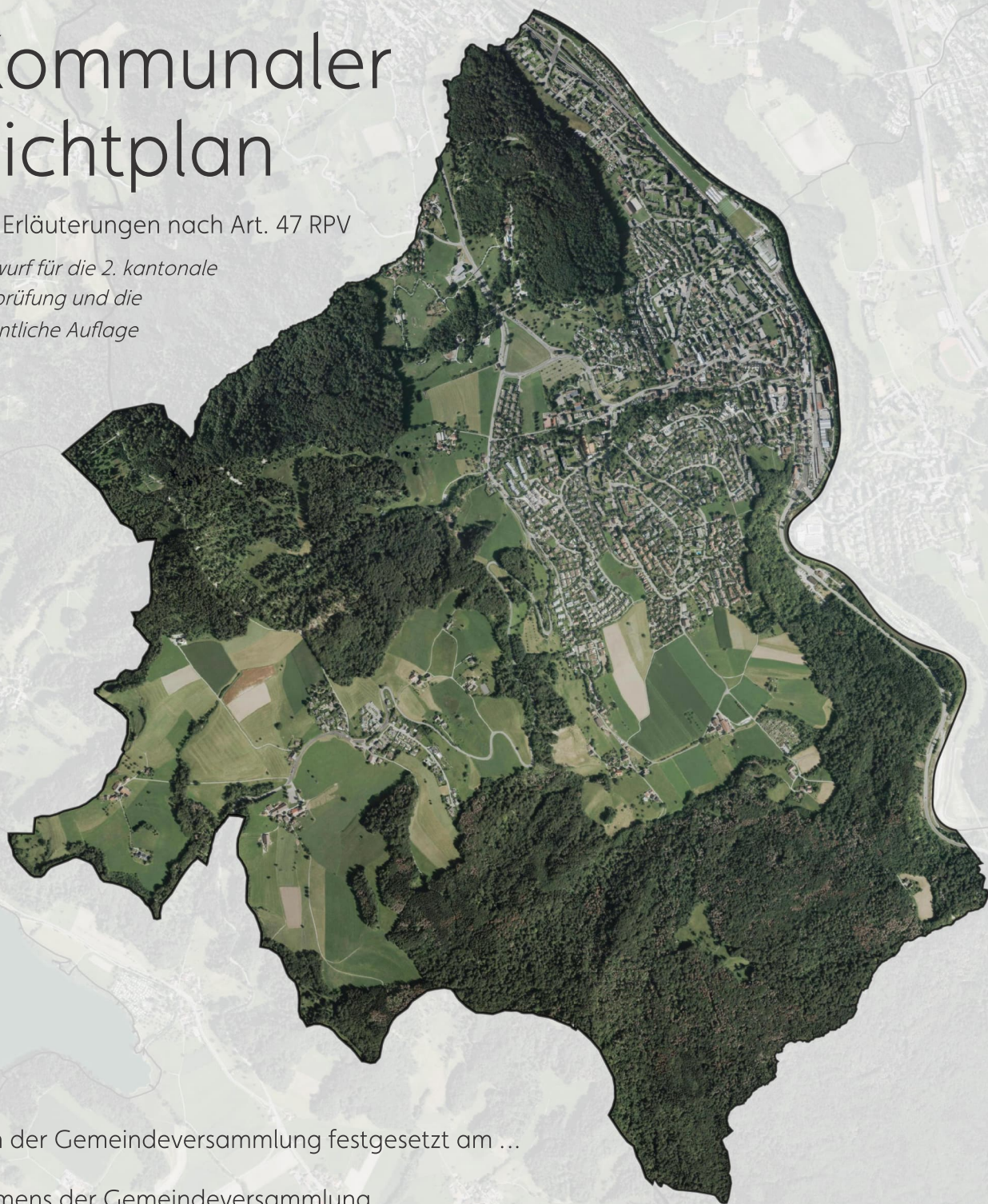


Gemeinde Langnau am Albis

Kommunaler Richtplan

mit Erläuterungen nach Art. 47 RPV

*Entwurf für die 2. kantonale
Vorprüfung und die
öffentliche Auflage*



Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am ...

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am ...

Für die Baudirektion

BDV-Nr. ...

Impressum

Auftraggeberin
Gemeinde Langnau am Albis
Gemeinderat
Neue Dorfstrasse 14
8135 Langnau am Albis

Arbeitsgruppe Ortsplanungsausschuss
Reto Grau, Gemeindepräsident
Lorenz Rey, Vorsteher Bau
Beat Husi, Vorsteher Finanzen und Steuern
Urs Waser, Leiter Hochbau und Planung

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Projektteam Planungsbüro
Dieter Zumsteg
Claudia Sinatra (bis 28.02.2023)
Simon Ammon (ab 01.03.2023)

Dokument
10445_08_240410_Text.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ziele	4
1.3	Aufbau	5
2	Grundlagen	6
2.1	Ausgangslage	6
2.2	Übergeordnete Vorgaben	12
2.3	Räumliches Entwicklungskonzept	18
3	Siedlung	23
3.1	Strategische Ziele	23
3.2	Veränderungspotenzial und Dichteziele	24
3.3	Störfallvorsorge	28
3.4	Festlegungen	30
3.5	Massnahmen, Erläuterungen	32
3.6	Prüfaufträge	38
4	Landschaft	41
4.1	Strategische Ziele	41
4.2	Festlegungen	43
4.3	Massnahmen, Erläuterungen	44
5	Verkehr	53
5.1	Strategische Ziele	53
5.2	Festlegungen	54
5.3	Massnahmen, Erläuterungen	55
6	Schwerpunkte	73
6.1	Festlegungen, Erläuterungen und Massnahmen	73
7	Anträge übergeordnet	79
8	Aufhebung bisherigen Rechts	80

1 Einleitung

1.1 Anlass

Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 1980 besteht aus den Teilbereichen Siedlung und Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Versorgung und Verkehr. Der Verkehrsrichtplan wurde 1982 einer Teilrevision unterzogen. Der Siedlungs- und Landschaftsplan wird im Zusammenhang mit der Einzonung Sihlhof gerade teilrevidiert, damit wird die Kongruenz zu den übergeordneten Richtplänen hergestellt.

Diese noch rechtsgültige und behördenverbindliche Planung hat ihren Planungshorizont erreicht. Zudem bestehen inzwischen neue übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen, welche eine Aktualisierung der Ortsplanung nach sich ziehen.

Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) von Mai 2022 hat der Gemeinderat die konzeptionellen Grundlagen für die raumrelevanten Entscheidungen in den nächsten 10 bis 25 Jahren festgelegt. Es bildet die Basis für den vorliegenden neuen kommunalen Richtplan. Dieser setzt die relevanten Erkenntnisse des REK behördenverbindlich fest.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden die Bestandteile des rechtsgültigen Richtplans überarbeitet und mit den neuen Inhalten gemäss Entwicklungsstrategie ergänzt.

1.2 Ziele

Der kommunale Richtplan ist das strategische Koordinations- und Führungsinstrument der Gemeinde Langnau am Albis für raumwirksame Entscheidungen. Er hält fest, wie sich die Gemeinde in den nächsten 20 bis 25 Jahren räumlich entwickeln soll und dient der Vorbereitung der nachfolgenden Nutzungsplanung. Er hat die übergeordneten Planungen und Vorgaben von Bund, Kanton und Region zu berücksichtigen und zu präzisieren. Mit dem kommunalen Richtplan können auch Anträge an die übergeordneten regionalen und kantonalen Richtpläne gestellt werden (Gegenstromprinzip).

Der kommunale Richtplan ist nicht parzellengenau. Er bildet die Grundlage für weitere kommunale Planungsinstrumente (BZO, Sondernutzungspläne, Erschliessungspläne, Quartierleitbilder etc.), welche die Vorgaben konkretisieren. Mit der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung werden die Inhalte grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Dabei stehen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die gesetzlichen Rechtsmittel zur Verfügung, um sich gegen Anordnungen zu wehren. Für die Festsetzung der Nutzungsplanung ist wiederum die Gemeindeversammlung zuständig.

Der kommunale Richtplan ist behördenverbindlich. Er wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und bedarf der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich. Zusammen mit den Richtplänen des Kantons und der Region stehen diese drei, sich sinnvoll ergänzenden Planungsinstrumente gemeinsam für die Steuerung der Raumentwicklung von Langnau am Albis.

1.3 Aufbau

Die Mindestinhalte des kommunalen Richtplans sind in § 31 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) umschrieben. Der kommunale Richtplan muss im Gegensatz zum kantonalen und regionalen Richtplan nicht alle kommunalen Sachbereiche (Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen) abdecken, sondern kann sich auf einzelne Teilrichtpläne beschränken. Einzig auf den kommunalen Richtplan Verkehr mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung darf nicht verzichtet werden. Der neue kommunale Richtplan der Gemeinde Langnau am Albis besteht aus folgenden Elementen:

- Richtplankarte, gegliedert in die drei thematischen Kapitel Siedlung, Landschaft und Verkehr
- Richtplankarte «Siedlung und Landschaft»
- Richtplankarte «Verkehr» mit den vier Teilplänen Öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Fussverkehr sowie Veloverkehr

Im vorliegenden Richtplankarte sind die Sachbereiche nach einer Einführung in die Grundlagen nach folgenden Themenfeldern gegliedert:

- Das Themenfeld Siedlung beinhaltet die Massnahmen zur Transformation und Siedlungsentwicklung nach innen, sowie zur Qualifizierung des Siedlungsgebiets.
- Das Themenfeld Landschaft beinhaltet die Entwicklung der Landschaftsräume Sihlwald und Langenberg sowie der Landschaftsstrukturen rund um den Albispass, die Sihl und den Dorfbach. Ebenso wird eine Qualifizierung der Siedlungsfreiräume und deren Verknüpfungen, des Natur- und Kulturrums, der Gewässer sowie ökologischer Aspekte vorgenommen.
- Das Themenfeld Verkehr beinhaltet die Massnahmen zur Qualifizierung des Strassenverkehrs und zur Integration des öffentlichen Verkehrs sowie auch der Fuss- und Veloverbindungen.
- Den drei Themenfeldern vorangestellt sind die Schwerpunkte der integrierten Raumentwicklung. Diese Schwerpunkte werden als Massnahmen beschrieben, die sowohl Siedlungsentwicklung und Städtebau als auch öffentlichen (Strassen-)Raum und Landschaft betreffen und daher integriert zu behandeln sind.

Jedes diesen Themenfeldern gewidmete Kapitel beschreibt die Festlegungen (objektbezogene Koordinationshinweise) und Massnahmen (Handlungsanweisungen für die Umsetzung). Die einzelnen Festlegungen sind in den Richtplankarten räumlich dargestellt.

2 Grundlagen

2.1 Ausgangslage

Siedlungsentwicklung

Langnau am Albis ist ein ehemaliges Bauerndorf mit kompakten Höfen und einer ländlichen Siedlungsstruktur. Diese hat sich entlang des Dorfbachs entwickelt, der vom Albis herabkommt und in die Sihl mündet. Eine landschaftliche Vielfalt prägt das Dorf. Hang-, Bach-, Tal-, Wald- und Landwirtschaftskammern wechseln sich ab und stehen in unterschiedlicher Beziehung zur umgebenden Naturlandschaft.

Die seit 1829 existierende Spinnerei in der Talsohle sicherte die Einnahmen für die Gemeinde und spielte zusammen mit der späteren Eröffnung der Sihltalbahn 1892 eine grosse Rolle für die Entwicklung des Bauerndorfes.

In den späten Vierziger- und im Laufe der Fünfzigerjahre erweiterte sich die Gemeinde allmählich um grössere Wohnsiedlungen. Eine intensive Bauentwicklung begann aber erst in den Sechzigerjahren. In dieser Zeit fördern die guten Verkehrsverbindungen (Sihltalstrasse nach Zürich und Zug bzw. in die Zentralschweiz, Sihltalbahn als S-Bahn) die Entwicklung zu einer Agglomerationsgemeinde mit grossen Mietshäusern im unteren und Einfamilienhäusern im oberen Dorfteil.

Abb. 1
Siedlungsentwicklung
von 1864-1979 (Quelle:
www.geo.admin.ch
©swisstopo).

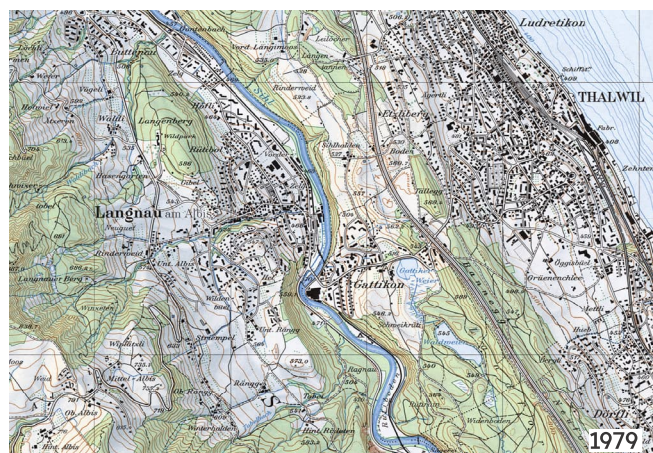
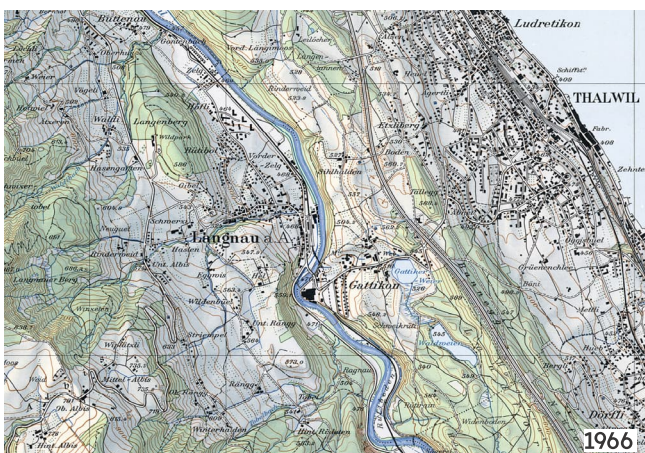
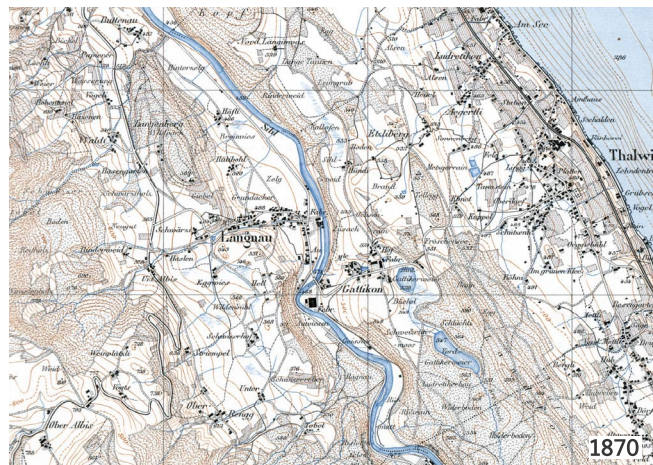
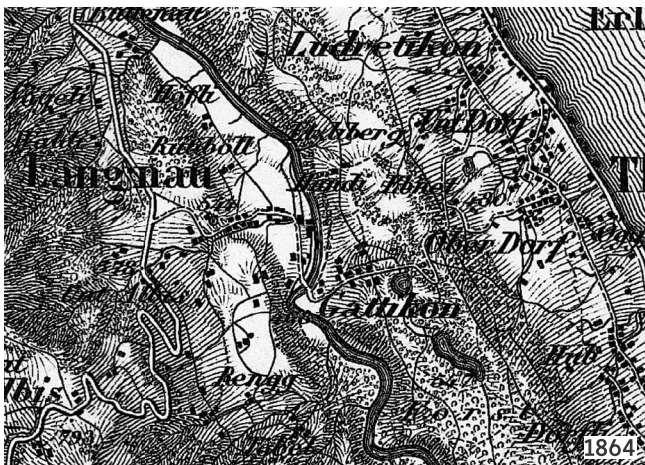




Abb. 2
Luftbild der
heutigen Siedlungs-
struktur (Quelle:
Orthofoto ZH 2014-
2018, ©GIS-ZH,
Kanton Zürich)

Siedlungsstruktur

Das Gemeindegebiet von Langnau am Albis ist eingebettet in prägende Natur- und Landschaftsstrukturen mit regionaler Strahlkraft. Eingerahmt von der Sihl mit ihrem dicht bestockten östlichen Hangufer, dem markanten Langenberg im Westen, dem mächtigen Sihlwald im Süden und den Waldstrukturen um den Albispass, liegt Langnau am Albis in einer Art offenen Tasche als Endpunkt des sich nach Norden öffnenden Sihltals.

Vom Fusspunkt längs der Sihl zum Albispass im Westen bestimmt die Topographie die Siedlungsstruktur der Gemeinde. Eine Nord-Süd-Achse, gebildet aus der Sihltalstrasse und der Bahnlinie, bildet das funktionale Rückgrat des unteren Dorfteils. Senkrecht dazu gliedern die Neue und die Alte Dorfstrasse zusammen mit dem Dorfbach die Siedlung in der Querrichtung des Tals. Die damit abgebildete T-Form stellt das Koordinatensystem des Langnauer Siedlungsraumes dar.

Entlang der Längsrichtung weist der Siedlungskörper grössere Bauten und gemischte Nutzungen auf. Der östliche Auftakt an der Sihl ist durch den Bahnhof und die Spinnerei ein urbaner und produktiver Raum, der zur feinkernigen und historischen Bebauungsstruktur führt. Um die quer verlaufende Zentrumsachse beherbergt die Siedlung den Wohnbereich des oberen Dorfteils, der sich zum Hang hin entwickelt.

Entwicklungsdynamik

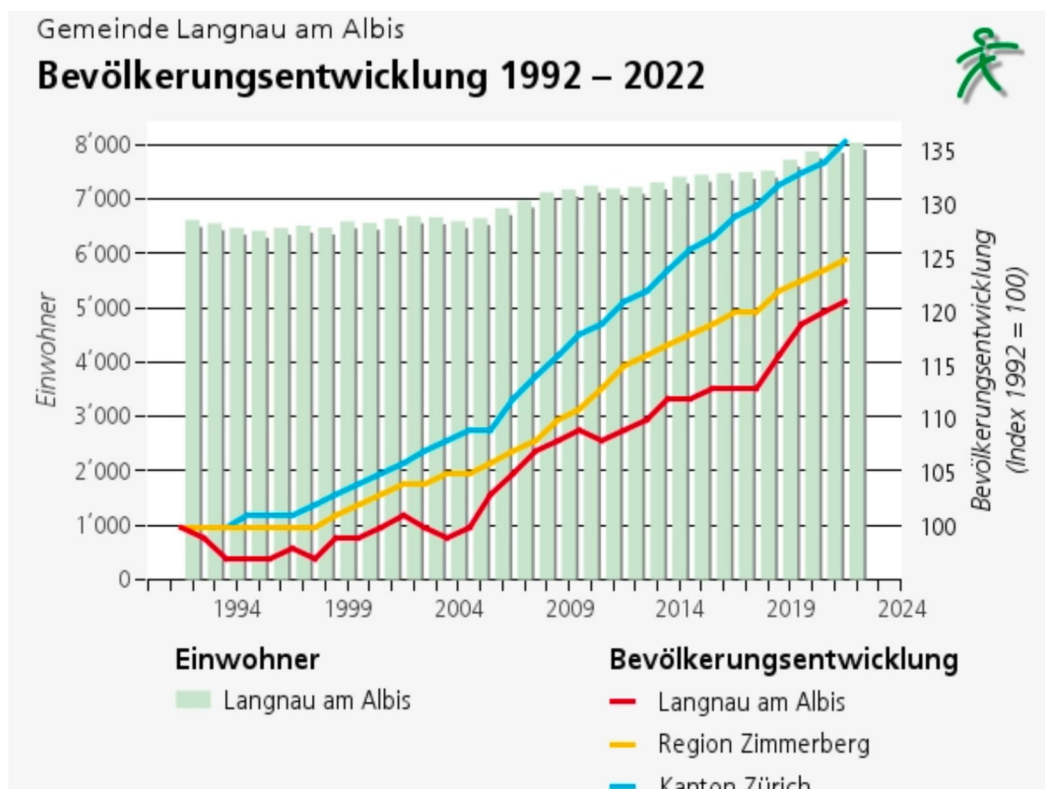
Aufgrund seiner Randlage in der Agglomeration Zürich ist Langnau am Albis mit einer eher mässigen Entwicklung konfrontiert. Die Bevölkerung von Langnau am Albis wächst demnach moderat. Mit einer Bevölkerungszunahme um 21 % (plus 1'400) in der Periode 1992–2022 bedeutet dies gegenüber dem kantonalen Schnitt von 35 % eine geringere relative Zunahme. Dies ist auch gegenüber der Region Zimmerberg so. Hier wuchs die Bevölkerung in den betrachteten 30 Jahren um rund 25 %.

Die heutige Bevölkerung von rund 8'100 Personen (Stand per Ende 2023) weist überdurchschnittlich viele jüngere wie auch ältere Personen auf. Der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung ist tiefer als der kantonale Schnitt. Die Beschäftigtenzahl gestaltet sich über die Jahre in etwa konstant, mit einer leichten Abnahme bis 2016 und seither wieder einem leichten Anstieg bis heute (Statistisches Amt, Kt. ZH, Stand per Ende 2023).

Die Bauzone in Langnau am Albis wird stetig nachverdichtet. Der Überbauungsgrad stieg zwischen 1992 und 2022 von 82 % auf 92 % (Amt für Raumentwicklung Kt. ZH, 2022). Somit liegt Langnau am Albis im Trend der kantonalen und regionalen Entwicklung.

Nach wie vor sind Reserven in den bereits überbauten Gebieten vorhanden sowie wenige Reserven in noch unüberbauten Gebieten. Innerhalb der Bauzone gibt es einen sehr hohen Anteil an reinen Wohnzonen und einen sehr kleinen Anteil an reinen Arbeitsplatzgebieten (Sihlmatten). Auch bei den Geschossflächen gibt es noch Reserven auf den Grundstücken: In den Wohnzonen rund 12 %, in den Mischzonen rund 19 % (Amt für Raumentwicklung Kt. ZH, 2022).

Abb. 3
Bevölkerungs-
entwicklung 1992
– 2022, Fakten-
blatt Gemeinde
Langnau am
Albis, Amt für
Raumentwick-
lung, Kt. ZH



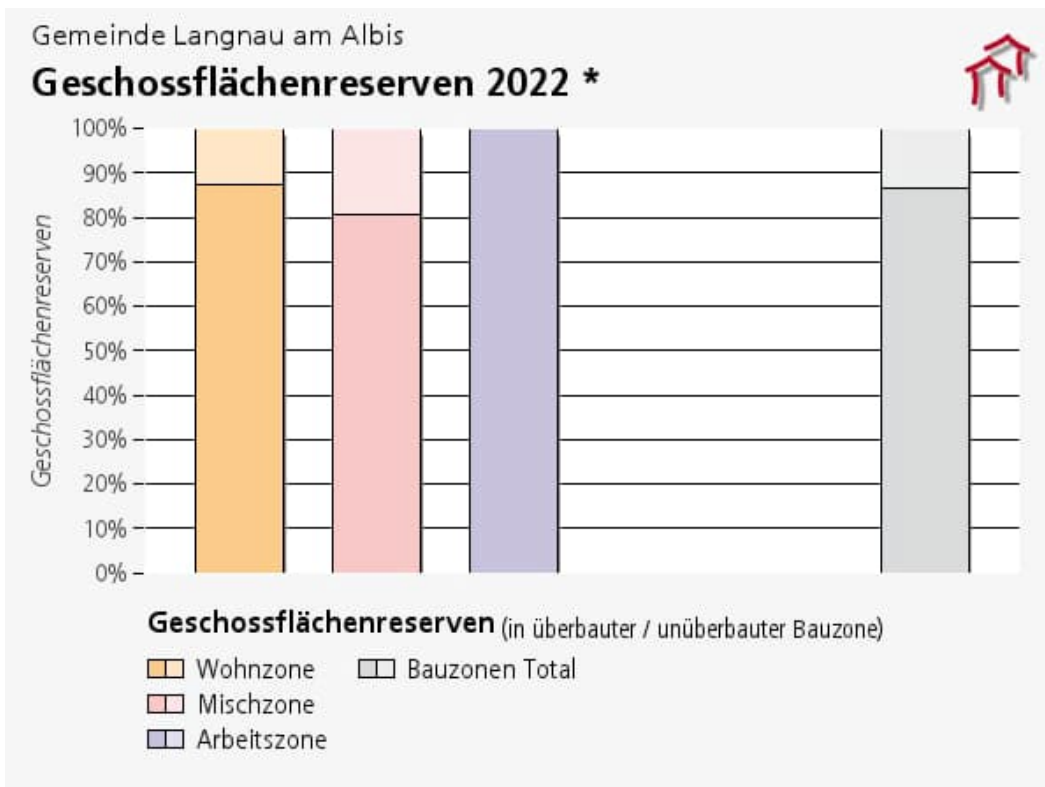


Abb. 4
Geschossflächenreserven 2022, Faktenblatt Gemeinde Langnau am Albis, Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

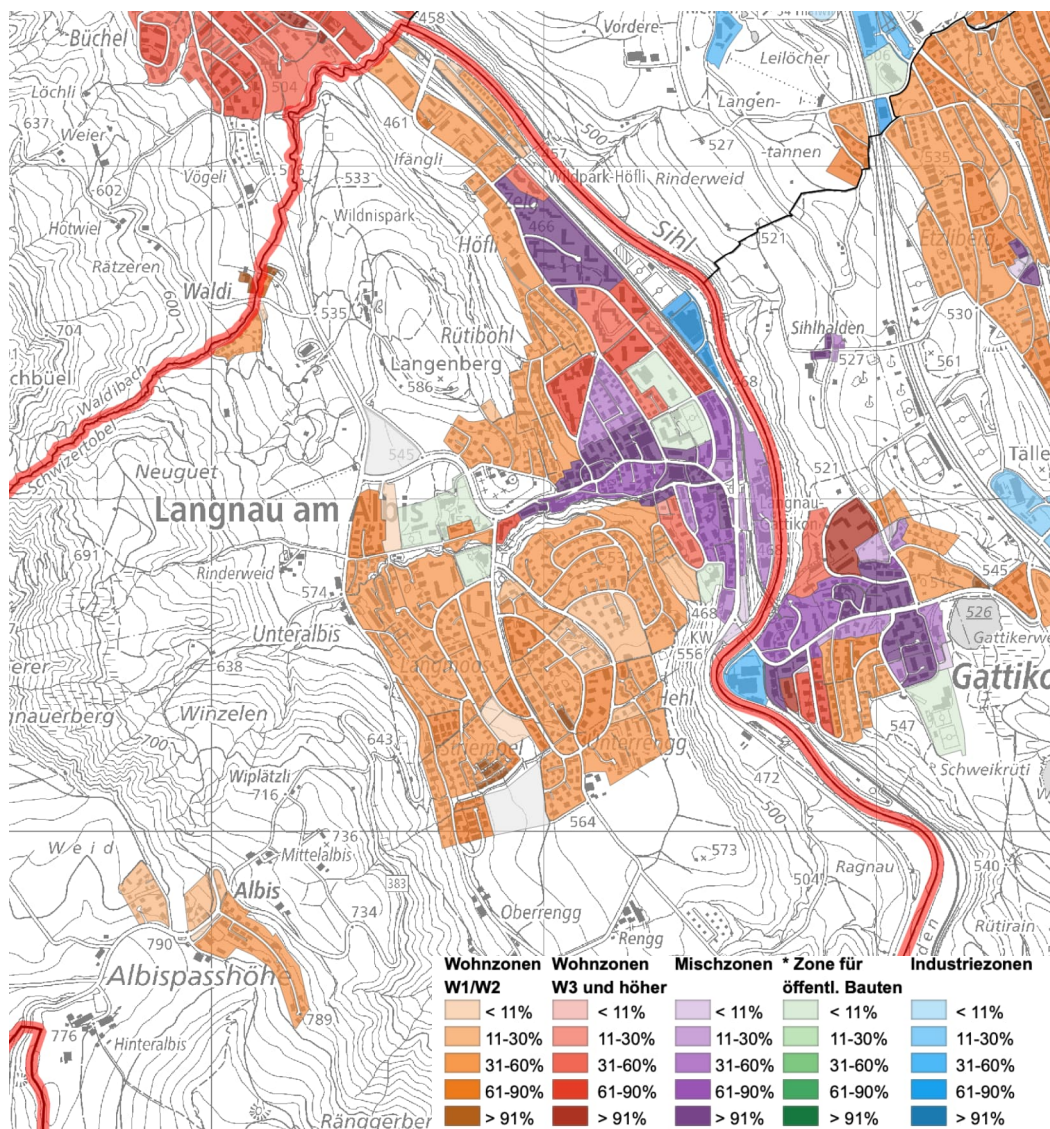


Abb. 5
Ausbaugrad Gemeinde Langnau am Albis, gemäss Quartieranalyse (kantonaler GIS-Browser, Stand 07.03.24), Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch möglichen Geschossfläche

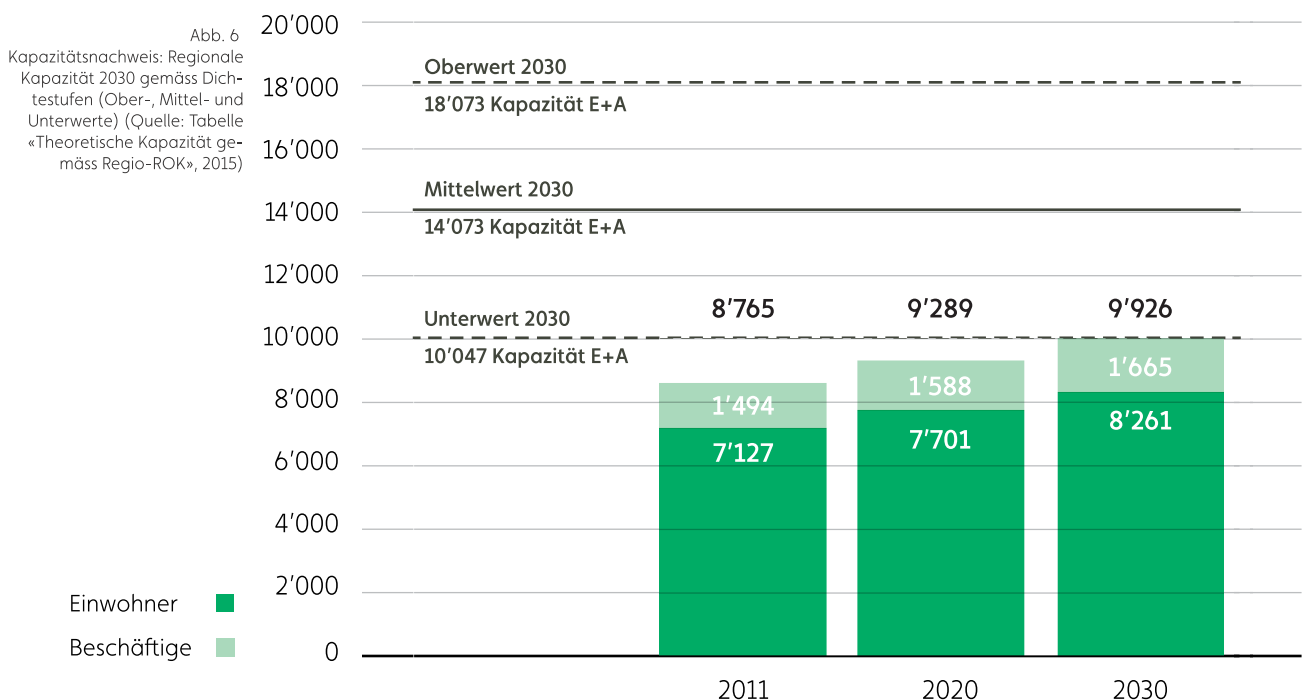
Kapazitätsnachweis

Gemäss Zukunftsbild 2030 des regionalen Raumentwicklungskonzepts der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ; Regio-ROK) vom 9. April 2015 werden Prognosen zu den Kapazitätsgrenzen aufgezeigt. Dazu wurden für die Flächen der unterschiedlichen Dichtestufen (gemäss regionalem Richtplan sind dies in Langnau am Albis «sehr geringe» bis «mittlere Dichten») die Kapazitätsuntergrenzen (jeweils unterer Wert gemäss Dichtestufen) und -obergrenzen (jeweils oberer Wert gemäss Dichtestufen) berechnet.

Für das gesamte Gemeindegebiet liegt der Unterwert der Kapazität gemäss Regio-ROK bei 10'047 Einwohnern und Beschäftigten (E+A). Der Oberwert liegt bei 18'073 E+A und der Mittelwert bei 14'073 E+A. Diese Werte vernachlässigen sowohl die bestehenden Nutzungen mit dem aktuellen Ausbaugrad als auch die vorhandenen Hemmnisse (Denkmalpflege, Investitionszyklen, Eigentumsstruktur, Grenzabstände etc.) und ist damit rein theoretisch.

Quantitative Entwicklungsprognose

Gemäss den Prognosewerten des Regio-ROK ist bis ins Jahr 2030 in Langnau am Albis eine Nutzungsdichte (Einwohner plus Beschäftigte pro Hektar Bauzone) von 9'926 Köpfen vorgesehen. Stetiges, moderates Wachstum führt zu Bedarf an zusätzlichen Wohnungen und Schulraum. Die nachfolgende Grafik und die Tabelle zeigen, mit welchen Zunahmen für die Gemeinde Langnau am Albis gerechnet wird.



Langnau	2008	2011	2013	2020	2030
Einwohner (E)	7'127	7'197	7'308	7'701	8'261
Beschäftigte (B)	1'494	1'568	1'535	1'588	1'665
Total Köpfe (K)	8'621	8'765	8'843	9'289	9'926

Zimmerberg total	2008	2011	2013	2020	2030
Einwohner (E)	112'158	117'198	119'709	126'530	136'275
Beschäftigte (B)	46'225	46'185	46'847	49'017	53'000
Total Köpfe (K)	158'383	163'383	166'556	175'547	189'275

Abb. 7
Prognosewerte
Regio-ROK Ent-
wicklung 2020-
2030 (Einwoh-
ner/Beschäftigte/
Köpfe) 9. Ap-
ril 2015

Schlussfolgerung

Langnau am Albis weist bei einem stetigen, unter dem kantonalen Mittel liegenden, Bevölkerungszuwachs Geschossflächenreserven auf. Der Ausbaugrad zeigt, dass stellenweise erhebliches Ausnutzungspotenzial besteht aber teilweise das Potenzial gemäss bestehender BZO auch bereits ausgeschöpft ist.

Die theoretische Kapazität (E+A) gemäss Regionalplanung weist ein wesentlich höheres Fassungsvermögen auf, als für die prognostizierten Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigten benötigt wird. Sinnvollerweise orientiert sich Langnau am Albis bei der mit dem Richtplan ermöglichten Entwicklung am unteren Wert der regionalen Kapazitätsgrenzen und ermöglicht gezielt an den geeigneten Orten eine bauliche Verdichtung und somit Erhöhung der angestrebten Nutzungsdichte.

Die Gemeinde Langnau am Albis leistet so in ihren Möglichkeiten einen Beitrag zur Erfüllung der kantonalen Wachstumsziele, die fordern, dass in der «urbanen Wohnlandschaft» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH, 2009) 80 % des prognostizierten Wachstums aufgenommen werden sollen.

2.2 Übergeordnete Vorgaben

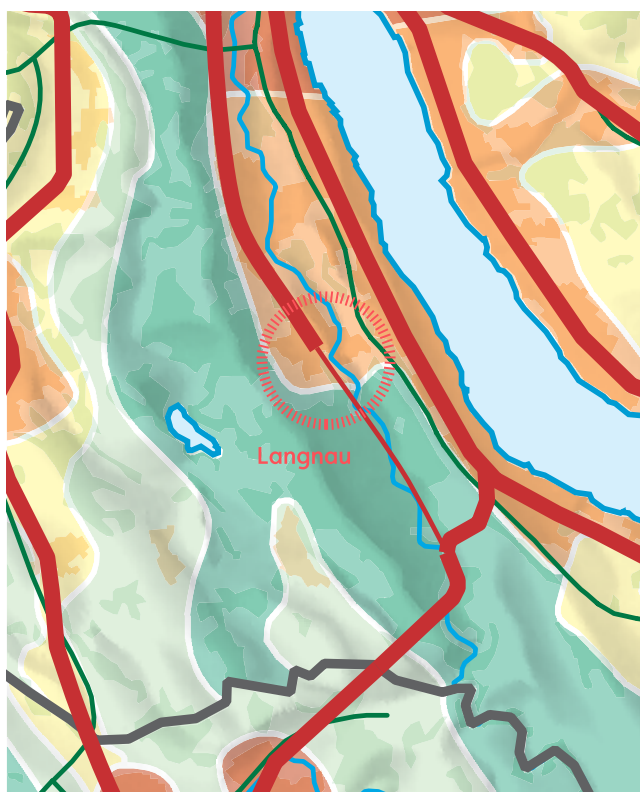
Kantonales und regionales Raumordnungskonzept

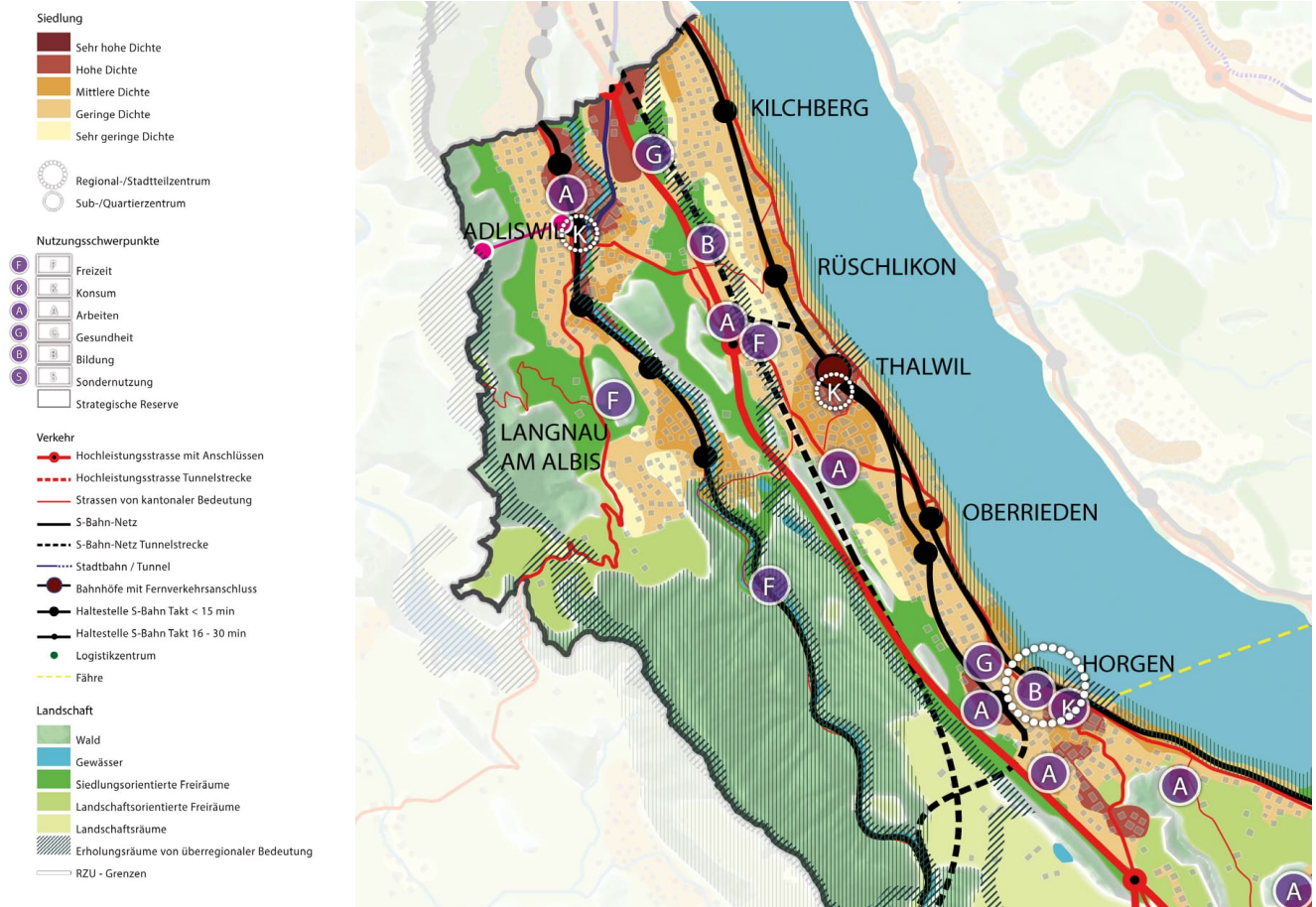
Die Gemeinde Langnau am Albis ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH, 2009) dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Als Teil des urbanen Handlungsraums muss Langnau am Albis einen Beitrag dazu leisten, dass das kantonale Ziel der Aufnahme von 80 % des Wachstums in diesem Raum erreicht werden kann.

Die weitere Entwicklung der Gemeinde soll damit primär vor dem Hintergrund der Schaffung eines attraktiven Wohnangebots für die Agglomeration erfolgen. Neben der allgemein geforderten Siedlungsentwicklung nach innen soll auch dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden. Weiter stehen die Übergänge zur offenen Landschaft mit hochwertig gestalteten Siedlungsrandern im Fokus der Betrachtung.

Das regionale Raumordnungskonzept der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (Regio-ROK), dessen Schlüsselemente im Richtplan behördenverbindlich festgelegt sind, thematisiert die Stossrichtungen für die künftige Entwicklung 2030. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist das im Regio-ROK mit «Breitwies-Grund-Uf der Fuhr» bezeichnete Teilgebiet mit einer mittleren baulichen Dichte für eine städtebauliche Akzentuierung geeignet. Die Teilgebiete «Gibel-Mülihalden-Rengg» sowie «Unter Albis-Striempel-Ober Albis» (Wohngebiete an landschaftlich empfindlicher Lage) weisen eine geringe bzw. sehr geringe Dichte auf, was eine sorgfältige Einbettung dieser Siedlungsteile in die Landschaft voraussetzt.

Abb. 8
Kantonales
Raumordnungs-
konzept, Handlungs-
räume, Planausschnitt
(ROK ZH, 2009).





Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt für die Gemeinde Langnau am Albis einen Wohnschwerpunkt fest. Langnau am Albis ist heute eine Siedlungsinsel, die eine hohe Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr aufweist (S-Bahn-Linie bestehend mit geplantem Doppelspurausbau). Ebenso ist die Hauptverkehrsachse nach Adliswil von kantonaler Bedeutung. Das Gebiet «Sihlhof» ist als zu sicherndes Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen.

Die hohe Bedeutung der Landschaft rund um Langnau am Albis wird auch durch die Festlegung eines Erholungsgebiets beim Langenberg manifestiert. Unter den Standorten für öffentliche Bauten und Anlagen ist der Langenberg auch als Standort für einen Freizeit-Hotspot ausgewiesen. Der kantonale Richtplan weist zudem die Waldlandschaft rund um den Albispass als Landschaft von nationaler Bedeutung aus.

Abb. 9
Regionales Raumordnungs-konzept, Region
Zimmerberg
(Regio-ROK ZPZ 2015)

Regionaler Richtplan

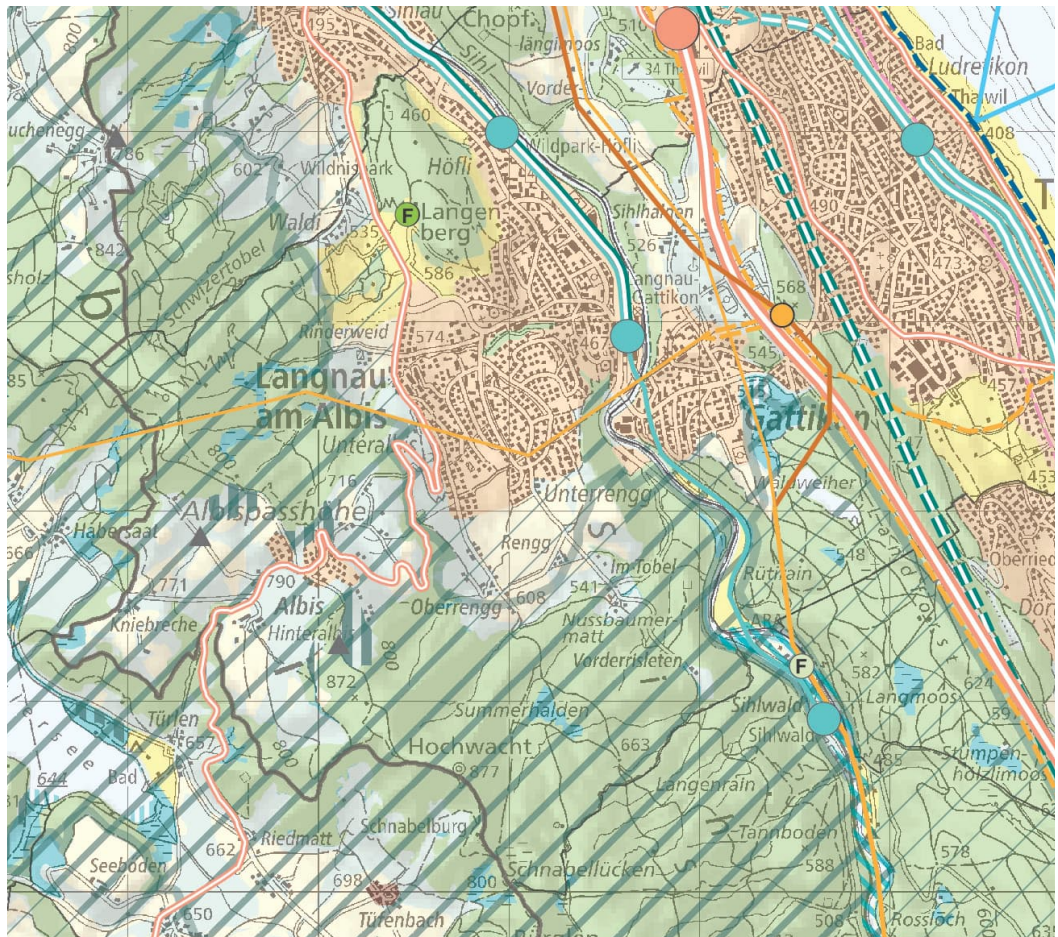
Die Regionalplanung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) macht wichtige Aussagen zur Verdichtung des Siedlungsgebiets. Während im südlichen Bereich von Langnau am Albis, am Fuss des Langenbergs und im Albis-Gebiet, eine niedrige bauliche Dichte vorgegeben wird, ist der östliche Teil des Siedlungsgebiets entlang von Sihl und Bahnlinie als «geeignet für eine hohe bauliche Dichte» bezeichnet.

Ein T-förmiger Bereich, der den Bahnhof und den unteren Abschnitt der Neuen Dorfstrasse umfasst, wird einem Mischgebiet zugeordnet. Für das Arbeitsplatzgebiet Sihlhof in Langnau am Albis wurde in der Gesamtrevision der Koordinationshinweis festgelegt, dass das Regio-ROK um ein Gebiet mittlerer Nutzungsdichte nachzuführen sei. Dies wird im Rahmen der Teilrevision 2022 vollzogen.

Ebenfalls im regionalen Richtplan dargestellt, sind die Erholungs- sowie Freihaltegebiete, die den Naturraum rund um Langnau am Albis prägen. Entlang des Dorfbachs ist ein ökologischer Vernetzungskorridor in Richtung Albiskette eingetragen. Der identifizierte Nutzungsschwerpunkt «Freizeit Wildpark Langenberg» ist als kantonales Landschaftsförderungsgebiet bezeichnet.

Im Verkehrsplan der Region wird ein Radweg (Längsverbindung in Talrichtung) vorgesehen.

Abb. 10
Kantonaler Richtplan,
Planausschnitt
Langnau am Albis
(Quelle: Kantonaler
Richtplan ©GIS-ZH,
Kanton Zürich)



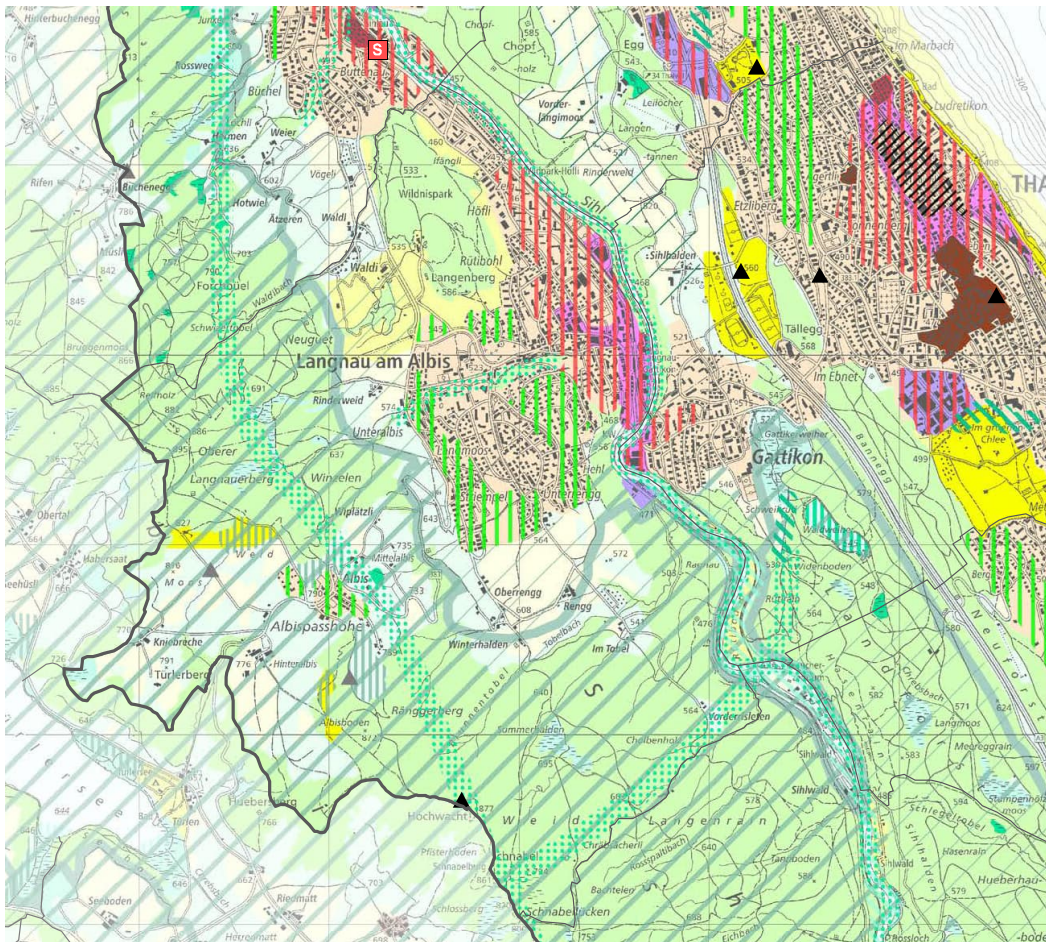


Abb. 11
Regionaler Richtplan,
Siedlung und Landschaft,
Planausschnitt Langnau
am Albis (Quelle: Regiona-
ler Richtplan, ©GIS-ZH, Kan-
ton Zürich).

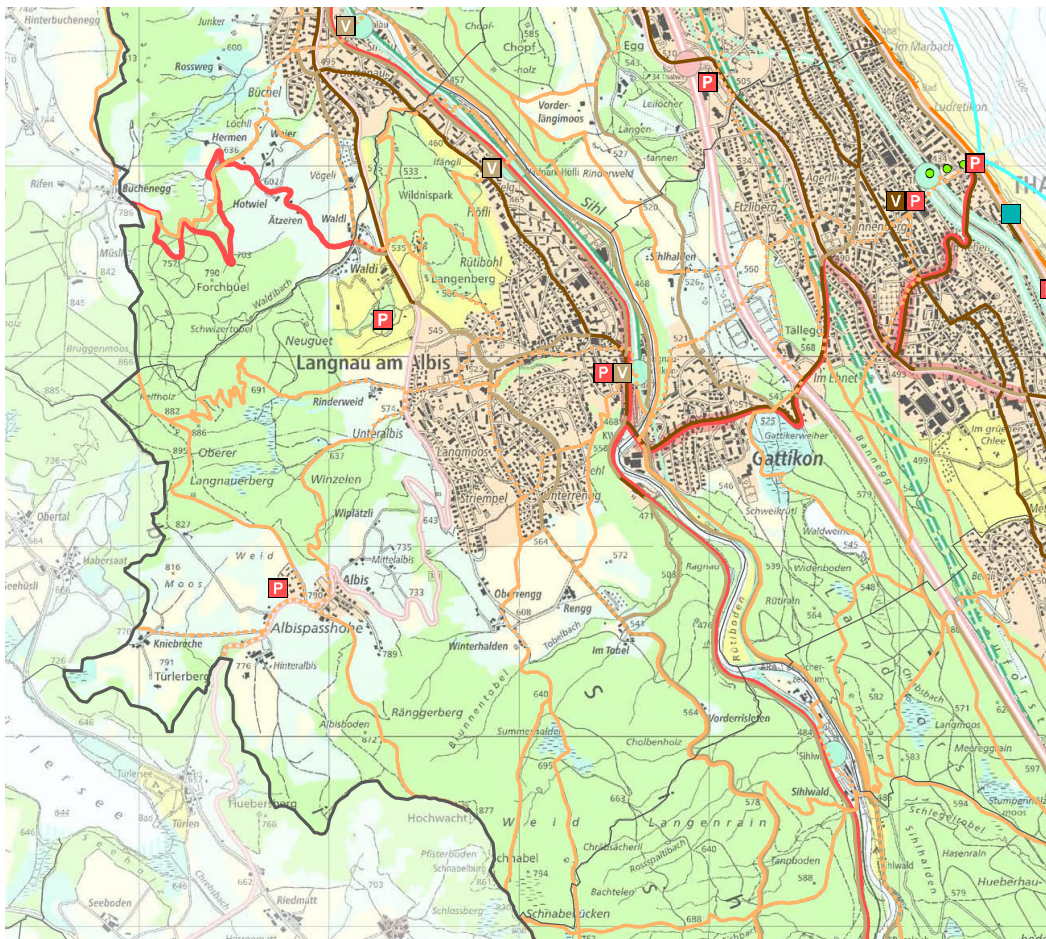


Abb. 12
Regionaler Richtplan,
Verkehr, Planausschnitt
Langnau am Albis
Quelle: Regionaler Richtplan,
©GIS-ZH,
Kanton Zürich).

Regionales Gesamtverkehrskonzept Zimmerberg

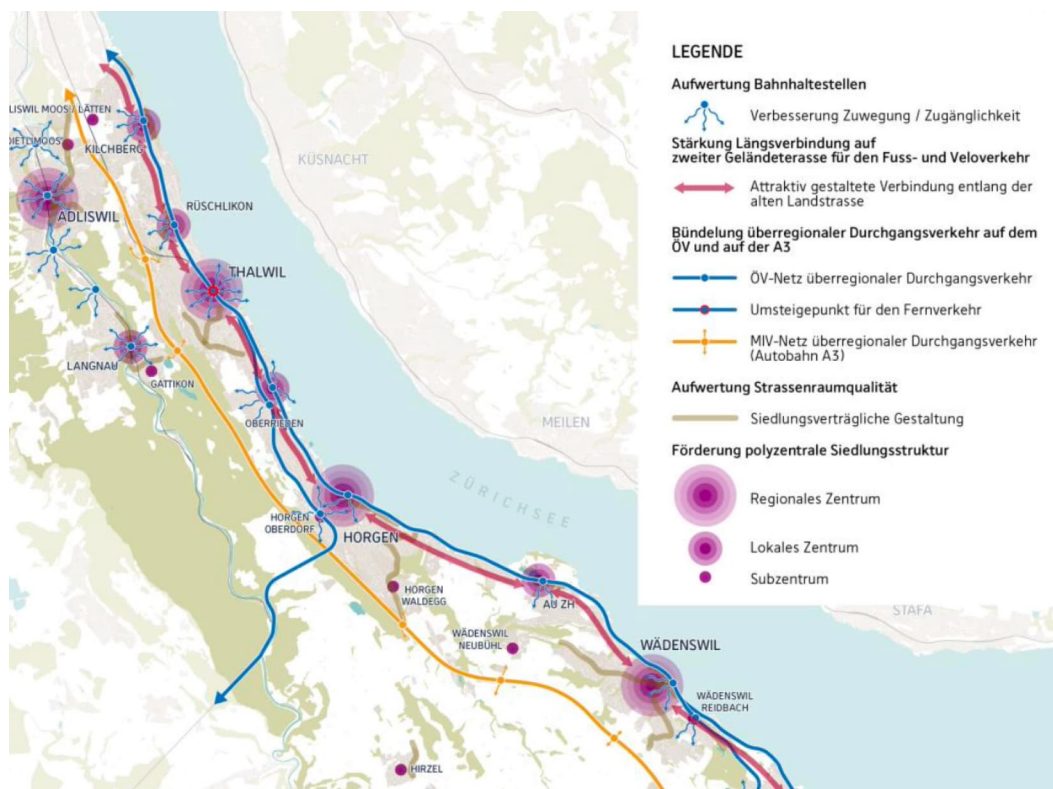
2020 wurde die Erarbeitung des regionalen Gesamtverkehrskonzepts (rGVK) unter Federführung des Amtes für Verkehr (AFV) und unter Einbezug kantonaler Fachstellen, der Züricher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und der Städte und Gemeinden abgeschlossen. Das rGVK hat dabei, aufbauend auf dem Zielbild des Regio-ROK, Ziele und Strategien definiert (optimieren des Verkehrsangebots, steuern der Verkehrsnachfrage, Verbesserung der Verkehrssicherheit, vermindern der Belastung von Bevölkerung und natürlicher Umwelt sowie des Ressourcenverbrauchs).

Die Ziele werden weiter präzisiert, so sind bspw. der ÖV-Anteil sowie der Fuss- und Veloverkehrsanteil am Gesamtverkehrsaufkommen zu erhöhen, die objektive und subjektive Verkehrssicherheit zu erhöhen, die Siedlungsverträglichkeit des Strassenverkehrs zu verbessern oder auch die Trennwirkungen durch Verkehrswege zu mindern. Die daraus abgeleiteten Handlungsschwerpunkte für die Region fasst das rGVK in folgende Bereiche zusammen:

- Aufwertung der Bahnhofstestellen
- Stärkung Längsverbinding auf zweiter Geländeterrasse für den Fuss- und Veloverkehr
- Überregionaler Durchgangsverkehr auf dem ÖV und auf der A3
- Aufwertung Strassenraumqualität und Verminderung Trennwirkung
- Förderung der polyzentralen Siedlungsstruktur

Das rGVK stellt den gemeinsam beschlossenen Orientierungsrahmen für Kanton, Region und Gemeinden dar, an dem künftige verkehrsplanerische Vorhaben in der Region Zimmerberg auszurichten sind.

Abb. 13
Kernelemente
des rGVK Zim-
merberg
(AFV/Metron)



Inventare und Schutzobjekte

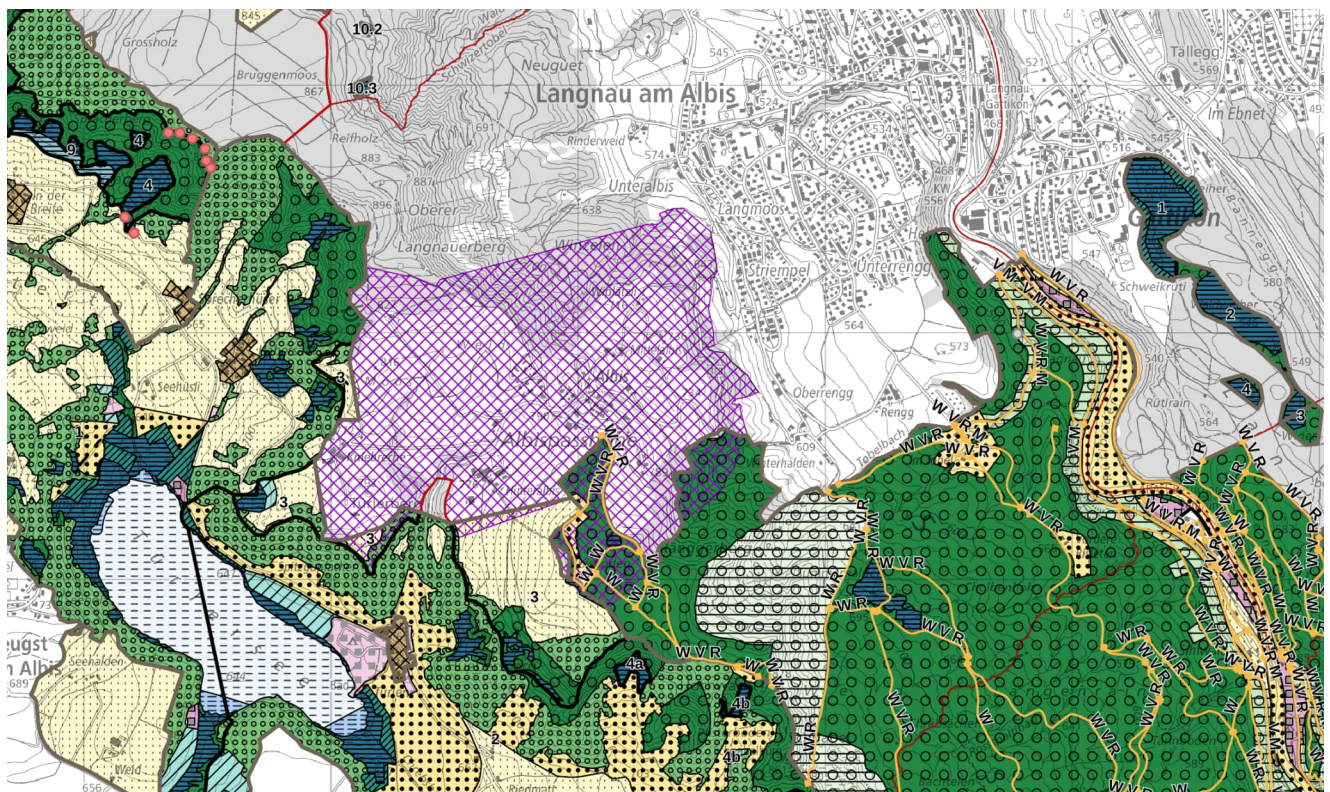
Neben dem umliegenden Landschaft- und Waldschutzgebiet, den übrigen Landschafts- und Naturdenkmälern wie bspw. Albiskette/Reppischtal oder Sihlwald (Park von nationaler Bedeutung) sowie dem inventarisierten Flachmoor von nationaler Bedeutung (Langnauer Berg) befinden sich auf Gemeindegebiet verschiedene Natur- und Landschaftsschutzobjekte.

Auf dem Gemeindegebiet gibt es kein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder von überkommunaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar.

Das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von Langnau am Albis wurde 2021 neu erstellt, weil die ursprüngliche Inventarisierung aus dem Jahr 1989 (Inventar der Ortsbild- und Denkmalsschutzobjekte) nie behördenverbindlich festgesetzt wurde. Das aktuelle Inventar verfügt über keine inventarisierten Ortsbilder mehr, sondern nur noch über einzelne Schutzobjekte. Diese werden in zwei Etappen festgesetzt: In der 1. Etappe ist das gesamte Gemeindegebiet ausser dem Bereich der 2. Etappe, jedoch mit sämtlichen kantonalen Schutzobjekten, Bestandteil. In einer 2. Etappe wird dann der Siedlungsbereich im unteren Dorfteil (Höfli- und Fuhrstrasse, Sihltalstrasse, Gattikonerbrücke, Widmerstrasse) Bestandteil sein. Nach erfolgreicher Teilfestsetzung der 1. Etappe, ist die Festesetzung der 2. Etappe in naher Zukunft vorgesehen.

Innerhalb des Gemeindegebiets befinden sich ausserdem historische Verkehrswege mit begleitender, wertiger Bausubstanz sowie inventarisierte Verkehrswege von nationaler und regionaler Bedeutung.

Abb. 14
Schutzanordnungen Natur
und Landschaft
(Quelle: GIS-ZH,
Kanton Zürich)



2.3 Räumliches Entwicklungskonzept

Der Gemeinderat hat in engem Austausch mit dem Ortsplanungsausschuss (OPA) ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Ein Team aus qualifizierten Fachplanerinnen und Fachplanern hat dabei Ideen generiert, wohin sich Langnau am Albis in den nächsten 10 bis 25 Jahren entwickeln soll. Die Erarbeitung war geprägt von intensiven Diskussionen und einer Mitwirkung der Bevölkerung anlässlich von zwei Veranstaltungen. Teils sind die Vorschläge bereits sehr konkret, teils sind es nur Ideen für ein allfälliges Weiterverfolgen in der Zukunft.

Im Sinne eines strategischen Instruments formuliert der Gemeinderat neben einem Zielbild für Langnau am Albis zu verschiedenen Themen auch Leitsätze und Handlungsanweisungen, die als Guideline für die Umsetzung dienen. Dies erfolgt einerseits in den nachfolgend zu erarbeitenden formellen Planungsinstrumenten, andererseits können die im REK gewonnenen Erkenntnisse bereits in laufende Planungen und Projekte eingebunden werden.

Aus den vier REK-Konzepten Siedlung, Freiraum, Mobilität und Umwelt, wurden Entwicklungsstrategien für die einzelnen Quartiere entwickelt. Die wichtigsten Erkenntnisse sind:

- Siedlung
 - Die in der Ortsanalyse herausgebildeten Quartiere wurden alle mit ihren Eigenarten und Spezialitäten beschrieben. Diese spezifischen Merkmale sollen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen richtungsweisend sein.
 - Im Sinne einer nachhaltigen Raumplanung konzentriert sich die Siedlungsentwicklung auf die bereits weitgehend überbauten Innenbereiche. Die Besonderheiten und Qualitäten der Ortsteile werden bei der weiteren Entwicklung geschärft und aufgewertet.
 - Ausgehend von der angenommenen «Elastizität» des Siedlungskörpers werden spezifische Entwicklungen in Bezug auf die Veränderungsintensität formuliert.
- Freiraum
 - Neue und Alte Dorfstrasse sind Zentrumsachse und grüne Lunge von Langnau am Albis;
 - der Dorfplatz qualifiziert sich als Zentrum und Treffpunkt von Langnau am Albis;
 - Begegnungsorte werden erhalten und weiter gestärkt;
 - die Siedlung wird mit der offenen Landschaft verknüpft;
 - die Siedlungsränder werden langfristig gesichert und deren Qualität für alle zugänglich gemacht (Jung, Alt, Familien).
- Mobilität
 - Funktionierendes Busnetz (Haltestellen im Quartier, neue Linie nach Adliswil, bessere Anbindung an das Knonaueramt via Albispass);
 - der Fuss- und Veloverkehr wird attraktiver und effizienter ausgebildet;
 - die Strassensystematik erhält eine klare Hierarchie;
 - die Strassen sind siedlungsorientiert gestaltet; namentlich die Neue Dorfstrasse und die Sihltalstrasse innerorts erfahren eine Aufwertung.

- Umwelt
 - Hitzeminderung, Kaltluftströme und Mikroklima sind berücksichtigt;
 - die Siedlungsökologie wird gefördert.

Aktionsplan

Im Aktionsplan, dem Kerninhalt des REKs, werden erste konkrete Massnahmen zur Erreichung der in den Leitsätzen gesetzten Ziele vorgeschlagen. Der Aktionsplan zeigt beispielhaft konkrete räumliche Handlungen. Weder der Konkretisierungsgrad noch die Umsetzungsreife dieser «Aktionen» im Raum sind bereits aufeinander abgestimmt. Insbesondere erwähnt werden:

- Hotspots der Öffentlichkeit: Die Neue Dorfstrasse mit Dorfplatz, der Bahnhofplatz, die «Eintritte» ins Dorf, der Albispass und die Sihl;
- Ränder und Portale: Portale in die Landschaft als zentrale Eintrittspunkte und die Siedlungsränder;
- Wichtige Verbindungen: Sihltalstrasse, Querungen und Brücken, Fusswege und Velorouten, Verbindung mit dem Pass;
- Freiräume in der Siedlung: Dorfbach und grüne Linsen, Subzentren und Verweilorte, Langmooskuppe;
- Schlüsselareale: Der Dorfplatz, die Spinnerei, die Schwerzi.

Mit diesem Strauss an Ideen soll lediglich skizziert werden, wie die Zielerreichung möglich wird. Alle vorgeschlagenen Massnahmen gilt es in einer nächsten Phase, nämlich der kommunalen Richtplanung oder dann der Nutzungsplanung, auf ihre Umsetzbarkeit hin zu überprüfen und zu schärfen.

--> *Systematik REK und Aktionsplan siehe Abbildungen nächste Seite*

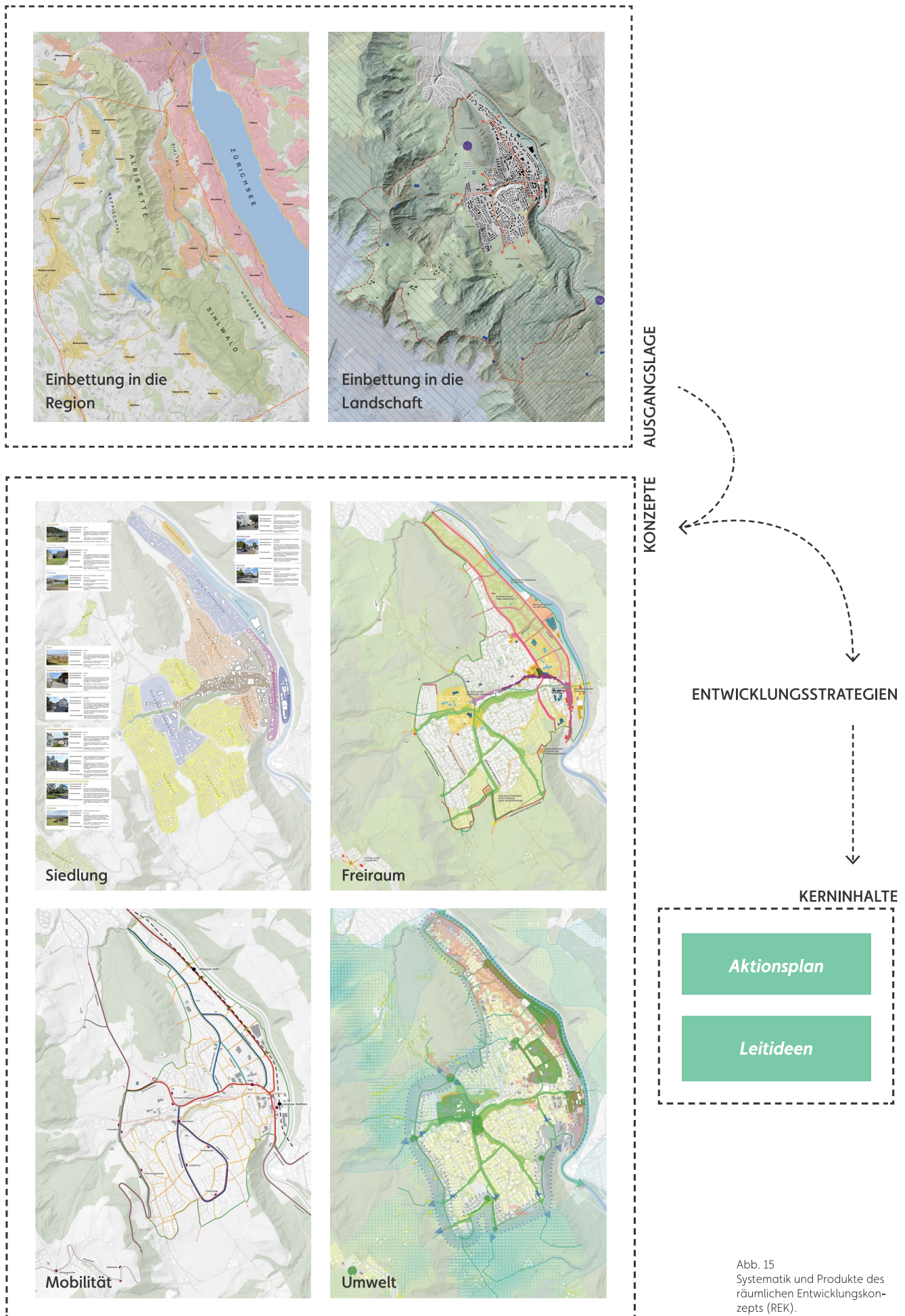


Abb. 15
Systematik und Produkte des
räumlichen Entwicklungskon-
zepts (REK).

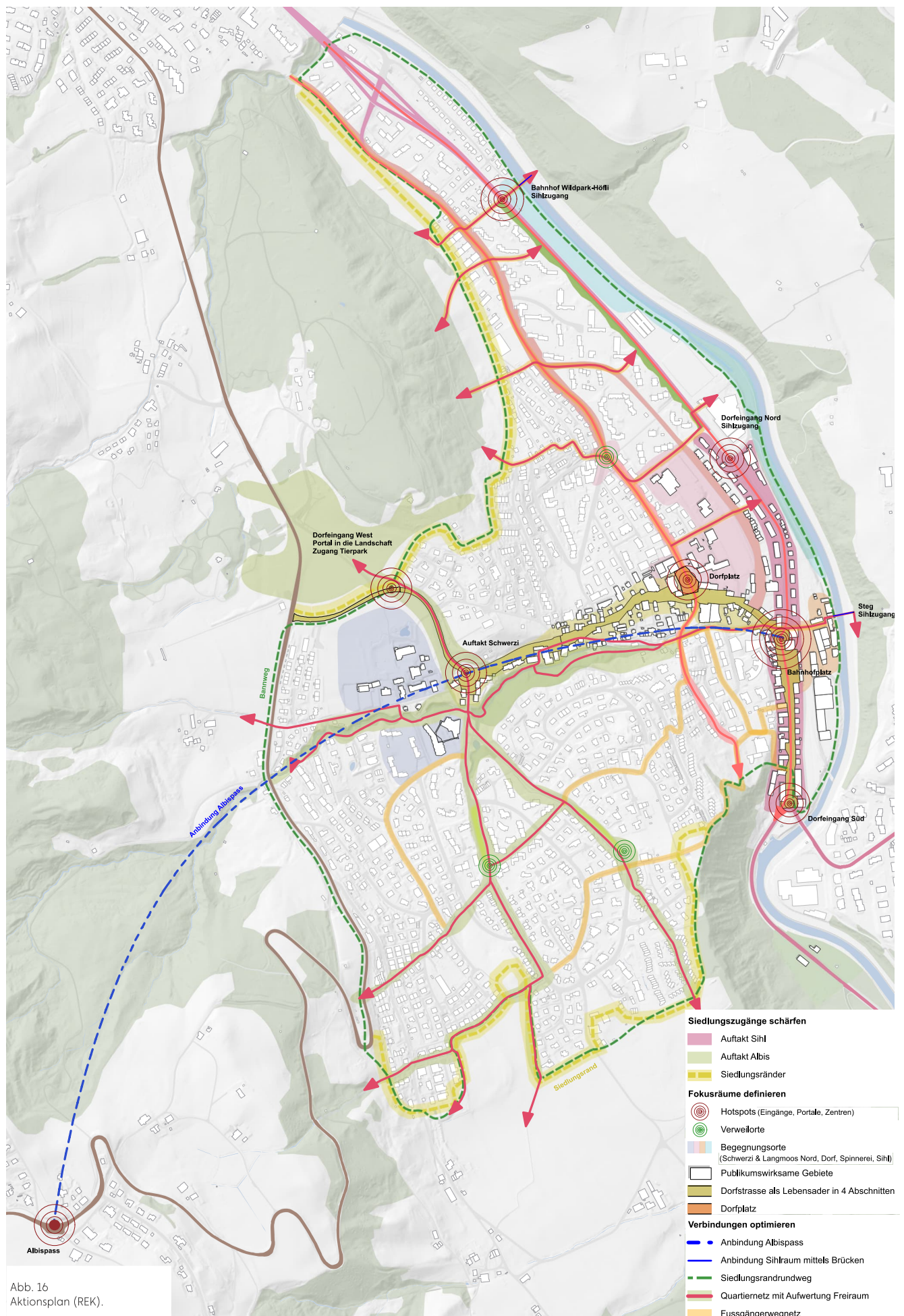


Abb. 16
Aktionsplan (REK).

3 Siedlung

3.1 Strategische Ziele

Die eindrucksvolle Topografie und der deutliche Naturbezug prägen die Siedlungsstruktur von Langnau am Albis.

- Eingebettet zwischen Albiskette, Sihltal und Horgenberg ist die Topografie zentrale Grösse für die Siedlungsstruktur von Langnau am Albis.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Wahrung des Dorfcharakters und unter Berücksichtigung des Naturbezugs.

Langnau am Albis bietet attraktives Wohnen, lokales Gewerbe und ein aktives Dorfleben.

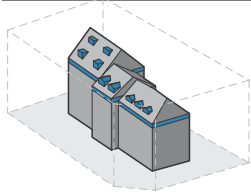
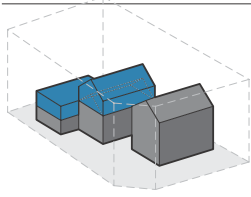
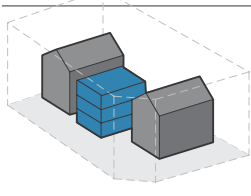
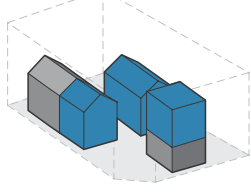
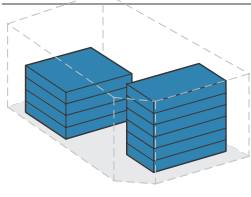
- Ein attraktives Wohnumfeld für Jung und Alt in allen Preissegmenten und gute Bedingungen für das lokale Gewerbe ermöglichen eine hohe Lebensqualität für Bevölkerung und Wirtschaft.
- Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sorgen für ein abwechslungsreiches Dorfleben und den sozialen Austausch in der Bevölkerung.

Die Atmosphären der verschiedenen Ortsteile prägen die Art der Siedlungserneuerung.

- Die vielfältigen Identitäten der Ortsteile sind die Wegweiser bei der anstehenden Siedlungsentwicklung.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen bei gleichzeitiger Verbesserung ortsbaulicher Qualitäten. Es werden Möglichkeiten geschaffen, die nicht ausgeschöpften Potenziale in der Bauzone besser zu nutzen.

3.2 Veränderungspotenzial und Dichteziele

Nicht alle Quartiere und Siedlungsstrukturen sind gleichermassen für Veränderung geeignet. Je nach Geschichte, dörflicher Funktion, Bau- und Freiraumstrukturen oder Topografie, besitzen Gebiete eine unterschiedliche Eignung für eine bauliche Veränderung. Für das Erreichen der beschriebenen Ziele verfolgt die Gemeinde Langnau am Albis folgende räumliche Strategie. Diese ist in einer Karte Gesamtstrategie Siedlung (Abb. 17) zusammengefasst:

	Erhalten - Stabile Gebiete - Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bau- und Freiraumstrukturen - Erhalt und Pflege vorhandener Qualitäten
	Aufwerten - Gebiete mit Aufwertungspotenzial - Beheben von städte-/ortsbaulichen Mängeln mit Aufwertungen - Erhalten vorhandener Baustrukturen; punktuelle bauliche Ergänzungen; Aufwerten bestehender Bau- und Freiraumstrukturen; Aufwerten vorhandener Qualitäten
	Erneuern - Gebiete mit moderater Entwicklung - Ausnutzung der Baulandreserve - Weitgehendes Erhalten vorhandener Baustrukturen; punktuelle bauliche Ergänzungen; Aufwerten bestehender Bau- und Freiraumstrukturen; Aufwerten vorhandener Qualitäten
	Weiterentwickeln - Gebiete mit Anpassungspotenzial - Identifizieren und Ausnutzen von Entwicklungsreserven - Erhalten bestehender städtebaulicher Grundmuster - Weiterentwickeln/Teilersetzen bestehender Bau- und Freiraumstrukturen; Neubauten
	Umstrukturieren - Dynamische Gebiete - Typologische Neuinterpretation; neue Nutzungsansätze - Schaffen neuer Bau- und Freiraumstrukturen - städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen

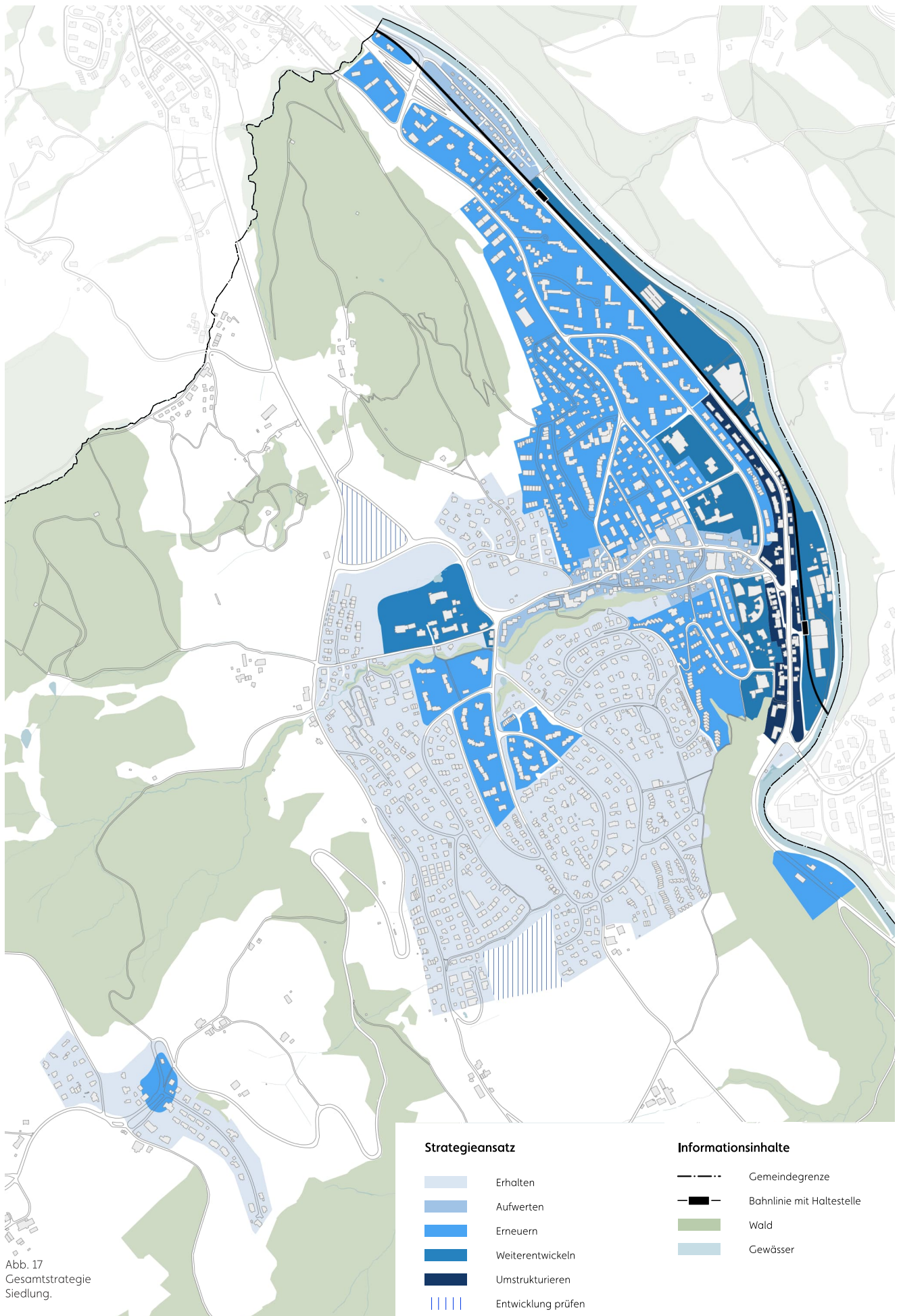


Abb. 17
Gesamtstrategie
Siedlung.

Die Gesamtstrategie Siedlung wird in den folgenden Kapiteln ausführlicher erläutert. Dazu werden spezifische Massnahmen in den einzelnen Gebieten verortet. Über das ganze Gemeindegebiet von Langnau am Albis soll dem übergeordneten Ziel aus dem kantonalen Richtplan «urbane Wohnlandschaft» mit folgerichtigen, ortsspezifischen Massnahmen auf kommunaler Ebene Rechnung getragen werden.

Dichtevorgaben und Übersicht Siedlungsgebiet

In den Richtplänen auf allen Stufen werden Ziele betreffend anzustrebender Nutzungsdichten in Personen pro Hektare Bauzone verankert. Der kantonale Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen» hat zum Ziel, Regionen und Gemeinden eine entsprechende Hilfestellung zu bieten. Es wird unter anderem aufgezeigt, in welchem Verhältnis Nutzungsdichten zu baulichen Dichten stehen, die dann in der Revision der kommunalen Nutzungsplanung mit Hilfe von Nutzungsziffern festgelegt werden. Je nach Nutzweisen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden können dabei identische Nutzungsdichten mit völlig unterschiedlichen baulichen Dichten erreicht werden.

Die Gemeinden können die kantonalen und regionalen Festlegungen in den kommunalen Richtplänen weiter spezifizieren. Zusammen bilden diese dann die Grundlage für die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen in der Nutzungsplanung und enthalten insbesondere Vorgaben zur anzustrebenden Nutzungsdichte und zur baulichen Dichte.

Nutzungsdichten

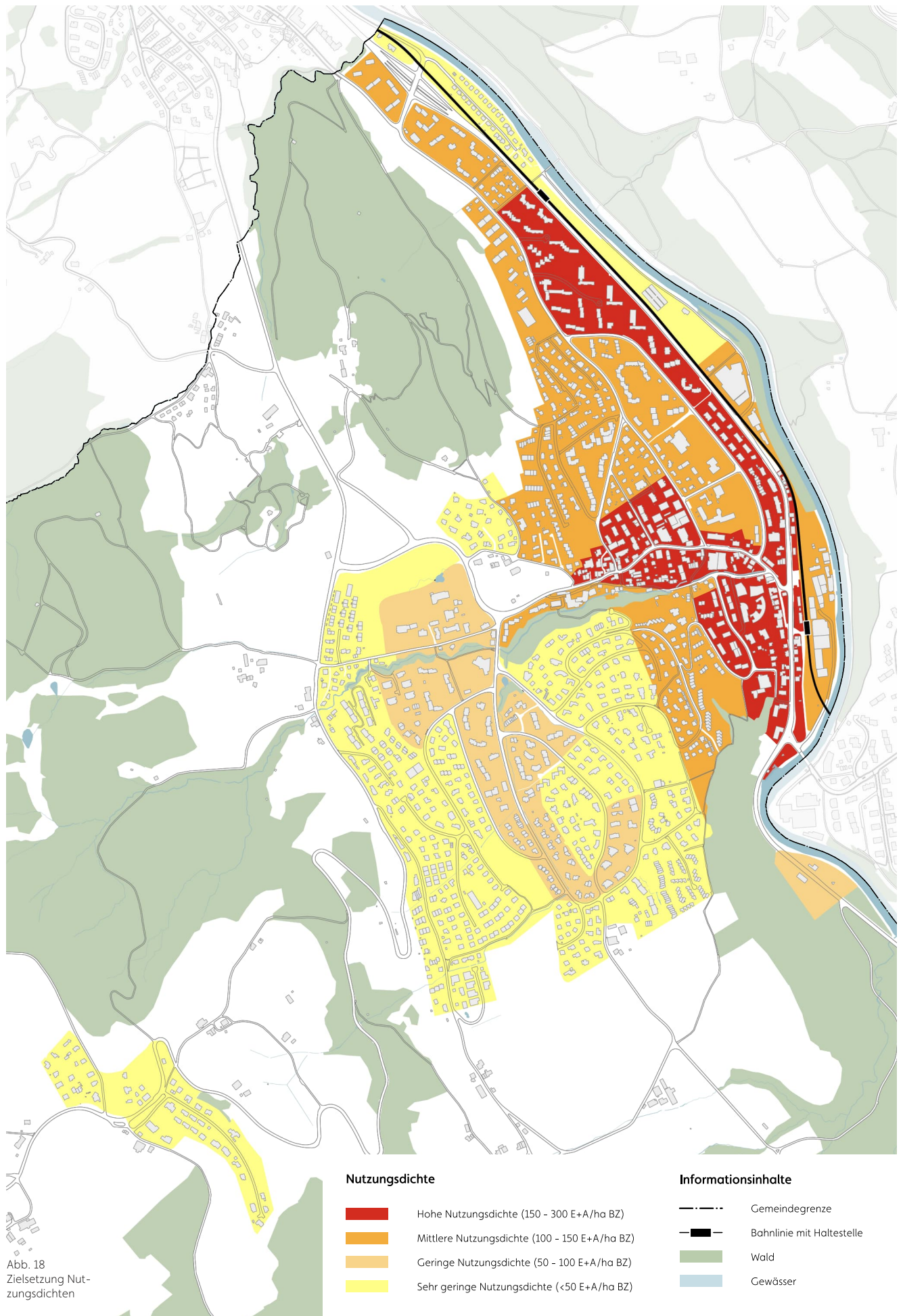
Im kommunalen Richtplan werden unabhängig von der baulichen Dichte Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität gemacht. Diese Aussagen sind besser geeignet, um Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, als Angaben in baulichen Dichten.

Die Nutzungsdichte wird in Einwohnerinnen/Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B/ha) angegeben. Wegleitend für die ortsspezifischen Dichten in Langnau am Albis sind die regionalen Dichtevorgaben. Diese geben eine minimale und maximale Anzahl an Einwohnerinnen/Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare Bauzone.

Die regionalen Festlegungen zur Nutzungsdichte werden im kommunalen Richtplan Langnau am Albis berücksichtigt. Die übergeordneten Festlegungen, die der regionale Richtplan in Bezug auf die bauliche Dichte macht, werden im kommunalen Richtplan Langnau am Albis übernommen und auch unter Abgleich der bereits vorherrschenden Nutzungsdichten gemäss Quartieranalyse und der Siedlungsstrategie (Abb. 17) präzisiert.

Damit definiert die Gemeinde Langnau am Albis in welchen Gebieten, nämlich primär entlang der Sihltalstrasse, der Alten und der Neuen Dorfstrasse, verdichtet werden soll und wo trotz Potenzial, bspw. in den Wohnquartieren am Hang, wo die Erschliessungsqualität weniger hoch ist, die Nutzungsdichte nicht erhöht werden soll. Die Zieldichten sind in der Revision der kommunalen Nutzungsplanung zu konkretisieren und umzusetzen.

Nutzungs- dichte	sehr geringe Dichte	geringe Dichte	mittlere Dichte	hohe Dichte	sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50–100	100–150	150–300	>300



3.3 Störfallvorsorge

Ausgangslage

Im Zusammenhang mit den kommunalen Zieldichten ist entsprechend auch die Störfallvorsorge zu beachten. Bei der Sihltalstrasse handelt es sich um eine Anlage (Durchfahrtsstrasse mit Kurzberichtspflicht), die der Störfallverordnung (StFV) untersteht. Beim Gütertransport auf der Sihltalstrasse können somit im Falle von eintretenden Unfällen erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und Umwelt entstehen (Störfälle).

Entlang der Sihltalstrasse ist ein Konsultationsbereich ausgeschieden. Bei einem Störfall können in der angrenzenden Umgebung ab einer gewissen Dichte der Bevölkerung schwere Schäden verursacht werden. Der Konsultationsbereich ist in der Regel der Bereich, der sich aus einem Abstand von 100 m zur risikorelevanten Anlage ergibt. In diesem Bereich werden empfindliche Einrichtungen, also Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit der Bevölkerung ausdrücklich nicht empfohlen. Damit gemeint sind bspw. Altersheime, Schulen, Kindergärten, Blaulichtorganisationen und dergleichen. Solche Nutzungen gelten als risikorelevant.

Abhandlung kommunaler Richtplan

Mit dem kommunalen Richtplan werden die Zieldichten gemäss übergeordneter Planung präzisiert. Dabei werden für die Gebiete entlang der Sihltalstrasse sowie im unteren Teil entlang der Alten und der Neuen Dorfstrasse eine hohe Nutzungsdichte angestrebt. Dies basiert u. a. auch auf den Nutzungsdichten gemäss Quartieranalyse (GIS-Browser), die teilweise bereits heute im Bereich der «hohen Dichte» liegen. Punktuell ist damit mit einer Erhöhung der Nutzungsdichte zu rechnen.

Da die Richtplanung im Gegensatz zur Bau- und Zonenordnung nur behördenverbindlich wirkt, können auf dieser Stufe keine eigentlichen Massnahmen festgesetzt werden, die bis in die Projektierung greifen. In den Bereichen mit hoher Nutzungsdichte sind damit auf Stufe der nachfolgenden BZO die Zonierung so zu wählen und entsprechende Massnahmen zu ergreifen, dass dies in Abstimmung auf die Störfallvorsorge erfolgt.

Nachfolgende Planungen

Die Gemeinde Langnau am Albis sorgt dafür, dass in den nachfolgenden Planungs- und Bauvorhaben innerhalb des Konsultationsbereichs die Störfallvorsorge genügend und in geeigneter Form berücksichtigt wird, damit Risiken auf ein tragbares Mass begrenzt werden können. Die zuständige kantonale Fachstelle (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft; AWEL) ist frühzeitig in Planungsvorhaben miteinzubeziehen.

Im Falle von Aufzonungen ist ein Nachweis zu erbringen, dass das Risiko nicht erheblich erhöht wird. Bei Bedarf sind zweckmässige und verhältnismässige Schutzmassnahmen vorzusehen. Werden solche als nicht zweckmässig oder verhältnismässig beurteilt, können Zieldichten gemäss Richtplan zu Gunsten der Sicherheit der Bevölkerung unterschritten werden. Umgekehrt kann im Falle eines nachweislich erheblichen öffentlichen Interesses punktuell ein erhöhtes Risiko in Kauf genommen werden. Entsprechende Notwendigkeiten sind nachzuweisen und zu begründen.

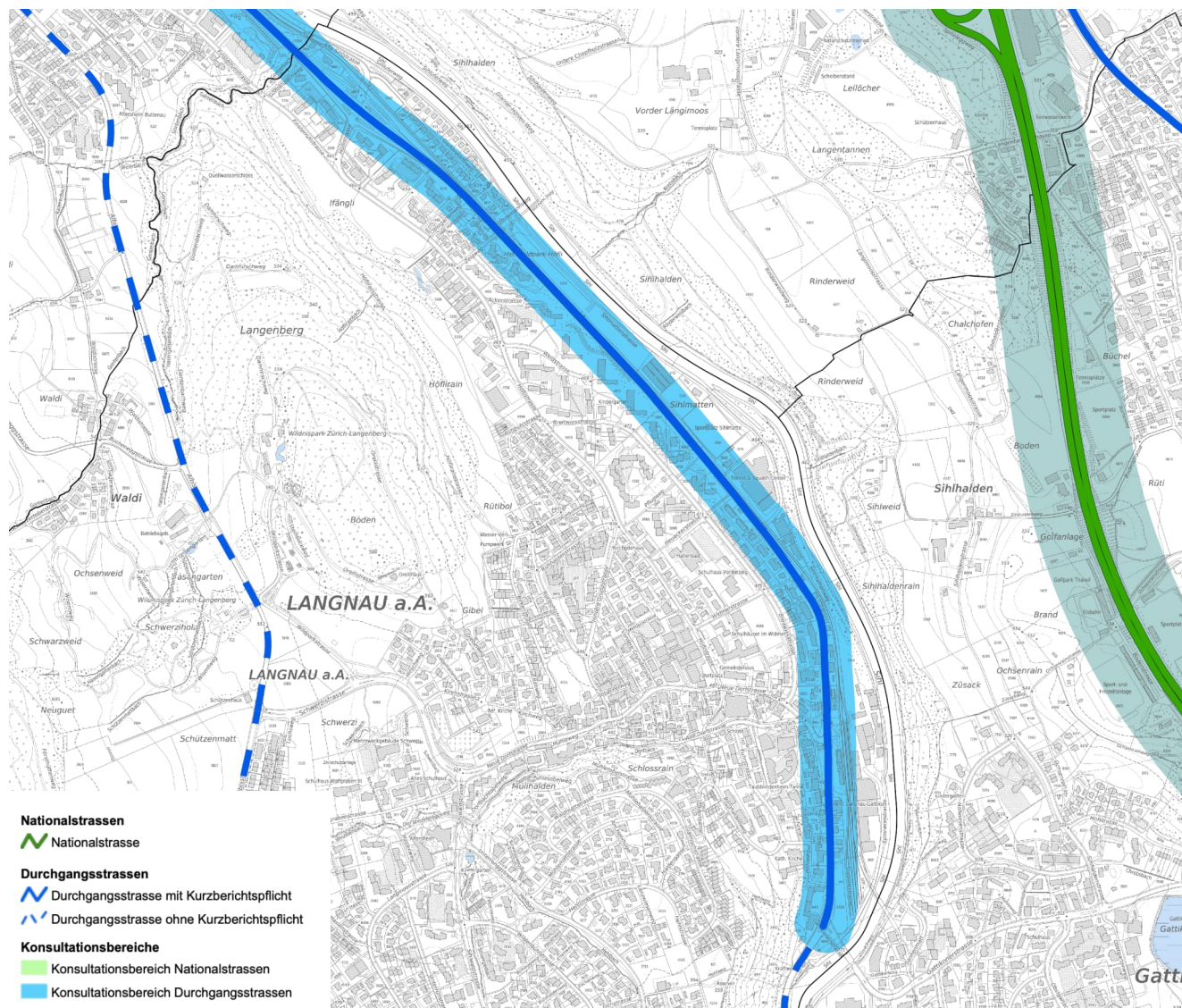


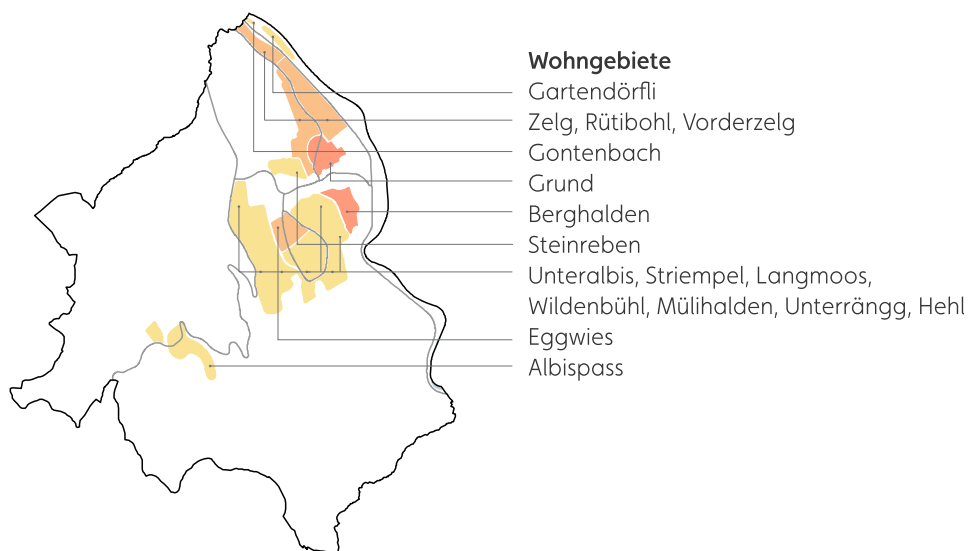
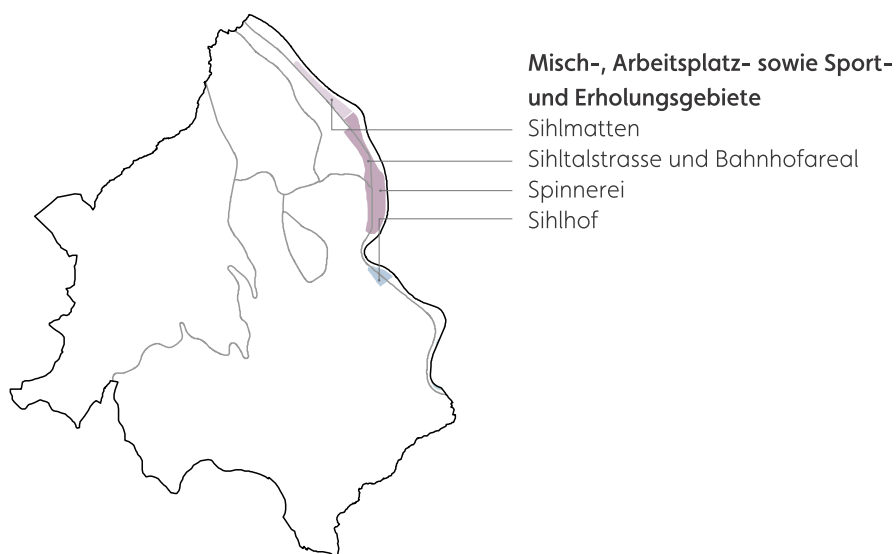
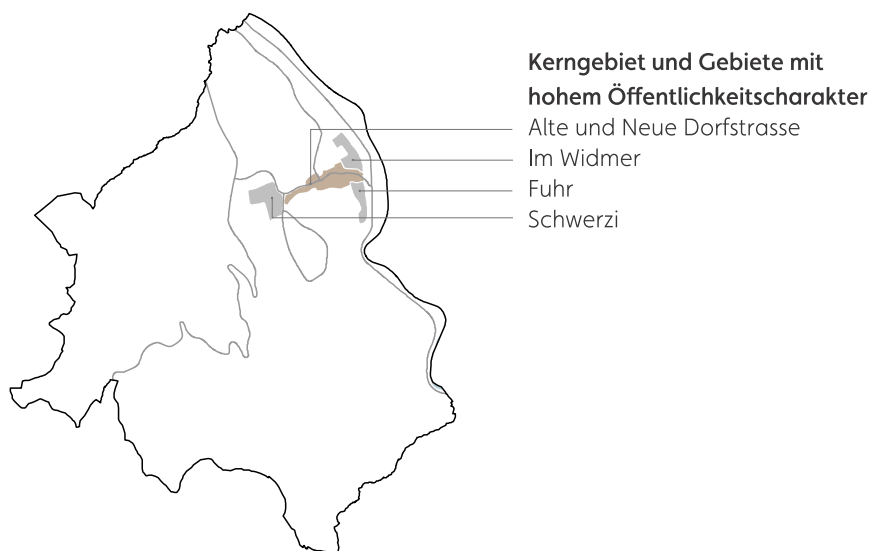
Abb. 19
Störfall-
relevante Anlage
gemäss kantona-
lem GIS-Browser

Im Rahmen von Bauvorhaben innerhalb des Konsultationsbereichs kann auf unterschiedliche Massnahmen zurückgegriffen werden, um trotz Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen das Risiko zu vermindern. Dies sind beispielsweise:

- Distanz der Gebäude zu den Anlagen unter Verzicht auf bauliche Nutzungsmöglichkeiten möglichst gross halten,
- Gebäudefassaden sollten nicht aus brennbaren Materialien bestehen,
- Normale Hauseingänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; kurz und von den Anlagen abgewandt,
- Spielplätze und Begegnungszonen im Freien auf der anlagenabgewandten Seite anordnen, evtl. geschützt durch einen Gebäuderiegel.

3.4 Festlegungen

Nr.	Festlegung	Betrifft
S1	Kerngebiet Die historisch geprägte Bau- und Freiraumstruktur ist zu erhalten und deren Ergänzung zu ermöglichen.	- Alte und Neue Dorfstrasse
S2	Gebiet mit hohem Öffentlichkeitscharakter Der hohe Öffentlichkeitsgrad und die raumbildende Baustruktur sollen beibehalten und weiterentwickelt werden.	- Im Widmer - Fuhr - Schwerzi
S3	Mischgebiet Die starke Nutzungsmischung ist zu fördern und die heterogene Bau- und Freiraumstruktur sollen weiterentwickelt und akzentuiert werden.	- Sihltalstrasse und Bahnhofareal - Spinnerei
S4	Arbeitsplatzgebiet Gewerbe ist als Nutzungsschwerpunkt zu etablieren.	- Sihlhof
S5	Sport- und Erholungsgebiet Sport und Erholung als Nutzungsschwerpunkt ist zu erhalten und zu fördern.	- Sihlmatten
S6	Zentrales Wohngebiet Die Integration des nutzungsgemischten Wohngebiets in öffentliche und gemeinschaftliche Grünräume ist zu fördern.	- Grund - Berghalden
S7	Grünes Wohngebiet Das in öffentlichen und privaten Grünräumen mit grosskörnigen Baustrukturen durchsetzte Wohngebiet soll unter Sicherung der Qualitäten verdichtet werden.	- Zelg, Vorderzelg - Rütibohl - Eggwies
S8	Kleinteiliges Wohngebiet Die offene, punkartige Bebauungsstruktur in privaten Grünräumen ist beizubehalten und kann punktuell weiterentwickelt werden.	- Unteralbis, Striempel, Langmoos, Wildenbühl, Mülihalden, Unterrängg, Hehl - Steinreben - Albispass - Gontenbach, Gartendörfli



3.5 Massnahmen, Erläuterungen

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
S1	Kerngebiet Die historisch geprägte Bau- und Freiraumstruktur ist zu erhalten und deren Ergänzung zu ermöglichen.	

Massnahmen

Alte und Neue Dorfstrasse (siehe auch Kap. 6 Schwerpunkte):

- Hohe Nutzungsdichte
- Multifunktionale Nutzungen beibehalten und fördern
- Ortsbauliches Grundmuster beibehalten
- Bestehende Baustrukturen erhalten und ergänzen
- Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen

✓

Erläuterung

Die Kategorie «Kerngebiet» bezeichnet den Dorfkern mit historisch gewachsenen Bau- und Freiraumstrukturen. Es soll ein lebendiger, attraktiver Ort sein, der Identität stiftet und in dem gelebt und gearbeitet wird. Die Nutzungen sollen gemischt sein und sich primär entlang der Versorgungsachse Neue Dorfstrasse anordnen. Die Erdgeschosse haben in direktem Bezug zu diesem Strassenraum zu stehen. Ihre Nutzungen sind mehrheitlich gewerblich und publikumsorientiert und decken den täglichen Bedarf. Gleichzeitig gibt es Lagen, an denen im Erdgeschoss gewohnt werden kann. Die Bebauung ist punktuell und offen in Einzelvolumen. Es bestehen vorwiegend zwei- und dreigeschossige, feingliedrige Gebäude mit Schrägdach. Die Freiräume sind durch grüne Gärten, viele spärlich versiegelte Flächen im südlichen Kernbereich und einen Grünzug entlang des Dorfbaches strukturiert. Der Strassenraum soll tragendes Element der Bau- und Freiraumstrukturen sein. Diese für das Kerngebiet charakteristische Elemente sollen erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung des Kerngebiets ist zu ermöglichen.

S2	Gebiet mit hohem Öffentlichkeitscharakter Der hohe Öffentlichkeitsgrad und die raumbildende Baustruktur sollen beibehalten und weiterentwickelt werden.	
-----------	---	--

Massnahmen

Im Widmer:

- Mittlere bis hohe Nutzungsdichte
- Hohen Öffentlichkeitsgrad an Nutzungen beibehalten und weiterentwickeln
- Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten
- Zugänglichkeit zu Schul- und Sportarealen verbessern
- Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen

✓

Fuhr:

- Hohe Nutzungsdichte
- Hohen Öffentlichkeitsgrad an Nutzungen beibehalten und weiterentwickeln
- Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten
- Zugänglichkeit zu Dorf- und Sihltalstrasse verbessern
- Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen

✓

Schwerzi (siehe auch Kap. 6 Schwerpunkte):

- Geringe Nutzungsdichte
- Hohen Öffentlichkeitsgrad an Nutzungen beibehalten und weiterentwickeln
- Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten
- Dorfeingang West im Kontext neuer Ankunftsort Tierpark Langenberg akzentuieren

✓

Erläuterung

Die Kategorie «Gebiet mit hohem Öffentlichkeitscharakter» bezeichnet Ortsteile des Zusammenkommens und der Öffentlichkeit. Es sollen Orte von hoher Attraktivität sein. Die Nutzungen befinden sich zu einem hohen Anteil in öffentlichen Gebäuden und sollen das dörfliche Leben stärken. Die Bebauung wirkt als Abfolge von grossmassstäblichen, raumbildenden Gebäuden mit dazugehörenden Aussenräumen. Die Gebäude liegen zum Teil gegenüber dem Strassenraum leicht erhöht und die Freiräume sind in grossgemeinschaftliche, vorwiegend offen zugängliche und poröse Aussenräume gegliedert. Der Strassenraum und die Vorbereiche haben einen Beitrag an die Öffentlichkeit zu leisten.

S3

Mischgebiet

Die starke Nutzungsmischung ist zu fördern und die heterogene Bau- und Freiraumstruktur sollen weiterentwickelt und akzentuiert werden.

Massnahmen

Sihltalstrasse und Bahnhofareal (siehe auch Kap. 6 Schwerpunkte):

- Hohe Nutzungsdichte
- Multifunktionale Nutzungen stärken und fördern
- Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und unter Einbezug neuer Bauformen akzentuieren
- Gewerbenutzung im nördlichen Gebietsteil stärken
- Dorfeingang Nord im Kontext Sihlmatten Süd akzentuieren
- Dorfeingang Süd im Kontext Gattikerknoten akzentuieren
- Zugänglichkeit über/unter Bahnareal und zu Spinnerei verbessern
- Im Rahmen der Nutzungsplanung insgesamt mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten vorsehen
- Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen

✓

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
	<u>Spinnerei</u> (siehe auch Kap. 6 Schwerpunkte): - Mittlere Nutzungsdichte - Ortsbauliches Ensemble stärken und sichtbar machen - Zugänglichkeit über/unter Bahnareal, zu Sihltalstrasse und zu Sihlraum verbessern - Ermittlung der nutzungsplanerischen Eckwerte im Raum Sihltalstrasse und Bahnhof in einem städtebaulichen Prozess - Im Rahmen der Nutzungsplanung insgesamt mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten vorsehen - Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen Erläuterung Die Kategorie «Mischgebiet» bezeichnet vielgestaltige Gebiete, in denen unterschiedliche Nutzungen und Strukturen nebeneinander existieren sollen und damit in ihrer Gesamtheit abwechslungsreiche und multifunktionsfähige Ortsteile bilden. Die Nutzungen sind stark zu durchmischen. Dazu gehören Dienstleistungen, Kleingewerbe und Gastronomie, kreative und kulturelle Aktivitäten sowie Wohnen an geeigneten Lagen. Die Heterogenität der Bebauung ist zu erhalten und je nach Lage mit unterschiedlicher Körnung und Geschossigkeit auszuprägen. Sie umfasst ebenso grossmassstäbliche Strukturen wie feinkörnige. Die Freiräume sind differenziert und strukturiert durch eine Abfolge von öffentlichen und halböffentlichen Räumen und Plätzen, Orte der Begegnung und einer hohen Durchgrünung in gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen auszubilden. An Hauptachsen soll sich die Bebauung zur Strasse hin orientieren. Für den Bereich entlang der Sihltalstrasse und beim Bahnhof sollen über einen städtebaulichen Prozess die Eckwerte einer künftigen Entwicklung ermittelt werden. Diese sind in geeigneter Form in die Nutzungsplanung zu überführen.	✓
S4	Arbeitsplatzgebiet Gewerbe ist als Nutzungsschwerpunkt zu etablieren.	
	Massnahmen <u>Sihlhof:</u> - Geringe Nutzungsdichte - Nutzungsschwerpunkt Arbeiten umsetzen - Sensiblen Umgang mit dem Naturraum Sihl gewährleisten Erläuterung Die Kategorie «Arbeitsplatzgebiet» bezeichnet das Gebiet mit bestehendem Gartenbaubetrieb. Die Nutzungen werden auf Betriebe der Produktion, Gütergrossverteilung, Lagerhaltung und Transport beschränkt. Die Bebauung und Freiraumstruktur wird mit solitären Flächen und Gebäuden stark über die Nutzung bestimmt.	✓

- S5 Sport- und Erholungsgebiet**
Sport und Erholung als Nutzungsschwerpunkt ist zu erhalten und zu fördern.

Massnahmen

Sihlmatten (siehe auch Kap. 6 Schwerpunkte):

- Sehr geringe Nutzungsdichte
- Sport- und Erholungsnutzung im nördlichen Gebietsteil ergänzen ✓
- Freiraum umfangreich sichern
- Dorfeingang Nord im Kontext Sihltalstrasse akzentuieren
- Zugänglichkeit über Sihltalstrasse und zu Sihlraum verbessern

Erläuterung

Die Kategorie «Sport- und Erholungsgebiet» bezeichnet das Gebiet Sihlmatten mit der Sport- und Erholungsnutzung inmitten des Naturraums. Die punktuellen Sportanlagen stehen in engem Bezug zum Freiraum. Der Freiraum ist von zentraler Bedeutung und soll grösstenteils freigehalten werden.

- S6 Zentrales Wohngebiet**
Die Integration des nutzungsgemischten Wohngebiets in öffentliche und gemeinschaftliche Grünräume ist zu fördern.

Massnahmen

Grund:

- Mittlere bis hohe Nutzungsdichte
- Sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie ✓
- Dem Thema «Bauen am Hang» (Umgang mit Terrain, Reaktion gegenüber Strassenraum, Parkierung etc.) Rechnung tragen

Berghalden:

- Hohe Nutzungsdichte
- Sorgfältige Einbettung der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie ✓
- Dem Thema «Bauen am Hang» (Umgang mit Terrain, Reaktion gegenüber Strassenraum, Parkierung etc.) Rechnung tragen

Erläuterung

Die Kategorie «Zentrales Wohngebiet» bezeichnet Gebiete mit mehrheitlich Wohnnutzung und offener Baustruktur. Die Nutzung ist mehrheitlich Wohnen und ist durch weitere quartierbezogene Nutzungen zu ergänzen. In den Erdgeschossen sind Wohnnutzung sowie gewerbliche und publikumsorientierte Nutzung möglich. Je nach Nutzung stehen die Erdgeschosse in direktem Bezug zum Strassenraum oder es gibt Vorgärten zwischen Bebauung und Strassenraum. Die Bebauung weist kompakte, aber offene und kleinteilige Baustrukturen auf. Der Freiraum hat aus begrünten öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräumen zu bestehen. An Quartierachsen orientiert sich die Bebauung zur Strasse hin.

Nr.	Massnahmen und Erläuterung	Karteneintrag
S7	Grünes Wohngebiet Das in öffentlichen und privaten Grünräumen mit grosskörnigen Baustrukturen durchsetzte Wohngebiet soll unter Sicherung der Qualitäten verdichtet werden.	
	Massnahmen <u>Zelg, Vorderzelg:</u> - Mittlere bis hohe Nutzungsdichte - Gezielte bauliche Verdichtung unter qualitätssichernden Auflagen anstreben - Offene Freiraumqualitäten erhalten - Quartiertreffpunkte im Freiraum etablieren - Zugänglichkeit über Sihltalstrasse und zu Sihlraum verbessern - Im Rahmen der Nutzungsplanung dem Störfallrisiko Rechnung tragen	√
	<u>Rütibohl:</u> - Mittlere Nutzungsdichte - Bestehende Baustrukturen weiterentwickeln und teilersetzen, partielle Neubauten	√
	<u>Eggwies:</u> - Geringe Nutzungsdichte - Gezielte bauliche Verdichtung unter qualitätssichernden Auflagen anstreben - Offene Freiraumqualitäten erhalten - Quartiertreffpunkte im Freiraum etablieren	√
	Erläuterung Die Kategorie «Grünes Wohngebiet» bezeichnet Wohngebiete, die durch grosszügige Grünräume strukturiert sind. Die Nutzung ist überwiegend Wohnen mit geeigneten Familienwohnungen. Auch die Erdgeschosse sind überwiegend durch Wohnen zu nutzen. Die Bebauung ist offen und hat eine differenzierte, zusammenhängende und durchlässige Freiraumstruktur aus öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünräumen, die häufig mit Hochstämmern und Sträuchern durchsetzt sind. Dies ist weiter zu fördern. Punktuell sind grossmassstäbliche Baustrukturen möglich. Der Strassenraum wird vielerorts durch die Topographie beeinflusst und ist je nach Lage unterschiedlich. Er ist , durch grosszügige Vorzonen zwischen Strasse und Bauten zu gliedern.	

- S8 Kleinteiliges Wohngebiet**
Die offene, punktartige Bebauungsstruktur in privaten Grünäumen ist beizubehalten und kann punktuell weiterentwickelt werden

Massnahmen

Unteralbisp, Striempel, Langmoos, Wildenbühl, Mülihalden, Unterrängg, Hehl, Steinreben:

- Sehr geringe bis geringe Nutzungsdichte
- Sorgfältige Einbettung der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie
- Dem Thema «Bauen am Hang» (Umgang mit Terrain, Reaktion gegenüber Strassenraum, Parkierung etc.) Rechnung tragen
- Dem Thema «Bauen am Siedlungsrand» (Übergang der privaten Grundstücke zum offenen Landschaftsraum) Rechnung tragen

✓

Albispass (siehe auch Kap. 6 Schwerpunkte):

- Sehr geringe Nutzungsdichte
- Gastronomie- und Freizeitangebot aufwerten
- Ortsbauliche Aufwertung anstreben
- Sorgfältige Einbettung der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie

✓

Gontenbach, Gartendörfli:

- Sehr geringe Nutzungsdichte
- Kleinteiligkeit von ein- und zweigeschossigen Bauten als räumliche Qualität erhalten
- Durchgrünen Gartenstadtcharakter stärken

✓

Erläuterung

Die Kategorie «Kleinteiliges Wohngebiet» bezeichnet Wohngebiete mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in Hang- und Randlagen, die von privaten Gärten umgeben sind. Die Nutzung ist grossmehrheitlich Wohnen. Die Erdgeschosse sind durch Wohnen zu nutzen und stehen in Bezug zum privaten Grünraum. Die Bebauung soll eine offene, punktartige Struktur aufweisen. Die Freiräume bestehen hauptsächlich aus Gärten, welche die Bebauung umgeben. Gärten sowie Quartierstrassen und Baumreihen prägen den Strassenraum.

3.6 Prüfaufträge

Prüfaufträge werden vom Kanton bei der Genehmigung nicht festgesetzt, sondern zur Kenntnis genommen. Auf kommunaler Stufe sind sie behördenverbindlich.

Nr.	Prüfaufträge und Erläuterung	Karteneintrag
P1	Reservegebiet Die strategischen Bauzonenreserven sind zu sichern.	
	Prüfaufträge <u>Dreieck Albis-/Schwerzi-/Wildbachstrasse:</u> - Abstimmung auf Inhalte des kantonalen Gestaltungsplans «Tierpark Langenberg» - Dorfeingang West im Kontext neuer Ankunftsort Tierpark Langenberg akzentuieren	√
	<u>Siedlungsrand Striempel:</u> - Den landschaftlichen Werten und der Lage am Siedlungsrand ist eine hohe Bedeutung beizumessen	x
	Erläuterung Die Kategorie «Reservegebiet» bezeichnet noch unbebaute Gebiete im Siedlungskörper. Deren Nutzung ist noch offen. Sie werden erst dann aktiviert, wenn die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind oder heutige Areale in der Bauzone die beabsichtigten Nutzungen nicht ermöglichen. Für die einzelnen Gebiete sind zu gegebenem Zeitpunkt weitergehende Abklärungen zu treffen.	

