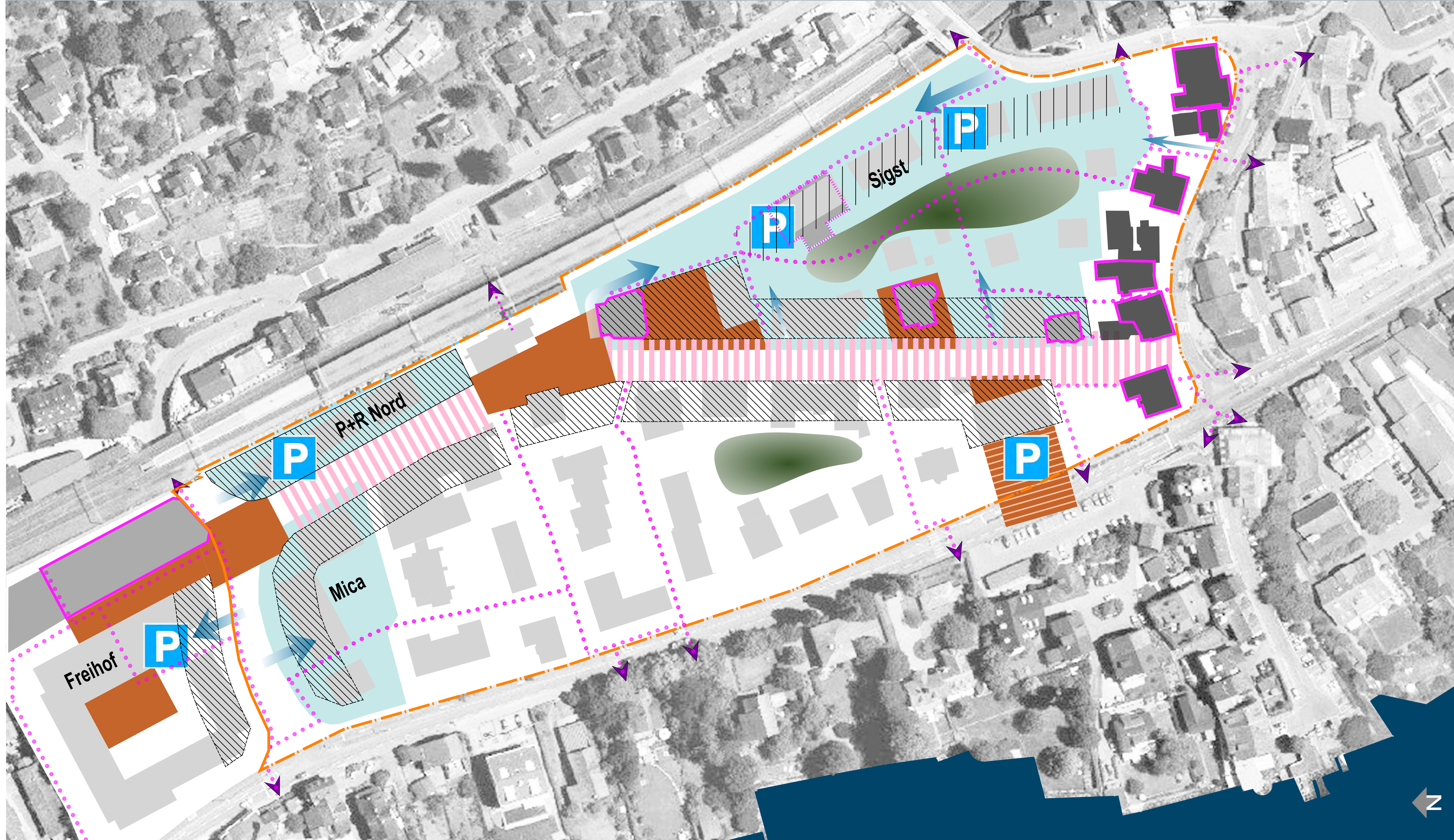


Entwicklungskonzept Vision Untertunnelung Seestrasse und Dorfbach Korrektur



Masterplan



Legende

- Geltungsbereich
- Gestaltungsplanpflichtgebiet
- Kernzonenbauten
- Denkmalschutzobjekte
- Wohnnutzung im Erdgeschoss vermeiden
- Gewerbennutzung im Erdgeschoss anstreben
- Freiraum
- Mischfläche Strassenraum
- Plätze
- Platz mit langfristiger Option
- Hauptsächlichung
- Nebenerschliessung
- Parkierungsanlagen
- Fusswegnetz

Hinweis zur rechtlichen Bedeutung

Masterplan 1 Der vorliegende Masterplan mit den zugehörigen Kerninhalten basiert auf dem Entwicklungskonzept Planungszone Bahnhofstrasse und fasst die wichtigsten Ziele, Absichten und Handlungsanweisungen zusammen. Er dient als Grundlage für die nachfolgende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung. Dem Masterplan kommt ein behördenverbindlicher Charakter mit Wegleitungs- und Koordinationsfunktion zu. Für die Grundeigentümer ist der Masterplan nicht verbindlich.

Kerninhalte

Geltungsbereich 2 Der Geltungsbereich entspricht dem Gebiet, das zur Sicherung der wesentlichen öffentlichen Interessen in einen öffentlichen Rahmengestaltungsplan einzubeziehen ist. Dieser ergänzt die Bau- und Zonenordnung und ist somit auch für die Grundeigentümer verbindlich. Zustimmungsinstant dieses öffentlichen Rahmengestaltungsplanes ist die Gemeindeversammlung.

Gestaltungspläne 3 Für die bezeichneten Areal Sigst, Mica und P+R Nord sind auf der Basis des öffentlichen Rahmengestaltungsplanes private Detailgestaltungspläne festzusetzen. Die Ausnutzungsrate kann auf 110% erhöht werden, wenn eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Zustimmungsinstant der Detailgestaltungspläne ist der Gemeinderat. Bei höheren baulichen Dichten oder weiteren Abweichungen von der Grundordnung ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig.

Kernzonenbauten 4 Die bezeichneten Kernzonenbauten sind zu erhalten und zu pflegen. Neubauten im Gebiet Sigst müssen durch eine massstäbliche Volumetrie, einen angemessenen Abstand und eine räumliche Einbindung auf diese Altbaustruktur Rücksicht nehmen.

Denkmalschutzobjekte 5 Die unter Schutz stehenden oder inventarisierten Denkmalschutzobjekte sind zu erhalten. Für den ehemaligen Güterschuppen an der Bahnlinie (Bahnhofstrasse 18) ist zugunsten einer verdichteten Bebauung eine Entlassung aus dem kommunalen Inventar zu prüfen.

Wohnnutzung im Erdgeschoss 6 Entlang der Bahnhofstrasse sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss zu vermeiden. Stattdessen ist ein grösstmöglicher Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Kulturangebote und Praxen anzustreben.

Massig störende Betriebe 7 Im Areal Sigst sind entlang der Bahnlinie gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen im Erdgeschoss anzustreben. Grossverleiler sind nur in den Arealen Freihof und Mica zuzulassen.

Freiraum 8 Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht von Hauptgebäuden beansprucht werden. Besondere Gebäude sind möglich. Im Areal Sigst muss der Freiraum grundsätzlich öffentlich zugänglich und aufenthaltsfreundlich gestaltet sein. Im Freiraum seeseits der Bahnhofstrasse steht keine öffentliche Zugänglichkeit, sondern eine Erhaltung der Raumwirkung im Vordergrund.

Mischflächen Strassenraum 9 Die Bahnhofstrasse ist wie vom Bahnhof zur Dorfstrasse auch im Abschnitt zwischen Bahnhof und Areal Freihof als Mischfläche zu gestalten. Die Beläge sollen im Bereich der Areal P+R Nord und Mica zwischen den Fassaden der künftigen Neubauten möglichst durchgehend sein. Einem angemessenen Fussgängerschutz und einer ansprechenden Gestaltung ist genügend Beachtung zu schenken.

Plätze 10 Nach dem Motto „Erlenbach - Ort der kleinen Plätze“ sind mehrere Plätze mit unterschiedlichen Formen, Funktionen und Stimmungen zu schaffen. Die einzelnen Plätze sind vorzugsweise im Rahmen von Neubauvorhaben schrittweise zu realisieren, auf die Strassenraumgestaltung abzustimmen und in das öffentliche Fusswegnetz einzubinden. Bei einer Untertunnelung der Seestrasse ist vor dem Gemeindehaus ein neuer Dorfplatz anzulegen.

Haupterschliessung 11 Die Haupterschliessung der entsprechenden Gestaltungsplangebiete ist bei Neubauvorhaben gemäss den bezeichneten Pfeilrichtungen vorzusehen, damit die Bahnhofstrasse mit möglichst wenig zusätzlichem Verkehr belastet wird. Sie umfasst die Zufahrten zur Anlieferung sowie zur Parkierung der Fahrzeuge von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern. Im Areal Sigst erfordert diese rückwärtige Erschliessung eine Anpassung des Strassenquerschnittes. Im Abschnitt zwischen Drusberg- und Seestrasse ist die zweckmässige Zu- und Wegfahrtskonzeption durch ein Verkehrsgutachten zu überprüfen.

Nebenerschliessung 12 Die Nebenerschliessungen können für bestehende Nutzungen sowie kleinere Neu- und Erweiterungsbauten im Areal Sigst beansprucht werden.

Fusswegnetz 13 Innerhalb der gestaltungsplanpflichtigen Areal sind die bezeichneten Fusswege als dauernd zugängliche Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes vorzusehen. Der Verlauf dieser Wege kann im Rahmen der Projektierung angemessen angepasst werden. Die Verknüpfung mit den angrenzenden Gebieten ist sicherzustellen.

Parkierung 14 In den bezeichneten Bereichen sind ausser dem Parkplatzbedarf der privaten Nutzungen auch öffentliche Parkplätze in angemessener Anzahl vorzusehen. Die Parkplätze sind nach Möglichkeit im Sinne von § 244 PBG unterirdisch anzulegen.

Illustrationen

