



VERFÜGUNG

vom 11. April 2007

Hausen a.A. Privater Gestaltungsplan ROC Sihlbrugg Nord

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Dezember 2006 stimmte der Gemeinderat Hausen a.A. dem privaten Gestaltungsplan ROC Sihlbrugg Nord zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. März 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat Hausen a.A. ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des bestehenden Auto- und Occasionshandelsbetriebes geschaffen sowie die verkehrstechnische Erschliessung sichergestellt.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die gemäss rechtsgültigem Zonenplan (RRB Nr. 1644/1994) in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0 gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 3408 und 3409 sowie Teile von Kat.-Nrn. 3410 und 3411 in Sihlbrugg an der Sihltalstrasse. Gemäss Ziffer 1.1.3 der Bau- und Zonenordnung (BZO) muss für dieses Gebiet ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Süden und Osten an die Kantonsgrenze von Zug an.

Der gemäss kantonalem Verkehrsplan geplante Hirzeltunnel zwischen dem Autobahnende in Sihlbrugg und dem Autobahnanschluss der A3 in Horgen hat in Koordination mit dem Kanton Zug zu erfolgen. Mit der Bestimmung im Gestaltungsplan, wonach sich die Grundeigentümer verpflichten, alle Bauten und Anlagen im Bereich mit Abbruchrevers zu beseitigen, ist ein möglicher Anschluss im Bereich des Gestaltungsplangebietes sichergestellt.

Die Sihltalstrasse wird im Zusammenhang mit dem Bau der Nationalstrasse A4 im Konaueramt neu gestaltet. Das Konzept sieht einen durchgehenden Radweg von der Stadtgrenze Zürich bis zum Anschluss Kreisel Sihlbrugg vor. Im Bereich dieses Anschlusses ist

die definitive Führung des Radweges noch nicht beschlossen. Die Variante auf Gebiet des Kantons Zürich sieht einen kombinierten Rad-/Gehweg auf der Parzelle GS 3411 (Kat.-Nr. 1307) vor. Das Gestaltungsplangebiet wird auf den Parzellen GS 3410 (Kat.-Nr. 1076) und GS 3411 (Kat.-Nr. 1076) vom Talbach bis zur Kantonsgrenze beim Kreisel durch den regionalen Fussweg durchquert. Diese öffentliche Fusswegverbindung muss jederzeit gewährleistet sein.

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

Der private Gestaltungsplan umfasst den Plan mit Situation und Schnitte 1:500 sowie die dazugehörigen besonderen Bestimmungen. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt als Auszug des Gemeinderatsprotokolls Hausen a.A. vom 12. Dezember 2006 vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan ROC Sihlbrugg Nord, dem der Gemeinderat Hausen a.A. am 12. Dezember 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: ROC AG, Zugerstrasse 2, 8340 Sihlbrugg ZG

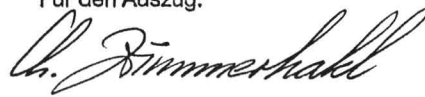
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr.	1'920.00	8000 001266 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	180.00	8000 001001 / 85122.75.000
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	270.00	8000 001001 / 85273.75.002
<hr/>			
Total	Fr.	2'370.00	

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Hausen a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an die Ingenieure für Geomatik Planung Werke (GPW), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 11. April 2007
061186/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Gemeinde Hausen a. A.



Privater Gestaltungsplan ROC Sihlbrugg Nord

Situation und Schnitte 1:500

Datum: 06.12.2006

Die Grundeigentümer:



ROC AG
Zugerstrasse 2
6340 Sihlbrugg

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

12. DEZ. 2006

Gemeinderat Hausen am Albis
Gemeindepräsident

Gemeindegemeinschaft
Gemeindegemeinschaftler

Von der Baudirektion
genehmigt am: 1. April 2007

BDV Nr.: 52/07

Für die Baudirektion:

Architekten

Rossi Architekten Baarerstrasse 112 6300 Zug Telefon / Fax 041 711 50 00 / 05
Datum: 28.08.2006 Geändert am: 06.12.2006 Format: 30/126

Legende:

- Perimetergrenze
- Mantellinie / Baufelder
- Verkehrsbaulinie
- Vordachbereich
- Grenz- / Wald- und Wegabstand
- Abgrenzung Bereich Reverspflicht

- Richtprojekt
- bestehende Bauten

sickerfähige Flächen

- geschlossener Wald
- Grünflächen
- Hochstämmige Bäume / Hecken

versiegelte Flächen

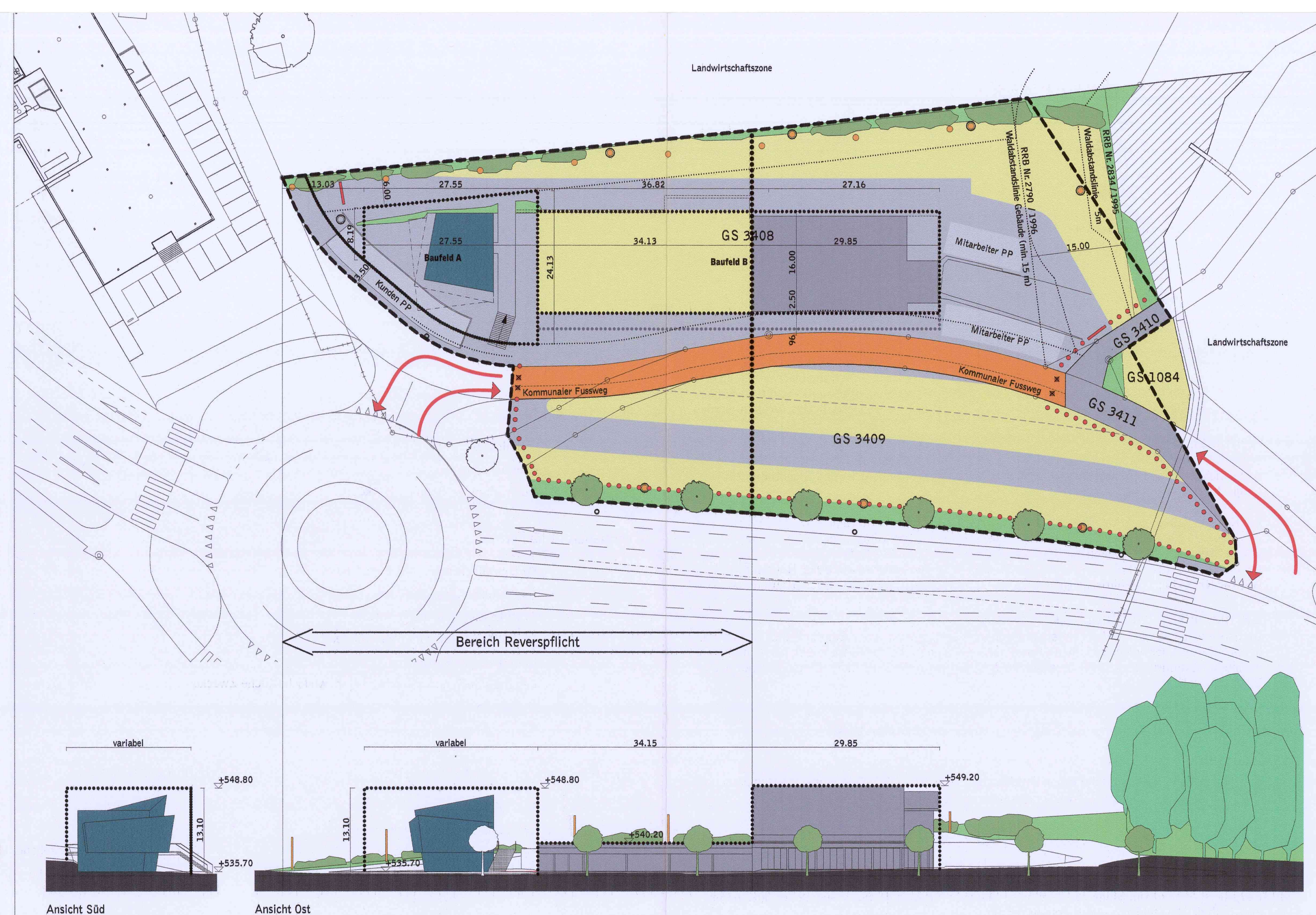
- Verkehrsflächen An- und Ablieferung
- Ausstellungsfläche Fahrzeuge
- Erschliessungsfläche für Kunden
- Parkplätze Kunden und Mitarbeiter
- Kommunaler Fussweg
- beschränktes Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke

Erschliessungs- und Wegfahrkonzept:

- Erschliessung
- × Wegfahrsperrn (versenkbare Poller)
- Wegfahrsperrn (fixe Poller)
- Wegfahrsperrn (Barrieren)

Beleuchtungskonzept:

- Stehlen
- Kandelaber
- Kandelaber bestehend
- Strassenlaternen bestehend



Besondere Bestimmungen:

Allgemeine Bestimmungen

- 1. Rechtsgrundlage**
Gestützt auf §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wird für das in Ziffer 4 bezeichnete Gebiet der private Gestaltungsplan "ROC Sihlbrugg Nord" aufgestellt. Das Gebiet ist gestützt auf die kommunale Bau- und Zonenordnung 1994 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.
- 2. Bestandteile**
Massgebliche Bestandteile des Gestaltungsplans "ROC Sihlbrugg Nord" sind:
- Situation- und Schnittplan 1:500
- Besondere Bestimmungen
- 3. Ziel / Zweck**
Zweck des privaten Gestaltungsplans "ROC Sihlbrugg Nord" ist die Schaffung einer verbindlichen Planungsgrundlage für den Neubau und die Erweiterung des bestehenden Auto- und Occasionshandelsbetriebs. Zudem soll die verkehrstechnische Erschliessung planerisch sichergestellt werden.
- 4. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans "ROC Sihlbrugg Nord" bezieht sich auf die ausgewiesenen Flächen innerhalb des Perimeters. Folgende Grundstücke und Eigentümer sind tangiert:
GS Kat.Nr. 1084: Mito Sihlbrugg AG, Zugerstrasse 2, 6340 Sihlbrugg
GS Kat.Nr. 3408: Mito Sihlbrugg AG, Zugerstrasse 2, 6340 Sihlbrugg
GS Kat.Nr. 3409: Vonplon Architektur AG, Falkenweg 3, 6340 Baar
GS Kat.Nr. 3410: Politische Gemeinde Hausen a.A., Zugerstrasse 10, 8915 Hausen a.A.
GS Kat.Nr. 3411: Politische Gemeinde Hausen a.A., Zugerstrasse 10, 8915 Hausen a.A.
- 5. Lärmschutz / Empfindlichkeit**
Im ganzen Gestaltungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Die zugelassene Betriebs- und Abwärtswohnung ist aufgrund der Lärmsituation nur möglich, wenn sie vollständig lärmabgewandt nach Westen orientiert ist.

Ausnützung, Bauweise, Gestaltung und Erschliessung

- 6. Bebauung**
Für die im Situation- und Schnittplan bezeichneten Baufelder dürfen die folgenden Baumassen (Volumen über gewachsenem Terrain) nicht überschritten werden:
Baufeld A: 2'000 m³
Baufeld B: 7'500 m³
- 7. Besondere Gebäude**
Besondere Gebäude im Sinne von § 273 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes dürfen nur innerhalb der Baufelder A und B erstellt werden.

- 8. Nutzweise**
Der Gestaltungsplanperimeter dient zur Schaffung der Infrastruktur eines Regionalen Occasionscenters. Die Nutzweise beschränkt sich grundsätzlich auf rein gewerbliche Zwecke. Eine an den Standort gebundene Betriebs- beziehungsweise Abwärtswohnung ist jedoch zulässig. Innerhalb des Perimeters sind nur Gewerbe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.
- 9. Gestaltung der Gebäude**
Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 10. Umgebungsgestaltung**
Die Grünflächen, Bäume und Hecken sind gemäss Planeintrag vorzusehen. Diese sind im Bau- bewilligungsverfahren zu definieren.
- 11. Erschliessung**
Die Erschliessung wird wie folgt festgelegt:
- Kundenparkplätze: Zu- und Wegfahrt über die Pfaffenobelstrasse via Kreisel.
- Anlieferung und Mitarbeiter: Zu- und Wegfahrt südlich über Kat.Nr. 3408 via Kreisel und nördlich über Kat.Nr. 3411 via Sihlhalstrasse.
- öffentliches Fusswegrecht: Innerhalb von Kat.Nr. 3408 entlang von gemeinsamer Grenze zu Kat.Nr. 3409.

- 12. Beleuchtungskonzept**
Für das Beleuchtungskonzept mittels Stehlen und Kandelaber gelten die Festlegungen im Situationsplan. Das Detailprojekt ist im Bau- bewilligungsverfahren im Zusammenhang mit dem detaillierten Umgebungsplan festzulegen.

Schlussbestimmungen

- 13. Beseitigungsrevers**
Innerhalb des Gestaltungsplanbereichs der mit einer Reverspflicht belegt wurde, ist mit allen baurechtlichen Bewilligungen der nachfolgende Abbruchrevers einzutragen:
"Die von der kommunalen Baubehörde mit diesem Baubeschluss bewilligten Bauten und / oder Anlagen sind Provisorien im Sinne von § 321 PBG und müssen vom jeweiligen Grundeigentümer und / oder vom Eigentümer der Bauten und / oder Anlagen auf erste Aufforderung der kommunalen Behörde hin innert 12 Monaten, vom Empfang der Aufforderung an gerechnet, entschädigungslos beseitigt werden. Dieser Abbruchrevers kann nur im Zusammenhang mit einem rechtskräftigen Strassenprojekt zum Vollzug gebracht werden, das aufgrund des kantonalen Richtplans zu realisieren ist."
- 14. Verhältnis zu übergeordnetem Recht**
Soweit die besonderen Bestimmungen des Gestaltungsplans nichts Abweichendes regeln, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bau- und Zonenordnung 1994 der Gemeinde Hausen am Albis.
- 15. Inkrafttreten**
Der private Gestaltungsplan "ROC Sihlbrugg Nord" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



GEMEINDERAT HAUSEN AM ALBIS

Amt für Raumordnung und Vermessung

Zugerstrasse 10, Postfach 71, 8915 Hausen am Albis
Telefon 044 764 80 23
Telefax 044 764 80 29
E-Mail gemeinde@hausen.zh.ch
Homepage www.hausen.ch

Auszug aus dem Protokoll vom 12. Dezember 2006

Privater Gestaltungsplan ROC Sihlbrugg Nord

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Ausgangslage

Mit GRB vom 22. August 2006 (Nr. 92) hat der Gemeinderat den privaten Gestaltungsplan "ROC Sihlbrugg Nord" zur Vernehmlassung an die nebengeordneten Planungsträger freigegeben.

Die Publikation vom 1. September 2006 und die Vernehmlassung bei den nebengeordneten Planungsträgern hat nur wenig Resonanz gefunden. Von Privaten waren keine Reaktionen zu verzeichnen. Die nebengeordneten kommunalen Planungsträger nahmen den Gestaltungsplan, sofern sie sich zum Gestaltungsplan geäussert haben, ohne Ausnahme zustimmend zur Kenntnis. Bei den kantonalen Planungsträgern ist die Vernehmlassung auf grösseren Widerstand gestossen. Sowohl die Baudirektion des Kantons Zug wie auch des Kantons Zürich beantragten eine Planungszone, weil die südliche Hälfte des Gestaltungsplansgebiets die im Sachplan Verkehr enthaltenen Hirzelverbindung tangieren könnte.

An einer Besprechung vom 1. Dezember 2006 zwischen der Bauherrschaft, den Baudirektionen der Kantone Zürich und Zug sowie Vertretern der Gemeinde Hausen wurden die beantragten Planungszone besprochen. Dieselben konnten im Verlauf des Gesprächs relativiert werden. Man verblieb, dass von der Zustimmung der beiden Baudirektionen ausgegangen werden kann, wenn bei Baubewilligungen auf der südlichen Hälfte des Gestaltungsplansgebiets jeweils ein Abbruchrevers eingetragen wird. Der Abbruchrevers soll jedoch als besondere Bestimmung in den Gestaltungsplan integriert werden.

Erwägungen

Gestützt auf Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. In der Regel ist dieser Be-

richt sinnvoll und würde auch eingereicht werden. Im vorliegenden Fall wird mit dem Gestaltungsplan jedoch in keiner Weise von der Regelbauweise abgewichen. Der Bericht wäre somit einzig die Wiederholung des Berichts aus der letzten Revision der Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1994. Nachfolgend wird trotzdem auf die Punkte eingegangen, die sich nach Ansicht des Gemeinderats in der Zwischenzeit verändert haben bzw. die allenfalls einer Erklärung bedürfen.

Nutzung des Gestaltungsplangebiets

Über das Gebiet des privaten Gestaltungsplans "ROC Sihlbrugg Nord" wurde mit der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 1994 die Gestaltungsplanpflicht auferlegt. Ziel dieser Pflicht war eine planungsrechtliche Lenkungsmöglichkeit der Entwicklung des Gebiets von Sihlbrugg auf Hauser Boden. Die Entwicklung von Sihlbrugg auf der Seite des Kantons Zug hat jedoch in den letzten Jahren aus Sihlbrugg ein Gewerbegebiet entstehen lassen, welches am nördlichen Ende stark vom Occasion-Autohandel geprägt wird. Zum heutigen Zeitpunkt soll mit dem Gestaltungsplan deshalb erreicht werden, dass auf der nördlichen Seite ein guter Abschluss zwischen den bestehenden Gewerbe-zonen zur Landwirtschaftszone erreicht wird. Mit der geplanten Nutzung des Gestaltungsplangebiets mittels Erweiterung des bestehenden Occasion-Autohandels auf der Seite des Kantons Zug kann eine sinnvolle gewerbliche Nutzung generiert werden, die aus baulicher Sicht verhältnismässig kleine Eingriffe erfordert.

Lärmsituation

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an der Ostseite in unmittelbarer Nachbarschaft zu der stark befahrenen Sihltalstrasse und zum Verkehrsknoten an der Südseite. Die aus der Verkehrssituation resultierende Lärmsituation schränkt die Nutzungsarten innerhalb des Gestaltungsplangebiets massiv ein. Eine Gebietsentwicklung mittels Wohnnutzung muss aufgrund der Lärmsituation zum Vornherein ausgeschlossen werden. Einzig nach Westen orientierte Wohnungen vermögen die Anforderungen der Lärmschutzverordnung zu erfüllen. Die Lärmsituation zwingt die Grundeigentümer somit eine gewerbliche Nutzung auf dem Gebiet zu realisieren, was mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erreicht wird.

Verkehr

Die Nutzung innerhalb des Gestaltungsplangebiets vermag keinen wesentlichen Mehrverkehr für das Gebiet Sihlbrugg zu generieren. Der grösste Teil der Flächen wird als Ausstellfläche für Occasionautos benötigt, aus denen nur eine marginale Zunahme des Verkehrs resultiert.

Die Anlieferung erfolgt über die bereits heute bestehenden Verkehrsanlagen innerhalb des Gestaltungsplangebiets. Die einzige diesbezügliche Änderung wird die Abschränkung der Durchfahrt für den öffentlichen Verkehr sein. Die Anlieferung wird somit vom Kundenverkehr getrennt resp. erfolgt in einem separaten Bereich.

Für die Besucher resp. Kunden wird im Bereich des Baufeldes A ein neuer Parkplatz erstellt, der direkt ab dem Kreisel zu erreichen ist. Die Fahrzeuge der Kunden werden bewusst auf einem Parkplatz ausserhalb des abgeschränkten Perimeters platziert. Wildes Parkieren kann somit weitgehend unterbunden werden.

Die Mitarbeiter erhalten Parkieranlagen innerhalb des abgeschränkten Perimeters, damit Überschneidungen mit den Kundenparkplätzen verhindert werden können.

Öffentliche Gewässer

Entlang der nördlichen Seite des Gestaltungsplangebiets fliesst der Talbach (öffentliches Gewässer Nr. 12). Der Talbach wird innerhalb des Gestaltungsplangebiets eingedolt geführt. Eine Öffnung des Gewässers ist aufgrund der heutigen und der geplanten Situation nicht möglich und kann auch aus Kapazitätsgründen nicht verlangt werden. Zum heutigen Zeitpunkt wird der Gewässerabstandsbereich bereits als Parkierungsfläche genutzt, was sich auch mit dem Gestaltungsplan nicht verändern soll. Eine entsprechende Ausnahmegewilligung ist, falls dieselbe noch nicht vorhanden sein sollte, mit dem Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Altlasten und Bodenverschiebung

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 0004/I.0017. Ausserdem ist der nördliche Bereich innerhalb des Perimeters für das kommunale Bodenverschiebungsverfahren. Die Abklärung der Altlastensituation wird im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren erfolgen. Da jedoch praktisch keine Verschiebungen des bestehenden Bodens geplant sind, wurde diese Frage bisher noch nicht näher geklärt.

Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet wird bereits zum heutigen Zeitpunkt im Trennsystem entwässert. Das Meteorwasser wird zum Teil direkt in die Sihl und zum Teil in den Talbach geleitet. Am Entwässerungssystem wird nichts verändert.

Weitere Themen der Umweltschutzgesetzgebung

Die nachfolgend erwähnten Themen der Umweltschutzgesetzgebung werden für das Bauvorhaben als nicht relevant erachtet:

- Lufthygiene
- Nicht ionisierende Strahlung
- Energie
- Stoffe
- Grundwasser
- Archäologie
- Katastrophenschutz

Einwendungen aus der Vernehmlassung

Wie bereits in der Ausgangslage beschrieben, haben einzig die Baudirektionen der Kanton Zug und Zürich bedenken zum Gestaltungsplan angemeldet. Diese Bedenken konnten jedoch am Tisch bereinigt werden, in dem bei Baubewilligungen innerhalb des südlichen Teils des Gestaltungsplangebiets ein Abbruchrevers verfügt wird. Unter dieser Voraussetzung stellten beide Baudirektionen ihre vorbehaltlose Zustimmung zum Gestaltungsplan in Aussicht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich der private Gestaltungsplan "ROC Sihlbrugg Nord" an die bestehende Situation in Sihlbrugg gut einzupassen vermag. Er bildet einen sinnvollen Siedlungsabschluss, der einen harten Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftszone verhindert.

Abschliessend ist noch zu bemerken, dass die Gestaltungsplanpflicht für das Bauland in Sihlbrugg nach heutigen Erkenntnissen und mit der heutigen Umgebungssituation wohl kaum noch Sinn machen würde. Die Rahmenbedingungen haben sich in den letzten 10 Jahren derart stark verändert, dass eine andere Nutzung als Gewerbe oder Industrie für Sihlbrugg nicht mehr in Frage kommt. Auch die Erkenntnisse aus der kantonalen Richtplanung resp. aus dem eidgenössischen Sachplan Verkehr lassen die grössten Optimisten einer naturnahen Nutzung von Sihlbrugg verstummen.