

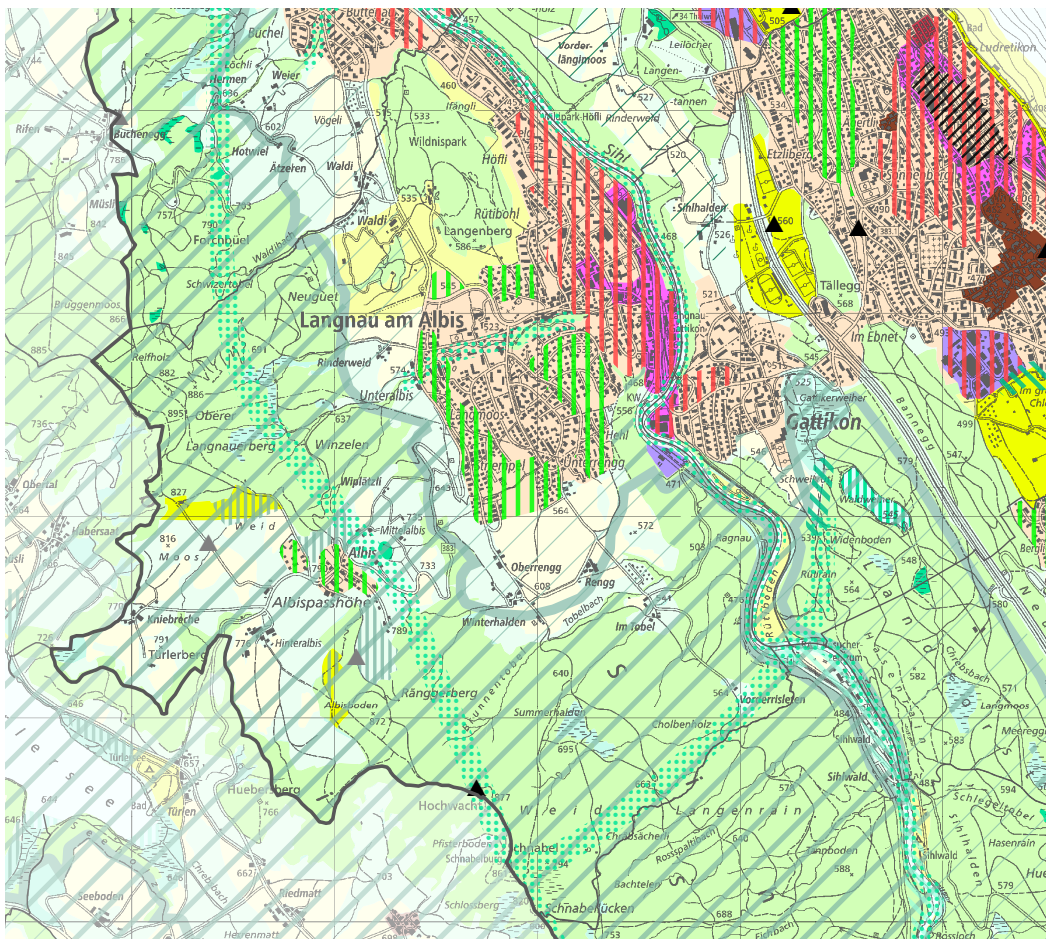


Abb. 11
Regionaler Richtplan,
Siedlung und Land-
schaft, Planausschnitt
Langnau am Albis
(Quelle: Regionaler
Richtplan, ©GIS-ZH,
Kanton Zürich)

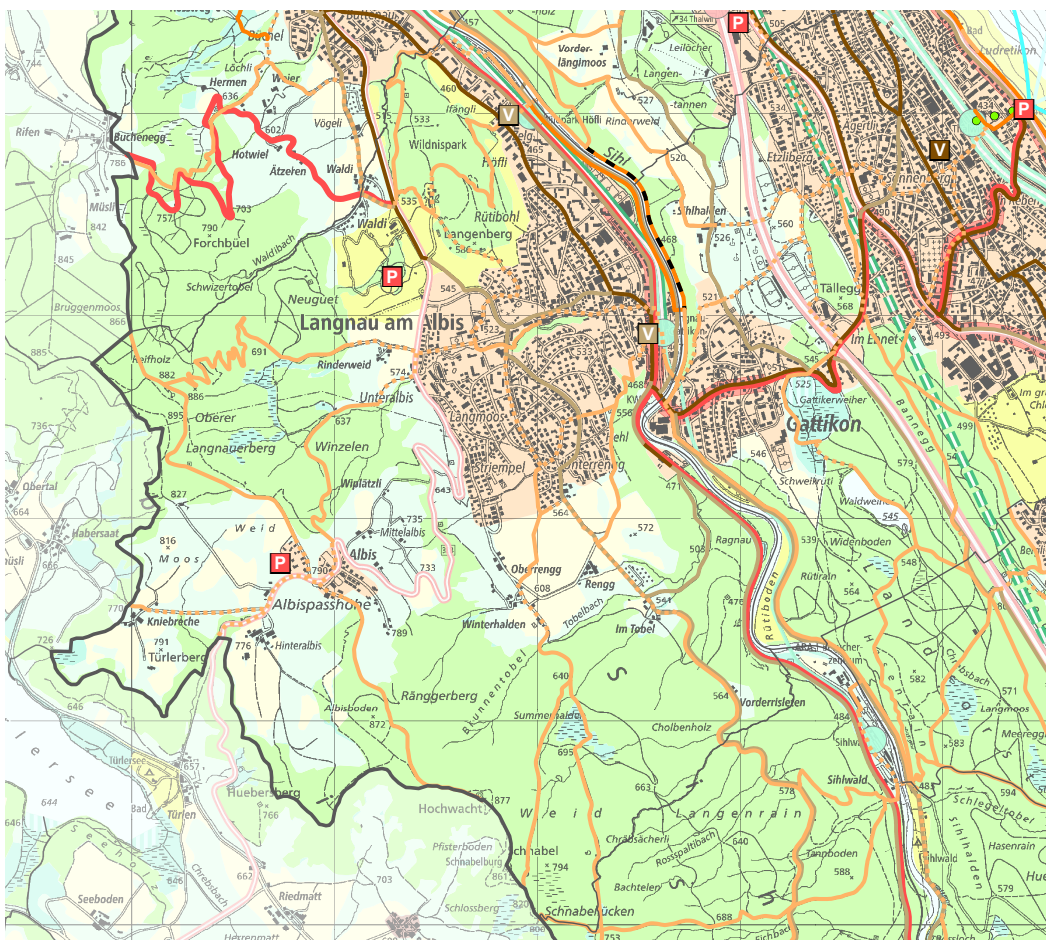


Abb. 12
Regionaler Richtplan,
Verkehr, Planaus-
schnitt Langnau am
Albis (Quelle: Re-
gionaler Richtplan,
©GIS-ZH,
Kanton Zürich)

Regionales Gesamtverkehrskonzept Zimmerberg

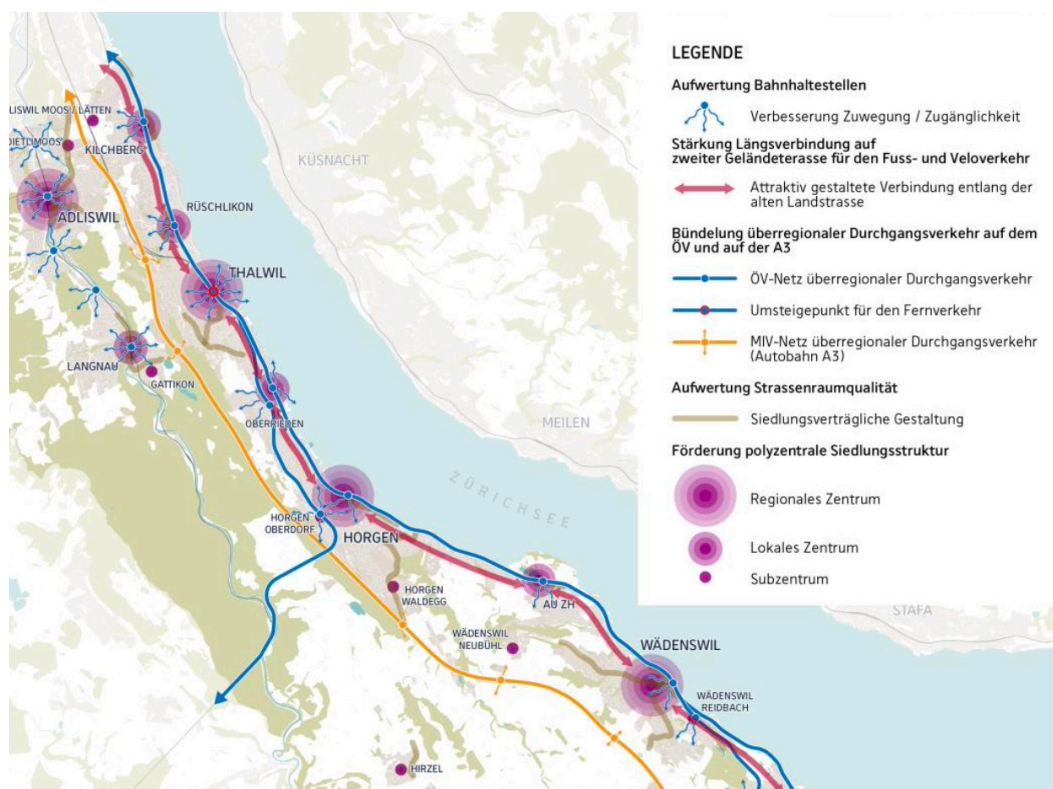
2020 wurde die Erarbeitung des regionalen Gesamtverkehrskonzepts (rGVK) unter Federführung des Amtes für Verkehr (AFV) und unter Einbezug kantonaler Fachstellen, der Züricher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und der Städte und Gemeinden abgeschlossen. Das rGVK hat dabei, aufbauend auf dem Zielbild des 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.

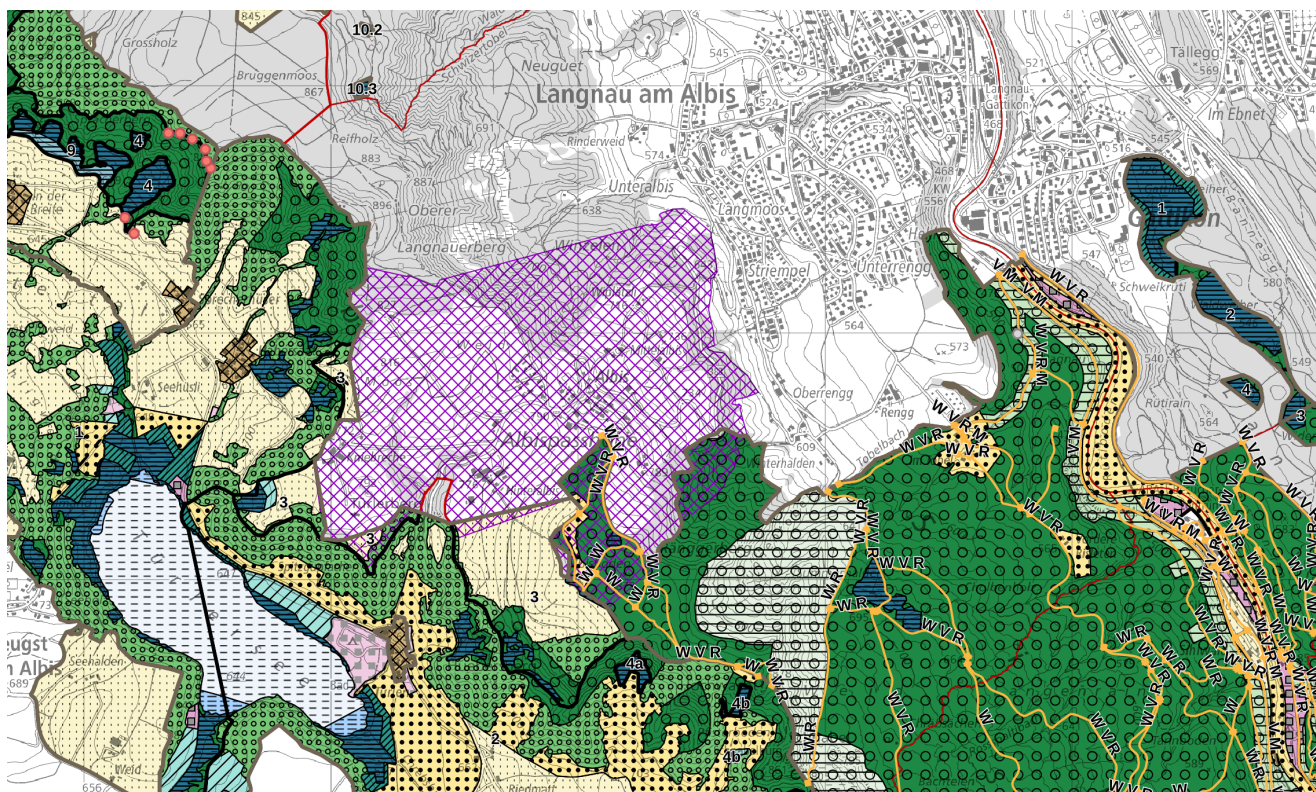
Abb. 13
Kernelemente
des rGVK Zim-
merberg
(AFV/Metron)



Neben dem umliegenden Landschafts- 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.

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 Festsetzung der 2. Etappe in naher Zukunft vorgesehen.

Abb. 14
Schutzanord-
nungen 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;
 - das Siedlungsgebiet 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.

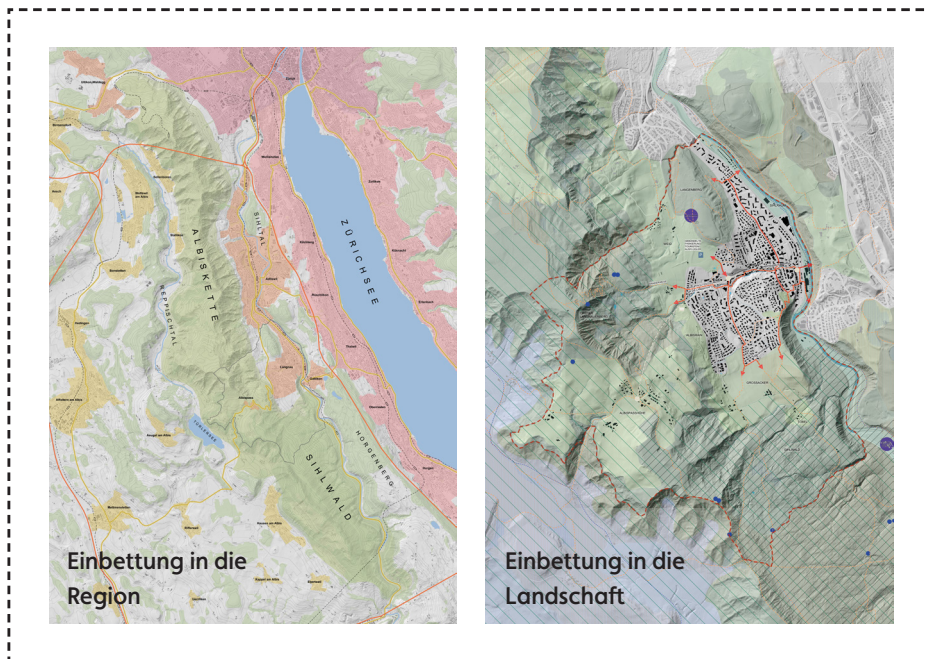
Aktionsplan

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:

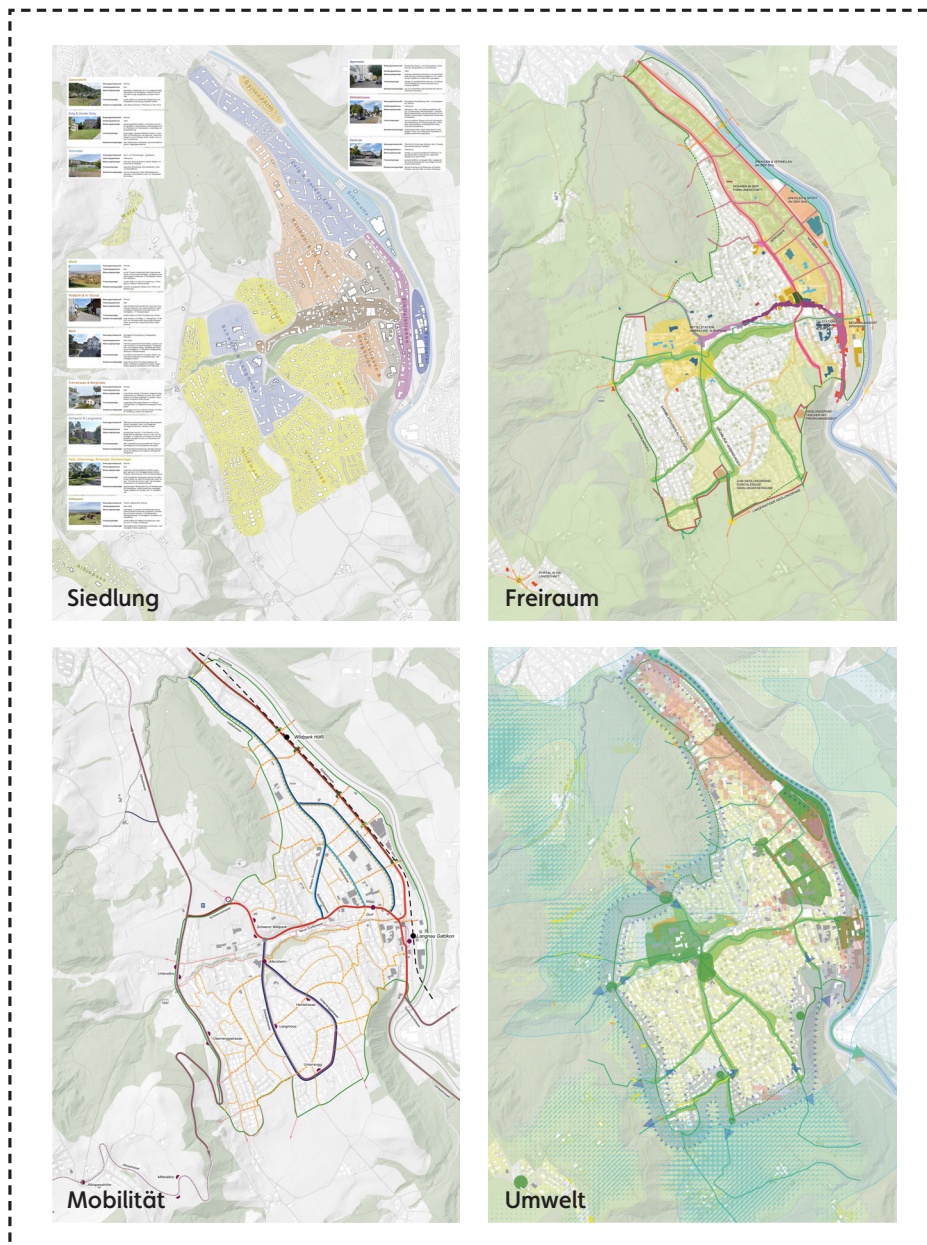
- Hotspots der Öffentlichkeit: Die Neue Dorfstrasse mit Dorfplatz, der Bahnhofplatz, die «Eintritte» ins Dorf, der Albispass und die Sihl;
- Ränder und Portale: Portale in die Landschaft als zentrale Eintrittspunkte und die Siedlungsränder;
- Wichtige Verbindungen: Sihltalstrasse, Querungen und Brücken, Fusswege und Velorouten, Verbindung mit dem Albispass;
- 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 in der Nutzungsplanung, auf ihre Umsetzbarkeit hin zu überprüfen und zu schärfen.

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



AUSGANGSLAGE



KONZEPTE

ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN

KERNINHALTE



Abb. 15
Systematik und Produkte
des räumlichen Entwick-
lungskonzepts (REK)

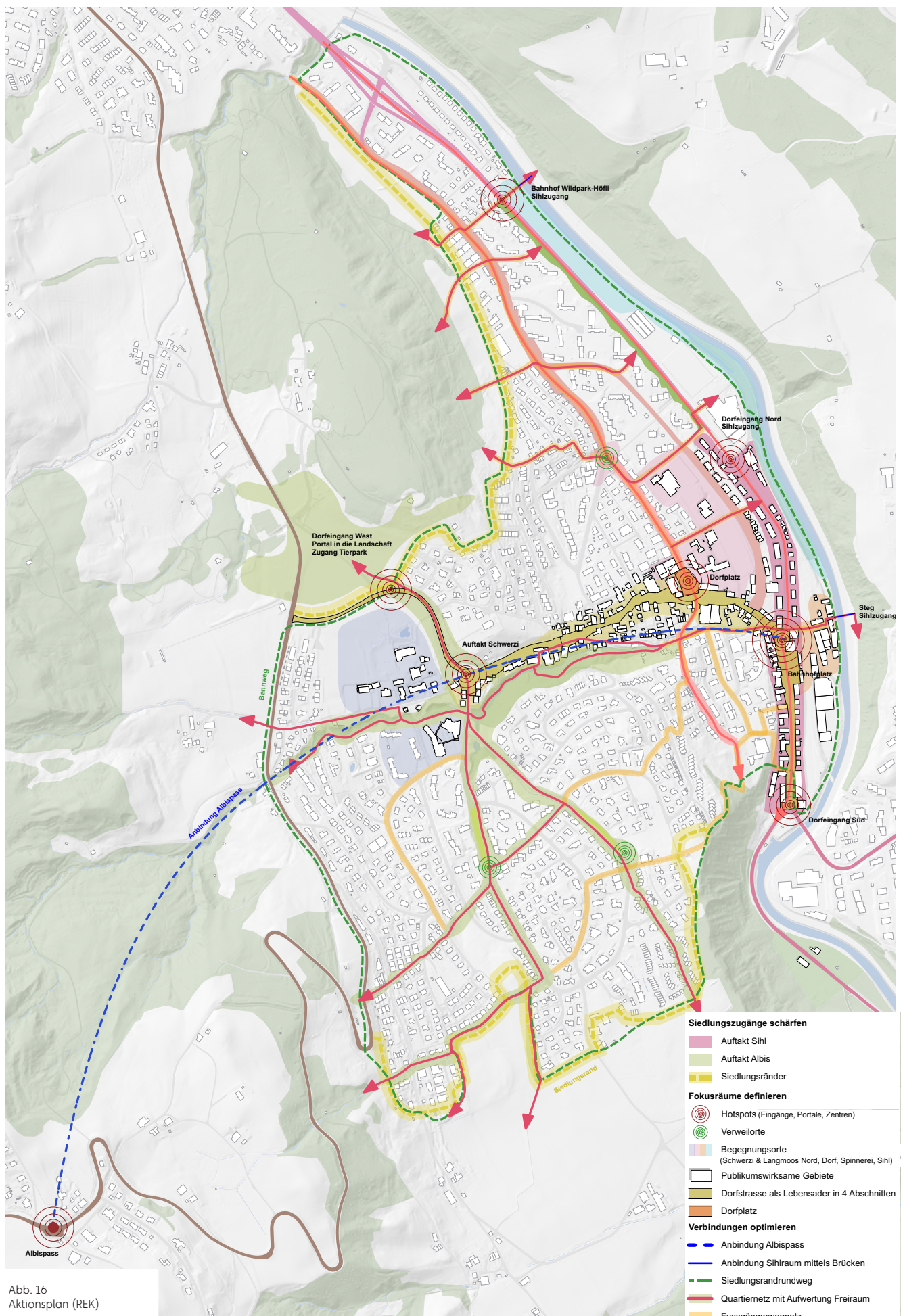


Abb. 16
Aktionsplan (REK)

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.

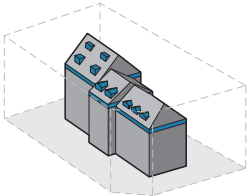
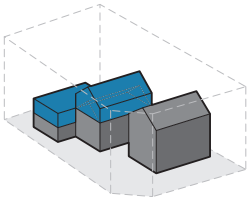
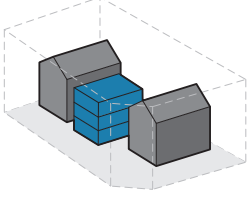
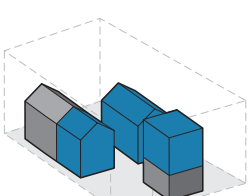
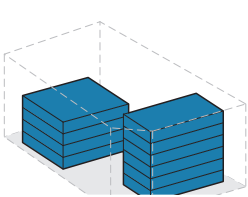
- Ein attraktives Wohnumfeld für Jung und Alt in allen Preissegmenten und gute Bedingungen für das lokale Gewerbe ermöglichen eine hohe Lebensqualität für Bevölkerung und Wirtschaft.
- Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sorgen für ein abwechslungsreiches Dorfleben und den sozialen Austausch in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

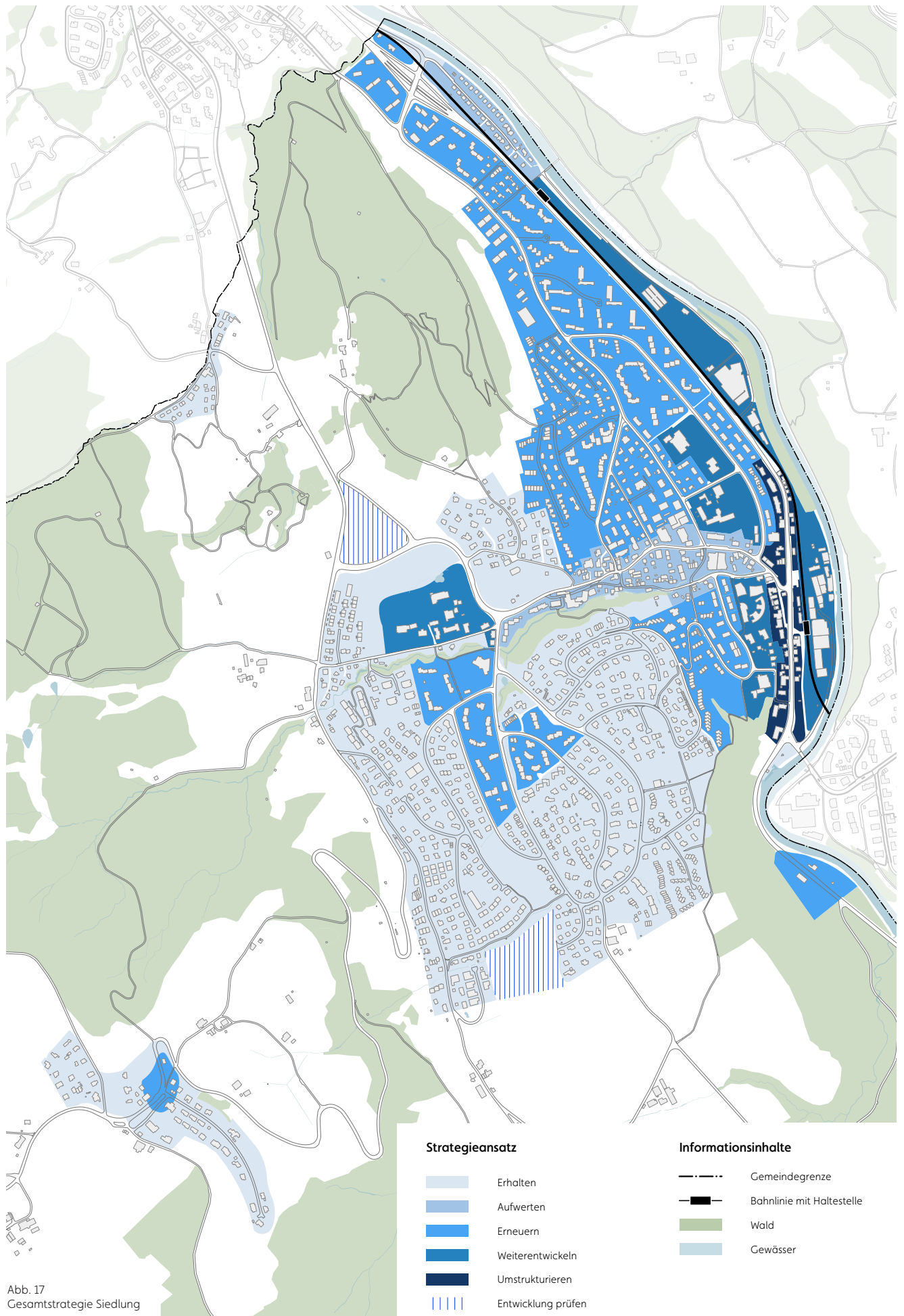
Die Atmosphären der verschiedenen Ortsteile prägen die Art der Siedlungserneuerung.

- 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 Veränderungen 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, welche in der Karte Gesamtstrategie Siedlung (Abb. 17) zusammengefasst ist:

	Erhalten - Stabile Gebiete - Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bau- und Freiraumstrukturen - Erhalt und Pflege vorhandener Qualitäten - Moderate Erhöhung der Nutzungsdichte möglich
	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



Die Gesamtstrategie Siedlung wird in den folgenden Kapiteln ausführlich 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

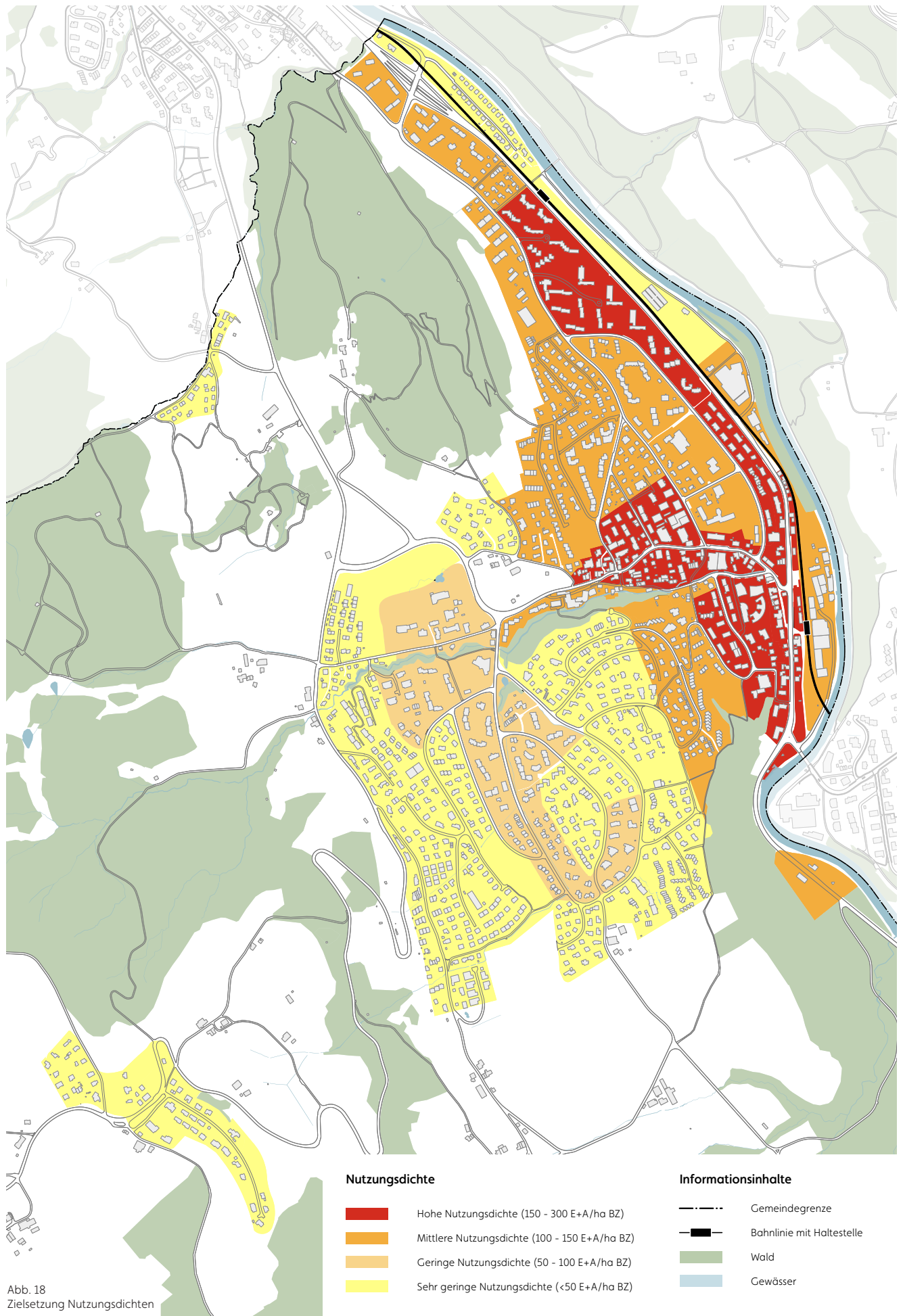
Im kommunalen Richtplan werden unabhängig von der baulichen Dichte Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität gemacht. Diese Aussagen sind besser geeignet, um Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, als Angaben in baulichen Dichten.

Die Nutzungsdichte wird in Einwohnerinnen und 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 und 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 sowie der Alten und der Neuen Dorfstrasse - verdichtet werden soll und wo trotz Potenzial die Nutzungsdichte nicht erhöht werden soll (bspw. in den Wohnquartieren am Hang, wo die Erschliessungsqualität weniger hoch ist). 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 erschwelter 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.

Mit einem parallel zur Richtplanung erarbeiteten Störfallgutachten wurde die Risikorelevanz der vorliegenden Planung (Erhöhung der Nutzungsdichte) geprüft. Dies, um eine Risikoabschätzung durchzuführen und nötigenfalls darauf basierend mit der kommunalen Richtplanung entsprechende Schutzmassnahmen zu formulieren.

Die Untersuchung hat ergeben, dass das zu erwartende Personenaufkommen entlang der Sihltalstrasse infolge der Richtplanänderung über den gesamten Streckenverlauf unterhalb des Referenzwertes je Zelle (gemäss Methodik der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge») liegt. Die kommunale Richtplanung Langnau wird als nicht risikorelevant eingestuft. Eine Risikoabschätzung und die Evaluation von Schutzmassnahmen sind nicht erforderlich.

Nachfolgende Planungen

Da diese Untersuchungen von einer homogenen Bevölkerungsverteilung ausgehen, könnte bei lokal hohen Personenaufkommen dennoch ein erhöhtes Risiko vorliegen. Entsprechend sind konkrete Bauvorhaben innerhalb des Konsultationsbereiches mit der Störfallverordnung zu koordinieren und gegebenenfalls sind Massnahmen gemäss folgenden Referenzen zu definieren:

- Schutzmassnahmen StFV Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge
- Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge (Planungshilfe)