



17. Sitzung vom 15. August 2022, Geschäft Nr. 256 im Protokoll
des Gemeinderates

256 **04.05.2** **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Öffentlicher Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa / Revision / Freigabe
für die öffentliche Auflage, kantonale Vorprüfung und Anhörung**

Ausgangslage

Das Gebiet Längi-Hanselmaa befindet sich zwischen der Forchautostrasse, der Rällikerstrasse und der Längistrasse am Ortseingang der Gemeinde Egg. Im Gebiet besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan, welcher von der Gemeindeversammlung am 27. September 1993 festgesetzt und vom Regierungsrat am 23. Februar 1994 genehmigt wurde. In der Zwischenzeit wurde der Gewerberiegel in den Baufeldern A und B entlang der Forchautostrasse und der Rällikerstrasse mit mehrheitlich einheimischen Firmen erstellt. Zusätzlich wurden die Baufelder E2, E3, F1 und F2 entlang der Längistrasse mit Wohnhäusern bebaut.

Auf der noch unbebauten gemeindeeigenen Parzelle Kat.-Nr. 4242 soll gemäss den Legislaturzielen des Gemeinderats mehr Gewerbe ermöglicht werden. Dazu wird der öffentliche Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa revidiert.

Gestaltungsplan

Die zentralen Baubereiche C1, C2 und D sind gemäss gültigem Gestaltungsplan aus dem Jahr 1993 primär für eine Wohnnutzung vorgesehen. Mit der Revision des Gestaltungsplans werden diese Baubereiche zu einem durchgehenden Baubereich C/D zusammengefasst und als Gewerbeland mit Wohnanteil ausgeschieden. Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung wird eine Baumassenziffer von $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Die Verkaufsfläche wird auf max. 500 m^2 je Anbieter beschränkt und ein maximaler Wohnanteil von 40 % festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 552 m.ü.M. begrenzt.

In den Baubereichen A und B soll die bauliche Nutzung verbessert werden. Dazu ist vorgesehen, die zulässige Baumassenziffer für den Baubereich A (entlang der Forchautostrasse) von 5 auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und für den Baubereich B (entlang der Rällikerstrasse) von 3 auf $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu erhöhen. Die maximale Höhenkote für die Gebäudehöhe in der Gewerbezone A soll bei 548 m.ü.M. belassen werden. Im Baubereich B soll die maximale Höhenkote von 548 m.ü.M. auf 552 m.ü.M. angehoben werden.

Das Baufeld E1 wird neu als Baufeld G bezeichnet. Die Nutzungsmöglichkeiten sollen analog den Baufeldern C/D festgelegt werden. Zwischen dem Baubereich G und E2 soll zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen ein öffentlicher Aussenraum mit Wegverbindung entstehen. Die Erschliessung dieses Baufelds hat zwingend über die Strasse «Im Hanselmaa» zu erfolgen.

Da im gesamten Gebiet Längi-Hanselmaa die Grundzonierung fehlt, muss gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ebenfalls die Rahmennutzungsplanung angepasst werden. Dazu ist gleichzeitig mit der Revision des Gestaltungsplans eine Teilrevision der Nutzungsplanung durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen wurden vom Ortsplaner erarbeitet und liegen gleichzeitig öffentlich auf.



Öffentliche Auflage / Anhörung / Vorprüfung

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan kann für die öffentliche Auflage und die Anhörung der massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie für die kantonale Vorprüfung freigegeben werden.

Erwägungen

In der Gemeinde Egg ist praktisch kein Gewerbeland mehr vorhanden und zahlreiche einheimische Betriebe haben ihr Interesse an Bauland angemeldet. Mit der vorgesehenen Revision des Gestaltungsplans kann in Egg der Arbeitsplatzstandort weiter gefördert werden. Es werden attraktive Möglichkeiten für die Gewerbenutzung geschaffen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegende revidierte öffentliche Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa bestehend aus dem Situationsplan, den Bestimmungen sowie dem erläuternden Bericht wird für die öffentliche Auflage und die Anhörung bei den nach- und nebengeordneten Planungsträgern sowie für die zweite kantonale Vorprüfung zusammen mit der Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Zonenzuweisung im Gebiet Längi-Hanselmaa freigegeben.
2. Die Unterlagen liegen für 60 Tage beim Bauamt Egg, Forchstrasse 145, 8132 Egg, öffentlich auf. Innert dieser Frist von 60 Tagen kann sich jede Person zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Längi-Hanselmaa äussern. Einwendungen sind schriftlich dem Gemeinderat Egg, Forchstrasse 145, 8132 Egg einzureichen.
3. Das Bauamt wird beauftragt, Dispositiv 1 und 2 dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen (AvU, Amtsblatt) zu publizieren.
4. Bezugnehmend auf § 7 Abs. 2 PBG werden die massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger eingeladen, im Sinne einer Anhörung während der Auflagefrist Stellung zu nehmen.
5. Nach Abschluss der öffentlichen Auflage und Vorliegen des Vorprüfungsberichts richtet sich das weitere Vorgehen nach folgenden Bearbeitungsschritten:
 - Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Einwendungen und Empfehlungen aus der Vorprüfung bzw. der öffentlichen Auflage/Anhörung
 - Ausarbeitung des Einwendungsberichtes und Zustimmung durch den Gemeinderat
 - Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
 - Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.



7. Mitteilung an:

Bau und Sicherheit

- asa AG, David Reinhard, Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona (per E-Mail an: david.reinhard@asaag.ch)
- Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Beat Jossi, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (per E-Mail an: beat.jossi@skw.ch)
- ARE Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Richt- und Nutzungsplanung, Herr Benjamin Grimm, Postfach, 8090 Zürich (per E-Mail an nutzungsplanung@bd.zh.ch)
- Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP), Sekretariat, Goethestrasse 16, Postfach, 8712 Stäfa (per E-Mail an info@zpp.ch)
- Gemeinderäte der Nachbargemeinden Mönchaltorf, Maur, Herrliberg, Meilen, Uetikon am See, Oetwil am See, Grüningen und Gossau (per E-Mail)
- Gossweiler Ingenieure AG, Thomas Hew, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (per E-Mail an: thomas.hew@gossweiler.com) zur Nachführung im ÖREB-Kataster
- Hochbauvorsteherin
- 04.05.2 Gestaltungsplan Längi-Hanselmaa

rru

8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Tobias Bolliger

Der Schreiber:

Tobias Zerobin

Versand: **25. Aug. 2022**