



Bebauungsplan Weichle

Ebikon, 3. April 2018
Beschluss Gemeinderat: 22. März 2018

Öffentliche Auflage vom 9. April bis 8. Mai 2018

Mitwirkungsbericht
gemäss § 6 PBG

Gemeinde Ebikon, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
Telefon 041 444 02 02, Fax 041 444 02 03, info@ebikon.ch, www.ebikon.ch

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6031 Ebikon
Telefon 041 444 02 02
Fax 041 444 02 03
info@ebikon.ch
www.ebikon.ch

Bearbeitung

Nicole Imfeld, Leiterin Planung & Bau, Mitglied der Geschäftsleitung
Stefan Pfister, Projektleiter Raum & Verkehr

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 9. Februar bis 22. März 2017 durchgeführt. Aufgelegen sind die vom Gemeinderat am 12. Januar 2017 beschlossenen Unterlagen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde der Gemeinde am 20. Juni 2017 zugestellt. Nach der Überarbeitung erfolgte die erneute Eingabe zur Vorprüfung beim Kanton am 6. Oktober 2017. Mit Datum vom 31. Januar 2018 stellte der Kanton der Gemeinde den abschliessenden Vorprüfungsbericht. Mit Stellungnahme vom 5. März 2018 hat der Kanton die Freigabe für die öffentliche Auflage erteilt.

Teil der öffentlichen Auflage ist auch der Mitwirkungsbericht. Die Eingaben sind gemäss der Tabelle im Bericht in den Bebauungsplan eingeflossen. Der vorliegende Bericht fasst die Eingaben der Mitwirkenden zusammen. Die Eingaben wurden nach Absender nummeriert. Der Bericht wird anonym veröffentlicht.

Zu jeder Eingabe nimmt der Gemeinderat Stellung. Die entsprechende Stellungnahme ist in der dritten Spalte von links aufgeführt. In der rechten Spalte sind die vorgenommenen Änderungen vermerkt.

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 9. April bis 8. Mai 2018.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates	vorgenommene Änderung
1	Das 55 m hohe Haus muss wegen Schattenwurf besser freigestellt werden.	Die Höhe des Hochhauses orientiert sich am Masterplan. Der Schattenwurf auf die umliegenden Grundstücke ausserhalb des Perimeters ist im Planungsbericht ausgewiesen und hat keine nennenswerte Auswirkung.	Keine
	Die Dichte wird als zu hoch beurteilt. Die Bewohner benötigen zusätzliche Infrastrukturen.	Der Bauungsplan Weichle basiert auf den Zielen des Masterplanes. An zentralen Lagen ist eine Innenentwicklung von Seiten der raumplanerischen Gesetzgebung sowie den kantonalen Vorgaben wie auch den kommunalen Absichten klar gefordert.	Keine
	Anstelle einer Aufhebung der Parkplätze, soll ein Teil der nicht mehr benötigten Parkplätze für öffentlichen Zwecke (z.B. als Park & Ride (P&R)) zur Verfügung gestellt werden.	Die konkrete Nutzung der Parkplätze in der Tiefgarage kann erst im Rahmen eines späteren Baugesuches abschliessend geklärt werden. Für eine Nutzung als P&R besteht jedoch kein Bedarf, da es bereits heute P&R-Parkplätze am Bahnhof Ebikon gibt und auch künftig mit dem neuen Bushub geben wird. Zudem gibt es am Bahnhof Buchrain (Gemeinde Ebikon) im Parkhaus der Mall of Switzerland eine sehr grosse Anzahl P&R-Plätze.	Keine
	Wer ist Auftraggeber für den Planungsbericht, welcher durch das Büro KEEAS Raumkonzepte Zürich verfasst worden ist?	Der Planungsbericht ist Teil der Unterlagen eines Bebauungsplanes, der standardmässig aus den Bestimmungen, einem Situationsplan, einem Richtprojekt sowie einem Planungsbericht besteht. Im vorliegenden Falle wurde zusätzlich noch ein gestalterisches Leitbild als Bestandteil des Bebauungsplanes erstellt. Das Büro KEEAS Raumkonzepte wurde von der Gemeinde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.	Kenntnisnahme
	Eine Stellungnahme des Büros Planteam wird	Das Büro Planteam ist zwar Auftragnehmer der	Kenntnisnahme

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates	vorgenommene Änderung
	gefordert.	Gemeinde für die laufende Ortsplanungsrevision. Für jegliche andere raumplanerische Aufgaben besteht kein Mandat mit der Firma Planteam und auch keine Verpflichtung dazu.	
	Damit sich die Bevölkerung zum Hochhaus (Baufeld E) einbringen kann, ist ein zweistufiges Verfahren notwendig.	Die Bevölkerung kann sich mit dem Hochhaus zum einen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens während der öffentlichen Auflage (bzw. an zusätzlichen öffentlichen Informationsveranstaltungen) und der Abstimmung zum Bebauungsplan auseinandersetzen und zum anderen im Rahmen der öffentlichen Auflage im Baubewilligungsverfahren. Gemäss den Bestimmungen des Bebauungsplanes besteht bei der Erstellung eines Hochhauses im Baubereich E zudem die Pflicht eines qualitätssichernden Verfahrens unter Konkurrenz.	Kenntnisnahme
2	Um neue Entwicklung und Angebote optimal zu berücksichtigen, ist bei einer Reduktion des Parkplatzanteils auf 60% des Normbedarfs an Parkplätzen ein Mobilitätskonzept zu erstellen.	Gemäss Sonderbauvorschriften ist ein Mobilitätskonzept ab einer Reduktion auf eine Parkplatzanzahl unter 30% des Normbedarfs zu erstellen. Eine Reduktion auf 60% entspricht den üblichen Anforderungen im Rahmen von Bebauungsplänen an zentralen Lagen. Eine Pflicht zur Einholung eines Mobilitätskonzeptes besteht somit nicht.	Kenntnisnahme
	Das Quartier ist nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu planen und zu bauen. Als Alternative sind Bauten nach MINERGIE-ECO zulässig.	Die Breite der möglichen Standards entspricht den Bestimmungen, die in allen neuen Bebauungsplänen der Gemeinde vorgegeben werden. Die Bestimmungen beinhalten eine gewisse Wahlfreiheit.	Kenntnisnahme
	Als Idee zur Nutzung des Glashauses Areal M-Parc sind Pflanzen angedacht, welche sich dem	Die Idee wird in die Diskussion für die künftige Nutzung der Halle aufgenommen.	Kenntnisnahme

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates	vorgenommene Änderung
	Umfeld anpassen. Es sollen bspw. Mini-Gartenflächen zur Miete oder Event- und Kursräume für die Gemeinde oder die Schulen entstehen.		
	Die Ausnützungsziffer von 1.8 ist nicht ausreichend begründet.	Der Bebauungsplan Weichle basiert auf den Zielen des Masterplanes sowie den laufenden Anpassungen der Ortsplanungsrevision. Die Dichte von 1.8 ist vergleichbar mit vielen städtischen Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern. An zentralen Lagen ist eine Innenentwicklung von Seiten der raumplanerischen Gesetzgebung sowie den kantonalen Vorgaben wie auch den kommunalen Absichten klar gefordert.	Keine
3	Die Höhe von 55m des Hochhauses entspricht nicht dem Leitbild Ebikon Q+.	Das Leitbild Q+ wurde im Rahmen der ersten Arbeiten der immer noch laufenden Ortsplanungsrevision erstellt. In der Zwischenzeit hat sich die Idee, mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie der Revision des kantonalen Richtplans, klar in Richtung Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Der Masterplan Ebikon vom April 2015 nimmt diese Anliegen auf und hat als Grundlage für die Entwicklung des Richtprojektes gedient. Der Masterplan Ebikon stellt im Gesamtprozess der Ortsplanungsrevision eine konzeptionelle Weiterentwicklung der ersten Grundlage Q+ dar.	Keine
	Die Frei- und Grünräume sind aufzuwerten. Dafür führt die Gemeinde, wo sinnvoll, Konkurrenzverfahren über die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch.	Mit den Festlegungen zur Umgebung und den öffentlichen Aussenräumen sowie der gemeinschaftlichen Nutzung "Foyer" werden diese nach wie vor gültigen Grundsätze, soweit sie auf dem Areal relevant sind, in hoher Qualität berücksichtigt.	Keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates	vorgenommene Änderung
	Die Gemeinde soll die öffentlichen Bauten und Anlagen hinsichtlich ihres Potenzials als Quartiertreffpunkte prüfen.	Insbesondere die Do-It Halle bietet sich aus Sicht der Migros für eine gemeinschaftliche Nutzung an. Die genauen Nutzungen und die Betriebsmöglichkeiten sind zu einem späteren Zeitpunkt auszuarbeiten.	Keine
	Die ehemalige Do-it Halle und das Landgebäude haben keinen historischen Charakter. Ein weiterer öffentlicher Park inkl. Wasserspiel wäre sinnvoller.	Im Richtprojekt wird die Do-It Halle stehen gelassen. Sie kann die Atmosphäre auf dem Areal positiv beeinflussen und zur Identifikation zwischen den sonst mehrheitlich neugebauten Gebäuden dienen. Ein Abbruch und allfälliger Ersatz der Halle ist gemäss den Sonderbauvorschriften künftig möglich.	Keine
	Ein Kindergarten ist in die Überbauung zu integrieren. Eine Sicherung Querung der Kantonsstrasse soll unbedingt ermöglicht werden.	Allfällige Bedürfnisse für einen Kindergarten können im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens aufgenommen werden, da eine Kindergartennutzung mit der Grundnutzung des Areals möglich ist.	Kenntnisnahme
4	<p>Ein ortsansässiges Unternehmen hat die Absicht, sich in den Bebauungsplan sowie das Konzept Qube zu integrieren und dazu Bauvorschriftänderungen vorzunehmen:</p> <p>Als Eigentümer eines naheliegenden Grundstückes möchte das Unternehmen ein weiteres 5-8 geschossiges Wohn- und Geschäftshaus.</p>	Im Rahmen des Bebauungsplanes sind bereits in der Fassung der öffentlichen Mitwirkung in den Baufeldern L + M höhere Bauten bei gleichbleibender Hauptnutzfläche möglich. Die Klärung des Anliegens erfolgt ausserhalb der öffentlichen Mitwirkung.	Vertiefung des Richtprojekts durch Eigentümer erfolgt und wurde in den Bebauungsplan integriert.