

Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

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. Insgesamt sind 17 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 nach Möglichkeit im Teilzonenplan aufgenommen. Zugunsten einer detaillierten Verarbeitung der Mitwirkung wird die öffentliche Auflage nicht wie angekündigt im Juni 2009 sondern erst im Herbst 2009 durchgeführt.

Ergebnisse der Mitwirkung

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. 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.

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.

Die Umsetzung des städtebaulichen Richtkonzepts Zentrum Pfäffikon ausserhalb des Teilzonenplanes 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 Aufwertungsmassnahmen sollen der Bevölkerung gleichzeitig vorgelegt werden, sodass eine Sicherheit zur Umsetzung aller notwendigen Massnahmen gegeben werden kann.

Einzelne Stimmen verlangen vom Gemeinderat eine aktive Land- und Wohnraumpolitik. 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 ausserdem im Leitbild für die Legislatur 2008 bis 2012 die Förderung von günstigem Wohnraum zum Ziel gesetzt.

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 ist für den Pfäffiker Kern 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 Verkehrsentlastung noch besser erreicht werden kann.

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.

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. 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.

Ebenso ist sich der Gemeinderat bewusst, dass in diesem zentralen Bereich der Gemeinde vielfältige öffentliche Bedürfnisse wie öffentliche Nutzungen, Plätze, Wege, Parkierungen und Bepflanzungen etc. bestehen. Diese kann sie nicht immer aus eigener Kraft realisieren. 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.

öffentliche Auflage (Kasten)

Der Gemeinderat bedankt sich für die wertvollen Anmerkungen und Hinweise. Er ist überzeugt, dass mit dem Teilzonenplan ein wichtiger Schritt zur Aufwertung des Zentrums von Pfäffikon gemacht wird. Zugunsten einer detaillierten Verarbeitung der Mitwirkung wird die 30-tägige öffentliche Auflage gemäss §25 Absatz 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Herbst 2009 und nicht wie angekündigt im Juni 2009 durchgeführt. Die Urnenabstimmung ist für Dezember 2010 vorgesehen.

JZP AG, 14. Oktober 2009