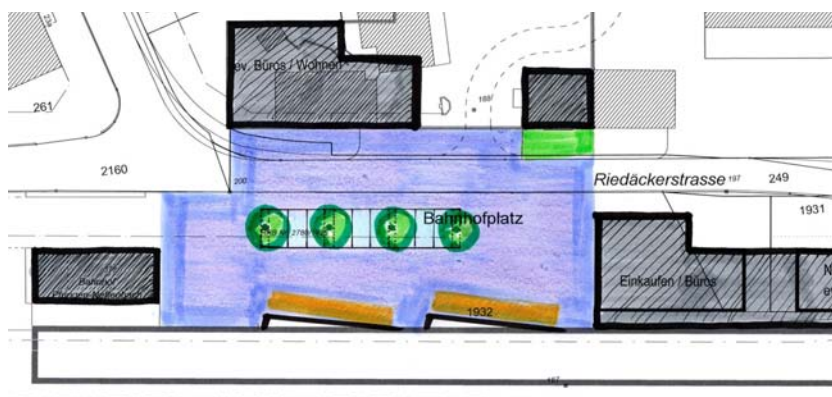
Gestaltungskonzept Masterplan (2013),
Hauptvariante



Zurzeit wird dieser in einzelnen Punkten optimiert (z.B. Bahnhofplatz mit Busanlegekanten).

Mit einer angepassten Linienführung und einem geänderten Betriebsregime der Riedackerstrasse (Tempo 30-Zone), kann diese verkehrsberuhigende Wirkung erzeugt werden. Mit einer Baumbepflanzung und dem bestehenden Kunstobjekt wird der Platz attraktiv gestaltet und dient der Parkierung als Schatten-spender.

Entwurf Neues Bahnhofplatzkonzept mit
den zwei notwendigen Busanlegekanten
(2015)

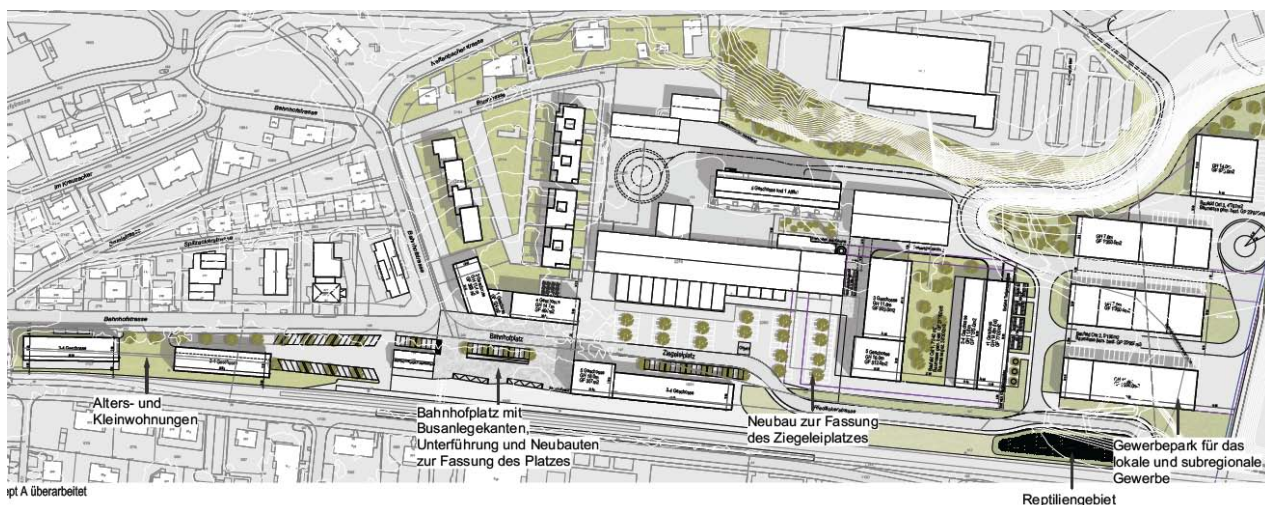


Weiterentwickeltes Konzept

Die Erkenntnisse des Masterplans wurden im Zuge der neuen Zentrumszone Z und der Entwicklung auf dem Areal der Keller Ziegeleien AG weiterentwickelt und aktualisiert.

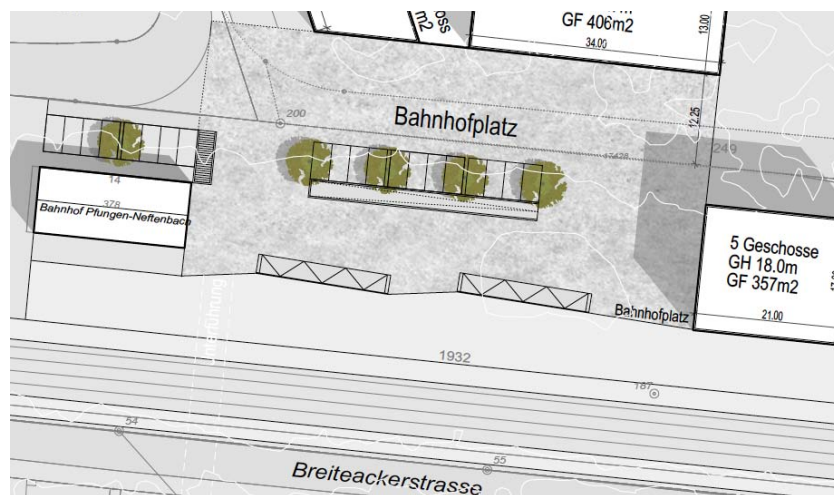
Das nachstehende, gemeinsam von Gemeinde und Privaten entworfene Entwicklungskonzept stellt das Zielbild auf den beiden Arealen Bahnhof und Keller Ziegeleien AG dar.

Auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten bei den übrigen Parzellen entlang der Bahnhofstrasse wurde einstweilen bewusst verzichtet, weil hier die Entwicklung weniger klar ist.



Die Wohnbauten im Bereich 1 und die Umnutzung der ehemaligen Ziegelei im Bereich 2 mit einer attraktiven Mischnutzung sind bereits realisiert und bilden einen soliden Anker für weitere Nutzungen in diesem Gebiet. Es besteht ein erhebliches Synergiepotential, welches aus Sicht des Gemeinderates unbedingt für die ortsbauliche Entwicklung und die Förderung des neuen funktionalen Zentrums von Pfungen genutzt werden sollte.

Ebenfalls im öffentlichen Interesse steht die Aufwertung der unattraktiven Bahnarealfächen in der Reservezone sowie die Schaffung einer neuen, behindertengerechten Busanlegekante für zwei Busse beim neuen Bahnhofplatz. Eine zusätzliche Unterführung würde das südlich der Bahngeleise gelegene Gebiet besser anbinden und ist deshalb sehr erwünscht. Die Realisierungschancen dieser kostenintensiven Unterführung sind bei einem hindernisfreien Ausbau des Bahnhofs mit Kreuzungsmöglichkeit der Züge am grössten. Der Entscheid der SBB für oder gegen einen Doppelspurausbau im Bereich des Bahnhofs Pfungen ist noch ausstehend und hängt vom Ausbau des Brütener-Tunnels ab, welcher auf die Fahrplangestaltung entscheidenden Einfluss hat. Der Entscheid fällt erst im Jahr 2019.



6. Weitergehende Nachverdichtungsstudie / Workshop

Nachverdichtung entlang der Bahnhof- und Breiteacker- strasse

Aufgrund der festgestellten Entwicklungspotentiale wurde in einem separaten Arbeitspapier "Nachverdichtungspotential entlang der Bahnhof- und Breiteackerstrasse" eine Verdichtungsstudie aufgestellt.

Die Grafik mit den heutigen Bauvolumen zeigt klar, dass viele Grundstücke heute unternutzt sind. Daher wird bei einer zweiten Grafik der Zustand aufgezeigt, wie das Gebiet nach rechtskräftiger BZO aussehen könnte.

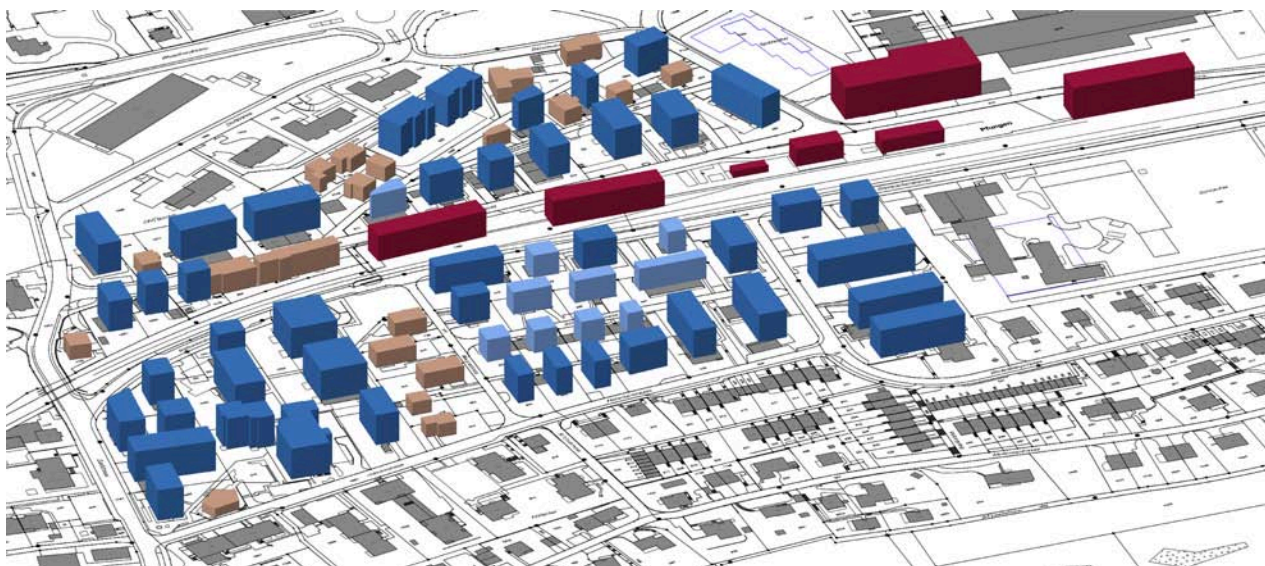
Mit einem Variantenvergleich wird gezeigt, dass das Gebiet am Bahnhof in der Höhe und Dichte noch einiges vertragen könnte.



Bauvolumen heute (Bestand)



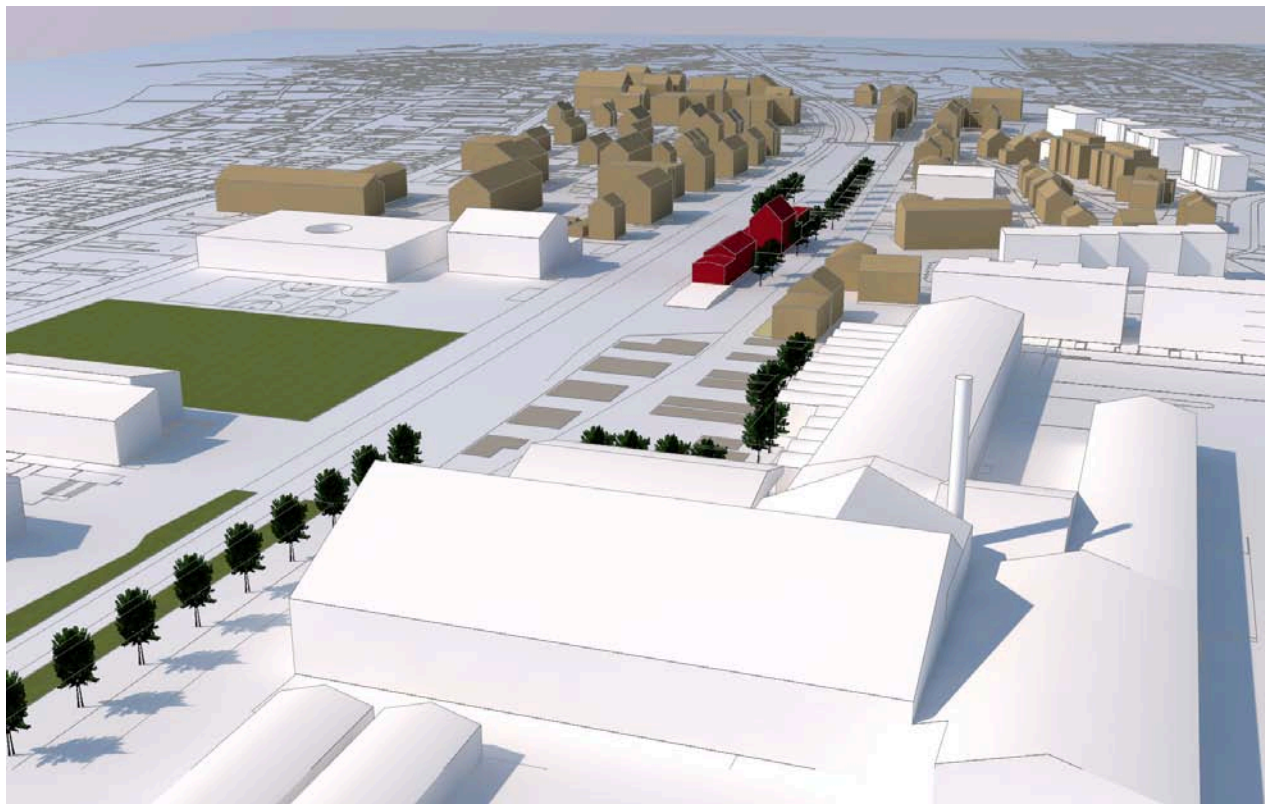
Bauvolumen nach rechtskräftiger BZO mit Masterplan Bushof



Bauvolumen BMZ 3.0

Nachverdichtung im Gebiet Masterplan Bahnhof

Die untenstehenden Grafiken zeigen die Verdichtungsstudie im Gebiet des Masterplans auf. In einem Workshop mit der Bevölkerung am 19. März 2016 wurden die erarbeiteten Varianten vorgestellt und miteinander diskutiert. Eine grosse Mehrheit der Bevölkerung sieht das Potenzial ebenfalls direkt am Bahnhof.



Bestand (heute)



Neues Zentrum 2040? (Bauvolumen BMZ 3.0 bis 4.0)

So könnte das neue Zentrum am Bahnhof aussehen. Die Bahnhofstrasse wird mit verschiedenen Elementen aufgewertet, am Bahnhof entsteht ein Platz und die neuen Bauten bieten Wohnraum für verschiedene Generationen und Arbeitsplätze für verschiedene Dienstleistungsbetriebe.

Am Workshop haben sich viele ältere Personen bezüglich Alterswohnen positiv geäussert und gemeint, dass sie solche direkt am Bahnhof sehr begrüssen würden.

Der Workshop hat aber auch gezeigt, dass die Verdichtung schrittweise erfolgen soll. Zunächst ist die Bahnhofseite zu einem neuen, funktionalen Dorfzentrum mit vielfältigen Angeboten für den täglichen Bedarf und für unterschiedliche Wohnformen zu entwickeln. Wichtig erschien den Teilnehmern auch eine bessere Anbindung des bergseitigen Dorfteils an den Bahnhof und die Bushaltestelle mit einer weiteren zentralen Unterführung zwischen der Riedäcker- und der Breiteackerstrasse.

7. Analysefazit

Bauliche Verdichtung im
Gebiet Bahnhof anstreben

Das ROK-ZH postuliert, dass die Siedlungsstrukturen zu sichern und zu verbessern und diese auf den öffentlichen Verkehr auszurichten seien.

Das Regio-ROK sieht für die Gemeinde Pfungen vor allem im Gebiet Bahnhof eine angemessene hohe bauliche Dichte vor.

Auch der revidierte regionale Richtplan der RWU sieht in diesem Gebiet eine hohe bauliche Dichte vor.

Entwicklungschancen dort
nutzen, wo die Voraussetzungen
am besten sind

Auf Gemeindeebene sollen wie dargelegt die Entwicklungschancen dort genutzt werden, wo die Voraussetzungen am besten sind. Diese sind zweifelsfrei im Bereich des Bahnhofs vorrangig, weshalb hier der künftige Fokus der ortsbaulichen Entwicklung gelegt werden soll. Mit dieser Strategie können auch Voraussetzungen geschaffen werden für den Neubau von Alterswohnungen an zentraler Lage.

Dass das Gebiet beim Bahnhof für ältere Leute attraktiv ist, zeigt die Klinkersteinüberbauung an der Bahnhofstrasse. Hier wohnen zahlreiche Personen, die ihr Einfamilienhaus am Reb- oder Multberg durch eine komfortable Geschosswohnung getauscht haben. Dieser Wechsel wird durch das Ärztezentrum in den ehemaligen Ton- und Brennhallen auf dem Areal der Keller Ziegeleien zusätzlich begünstigt.

Das Gebiet rund um den Bahnhof soll deshalb bewusst in den kommenden Jahren zu einem funktionalen Dorfzentrum weiterentwickelt werden. Mit dem in Kapitel 5 dargestellten Zielbild wird über das massgeschneiderte Konzept konkret Auskunft gegeben.

Die übrigen Entwicklungsflächen werden wie bisher sukzessive von den privaten Grundeigentümern entwickelt. Hier kann die Gemeinde weniger Einfluss nehmen als beim Bahnhofgebiet. Ein Grossteil wird aber über den privaten Gestaltungsplan der Keller Ziegeleien AG generiert, welcher mit den Gemeindevorstellungen abgestimmt ist.

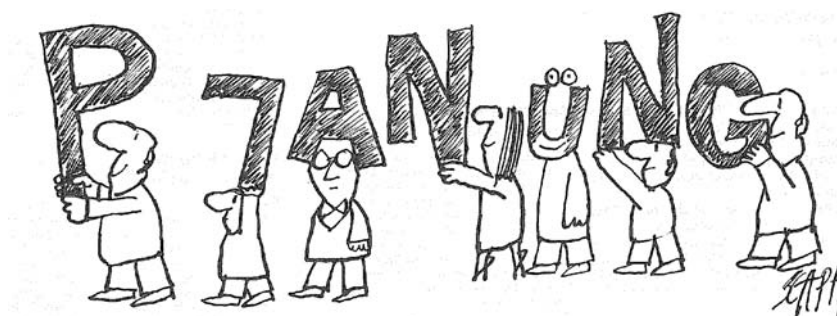
Genügend ausgebaute
Infrastruktur

Die Gemeinde verfügt zudem über genügend Flächenreserven, um künftige Herausforderungen in der Schulraumentwicklung meistern zu können. Auch die technische Infrastruktur mit der ARA, der Wasser- und Stromversorgung ist auf das künftige Wachstum bereits ausgelegt. Mit dem neuen Werkhof- und Feuerwehrgebäude und der dazugehörigen Sammelstelle stehen bereits weitere technische Einrichtungen zur Verfügung.

Für die Freizeit bietet Pfungen mit seinen Sportanlagen und dem Freibad ein attraktives Angebot an. Mit den weitläufigen Wander- und Spazierwegen entlang der Töss, der Tössallmend, den Bachläufen und der Wälder bis weit ins Rumstal wird Naherholungssuchenden eine breite Palette an Möglichkeiten geboten.

Entwicklung wird von der
Bevölkerung mitgetragen

Die Entwicklung gemäss Masterplan wurde an einem Workshop mit der Bevölkerung am 19. März 2016 diskutiert und beurteilt. Eine grosse Mehrheit der Bevölkerung sieht das Potenzial ebenfalls direkt am Bahnhof.



8. Änderungen Zonenplan

8.1 Ausgangslage

Gültige Zonierung

Die vorstehenden Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung (BZO und Zonenplan).

Der nachfolgende Plan zeigt den heute rechtskräftigen Zonenplan im Bereich der beantragten Änderung.

Kommunale Zonen	Empfindlichkeitsstufe (ES)
KA Kernzone A	III
KB Kernzone B	III
Z Zentrumzone	III
W 1.6 Wohnzone	II
W 2.4 Wohnzone	II
WG 2.0 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
WG 2.4 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
WG 3.0 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
I 5.0 Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	IV
OeB Zone für öffentliche Bauten	II
R Reservazonen	-



In der heutigen Zentrumzone Z sind folgende Einrichtungen domiziliert:

- Gemeindehaus
- Bäckerei mit Dorfkafi
- Hunde-Shop
- Garten-Shop
- Vinothek



Gemeindehaus



Vinothek



Bäckerei und Dorfkafi

8.2 Umzonung Zentrumszone Z

Umzonung Z in WG 2.4

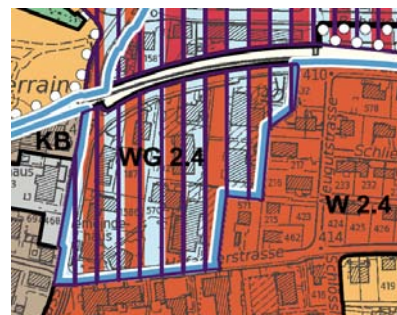
In den letzten Jahren haben sich in der Zentrumszone einige neue Situationen ergeben. Das Zentrum wird heute an dieser Lage nicht mehr als Zentrum wahrgenommen. Im ehemaligen Coopgeschäft befindet sich heute der BARF-Shop (Rohfutter für Hunde), und die vielen Mehrfamilienhäuser weisen keine oder nur wenige Erdgeschossnutzungen auf.

Damit künftig in der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse auch ohne dauernd gewerbliche Erdgeschossnutzung eine maximale Gebäudehöhe von 11.4 m zulässig ist, wird die maximale Gebäudehöhe für dieses Gebiet identisch der Zentrumszone angepasst. Mit einer Aufhebung der Schrägdachpflicht können in diesem Gebiet, wie dies bereits heute in der Zentrumszone zulässig ist, Flachdächer bewilligt werden. Zusätzlich wird mit einer Ergänzung in der BZO Art. 4.4 Abs. 3 in diesem Gebiet auf einen Mehrlängenzuschlag verzichtet.

Auf eine Zuweisung in eine Kernzone KB, wie dies vom ARE im Vorprüfungsbericht angeregt wurde, wird verzichtet. Da entlang der Dorfstrasse auf der Ostseite keine kernzonentypische Bebauung besteht und eine Umzonung mit einem deutlichen Ausnutzungsverlust verbunden wäre.



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan (Umzonung blau)

Funktionales Zentrum am Bahnhof

Das funktionale Zentrum hat sich an den Bahnhof verschoben. Aufgrund der Entwicklung auf dem Areal der Keller Ziegeleien mit Nutzungen wie Physiotherapie, Zahnarzt, Ärztezentrum, Fitnesszentrum, Kleintierarztpraxis etc., aber auch mit den langfristig geplanten Veränderungen zeichnet sich das neue funktionale Dorfzentrum rund um den Bahnhof ab.

Eine grosse Bedeutung für die Gemeinde hat zudem auch der Einkaufsschwerpunkt mit Migros und Denner, welcher sich nördlich des Areals befindet.

Beim Bahnhof werden ausserdem noch weitere gewerbliche Nutzungen hinzukommen.

8.3 Umzonung Industriezone I und Aufhebung Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal

Umzonung I 5.0 in Z, WG 3.0 und WG 2.4

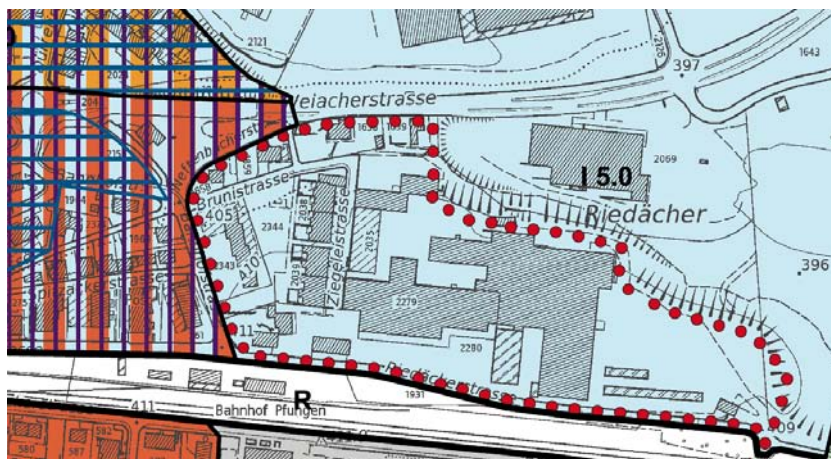
Die neuen Wohnbauten unmittelbar angrenzend an die ehemalige Keller AG Ziegeleien befinden sich heute in der Industriezone I 5.0. Die Wohnnutzung ist gemäss dem rechtsgültigen Gestaltungsplan zulässig. Aufgrund der Bundesgerichtsentscheidung in Rüti (Sinnesentleerung) ist die Zonierung dem Ziel des Gestaltungsplans mit mindestens 40% Wohnanteil anzupassen. Daher wird die Industriezone I 5.0 zu einem Teil in die Zentrumszone Z und zum anderen in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 und WG 2.4 umgezont. Dadurch wird die Grundnutzung besser an den Inhalt des Gestaltungsplans angepasst, was der aktuellen Praxis der Rechtsprechung entspricht.

Aufhebung Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal

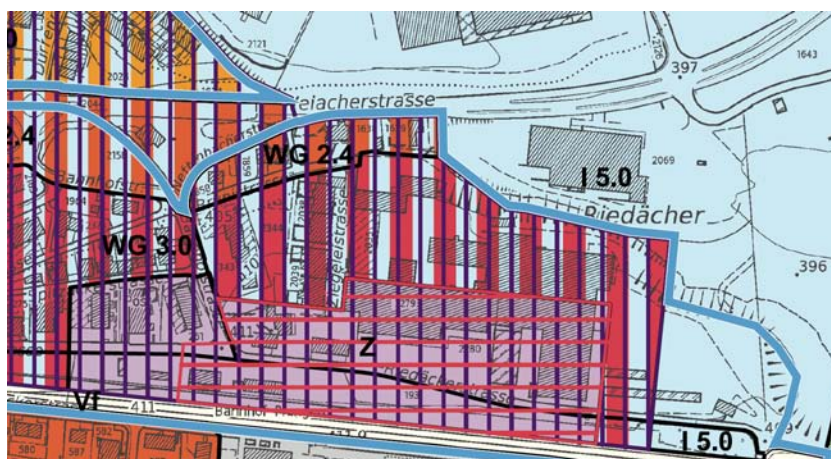
Die Anwendung der Sonderbauvorschriften ist aufgrund der Transformation auf dem Areal und der Zonenplananpassung nicht mehr nötig. Im Zuge dieser Umzonung wird der Perimeter für die Sonderbauvorschriften aufgehoben und im Gegenzug eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit bei der Umsetzung der einzelnen Etappen eine möglichst hohe Qualität resultiert, empfiehlt es sich die weitere Entwicklung mit einem geeigneten Konkurrenzverfahren (Testplanung, Studienauftrag, Projektwettbewerb) zu fördern bzw. zu steuern.

Nutzweise

Entlang der Bahnhof- und Riedäckerstrasse ist zur Belebung der Platzsituationen eine publikumsorientierte EG-Nutzung erwünscht. Daher müssen künftig im Bereich der neuen Überlagerung mindestens $\frac{1}{2}$ der Erdgeschosse durch Läden, Gewerbe oder andere publikumsorientierte Einrichtungen genutzt werden.



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan (Umzonung blau)

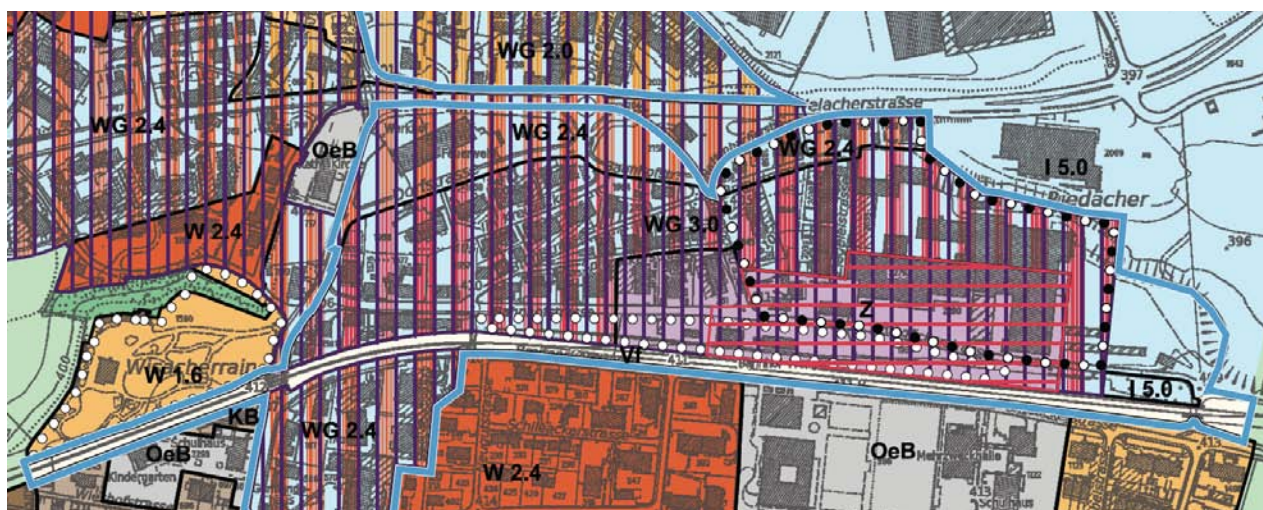
8.4 Einzonung Reservezone R

Umzonung Gebiet Bahnhof

Aufgrund der Bearbeitung des Masterplans Bahnhof Pfungen und des Entwicklungskonzepts wird die Reservezone R im Gebiet Bahnhof in die Zentrumszone Z und in eine WG-Zone umgezont. Das Nachverdichtungsstudium zeigt, dass eine Verdichtung in diesem Gebiet aufgrund der zentralen Lage und der baulichen Umgebungsstruktur durchaus Sinn macht. Das Gebiet nördlich des Bahnhofs und entlang der Bahnhofstrasse wird in die neue Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 3.0 umgezont. Der Bereich entlang der Weiacherstrasse wird in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 2.4 belassen, da in diesem Gebiet eine Verdichtung aufgrund der lärmbelasteten Strasse keinen Sinn macht. Zusätzlich sichert eine Gestaltungsplanpflicht im Bereich des Bahnhofs die Qualität der künftigen Überbauung.



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan (Umzonung blau)

Nutzungen in heutiger Industriezone

Das Areal der Keller Ziegeleien AG nördlich des Bahnhofs Pfungen wird seit einiger Zeit nicht mehr in der ursprünglichen Nutzung als Produktionsstätte für Backsteine und Ziegel verwendet. Das rund 40'000 m² umfassende Grundstück ist architektonisch geprägt von grossen, mehrgeschossigen, in rotem Ziegelstein errichteten Produktions- und Lagerbauten. Die Situation unmittelbar am Bahnhof ist attraktiv für die verschiedensten Nutzungen und ist dank eines Gestaltungsplans (Burkard, Meyer Architekten) aus der industriellen Vergangenheit in einen gemischt genutzten Ortsteil mit neuem Leben verwandelt worden. Heute befinden sich dank des Gestaltungsplans, wie bereits erwähnt, einige gewerbliche Nutzungen und attraktive neue Wohnungen auf dem Areal der Keller Ziegeleien, so beispielsweise:

- Physiotherapie und Ergotherapie
- Zahnarztpraxis
- Fitness-Center
- Kleintierpraxis
- Shop für Outdoor-Ausrüstung
- Massage und Kosmetikinstitut
- Haustechnik AG
- Einkaufszentrum mit Migros und Denner

Künftig sollen weitere gewerbliche Nutzungen hinzukommen und das Gebiet um den Bahnhof stärken.

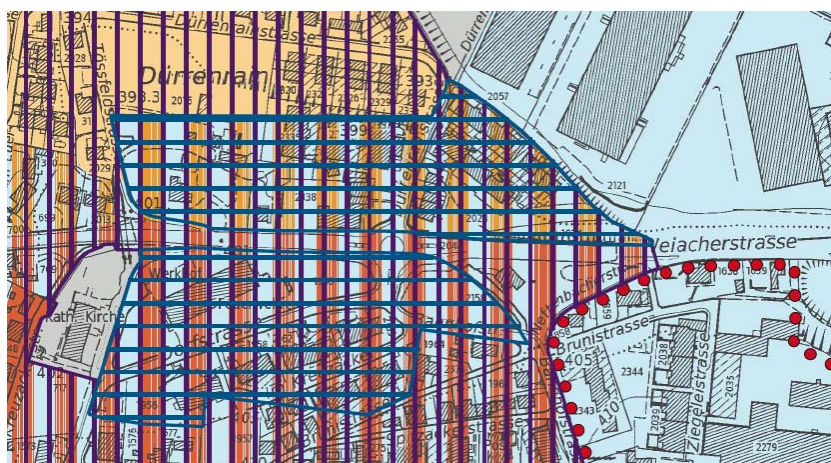


Die künftige bauliche Entwicklung im Osten des Areals soll das Zentrumsgebiet ortsbaulich fassen und abschliessen.

8.5 Aufhebung Überlagerung "Erhaltung der Planungswerte"

Aufhebung Überlagerung

Die beiden Gebiete mit der überlagernden Festlegung "Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Erhaltung der Planungswerte" Ziffer 8.12 wurde einst entweder im Zusammenhang mit der Einzonung oder der Erschliessung nach 1. Januar 1986 festgelegt. In der Zwischenzeit wurde einerseits die Parzelle Kat. Nr. 565 bereits mit lärmempfindlichen Räumen bebaut und andererseits die Einhaltung der Vorschriften mit dem privaten Gestaltungsplan Pfungen Nord gesichert. Die Vorschrift ist insofern nicht mehr erforderlich und kann ersatzlos gestrichen werden.



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan (Umzonung blau)

9. Änderungen Bau- und Zonenordnung

9.1 Einzonung Reservezone R

Streichung Reservezone R
und neu Zone WG 3.0

In der Zonenübersicht Art. 1.1 BZO wird neu die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 aufgenommen und der Eintrag der Reservezone R gestrichen. Weitere Vorschriften zur Reservezone gibt es in der BZO nicht.

9.2 Änderung Zentrumszone Z

Grundmasstabelle

Art. 3.1 Grundmasse

Im neuen Zentrum am Bahnhof können aufgrund der Erkenntnisse aus der Verdichtungsstudie die Grundmasse der Zentrumszone Z angepasst werden. Die Grundmasstabelle sieht neu wie folgt aus:

	Bestand	Neu
Gebäudehöhe max.	11.4 m	15.4 m
Firsthöhe max.	7.0 m	3.0 m
Baummassenziffer max.		
- Hauptgebäude	2.4 m ³ /m ²	4.0 m ³ /m ² ¹⁾
- Besondere Gebäude	0.2 m ³ /m ²	0.2 m ³ /m ²
Grenzabstände		
- Kleiner Grundabstand min.	4.0 m	4.0 m
- Grosser Grundabstand min.	8.0 m	8.0 m
Gebäuelänge max.	40.0 m	60.0 m
Gesamtlänge max.	50.0 m	70.0 m

Damit können in der Zentrumszone neu 4-geschossige Bauten in Regelbauweise erstellt werden.

Mindestausnützung

Die baulichen Dichten am und um den Bahnhof entsprechen den Vorgaben des regionalen Richtplanes. Damit diese Dichten erreicht werden können, wird für die Zentrumszone und die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 eine Mindestausnützung festgelegt.

¹⁾ In der Zentrumszone ist bei Neubauten mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindest-

ausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

Erdgeschossnutzungen

Art. 3.5 Nutzweise

Um eine Belebung im Zentrum durch unterschiedliche Nutzer zu erreichen, muss in dem im Zonenplan speziell bezeichnetem Bereich mindestens 1/2 des Erdgeschosses durch Läden, Gewerbe oder andere publikumsorientierte Einrichtungen genutzt werden.

9.3 Neue Zone WG 3.0, Änderung WG 2.4

Art. 4.1 Grundmasse

Grundmasstabelle

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Verdichtungsstudie und dem Workshop wird im Nahbereich des Bahnhofes eine neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 eingeführt. Dadurch soll das Potential der guten ÖV-Erschliessung besser genutzt werden. Dementsprechend wird die Grundmasstabelle mit der Spalte für die Zone WG 3.0 ergänzt.

Zone	W 1.1	Wa 1.3	Wb 1.3	W 1.6	WG 2.0	W 2.4	WG 2.4	WG 3.0
Gebäudehöhe max. ¹⁾	6.0 m	6.0 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m ²⁾	13.5 m
Firsthöhe max.	5.0 m	5.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	5.0 m
Baumassenziffer max. m ³ /m ²								
- Hauptgebäude	1.1	1.3	1.3	1.6	2.0	2.4	2.4	3.0 ³⁾
- Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Grenzabstände								
- Kleiner Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	4.0 m	4.0 m
- Grosser Grundabstand min.	8.0 m	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	8.0 m	8.0 m
Gebäudelänge max.	30.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	50.0 m	50.0 m	60.0 m
Gesamtlänge max.	30.0 m	40.0 m	40.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m	60.0 m

¹⁾ Bei dauernder gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses beträgt die max. Gebäudehöhe 8.1 m in der Zone WG 2.0, 11.4 m in der Zone WG 2.4 und 14.7 m in der Zone WG 3.0.

²⁾ In der Zone WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse ist auch bei einer reinen Wohnnutzung eine max. Gebäudehöhe von 11.4 m zulässig.

Mindestausnützung

Wie in der Zentrumszone wird im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden für die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 3.0 eine Mindestausnützung vorgeschrieben.

³⁾ In der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 3.0 ist bei Neubauten mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

Art. 4.4 Grenzabstand

Mehrlängenzuschlag

Damit in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 3.0 und in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse eine Verdichtung nach innen erleichtert werden kann, wird der Artikel 4.4 Absatz 3 mit dem folgenden Satz erweitert:

"In der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG 3.0 und WG 2.4 Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse gilt der Mehrlängenzuschlag nicht."

9.4 Abstellplätze

Art. 8.8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Massgeblicher Bedarf

Pfungen ist laut kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs eine Gemeinde des Typs 1, wo nur Minimalwerte festgelegt sind. Trotzdem können analog des Typs 2 auch Maximalwerte bestimmt werden. In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf einen Grenzbedarf herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der im Anhang zur Bau- und Zonenordnung enthaltene Übersichtsplan "Reduktionsgebiet Autoabstellplätze" massgebend. Für autoarme Nutzungen kann die Baubehörde den massgeblichen Bedarf tiefer festlegen, wenn durch ein Mobilitätskonzept eine reduzierte Nachfrage nachgewiesen und mit flankierenden Massnahmen gesichert wird.

Parkplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Aussendienstfahrzeuge dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden, damit soll diesen besonderen Verhältnissen entsprochen werden.

9.5 Aufhebung Überlagerung

Massnahmen

Art. 8.12 Gebiete mit besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte

Die überlagernde Festlegung "Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Erhaltung der Planungswerte" wurde einst entweder im Zusammenhang mit der Einzonung oder der Erschliessung nach 1. Januar 1986 festgelegt. In der Zwischenzeit wurde einerseits die Parzelle Kat. Nr. 565 bereits mit lärmempfindlichen Räumen bebaut und andererseits die Einhaltung der Vorschriften mit dem privaten Gestaltungsplan Pfungen Nord gesichert. Die Vorschrift ist insofern nicht mehr erforderlich und kann ersatzlos gestrichen werden.

9.6 Gestaltungsplanpflicht

Allgemeine Anforderungen

Art. 8.12 Besondere Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete

In Pfungen sind drei Gebiete als "Gestaltungsplanpflichtgebiete" gekennzeichnet. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden. Mit einem Gestaltungsplan soll eine gute Ortsbauliche und architektonische Gesamtentwicklung erzielt werden. Dies gilt auch für die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Räume, Plätze und anderer Freiräume. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebiets aufgestellt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Auslösung Gestaltungsplan

Generell gilt für alle Gestaltungsplanpflichtgebiete, dass die Gestaltungsplanpflicht bei untergeordneten Um- und Anbauten an bestehende Bauten noch nicht ausgelöst wird. Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes wird auch nicht durch die Anpassung von Infrastruktureinrichtungen wie Werkleitungen oder Busanlegekanten ausgelöst.

Spezifische Anforderungen Gebiet Bahnhof

Die künftige Bebauung im Gebiet Bahnhof soll eine gute Wohn- und Wohnumfeldqualität in einer zeitgemässen Architektur aufweisen. Die Wohn- und Gewerbebauten sollen eine hohe städtebauliche, architektonische und energetische Qualität zeigen, welche die Bahnhofstrasse und die umgebenden Teilareale räumlich definieren und strukturell weiterentwickeln. Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben. Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren. Zudem sind zwei Bushaltestellen zu sichern. Ein attraktiver und fussgängerfreundli-

cher Bahnhofplatz mit identitätsstiftender Gestaltung, wie auch die Sicherung der Fläche für eine Fussgängerunterführung zwischen Bahnhofplatz und Breiteackerstrasse ist zu gewährleisten. Der Lebensraum des Schutzobjektes Nr. 2 " Bahnlinie" gemäss kantonalem Reptilieninventar soll freigehalten werden. Bei der Umsetzung der einzelnen Etappen ist darauf zu achten, dass ein möglichst qualitätssicherndes Verfahren zur Anwendung gelangt. Das können Testplanungen, Studienaufträge oder Wettbewerbe sein.

Spezifische Anforderungen Ziegelei-Areal

Für eine künftige Überbauung ist auf die bestehenden, geschichtlich geprägten Bauten der Ziegelei angemessen Rücksicht zu nehmen, weshalb der identitätsstiftende Hochkamin erhalten werden muss. An die Bauten, Anlagen und deren Umschwung werden hohe gestalterische Ansprüche gestellt. Neben Wohnnutzungen sind auch nicht oder mässig störende Betriebe zu erstellen. Es ist eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung vorzusehen. Die Erschliessung erfolgt von der Bahnhof- und der Riedackerstrasse. Eine neue Erschliessungsstrasse von der Weiacherstrasse soll der Verkehrsentflechtung dienen und die Bahnhofstrasse sowie das übrige Areal insbesondere von Anlieferungsverkehr entlasten. Die Parkierung ist für das Wohnen hauptsächlich unterirdisch anzuordnen. Die internen Fusswegverbindungen sind attraktiv und hindernisfrei zu gestalten.

Erfüllung der Anforderungen von § 83 PBG

Die bezeichneten Gebiete sollen die Anforderungen an den Inhalt von Gestaltungsplänen gemäss § 83 PBG erfüllen:

- Gestaltungspläne legen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Baute fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.
- Zudem ist für die Projektierung ein angemessener Spielraum zu belassen.

Etappierung

Bei der Umsetzung der einzelnen Etappen ist darauf zu achten, dass ein möglichst qualitätssicherndes Verfahren zur Anwendung gelangt. Mit Testplanungen, Studienaufträge oder Projektwettbewerben können qualitative Anforderungen/Anliegen gefördert werden.

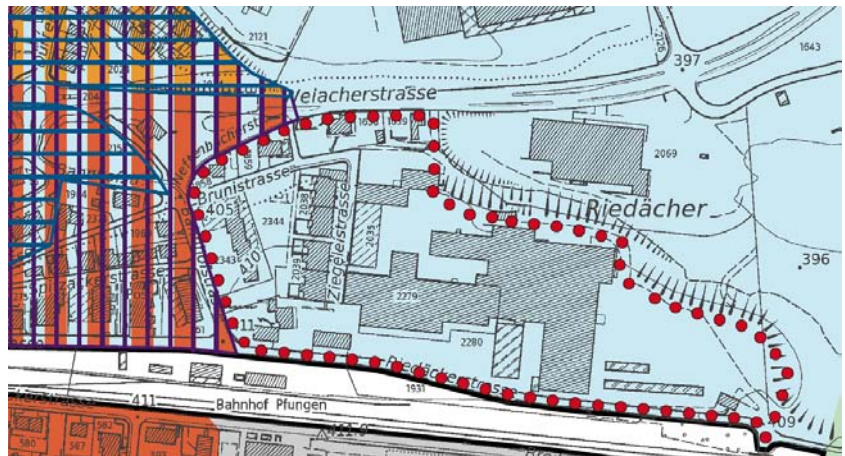
9.7 Sonderbauvorschriften

Art. 9.2 Erleichterte Umnutzung in der Industriezone I 5.0

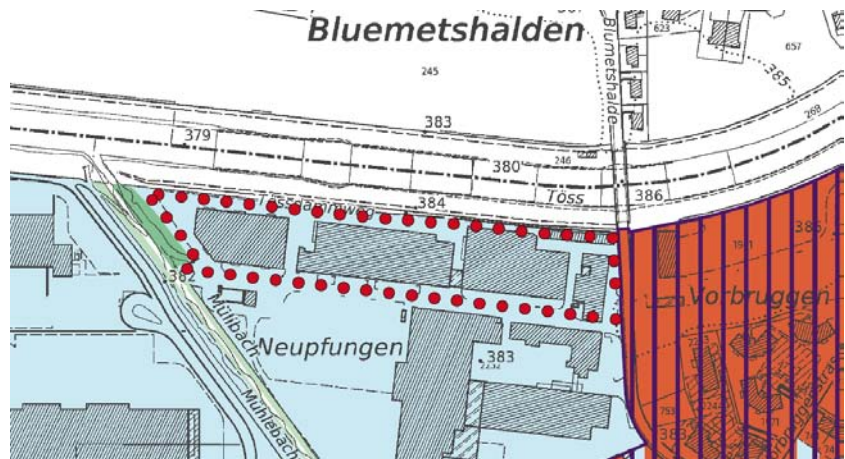
Aufhebung Sonderbauvorschriften für das Ziegelei-Areal

Im Zuge der Umzonung sind im Bereich des Gestaltungsplans der Keller AG Ziegeleien die Sonderbauvorschriften nicht mehr nötig. Die Ortsbaulichen und gestalterischen Zielsetzungen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht gesichert. Somit gelten die Sonderbauvorschriften nur noch für das Eskimo-Areal entlang der Töss.

Aufhebung Gebiet Keller AG Ziegeleien



Verbleib Sonderbauvorschriften für das Eskimo-Areal



10. Auswirkungen

10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Quantitative Aspekte

Die Einwohnerkapazität wird mit der Erhöhung der Baumassenziffer in der Zentrumszone und der neuen dichteren Zone WG 3.0 massvoll angehoben. Mit der Verdichtung am und um den Bahnhof und den inneren Reserven in den bereits überbauten Gebieten steigt das Einwohnerpotential in Pfungen auf rund 900 Personen. Gegenüber heute entspricht dies einem Zuwachs von rund 360 Personen (ca. 150 Personen im Ziegeleiareal durch den höheren Wohnanteil und ca. 210 Personen durch die Einzonung der Reservezone am Bahnhof). Das ergibt ein durchschnittliches jährliches Wachstum von rund 60 Einwohnern über die nächsten 15 Jahre, was etwas unter dem Mittel der vergangenen Jahre liegt.

Zudem wird der Entwicklungsschwerpunkt rund um den Bahnhof gesetzt. Dieses Gebiet ist mit der Bahn und dem Bus gut erschlossen.

10.2 Ortsbild

Qualitative Aspekte / Gestaltungsplanpflichtgebiete

Mit den neuen Gestaltungsplanpflichtgebieten für das Areal entlang des Bahnhofs und für das Areal der Keller AG Ziegeleien wird eine qualitative Entwicklung in den Gebieten sichergestellt, wo die Chancen für eine Entwicklung am grössten sind und erwünscht ist.

10.3 Umweltschutz

Siedlungsfläche

Die Bauzone vergrössert sich um rund 1.0 ha, wobei es sich dabei teilweise um bereits bebaute und vollständig versiegelte Flächen handelt. Die Gemeinde Pfungen wird im Regio-ROK als Gemeinde mit mittlerer bis hoher Dichte bezeichnet. An gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen ist die Siedlung, gemäss Regio-ROK massvoll zu erweitern. In Baugebieten mit hervorragender ÖV Erschliessung ist sogar eine angemessene hohe bauliche Dichte anzustreben.

Reservezone

Mit dem Überführen der Reservezone in eine Bauzone wird die Grundlage für eine massvolle innere Verdichtung geschaffen, das Gebiet um den Bahnhof Pfungen als Zentrum gestärkt und somit die Ziele gemäss ROK erreicht.

Neue Zonen

Mit der neuen dichteren Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 und der Zentrumszone werden die Grundlagen für eine

	<p>massvolle innere Verdichtung am richtigen Ort geschaffen. Der Spielraum für dichteres Bauen im bestehenden Siedlungsgebiet wird damit begünstigt (höhere Ausnützungsziffer, zusätzliches Vollgeschoss), was insgesamt zu einem höheren Ausbaugrad führen wird.</p>
Energie	<p>Mit der neuen Festlegung in den besonderen Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete werden die Voraussetzungen für energetisch nachhaltige Überbauungen deutlich verbessert.</p>
Luftqualität	<p>Die bauliche Verdichtung führt zu einer gewissen Steigerung der Verkehrsmenge. Dem kann mit der Reduktionsmöglichkeit für Abstellplätze in den zentralen Gebieten begegnet werden.</p>
Lärmbelastung	<p>Die umzuzonenden Flächen werden durch den Eisenbahn- und Strassenverkehrslärm beeinflusst. Sie sind bereits eingezont und erschlossen, womit bezüglich Immissionen gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung die Immissionsgrenzwerte gelten. Durch die bauliche Entwicklung im Gebiet Bahnhof nimmt die Mobilität zu. Dies führt zu einer höheren Lärmbelastung, wenn die zusätzlichen Wege nicht zu Fuss, mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden. Trotz dieser Erhöhung werden in allen Gebieten die massgeblichen Lärmschutzgrenzen gemäss LSV eingehalten.</p>
Hochwasserschutz	<p>Die geplanten Ein- und Umzonungen werden von keiner Gefahrenzone tangiert.</p>
Grundwasser	<p>Das Gebiet Pfungen Bahnhof liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich über dem Tössgrundwasserstrom im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.</p>
Boden	<p>Die geplanten Ein- und Umzonungen betreffen keine Fruchtfolgefleichen oder anderes landwirtschaftliches Kulturland.</p>
Altlasten	<p>Die geplanten Ein- und Umzonungen betreffen keine Flächen, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt sind.</p>

Anforderungen des ARE an
Nutzungsplanungen sind
erfüllt

10.4 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Pflungen ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" gemäss ROK-ZH zugewiesen. Dem Grundsatz einer massvollen inneren Verdichtung im Bereich des ÖV wird mit der revidierten Nutzungsplanung vollständig Rechnung getragen.
- Mit den vorgesehenen Massnahmen wird die heutige Einwohnerkapazität in den bestehenden Wohn- und Mischzonen von rund 540 Einwohner/-innen um rund 360 auf knapp 900 Einwohner/-innen erhöht. Pflungen wuchs im langjährigen Mittel der letzten 15 Jahre um knapp 80 Einwohner/-innen. Mit dem Potential von knapp 900 Einwohner/-innen wird der Bedarf für die nächsten 12 Jahre abgedeckt. Wenn die Entwicklung künftig durchschnittlich im Bereich von 60 Einwohner/-innen liegt, reichen die Reserven für ca. 15 Jahre, was dem RPG und den Vorstellungen der Gemeinde entspricht.
- Der durchschnittliche Ausbaugrad von rund 60% dürfte sich mit den vorgesehenen Massnahmen auf knapp 70% erhöhen. Treiber für einen verbesserten Ausbaugrad dürften die effiziente Nutzung der Umstrukturierungsgebiete und die Neueinzonung beim Bahnhof sein. Das angestrebte, neu zu schaffende Angebot für Alterswohnungen erleichtert einen Generationenwechsel in den traditionellen Einfamilienhausquartieren beim Mult- und Rebberg. Hier dürften langfristig mehr Wohneinheiten durch Ersatz- und Neubauten auf gleicher Bauzonenfläche entstehen.
- Insgesamt erhöht sich gebietsweise auch die Nutzungsdichte. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden in moderater Weise ausgeschöpft.
- Die Entwicklung basiert auf einer klaren Entwicklungsstrategie. Die innere Verdichtung soll gezielt am richtigen Ort im unmittelbaren Einzugsbereich des ÖV erfolgen. Damit werden die Entwicklungschancen dort genutzt, wo die Voraussetzungen am besten sind.
- Die Revision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.

Mit den umfassenden Entscheidungsgrundlagen und mit dem durchgeführten Workshop basiert die Teilrevision der Nutzungsplanung auf einer Gesamtschau des wesentlichen planerischen

Handlungsbedarfs über das ganze Gemeindegebiet. Der wichtigste Schauplatz betrifft das Gebiet beim Bahnhof mit der Einzonung von ca. 8000 m² Reservezonefläche als Voraussetzung für eine schrittweise Entwicklung eines neuen funktionalen Dorfkerns und der Verbesserung der ÖV-Erschliessung mit zwei neuen Busanlegekanten. Damit dürfte das unschöne Bild beim Bahnhof mit seinen öde wirkenden Flächen bald der Vergangenheit angehören.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit den vorgesehenen Massnahmen ein essentieller Beitrag für eine qualitativ hochwertige Dorfentwicklung mit Augenmass geleistet werden kann.

Die Vorzeichen für eine Realisierung der Absichten stehen zudem günstig, weil die massgeblichen Grundeigentümer (SBB, Keller AG Ziegeleien und Gemeinde) einen kontinuierlichen Austausch pflegen und erste Kontakte mit möglichen Investoren auf reges Interesse gestossen ist.

11. Vorprüfung und Mitwirkung

11.1 Allgemeines

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 16.1.2017 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 20.1.2017 bis zum 20.3.2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage werden auch die Nachbargemeinden und die Region Winterthur und Umgebung (RWU) zur Stellungnahme eingeladen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der RWU wurden gemäss § 7 PBG in Kapitel 11.3 aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet. Dieser Teil im Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung zu betrachten, muss aber nicht festgesetzt werden.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes wird im Kapitel 11.2 dargelegt.

Workshop und Veranstaltung

Am 19.03.2016 wurden die verschiedenen Varianten zur Verdichtung am und um den Bahnhof im Rahmen eines Workshops diskutiert. Die Ergebnisse der Teilrevision wurden am 09.03.2017 der interessierten Bevölkerung an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt.

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung am 28. September 2017 zur Festsetzung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

11.2 Ergebnisse Vorprüfung und Anhörung

Stellungnahme ARE und RWU

Die Teilrevision, bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung sowie zur Anhörung der RWU eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 12.4.2017 und die RWU mit Schreiben vom 22. Februar 2017 zur Teilrevision Stellung genommen.

Antrag 1: ARE Zonierung Dorfstrasse

Damit der Übergang zwischen Kernzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung verbessert und ein grösserer Spielraum hinsichtlich der örtlichen Nutzung und der inneren Verdichtung ermöglicht werden können, ist die Zonierung Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 entlang der Dorfstrasse zu überprüfen. Zu prüfen ist eine Umzonung in die benachbarte Kernzone KB.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Auf der östlichen Strassenseite befindet sich heute keine kernzonentypische Bebauung. Eine solche soll auch nicht forciert werden. Es soll wie bisher die Möglichkeit bestehen, in diesem Bereich einen erneuerten, zeitgemässen Ortsteil zu entwickeln. Eine Umzonung von der Zentrumszone Z in die Kernzone KB würde zudem zu einer starken Eigentumsbeschränkung führen. Die Kernzone KB lässt eine Gebäudehöhe von lediglich 7.5 m und eine Baumasse von 2.0 m³/m² zu. Heute sind Bauten mit einer Gebäudehöhe von 11.4 m und einer Baumasse von 2.4 m³/m² zulässig. Das verdichtete und höhere Bauen soll auch in diesem Gebiet weiterhin möglich sein. Damit die Grundeigentümer unter Wahrung der Bestandesgarantie keine baulichen Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, wird die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse so angepasst, dass diese keine strengeren Festlegungen als die heutige Zentrumszone macht. Somit drohen den Grundeigentümern keine Einschränkungen, die massive Wertverminderungen zur Folge haben könnten.

Die Gebäudehöhe wird in diesem Gebiet von 10.5 m auf 11.4 m erhöht. Zudem gilt neu in diesem Gebiet keine Schrägdachpflicht und kein Mehrlängenzuschlag.

Antrag 2: ARE Verkehrskonzept

Aus städtebaulicher Sicht ist nicht nachvollziehbar, dass mitten im Zentrumsgebiet an bester Lage und auf dem öffentlichsten Platz direkt am Bahnhof rund 110 Parkplätze angeordnet werden sollen. Es scheint widersprüchlich, ein Zentrum mit der dargelegten Qualität schaffen zu wollen, gleichzeitig aber viel Verkehr mitten ins Zentrum zu leiten. Um eine qualitative Entwicklung des Zentrumsgebiets sicherzustellen, soll ein Verkehrskonzept erarbeitet werden.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Damit die verschiedenen Nutzungen am Ziegelei- und Bahnhofplatz funktionieren, braucht es diese Parkplätze. Bereits heute ist die Nachfrage sehr gross und wird für den Einkauf und die Dienstleistungen auf dem Ziegelei-Areal genutzt. Diese positive Entwicklung wird durch das Parkplatzangebot begünstigt. Eine unterirdische Parkierung für die Besucher und Kunden ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Zudem ist die Akzeptanz der Nutzer bei solchen Verhältnissen nicht gegeben (Umwege, schlechte Einsichtbarkeit, Kosten, etc.). Mit der vorgesehenen Änderung der Riedackerstrasse, dem neuen Temporegime, der neuen Bepflanzung und dem bestehenden Kunstobjekt erfährt der Ziegelei-Platz gegenüber heute eine deutliche Aufwertung. Ansonsten wird das Areal von Norden über die Weiacher- und die Bahnhofstrasse erschlossen. Das Areal ist nicht von lokaler, sondern vor allem von regionaler Bedeutung. Die Aufgabe als Begegnungsplatz wird der zentralgelegene Bahnhofplatz übernehmen.

Im Bericht gemäss Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan ist ein Erschliessungskonzept abgebildet. Daraus ist die Verkehrserschliessung ersichtlich.

Antrag 3: ARE Anknüpfungspunkte

Die Anknüpfungspunkte der neuen Zentrumszone zu den Gebieten südlich der Bahngleise sind zu wenig klar ausgearbeitet. Eine einzelne Bahnunterführung scheint nicht zu genügen. Im Gestaltungsplanverfahren soll mit einer spezifischen Anforderung eine angemessene Verbindung verlangt werden.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Mit dem Ausbau des Bahnhofs zu einem hindernisfreien Kreuzungsbahnhof ist der Bau einer zusätzlichen Unterführung beabsichtigt. Ob der Ausbau des Bahnhofs Pfungen in dieser Art erfolgt ist noch offen und hängt vom Ausbau des Brüttener-Tunnels ab. Dieser hat entscheidenden Einfluss auf die künftige Fahrplangestaltung, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Bahnhof Pfungen künftig nicht für das Kreuzen zweier Züge genutzt wird. Wenn in Pfungen nur noch eine eingleisige Führung erfolgt, dann wird die Finanzierung einer Unterführung in weite Ferne rücken. Mit dem Gestaltungsplan sind

Antrag 4: ARE
Qualitätssichernde Verfahren

aber die Flächen für eine solche Unterführung zu sichern. Dementsprechend ist Ziffer 8.13 BZO ergänzt worden.

Bei der Umsetzung der einzelnen Etappen ist darauf zu achten, dass möglichst qualitätssichernde Verfahren (Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb) zur Anwendung kommen. Der erläuternde Bericht soll auf solche mögliche Verfahren hinweisen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Antrag 5: ARE
Reptilieninventar

Nach Art. 18 Abs. 1bis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 sind Standorte, die besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, besonders zu schützen. Alle Reptilienarten sind nach Art. 20 Abs. 2 und Anhang 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 geschützt.

Der Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 1931 und 1932 tangiert das Schutzobjekt Nr. 2 „Bahnlinie“ gemäss kantonalem Reptilieninventar in der Gemeinde Pfungen 1989 mit beobachteten Vorkommen der Zauneidechse und Ringernatter (beides Arten der roten Liste) und der Blindschleiche. Um den Schutz dieses schutzwürdigen Lebensraums zu gewährleisten, ist die Inventarfläche nicht der Bauzone (I 5.0, WG 3.0 und Z), sondern einer Freihalte- oder Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Eine Ausscheidung einer "Minifreihaltezone" erscheint unzweckmässig zu sein. Die Sicherung der Fläche soll mit dem Gestaltungsplan "Gebiet Bahnhof" erfolgen. Dementsprechend wurden die Vorschriften in Ziffer 8.13 BZO ergänzt. An der Zonierung wird deshalb festgehalten.

Antrag 6: ARE
Überlagerung Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen

Im Zonenplan ist nicht ersichtlich, wo die gemäss Ziffer 3.5 BZO speziell bezeichneten Bereiche von mindestens 50% der Erdgeschoss für gewerbliche Nutzungen gelten. Nach dem Kurzkomentar in der BZO ist dies zur Belebung der Platzsituation entlang der Bahnhof- und Riedackerstrasse erwünscht. Der Zonenplan ist zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Zonenplan wird mit der Überlagerung ergänzt.

Antrag 7: ARE Lärmschutz

Die umzuzonenden Flächen werden durch den Eisenbahn- und Strassenverkehrslärm beeinflusst. Sie sind bereits eingezont und erschlossen, womit bezüglich Immissionen gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung die Immissionsgrenzwerte gelten. Das Gebiet um den Bahnhof soll gemäss Bericht nach Art. 47 RPV mit weiteren gewerblichen Nutzungen gestärkt werden. Eine Erhöhung des Mindestanteils an gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen von 50% soll aus Sicht Lärmschutz erhöht werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Besonders in den zu einem Platz oder zur Strasse orientierten Erdgeschossen sollen weitere publikumsorientierte Nutzungen künftig angebracht werden. In den strassenabgewandten Erdgeschossen macht eine publikumsorientierte Nutzung keinen Sinn und soll daher dem Wohnen dienen. Ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen von 50% macht daher durchaus Sinn und wird daher nicht erhöht.

Antrag 8: ARE Parkplatzbedarf des Grenzbedarfs

Mit einem grösseren Spielraum für den massgeblichen Bedarf in % des Grenzbedarfs in Ziffer 8.8 Abs. 5 BZO ist von einem grösseren Parkplatzangebot und somit mehr motorisiertem, individuellem Ziel-/Quellverkehr auszugehen, was wiederum die Strassenlärmbelastung erhöht. Dadurch werden jedoch die spezifischen Anforderungen für die Gestaltungsplangebiete in Ziffer 8.13 BZO, welche attraktive, belebte und fussgängerfreundliche öffentliche Räume schaffen sollen, erschwert. Es ist daher zu prüfen, ob der massgebliche Parkplatz-Bedarf in % des Grenzbedarfs in Ziffer 8.8 BZO an die kantonale Wegleitung angepasst werden kann.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Damit ein grösserer Spielraum für Einzelfälle besteht, wird der Maximalwert für Bewohner in der Güteklasse C auf 120% festgelegt. Dieser ist nur für die Güteklasse C geltend. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sind auf ein angemessenes Parkplatzangebot angewiesen. Das Einzugsgebiet der Kunden geht weit über Pfungen hinaus und betrifft viele ländliche Gemeinden in der Region, die nicht optimal mit dem ÖV erschlossen sind. Dieser Wert wird daher belassen und ist für die vorliegende Situation angemessen und zweckmässig.

Antrag 9: ARE
Erhaltung der Planungswerte

Die überlagernde Festlegung "Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Erhaltung der Planungswerte" Ziffer 8.12 wurde aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz entweder im Zusammenhang mit der Einzonung oder der Erschliessung nach 1. Januar 1986 festgelegt. In der Zwischenzeit wurde einerseits die Parzelle Kat. Nr. 565 bereits mit lärmempfindlichen Räumen bebaut und andererseits die Einhaltung der Vorschriften mit dem privaten Gestaltungsplan Pfungen Nord gesichert. Die Vorschrift ist insofern nicht mehr erforderlich und kann ersatzlos gestrichen werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Zonenplan wie auch in der BZO Art. 8.12 ersatzlos gestrichen.

Antrag 10: ARE
Darstellungsverordnung VDNP

Am 1. August 2016 ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kraft getreten. Wir stellen fest, dass die Vorgaben grösstenteils noch nicht umgesetzt wurden. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten.

Das Titelblatt ist gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zusätzlich mit "Kantonsnamen" und "Druckdatum" zu ergänzen. Zudem sind für die Kernzone KA und KB in der Legende die Farbcodes gemäss Zonenplan zu übernehmen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Farbcodes sowie die Namensbezeichnung auf dem Titelblatt mit dem Kanton werden angepasst und ergänzt. Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum. Diese Information wird auf dem Plan ergänzt.

Antrag 11: RWU
Minimale Baumassenziffer

Die Planung am und um den Bahnhof Pfungen ist im Sinne der regionalen Gesamtstrategie Siedlung und wird deshalb begrüsst. Die Verschiebung des Zentrums hin zum Bahnhof entspricht dem Bedürfnis der Bevölkerung. Die Umzonung der ehemaligen Zentrumszone ist nachvollziehbar. In der Zentrumszone und der neuen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 werden bauliche Dichten gewählt, welche dem regionalen Richtplan entsprechen und eine angemessene Entwicklung zulassen. Gestützt auf den Richtplan stellt die RWU den Antrag, eine Mindestausnützung gestützt auf § 49 PBG für diese beiden Zonen festzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Eine Mindestausnützung gewährleistet im Gebiet eine innere Verdichtung und sichert eine angemessene bauliche Entwicklung. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist mit den Grundmassen in der Zentrumszone Z und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 eine Mindestausnützung vorzuschreiben. Damit der Eigentümer in seinen Rechten nicht eingeschränkt wird, muss bei einer teilweisen Überbauung nachgewiesen werden, dass bei einer vollständigen Überbauung die Mindestausnützung realisiert werden kann.

11.3 Einwendungen

Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen von Grundeigentümern eingegangen. Auf diese wird wie folgt Stellung genommen:

Hans Rudolf Frei,
Breiteackerstrasse 2

Der Grundeigentümer plant auf seinen beiden Parzellen Kat. Nrn. 186 und 187 den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Bei diesem Bauvorhaben ist er darauf angewiesen, dass er die derzeit zulässige Gebäudehöhe von 11.4 m voll ausnutzen kann. Gleiches gilt für die in der Zentrumszone zulässigen Flachdächer sowie den, bei Fassaden von mehr als 15.0 m unveränderten Grundabstand. Mit der Umzonung in die WG 2.4 würde ohne dauernd gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses lediglich noch eine Gebäudehöhe von 10.5 m gelten. Weiter wären in dieser Zone nur Schrägdächer zugelassen. Schliesslich müsste das Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 15.0 m einen erhöhten Grundabstand einhalten. Für den Grundeigentümer steht die Umzonung in Widerspruch zu den Zielsetzungen verdichtetes und höheres Bauen.

Es wird von Hans Rudolf Frei daher beantragt, die alte Zentrumszone neben der neuen Zentrumszone bestehen zu lassen bzw. alternative Lösungsvarianten auszuarbeiten. Damit kann verhindert werden, dass sich die Grundeigentümer unter Wahrung ihrer Bestandesgarantie baulichen Einschränkungen ihres Eigentums unterziehen müssten. Das verdichtete und höhere Bauen soll auch in diesem Gebiet weiterhin möglich sein.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Zwei verschiedene Zentrumszonen machen aus planerischer Sicht keinen Sinn. Damit aber die Grundeigentümer unter Wahrung der Bestandesgarantie keine baulichen Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, wird die Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG 2.4 so angepasst, dass diese keine strengeren Festlegungen als die heutige Zentrumszone aufweist. Somit drohen den Grundeigentümern keine Einschränkungen, die massive Wertverminderungen zur Folge haben könnten.

Die Gebäudehöhe wird von 10.5 m auf 11.4 m erhöht, in diesem Gebiet gilt neu keine Schrägdachpflicht und kein Mehrlängenzuschlag.

Rudolf Gut,
Dorfstrasse 21

Die Zentrumszone, welcher das Grundstück bisher zugeteilt war, liess eine vorbehaltlose Gebäudehöhe von 11.4 m zu. Die beabsichtigte Teilrevision knüpft neu daran, dass nur mit einer dauernd gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses die Gebäudehöhe auf 11.4 m erhöht werden kann. Für einen Vermieter ist es zum Teil problematisch, eine solche Nutzung dauernd gewährleisten zu können. Die Zentrumszone lässt bei besonders guter Gestaltung Flachdächer zu. Die beabsichtigte Teilrevision auferlegt dem Grundeigentümer neu ohne erkennbaren Grund eine Schrägdachpflicht. Auch dies schmälert das Nutzungspotenzial des Grundstückes und schränkt die Planungsfreiheit ein. Die maximale Gebäudehöhe in der Zone WG 2.4 ist auf mindestens 11.4 m festzusetzen und die Schrägdachpflicht aufzuheben.

Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Wie im vorherigen Antrag begründet, wird die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 so angepasst, dass diese keine strengeren Festlegungen als die heutige Zentrumszone aufweist.

Anhang

A1 Bau- und Zonenordnung (synoptische
Darstellung)

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Pfungen

Protokoll Nr. 5 vom 26. März 2018, Seite 92

- 45 04 Bauplanung**
04.05.1 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen
Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Bahnhof" - Feststellung des Eintritts der Rechtskraft und Auftrag zur Nachführung der amtlichen Vermessung

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 28.09.2017 genehmigte die Gemeindeversammlung die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Bahnhof".

Publikationen und Rechtskraftbescheinigungen

06.10.2017	Publikation des Abstimmungsergebnisses	amtliche Publikationsorgane
25.10.2017	Rechtskraftbescheinigung (5 Tage)	Bezirksrat
09.11.2017	Rechtskraftbescheinigung (30 Tage)	Bezirksrat
09.02.2018	Publikation der Anordnung	amtliche Publikationsorgane
09.03.2018	Fristablauf (30 Tage)	
21.03.2018	Rechtskraftbescheinigung	Baurekursgericht Kt. Zürich

Erwägungen

1. Mit Ablauf der unbenutzten Rechtsmittelfrist tritt die teilrevidierte Nutzungsplanung im Gebiet "Bahnhof" in Rechtskraft. Mit Schreiben vom 21.03.2018 bestätigt das Baurekursgericht, dass gegen den Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden ist.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Eintritt der Rechtskraft in der teilrevidierten Nutzungsplanung im Gebiet "Bahnhof" wird festgestellt.
2. Die Gossweiler Ingenieure AG, Effretikon, als Nachführungsstelle für die amtliche Vermessung werden beauftragt, die amtliche Vermessung nachzuführen.
3. Mitteilung an:
 - Gossweiler Ingenieure AG, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Gemeindekanzlei
 - Ablage

Gemeinderat Pfungen



Max Rütimann
Präsident



Stephan Brügel
Schreiber

VERSAND - 4. April 2018