

Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon

Bericht zum Mitwirkungsverfahren

Pfäffikon, 17. Juni 2009

Ausgangslage

Der Gemeinderat von Freienbach hat die Bevölkerung Mitte Mai mit einem Flyer über den Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon informiert und sie eingeladen, den Entwurf zu studieren und zu diskutieren. In zwei Sprechstunden haben der Gemeinderat und Vertreter des beauftragten Planungsbüros Fragen zum Entwurf beantwortet. Bis zum 15. Mai sind 16 schriftliche Einwendungen beim Bauamt eingegangen. Die eingereichten Einwendungen betreffen verschiedene Aspekte der Teilzonenplanung und die Koordination mit weiteren Planungen, wie die Gesamtrevision der Ortsplanung und die Umfahrung Pfäffikon. Sie wurden geprüft und werden nach Möglichkeit im Teilzonenplan aufgenommen.

Inhalt

Dieser Bericht gibt eine Übersicht über die eingegangenen Einwendungen (Mitwirkung gemäss RPG Art. 4) und stellt dar in welcher Form diese im Teilzonenplan aufgenommen werden.

1. Zusammenfassung der wichtigen Aspekte aus dem Mitwirkungsverfahren
2. Behandlung der Einwendungen
 - A. Einwendungen allgemeiner Art
 - B. Einwendungen zu den Anpassungen des Baureglements und zur Zonenplanänderung
 - C. Einwendungen zum Anhang F

1. Zusammenfassung der wichtigen Aspekte aus dem Mitwirkungsverfahren

Nr.	Thema	Beschrieb
1	Bauzonenkapazität Zersiedlung / Landschaftsbild	<p>Von verschiedenen Seiten wurde darauf hingewiesen, dass die geschaffene Mehrkapazität der Bauzonen welche durch die Verdichtung im Zentrum entsteht, Folgen für die parallel laufende Revision der Ortsplanung haben muss. Konkret soll dadurch ausserhalb vom Zentrum Pfäffikon weniger Bauland neu eingezont werden.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt dieses Anliegen auf. Wie im Leitbild für die Legislatur 2008 bis 2012 vom Juni 2008 beschrieben, hat er sich für ein moderates Wachstum ausgesprochen. Darum werden nebst dem möglichen Wachstum im Zentrum von Pfäffikon keine grösseren weiteren Einzonungen vorgesehen.</p>
2	Zusammenhang Teilzonenplan und Umfahrung	<p>Ein weiteres Thema der Einwendungen war die Koordination der Planungen im Zentrum mit der Umfahrung Pfäffikon. Der Gemeinderat ist sich im Klaren, dass eine städtebauliche Aufwertung des Zentrums mit und ohne Umfahrung dringend notwendig ist. Mit der Massnahme des Teilzonenplans wird derjenige Bereich der städtebaulichen Aufwertung angepackt, welcher bereits vor oder auch ohne Umfahrung realisiert werden kann.</p> <p>Die Umsetzung des städtebaulichen Richtkonzepts Zentrum Pfäffikon ausserhalb des Teilzonenplanperimeters sowie gewisse verkehrsberuhigende flankierende Massnahmen sind nur mit der Umfahrung möglich. Die Umgestaltung der Churerstrasse ist ein Projekt von vielen im Paket der flankierenden Massnahmen rund um das Umfahrungsprojekt. Diese würde auch im Falle einer nicht Realisierung des Umfahrungsprojekts siedlungsverträglicher gestaltet werden. Allerdings müsste in der Gestaltung auf die höhere Verkehrsmenge Rücksicht genommen werden. Die Kredite zur Umfahrung sowie zu den flankierenden Aufwertungs-massnahmen sollen der Bevölkerung gleichzeitig vorgelegt werden, sodass eine Sicherheit zur Umsetzung aller notwendigen Massnahmen gegeben werden kann.</p>
3	Parkierung	<p>Weitere Einwendungen wurden bezüglich der Parkplatz-Regelung für das Zentrum von Pfäffikon gemacht. Eine von vielen Möglichkeiten zur Verkehrsminderung in Zentren welche gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, ist die Reduktion der geforderten privaten Pflichtparkplätze. Dies wird bereits in verschiedenen Zürichseegemeinden erfolgreich angewendet. Die aktuelle Regelung für den Pfäffiker Kern ist im landläufigen Vergleich noch sehr hoch in der Zahl der geforderten Parkplätze und berücksichtigt die optimale ÖV-Erschliessung sowie die kurzen Wege des Zentrums noch zuwenig. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Reduktion der geforderten Parkplätze die Aufwertung des Dorfkerns durch die generierte Verkehrsentslastung noch besser erreicht werden kann.</p> <p>Parallel zur Thematisierung der privaten Parkplätze will der Gemeinderat auch ein Konzept für die öffentlichen Besucher- und Kundenparkplätze im Zentrum Pfäffikon erarbeiten. Dieses wird mit der laufenden Ortsplanungsrevision sowie der Umfahrungsstrasse übergeordnet koordiniert.</p>

Nr.	Thema	Beschrieb
4	Umwelt / Freiräume	<p>Mit der stetigen Bautätigkeit und Verdichtung im Zentrum von Pfäffikon steigen die Ansprüche an eine verträgliche bauliche Dichte sowie auf qualitätsvolle und in genügendem Masse vorhandene Freiräume. Zur Sicherung dieser Aspekte soll neu eine Ausnützungsziffer sowie eine Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z2 eingeführt werden.</p> <p>Die Freiflächenziffer beschreibt die nicht mit Hochbauten bebaubare freie Fläche welche für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche eines Zentrums wie Plätze, Grünflächen, Spielplätze, Bepflanzungen sowie auch Wege und Parkierung zur Verfügung steht.</p>
5	Mehrwertabschöpfung / öffentliche Mehrleistungen	<p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass in diesem zentralen Bereich der Gemeinde vielfältige und hoch zu gewichtende öffentliche Bedürfnisse wie öffentliche Nutzungen, Plätze, Wege, Parkierungen und Bepflanzungen etc. bestehen. Diese kann sie nicht immer aus eigener Kraft befriedigen.</p> <p>Mit dem Instrument des Gestaltungsplanes kann sie von den privaten GrundeigentümerInnen öffentliche Mehrleistungen abverlangen in dem sie diesen planungsrechtliche Spielräume gewährt. Diese Mehrleistungen und Spielräume sind im Anhang F des Baureglements beschrieben. Er dient den Privaten zur Planung und den Behörden zur Beurteilung von Baugesuchen.</p> <p>Die Mehrwertabschöpfung im Sinne des RPG Art. 5 Ausgleich und Entschädigung ist im PBG des Kantons Schwyz nicht vorgesehen. Ein angemessener Ausgleich für erhebliche Vorteile die durch Planungen entstehen, kann mit dem Instrument des Gestaltungsplanes durch öffentliche Mehrleistungen erreicht werden.</p>
6	Aktive Wohn- und Landpolitik	<p>Weiter wird vom Gemeinderat eine aktive Land- und Wohnraumpolitik verlangt. Mit dem soeben getätigten Kauf der Parzelle an der Churerstrasse für den Bau eines öffentlichen Platzes wurde ein erstes Zeichen in diese Richtung gesetzt. Der Gemeinderat hat sich ausserdem im Leitbild für die Legislatur 2008 bis 2012 die Förderung von günstigem Wohnraum zum Ziel gesetzt.</p>

2. Behandlung der Einwendungen

Legende Codes: + = berücksichtigt;
 (+) = teilweise berücksichtigt;
 - = nicht berücksichtigt;
 K = Kenntnisnahme

A. Einwendungen allgemeiner Art

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
A.1	Abstimmung mit Projekt Umfahrung	Die Umfahrung von Pfäffikon ist noch nicht definitiv beschlossen und bewilligt, es ist darum fraglich, ob eine Zentrumsplanung, die darauf abstützt, zum heutigen Zeitpunkt sinnvoll ist. Für den Fall einer Ablehnung sind entsprechende Massnahmen vorzusehen.	K	<i>Der Teilzonenplan kann unabhängig von der Umfahrung umgesetzt werden. Derjenige Teil des städtebaulichen Konzeptes ausserhalb des Teilzonenplanperimeters ist jedoch nicht ohne Umfahrung möglich und daher noch nicht Bestandteil der Vorlage.</i> <i>Die Überlegungen wurden gemacht und die Abstimmung mit der Umfahrung ist erfolgt.</i>
A.2	Abstimmung mit Projekt Umfahrung	Es sollte (z.B. im Baureglement) verbindlich dargestellt werden, dass der volle Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon nur wirksam werden kann <i>nach</i> einer Realisierung der Umfahrung Pfäffikon. Diese Verbindlichkeit könnte z.B. mit einer flächenmässigen Etappierung oder mit Nutzungsvarianten erzielt werden: "Teil U/Nutzung V ist möglich ohne Umfahrung ... ; Teil Y/Nutzung Z ist nur umsetzbar nach erstellter Umfahrung".	K	<i>siehe auch A.1</i> <i>Die Überlegungen wurden gemacht und die Abstimmung mit der Umfahrung ist erfolgt.</i>
A.3	Abstimmung mit Projekt Umfahrung	Die Bearbeitung des Teilzonenplanes Zentrum Pfäffikon sollte sämtliche Auswirkungen/Notwendigkeiten bei einem allfälligen Nein der Bürger zur Umfahrung Pfäffikon als Variante B vorsehen.	K	<i>siehe auch A.1</i> <i>Die Überlegungen wurden gemacht und die Abstimmung mit der Umfahrung ist erfolgt.</i>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
A.4	Neugestaltung Churerstrasse	<p>Ebenso sollten Sie jetzt, im Rahmen dieses Teilzonenplans, (z.B. im Baureglement) verbindlich sichern, auf welche Verkehrskapazität und Durchfahrteschwindigkeit die künftige Churerstrasse zurückgebaut werden wird.</p> <p>Ebenso sollten sie jetzt, als Bestandteil dieses Teilzonenplans, einen Rahmenkredit beantragen, mit dem der Pfäffiker Bevölkerung versprochene und nötige Rückbau der Churerstrasse (inklusive Abriss der Lärmschutzwände), sowie die fussgängerfreundlichen Massnahmen im übrigen Zentrum realisiert werden können.</p>	<p>K</p> <p>K</p>	<p><i>Zurzeit ist eine Vorstudie für die Neugestaltung der Churerstrasse in Bearbeitung. Darin wird von einer Verkehrsbelastung bis 2'000 Fahrzeugen pro Tag im Bereich West, bis 6'000 im Bereich Kern und bis 10'000 im Bereich Ost ausgegangen. Das Tempo soll auf 30 km/h und im Kern auf 20 km/h reduziert werden.</i></p> <p><i>Die Neugestaltung der Churerstrasse ist ein Teil der flankierenden Massnahmen rund um das Umfahrungsprojekt. Der Gemeinderat beabsichtigt den Kredit für die Umfahrung und für die flankierenden Massnahmen gleichzeitig mit dem Teilzonenplan, der Bevölkerung vorzulegen.</i></p>
A.5	Kernzonen Gemeinde Freienbach	<p>Vergleichbar dem Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon wird vorgeschlagen zu den Kernzonen in den Dörfern Pfäffikon, Hurd, Freienbach und Wilen ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten. Es werden sich in den nächsten Jahren viele Fragen stellen, wie dem Ziel der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in den genannten Zonen Rechnung getragen werden kann.</p>	K	<p><i>Der Gemeinderat ist sich dem Nutzungsdruck bewusst und prüft geeignete Massnahmen.</i></p>
A.6	Planung für die gesamte Gemeinde	<p>Der Fokus des Konzepts ist auszuweiten auf sämtliche Quartiere von Pfäffikon und die anderen 4 Dörfer der Gemeinde Freienbach (insbesondere betr. Vorgaben zur Qualitätssteigerung und Schaffung öffentlich nutzbarer Räume).</p>	K	<p><i>Die übergeordnete kommunale Raumplanung erfolgt im Rahmen der OP-Revision.</i></p>
A.7	Grünplanung	<p>Dem Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon ist eine verbindliche Grünplanung zuzuordnen. Ohne entsprechende Massnahmen bleiben entsprechende Absichtserklärungen oft leerer Buchstabe und im Konflikt harter Interessen oft auf der Strecke.</p>	+	<p><i>siehe Zusammenfassung (Nr. 4 und 5, Seite 3)</i></p>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
A.8	Perimeter Richtkonzept	Der gesamte Bereich um das Seedamm Plaza soll in den Perimeter des Richtkonzepts aufgenommen werden.	+	<i>Die Erweiterung ist wünschenswert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird eine solche thematisiert.</i>
A.9	Bauzone Gwatt	Der Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon lässt im Bereich Gwatt eine Vergrösserung der Gebäudevolumen und Verkaufsflächen im Bereiche Seedammcenter um nahezu 100% zu. Die publikumsintensiven Nutzungen haben jetzt schon ein Ausmass erreicht, welches die vorhandene Infrastruktur überfordert. Auch wenn mit einer Verbesserung der verkehrsmässigen Erschliessung wie der Realisierung des unbestrittenen Vollanschluss Seedamm-Center an A3 und der (umstrittenen) Umfahrung Pfäffikon, die gegenwärtige Situation entschärft werden kann, darf dies nicht dazu führen, dass gleich darauf die Bauvolumen und Verkaufsflächen massiv vergrössert werden. Dies würde die Verkehrsbelastungen in den benachbarten Dörfern nochmals deutlich verschärfen. Bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1986 - 1994 wurde (leider ohne Erfolg) gefordert, das noch nicht überbaute Land im Gebiet Gwatt einer Bauzone zuzuordnen, die keine publikumsintensiven Nutzungen zulässt. Im Hinblick auf eine tatsächliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist mittels geeigneter Zonenordnung die Erweiterung des Einkaufscenters zu verhindern!	K	<i>Der Bereich Seedamm-Center ist nicht Teil des Teilzonenplans. Es handelt sich in diesem Bereich um eine rechtskräftige Gewerbezone.</i>
A.10	Mehrwertabschöpfung / öffentliche Mehrleistungen	Eine klar definierte Mehrwertabschöpfung bei allen Parzellen, die durch die Teilzonenplanänderung eine Aufzoning erfahren würden, ist als verbindlicher Bestandteil des Konzepts zu integrieren (analog zu erfolgreichen Modellen anderer Gemeinden, Beispiel Cham). Damit kann insbesondere neuer Raum für öffentliche Bedürfnisse gewonnen werden, ohne bestehende Eigentumsrechte zu verletzen und ohne die öffentlichen Finanzen stark zu belasten, (z.B. für zusätzliche Busbuchten/-spuren, Platzangebote für die spezifischen Bedürfnisse aller Alterssegmente der Bevölkerung, öffentliche Spielplätze im Siedlungsraum etc.)	K	<i>siehe Zusammenfassung (Nr. 5, Seite 3)</i>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
A.11	Wachstum, Gemeindeentwicklung	<p>Es macht Sinn, in Pfäffikon zu wachsen und zu verdichten. Aber dann soll (z.B.) das Baureglement jetzt und gleichzeitig verbindlich sichern, dass im übrigen Gemeindegebiet eben nicht mehr eingezont werden kann. Wenn Sie nicht so vorgehen, ist klar, dass - eben in Salamtaktik - jetzt mal Pfäffikon wächst und dann im Rahmen der übrigen Ortsplanung auch noch andernorts verdichtet und eingezont wird. Natürlich nehme ich zur Kenntnis, dass Sie und die Planungskommission letzteres womöglich nicht unbedingt beabsichtigen. Entscheidend sind aber die Bürger und deren Interessengruppen. Deshalb sollte Ortsplanung ganzheitlich und gleichzeitig zur Abstimmung kommen und nicht abschnittsweise. Dies vor allem in diesem Fall, wo man ohne Übertreibung sagen kann, dass der Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon de facto den wichtigsten Teil oder gar die eigentliche Ortsplanung darstellt.</p>	K	siehe Zusammenfassung (Nr. 1, Seite 2)

B. Einwendungen zu den Anpassungen des Baureglements und zur Zonenplanänderung

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
B.1	Umzonung in Zentrumszone Z2	Die Umzonung in eine Zentrumszone Z2 hat für die Liegenschaften Churerstrasse 92a bis i eine Einschränkung der Aussicht auf den See zur Folge.	K	<i>Ausgesprochenes Ziel des städtebaulichen Richtkonzepts ist, die Durchsichten Richtung See von der Churerstrasse und von den hinterliegenden Gebäuden zu sichern. Mit der Umzonung, der Gestaltungsplanpflicht und dem städtebaulichen Richtkonzept soll dieses Ziel erreicht werden.</i>
B.2	Gestaltungsplanpflicht Arealgrösse von mindestens 1'500 m ²	Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht schränkt die Grundeigentümer zu fest ein. Die Definition einer Mindestarealgrösse für Gestaltungspläne ist eine zusätzliche Einschränkung und stelle gemäss einzelnen Aussagen eine materielle Enteignung dar.	-	<i>Mit dem städtebaulichen Richtkonzept soll die städtebauliche Qualität im Zentrum von Pfäffikon gefördert werden. Gestaltungspläne (GP) haben sich für diese Art von Qualitätssicherung bewährt, darum wird für alle Bauvorhaben in der Zentrumszone 2 künftig ein Gestaltungsplan verlangt. Die Mindestarealgrösse von 1'500 m² ist ein bereits heute geltendes Mindestmass in der Zentrumszone und der Kernzone. Der Gemeinderat kann bei wesentlichen Gründen von der GP-Pflicht befreien (Baureglement Art. 6 Abs. 4).</i>
B.3	Handlungsspielraum für Gestaltungspläne	Die Gestaltungsplan-Pflicht kann ein gutes Planungsinstrument darstellen. Sie bedarf jedoch einer starken Baubehörde, die sich der Gefahr von kalten Zonenplanänderungen bewusst ist, entsprechende Versuche früh erkennt und diese konsequent zurück- bzw. abweist.	K	<i>Die Handlungsspielräume für Gestaltungspläne sind im Anhang F zum Baureglement detailliert definiert. Dieser dient der Planungsbehörde zur Beurteilung von Gestaltungsplänen. Zudem soll ein unabhängiger Beirat für städtebauliche und gestalterische Fragen (Baureglement Art. 12a) die Behörden in der Umsetzung unterstützen.</i>
B.4	Einführung Ausnützungsziffer	Eine Wiedereinführung der Ausnützungsziffer wird kritisiert.	-	<i>Das städtebauliche Richtkonzept hat zum Ziel den öffentlichen Raum sowie Grünräume im Zentrum zu sichern. Die Ausnützungsziffer limitiert die Ausnutzung auf ein für das Zentrum verträgliche Mass. Der Kern von Pfäffikon soll sich im Verhältnis zur heutigen Grösse des Dorfes entwickeln können.</i>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
B.5	Ausnützungsziffer	Bei den vorgeschlagenen Gebäudehöhen wäre eine höhere Ausnützungsziffer möglich (ca. 2.5 statt 1.75). Dies würde die Erneuerung bestehender Bausubstanz und die Erreichung des Planungsziels zusätzlich attraktiv machen.	-	<i>Eine Erhöhung der AZ über das Mass von 1.50 in der Regelbauweise und 1.75 mit Gestaltungsplan hinaus ist für das Zentrum von Pfäffikon nicht verträglich. Mit den vorgesehenen Werten können die vielfältigen Aspekte des Planungsziels am besten erreicht werden.</i>
B.6	Verdichtung, Freiräume	Die Möglichkeiten der Nutzungserhöhung und der Erhöhung der Gebäudehöhe bis 30 m beinhalten die grosse Gefahr, dass die Nutzungsmaximierung zur entscheidenden Planungsvorgabe wird. Bei Ausnützungsziffern von 1.5 und mehr bleibt kaum mehr Raum für die wichtigen Frei- und Grünräume. Die dafür erforderliche "bessere städtebauliche Qualität" steht im Widerspruch zu den realen Möglichkeiten.	K	<i>Mit der Einführung einer Ausnützungsziffer (Zentrumszone 2) und einer Freiflächenziffer von mindestens 55% (65% bei Gebäudehöhen über 20 Meter) können die nötigen Freiräume gesichert werden. Die partielle Möglichkeit einer Gebäudehöhe bis 30m ermöglicht die Konzentration der Nutzflächen in der Höhe sodass mehr Freifläche resultiert.</i>
B.7	Gebäudehöhe/Firsthöhe	Kritisiert wird ebenfalls die Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe. Es wird eine starke Veränderung des Dorfbilds befürchtet.	K	<i>Bereits heute ist mit einem Gestaltungsplan die Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe möglich (Verwo-Areal). Aus städtebaulicher Sicht scheint die Anpassung der Höhenbeschränkungen im nunmehr über 7'000 Einwohner grossen Pfäffikon als angemessen. Mit dem städtebaulichen Richtkonzept werden die maximalen Gebäudemasse auf 20m, bzw. in Teilbereichen auf 30 Meter limitiert.</i>
B.8	Gebäudehöhe/Firsthöhe	Gemäss dem neuen Teilzonenplan "Zentrum Pfäffikon" besteht für das ganze Gebiet Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können bis zu 30 m hohe Hochhäuser erstellt werden. Mit solchen Hochhäusern würde den Bewohnern in unzumutbarer Weise Licht, Aussicht und Sonne entzogen.	-	<p><i>Mit der Einführung einer Ausnützungsziffer (AZ) und Freiflächenziffer in Kombination mit der partiellen Erhöhung der Gebäudehöhe werden die nötigen Zwischen- und Freiräume für die Besonnung und Aussichten gesichert.</i></p> <p><i>Aufgrund der Nutzungsbeschränkung durch die AZ werden höhere Bauten automatisch schlanker und die Zwischenräume grösser. Zudem sind auch die Anforderungen an die Freiflächenziffer mit min. 65% höher.</i></p> <p><i>siehe Zusammenfassung (Nr. 4, Seite 3)</i></p>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
B.9	Regelung Beirat	<p>Artikel 12a; Absatz 2 (Änderungsvorschlag kursiv)</p> <p>2 Der Beirat formuliert in speziellen Fällen Empfehlungen zuhanden der Bewilligungsbehörde. <i>In der Zentrumszone Z2 muss die Prüfung und Empfehlung des Beirats vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans erfolgen. Der Bericht ist der Auflage beizulegen.</i> Es sind dies namentlich bei: ...</p> <p>Begründung: Es kommt aus der Formulierung nicht hervor ob der Beirat bereits vor der eigentlichen Bauausschreibungs- und Einsprachefrist das Projekt resp. den Gestaltungsplan beurteilt. Aus unserer Sicht ist zwingend, dass der Beirat die Vorprüfung vor der Auflage des Gestaltungsplans durchführt. Dritte müssen sich darauf verlassen können, dass in einen, für die Öffentlichkeit so bedeutsamen und sensiblen Gebiet, die aufgelegten Projekte auch von den Behörden beurteilt und getragen werden. Die Bauherren haben so auch eine viel höhere Planungssicherheit. Nachträgliche Beurteilungen von Einsprachen, resp. unnötige Einsprachen zu allenfalls unausgereiften Projekten, oder Ausnahmen, welche dem Richtplan nicht genügen, müssen vermieden werden. Insbesondere gilt dies, da gemäss Artikel 53 Absatz 5 Baugesuche gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan eingereicht werden können. Die Bestimmung ist bei einer allfälligen Gesamtzonenplanrevision auf das gesamte städtebauliche Gebiet auszudehnen.</p>	-	<p><i>Der Beirat ist ein unabhängiges beratendes Gremium der Bewilligungsbehörde, welches städtebaulich relevante Baugesuche und Gestaltungspläne qualitativ beurteilt.</i></p> <p><i>Die Instrumentalisierung des Beirates im Rahmen der Gesuche ist nicht erwünscht. Eine solche Festlegung scheint eine unnötige Beeinträchtigung der Unabhängigkeit.</i></p> <p><i>Der Vorteil der vorgesehenen Regelung des Beirats ist, dass situativ die geeignete Vorgehensweise angewendet werden kann. Der Zeitpunkt bei dem der Beirat konsultiert wird, soll durch die Bauwilligen je nach Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich gehandhabt werden können. Der Beirat steht ab Beginn einer Arealentwicklung für Fachgespräche zur Verfügung und ermöglicht damit ein effizientes Entwickeln eines Vorhabens.</i></p>
B.10	Beirat Fachbereiche	<p>Der Beirat für das städtebauliche Konzept sollte mit einer (oder mehreren) Fachperson(en) ergänzt werden, die verbindliche Vorgaben für die Qualitätssteigerung der Aussenräume entwickeln und kreative/konstruktive Vorschläge für die Umsetzung durch <i>Private</i> einbringen kann. Diese Qualitätsvorgaben sollten verbindliche Bestandteile des Konzepts sein.</p>	(+)	<p><i>Der Zuzug weiterer Fachpersonen wird situativ erfolgen.</i></p> <p><i>siehe Zusammenfassung (Nr. 4 und 5, Seite 3)</i></p>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
B.11	Regelung Parkierung	Der Vorschlag für die Reduktion der Park- und Abstellflächen wird als nicht geeignet betrachtet. Es wird beantragt, die heute zugelassene Anzahl Parkplätze nicht zu reduzieren.	-	<i>siehe Zusammenfassung (Nr. 3, Seite 2)</i>
B.12	Regelung Parkierung	Der Beschränkung der Parkplätze liegt wohl die unrealistische Idee zugrunde, man könne ja den öffentlichen Verkehr benutzen. Dies mag für den Weg zum Arbeitsplatz zwar noch angehen. Doch für alle übrigen Aktivitäten sind die Bewohner der Überbauung der Siedlung „...“ auf ein Auto angewiesen: Es befinden sich keine Einkaufsmöglichkeiten in vernünftiger Gehdistanz. Die Liegenschaft liegt in der Mitte zwischen dem Dorfzentrum und dem Seedamm-Center. Um das Dorfzentrum oder das Seedamm-Center zu erreichen, muss man das Auto benützen. Auch für die Freizeitaktivitäten (Skifahren, Wandern in den Bergen etc.) sind die Bewohner besagter Überbauung auf ein Auto angewiesen. Nicht einmal die Hauptsammelstelle der Gemeinde im Gwatt ist ohne Auto erreichbar.	-	<p><i>Der Kern von Pfäffikon ist fussläufig bereits heute gut erschlossen und wird zudem durch ein feinmaschiges Wegnetz und die Qualitätssteigerung des Strassenraumes Churerstrasse aufgewertet.</i></p> <p><i>siehe Zusammenfassung (Nr. 3, Seite 2)</i></p>
B.13	Regelung Parkierung	Die Beschränkung der maximalen Parkplatzzahl scheint uns vor allem beim Wohnungsbau nicht sinnvoll. Eher sollte man die minimal erforderlichen PP herabsetzen um eine freiwillige Reduktion der Parkplätze zu ermöglichen.	-	<i>siehe Zusammenfassung (Nr. 3, Seite 2)</i>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
B.14	öffentliche Besucher und Kundenparkplätze	<p>Artikel 19; Absatz 2 d) (<i>Änderungsvorschlag kursiv</i>)</p> <p>d) In der Zentrumszone Z2 beträgt die Zahl der maximal zulässigen Abstell- oder Garagenplätze folgende Anteile an den gemäss lit. a) und b) errechneten Werten: - 60% bei Wohnnutzung - 50% bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrienutzung Der Gemeinderat setzt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei Gestaltungsplänen in der Zentrumszone Z2 die maximal zulässigen Abstell- und Garagenplätze fest. <i>Ausnahme bezüglich der reduzierten Werte der Zentrumszone bildet die Zone VII, gemäss welcher im Richtplankonzept ein Parkhaus mit öffentlichem Charakter erstellt werden soll.</i></p> <p>Begründung: Grundsätzlich sind wir mit der Begrenzung, resp. der Reduktion der Abstell- und Garagenplätze in dieser Zone einverstanden. Im Richtkonzept ist zwar ein Parkhaus für das Gewerbe und den Einkauf vorzusehen, weitere Erläuterungen fehlen jedoch (Richtkonzept Anhang F). Die vorliegende Fassung ist zu wenig konkret! Die Möglichkeit für eine zentrale Parkierungsmöglichkeit an günstiger Verkehrslage soll jedoch im Baureglement für die Zone VII formuliert werden. Dieses Parkhaus muss öffentlichen Charakter aufweisen und muss von der Parkplatzanzahlbeschränkung der Zone Z2 ausgenommen werden. Nur mit genügend Parkplatzangebot für das Gewerbe und evtl. einem Parkleitsystem kann der Parkplatz-Suchverkehr effizient unterbunden werden.</p>	-	<p><i>Es besteht keine Absicht im Gebiet VII ein grösseres öffentliches Parkhaus zu erstellen. Die Parkierung für das Gewerbezentrum Gwatt wird im Rahmen der ordentlichen Revision der Ortsplanung thematisiert.</i></p> <p><i>Für die öffentlichen Besucher- und Kundenparkplätze im Zentrum Pfäffikon soll ein übergeordnetes Konzept erarbeitet werden.</i></p> <p><i>siehe Zusammenfassung (Nr. 3, Seite 2)</i></p>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
B.15	Zentrumszone Z2 publikumsintensive Nutzungen	<p>Artikel 35a; Absatz 5 <i>(Änderungsvorschlag kursiv)</i></p> <p>5 Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind gelten die Vorgaben des "städtebaulichen Richtkonzepts Zentrum Pfäffikon" gemäss Anhang F massgebend als Anhaltspunkt.</p> <p>6 Im Kernbereich (Bahnhof, Bahnhofstrasse, Dorfplatz) und entlang der Churerstrasse sind in den Erdgeschossen publikumsrelevante Erdgeschossnutzungen anzuordnen.</p> <p>Begründung: Die detaillierte Vorgabe des Nutzungsmass und Nutzungsverteilung gemäss Planbeilage (4) finden wir zu stark einschränkend. Hingegen Begrüssen wir die Vorschrift im Richtplan-konzept das die Erdgeschossnutzungen im Kernbereich insbesondere entlang der Churerstrasse publikumsrelevante Erdgeschossnutzungen vorschlägt. Wir schlagen daher vor, die Nutzungsverteilungen nur noch als Richtschnur gelten zu lassen. Hingegen ist im Baureglement die Sockelnutzung aufzunehmen, analog zum Beispiel zur Stadt Luzern, welche sogar eine zweistöckige öffentliche Sockelnutzung vorschreibt.</p>	<p>-</p> <p>(+)</p>	<p><i>Der Artikel 35a; Absatz 5 bezieht sich auf den gesamten Anhang F, welcher für Bauwillige wie auch Behörden „massgebend“ sein soll. Der Anhang F ist nicht grundeigentümerverbindlich sondern behördenverbindlich. Darin liegt der Spielraum der Optimierung der Vorgaben im Rahmen der Detailbearbeitung von Projekten.</i></p> <p><i>Eine Pflicht zur Anordnung von publikumsintensiven Nutzungen in den Erdgeschossen ist eine zu strenge Regelung. Die Formulierung des Anliegens ist im Anhang F erhalten und ermöglicht die gezielte Reaktion auf die Gegebenheiten je Bauvorhaben.</i></p>
B.16	Zentrumszone Z2 Wohnanteil	Die Festlegung eines minimalen (20 %) und maximalen (80%) Wohnanteils ist nicht sinnvoll und für kleinere Gestaltungsplanareale nur schwer realisierbar. Die neue Zentrumszone ist sowohl für Verwaltung, Konsum und Wohnen gleichermaßen attraktiv. Der gewünschte Nutzungsmix wird sich automatisch einstellen.	-	<i>Die Vorgaben bezüglich Nutzungsverteilung im Anhang F sind als Richtlinie für gesamte Gebiete und nicht für einzelne Bauvorhaben zu verstehen. Das Ziel ist ein gut durchmischtes lebendiges Gebiet zu fördern.</i>

C. Einwendungen zum Anhang F

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
C.1	Zielbild Verbindlichkeit	Das städtebauliche Zielbild stellt auch Gebiete ausserhalb des Perimeters (Zentrumszone Z2) dar. Unser Verständnis ist, dass der Gemeinderat damit die mögliche städtebauliche Entwicklung aufzeigt, sich dabei an der für unser Grundstück geltenden Regulierung nichts ändert und die planerische Ausgestaltung unseres Grundstückes weiterhin Sache des Gestaltungsplanverfahrens ist. Wir möchten insbesondere darauf hinweisen, dass wir mit Blick auf die Gesamtanlage „Seedamm-Center“ wie bis anhin die Flexibilität zur Entwicklung von konzeptionellen Lösungen benötigen, welche der Funktion und der Nutzung des Einkaufszentrums entsprechen.	K	<p><i>Die Umsetzung der übrigen Gebiete des städtebaulichen Richtkonzeptes erfolgt im Rahmen der ordentlichen Revision der Ortsplanung.</i></p> <p><i>Die Flexibilität ist weiterhin gegeben. Das Zielbild stellt eine behördenverbindliche Leitidee dar, welche in qualitativer Hinsicht weiterentwickelt werden kann.</i></p>
C.2	Zielbild Verbindlichkeit	Die ost-westliche Ausrichtung der Gebäude wird im Richtplan strikt gefordert. Die Abstände zwischen den Baukörpern im Richtplan sind für vorgesehene Maximalhöhe zu klein. Die Durchsicht zum See ist sehr fraglich. Der Wunsch nach Seesicht ist allgemeiner zu formulieren.	-	<p><i>Das Richtprojekt ist ein Zielbild, welches aufzeigt in welche Richtung sich die Bebauung entwickeln soll. Das Zielbild kann in qualitativer Hinsicht weiterentwickelt werden. Die Konkretisierung soll im Rahmen von Bauprojekten und Gestaltungsplänen stattfinden.</i></p>
C.3	Zielbild Churerstrasse Anbaupflicht, Gebäudefluchten	Wichtig erscheint uns, dass durchgehende Häuserzeilen erstellt werden können um einen geschlossenen Charakter zu erreichen. Wir gehen davon aus, dass dies mit der Formulierung dieser Zwischenbauten erfüllt wird, zumal keine maximalen Gebäudelängen vorgeschrieben werden. Als kritisch erachten wir, wie sich die Anbaupflicht für Neubauten (Churerstrasse S. 23) umsetzen lässt. Die Vorschrift bezüglich Nutzungen würde sich mit einer generellen Publikumswirksamen Nutzung im Erdgeschoss erübrigen.	K	<p><i>Ziel ist ein konsistenter Querschnitt der öffentlichen Strassenräume entlang der wichtigen städtebaulichen Hauptachsen zu erreichen.</i></p>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
C.4	Zielbild Freiräume	Generell begrüßen wir die Stossrichtung. Besonders wertvoll erachten wir hierbei, dass genügend Hochstamm-bäume bepflanzt werden. Generell stellen wir uns auf den Standpunkt, dass die Kosten für diese Freiräume auch von den Grundeigentümern übernommen werden müssen. Ein Hinweis dazu fehlt. Im Vorfeld wurde versichert, dass eine Art Mehrwertabschöpfung auf privatrechtlicher Basis dahin gehend wirken sollte. Umso mehr sollte dies hier Vermerkt werden. Auch ist dieser Freiraumgestaltung grosse Beachtung zu schenken. Dies Bedingt, dass Projekte bereits in einer frühen Projektstadium durch den Beirat zu beurteilen sind und zwingend Teil der öffentlichen Projektauflage sind.	K +	<p><i>Hochstamm-bäume sollen im Rahmen der Beratung des Beirats gefördert werden. Die Regelung bezüglich Kosten bei öffentlich zugänglichen Freiräumen wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens definiert.</i></p> <p><i>Mit der Einführung einer Freiflächenziffer und der Behandlung im Beirat sollen Menge und Qualität Freiräume in genügendem Masse gesichert werden.</i></p> <p><i>siehe Zusammenfassung (Nr. 4 und 5, Seite 3)</i></p>
C.5	Zielbild Lärmschutz	Der Lärmschutz kann nur bedingt architektonisch gelöst werden. Grundsätzlich Begrüssen wir das keine Lärmschutzwände erstellt werden sollen. Die Lärmschutzeinhalten ist auch durch Nutzungseinteilung oder Ersatzmassnahmen (Lärmschutzfenster, kontrollierte Lüftung etc.) zu erreichen. Zudem sind alle Massnahmen am Strassenkörper, wie z.B. lärmarme Beläge und das Temporegime auszuschöpfen.	+	<p><i>Das Anliegen wird bei den Beratungen des Beirates und bei Planungen aufgenommen.</i></p>
C.6	öffentlicher Raum Spielflächen	Die Anordnung und die benötigten Flächen für Spielflächen sind im Richtplan nicht ersichtlich. Gelten allenfalls sämtliche Fusswegflächen als "Spielplätze"? oder sind solche in der Zentrumszone überhaupt nicht erforderlich?	-	<p><i>Die Regelung bezüglich Kinderspielplätzen und Erholungsflächen ist bereits heute im Baureglement Art. 22 Abs. 1 und 2 enthalten.</i></p> <p><i>siehe Zusammenfassung (Nr. 4 und 5, Seite 3)</i></p>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
C.7	<p>Fusswege und öffentlicher Raum</p> <p>Linienführung Fusswege</p>	<p>Im diesem Leitplan sind die kommunalen Fusswege eingetragen. Ausserhalb des Perimeters „Teilzonenplan Zentrum Pfaffikon“ wird u. a. der kommunale Weg der Verbindung vom Zentrum von Pfaffikon zum Seedamm-Center dargestellt. Dieser führt im Moment mitten durch unser Grundstück Kataster Nr. 1477. Der heutige Fussweg ist als Trottoir entlang der Gwattstrasse direkt zum Eingang des SDC 11 geführt. Es ist unbestritten, dass auch in Zukunft eine gute Fussgänger-Verbindung zwischen Dorf und Seedamm-Center bestehen muss. Es muss aber sichergestellt bleiben, dass die genaue Führung der Fussgänger-Verbindung auf das weitgehend erarbeitete Gesamtprojekt Rücksicht nimmt und darauf abgestimmt werden kann. Entsprechend würden wir es begrüßen, wenn die Formulierung auf Seite 19 „Teilrevision Nutzungsplanung, Zentrum Pfaffikon“, „Ergänzung des Baureglements“ in folgendem Sinne ergänzt werden könnte:</p> <p>Kommunale Fusswege: Die übrigen, im Plan bezeichneten kommunalen Fusswege sind im Rahmen von Strassenbauprojekten oder privaten Bauprojekten zu realisieren. <i>Die Linienführung derselben ist in den entsprechenden Detailverfahren festzulegen.</i></p>	+	<p><i>Wird aufgenommen.</i></p>
C.8	<p>Leitplan Fusswege und öffentlicher Raum</p> <p>Passerelle, Fussweg</p>	<p>Auf der Ostseite der Liegenschaft KTN 756 eine Passerelle über das Bahntrasse zum Naturschutzgebiet Frauenwinkel geplant. Eine solche Passerelle ist ein unschönes Bauwerk und beeinträchtigt die Aussicht der auf der Ostseite des Grundstücks gelegenen Wohnungen massiv. In der jetzigen Form ist von der Passerelle abzusehen.</p> <p>Störend ist auch, dass mitten durch die Überbauung auf KTN 756 ein öffentlicher Fussweg geplant ist. Die Bewohner dieser Überbauung haben Anspruch auf eine Privatsphäre. Diese gilt es zu erhalten.</p>	-	<p><i>Für die Querung der Bahn in diesem Bereich und die Erstellung eines öffentlichen Fussweges im Rückwärtigen Raum besteht ein öffentliches Interesse. Beide Vorhaben sollen sich gut in die bestehende Bebauung integrieren.</i></p>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
C.9	Leitplan Fusswege und öffentlicher Raum Fussweg Dorfbach	Ein weiterer Fussweg über den Dorfbach, im Bereich Rebstockstrasse 6 und Schmittenareal, wird als Gefahrenquelle bei Hochwasser betrachtet.	+	<i>Der Weg wird aus dem Plan gestrichen.</i>
C.10	öffentlicher Raum Höhenquoten	"Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Niveau des öffentlichen Raumes auszurichten". Wir schlagen vor, eine Mindesthöhe von 3 Metern aufzunehmen. Zudem sind, für eine wirkliche Attraktivitätssteigerung entlang der Churerstrasse, im Erdgeschoss grosszügige Arkaden (Laubengänge) vorzuschreiben.	-	<i>Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Niveau des öffentlichen Raumes auszurichten. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Quote der Erdgeschosse sich an diejenige des öffentlichen Raums richtet.</i> <i>Eine Regelung der Geschosshöhe (Erdgeschoss) erscheint nicht sinnvoll und ist nicht vorgesehen.</i>
C.11	öffentliche Fusswege behindertengerechtes Bauen	Es wird festgehalten, dass ein attraktives Fussnetzwegnetz erstellt wird. Daher ist zwingend aufzunehmen, dass weder Über- noch Unterführungen, noch all zu grosse Höhenunterschiede vorkommen dürfen, resp. die Fusswegnetze behindertengerecht auszuführen sind.	+	<i>Die Fusswege sollen attraktiv und behindertengerecht ausgeführt werden. Im Anhang F wird eine Formulierung aufgenommen. Die Umsetzung erfolgt durch den Beirat.</i>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
C.12	<p>Leitplan motorisierter Individualverkehr und Parkierung</p> <p>Bereich Gwatt</p>	<p>Im Leitplan 3 sind die Parkieranlagen definiert. Mit aufgeführt ist ebenfalls das nicht im Planungsperimeter liegende und somit an sich nicht Gegenstand der Vorlage bildende Grundstück Kataster Nr. 1477. Die Detailregelung sieht für dieses Grundstück eine Parkierung in zusammengefassten unterirdischen Einstellhallen vor. Wir betrachten diese Regelung als planerisch nicht notwendig und zu einschränkend. Insbesondere im Bereich des Seedamm-Centers muss eine höhere Flexibilität möglich sein. Mit dem Ziel einer funktional guten Gesamtanlage kann es durchaus Sinn machen, zumindest einen Teil der Parkplätze oberirdisch oder allenfalls wie bereits heute auf dem Dach bestimmter Gebäudekomplexe anzusiedeln. Eine solche konzeptionell sinnvolle Lösung muss einer städtebaulich guten Qualität nicht zwingend zuwiderlaufen. Wir ersuchen Sie, diese einschränkende Festlegung für unser Grundstück aufzuheben bzw. die Formulierung so anzupassen, dass die konkrete Parkierungslösung insbesondere in diesem Bereich im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festzulegen ist. Bezüglich Anzahl Parkplätze wird auf Artikel 19 des Baureglements hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass die kantonale Weisung zu verkehrsintensiven Einrichtungen vom 14. Juli 2006 als lex specialis diesem Verweis vorgeht. Auf der Basis dieser Wegleitung erfolgt denn auch die aktuelle Projektentwicklung für die Erweiterung des Seedamm-Centers.</p>	K	<p><i>Im Bereich der Parkierungseinheiten Einkauf, Gewerbe und Dienstleistung sind wenige oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Deren Anordnung ist mit den Wegen des Langsamverkehrs und den Aufenthaltsflächen abzustimmen.</i></p>
C.13	<p>Parkierungseinheiten</p> <p>Anordnung Zufahrten</p>	<p>Die Anordnung von Garagezufahrten und Besucherparkplätzen sollte flexibler gehandhabt werden, um auf bestehende, neuere Anlagen Rücksicht nehmen zu können.</p>	K	<p><i>Der Anhang F dient als Zielbild. Die Anordnung soll im Rahmen konkreter Planungen weiterentwickelt werden.</i></p>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
C.14	Erschliessungshof Erschliessungssystem	Der Suchverkehr für den Besucher funktioniert schlecht: die Parkierungshöfe können mit 24 m Breite nur als Sackgasse organisiert werden. Man kann die Anlage also nicht im Ringverkehr abfahren und muss immer wieder mühsam wenden um allenfalls den nächsten Erschliessungshof abzusuchen. Die Organisation der Parkierung sollte dem einzelnen Gestaltungsplan überlassen werden. Ringverkehr ist zu begünstigen.	K	<i>Das Erschliessungssystem mit den Erschliessungshöfen bezweckt, die hinterliegenden Gebiete vom Verkehr zu entlasten und nur in unmittelbarer Umgebung der Strassen Autoverkehr zu erlauben. Die Anordnung soll im Rahmen konkreter Planungen weiterentwickelt werden.</i>
C.15	Leitplan Nutzungsmass und Nutzungsverteilung Verbindlichkeit	Die Einteilung des Zentrums in verschiedene Gebiete mit unterschiedlicher Nutzungsverteilung wird nicht verstanden. Die Einteilung sei willkürlich und nicht nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung schränke die Bauherrschaften zu stark ein. Es soll geprüft werden, ob die Gebiete Kern zusammengefasst werden können, oder ob evtl. generell auf den Leitplan verzichtet werden soll.	-	<i>Die Gebietseinteilungen wurden im Zusammenhang mit der jeweiligen Bedeutung des einzelnen Quartiers zugeordnet und orientiert sich am heutigen Bestand. Die im Leitplan bezeichnete Nutzungsverteilung bezieht sich jeweils auf ganze Gebiete und dient der optimalen Nutzungsverteilung im Sinne des öffentlichen Interesses.</i> <i>siehe auch B.16</i>

Nr.	Thema	Einwand	Code	Erwägung und Beschluss Gemeinderat
C.16	<p>maximale Überbauungsmasse</p> <p>Baulinien Erhöhung AZ</p>	<p>Es ist vorgesehen gegenüber Strassen ein Abstand von mindestens 2 Meter einzuhalten. Die Gebäudefluchten der Churerstrasse sind gemäss Beschrieb zwischen 15 und 22 Metern (Churerstrasse S. 23). Einheitliche Gebäudefluchten sind wichtig. Um klare Verhältnisse für die Grundstückbesitzer, insbesondere aber, um den multifunktionalen Strassenraumquerschnitt der Churerstrasse zu gewährleisten, sind Baulinien festzulegen. Alternativ kann eine Planbeilage im Anhang F erstellt werden, welche parzellenscharf festlegt, wo die Häuserfronten zu liegen kommen.</p> <p>Die Ausnützungsziffer scheint uns bei der gestalterischen Freiheit eher hinderlich. Wir fordern daher, dass die Ausnützungsziffer analog bisheriger Erfahrungen, in der Zentrumszone Z2, mit einem Gestaltungsplan auf max. 2.0 anstatt 1.75 angehoben werden kann. Mit dem Instrument des Beirates muss wirkungsvoll sichergestellt werden, dass aber nicht eine flächendeckende Ausnützung von 2.0 ausgeschöpft wird, sondern genügend Freiraum erhalten bleibt, sowie gestalterisch gute Lösungen zu tragen kommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p><i>Die Umsetzung der Fassadenfluchten erfolgt durch den Beirat. Eine Festlegung von Baulinien ist nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung der AZ von 1.5/1.75 ermöglicht zusammen mit den weiteren qualitativen Vorgaben eine attraktive Bebauung. Eine AZ von 2.0 ist im Zentrum nicht verträglich.</i></p> <p><i>siehe auch B.5</i></p>