GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

Kanton Zürich
Gemeinde Unterengstringen

.

.

Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Stand öffentliche Auflage

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31135 – 19.11.2024

Inhalt

1 KANTONALE VORPRÜFUNG RICHTPLANUNG 3
1.1 Richtplankarte Strassen / öffentlicher Verkehr 3
1.2 Richtplankarte Fuss- und Veloverkehr / öffentliche Bauten und Anlagen 3
1.3 Bericht und Richtplantext 4
1.4 Entwicklungskonzept 9

2 KANTONALE VORPRÜFUNG NUTZUNGSPLANUNG 10
2.1 Kernzonenplan 10
2.2 Bauordnung 10
2.3 Erläuternder Bericht 20

3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE 21

4 ANHÖRUNG 21

Auftraggeber

Gemeinde Unterengstringen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Anita Brechbühl, Joel Trummer

1 KANTONALE VORPRÜFUNG RICHTPLANUNG VERKEHR

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 13. September 2024 zur Richtplanung Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

1.1 Richtplankarte Strassen / öffentlicher Verkehr

1) Niederholzstrasse

Der regionale Richtplan Limmattal sieht die Niederholzstrasse als regionale Verbindungsstrasse und nicht als Hauptverkehrsstrasse vor. Die Niederholzstrasse in Weiningen ist ebenso eine regionale Verbindungsstrasse.

- Die Niederholzstrasse ist als geplante, regionale Verbindungsstrasse in den Richtplan aufzunehmen; Richtplankarte 1 (inklusive Legende) und Text (Kap. 4.7) sind entsprechend anzupassen. Für den auf dem Gebiet der Gemeinde Weiningen liegenden Teil der Niederholzstrasse ist dies ebenfalls vorzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.2 Richtplankarte Fuss- und Veloverkehr / öffentliche Bauten und Anlagen

2) Brücke über die Limmat F5; Generelles

In der Richtplankarte ist eine neue Querung der Limmat für einen Fuss-/Wander- und Radweg beim Chlosterkanal eingetragen. Da mit der Brücke «Weiningerstrasse» bereits eine Querungsmöglichkeit vom Dorfzentrum über die Limmat besteht, ist nicht ersichtlich, warum eine zusätzliche Brücke erforderlich ist.

Diese Vorhaben tangiert Uferbereiche, welche nach Art. 18 Abs. 1 NHG geschützte Lebensräume darstellen. Es handelt sich bei diesem Bereich um den einzigen, revitalisierten Uferbereich weit und breit. Dieser würde durch den Eingriff geteilt werden. Damit dieser Eingriff bewilligungsfähig ist, muss nach Art. 14 Abs. 6 NHV ein übergeordnetes Bedürfnis und die Standortgebundenheit nachgewiesen werden.

Weiter führt der neu angedachte, kombinierte Fuss-, Wander- und Radweg, welcher Teil einer Velohauptverbindung nach Schlieren ist, durch ein Waldareal. Gestützt auf Art. 18 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) weisen Richtplaneinträge im Wald lediglich

hinweisenden Charakter auf. Die rechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens, das ein Rodungsverfahren erfordert. In dem Zusammenhang muss ein Nachweis der Standortgebundenheit erfolgen.

- Der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit für die weitere Querung F5 über die Limmat ist aufzuzeigen.
- Eine neue Fussweg-/Veloverbindung über die Limmat ist baubewilligungspflichtig. Gelingt ein Standortnachweis, ist die Qualität der Einbettung in die Landschaft sowie die sorgfältige Gestaltung aufzuzeigen. Andernfalls ist auf den Eintrag zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Mit Beschluss Nr. 765/2024 vom 3. Juli 2024 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich die Entwürfe der Agglomerationsprogramme der 5. Generation zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Darin ist auf Höhe Kloster Fahr eine zusätzliche Fuss- und Velobrücke vorgesehen. Aus diesem Grund wird auf die Festlegung einer weiteren Fuss- und Velobrücke auf dem Gemeindegebiet von Unterengstringen verzichtet.

3) Brücke über die Limmat F5; Korrelation Betrieb Fähre

Die Fusswegverbindung als kommunale Verbindung über die Limmat ist vom Betrieb der Fähre abhängig. Im Erläuterungsbericht ist die Abhängigkeit vom Fährenbetrieb zu ergänzen. Ebenso ist unklar, weshalb die bestehende Verbindung zusätzlich als geplant vermerkt ist, diese aber unter «Massnahmen zur Netzlückenschliessung» nicht aufgeführt wird. Dies wiederholt sich etwas weiter westlich der Limmat nochmals, wobei die Überquerung von Schlieren nach Unterengstringen nicht vollständig über die Limmat gezogen wird.

- Die Situation bzgl. der Limmatübergänge ist zu klären und in den Unterlagen gemäss obigen Erläuterungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Es wurde festgestellt, dass sich die Rückmeldung auf ein Thema bezieht, das nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Unterengstringen liegt, sondern lediglich einen Koordinationsinhalt darstellt. Somit ist die Anpassung hinfällig.

1.3 Bericht und Richtplantext

4) Allgemeines; Teilrevision 2020 kantonaler Richtplan

Die Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplanes wurde am 11. März 2024 durch den Kantonsrat festgesetzt. Die Anpassungen sind für die Behörden nach § 19 Abs. 1 PBG verbindlich.

- Die Änderungen der Teilrevision 2020 sind im kommunalen Richtplan zu berücksichtigen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Allgemeines; Teilrevision 2022 kantonaler Richtplan

Empfehlung

In der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans wird in Bezug auf den Güterverkehr vorgeschlagen, dass insbesondere in dichten besiedelten Gebieten eine effizient und nachhaltig organisierte Logistik mit ausreichend Anhalte-, Umschlags- und Parkierungsmöglichkeiten, anzustreben ist. Diese bringt mitunter für den Werk- und Dienstleistungsverkehr einen Mehrwert.

Die Festsetzung durch den Kantonsrat wird im Frühling / Sommer 2025 erwartet. Somit wird dies für die Behörden des Kantons Zürich verbindlich (§ 19 Abs. 1 PBG).

- Es wird empfohlen, den kommunalen Richtplan, die BZO sowie den Masterplan bei der Weiterbearbeitung insbesondere in Gebieten mit Verdichtungsabsichten mit entsprechenden Aussagen zum Güter- und Dienstleistungsverkehr zu ergänzen.

Entscheid

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Anliegen wurden im Rahmen des Masterplans Zürcherstrasse behandelt. Im erläuternden Bericht zum Masterplan sind dazu Aussagen enthalten (vgl. Masterplan Kapitel 4.4). Die Empfehlungen wurden damit sinngemäss berücksichtigt. Weitergehende Regelungen auf Stufe Bau- und Zonenordnung oder im Verkehrsrichtplan wurden hingegen verworfen. Aus Sicht der Gemeinde sollen in Absprache mit den jeweiligen Bauprojekten massgeschneiderte Lösungen entwickelt werden.

6) Allgemeines; Entwässerung Verkehrsflächen

Im vorliegenden Bericht zum kommunalen Richtplan ist die Entwässerung der Verkehrsflächen nicht thematisiert. Die Gemeinde Unterengstringen verfügt über einen im Jahr 2003 genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP), welcher momentan überarbeitet wird. Die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser sind stets zu prüfen und wo möglich umzusetzen.

- Bei einer zukünftigen Bebauung sind neben der kommunalen GEP-Planung speziell auch die Richtlinie «Regenwasserbewirtschaftung Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser» (AWEL, 2022) sowie die SN 592000:2024 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» massgebend. Dies ist entsprechend im Bericht zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Allgemeines; Regenabwasser	Regenwasser ist möglichst an der Oberfläche zu halten oder mittels geeigneter Massnahmen beispielsweise gesammelt, langsam verdunstet oder versickert werden. Verschmutztes Regenabwasser ist vor einer Versickerung zu behandeln. Grundsätzlich ist die AWEL-Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung 2022 massgebend und entsprechend umzusetzen. • Bei Sanierungen/Umgestaltungen von Verkehrsflächen ist der Umgang mit Regenabwasser und der dazu notwendige Raum für die Strassenabwasserbehandlung, -versickerung und/oder -ableitung frühzeitig in die Planung zu integrieren. Dies ist entsprechend im Bericht zu ergänzen.
Entscheid	Das Anliegen wird berücksichtigt.
8) Kanton Zürich, Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich, Kap. 2.2	Der Bericht zum kommunalen Richtplan bildet nicht alle überkommunalen Schutzobjekte ab und ist in Kap. 2.2 wie folgt zu ergänzen: - Ensemble Landhaus Sparrenberg Vers.-Nrn. 11-14 (kantonale Bedeutung) - Wohn- und Atelierhaus Vers.-Nr. 512 (kantonale Bedeutung) - Architekteneigenheim Vers.-Nr. 378 (regionale Bedeutung) - Ensemble Landhaus Sonnenberg Vers.-Nrn. 1-3, 6 (regionale Bedeutung) - Landhaus zur Weid, Ortsmuseum Vers.-Nr. 8 (regionale Bedeutung) - Atelierhaus Gubler Vers.-Nr. 206 (regionale Bedeutung) - Schulhaus Büel Vers.-Nr. 301 (regionale Bedeutung) - Ehemaliges Fährenhaus Vers.-Nr. 66 (regionale Bedeutung)
Entscheid	Das Anliegen wird berücksichtigt.
9) Gesamtverkehrsstrategie, Kap. 4.2	Die Linie 89 soll gemäss aktuellem Stand des Fahrplanverfahrens ab Dezember 2025 von Frankental nach Unterengstringen, Sennenbüel verlängert werden. Die Linie 304 wird auf den gleichen Zeitpunkt eingestellt. • Das Kap. 4.2 ist gemäss obiger Erläuterung zu ergänzen.
Entscheid	Das Anliegen wird berücksichtigt.
10.1) Kommunale Ziele, Kap. 4.3	Im Kapitel 4.3 werden für die verschiedenen Verkehrsarten Festsetzungen gemacht, welche unter den «kommunalen Gesamtverkehrszielen» zusammengefasst werden. Gesamtverkehrliche Zielsetzungen fehlen jedoch. • Ergänzend zu den bisherigen Festlegungen sind zentrale kommunale Ziele des Gesamtverkehrs zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Im Kapitel 4.3 werden aufbauend auf den im Kapitel 4.2 aufgezeigten Stossrichtungen gesamtverkehrliche Zielsetzungen ergänzt.

10.2) Kommunale Ziele, Kap. 4.3

- Das Ziel zum Güterverkehr ist wie folgt zu ergänzen: «Der Transport und der Umschlag von Gütern erfolgen umweltgerecht, sicher und wirtschaftlich.»

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

11) Fuss-/Wanderwege, Kap. 4.4; Veloparkierungsanlage

Empfehlung

Bezüglich der Veloparkierungsanlage VP3 (Grund) sind potenziell Fruchtfolgeflächen (FFF) sowie natürlich gewachsener Boden betroffen. Dies stellen Schutzgüter dar, die bei der genauen Standortwahl der Parkierungsanlage zu berücksichtigen sind. Durch die Lagewahl auf den Parzellen Kat.-Nr. 2615 oder 2455 können Schutzgutkonflikte vermieden werden.

- Im Falle einer Beanspruchung von FFF ist eine Interessensabwägung vorzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die geplante Veloparkierungsanlage ist so zu platzieren, dass keine Fruchtfolgeflächen tangiert werden.

12) Fuss-/Wanderwege, Kap. 4.4; Fusswegnetz

Die Netzdichte in den nördlich der Zürcherstrasse gelegenen Einfamilienhaus-Quartieren wird als nicht optimal beurteilt. Diese Quartiere wirken in Nord-Süd-Richtung wie Barrieren, sodass Umwege entstehen.

- Das Fusswegnetz nördlich der Zürcherstrasse ist in Nord-Süd-Richtung zu verdichten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine Verdichtung des Fusswegnetzes in Nord-Süd-Richtung wurde geprüft. Im Bereich «Im Tauen» und «In der Breiti» (bestehende Strassen) wird eine Ergänzung vorgenommen. Darüber hinaus wurde die Bezeichnung von zusätzlichen geplanten Wegen in Anbetracht der kleinteiligen Parzellenstruktur und des damit verbundenen Eingriffs in Privateigentum als nicht verhältnismässig beurteilt.

Mit der Festlegung «*Bei allen Planungen und Bauvorhaben ist auf ein attraktives, dichtes und durchgängiges Wegnetz zu achten. Die Verbindung in die Nachbargemeinden und an das übergeordnete Wegnetz ist sicherzustellen.*» ergibt sich zudem die Handlungsanweisung, im

Zusammenhang mit Arealentwicklungen weitere Wegergänzungen situativ zu prüfen.

13) Radwege und Veloparkierungsanlagen, Kap. 4.5

Zwischen den Festlegungen im Bericht und dem Plan besteht eine Inkonsistenz: Unter Massnahmen Velowegnetz wird «VL1 Trottacherstrasse» als Massnahmen Längsverbindung bezeichnet. Auf dem Plan sind an dieser Stelle Massnahmen Knoten signalisiert.

- Die Konsistenz der beiden Dokumente ist zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

14) Öffentlicher Verkehr, Kap. 4.6

Von der Gemeinde gewünschte Weiterentwicklungen des Busangebotes, wie z.B. die innerörtliche Anbindung des Gebiets «West» sowie des Klosters Fahr werden aufgrund der geringen Nachfrage als kritisch beurteilt.

- Zukünftige Angebote sind im Rahmen der offiziellen Fahrplanverfahren zusammen mit dem zuständigen Verkehrsunternehmen (Verkehrsbetriebe Zürich VBZ) zu beurteilen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Weiterentwicklung des Busangebots und die Verbesserung der Erschliessungsqualität basieren auf übergeordneten Vorgaben zur Förderung einer nachhaltigen und flächeneffizienten Mobilität sowie auf der kommunalen Entwicklungsstrategie. Die konkrete Umsetzung muss gemeinsam mit den beteiligten Partnern geprüft werden.

15) Parkierung, Kap. 4.8

Das Zielbild Modalsplit wird unter Berücksichtigung der guten ÖV-Voraussetzungen als ehrgeizig, aber machbar eingestuft. In diesem Zusammenhang ist es nicht nachvollziehbar, dass sechs, resp. sieben öffentliche Parkierungsanlagen im kommunalen Richtplan festgesetzt werden.

- Die Pflicht zur Bewirtschaftung von öffentlichen Parkierungsanlagen ist verbindlich festzulegen, um das Zielbild Modalsplit erreichen zu können.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Bei den bezeichneten Parkierungsanlagen im öffentlichen Interesse handelt es sich um Anlagen, die bereits im rechtskräftigen kommunalen Richtplan enthalten sind. Ein Ausbau dieser Anlagen ist nicht geplant.

Die Gemeinde Unterengstringen verfügt über eine Parkraumverordnung, die das Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichem Grund regelt. Darin ist für alle öffentlich zugänglichen Parkplätzen eine

Parkraumbewirtschaftung vorgesehen; dies entweder über eine zeitliche Beschränkung der Parkdauer oder eine Gebührenpflicht.

1.4 Entwicklungskonzept

16) Erwägung zu Kap. 4.2.1

Im Text sind die Haupt- und Nebenverbindungen des kantonalen Velonetzplans aufgeführt. Entlang der Limmat ist eine Freizeitverbindung Nr. 66 (SchweizMobil) bestehend, diese Verbindungen sind auch Teil vom Velonetzplan. Sie wird aber im Text nicht erwähnt.

- Die Freizeitverbindung Nr. 66 (SchweizMobil) im Text aufführen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Massgebend für die Festsetzung sind die Unterlagen der Richtplanung.

17) Güterverkehr, Kap. 4.9

Empfehlung

Die in den übergeordneten Richtplänen festgesetzte Umschlagsanlage Hardwald sowie das festgesetzte Anschlussgleis sind von zentraler Bedeutung für die bauliche Entwicklung des rechten Limmatufers. Die Aussage des Entwicklungskonzeptes zum Güterverkehr, insbesondere zur Transformation Industriezone Hard widersprechen den übergeordneten Vorgaben sowie dem steigenden Bedarf an einer Umschlaganlage für Kies- und Aushub auf der rechten Limmatseite.

- In Abstimmung mit den kantonalen Zielen in Bezug auf den Güterverkehr wird empfohlen, die langfristigen Ziele für das Gebiet Hard erneut zu diskutieren.

Entscheid

Die Empfehlung wird entgegengenommen.

Begründung

Aus Sicht der Gemeinde Unterengstringen besteht diesbezüglich kein Widerspruch.

2 KANTONALE VORPRÜFUNG NUTZUNGSPLANUNG

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 18. September 2024 zur Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

2.1 Kernzonenplan

1) Privater Gestaltungsplan

Im Bereich des privaten Gestaltungsplans «Stolzwies West» ist eine Einzonung von einer Freihalte- in eine Kernzone vorgesehen. Der Einzonung kann zugestimmt werden. Sofern das Hauptgebäude und die beiden Nebengebäude nicht unter Schutz stehen ist zu prüfen, ob ein kantonaler Mehrwert anfällt. Aus den eingereichten Unterlagen ist unklar, ob das Bestandgebäude gemäss Art. 9 Abs. 2 BZO neu aufgebaut werden könnte.

- Zur Klärung der offenen Fragen ist der ARE-Rechtsdienst (Corinne Hafen, Tel. 043259 41 64) zu kontaktieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die entsprechenden Gebäude sind inventarisiert, es handelt sich also um potentielle Schutzobjekte. Eine Schutzverfügung besteht nicht. Bevor die Gebäude abgerissen und neu aufgebaut werden könnten, ist die Schutzwürdigkeit abzuklären und gegebenenfalls eine Schutzverfügung zu erstellen.

Mit dem Landpreismodell des Kantons kann nicht abgeklärt werden, ob mit der Einzonung der Gebäude in die Kernzone ein Mehrwert entsteht, für welchen eine kantonale Mehrwertabgabe anfällt. Dies kann erst nach Abschluss der Planung mittels einem spezifischen Gutachten ermittelt werden, welches das ARE dannzumal in Auftrag geben wird.

2.2 Bauordnung

2) Naturgefahren

Das Gemeindegebiet ist von Naturgefahren betroffen, weshalb bei planungsrechtlichen Festlegungen Gefahrenbereiche zu berücksichtigen sind und die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern ist. Die Bestimmung kann wie folgt lauten:

«*Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.*»

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 WWG, § 9 Abs. 1 Hochwasserschutz-Verordnung [HWSchV). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Die Bestimmung kann wie folgt lauten:

«*Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.*»

- Im Sinne der Erwägungen sind eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und eine Bestimmung zum Objektschutz aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Güterverkehr
Empfehlung

In der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans wird in Bezug auf den Güterverkehr folgender neuer Passus vorgeschlagen: «Insbesondere in dicht besiedelten Gebieten ist eine effizient und nachhaltig organisierte urbane Logistik mit den dafür notwendigen Umschlagplätzen vorzusehen, und es ist dafür zu sorgen, dass auch für den Dienstleistungsverkehr mit Waren (zum Beispiel Handwerker) ausreichende Anhalte- und Parkierungsmöglichkeiten bestehen».

Die Festsetzung durch den Kantonsrat wird im Frühling / Sommer 2025 erwartet. Entsprechende Aussagen fehlen sowohl im kommunalen Richtplan, in der BZO (insbesondere in den Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht und den Sonderbauvorschriften) wie auch im Masterplan Zürcherstrasse.

- Es wird empfohlen den kommunalen Richtplan, die BZO und der Masterplan in der Weiterbearbeitung, insbesondere bei Gebieten mit Verdichtungsabsichten, mit entsprechenden Aussagen zum Güter- und Dienstleistungsverkehr zu ergänzen.

Entscheid	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.
Begründung	Vgl. Begründung zu Anliegen 5) in Kapitel 1.3. Bericht und Richtplantext
4) Zoneneinteilung Art. 4 BZO	Die Landhauszone Wohnzone 1.2 wird aufgehoben und durch die Wohnzone 1.3 Hang ersetzt. Dabei wird eine höhere Baumasse ermöglicht. Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, wie sich die erhöhte Dichte mit den Zielvorstellungen der lockeren Hangbebauung vereinbaren lässt. • Die Vereinbarkeit ist gemäss obigen Ausführungen darzulegen.
Entscheid	Das Anliegen wird berücksichtigt.
5) Kernzone, Art. 6 BZO	In einem separaten Absatz soll präzisiert werden, dass die Kernzonenvorschriften Belange des Ortsbildschutzes abbilden. • Art. 6 ist gemäss obiger Ausführung zu ergänzen.
Entscheid	Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Ergänzung wird in Artikel 6 integriert, jedoch nicht als separater Absatz.
6) Abweichung von der Regelbauweise, Art. 8 BZO	Eine Abweichung mit zeitgenössischer Architektur darf von den Kernzonenbestimmungen abweichen, wenn auch weiterhin die Wahrung des Ortsbildes gesichert ist. • Der Artikel 8 Abs. 1 ist gemäss obiger Ausführung zu ergänzen. • Es wird bei Art. 8 Abs. 2 empfohlen die Bestimmung dahingehend zu präzisieren, dass eine Abweichung nur dann zulässig ist, wenn ein Fachgremium die Abweichung von den Kernzonenbestimmungen beurteilt.
Entscheid	Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.
7) Bezeichnete Bauten, Art. 9 BZO Abs. 3	Da Dachaufbauten ebenfalls wichtiger gestalterischer Bestandteil der Häuser der Kernzone sind, ist auf die Ausnahme der Dachaufbauten zu verzichten. • Die wichtigsten gestalterischen Komponenten der Dachaufbauten sind in den Kernzonenvorschriften zu ergänzen (Art. 9 Abs. 3).
Entscheid	Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bestimmung wurde falsch verstanden. Die Dachaufbauten sind explizit von der Bezeichnung ausgenommen, damit bestehende Dachaufbauten, welche dem Kernzonencharakter nicht entsprechend nicht «eingefroren» werden, sondern bei jedem Bauvorhaben deren Lage und Gestaltung neu nach den gestalterischen Grundsätzen der Kernzone beurteilt werden können. Dies gerade weil Dachaufbauten wichtige gestalterische Bestandteile der Kernzonenbauten sind.

8) Bezeichnete Bauten, Art. 9 BZO Abs. 4

Die Formulierung, dass Um- und Ersatzbauten (mit Ausnahme) keiner Ausnützungsbeschränkung unterliegen, widerspricht den Absätzen 1 und 2.

- Absatz 4 ist mit Absatz 1 und 2 abzustimmen und im Erläuterungsbericht darzulegen (Art. 9 Abs. 4).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

9) Bezeichnete Fassaden und Fristrichtungen, Art. 10 Abs 4 BZO

Es ist zu ergänzen, dass geringfügige Abweichungen unter Einhaltung der besonders guten Einordnung bewilligt werden können.

- Abs. 4 ist entsprechend er obigen Ausführung anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Bezeichnete Freiräume, Art. 11 Abs. 1 und 2 BZO
Empfehlung

Es wird empfohlen die Anzahl Bauten zu limitieren. Auch sollten für die Anlagen die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

11) Stützmauern und Einfriedungen, Art. 17 BZO
Empfehlung

Es wird empfohlen zu differenzieren, was mit der herkömmlichen Gestaltung gemeint ist. Falls hier die ortstypischen und historischen Elemente gemeint sind, müsse dies zur Verhinderung von gestalterisch unterwünschten Zuständen konkretisiert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

12) Garagen und Abstellplätze, Art. 18 Abs. 2

- Abs. 2 ist dahingehend zu ergänzen, dass die Abgänge besonders gut in die Umgebung zu integrieren sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

13) Grünflächenziffer in Zentrumszone und Zone für öffentliche Bauten, Art. 20 und 28 BZO
Empfehlung

Auch wenn die Zone für öffentliche Bauten in der Regel ausreichend Grünflächen aufweist, ist hier die Festlegung einer Grünflächenziffer in Erwägung zu ziehen; ebenso für die Zentrumszone. Es wird

empfohlen die «vergleichbaren qualitativen Massnahmen zur Umgebungsbegrünung» näher zu beschreiben.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweiseberücksichtigt.

Begründung

In der Zentrumszone gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den ab 1.12.24 in Kraft mit tretenden PBG-Änderungen kann gestützt auf §238a die Begrünung von geeigneten Flächen unabhängig einer Festlegung in der BZO verlangt werden. Für die Zentrumszone soll daher keine Minimalfläche pro Parzelle vorgegeben werden, sondern im Rahmen der guten Gestaltung von Bauten und Umgebung eine angemessene Begrünung eingefordert werden.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird analog den allgemeinen Wohnzonen eine Grünflächenziffer von 30% eingefordert damit den spezifischen Anforderungen der unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen genügend Rechnung getragen werden kann.

14) Grundmasse Fassadenhöhe, Art. 20 BZO

Der Fassadenhöhenzuschlag ist nur zugelassen, wenn Brüstung und Geländer in der Fassadenflucht angeordnet sind. Hierbei soll auf die Regelung in der Wohnzone Bezug genommen werden. Es wird empfohlen die Regelung zum Fassadenhöhenzuschlag gemäss obiger Erwähnung zu ergänzen.

- Für 3.5 m für das Attikageschoss soll mit den 3.3 m aus dem RPG verglichen werden und die möglichen Höhen überdenkt werden. Wenn der First deutlich höher als bis anhin ist, ist die Herleitung im Erläuterungsbericht darzulegen.

Entscheid

Das Anliegen bereits teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung erhält bereits die Vorgabe, dass die Brüstung nicht zurückversetzt sein darf. Das Mass von 3.5 m bei einem Attikageschoss wird in der Praxis als zweckmässiger erachtet also die im PBG enthaltenen 3.3 m, weshalb diese beibehalten werden. Die heute zulässigen 4 Vollgeschosse entsprechen in etwa der neu festgelegten Fassadenhöhe von 13.5 m. Die heute zulässige Firsthöhe von 7 m entspricht der neuen Gesamthöhe von 20.5 m. Es ergeben sich daher keine deutlich höheren Firste als heute.

15) Grundmasse Grünflächenziffer, Art. 21 BZO

In diesem Artikel wird eine Grünflächenziffer eingeführt, um den Erhalt der Durchgrünung zu gewährleisten. Aus Sicht der Fachstelle Landschaft ist es nicht nachvollziehbar, dass in den Wohnzonen die minimale Grünflächenziffer gegenüber der heutigen Situation (gemäss Analyse) nahezu halbiert, in der Wohnzone W1.3 Hang auf 40 % und in den übrigen Wohnzonen auf 30 % reduziert wird. Dies widerspricht den dargelegten Massnahmen bezüglich Durchgrünung zu-

gunsten des Klimas und der Kaltluftströme sowie den behördenverbindlichen Schutzzielen des KILO-Objekts.

- Der Artikel bezüglich Grundmasse ist zu überprüfen, ob bei allen Zonen, die an den Siedlungsrand grenzen, die minimale Grünflächenziffer zu erhöhen sei. Insbesondere bei der ehemalige L/W1L und der neuen W1.3 Hang soll ein effektiver Erhalt der Durchgrünung gewährleistet werden. Dabei soll die Qualität der sensiblen Übergänge in die Landschaft und die Funktion der Kaltluftströme gesichert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine hohe Durchgrünung soll insbesondere in der neuen Zone W1.3 hang erreicht werden. Die Grünflächenziffer wird für diese Zone auf 45% erhöht. In den restlichen Zonen wird die Grünflächenziffer bei 30% belassen, da insbesondere auch die Verdichtung im Fokus steht.

16) Grundmasse Grünflächenziffer, Art. 21 BZO

Die Landhauszone und die 2-geschossige Wohnzone locker werden zu einer Zone mit der Spezifikation „Hang" zusammengeführt. Dabei wird die Baumassenziffer in der Landhauszone leicht vergrössert. Ebenfalls wird die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern dabei erhöht. Es ist aufzuzeigen, wie sich die Änderungen mit dem qualitativen Zielen der Planungszone vereinbaren lassen.

- Der qualitative Nachweis ist gemäss obiger Ausführung zu erbringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

17) Arealüberbauungen, Art. 30 BZO

Mit der Zulässigkeit von Arealüberbauungen in der Zone W1.3 Hang und der damit verbundenen Aufhebung der Maximallänge von Gebäuden werden der Sicherung der Kaltluftströme, der Durchgrünung des Siedlungsgebietes sowie dem sensiblen Umgang mit dem Übergang zur Landschaft nicht hinreichend Rechnung getragen.

- Die Zone W1.3 Hang ist nicht für Arealüberbauung zuzulassen. Für Arealüberbauungen soll die Grünflächenziffer der zu Grunde liegenden Zone mindestens erhalten bleiben. Darüber hinaus ist zu prüfen, wie die erhöhte Dichte durch zusätzliche Qualitätsanforderungen zu kompensieren sei, z.B. durch einen Anteil von 50 % ökologisch wertvollen Grünflächen and en gesamten Grünflächen.

Entscheid

Das Anliegen ist resp. wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

In der Zone W1.3 Hang sind Arealüberbauungen gemäss abschliessender Aufzählung Art. 30 BZO nicht zugelassen. Zugelassen sind sie

lediglich in den übrigen W1.3-Zonen. Dies wird in den im Bericht entsprechend ergänzt.

Die Grünflächenziffer der jeweiligen Zone sind bei Arealüberbauungen ebenso einzuhalten wie alle anderen Grundmasse, welche nicht gemäss Art. 32 angepasst werden dürfen. Dies muss nicht explizit erwähnt werden. Weitere Anforderungen zusätzlich zur den Anforderungen gemäss § 71 sollen nicht gestellt werden.

18) Gestaltungspflicht Zentrum, Art. 33 Abs. 1 BZO

Für die Zentrumszone wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist neben einer hohen städtebaulichen Qualität auch eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sicherzustellen. Art. 33 Abs. 1 ist dahingehend zu ergänzen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die Lärmsituation zu prüfen und eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sicherzustellen.

- Die hohe Qualität bei den Bauten und im Aussenraum muss in der Beurteilung einem «besonders gut» entsprechen. Dies ist zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird resp. ist bereits berücksichtigt.

19) Gestaltungsplanpflicht und Sonderbauvorschriften, Art. 33, 34 und 38 BZO

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und Sonderbauvorschriften werden höhere Anforderungen an die «Aussenraumqualität» und «Umgebungsqualität» insbesondere in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht verlangt. Es wird empfohlen eine siedlungsökologisch hohe Qualität explizit zu verlangen (§ 238 a Abs. 4 PBG).

- Die entsprechenden Bestimmungen zur Grünflächenziffer, Siedlungsdurchgrünung, Flachdachbegrünung und zu den Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht und der Sonderbauvorschriften sind in der BZO gemäss den Erwägungen sinngemäss zu übernehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

20) Geltungsbereich, Art. 35 BZO

Empfindlichkeitsstufen (ES) sind nutzungskonform zuzuordnen. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz ist der Bedarf für die Sonderbauvorschrift zu prüfen. Falls kein mässig störendes Gewerbe vorgesehen ist, ist auf ES III zu verzichten und die ES II zuzuordnen. Falls die ES III gelten soll, ist in Art. 24 BZO ein Mindestgewerbeanteil von 20% festzulegen, sodass die ES III nutzungskonform ist.

- Da mässig störendes Gewerbe vorgesehen ist und die ES III gelten soll, ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% in Art. 24 BZO festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Entlang der Zürcherstrasse sollen gemäss Masterplan im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen entstehen. Einerseits tragen diese Gewerbenutzungen zum gewünschten Gesicht der Zürcherstrasse bei und andererseits lassen sich aufgrund der bestehenden Lärmemissionen des Durchgangsverkehrs im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen ansiedeln, welche die vorgeschriebenen Grenzwerte einhalten. Es sollen nur die Erdgeschossflächen zwingend gewerblich genutzt werden müssen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 15%, welche in der BZO verankert wird.

Die Parzellen entlang der Zürcherstrasse sind sehr unterschiedlich in Form und Grösse. Rechnet man einen Durchschnitt, so liegt die Parzellengrösse bei ca. 800 m^2. Bei einer BMZ von 2.55 m^3/m^2 ergibt dies 2'040 m^3. Es sind 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorgesehen. Für Gewerbe soll im EG eine Raumhöhe von 4.50 m zur Verfügung stehen, die restlichen Etagen werden mit 3 m angenommen. Somit ergibt sich ein Fussabdruck von ca. 150 m^2 und eine Gesamt Nutzfläche von ca. 600 m^2. Ein Anteil von 15% Gewerbeflächen entspricht somit ca.90 m^2. Damit bleiben im Erdgeschoss genügend Flächen für das Treppenhaus, Abstellflächen, Technik- und Abwartsräume. Eine Fläche von ca. 90 m^2 entspricht dann auch ziemlich gut der heutzutage grössten Nachfrage für Gewerbe im kleinen Rahmen.

21) Zweck, Art. 36 BZO

Sonderbauvorschriften müssen ebenfalls das Ziel verfolgen, besonders gut gestaltete Bauten zu fordern.

- Art. 36 ist gemäss Erläuterung zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

22) Erleichterung für Neubauten, Art. 37 BZO

- Es ist zu prüfen, ob die Dachfläche nicht einer öffentlichen/halböffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird oder begrünt und für PV-Anlagen genutzt werden sollen.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

23) Anforderungen, Art. 38 Abs. 1 BZO

Es muss sichergestellt werden, dass eine besonders gute Qualität eingefordert wird.

- Der Artikel ist gemäss obiger Erläuterung zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

24) Terrainveränderung, Art. 41 Abs. 3 BZO
Empfehlung

In der W1.3 Hang dürfen Abgrabungen von maximal 1.5 m auf einem Drittel der Fassadenlänge erfolgen. In den übrigen Zonen dürfen die Abgrabung bis zur Hälfte der Länge erfolgen. In der Praxis zeigt sich, dass Abgrabungen von mehr als einem Drittel der Fassadenlängen zu unharmonischen starken Terrainveränderungen führen.

Es wird empfohlen, auch für die übrigen Zonen, die an den Siedlungsrand grenzen, die Maximallänge von Abgrabungen auf einen Drittel der Fassadenlänge zu begrenzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

25) Siedlungsdurchgrünung, Art. 42 BZO

Die Einführung einer Grünflächenziffer in Art. 21 (Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeanteil) und in Art. 26 (Industrie- und Gewerbezone) wird ausdrücklich begrüsst. Die herkömmliche Bestimmung, dass Grünflächen zu begrünen seien, garantiert allein jedoch noch keine siedlungsökologisch wertvolle Begrünung. Gemäss § 238a PBG können die Gemeinden in der BZO neu verschiedene Anforderungen an ökologisch wertvolle Grünflächen formulieren.

- Art. 42 ist zu überprüfen und anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

§ 238a PBG ist direktanwendbar. Die Gemeinde verzichtet daher auf zusätzliche Formulierungen zur Umgebungsbegrünung.

26) Siedlungsdurchgrünung, Art. 42 Abs. 2 BZO

In der PBG-Anpassung geht es darum, dass ökologisch wertvolle Grünflächen entstehen. Es gibt keine rechtlichen Grundlagen, um weitere gestalterische Elemente zu definieren. Entsprechend geht die Frage der Einordnung über § 238 a Abs. 4 hinaus. In der Kernzone hingegen kann eine solche Genehmigung aufgrund der erhöhten Anforderung an die Einordnung in Aussicht gestellt werden.

- Auf diesen Absatz ist gemäss den obigen Erläuterungen zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

27) Siedlungsdurchgrünung, Art. 42 Abs. 3 BZO

Damit eine maximal 1.5 m hohe Einfriedung um 1 m von der Parzellengrenze abgerückt werden kann, fehlt eine rechtliche Grundlage. Auch verändert eine Abweichung der Einfriedung das Strassenbild.

- Der Absatz ist entsprechend den Erläuterungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

28) Flachdachbegrünung, Art. 43 BZO

Die herkömmliche Formulierung, dass die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs zu begrünen seien, garantiert allein noch keine siedlungsökologisch wertvolle Begrünung der Flachdächer. Gemäss § 76a Abs. 2 PBG können in der BZO neu auch Umfang und Qualität der Dachbegrünung geregelt werden.

- Art. 43 ist zu überprüfen und anzupassen.

Entscheid	Das Anliegen wird berücksichtigt.
29) Motorfahrzeugabstellflächen, Art. 45 BZO Empfehlung	Um die Mobilitätsziele im Handlungsraum «Stadtlandschaft» zu erreichen, wird empfohlen, die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997) umfassend zu übernehmen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass den Gemeinden die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen (2018, Stand Vernehmlassung) zur Verfügung steht.
Entscheid	Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Regelungen in der BZO zur Bemessung des Parkplatzangebots haben sich bewährt und sollen beibehalten werden.
30) Reduktion, Art. 46 BZO Empfehlung	Mit der BZO-Revision wird die Grundlage zur Reduktion des Minimalbedarfs an Parkplätzen in Abhängigkeit zur ÖV-Güteklasse geschaffen. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum die Reduktion nur für die Güteklassen C und D festgesetzt wird. Weiter wird das Potential der Lenkungswirkung nicht ausgeschöpft, da auf eine Festlegung eines Maximalwertes verzichtet wird. Um die Mobilitätsziele im Handlungsraum «Stadtlandschaft» zu erreichen, wird empfohlen, Maximalwerte festzulegen und die Reduktion des Minimalbedarfs für alle ÖV-Güteklassen vorzusehen.
Entscheid	Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Güteklassen D und E werden ergänzt. Auf das Festlegen eines Maximalwertes wird verzichtet, da eine solche Bestimmung den Anliegen der Mehrheit der Bevölkerung insbesondere auch in den Hanglagen nicht entsprechen würde.
31) Reduktion, Art. 47 BZO Empfehlung	Die Möglichkeit des autoarmen Bauens wird sehr begrüsst. Es ist aber nicht nachvollziehbar, dass dies Bauten mit mehr als 6 Wohneinheiten vorbehalten bleiben soll. Es wird empfohlen, auf die Einschränkung in Abhängigkeit der Wohneinheiten zu verzichten.
Entscheid	Das Anliegen wird berücksichtigt.

2.3 Erläuternder Bericht

32) Kantonale Grundlagen, Denkmalschutzobjekte

Die Formulierung «*In Unterengstringen sind folgende Objekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert. Einige dieser Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz*» ist missverständlich und soll präzisiert werden.

Zudem ist die Liste der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung unvollständig. In Unterengstringen sind folgende Objekte im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten und liegen somit in der Zuständigkeit der Denkmalpflege Kanton Zürich:

- Ensemble Landhaus Sparrenberg Vers.-Nrn. 11-14 (kantonale Bedeutung)
- Wohn- und Atelierhaus Vers.-Nr. 512 (kantonale Bedeutung)
- Architekteneigenheim Vers.-Nr. 378 (regionale Bedeutung)
- Ensemble Landhaus Sonnenberg Vers.-Nrn. 1-3, 6 (regionale Bedeutung)
- Landhaus zur Weid, Ortsmuseum Vers.-Nr. 8 (regionale Bedeutung)
- Atelierhaus Gubler Vers.-Nr. 206 (regionale Bedeutung)
- Schulhaus Büel Vers.-Nr. 301 (regionale Bedeutung)
- Ehemaliges Fährenhaus Vers.-Nr. 66 (regionale Bedeutung)

• Der Erläuterungsbericht ist gemäss obiger Ausführung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

33) Weitere Revisionsthemen, Kap. 5.8

Im Kap. 5.8 werden die Hintergründe zu den Art. 45 bis 47 dargelegt. Es fehlt die Herleitung, warum kein Potential zur Stärkung der Mobilitätsziele gesehen wird. Vor allem Zur Erreichung der Ziele des kommunalen Verkehrsplans wird damit ein wichtiges Potential nicht genutzt. Um die Mobilitätsziele in der Stadtlandschaft zu erreichen, wird empfohlen, diese Grundsätze nochmals zu überprüfen und die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997) umfassend zu übernehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 18.November 2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgt vom 21. November 2024 bis 20. Januar 2025. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

4 ANHÖRUNG

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Region werden parallel zur öffentlichen Auflage zur Anhörung eingeladen.