



Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Einzonung Sihlhof

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31091 – 15.8.2023

Auftraggeber

Gemeinde Langnau am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Inhalt

1	MITWIRKUNGSVERFAHREN	4
2	EINWENDUNGEN	5
2.1	Grünliberale Partei Sektion Langnau	5
2.2	Peter Herzog und Markus Bours	5

1 MITWIRKUNGSVERFAHREN

Öffentliche Auflage und Anhörung

Der private Gestaltungsplan Sihlhof und die zugehörige Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzonung Sihlhof) wurden gestützt auf § 7 PBG vom 25. Januar bis 25. März 2019 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Anhörung

Die Vorlagen wurden den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung unterbreitet.

Die ZPZ hat drei Anträge gestellt, die in der Weiterbearbeitung der Vorlage berücksichtigt wurden. Die Gemeinde Thalwil hat einen Antrag gestellt, dem ebenfalls stattgegeben worden ist. Die übrigen Nachbargemeinden haben keine Anträge gestellt.

Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind zwei schriftliche Einwendungen mit insgesamt drei Anträgen zur Teilrevision der Nutzungsplanung eingegangen. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft, konnten aber nicht berücksichtigt werden.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung der Einwendungen Auskunft und enthält die Begründungen, weshalb sie nicht berücksichtigt werden konnten. Der Bericht ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen und festzusetzen.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Grünliberale Partei Sektion Langnau

Antrag

Die Parzellen Kat.-Nrn. 2448, 2449 und 2450 seien als Freihaltezone (F) beizubehalten und nicht einer "Industrie- und Gewerbezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe" (GI) zuzuführen.

Begründung Antragstellerin

Die Einwender begründet den Antrag damit, dass durch die Errichtung von Bauten mit einer Baumasse von 52'000 m³ das Verkehrsaufkommen in der Gemeinde deutlich erhöht würde, was mit steigenden Lärmimmissionen einherginge. Schliesslich würden wasserbauliche Überlegungen gegen eine Einzonung sprechen, weil die Fläche bei hohem Wasserstand teilweise überflutet werde und es sei zu bedenken, dass in gewerblichen Betrieben mit Produktionscharakter giftige Stoffe eingesetzt würden, die in die Sihl gelangen könnten.

Erwägungen

Das Gebiet Sihlhof ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet, was die Grundvoraussetzung für eine Einzonung darstellt. Im regionalen Richtplan Zimmerberg ist es sogar als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet. Diese Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbezonieren auszuscheiden. Die von der Einwenderin beantragte Beibehaltung der Freihaltezone erfüllt diese Vorgabe nicht.

Mit der erfolgten Festlegung des Gewässerraumes und des damit erbrachten Nachweises der Hochwassersicherheit sind wasserbauliche Bedenken unbegründet. Der Umgang mit Giftstoffen ist in der Umweltgesetzgebung geregelt. Die Vereinbarkeit konkreter Bauvorhaben mit Umweltvorgaben wird im Baubewilligungsverfahren geprüft. Für die Einzonung ist dies noch nicht relevant.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Peter Herzog und Markus Bours

Antrag 1

In Ziff. 5.1 BZO sei für die neue Gewerbezone Sihlhof eine zulässige Baumassenziffer von 4.5 m³/m² festzulegen.

Begründung Antragsteller

In der nahegelegenen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/4.5 im Bahnhofgebiet gelte heute schon eine Baumassenziffer von 4.5 m³/m². Im Interesse eines haushälterischen Umganges mit dem Boden, einer angemessenen inneren Verdichtung und einem verbesserten Angebot für das lokale und regionale Gewerbe erscheine eine Anhebung der baulichen Dichte auf dieses Mass angemessen.

Erwägungen

Gemäss dem regionalen Richtplan Zimmerberg gilt im Gebiet Sihlhof die mittlere Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK (100–150 Köpfe pro Hektare Bauzone). Im Kap. 6.2 des erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 RPV zur vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird nachgewiesen, dass im Gebiet Sihlhof mittel- bis langfristig ein Gesamtpotential von rund 200 Arbeitsplätzen besteht.

Mit der zulässigen Baumassenziffer von $3.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ergibt dies eine Nutzungsdichte von rund 148 Beschäftigten pro Hektare Bauland. Damit wird die im regionalen Richtplan vorgegebene Nutzungsdichten-Bandbreite eingehalten.

Die von den Einwendern beantragte Erhöhung der Baumassenziffer auf $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ergäbe eine nicht mehr richtplankonforme Nutzungsdichte von rund 196 Beschäftigten pro Hektare Bauland. Abgesehen davon erscheint es auch aus landschaftlicher Sicht nicht angebracht, das fast vollständig von Wald und Sihl umgebene, landschaftlich empfindliche Gebiet Sihlhof, welches an die Schutzverordnung Sihlwald und das BLN-Gebiet Albiskette-Reppischtal grenzt, in einer antragsgemäss erhöhten Dichte und Höhe zu überbauen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Antrag 2

In Ziff. 5.3 BZO seien für die neue Gewerbezone GII im Sihlhof Handels- und Dienstleistungsbetriebe uneingeschränkt zuzulassen.

Begründung Antragsteller

In zahlreichen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben liesse sich die Nutzweise nicht immer klar trennen. Immer wieder gebe es Betriebe mit vielfältigen Tätigkeitsfeldern wie Produktion, Administration und Dienstleistung unter einem Dach. Im Interesse optimaler und flexibler Standortbedingungen für das lokale und regionale Gewerbe solle unter Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben auf eine Einschränkung der Nutzweise verzichtet werden. Der Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben sei heute nicht mehr zeitgemäss. Die Einschränkung im Bereich von Handelsbetrieben mit viel An- und Ablieferungsverkehr könne im Gestaltungsplan oder im Grundbuch verankert werden.

Erwägungen

Im kantonalen Richtplan ist der Sihlhof als wichtige Fläche für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben aufgeführt. Demnach soll das Areal zur Raumsicherung als Arbeitsplatzgebiet dienen. Als Voraussetzung für eine Einzonung ist im Richtplaneintrag die Einschränkung der Nutzweise auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports festgelegt.

Auch im regionalen Richtplan Zimmerberg wird die Nutzweise ausdrücklich auf Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports eingeschränkt. In Arbeitsplatzgebieten dürfen Dienstleistungen zugelassen werden, wenn eine gute öffentliche Verkehrserschliessung, genügend Kapazität zur Erschliessung mit dem Individualverkehr oder hinreichende Kapazitätsreserven für Gewerbe vorliegen. Allerdings gilt dies im Gebiet Sihlhof nicht,

weil hier gemäss der spezifischen Festlegung im regionalen Richtplan eben keine Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. Im Übrigen haben Produktionsbetriebe mehrheitlich Produktionsflächen aufzuweisen. Betriebszugehörige Dienstleistungsflächen sind somit bis zu einem Umfang von 49 % der Gesamtfläche erlaubt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde an die überkommunalen Richtplanvorgaben gebunden ist und daher keine Öffnung des Gebietes Sihlhof für Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulassen darf.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.