

Stand: verabschiedet durch den Stadtrat zuhanden Grosser Gemeinderat

Teilrevision der Nutzungsplanung, Sihlmatten

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 1 und 2 PBG

Öffentlich aufgelegt vom 28. März 2022 bis 27. Mai 2022

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Im Namen des Grossen Gemeinderates

.....
Der Präsident: Wolfgang Liedtke

.....
Der Sekretär: Daniel Frei

Von der Baudirektion genehmigt am BDV Nr.:

Für die Baudirektion

Inhaltsverzeichnis

1	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	3
2	Behandlung der Einwendungen	3

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner

1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Öffentliche Auflage,
Anhörung der Region und der
Nachbargemeinden

Der Stadtrat Adliswil hat mit Beschluss-Nr. 2022-101 vom 22. März 2022 die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlmatten zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Akten wurden auf der Stadtverwaltung, beim Ressort Bau und Planung der Stadt Adliswil, aufgelegt sowie auf der Homepage der Stadt und im kantonalen OEREB-Kataster zur Verfügung gestellt. Die Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 PBG erfolgte vom 28. März 2022 bis 27. Mai 2022.

Behandlung der
Einwendungen

Es sind 2 Einwendungen mit jeweils einem Antrag eingegangen. Die Einwendungen werden im vorliegenden Bericht anonymisiert behandelt.

2 Behandlung der Einwendungen

Antrag

Im Fall, dass der Gestaltungsplan nicht festgesetzt oder umgesetzt werden sollte, ist bis ins Jahr 2033 die Grundzone zu überprüfen und aufzuzonen, sodass diese den regionalen Vorgaben der Nutzungsdichte entspricht.

Begründung des Antragstellers

Feststellungen:

- Im bezeichneten Gebiet ist eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht. Die ausgewiesene Überbauungsstruktur und die bauliche Dichte entsprechen diesen Vorgaben.
- Der Gestaltungsplan lässt eine Nutzungsdichte von rund 198 Pers./ha Bauzone erwarten. Die projektierte Nutzungsdichte liegt innerhalb der Vorgaben des regionalen Richtplans von max. 150 - 300 Pers./ha.
- Mit Umzonung von einer W3 in eine W4 werden die Zielsetzungen nach einer hohen Nutzungsdichte nicht umgesetzt. Durch die überlagerte Gestaltungsplan-Pflicht kann das regionale Ziel jedoch erreicht werden.
- Vorgaben zu Hochhäusern mit einer Gebäudehöhe bis zu 40 m sind durch die umfassenden planerischen Abklärungen und den geplanten Gestaltungsplan umgesetzt.
- Die im regionalen Richtplan bezeichneten Velo- und Fusswegverbindungen sind im Situationsplan des GP als Informationsinhalt eingetragen.

Würdigungen:

- Mit der Thematik Stadtklima und Ökologie wird im Gestaltungsplan sorgfältig umgegangen.
- Die Verankerung der Erstellungspflicht eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Baueingabe und die damit vertiefte Auseinandersetzung mit dem künftigen Mobilitätsangebot auf dem Areal werden begrüsst.

Entscheid

(Teilweise) berücksichtigt

Begründung des Entscheids

Die Zonierung auf dem ganzen Stadtgebiet wird im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung überprüft. Dies wird jedoch nicht in Unterlagen zum Projekt Sihlmatten festgehalten, da es sich um ein künftiges separates Projekt handelt.

Antrag

Die erste Zielsetzung zur Gestaltungsplan-Pflicht unter Art. 2 c) BZO Nutzungs- und Bebauungsdichte, ist folgendermassen zu ergänzen: ... zugunsten einer haushälterischen Nutzung des Bodens und Bereitstellung von Wohnraumkapazitäten innerhalb der vorgegebenen Richtlinien des Stadtrates.

Begründung des Antragstellers

Die Zielsetzungen sind sehr allgemein formuliert, was der Bauherrschaft grosse Freiheiten zur Umsetzung gibt. Es müssen klare Richtlinien erarbeitet werden, die nicht überschritten werden dürfen. So ist die erste Zielsetzung zu ergänzen.

Diese Richtlinien bewegen sich innerhalb der baulichen Dichte, die im regionalen Richtplan Zimmerberg vorgesehen ist, nämlich mittlere bis hohe bauliche Dichte. Dies bedeutet aber nicht, dass die hohe bauliche Dichte ausgenutzt werden muss.

Entscheid

Nicht berücksichtigt

Begründung des Entscheids

Der Stadtrat hat keine solche Richtlinie erlassen. Es gelten die kommunalen Vorgaben und die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans Zimmerberg.

Die Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden sind übergeordnete Vorgaben, welche durch diese Aufzoning unterstützt werden. Die Zonierung einer W4 folgt den übergeordneten Vorgaben aus dem regionalen Richtplan, welcher für das Gebiet Sihmatten eine hohe bauliche Dichte vorsieht.