

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 7. Juli 2010

1033. Affoltern a. A., Privater Gestaltungsplan OVA-Areal (Genehmigung mit Vorbehalt)

Die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. stimmte am 21. September 2009 dem privaten Gestaltungsplan OVA-Areal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Januar 2010 und des Bezirksrates Affoltern a. A. vom 11. November 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Affoltern a. A. ersucht mit Schreiben vom 13. November 2009 um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Kauf des OVA-Areals beabsichtigt die Nestor Immobilien AG, das in der Gewerbezone G an zentraler Lage gelegene und durch die S-Bahn gut erschlossene Entwicklungsgebiet mit Hotel, Wohn- und Gewerbenutzungen umzugestalten. Gemäss Art. 12 der Bau- und Zonenordnung besteht für das Areal die Möglichkeit von Sonderbauvorschriften sowie der zusätzlichen Nutzung (Bonus) von 2 m³/m² oberirdischer Baumasse für Hotel, Kongresszentrum, Schulungsräume und dergleichen. Das Areal umfasst eine Fläche von 20572 m². Seit der Schliessung der Obstverwertungsanlage Affoltern im Jahre 2000 wurden die alten Produktions- und Lagerhallen für verschiedene Zwischenutzungen genutzt.

Im regionalen Richtplan ist das OVA-Areal als Bestandteil des wirtschaftlichen und kulturellen Zentrums der Region teils dem Arbeitsplatzgebiet, teils dem Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte zugewiesen. Damit soll in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden. Zudem ist für die dazu nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen.

Im Rahmen der Vorprüfung wies das Amt für Raumordnung und Vermessung insbesondere darauf hin, dass in Abstimmung auf das angestrebte Planungsziel der Planungszone Schwanden-Chalchhofen-Lindenmoos publikumsintensive Nutzungen auszuschliessen sind, die Siedlungsqualität im Sinne der inhaltlichen Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 83 Abs. 1 PBG sicherzustellen ist und für die im Gestaltungsplan festgelegten einzelnen Baufelder eine nutzungskonforme Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung vorzunehmen ist.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden aufgrund der nicht berücksichtigten Vorbehalte der Vorprüfung Gespräche mit Vertretungen der Gemeindebehörde und der Hess Investment geführt. Die folgenden Präzisierungen und Differenzierungen der Vorlage wurden mit der Behörde und den Investoren abgesprochen und von diesen auch befürwortet.

Planungszone

Das OVA-Areal ist von der mit BDV Nr. 113/2007 erlassenen Planungszone Schwanden-Chalchofen-Lindenmoos betroffen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll aufgezeigt werden, inwieweit das Verkehrssystem Obfelderstrasse mit Autobahnanschluss Affoltern a. A. den durch zusätzliche Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet ausgelösten Verkehr aufnehmen und mit welchen Massnahmen das Verkehrsproblem befriedigend gelöst werden kann.

Mit RRB Nr. 1634/2009 wurde im Rahmen einer Teilrevision des regionalen Richtplans innerhalb des regionalen Arbeitsplatzgebiets ein Teilgebiet für verkehrsintensive Einrichtungen bezeichnet. Das OVA-Areal ist nicht davon betroffen. Hier sind nur die im Gestaltungsplan festgelegten Nutzungen zulässig, nämlich Wohnen, Gewerbe, Hotel und dergleichen. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen. Damit steht die mit dem Gestaltungsplan verfolgte nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht im Widerspruch zum angestrebten Planungsziel der Planungszone.

Sicherung der Siedlungsqualität

Bezüglich Lage, Kubatur und Gestaltung der Bauten beschränkt sich der vorliegende Gestaltungsplan auf die Regelung der maximalen Gebäudehöhe in den einzelnen Baufeldern I–IV sowie auf die Bestimmung der maximalen Baumasse für das Baufeld I und die Baufelder II, III, IV. Die erforderlichen Umstände, welche die Beschränkung des Inhalts des Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen rechtfertigen würden, sind für das OVA-Areal nicht gegeben (§ 83 Abs. 4 PBG). Nach § 83 Abs. 1 PBG sind mit dem Gestaltungsplan auch Zahl und Lage sowie die äusseren Abmessungen der Bauten bindend festzulegen.

Damit das Qualitätsziel einer städtebaulich hochwertigen Bebauung mit Mischnutzung sichergestellt werden kann, ist der Eigentümer zu verpflichten, sich am Prinzip des Bebauungskonzepts der Nestor Immobilien AG zu orientieren, von dessen Modell eine Fotografie im Gestaltungsplan enthalten ist. Das Konzept sieht für das Baufeld I sechs punktförmige Wohnbauten, für das Baufeld II eine Baute für ein Pflegeheim, für das Baufeld III zwei Gewerbebauten, die das Innere des OVA-Areals mit Platz vor Bahn- und Strassenlärm schützen, sowie für

das Baufeld IV eine Hotelbaute vor, die mit dem zum Bahnhof orientierten Platz dem OVA-Areal einen prägenden Akzent gibt. Innerhalb dieses Prinzips wird dem Eigentümer eine Flexibilität eingeräumt, die für die einzelnen Baufelder wie folgt umschrieben wird:

Baufeld I (Wohnen)

Die lockere, an die umgebenden Wohnbauten angelehnte Bebauungsstruktur und die versetzte Anordnung der Gebäude sind zwingende Vorgaben. Es können drei bis sechs Gebäudekörper erstellt werden.

Baufeld II (Alterswohnen/Pflegeheim)

Es wird ein zusammenhängender grosser Baukörper parallel zur Obstgartenstrasse erstellt.

Baufeld III (Gewerbe)

Anordnung der Baukörper als Riegel parallel zur Obstgartenstrasse. Anzahl und Tiefe der Baukörper je nach dem Bedürfnis der gewerblichen Nutzung.

Baufeld IV (Gewerbe/Hotel)

Anordnung von ein bis zwei Baukörpern mit höchstens 25 m Gebäudehöhe in der gleichen Flucht wie auf dem Baufeld IV.

Für die Beurteilung der Siedlungsqualität im Sinne der gemäss Art. 4 der Gestaltungsplanvorschriften geforderten guten Gestaltung sind die Gestaltungsanforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG massgebend.

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich der schon heute stark belasteten Obfelderstrasse und der Eisenbahnlinie Affoltern a. A.–Mettmenstetten. Nach Grobberechnungen kann davon ausgegangen werden, dass bei den bestehenden Belastungen die Immissionsgrenzwerte der ES II bzw. der ES III im Gestaltungsplangebiet eingehalten werden können.

Hinsichtlich der einzelnen Baufelder ist deshalb eine nutzungskonforme Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung vorzunehmen. Dem Baufeld I wird die ES II zugeordnet und die Nutzung auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe beschränkt. Für das Baufeld II wird aufgrund des vorgesehenen Pflegeheims ebenfalls die ES II mit der gleichen Nutzungsbeschränkung festgelegt. Den Baufeldern III und IV wird die ES III zugeordnet und die Nutzung auf höchstens mässig störendes Gewerbe beschränkt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan OVA-Areal, dem die Gemeindeversammlung Affoltern a. A. am 21. September 2009 zugestimmt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Auflagen und Bedingungen:

a) Damit das Qualitätsziel einer städtebaulich hochwertigen Bebauung mit Mischnutzung sichergestellt werden kann, wird der Eigentümer verpflichtet, sich am Prinzip des Bebauungskonzepts der Nestor Immobilien AG zu orientieren.

b) Für die einzelnen Baufelder (I–IV) gelten folgende Bestimmungen:

Baufeld I (Wohnen)

Die lockere, an die umgebenden Wohnbauten angelehnte Bebauungsstruktur und die versetzte Anordnung der Gebäude sind zwingende Vorgaben. Es können drei bis sechs Gebäudekörper erstellt werden.

Baufeld II (Alterswohnen/Pflegeheim)

Es wird ein zusammenhängender grosser Baukörper parallel zur Obstgartenstrasse erstellt.

Baufeld III (Gewerbe)

Anordnung der Baukörper als Riegel parallel zur Obstgartenstrasse. Anzahl und Tiefe der Baukörper je nach dem Bedürfnis der gewerblichen Nutzung.

Baufeld IV (Gewerbe/Hotel)

Anordnung von ein bis zwei Baukörpern mit höchstens 25 m Gebäudehöhe in der gleichen Flucht wie auf dem Baufeld IV.

Für die Gestaltung sind die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG massgebend.

d) Den Baufeldern I und II wird die nutzungskonforme Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet sowie die Nutzung auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe beschränkt. Den Baufeldern III und IV wird die ES III zugeordnet und die Nutzung auf höchstens mässig störendes Gewerbe beschränkt.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Gemeinde Affoltern a. A. wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderung in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a. A., Marktplatz 1, 8910 Affoltern a. A. (E), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht und an GPW, Ingenieure für Geomatik Planung Werke (Nachführungsstelle), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi