



Privater Gestaltungsplan "Huebstrasse"

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Luftbild Tagelswangen (Quelle: Google Maps)

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Grundlagen	5
	2.1 Siedlung und Bebauung	5
	2.2 Heimatschutz	7
	2.3 Erschliessung und Verkehr	8
	2.4 Umwelt	9
	2.5 Ver-/Entsorgung	10
	2.6 Grundstücke	12
	3. Bebauungskonzept	13
	4. Regelungsinhalte Gestaltungsplan	16
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	16
	4.2 Bebauung	17
	4.3 Nutzungen	19
	4.4 Aussenraum	19
	4.5 Gestaltung	20
	4.6 Erschliessung	20
	4.7 Umwelt	21
	4.8 Etappierung	21
	4.9 Inkrafttreten	22
	5. Auswirkungen	23
	6. Mitwirkung	24
	6.1 Vorbemerkung	24
	6.2 Vorprüfung	25
	7. Planungsablauf	30

Auftraggeber

Garage Markwalder AG,
Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild
Zina Lindemann, Tabea Marfurt, Reto Wild

1. Einleitung

Anlass

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3241 im Lindauer Ortsteil Tagelwangen befindet sich die Garage Markwalder AG. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, den Betriebsstandort freizugeben und an dieser Lage eine Überbauung mit Wohnnutzung zu realisieren. Das angrenzende Grundstück Kat. Nr. 2853 konnte kürzlich erworben werden. Auch auf umliegenden Grundstücken bestehen in absehbarer Frist Absichten zur Neubebauung. Das Bebauungskonzept für die Grundstücke soll gemeinsam entwickelt werden.

Das Gebiet entlang der Zürcherstrasse ist im regionalen Richtplan wie auch in der kommunalen Entwicklungsstrategie als Verdichtungsgebiet bezeichnet. Die Gemeinde Lindau bearbeitet in den kommenden Jahren eine Revision der Nutzungsplanung. Um die Bebauung unabhängig vom Planungsablauf der Gesamtrevision zu ermöglichen, soll ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

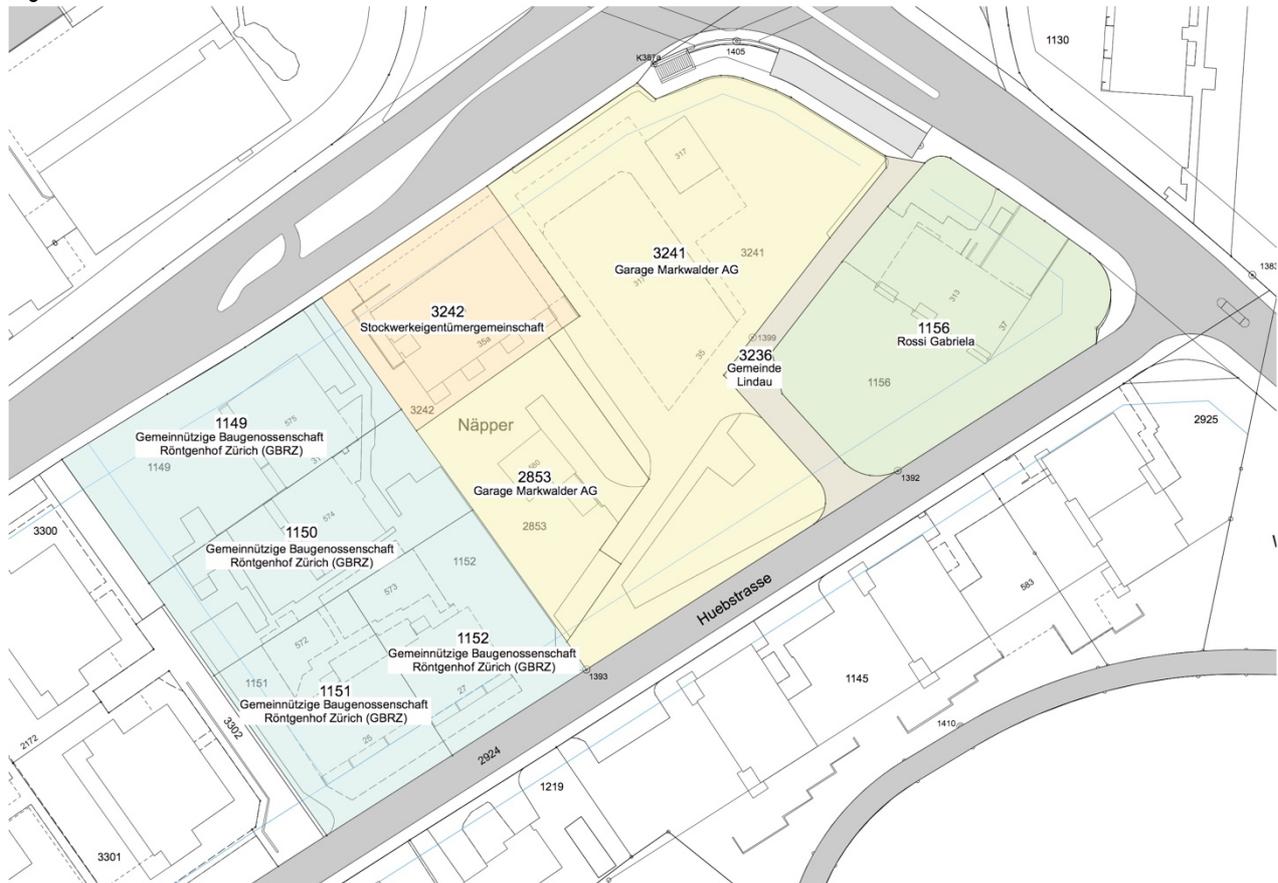
Perimeter

Der Perimeter umfasst die folgenden Grundstücke:
Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151, 1152, 1156, 2853, 3236, 3241 und 3242 mit einer Gesamtfläche von 10'741 m².

Der Perimeter wird zu drei Seiten von den Strassen Zürcherstrasse, Lindauerstrasse und Huebstrasse begrenzt. Im Westen wird er mit den Grundstücken der Baugenossenschaft abgeschlossen. Direkt westlich angrenzend wurden kürzlich Neubauten erstellt, weshalb eine Weiterführung des Gestaltungsplans in westliche Richtung nicht zweckmässig ist.

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke von verschiedenen Eigentümern. Nebst der Garage Markwalder AG sind Grundstücke der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich sowie private Einzelpersonen respektive Stockwerkeigentum im Perimeter vertreten. Auch die Zufahrtsstrasse wird in den Perimeter miteinbezogen.

Eigentümer



Zielsetzung

Ziel des privaten Gestaltungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der Grundstücke zu schaffen. Dabei wird insbesondere dem Aspekt der Verdichtung und der Etappierung auf den verschiedenen Grundstücken Rechnung getragen.

2. Grundlagen

2.1 Siedlung und Bebauung

Kantonale Richtplanung

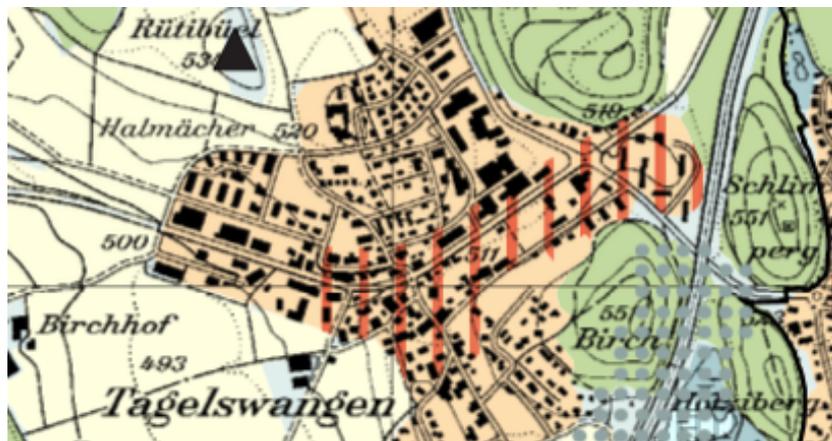
Lindau ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine Gemeinde des Typs "Landschaft unter Druck". In diesem Gemeindetypus sind zur Schonung der Landschaft Potenziale innerhalb der Siedlung im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren. Dabei soll auf eine hohe Qualität der Bauten und Aussenräume geachtet werden. Der Perimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebiets.

Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan weist dem Gebiet entlang der Zürcherstrasse eine hohe bauliche Dichte zu. Dies bedeutet gemäss Richtplan, dass eine minimale Dichte von $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ umzusetzen ist. Die Nutzungsdichte sollte ca. 100–200 Einwohner/ha erreichen.

Für die Zürcherstrasse als regionale Verbindungsstrasse ist eine Aufwertung der Ortsdurchfahrt mit mittlerem Realisierungshorizont festgelegt.

Regionaler Richtplan



Räumliche Entwicklungsstrategie Lindau

Für die anstehende Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde 2017 eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet. Darin wurden verschiedene Handlungsfelder und zugehörige Massnahmen festgelegt.

Strategie Tagelswangen

In Tagelswangen wird aufgrund der Nähe zum regionalen Zentrum Effretikon eine deutliche Verdichtung angestrebt. Entlang der Zürcherstrasse soll mit einer erhöhten Ausnützung der Anreiz für eine Transformation gesetzt werden. Die Konzepte sollen mit einem ganzheitlichen Ansatz entwickelt werden, z.B. über Studienverfahren. Der Strassenraum soll aufgewertet und baulich gefasst werden. Die Wohnungsgrundrisse sollen auf die Lärmproblematik reagieren.

Ziele Gebietsentwicklungen

Die Gemeinde möchte eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik betreiben, um die bedarfsgerechte Wohnbautätigkeit zu steuern. Dabei soll ein attraktives Wohnangebot in Gebietsentwicklungen eingefordert werden. Zudem soll der Mehrwertausgleich für sichtbaren Nutzen wiederverwendet werden.

Ziele für die anstehende Revision

In Gebieten mit mittlerer und hoher Dichte soll im anstehenden Revisionsprozess eine Erhöhung der Ausnützung geprüft werden.

Die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soll umgesetzt werden.

Entwicklungsstrategie



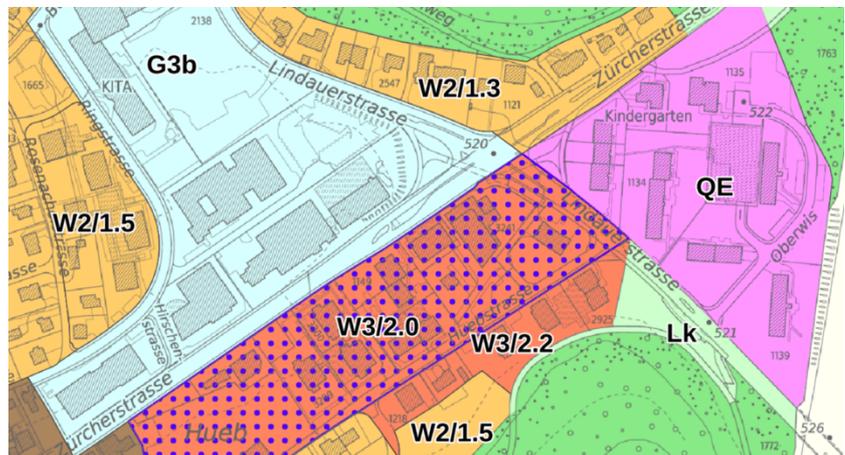
BZO und Zonenplan

Die Revision der BZO erfolgt basierend auf der räumlichen Entwicklungsstrategie ab Mitte 2019. Es werden die derzeit rechtskräftigen Instrumente abgebildet.

Zonierung W3/2.0

Der Perimeter liegt in der Wohnzone W3/2.0. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig, womit die Empfindlichkeitsstufe bei III festgesetzt wird.

Ausschnitt Zonenplan



Regelungen BZO

Die wichtigsten Grundmasse sind:

- Baumassenziffer max. 2.0 m³/m²
- Baumasse für verglaste Balkone u. dgl. max. 0.2 m³/m²
- Vollgeschosse max. 3
- Dachgeschosse max. 1
- Gebäudehöhe max. 10.5 m
- Gebäudelänge max. 30 m
- Grenzabstand mind. 5 m

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf die Baumasse um höchstens 0.2 m³/m² erhöht werden.

Im Gebiet entlang der Zürcherstrasse darf der maximale Gewerbeanteil maximal 60 % betragen.

Ab einer Gebäudelänge von 16 m ist der Grenzabstand um ein Viertel zu erhöhen, jedoch um höchstens 5 m.

Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain zulässig, jedoch nur auf der Hälfte des Gebäudeumfangs.

Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten sind Kinderspiel- und Ruheflächen im Umfang von mind. 15 % der Bruttonutzfläche vorzusehen.

Die erforderliche Arealfläche für Arealüberbauungen beträgt in der Zone W3 8'000 m². Die Baumasse kann um 0.1 m³/m² erhöht werden für Gemeinschaftsräume.

2.2 Heimatschutz

Kommunales Inventar



Das Gebäude an der Huebstrasse 37 ist im kommunalen Inventar als kommunales Objekt eingetragen. Eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Unterschutzstellung liegt nicht vor. Die Schutzwürdigkeit ist mittels Provokationsbegehren nach § 213 PBG zu klären.

Der Wohnbau von Walter Isler aus den späten 1950er-Jahren ist ein typischer Vertreter für den mittlerweile weit verbreiteten modernen Wohnblock im ländlichen Raum. Insbesondere der gut erhaltene Zustand der Bausubstanz wird an diesem Objekt hervorgehoben.

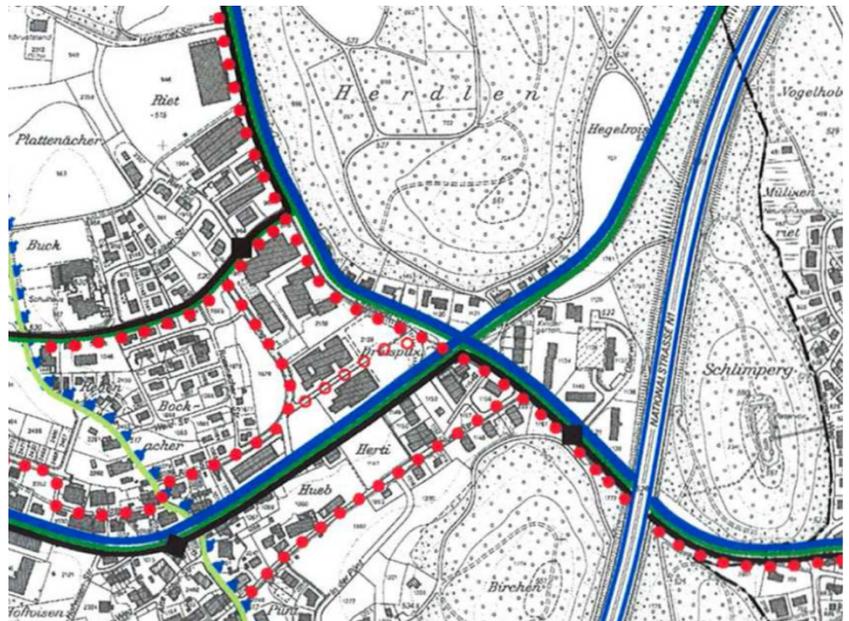
2.3 Erschliessung und Verkehr

Richtplan Verkehr

Die Zürcher- und die Lindauerstrasse sind im regionalen Richtplan als Verbindungsstrassen mit Radweg klassiert. Für die Zürcherstrasse ist eine Aufwertung Typ B (Zusatzfinanzierung nicht aus dem Strassenfonds) mit mittlerem Realisierungshorizont vorgesehen. Die Umgestaltung soll unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien erfolgen.

Die Huebstrasse ist im kommunalen Richtplan nicht speziell bezeichnet und deshalb als Quartierstrasse zu betrachten. Auf der Huebstrasse ist ein kommunaler Fussweg festgelegt. Auf der südlichen Strassenseite verläuft ein Trottoir. Die Studie "Überprüfung der Verkehrssicherheit auf dem kommunalen Strassenetz" von 2016 schlägt vor, die Tempo-30-Zone in Richtung Lindauerstrasse zu erweitern.

Verkehrsplan



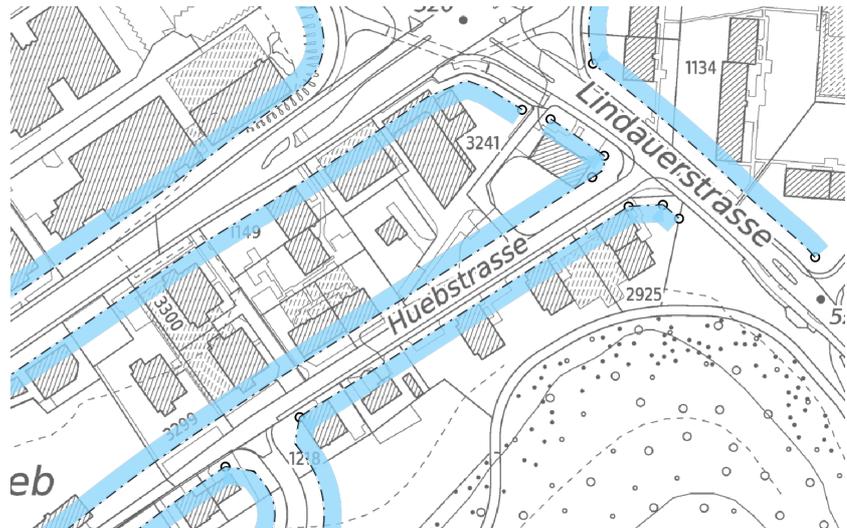
Erschliessung

Das Gebiet gilt in der Gemeinde Lindau als erschlossen.

Baulinien

Entlang der Zürcher- und der Lindauerstrasse sind kantonale Strassenbaulinien (VD Nrn. 5037 und 5039) ausgeschieden. Sie sichern einen Strassenabstand von mind. 6 m. Im Bereich der Unterführung im Knoten beträgt der Abstand zur öffentlichen Parzelle rund 3.5 m. Entlang der Huebstrasse verläuft eine kommunale Strassenbaulinie (RRB Nr. 2174). Der Abstand zur Strassenparzelle beträgt rund 7 m.

Baulinien



Parkierung

Die BZO schreibt den Minimalbedarf an Abstellplätzen nach Nutzungsart vor:

- Wohnen 1 PP/Wohnung bis 100 m²
1.5 PP/Wohnung über 100 m²
1 PP/4 Wohnungen für Besucher
- Dienstleistung/
Kleingewerbe 1 PP/100 m² Bruttonutzfläche (BNF)
1 PP/60 m² kundenorientierte BNF
für Besucher

Anschluss öffentlicher
Verkehr

Das gesamte Planungsgebiet liegt gemäss GIS-Browser des Kantons in der ÖV-Gütekategorie C. In unmittelbarer Nähe liegt die Bushaltestelle Oberwis. Diese wird von den Buslinien 650, 658 und 659 bedient. Die Bushaltestelle ist in beide Richtungen gut zugänglich für den Fussverkehr.

Diverse Fahrten der Buslinien sind zeitgleich und bilden damit keine wirkliche Erschliessungsverbesserung. Werden diese Fahrten nicht miteinbezogen, so ergibt sich eine Güteklasse D für das Gebiet.

2.4 Umwelt

Lärm

Die Bauzone ist durch die Zulässigkeit der Gewerbenutzung der ES III zugeteilt. Das Gebiet ist erschlossen, womit der Immissionsgrenzwert massgebend ist. Für die Überbauung sind keine weiteren Regelungen erforderlich. Auf Bestimmungen im Gestaltungsplan kann deshalb verzichtet werden.

Es liegt ein Lärmgutachten von Andreas Suter vor. Dieses zeigt auf, dass mit Grenzwertüberschreitungen von 1–4 dB(A) in der für Wohnnutzung kritischen Nachtphase zu rechnen ist. Dies ist bei der Gebäude- und Grundrisskonzeption zu berücksichtigen.

Gewässerschutz	Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A _u sowie im provisorischen Zuströmbereich Z _u . Gemäss Grundwasserkarte des Kantons ist kein Grundwasser zu erwarten.
Kataster der belasteten Standorte	Im Kataster der belasteten Standorte ist im Bereich der Tankstelle eine Belastung aufgrund des Betriebsstandortes eingetragen. Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Die Fläche muss nicht untersucht werden.
Prüfperimeter Bodenverschiebung	Durch die Lage an den Staatsstrassen liegt das Gebiet im Prüfperimeter Bodenverschiebung. Die Rechtswirkung entfaltet sich erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial.
Störfallvorsorge	<p>Der Perimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich der Zürcherstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist.</p> <p>Der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Zürcherstrasse betrug gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich im Jahre 2016 rund 7'000 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von 4.1 %. Für das Jahr 2040 prognostiziert das Gesamtverkehrsmodell eine Steigerung auf rund 10'000 Fahrzeuge (LKW-Anteil 3.5 %).</p> <p>Mit der Zunahme des Verkehrs- und Personenaufkommen steigen die Personenrisiken an. Das abgeschätzte Gefahrgutaufkommen wird aber auch zukünftig so gering sein, dass die Personenrisiken tragbar bleiben. Es werden keine Schutzmassnahmen angeordnet.</p>

2.5 Ver-/Entsorgung

Wasser	<p>Im regionalen Richtplan ist eine bestehende Wassertransportleitung entlang der Huebstrasse bezeichnet.</p> <p>Weitere kommunale Wasserversorgungsleitungen liegen entlang der Grundstücke der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich.</p>
--------	--

Abwasser

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Kanalisation ist ausreichend dimensioniert, im Generellen Entwässerungsplan sind keine Massnahmen vorgesehen. Über das ganze Gebiet dürfen bei Regenwetter maximal 144 l/s in das Netz eingeleitet werden. Für neue Anschlüsse gilt grundsätzlich:

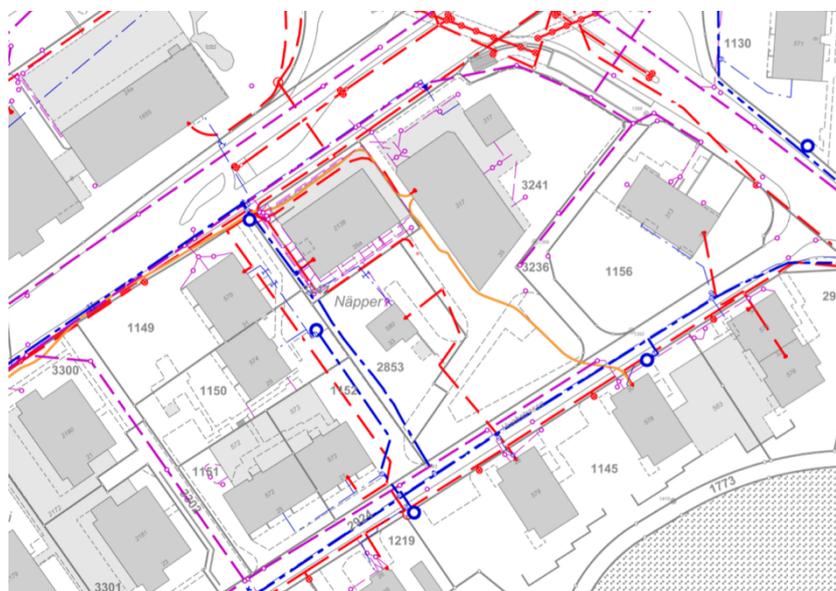
- Regenwasser ist auf der Liegenschaft vom Schmutzwasser getrennt abzuleiten. Die Zusammenführung erfolgt erst vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation.
- Die Versickerung von sauberem Regenwasser ist weiterhin konsequent in erster Priorität anzuwenden. Gemäss Versickerungskarte sind die Möglichkeiten jedoch "schlecht".
- Falls die Zürcherstrasse zu gegebener Zeit saniert werden soll, ist eine Erweiterung des Trennsystems ab Schacht 3108 denkbar. Aus diesem Grund ist bei Gesamtlösungen für das Areal die Entwässerung des Regenwassers über den Schacht 5104 anzustreben.

Wärme

Die Gemeinde Lindau ist eine Energiestadt. Mit einer aktiven Energiepolitik leistet die Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz.

Das Areal liegt gemäss der kommunalen Energieplanung im Prioritätsgebiet P1, für das ein Ausbau des bestehenden Holzwärmeverbands vorgesehen ist. Ein Teil der Gebäude ist bereits einem Holzwärmeverbund angeschlossen.

Leitungskataster



2.6 Grundstücke

Gebäudealter

Die bestehenden Gebäude weisen verschiedene Baujahre wie auch verschiedene Eigentümer auf. Deshalb muss eine etappierte Neubebauung des Gebiets im Gestaltungsplan vorgesehen werden.

Grundbuch

Es bestehen verschiedene Einträge im Grundbuch, wie z.B. Revers für Anlagen im Baulinienbereich und Dienstbarkeiten zu den Ver-/Entsorgungsleitungen.

Für den Gestaltungsplan sind die Einträge nicht relevant.

3. Bebauungskonzept

Vorgängig zum Gestaltungsplan wurde eine Konzeptstudie erarbeitet. Mit der Studie wurden verschiedene Ansätze von der Regelbauweise (Baumasse 2.0) in Stufen bis zur Baumasse 5.0 geprüft.

Städtebauliche Disposition

In allen Varianten wurde soweit möglich gegenüber der Strasse ein Riegel gebildet, um die hinten liegenden Bauten vor Lärm zu schützen. Für die Bebauung entlang der Huebstrasse sind verschiedene Bautypen denkbar.

Mit Punktbauten können einerseits die Grundstücksgrenzen weitgehend berücksichtigt werden, andererseits wird an die Körnigkeit der umliegenden Bauten angelehnt. Mit diesem Bautyp können an dieser Lage (Hof im Norden) Wohnungen mit guter Qualität erstellt werden.

Ein aufgelöster Blockrand respektive Zeilen entlang der Huebstrasse sind aufgrund der Ausrichtung nur mit dem Grundrisstyp Durchschusswohnung möglich. Zwischen den Riegeln entlang der Zürcherstrasse und der Bebauung entlang der Huebstrasse kann sich mit beiden Bebauungsmustern ein grosszügiger Freiraum aufspannen.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an den gegenüberliegenden Gebäuden entlang der Zürcherstrasse. Dort beträgt die Gesamthöhe in der Gewerbezone G3b 13.5 m. Dies entspricht rund vier Vollgeschossen. Damit kann sowohl der Strassenraum gefasst wie auch ein angemessener Übergang zu den dreigeschossigen Bauten südlich der Huebstrasse geschaffen werden.



Variante Punktbauten



Variante Zeilenbauten

Entlang der Zürcherstrasse ist eine Gebäudehöhe von 16.5 m verträglich. Diese resultiert aus einem erhöhten Erdgeschoss von 4 m Höhe für publikumsorientierte Nutzungen. Die gewerblich genutzten Flächen der Erdgeschosse präsentieren sich zum Strassenraum hin. Die Erschliessung der Wohnungen ist von der Strasse oder vom Innenhof denkbar.

Die Ausbildung von Attikageschossen wurde in der Bebauungsstudie verworfen. Insbesondere bei den Punktbauten ergibt sich ein unruhiges Gesamtbild. In der Fassadengestaltung sind freiere Formen denkbar.

Das Gebäude an der Huebstrasse 37 kann sowohl im heutigen Zustand bestehen bleiben als auch ersetzt werden durch einen Neubau mit ähnlicher Stellung. Beides lässt sich je nach Entscheidung eines Entlassungsbegehrens aus dem Inventar mit dem Bebauungskonzept vereinbaren.

Bauliche Dichte

Sowohl der regionale Richtplan wie auch die kommunale Entwicklungsstrategie sehen die Prüfung einer Erhöhung der Baumasse an dieser Lage vor. Verschiedene Dichtestufen von 2.0 (rechtkräftige BZO) bis 5.0 Baumassenziffer wurden im Entwurf wie auch im Modell überprüft. Die Baumassenziffer 4.0 wurde als optimale Dichte beurteilt. Die Bauten an der Zürcherstrasse weisen 4–5 Vollgeschosse und eine Tiefe von 12 m auf. Mit diesen Abmessungen kann auf die Lärmsituation Rücksicht genommen und eine gute Besonnung sichergestellt werden.

Mit der Baumassenziffer 4.0 wird die Massstäblichkeit des Quartiers nicht verändert. Die grosszügigen Freiräume und die Punktbauten bilden einen guten Übergang zu den benachbarten Gebäuden. Mit vier Vollgeschossen sind wohnhygienisch gute Grundrisse möglich. Bei einer höheren Dichte kann dies nicht mehr gewährleistet werden.



Baumasse 2.0



Baumasse 4.0



Baumasse 5.0

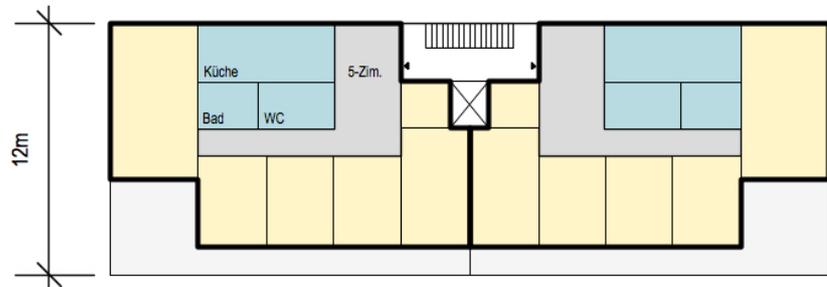
Erschliessung

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt rückwärtig über die Huebstrasse. Die Parkierung wird unterirdisch angeordnet. Die heutige Fortsetzung der Huebstrasse wird aufgehoben. Um eine etappierte Umsetzung zu ermöglichen, werden zwei Zufahrten zur Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgaragen können baulich getrennt oder gemeinschaftlich organisiert werden.

Grundrisse

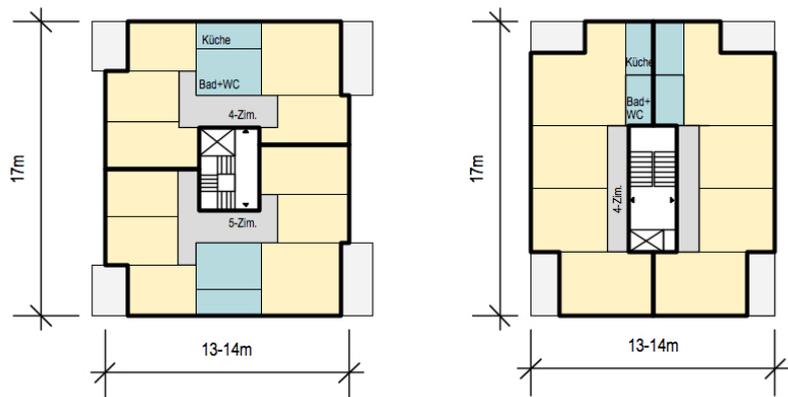
Die Grundrisse entlang den Strassen reagieren auf die Lärmsituation mit der Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der Süd- resp. Westseite. Die Erschliessungsflächen sowie die Nasszellen und die Küche liegen zur Lärmquelle orientiert.

Grundrisstypologie "Lärm"

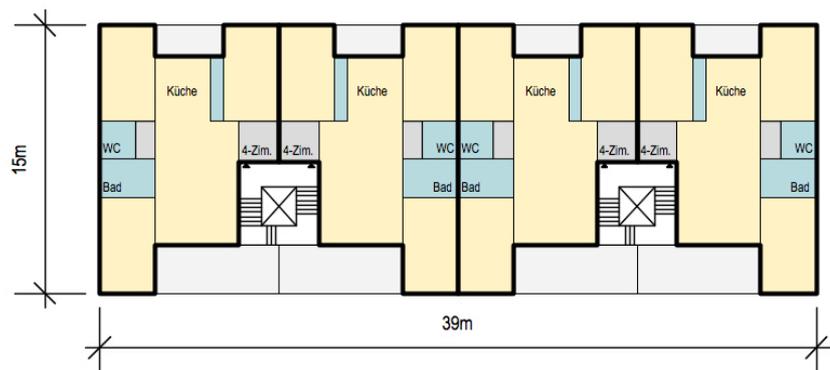


Für die Bebauung entlang der Huebstrasse sind die Wohnungen bei Punktbauten als Zweispänner organisiert. Bei Formen, die in Richtung aufgelöster Blockrand oder Zeilen gehen, sind aufgrund der Ausrichtung Durchschusswohnungen notwendig.

Grundrisstypologie "Punktbauten"



Grundrisstypologie "Zeilenbauten"



Aufhebung Kat. (3236) Huebstrasse

Die arealinterne Fortsetzung der Huebstrasse soll aufgehoben werden. Der motorisierte Verkehr wird ab der Huebstrasse in die Tiefgarage geführt.

Die entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarungen sowie die Entwidmung der Strasse werden separat zum Gestaltungsplan geregelt.

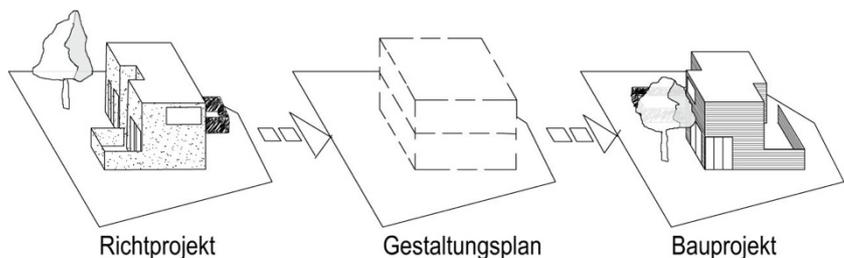
4. Regelungsinhalte Gestaltungsplan

Grundsatz Gestaltungsplan

Die gewünschte Baumöglichkeit weicht u.a. hinsichtlich der Baumasse sowie der Gebäudelänge und -höhe von der Grundordnung ab, weshalb der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



4.1 Allgemeine Bestimmungen

zu 1.1 "Zweck"

Der Gestaltungsplan bezweckt die Siedlungserneuerung und im Zuge derer eine verdichtete Neubebauung.

zu 1.2 "Geltungsbereich"

Rechtverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Die vorliegenden Erläuterungen dienen der Gemeinde und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangen keine Rechtskraft.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:
Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151, 1152, 1156, 2853, 3236, 3241 und 3242 mit einer Gesamtfläche von 10'741 m².

zu 1.3 "Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung"

Im Gestaltungsplan werden vorwiegend Abweichungen zur Grundordnung und Bestimmungen zur Qualitätssicherung festgelegt. Die übrigen gesetzlichen Bestimmungen von übergeordnetem Recht sowie von kommunalen Vorschriften sind einzuhalten.

Zur Auslegung der Baurechtsbegriffe ist die Fassung des PBG nach dem 28. Februar 2017 beizuziehen. Es werden die harmonisierten Baubegriffe eingeführt.

Bei künftigen Änderungen der BZO ist zu prüfen, ob die Änderungen eine Auswirkung auf den Gestaltungsplan respektive die vorgesehene Überbauung haben. Allenfalls sind die entsprechenden Übergangsbestimmungen zu formulieren.

4.2 Bebauung

zu 2.1 "Zahl und Lage"

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan, ausgehend von der Bebauungsstudie, mit einem Baubereich festgelegt. Die Zahl der Bauten innerhalb des Baubereichs ist frei. Soweit keine geschlossene Bauweise gewählt wird und entsprechende privatrechtliche Regelungen bestehen, sind die kantonalen Mindestgrenzabstände einzuhalten.

Hauptgebäude sind Gebäude, die keine unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten sind und die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Sie überschreiten die Maximalmasse für Klein- und Anbauten.
- Sie verfügen über Hauptnutzflächen.

Die Gebäude sollen vollständig innerhalb des Baubereichs liegen. Der Baubereich ist mit einem entsprechenden Spielraum festgelegt. Balkone sind vollständig innerhalb des Baubereichs anzuordnen. Eine Privilegierung nach § 100 PBG respektive § 6c ABV kann nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für Anbauten gemäss § 273 PBG.

Zur Verhinderung einer vollständig geschlossenen Bauweise sowie zur Sicherstellung einer guten Belichtung der untersten Stockwerke und Durchlässigkeit des Areals für den Fussverkehr werden Blickkorridore mit einem Anordnungsspielraum bezeichnet. Diese müssen frei sein von Hauptgebäuden. Balkone und Anbauten dürfen nicht in den freizuhaltenden Korridor ragen.

Der Baubereich ist auf die gültigen Baulinien abgestimmt. Die geltenden Grundabstände gegenüber den an den Perimeter angrenzenden Grundstücken sind eingehalten.

Das Objekt an der Huebstrasse 37 wird im Konzept als Inventarobjekt berücksichtigt. Bei einem Verzicht auf Unterschutzstellung kann auf diesem Grundstück das Bebauungskonzept weitergeführt werden.

zu 2.2 "Kleinbauten"

Unter Berücksichtigung der Gestaltungsanforderungen sind Kleinbauten auch ausserhalb des Baubereichs zulässig. Sie dürfen im Gegensatz zu Anbauten auch in den Blickkorridoren angeordnet werden, jedoch nicht im kantonalen Baulinienbereich.

zu 2.3 "Unterirdische Bauten"

Die Einstellhalle wird teilweise über den Baubereich hinausragen. Die Organisation innerhalb des Baubereichs wäre nicht zweckmässig, weshalb unterirdische Bauten und Unterniveaubauten auch ausserhalb des Baubereichs zugelassen werden.

Es ist zu beachten, dass unterirdische Bauten und Unterniveaubauten höchstens 50 cm über dem gestalteten Terrain liegen dürfen, um abstandsprivilegiert zu sein. Ansonsten sind sie als Hauptgebäude zu behandeln und können nicht ausserhalb des Baubereichs angeordnet werden.

Es wird sichergestellt, dass trotz unterirdischer Bauten Bäume gepflanzt werden können, die den Aussenraum aufwerten.

zu 2.4 "Massgebendes Terrain"

Das massgebende Terrain wird aufgrund des bestehenden Terrains festgesetzt. Damit entsteht Planungssicherheit für das Bauvorhaben. Die Höhendifferenz innerhalb des Perimeters beträgt ca. 6 m.

zu 2.5 "Baumasse"

Die zulässige Baumasse wird, gestützt auf die Bebauungsstudie, auf $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Die Dichte ist an diesem Ort verträglich und die Grundstücke können im Sinne der inneren Verdichtung besser ausgenützt werden. Um die Verdichtung sicherzustellen, gilt eine Mindestausnützung von 80 %.

Die Baumassenziffer von $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ umfasst auch die Baumasse für verglaste Balkone, Veranden u. dgl., die dem Energiesparen dienen. Es kann keine zusätzliche Baumasse gemäss § 13 ABV beansprucht werden.

Das Maximum für nicht an die Baumasse anrechenbare Kleinbauten wird auf 2 % der Grundstücksfläche beschränkt, um eine gute Umgebungsgestaltung sicherzustellen. Im gesamten Perimeter sind damit ca. 200 m^2 Fläche überbaubar mit Kleinbauten.

Die Mindestausnützung von 80 % muss nicht in einer Etappe realisiert werden. In jeder Etappe ist jedoch nachzuweisen, dass die Mindestausnützung künftig realisierbar ist.

zu 2.6 "Gesamthöhe"

Die Gesamthöhe beträgt aufgrund der Bebauungsstudie 13.5 m. Dies entspricht vier Vollgeschossen. Die Fassadenhöhe entspricht der Gesamthöhe. Damit werden künftige Konflikte mit einer in der BZO festgelegten Fassadenhöhe vermieden. Für den Bereich am Knoten Zürcherstrasse/Lindauerstrasse wird eine Gesamthöhe von 16.5 m festgelegt. Dies entspricht fünf Vollgeschossen. Die Erdgeschosse in diesem Bereich müssen eine lichte Höhe von 4 m aufweisen.

zu 2.7 "Gebäuelänge und Gebäudebreite"

Die Gebäuelänge ist innerhalb des Baubereichs frei. Der Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten. Die geschlossene Bauweise ist gemäss Art. 13 BZO zulässig.

zu 2.8 "Geschosszahl"

Die Geschosszahl wird nicht beschränkt. Im Rahmen der Gesamthöhe besteht ein Projektierungsspielraum.

4.3 Nutzungen

zu 3.1 "Gemeinnütziges Wohnen"

Die heute festgelegte Wohnnutzung mit einem Anteil an Gewerbe wird beibehalten, eine Bestimmung ist daher nicht notwendig. Der maximale Anteil an Gewerbe von 60 % gemäss BZO ist weiterhin zu beachten.

Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung wird ein Flächenanteil für gemeinnützigen und/oder preisgünstigen Wohnungsbau festgeschrieben. Die Beurteilung der Bauträger richtet sich nach den Richtlinien der Wohnbauförderung. Sie sind Bauträger, die nicht gewinnstrebig sind und sich zur Kostenmiete verpflichten. Dabei muss es sich nicht zwingend um subventionierten Wohnungsbau handeln.

4.4 Aussenraum

zu 4.1 "Aussenraumkonzept"

Die Bauherrschaft hat mit der Baueingabe ein Aussenraumkonzept einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, wie eine gute Aufenthaltsqualität sowie ein hoher ökologischer Wert erreicht werden. Unterschiedlichen Nutzergruppen (Kinder, Jugendliche, Betagte) sowie den umgebenden Lärmquellen ist bei der Gestaltung und der Materialwahl Rechnung zu tragen. Gegenüber der Zürcherstrasse gibt die räumliche Entwicklungsstrategie die Zielsetzung einer guten Strassenraumgestaltung vor. Bei der Gestaltung der Vorbereiche ist ein allfälliges Konzept für die gesamte Zürcherstrasse zu berücksichtigen.

Das Aussenraumkonzept hat die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Die Vorgaben der BZO sind daher zu übertreffen. Die Vorgaben zum Aussenraumkonzept ersetzen die Vorgaben von Art. 15 der BZO respektive sind darin enthalten.

Art. 28 der BZO gilt für das Gestaltungsplanareal. Zur Reduktion der Wärmebelastung ist der Anteil an versiegelten Flächen im Gebäudeumschwung möglichst gering zu halten. Die Begrünung von Flachdächern verbessert das Mikroklima. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind anderweitig genutzte Dächer (Terrassen).

4.5 Gestaltung

zu 5.1 "Anforderungen"

Mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und die Umgebung im Vergleich zu den geltenden Bestimmungen der Regelbauweise von "befriedigend" (§ 238 Abs. 1 PBG) auf "besonders gut" (§ 71 PBG) erhöht.

Die Gestaltung der Gebäudekörper soll ruhig und einheitlich sein. Bei der Ausbildung von Attikageschossen ist auf eine ruhige Erscheinung der Dachlandschaft zu achten. Es wird eine eher homogene Überbauung über das gesamte Areal angestrebt.

Bei der Gestaltung der Bauten sind insbesondere geeignete Massnahmen zur Reduktion der Lärm- sowie der Wärmebelastung vorzusehen.

zu 5.2 "Verfahren"

Die Beurteilung der erhöhten qualitativen Anforderungen erfolgt entweder über ein unabhängiges Fachgutachten oder über ein Konkurrenzverfahren. Damit kann das Lösungsspektrum im Gestaltungsplan noch offengelassen und dennoch eine hohe Qualität sichergestellt werden.

Die Gemeinde ist bei Konkurrenzverfahren in geeigneter Weise miteinzubeziehen.

4.6 Erschliessung

zu 6.1 "Zu- und Wegfahrt"

Die Zufahrt zur Tiefgarage für Neubauten erfolgt rückwärtig ab der Huebstrasse. Um eine etappierte Umsetzung zu ermöglichen, sind zwei Zufahrten mit einem Anordnungsspielraum vorgesehen. Aus lärmtechnischen Gründen ist eine Zufahrt für sämtliche unterirdischen Abstellplätze zu bevorzugen.

zu 6.2 "Auto-Abstellplätze"

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze wird die Berechnung basierend auf der geltenden BZO-Regelung festgelegt. Für die Realisierung gilt ein Spielraum, der gestützt auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs festgelegt wird. Dabei wird, wie in den Grundlagen beschrieben, von der Güteklasse D ausgegangen, entgegen der Berechnung im GIS-Browser des Kantons, der die Güteklasse C aufweist.

zu 6.3 "Velo-Abstellplätze"

Gemäss Art. 27 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder zu erstellen. Im Gestaltungsplan wird die Bemessung konkretisiert. Es wird ein Veloabstellplatz pro 60 m² massgeblicher Geschossfläche verlangt.

Aufgrund der möglichen Geschossfläche sind knapp 200 Veloabstellplätze vorzusehen. Diese sind in abschliessbaren Räumen im Unter- oder Erdgeschoss oder in gedeckten Unterständen in unmittelbarer Nähe der Gebäudeingänge zu platzieren.

4.7 Umwelt

zu 7.1 "Energie"

Es ist ein erhöhter Energiestandard einzuhalten. Massgebend ist die Einhaltung des Minergie[®]-Standards oder eines gleichwertigen oder höheren Standards. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

4.8 Etappierung

zu 8.1 "Etappenfolge"

Die Bebauung der verschiedenen Grundstücke wird voraussichtlich nicht in einer Etappe erfolgen. Die Etappenfolge kann frei bestimmt werden. Die Erschliessung (u.a. auch Baustellenzufahrt) hat für jeden Teilbereich nach Möglichkeit auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen.

Die zum Gebäude zugehörigen Aussenräume sind jeweils in derselben Etappe zu erstellen.

zu 8.2 "Übergangslösungen"

Je nach Etappenfolge sind auf den Zwischenstand angepasste Lösungen erforderlich. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, fallweise von den Bestimmungen abweichende Übergangslösungen zu bewilligen, sofern der vom Gestaltungsplan vorgesehene Endzustand nicht beeinträchtigt wird.

4.9 Inkrafttreten

zu 9. "Inkrafttreten"

Damit der Gestaltungsplan rechtskräftig wird, ist die Genehmigung der Baudirektion notwendig. Der Gemeinderat bestimmt die Inkraftsetzung.

5. Auswirkungen

Bebauung und Nutzung

Der Gestaltungsplan lanciert die in den übergeordneten regionalen und kommunalen Entwicklungsstrategien angestrebte Verdichtung entlang der Zürcherstrasse.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden gegenüber der heutigen Situation nicht verändert. Insbesondere die lärmexponierten Lagen können so bei Bedarf mit Gewerbeflächen belegt werden.

Mit der Festlegung der Mindestausnützung von 80 % wird eine minimale Ausnützung von $3.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gewährleistet. Dies entspricht den Vorgaben des regionalen Richtplans, welcher als minimale bauliche Dichte $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorsieht.

Das Objekt an der Huebstrasse 37 wird im Konzept als Inventarobjekt berücksichtigt. Bei einem Verzicht auf Unterschutzstellung könnte auf diesem Grundstück das Bebauungskonzept weitergeführt werden.

Freiraum

Durch die Lage des Baubereichs kann ein lärmgeschützter Innenhof mit Grünflächen entstehen. Ausserdem ist der Innenhof frei von Verkehr sowie durch die Gebäude geschützt und damit für Kinder gut geeignet. So bietet er den künftigen Bewohnern qualitätsvolle Nächsterholungsflächen.

Verkehr

Die neue Überbauung führt durch die höhere bauliche Dichte zu einer Verkehrszunahme.

Bei einem spezifischen Fahrtenpotenzial von 2.5 pro Abstellplatz wird gesamthaft mit ca. 420 Fahrten pro Tag gerechnet. Bei Gewerbeflächen erhöht sich das spezifische Fahrtenpotenzial.

Über die Huebstrasse sind bis und mit der Zufahrt zu den Liegenschaften Huebstrasse 19/21/23 ca. 120 Wohneinheiten erschlossen. Die Huebstrasse genügt mit 6 m Strassenbreite sowie einem Trottoir den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse gemäss Zugangsnormalien (mind. 4.5–5.5 m Breite sowie ein Trottoir).

Die Zufahrten ins Areal werden zusammengefasst.

Umwelt

Mit der Lage des Baubereichs kann auf die Lärmbelastung durch die Staatsstrassen reagiert werden. Besondere Auswirkungen auf Grundwasser, Boden und Luft, die das übliche Mass übersteigen, sind nicht zu erwarten.

6. Mitwirkung

6.1 Vorbemerkung

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 25. Juli 2019 vor.

Eingehende Prüfung der Einwendungen

Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft. Soweit er sich der Meinung der Antragssteller ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Behandlung der Einwendungen

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Nachfolgend sind alle Einwendungen in gekürzter Form wiedergegeben. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben. Der Bericht zu den Einwendungen ist von der Gemeindeversammlung mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen.

6.2 Vorprüfung

Würdigung

Die geplante Überbauung stellt einen Baustein zur Innenentwicklung im Zentrum von Tagelswangen dar. Der Gestaltungsplan regelt eine aufgelöste Blockrandüberbauung in angemessener Dichte. Die qualitativen Vorgaben zur Orientierung sowie zum Aussenraum sind noch zu vertiefen. Ebenso ist die Abstimmung der Bebauungsabsicht als aufgelöster Blockrand mit dem erforderlichen Lärmschutz noch genauer zu prüfen. Aus Sicht des Verkehrs ist wichtig, dass die kantonalen Baulinien nicht mit Kleinbauten überstellt werden. Weiter sind die Veloabstellplätze zu überprüfen. Unter Berücksichtigung der nachstehenden Anträge kann die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Antrag V1 Vermassung

Es sind Vermassungen oder Koordinaten für das Baufeld anzugeben.

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Dieser Arbeitsschritt ist für die Festsetzung vorgesehen.

Antrag V2 kommunales Objekt

Das bestehende Gebäude im Perimeter ist unter dem Informationsinhalt als kommunales Inventarobjekt zu bezeichnen.

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Das Gebäude wird im Erläuterungsbericht als Inventarobjekt beschrieben, dies wird im Situationsplan als Information ergänzt.

Antrag V3 Erdgeschosshöhe

Auf die Abhängigkeit der lichten Erdgeschosshöhe mit der Gesamthöhe (Ziffer 2.6) ist zu verzichten. Das Erdgeschoss soll sich in jedem Fall speziell auszeichnen.

Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich ist unabhängig der Gebäudehöhe eine gewisse publikumswirksame Erdgeschossnutzung erwünscht.

Empfehlung
Knotenbereich

Es fehlt die Betrachtung, wie der gesamte Kreuzungsbereich langfristig entwickelt werden und dabei eine Art Platz entstehen könnte, wie das Richtprojekt bereits andeutet. Es wird empfohlen, dies im Erläuterungsbericht genauer zu betrachten.

Stellungnahme

Die Entwicklung des Knotenbereichs ist nicht Sache der privaten Anstösser.

Antrag V4
Bestandsgebäude

Der Umgang mit dem Gebäude Huebstrasse 35a ist aufzuzeigen und entweder als Bestand oder als Neubau einzuzuzeichnen. Der Blickkorridor ist entsprechend auf die Gebäudelücke anzupassen, um einen Widerspruch mit dem bestehenden Gebäude zu vermeiden.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Gebäude Huebstrasse 35a wurde erst kürzlich erstellt, es muss deshalb damit gerechnet werden, dass dieser Bau noch einige Jahrzehnte so bestehen bleibt. Das Objekt wird als Gebäude gemäss der Variante "Punktbauten" dargestellt.

Für den Blickkorridor gilt ein Anordnungsspielraum. Da das Gebäude voraussichtlich noch etliche Jahre besteht, wird der Korridor auf die bestehende Gebäudelücke verschoben.

Antrag V5
Nutzung und Zugänge Erdgeschoss

Die Adressierung und die Gestaltung bzw. Nutzung der Erdgeschosses ist im Erläuterungsbericht genauer aufzuzeigen. Die Gebäudezugänge über die Zürcher- und Lindauerstrasse sind sicherzustellen. Der Situationsplan und die Bestimmungen sind entsprechend zu ergänzen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Zugänglichkeit der Gebäude wird im Rahmen des anschliessenden Konkurrenzverfahrens definitiv festgelegt. Der Gestaltungsplan lässt für die Anzahl und Form der Gebäude einen erheblichen Spielraum. Eine detaillierte Festlegung der Zugänge ist deshalb nicht stufengerecht.

Im Bebauungskonzept wird ergänzt, dass die gewerblich genutzten Flächen entlang der Strassen sich zur Strasse hin orientieren. Eine rückwärtige Erschliessung der Wohnbereiche ist aus heutiger Sicht nicht unzweckmässig.

Antrag V6
Blickkorridore

Der vorgesehene Blickkorridor an der Seite der Zürcherstrasse ist so weit wie möglich zu minimieren, beispielsweise mit einer torartigen Situation. Ein durchgängiges viergeschossiges Volumen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, ein durchgängiges Erdgeschoss und/oder partielle Reduktionen auf ein bis zwei Geschosse sind zu prüfen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Situation wurde geprüft. Ein durchgängiges Erdgeschoss wird aus städtebaulicher Sicht nicht ausgeschlossen. Das Gebäude Huebstrasse 35a wurde 2013 erstellt. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass dieser Bau noch einige Jahrzehnte so bestehen bleibt. Durch den zeitlich versetzten Erstellungszeitpunkt ist eine geschlossene Bauweise aus strukturellen Gründen nicht realistisch. An den Blickkorridoren wird deshalb festgehalten.

Antrag V7
Massnahmen Lärm

Es sind Grundrisse zu konzipieren, welche der Lärmproblematik gerecht werden. Der Innenhof ist mit geeigneten Materialien so zu gestalten, dass der Lärm bestmöglich gedämpft wird.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die im Erläuterungsbericht dargelegten Grundrisse zeigen eine mögliche Reaktion auf die Lärmproblematik. Die Machbarkeit ist grundsätzlich nachgewiesen. Im Bewilligungsverfahren sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Der Erläuterungsbericht wird bezüglich der Materialwahl im Innenhof ergänzt.

Hinweis
Anzahl Zufahrten

Aus lärmtechnischer Sicht sind zwei Zufahrten zur Tiefgarage nicht ideal. Sofern es die Bauplanung zulässt, soll die Erschliessung aller Parkplätze über eine einzelne gemeinsame Zufahrt erfolgen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Etappierung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar ist, kann darüber mit dem Gestaltungsplan nicht definitiv befunden werden.

Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Hinweis
Störfall

Der Planungssperimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich der Zürcherstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes des Störfallverordnung unterstellt ist. In der vorliegenden Planung wird die Störfallvorsorge nicht thematisiert. Die Personenrisiken dürften auch bei der geplanten Verdichtung im tragbaren Bereich liegen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema wird im Erläuterungsbericht ergänzt.

Antrag V8
Kleinbauten im Baulinienbereich

In der Bestimmung Ziffer 2.2 Kleinbauten ist der Bereich der kantonalen Baulinien herauszunehmen und wie folgt zu formulieren: "Mit Ausnahme des Bereichs der kantonalen Baulinien sind Kleinbauten...".

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Baulinienbereich ist bereits durch die übergeordnete Gesetzgebung gesichert. Gebäude im Baulinienbereich sind gemäss § 99 Abs. 1 PBG nur zulässig, sofern sie dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Auf diese Möglichkeit wird verzichtet.

Antrag V9
Velo-Abstellplätze

Die Bestimmung Ziffer 6.3 Velo-Abstellplätze ist an die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen sowie die VSS Norm 640 065-2011 anzupassen. Diese sehen mindestens 1 Abstellplatz pro 40 m² massgebliche Geschossfläche respektive pro Zimmer für Wohnnutzung vor.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Vorgabe von 1 Abstellplatz pro 60 m² ist nach Erfahrung der Gemeinde ausreichend.

Hinweis
Kommunales Parkplatzangebot

Bei der Festlegung des Parkplatzangebots soll der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze nach oben begrenzt werden. In diesem Zuge wird eine Anpassung der Parkplatz-Bestimmungen (Art. 26 BZO) der Gemeinde Lindau empfohlen, welche die kantonale Parkplatz-Wegleitung zugrunde legt.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird alle Artikel der BZO im Rahmen der beabsichtigten Revision der Ortsplanung überprüfen.

Empfehlung
Parkplatzbedarf

Mit Blick auf das kantonale Ziel, die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr zu legen, wird empfohlen, die minimale Anzahl an Autoabstellplätzen in den Gestaltungsplan-Bestimmungen massgeblich zu reduzieren und die Zuordnung zur ÖV-Gütekategorie C zu belassen.

Stellungnahme

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

Eine Differenz der Anzahl Abstellplätze zu den kantonalen Vorgaben entsteht vor allem durch die Berechnung der Abstellplätze für Besucher und bei grossen Wohneinheiten. Der errechnete Bedarf kann reduziert werden. An der ÖV-Gütekategorie D wird festgehalten. Effektiv liegt für den Bewohner keine verbesserte Erschliessungsqualität vor. Die theoretische Berechnung unterstützt den Umstieg auf den öffentlichen Verkehr nicht, somit ist eine Reduktion der Abstellplätze nicht zweckmässig.

Hinweis
Kommunales Parkplatzangebot

Bei der Festlegung des Parkplatzangebots soll der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze nach oben begrenzt werden. In diesem Zuge wird eine Anpassung der Parkplatz-Bestimmungen (Art. 26 BZO) der Gemeinde Lindau empfohlen, welche die kantonale Parkplatz-Wegleitung zugrunde legt.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird alle Artikel der BZO im Rahmen der beabsichtigten Revision der Ortsplanung überprüfen.

Empfehlung
Lokalklima

Gemäss Planhinweiskarte Lokalklima des Kantons Zürich weist der Perimeter bereits heute tagsüber eine sehr starke Wärmebelastung auf. Aufgrund der möglicherweise zusätzlichen Bodenversiegelung wird die nächtliche abkühlende Wirkung vermindert und die Aufheizung tagsüber verstärkt, so dass im Areal eine verstärkte Wärmebelastung im Sommer resultiert.

Die Dachbegrünung sowie die Erstellung eines Aussenraumkonzeptes werden begrüsst. Es wird empfohlen, weitere Massnahmen gegen eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu entwickeln.

Stellungnahme

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Der Erläuterungsbericht wird ergänzt.

7. Planungsablauf

Januar–Juni 2018	Erarbeitung Bebauungskonzept durch Planer
Juli 2018	Erarbeitung Gestaltungsplan durch Planer
21. August 2018	Besprechung Gestaltungsplan mit Auftraggeber
September–Oktober 2018	Überarbeitung Gestaltungsplan durch Planer
4. Dezember 2018	Beratung mit der Gemeinde
Anfang März 2019	Eingabe Gestaltungsplan durch Grundeigentümer an Gemeinde
Ende März 2019	Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat z.H. der Vorprüfung
April–Juli 2019	Vorprüfung
August–September 2019	Auswertung Vorprüfung, Bereinigung Gestaltungsplan
November 2019	Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat z.H. der öffentlichen Auflage und Anhörung
November 2019–Januar 2020	Öffentliche Auflage und Anhörung
Januar 2020	Auswertung Einwendungen, Bereinigung Gestaltungsplan
Februar 2020	Aufstellung Gestaltungsplan durch Auftraggeber
März 2020	Antrag und Weisung Gemeindeversammlung durch Gemeinderat, Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung
8. Juni 2020	Zustimmung zum Gestaltungsplan durch Gemeindeversammlung
3. Quartal 2020	Genehmigung Gestaltungsplan durch Baudirektion und Publikation