

Privater Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehaus am Dorfplatz Meilen"

Fassung für die Kenntnis-
nahme durch die Gemeinde-
versammlung

Bericht zur Mitwirkung und An- hörung gemäss § 7 PBG

Anhörung
und öffentliche
Auflage

§ 7.27¹ Bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören.

² Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.

³ Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

⁴ Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Inhalt	1. Vorbemerkung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	2. Mitwirkung	4
	2.1 Ergebnis der öffentlichen Auflage	4
	2.2 Anhörung	11
	2.3 Kantonale Vorprüfung	11

Auftraggeberin

Gemeinde Meilen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Isabel Philip, Sachbearbeiterin

1. Vorbemerkung

1.1 Ausgangslage

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz Meilen" wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 30. November 2018 und dem 29. Januar 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Er besteht aus:

- Bestimmungen
- Situationsplan 1:500
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Gestaltungsplanunterlagen einfließen.

Insgesamt wurden 4 Schreiben mit 11 Begehren und Änderungsanträgen zum Gestaltungsplan eingereicht.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Anhörung Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Egg, Herrliberg und Uetikon am See sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen.

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 17. Januar 2019.

Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht, datiert vom 29.3.2019, liegt vor und wird im vorliegenden Bericht thematisiert.

2. Mitwirkung

2.1 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Einwendung Nr. 1

Energie

Die "Energie-Klausel" Ziff. 9 Abs. 1 sei ersatzlos zu streichen und eine allfällig notwendige Regelung sei im Baurechtsvertrag aufnehmen.

Begründung

Diese Verschärfung sei kostenrelevant. Zudem seien die Auswirkungen in Bezug auf die Baumasse und allfällige Einbussen der realisierbaren Nutzfläche nicht abschätzbar.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Die Gemeinde Meilen ist Energiestadt und setzt sich insbesondere bei Vorhaben auf Gemeindeland für eine vorbildliche, nachhaltige Energienutzung ein. Auf die realisierbare Baumasse und Nutzfläche bleibt der vorgegebene Minergie-P-Standard irrelevant, da gemäss § 12 Abs. 2 die Dach- und Wandkonstruktionen grösser als 35 cm nicht zur Baumassenziffer zählen.

Einwendung Nr. 2

Baumasse erhöhen

Die Baumasse sei mindestens bei 13'500 m³ zu belassen, besser auf 14'000 m³ auszudehnen, damit eine gut gedämmte Fassade ohne Flächenverlust möglich bleibe.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Die maximal zulässige Baumasse beträgt 13'500 m³. Eine Erhöhung oder Reduktion ist nicht vorgesehen.

Einwendung Nr. 3

Zusätzliches Geschoss ermöglichen

Begründung

Das Gebäude sei um mindestens ein Geschoss zu erhöhen und die Baumasse von 13'500 m³ entsprechend anzupassen.

Das Grundstück sei zur Realisierung einer höheren Dichte optimal gelegen. Es könnten mehr Wohnungen in hoher Qualität geschaffen werden. Das Anbieten der Gebäudehöhe an die Nachbarliegenschaften sei nicht zeitgemäss. Das Projekt widerspreche daher im Grundsatz einem achtsamen Umgang mit Bauland.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, ist das Resultat eines Wettbewerbsverfahrens. Basis für dieses Verfahren bildet das ortsbauliche Grundkonzept zur Entwicklung des Dorfkerns, das unter Beizug von ausgewiesenen Fachpersonen erarbeitet wurde.

Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Dichte ist dem Ort angemessen. Eine Erhöhung des Gebäudes um ein zusätzliches Geschoss würde dem Wohn- und Geschäftshaus im ortsbaulichen Kontext an der Nahtstelle zum historischen Ortskern ein "Alleinstellungsmerkmal" verleihen, was weder angemessen noch erwünscht ist.

Einwendung Nr. 4

Ersatz für DOP anbieten

Begründung

Es seien einige der im DOP vorhandenen Nutzungen im Neubau nach dem Prinzip der Kostenmiete zu ermöglichen.

Der Neubau zerstöre den vielfältig nutzbaren und günstigen Raum des DOP im Dorfzentrum. Dank der Kompensation einiger dieser Nutzungen könnte der Dorfplatz zusätzlich belebt werden.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Das alte Sekundarschulhaus bleibt erhalten. Hier will der Gemeinderat weiterhin Flächen für Vereine anbieten und "niederschwellige" Nutzungen ermöglichen.

Hinweis Nr. 5

Dargestellte neue Bauten

Begründung

Auf dem Platz hinter der Turnhalle sei in den Plänen fälschlicherweise ein grosses Gebäude dargestellt (Seite 13, Pläne).

Dies sei irreführend und entspreche nicht der realen Situation. Die Granularität des Quartiers werde dadurch verzerrt dargestellt.

Beschluss des Gemeinderats

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung des Gemeinderats

Im Richtprojekt ist das gemeindliche Grundkonzept zur Entwicklung des Dorfkerns dargestellt. Dieses dient der Illustration und entfaltet keine Verbindlichkeit.

Einwendung Nr. 6

Weiterhin Veranstaltungen ermöglichen

Es sei sicherzustellen, dass die regelmässigen Veranstaltungen (Chilbi, Märt, Kirchgassfest, Landsgemeinde) weiterhin im üblichen Rahmen abgehalten werden können. Es sei zu vermeiden, dass Lärmklagen durch Mieter das aktive Dorfleben einschränken oder gar verunmöglichen.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

Begründung des Gemeinderats

Die erwähnten Veranstaltungen bleiben weiterhin möglich, wobei die Vorgaben der Polizeiverordnung und der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zu berücksichtigen sind. Ein generelles Klageverbot für die künftigen Mieter im Wohn- und Geschäftshaus ist rechtlich nicht zulässig und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

Einwendung Nr. 7

Vorhaben nicht weiter verfolgen

Begründungen

Der Gestaltungsplan sei in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen und auf dessen Festsetzung sei zu verzichten.

- a) Der Perimeter sei zu klein und widerspreche dem kantonalen Recht.
- b) Der Gestaltungsplan sei unzweckmässig und berücksichtige den gesetzlich geforderten Anordnungsspielraum nicht (Verbindlichkeit des Richtprojekts).
- c) Die Erschliessung über die noch zu erstellende "Neue Gasse" werde nicht geregelt. Die Anforderungen der Zugangsnormen seien nicht erfüllt, das Grundstück daher nicht baureif.
- d) Dachform, Massstäblichkeit, Baumassenziffer und Geschossigkeit würden auf unzulässige Weise von den Kernzonenbestimmungen in der BZO abweichen. Die Regelbauweise würde massiv und unverhältnismässig überschritten.
- e) Die Mantellinie lasse am Hüniweg/"Neue Gasse" im Bereich eine Bebauung bis unmittelbar an die künftige Strassenparzelle zu, was die Nachbarschaft beeinträchtige.
- f) Der Gestaltungsplan ermögliche einen "Grossladen", was nicht zonenkonform sei.
- g) Der Gestaltungsplan enthalte keine Vorgaben zu Freiraum- oder Spiel- und Ruheflächen und sei daher ungenügend. Er sei überdies bezüglich der Umgebungsqualität ungenügend.
- h) Der Gestaltungsplan verstosse überdies gegen das ISOS (Schutz des Gebäudeensembles) und beeinträchtige das Schutzobjekt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründungen

- a) Der Perimeter stützt sich auf das gemeindliche Grundkonzept zur Entwicklung des Dorfkerns. Er ist zur Umsetzung des Vorhabens zweckmässig und entsprechend der räumlichen Ausgangslage angemessen. Er trägt sowohl den öffentlichen als auch privaten Interessen Rechnung. Der Einbezug der "Neuen Gasse" ist nicht erforderlich, da dieser öffentliche Grund nicht durch private Gestaltungsplanvorschriften belastet werden soll. Die "Neuen Gasse" kann durch die Gemeinde in eigener Kompetenz umgesetzt werden. Es besteht keine funktionelle Abhängigkeit zum Gestaltungsplanvorhaben, die eine Ausweitung des Perimeters erfordern würde.
- b) Das Richtprojekt dient der Qualitätssicherung und ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Der Gestaltungsplan erlaubt Abweichungen, womit dem gesetzlich geforderten Anordnungsspielraum Rechnung getragen wird. Das Argument, dass wesentliche Abweichungen vom Richtprojekt unzulässig seien, ist daher unzutreffend.
- c) Das Grundstück ist erschlossen und baureif. Die Zugangsnormen sehen im historisch gewachsenen Umfeld Abweichungen von den definierten Standardausbaugrössen vor. Mit dem Gestaltungsplan wird der Raum für eine 7 m breite "Neue Gasse" gesichert. Die "Neue Gasse" befindet sich im Eigentum der Gemeinde, welche die Gestaltung dieses öffentlichen Raums ohne Anhängigkeit von Drittgrundstücken umsetzen kann. Die Benützung dieser "Neuen Gasse" für die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters ist rechtlich sichergestellt.
- d) Ein Gestaltungsplan kann von der BZO abweichen. Das Modell im Massstab 1:500 zeigt, dass sich das Richtprojekt gut in den ortsbaulichen Kontext einfügt. Volumetrie und Geschossigkeit sind dem Ort angemessen.

Bezogen auf die Grundstücksfläche resultiert zwar eine hohe Baumassenziffer. Das Volumen profitiert dabei vom grosszügigen Freiraumangebot am unteren und oberen Dorfplatz, weshalb sich die Dichte nicht negativ auf das Ortsbild auswirkt. Bereits die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, eine zukunftsgerichtete Zentrumsentwicklung zu ermöglichen. Sie erlauben Gebäude mit einer Gesamthöhe von 18 m (13 m Gebäudehöhe zuzüglich 5 m Firsthöhe). Der Gestaltungsplan ermöglicht bezogen auf die untere Ebene am Dorfplatz eine Gebäudehöhe von 18.1 m. Die im Gestaltungsplan fixierte maximale Höhenkote 434.00 m ü. M. darf nur durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden. Die Höhenkote 434.00 m ü. M. orientiert sich an der Firsthöhe des südlich angrenzenden ehemaligen Schulhauses (DOP). Diese Höhenkote korrespondiert überdies mit dem Attikageschoss des nördlich angrenzenden Gebäudes auf Kat. Nr. 9816.

Zur Nachbarschaft im Westen schafft die 7 m breite "Neue Gasse" eine angemessene Distanz. Die Flachdachform nimmt Bezug auf die Dachformen, die den Dorfplatz räumlich dominieren. Das zulässige Volumen stärkt die ortsbauliche Situation am Dorfplatz und ist in hohem Masse auf die Situation in der Nachbarschaft abgestimmt. Mit dem Gestaltungsplan wird die heutige Grundordnung in Kombination mit den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften daher nicht des "Sinnes entleert". Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Abweichungen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen entsprechen § 83 PBG.

- e) Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Bebauung an die Grenze der "Neuen Gasse" ist ortsbaulich erwünscht und entspricht überdies dem Wesensmerkmal der Bebauungen im näheren Umfeld.
- f) In der Kernzone sind Grossläden nicht ausgeschlossen, ebenso wenig gemäss Art. 6 GP. Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Nutzung ist zonenkonform und entspricht den Zielsetzungen der zukunftsgerichteten übergeordneten Planungen und der kommunalen Richtplanung.
- g) Der Bau von privaten Spielflächen ist an dieser zentralen Lage nicht zweckmässig. Die rechtskräftige BZO erlaubt entsprechende Abweichungen (Art. 42 Abs. 2 BZO), was in den GP-Bestimmungen präzisiert wurde. Die künftigen Nutzungen profitieren auch von den direkt angrenzenden grosszügigen Freiräumen am unteren und oberen Dorfplatz.
- h) Bereits der rechtskräftige Kernzonenplan bezeichnet für den Perimeter des Gestaltungsplans ein Baufeld. Angesichts des heterogenen Umfeldes mit etlichen Flachdächern im Nahbereich des alten Schulhauses ist die gewählte Flachdachlösung und die Volumetrie angemessen und zweckmässig. Der Neubau gliedert sich rücksichtsvoll in die heterogene bauliche Struktur des "Bahnhofquartiers" (Bezeichnung Gebiet 3 im ISOS) ein und stärkt räumlich die Situation am Dorfplatz. Die für den Charakter des Ortsbildes wesentlichen Elemente (Körnung, Durchlässigkeit, Platzabfolgen) werden im Sinne des ISOS bewahrt. Die im ISOS mit einem Erhaltungsziel A bezeichneten Strukturen sowie das KOB I werden durch den Gestaltungsplan nicht tangiert. Der Anbau an das Sekundarschulhaus ist im ISOS lediglich mit einem Hinweis und ohne Schutzstatus bezeichnet. Auf das im kommunalen Inventar aufgeführte alte Sekundarschulhaus (Hauptgebäude) wird im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besonders Rücksicht genommen (Abstände, Höhenentwicklung, vgl. auch Ausführungen zu d). Bauliche Veränderungen am inventarisierten Objekt sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

Einwendung Nr. 8

Bibliothek an Dorfplatz angliedern

Die Dorfwacht begrüsst grundsätzlich das Vorhaben und den Gestaltungsplan. Idealerweise sei auch die Bibliothek an den Dorfplatz anzugliedern. Es seien daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für öffentliche und ergänzende Nutzungen (z.B. Ludothek, Bibliothek, Fitnesscenter, Ärztezentrum) zu schaffen.

Begründung

Dies würde zu einer gewünschten Belebung des Dorfplatzes führen.

Beschluss des Gemeinderats

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung des Gemeinderats

Der Gestaltungsplan schliesst diese Nutzungen nicht aus.

Einwendung Nr. 9

Perimeter gegen Norden verkleinern

Der Perimeter des Gestaltungsplans sei um einige Meter gegen Norden, möglichst nah an den Baubereich des Wohn- und Geschäftshauses zu verlegen. Der Zwischenraum sei durch die öffentliche Hand zu gestalten.

Begründung

Grundsätzlich handle es sich um öffentlichen Raum, der allenfalls dem DOP zugeschlagen werden könne.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Die Fläche zwischen dem DOP und dem neuen Wohn- und Gewerbehäuser am Dorfplatz bleibt öffentlich zugänglich. Die Gemeinde stellt die koordinierte Umgebungsgestaltung im Bauwilligungsverfahren sicher.

Einwendung Nr. 10

Verkehrsregime aufzeigen

Begründung

Im Planungsbericht sei das Erschliessungskonzept aufzuzeigen und das Verkehrsregime für die Anlieferung zu ergänzen.

Die Anlieferung sei nicht genügend definiert. Es werden Konflikte mit den Anwohnern befürchtet.

Beschluss des Gemeinderats

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung des Gemeinderats

Die Anlieferung ist gemäss Richtprojekt an der südlichen Gebäudeecke gegenüber dem DOP vorgesehen. Der Planungsbericht wurde entsprechend präzisiert.

Einwendung Nr. 11

Seewassernutzung sicherstellen

Beschluss des Gemeinderats

Begründung des Gemeinderats

Eine Verpflichtung zum Anschluss an das Seewasserwärmenetz wäre erwünscht.

Die Anregung ist sowohl im Gestaltungsplan als auch im Baurechtsvertrag bereits berücksichtigt.

Der Anschluss an das bestehende Seewasserwärmenetz ist bereits sichergestellt.

2.2 Anhörung

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Uetikon am See und Egg teilen mit, dass sie von keinen Festlegungen betroffen sind und auf eine Stellungnahme verzichten. Die Gemeinde Herrliberg hat sich zur Anhörung nicht geäussert.

ZPP

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat die Vorlage geprüft. Aus regionaler Sicht der ZPP trägt der Gestaltungsplan den regionalen Vorgaben, insbesondere der Zentrumsfunktion mit durchmischter Nutzung und hoher baulicher Dichte Rechnung. Die ZPP stellt entsprechend keine Anträge.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Gesamtbeurteilung

Im Vorprüfungsbericht vom 29.3.2019 wird das umsichtige Vorgehen der Gemeinde Meilen im Umgang mit dem Dorfzentrum begrüsst. Die Weiterentwicklung entspreche den Zielsetzungen der kantonalen und regionalen Richtplanvorgaben. Aus ortsbaulicher Sicht sei die vorgesehene Verdichtung notwendig, um den Zielsetzungen des gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entsprechen.

Änderungsanträge

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurden folgende Änderungsanträge gestellt, die in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen sind.

Antrag 1

Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt gemäss Art. 8 Abs. 1 der Bestimmungen sei im Situationsplan zu bezeichnen.

Umsetzung

Grundsätzlich ist das Grundstück erschlossen und baureif. Die "Neue Gasse" befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ausserhalb des GP-Perimeters. Die Umgestaltung der Gasse erfolgt durch die Gemeinde in einem separaten Projekt. Die Zu- und Wegfahrt (insbesondere Anlieferungsverkehr) kann jedoch im Sinne des Antrags als Informationsinhalt im Situationsplan ergänzt werden. Überdies wird das Verkehrsregime im Planungsbericht ausführlicher erläutert.

Antrag 2

Plandarstellung

Der Gestaltungsplan habe der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) zu entsprechen.

Umsetzung

Die Legende zum Gestaltungsplan wurde entsprechend bereinigt.

Antrag 3

Bestandteile

Der Erläuterungsbericht und das Richtprojekt seien in Art. 2 der Gestaltungsplanvorschriften als Bestandteile des Gestaltungsplans aufzuführen.

Umsetzung

Das Richtprojekt wurde neu als formeller Bestandteil in Art. 2 der GP-Bestimmungen ergänzt.

Antrag 4

Schlussbestimmung

Die Schlussbestimmung sei anzupassen. Auf Art. 10 Abs. 2 sei zu verzichten.

Umsetzung

Art. 10 der GP-Bestimmungen wurde entsprechend bereinigt. Auf den Passus, wonach der Gemeinderat ermächtigt wird, den Gestaltungsplan im Rahmen einer technischen Teilrevision an die Baubegriffe und Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem neuen übergeordneten Recht anzupassen, wurde verzichtet.

Antrag 5

Hochwasserschutz

Die Bauherrschaft sei zu eigenverantwortlichen Hochwasserschutzmassnahmen zu verpflichten. Es sei folgende Bestimmung aufzunehmen: "Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen."

Umsetzung

Aus Sicht der Gemeinde erübrigt sich eine Regelung, da der Dorfbach erst vor kurzen saniert wurde. Überdies wird der Bachdurchlass unter der Dorfstrasse im kommenden Jahr saniert. Die in der Naturgefahrenkarte enthaltene geringe Gefährdung datiert daher auf einer veralteten Grundlage. Sofern dennoch Hochwasserschutzmassnahmen zu ergreifen sind, können diese im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Dabei ist die Wirkung der vorgesehenen Sanierung des Bachdurchlasses an der Dorfstrasse einzubeziehen.

Antrag 6
Richtprojekt

Das Richtprojekt sei als Bestandteil des Planungsberichts anzuhängen.

Umsetzung

Dies ist bereits so vorgesehen.

Antrag 7
Bisherige Planungen

Um beurteilen zu können, ob das Richtprojekt den vorgelagerten Entwicklungsideen entspreche, seien im Planungsbericht die städtebaulichen Festlegungen des Entwicklungskonzepts und des Studienauftrags im Erläuterungsbericht zusammenfassend aufzuzeigen.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Antrag 8
KOB

Im Planungsbericht sei zu präzisieren, dass der Gestaltungsplan das KOB (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) nicht tangiert.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Antrag 9
ISOS

Der Planungsbericht sei um eine Interessenabwägung im Umgang mit dem ISOS zu ergänzen.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Antrag 10
Gewässerschutzbereich

Der Planungsbericht sei um eine Aussage zum Gewässerschutzbereich Au zu ergänzen.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde um einen Hinweis auf das Baubewilligungsverfahren ergänzt. Die Beurteilung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen, zumal heute offen ist, ob der Grundwasserspiegel tangiert wird.

Antrag 11
Löschwasserreserve

Bevor mit der Ausführung von Bauprojekten im betroffenen Gestaltungsplangebiet begonnen werden könne, sei mit der Energie und Wasser Meilen AG die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sicherzustellen (Hydrantenzuleitung 125 mm).

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde um einen Hinweis auf das Baubewilligungsverfahren ergänzt.

Antrag 12
Störfallvorsorge

Zur Minimierung der Personenrisiken im Planungsprojekt seien allfällige Lüftungsansaugstellen möglichst weit entfernt von der Midor AG zu platzieren (Störfallvorsorge Ammoniak). Zudem sei zu vermeiden, dass die Luftansaugung über Dach erfolge.

Umsetzung

Aus Sicht der Gemeinde ist diese GP-Bestimmung nicht stufengerecht, zumal sich die Ausgangslage auf dem Midor-Areal während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans ändern kann. Daher schlägt die Gemeinde vor, die Situation im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen und falls erforderlich mit Nebenbestimmungen zu sichern. Auf eine GP-Bestimmung wird daher verzichtet.

Antrag 13
Parkplatzangebot

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, die Parkplatz-Bestimmungen (Kap. 4.8 Gestaltungsplan) gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen.

Umsetzung

Die Gestaltungsplanbestimmungen wurden entsprechend angepasst.

Antrag 14
Parkplatzbewirtschaftung

Im Sinne der vorsorglichen Reduktion der Verkehrsemissionen wird empfohlen, für Kunden- und Besucherparkplätze eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung festzulegen.

Umsetzung

Die Pflichtabstellplätze sind im bestehenden Parkhaus Dorfplatz sicherzustellen. Diese Parkplätze sind bewirtschaftet. Der Antrag ist daher bereits berücksichtigt.

Antrag 15
Nichtionisierende Strahlung

Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen sind die Mobilfunkbetreiber verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)).

Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Betreiberin über Bauvorhaben informieren muss, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde um einen Hinweis auf das Baubewilligungsergänzt.

Empfehlung 16

Abstellplätze in den Bestimmungen abschliessend regeln

Es wird grundsätzlich begrüsst, dass auf dem Grundstück keine weiteren Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (weder ober- noch unterirdisch) angelegt werden. Der Bedarf an Pflichtparkplätzen gemäss BZO der Gemeinde Meilen kann im angrenzenden Parkhaus unterirdisch abgedeckt werden. Weiter wird unterstützt, dass Veloabstellplätze gemäss der VSS-Normen und der Merkblätter des Kantons Zürich erstellt werden.

Allerdings werden in den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans Aussagen über die Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze für Personenwagen, Fahrräder und Motorräder vermisst. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, dass in den Bestimmungen eine tabellarische Aufstellung zu den Abstellplätzen von Velos, Motorrädern und Personenwagen festgehalten wird, insbesondere da in der BZO der Gemeinde Meilen keine Aussage zur Anzahl der Abstellplätze für Velo oder Motorräder gemacht wird.

Umsetzung

Eine abschliessende Vorgabe ist im Gestaltungsplan nicht sinnvoll, da die Art und das Mass der Nutzung als Bezugsgrösse für die Ermittlung des PP Angebots noch nicht bestimmt ist. Das zu schaffende Angebot ist daher gestützt auf ein Bauprojekt zu berechnen. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Empfehlung 17

Bestimmung zu den Veloabstellplätzen präzisieren

Ergänzend wird empfohlen, oberirdische Abstellplätze für Velos einzurichten. Absatz 4 Veloabstellplätze sei wie folgt zu ersetzen: „Für Zweiräder sind an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind für Bewohner und Beschäftigte in angemessener Zahl diebstahlsicher auszugestalten (Tiefgarage und Hauseingänge) und im Übrigen soweit möglich in der Nähe der Gebäudeeingänge (oberirdisch im Freien). Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS Normen 640 066 und 640 065). Es sind Abstellplätze für Motorräder im Umfang von 10% der minimal erforderlichen Parkplätze für Personenwagen nachzuweisen.“

Umsetzung

Der Planungsbericht wurde entsprechend dieser Empfehlung ergänzt. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Umsetzung kann mit Nebenbestimmungen sichergestellt werden.

Empfehlung 18

Max. PP-Angebot regeln

Weiter wird empfohlen, Absatz 5 Autoabstellplätze wie folgt zu ergänzen: „Es dürfen maximal [zu berechnen und anzuführen gemäss Empfehlung 16] Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Eine angemessene Anzahl der Abstellplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.“

Umsetzung

Auf die Festlegung eines maximalen PP-Angebots kann verzichtet werden, da die Parkierung im benachbarten Parkhaus unter dem Dorfplatz gelöst wird (PP-Pool). Das Parkplatzangebot ist daher bereits limitiert und wird nicht erweitert. Ebenso sind in diesem Parkhaus bereits genügend Behinderten-PP vorhanden.