

Antrag und Weisung an die

Stimmberechtigten für die

Ausserordentliche Gemeindeversammlung

vom

Mittwoch, 21. September 2016, 20.00 Uhr

in der Glatthalle, Schulanlage Weiher

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner von Höri sind freundlich eingeladen am

Mittwoch, 21. September 2016, 20.00 Uhr

in der Glatthalle, Schulanlage Weiher, folgende Geschäfte zu behandeln:

Politische Gemeinde

1. Masterplanung Höri, Modul A2:
Öffentlicher Gestaltungsplan Bückler-Gentert
2. Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Bückler-Gentert
3. Allfällige Anfragen gemäss § 51 des Gemeindegesetzes

Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeindepräsidenten (für die Primarschule dem Schulpräsidenten) mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich einzureichen. In der Versammlung selbst findet eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort der Vorsteherschaft nicht statt.

Die Akten der zu behandelnden Geschäfte können ab dem **31. August 2016** bei der **Gemeindekanzlei, Gemeindehaus, 1. Stock**, während den Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Höri, 12. Juli 2016

Gemeinderat

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung offeriert der Gemeinderat den Versammlungsteilnehmern einen Apéro.

Politische Gemeinde

1. Masterplanung HÖRI, Modul A2: Öffentlicher Gestaltungsplan Bückler-Gentert

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

- 1. Gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 10 Abs. b) der Gemeindeordnung vom 9. Juni 1996 wird der folgende öffentliche Gestaltungsplan festgesetzt:**
 - 1.1 Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan Bückler-Gentert vom 7. Juli 2016**
 - 1.2 Situationsplan Mst. 1:1'000 zum öffentlichen Gestaltungsplan Bückler-Gentert vom 7. Juli 2016**
- 2. Der Bericht zu den Einwendungen (gemeinsamer Einwendungsbericht der beiden Vorlagen "Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung" und "Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bückler-Gentert") aus der öffentlichen Auflage wird genehmigt.**
- 3. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.**
- 4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den vorgenannten öffentlichen Gestaltungsplan zu genehmigen.**
- 5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1.1 bis 1.2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.**
- 6. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.**

Weisung

Ausgangslage und Vorgehen

Die Masterplanung „Siedlungsentwicklung trotz Fluglärm“ Höri strebt eine Förderung der Siedlungsqualität in der Gemeinde und insbesondere im Quartier Bückler-Gentert im Ortsteil Endhöri an. Der Masterplan umfasst verschiedene Module, darunter die Quartierentwicklung Bückler-Gentert (Modul A). Im Rahmen eines Testplanungsverfahrens mit drei renommierten Architekturbüros, wurden für das Gebiet Bückler-Gentert geeignete und auf die örtlich vorhandenen Anforderungen abgestimmte Überbauungslösungen aufgezeigt.

Auf dieser Grundlage wurden planungsrechtliche Bestimmungen entwickelt, die nun mittels eines öffentlichen Gestaltungsplans sowie einer Teilrevision der Nutzungsplanung erlassen werden sollen.

Parallel zur Bearbeitung der Masterplanung Höri wurde ein vom Bund unterstütztes Partizipationsverfahren (Projekt Citoyenneté) durchgeführt. Daraus ging letztlich der 2012 gegründete Quartierverein Endhöri hervor. Zwischen dessen Vertretern und denjenigen des Gemeinderates ergab sich ein dem öffentlichen Gestaltungsplan zuträglicher Gedanken- und Informationsaustausch.

Quartierentwicklung Bückler-Gentert

Das Quartier Bückler-Gentert wird geprägt durch eine Mehrfamilienhausüberbauung. Die Mehrfamilienhäuser mit bis zu sieben Vollgeschossen und mit total 242 Wohnungen stehen in Kontrast zu den unmittelbar angrenzenden Einfamilienhaussiedlungen. Der Sanierungsbedarf für die nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien erstellte "Gesamtüberbauung" ist augenfällig.

Im Rahmen des Moduls A der Masterplanung "Quartierentwicklung Bückler-Gentert" wurde eine Testplanung über das Quartier durchgeführt (im Sommer 2013 abgeschlossen). Es wurde eine qualitätsvolle Entwicklung sowie der Rahmen für bauliche Erneuerungen, auch unter Beachtung der Fluglärmproblematik dargestellt. Die Ergebnisse der Testplanung sollen nun mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bückler-Gentert (Modul A2) langfristig planungsrechtlich gesichert und damit – im Sinne des übergeordneten Anliegens – eine Siedlungsentwicklung trotz Fluglärm ermöglicht werden.

Inhalt des öffentlichen Gestaltungsplanes Bückler-Gentert

Der öffentliche Gestaltungsplan stellt gewissermassen eine massgeschneiderte Bau- und Zonenordnung für das Quartier Bückler-Gentert dar. Von den Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (BZO) und von kantonalen Mindestabständen wird teilweise abgewichen.

Es werden Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Zu beachten bleibt, dass der Gestaltungsplan kein Baugesuch darstellt und die Baubewilligung nicht ersetzt. Zudem ergeht aus dem Gestaltungsplan kein Zwang zum Vollzug.

Die Hauptziele des öffentlichen Gestaltungsplanes Bückler-Gentert sind:

- Bestehende qualitätsvolle Überbauungsstruktur erhalten und ergänzen
- Wohnungspalette vergrössern
- Wohnnutzung erhalten
- Örtlich massgeschneiderte Gewerbenutzung zulassen
- Lärm- und Schallschutz verbessern
- Freiräume aufwerten

Bestehende und neue Gebäude

Der öffentliche Gestaltungsplan trägt dazu bei, dass das Quartierbild weitgehend erhalten bleibt und gleichzeitig eine Erneuerung und Ergänzung der Bausubstanz ermöglicht wird. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanes können erhalten und saniert werden – vorbehalten bleiben wie bereits erwähnt, die baurechtlichen Bewilligungen.

Das Erstellen von Neubauten wird nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche zugelassen. Es werden die Baubereichskategorien A und B unterschieden. Baubereiche der Baubereichskategorie A liegen gemäss Zonenplan innerhalb der rechtskräftigen Wohnzone W3 und orientieren sich hinsichtlich Lage an den bestehenden Gebäuden. Die Baubereiche in der Baubereichskategorie B liegen in der Wohnzone W2.

Links:
Ausschnitt
rechtskräftiger
Zonenplan
Gemeinde Höri
mit Planungs-
perimeter

Rechts:
Situationsplan
öffentlicher
Gestaltungsplan



- Planungsperimeter (Geltungsbereich)
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Freihaltezone kommunal

Der Gestaltungsplan lässt ein Dichtemass zu, welches sich ebenfalls an dem gemäss BZO zulässigen Nutzungsmass anlehnt. Abgeleitet von der bestehenden Bauungsstruktur wurden massgeschneiderte Vorschriften entwickelt. Diese Vorschriften werden zudem dazu beitragen, dass innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans keine vorschriftswidrigen Bauten mehr vorhanden sind.

Nutzweise

Das Quartier Bückler-Gentert wird als Wohnquartier erhalten. Um die Durchmischung innerhalb des Quartiers sowie auch den Austausch mit anderen Bewohnern von Höri zu fördern, werden aber auch quartierspezifische nicht störende gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gebietes zugelassen. Innerhalb der Baubereiche werden in den Erdgeschossen neben der Nutzweise "Wohnen" auch gewerbliche und kulturelle Nutzungen erlaubt.

Erschliessung

Das grundlegende Erschliessungssystem wird mit dem Gestaltungsplan nicht verändert. Für den Langsamverkehr (Velofahrer und Fussgänger) sind die Voraussetzungen für den Anschluss an eine Überquerung der Bahnlinie zu schaffen.

Im Gestaltungsplan sind zeitgemässe Abstellplatzregelungen für Personenwagen und Velos verankert. Für die Personenwagen wird die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen massgebend. Im Vergleich zur Berechnungsart gemäss rechtskräftiger BZO, wird eine geringere Anzahl Abstellplätze verlangt. Zudem wird festgelegt, dass genügend Veloabstellplätze zu erstellen sind.

Freiraumgestaltung / Spielplatz Gentert

Der Gestaltungsplan bezeichnet die Lagen von wichtigen Freiräumen (öffentliche Plätze sowie Pflanzgärten). Der bestehende Spielplatz wird erhalten beziehungsweise gesichert. Zudem wird verlangt, dass weitere Spiel- und Ruheflächen an gut besonnten Lagen und wo möglich in Verbindung mit den wichtigen Freiräumen angelegt werden.

In den ersten Entwürfen des Gestaltungsplanes war vorgesehen den Bau eines gewerblich genutzten Gebäudes als Lärmschutzriegel für den Spielplatz Gentert zu ermöglichen. Das Erdgeschoss hätte ausschliesslich für der Gemeinschaft dienende Einrichtungen (eingeschlossen Spiel- und Bewegungsräume für Kinder) genutzt werden dürfen und hätte eine Ergänzung des Spielplatzes darstellen sollen. Da sich während der öffentlichen Auflage mehrere Einwander gegen eine Verkleinerung des Spielplatzes aussprachen, wird auf die Schaffung der Möglichkeit zur Erstellung eines gewerblichen Lärmriegels verzichtet.

Mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung wird nun die Parzelle auf welcher der Spielplatz liegt gesamthaft der Erholungszone Spielplatz Gentert zugeteilt. Angelehnt an die Ergebnisse der Testplanung wird der Bau von witterungs- und lärmgeschützten der Gemeinschaft dienenden Räumen (Spielräumen oder / und Quartiertreff) ermöglicht.

Mitwirkung und Vorprüfung

Die komplexe Ausgangslage und die Vielzahl der zu beachtenden Rahmenbedingungen bedingten einen intensiven Austausch mit den Vertretern der Baudirektion und der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich. So wurden neben ergebnisbezogenen Vorgesprächen zwei Vorprüfungen über den öffentlichen Gestaltungsplan durchgeführt. Diese Fachdiskussionen wurden notwendig, weil während der Entwicklung des Planes auch zentrale rechtliche Grundlagen (insbesondere Lärmschutzverordnung des Bundes, LSV) änderten.

Wichtige Resultate dieser Klärungen sind die Beschränkung der Inhalte auf die gesetzlich zulässigen Regelungsmöglichkeiten (Verzicht auf weitgehende Eingriffe in die Grundeigentümerinteressen, Verzicht auf Regelungen betreffend preisgünstigen Wohnraum u. dergl.) sowie das Ermöglichen der Ausnützung bis zu dem in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung festgelegten Nutzungsmass. Letzterer Sachverhalt erwies sich nach der Änderung der LSV als unumgänglich.

Direkt in die Entwicklung des Planes einbezogen waren auch die betroffenen Grundeigentümer sowie die Bewohner des Quartiers (Quartiersverein). Im Rahmen einer informellen Vernehmlassung wurden deren Anliegen und Anregungen angefragt.

Vom 26. Februar 2016 bis zum 25. April 2016 wurde die letztlich vorliegende Planfassung während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum war jedermann berechtigt, sich zu der Planungsvorlage zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Zuschriften mit insgesamt 21 Anträgen und Fragen ein. Einige Einwendungen wurden berücksichtigt. Als wesentliche Änderung aufgrund der Rückmeldungen wurde auf die Bezeichnung des Baubereiches nördlich des Spielplatzes verzichtet.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der öffentliche Gestaltungsplan den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt und der Baudirektion zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Es gingen keine Einwendungen ein. Die Baudirektion hat den Gestaltungsplan als genehmigungsfähig beurteilt.

Erwägungen

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit dem zur Beschlussfassung vorgelegten öffentlichen Gestaltungsplan tragfähige planungsrechtliche Voraussetzungen für den strukturellen Erhalt sowie gleichermassen für eine zukunftstaugliche Entwicklung des qualitätsvollen Wohnquartiers Bückler-Gentert geschaffen werden. Er ist auch der Auffassung, dass darin die Anliegen des vom Kanton Zürich und der Gemeinde gemeinsam initiierten Masterplanes für Endhöri "Siedlungsqualität trotz Fluglärm" beispielgebend Eingang gefunden haben.

Behördlicher Referent:

Christian Meier, Bauvorstand

Politische Gemeinde

2. Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Bückler-Gentert

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung wie folgt zu beschliessen:

- 1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 10 Abs. b) der Gemeindeordnung vom 27. November 2005 wird die folgende Teilrevision der Nutzungsplanung festgesetzt:**
 - 1.1 Änderungen an der Bau- und Zonenordnung vom 9. Februar 1993 / 30. März 1994**
 - 1.2 Änderung am Zonenplan im Gebiet Bückler-Gentert Mst. 1:5'000 vom 9. Februar 1993 / 30. März 1994**
- 2. Der Bericht zu den Einwendungen (gemeinsamer Einwendungsbericht der beiden Vorlagen "Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung" und "Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes Bückler-Gentert") aus der öffentlichen Auflage wird genehmigt.**
- 3. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.**
- 4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die vorgenannten Änderungen an der Nutzungsplanung zu genehmigen.**
- 5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1.1 bis 1.2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.**
- 6. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.**

Weisung

Ausgangslage und Vorgehen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll die Zonenzuweisung der Freihaltezone im Gebiet Bückler-Gentert an die rechtskräftigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst und gleichzeitig die Umsetzung der Ergebnisse der Testplanung über das Gebiet Bückler-Gentert ermöglicht werden.

Im Rahmen der Masterplanung Höri wurde über das Quartier Bückler-Gentert eine Testplanung durchgeführt (im Sommer 2013 abgeschlossen), aus der letztlich eine qualitätsvolle Entwicklung sowie der Rahmen für bauliche Erneuerungen, auch unter Beachtung der Fluglärmproblematik, ersichtlich wird.

Die Testplanung hat gezeigt, dass der Bau eines Lärmriegels an der Wehntalerstrasse zu einer geringeren Lärmbelastung durch Strassenlärm auf dem Spielplatz und den südlich angrenzenden Parzellen führt. Zudem wurde vorgeschlagen, lärm- und witterungsgeschützte Spielflächen für Kinder zu erstellen.

Es war vorgesehen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bückler-Gentert im Norden des Quartiers (Parzelle Kat. Nr. 148), den Bau eines gewerblich genutzten Gebäudes als Lärmschutzriegel für den Spielplatz zu ermöglichen. Das Erdgeschoss hätte ausschliesslich für der Gemeinschaft dienende Einrichtungen (eingeschlossen Spiel- und Bewegungsräume für Kinder) genutzt werden dürfen. Trotz dieser "Raumsicherung" sprachen sich mehrere Einwender während der öffentlichen Auflage gegen eine Verkleinerung des Spielplatzes aus. Auf die Schaffung der Möglichkeit zur Erstellung eines gewerblichen Lärmriegels wird nun im öffentlichen Gestaltungsplan Bückler-Gentert verzichtet. Die vorgesehene Umzonung eines Teils der Freihaltezone zu einer Wohnzone- mit Gewerbeerleichterung entfällt.

Es hat sich aber gezeigt, dass eine Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Bückler-Gentert dennoch sinnvoll ist: Der Spielplatz liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan innerhalb der Freihaltezone. Diese Zonenzuweisung beruht noch auf dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vor 1991. Mit der Revision des PBG vom 1. September 1991 wurde die Erholungszone eingeführt. In Erholungszonen sind beschränkte bauliche Nutzungen zulässig. Freihaltezonen aber bezeichnen Grün-, Schutz- und Trenngebiete.

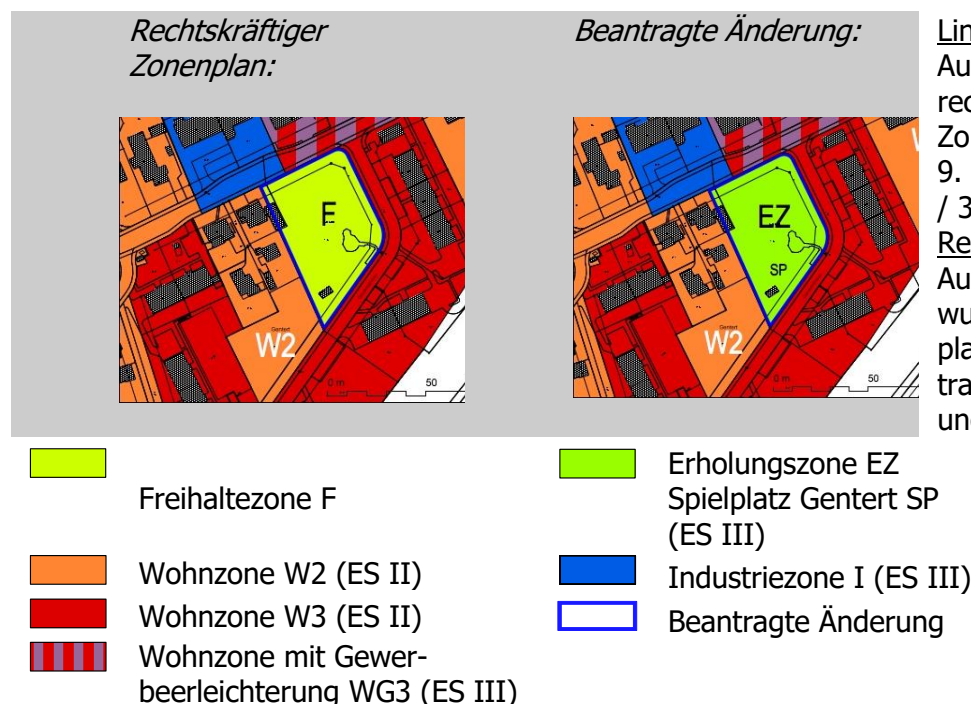
Spielplätze (und Sportplätze) sind in der Freihaltezone nicht (mehr) zonenkonform. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Bauten und Anlagen des Spielplatzes Gentert über den Zonenzweck einer Freihaltezone (gemäss heute rechtskräftigem PBG) hinausgehen, da auf der Parzelle Kat. Nr. 148 Spielgeräte (Bauten und Anlagen) dauerhaft und festmontiert sind, welche nicht der Bewirtschaftung der Fläche dienen. Im Sinne einer Bereinigung wird die Fläche neu einer Erholungszone zugewiesen.

Da weder der rechtskräftige Zonenplan noch die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri eine Erholungszone bezeichnen, muss diese Zone neu eingeführt werden. Es wurden allgemeine Bestimmungen für die Erholungszone und spezifische für die Erholungszone Spielplatz Gentert entwickelt. In der Erholungszone Spielplatz Gentert wird, angelehnt an die Ergebnisse der Testplanung, der Bau von witterungs- und lärmgeschützten der Gemeinschaft dienenden Räumen (Spielräumen oder / und Quartiertreff) ermöglicht.

Inhalt der Teilrevision der Nutzungsplanung

Änderungen am Zonenplan

Die Freihaltezone wird gesamthaft einer Erholungszone zugewiesen und als Erholungszone "Spielplatz Gentert" im Zonenplan bezeichnet.



Änderungen an der Bau- und Zonenordnung

Da die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri keine Erholungszone vorsieht, wird diese Nutzungszone neu eingeführt. Es werden allgemeine Regelungen über die Erholungszone und massgeschneiderte Bestimmungen für die Erholungszone "Spielplatz Gentert" erlassen. Diese Zweiteilung ermöglicht bei Bedarf – in einem späteren Zeitpunkt – die sachgerechte Ergänzung der Bau- und Zonenordnung.

Es werden Nutzungs- und Bauvorschriften definiert. Zugelassen werden Bauten und Anlagen, welche dem Betrieb des Spielplatzes dienen. Die Bauten dürfen eine Gesamthöhe von 6.0 m nicht überschreiten. Zudem wird eine max. Überbauungsziffer von 6% festgelegt.

Die Überbauungsziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche wieder. Die Erholungszone wird 3234.6 m² umfassen. Unter Berücksichtigung der max. zulässigen Überbauungsziffer von 6% können Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 194 m² erstellt werden.

Mitwirkung und Vorprüfung

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Bückler-Gentert sowie der Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplanes Bückler-Gentert lagen vom 26. Februar 2016 bis zum 25. April 2016 während 60 Tagen öffentlich auf.

Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den Planungsvorlagen zu äussern. Am 2. März 2016 wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung über die Inhalte der Planung informiert.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden der öffentliche Gestaltungsplan sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt.

Von den Nachbargemeinden sowie von der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) gingen keine Einwendungen ein.

Die Baudirektion hat im Vorprüfungsbericht (3. Mai 2016) dargelegt, dass eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung nur in Aussicht gestellt wird, wenn der nördliche Teil des Grundstücks Kat. Nr. 148 der Gewerbezone und nicht wie im Entwurf vom 16. Februar 2016 der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt wird. Da auf eine Umzonung von Teilen der Freihaltezone zu einer Wohn- und Gewerbezone verzichtet wird, entfällt diese Auflage.

Erwägungen

Mit der Zuweisung des Spielplatzes Gentert zu einer Erholungszone erfolgt die hierfür im Planungs- und Baugesetz vorgesehene Zonierung. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit zweckmässige planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ausstattung und den Betrieb des Spielplatzes und dessen Weiterentwicklung vorliegen. Damit wird zum Erhalt der Wohn- und Lebensqualität im Quartier Bückler-Gentert beigetragen.

Behördlicher Referent:

Christian Meier, Bauvorstand