



Interessenermittlung Umzonung Stöckli Areal

Ortsplanungsrevision Hofstetten-Flüh

Planungsstand

2. kantonale Vorprüfung / 2. öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00064

Datum

13. September 2024

Inhalt

1	Interessenermittlung	4
1.1	Gewichtung.....	4
1.2	Bewertung.....	4
1.3	Beschreibung der Interessen	4
2	Gewichtung und Bewertung der Interessen	5
2.1	Verkehr	5
2.1.1	Störungsfreie Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse	5
2.1.2	öV-Güteklasse	5
2.1.3	Mehrverkehr	5
2.1.4	Sichere Verbindungen für den Langsamverkehr	6
2.2	Siedlung.....	6
2.2.1	Förderung Siedlungsentwicklung nach innen.....	6
2.2.2	Schaffung kompakter Siedlungen	6
2.2.3	Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens.....	6
2.2.4	Kantonale Siedlungsstrategie	7
2.2.5	Schutz vor Störfallereignissen.....	7
2.2.6	Lärmbelastung aufgrund Kantonsstrasse	7
2.2.7	Lärmbelastung für bestehende Wohnzone	7
2.2.8	Geruchsbelastung	7
2.2.9	Attraktivität für Mischzone.....	8
2.2.10	Interesse an Gewerbeflächen	8
2.3	Natur	8
2.3.1	Grundwasserschutz.....	8
2.3.2	Gewährleistung des Schutzes vor Rutschungen	8
2.4	Wirtschaftlichkeit.....	8
2.4.1	Zusätzliche Steuereinnahmen	8
2.5	Private Interessen	9
2.5.1	Interesse der Gewerbetreibenden	9
2.5.2	Mehrwert für Eigentümerschaft.....	9
2.5.3	Möglichkeiten Projektentwicklung	9

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	12.12.2023	Entwurf
1.1	bog	13.09.2024	Anpassungen aufgrund AG Sitzung

Interessenermittlung Umzonung Stöckli Areal

1 Interessenermittlung

1.1 Gewichtung

Jedes Kriterium wird auf einer Skala von 1-4 gewichtet, je nach Wichtigkeit im bestehenden Fall. Entsprechen die Interessen übergeordneten Gesetzen und Verordnungen oder übergeordneten, behördenverbindlichen Planungsinstrumenten (z.B. kantonaler Richtplan) ist die Gemeinde dazu verpflichtet, diese Interessen zu erfüllen. Öffentliche Interessen werden aus diesem Grund meist höher gewichtet als private Interessen. Zudem wird bei den öffentlichen Interessen differenziert, ob es sich um ein öffentliches Interesse auf kommunaler Ebene, auf kantonaler Ebene oder auf nationaler Ebene handelt. Grundsätzlich werden nationale Interessen höher gewichtet als kantonale Interessen und kantonale Interessen höher als kommunale Interessen.

1.2 Bewertung

Jedes Kriterium wird auf einer Skala von 1-3 (schlecht-mittel-gut) bewertet.

1.3 Beschreibung der Interessen

Folgende Interessen in Zusammenhang mit der Umzonung des Stöckli Areals wurden ermittelt und dem jeweiligen Überthema (Verkehr, Siedlung, Natur, Wirtschaftlichkeit und private Interessen) zugeteilt:

Verkehr

- Störungsfreie Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse
- öV-Güteklasse
- Mehrverkehr
- Sichere Verbindungen für den Langsamverkehr

Siedlung

- Förderung Siedlungsentwicklung nach innen
- Schaffung kompakter Siedlungen
- Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- Kantonale Siedlungsstrategie
- Schutz vor Störfallereignissen
- Lärmbelastung aufgrund Kantonsstrasse
- Lärmbelastung für bestehende Wohnzone
- Geruchsbelastung
- Attraktivität für Mischzone
- Interesse an Gewerbefläche

Natur

- Grundwasserschutz
- Gewährleistung des Schutzes vor Rutschungen

Wirtschaftlichkeit

- Zusätzliche Steuereinnahmen

Private Interessen

- Interesse der Gewerbetreibenden
- Mehrwert für Eigentümerschaft
- Mehrwertabgabe
- Möglichkeiten Projektentwicklung

2 Gewichtung und Bewertung der Interessen

2.1 Verkehr

2.1.1 Störungsfreie Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse

Kantonsstrassen sind als übergeordnete Verkehrsträger eine wichtige Verbindungsachse. Sie sollten möglichst selten blockiert sein, um einen guten Verkehrsfluss zu erreichen. Bei der Variante W2b wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erheblich ändern. Wird die Nutzung auf der Parzelle Nr. 3208 beibehalten, so verändert sich das Verkehrsaufkommen nicht. Würden auf beiden Parzellen – also auch auf der Parzelle Nr. 2087 – lediglich Wohnnutzungen realisiert werden, so kann gar von einer Verbesserung des Verkehrsflusses ausgegangen werden, da sich keine Warteschlangen bilden. Aus diesem Grund wird die IST-Variante mit Faktor 3 etwas besser bewertet als die SOLL-Variante mit Faktor 2.

2.1.2 öV-Güteklasse

Das Stöckli-Areal weist eine öV-Güteklasse von D auf und ist damit durch den öV nur gering erschlossen. Eine geringe Erschliessungsgüte ist weder für Wohnen noch für Gewerbe von Vorteil, weshalb beide Varianten mit Faktor 1 bewertet werden.

2.1.3 Mehrverkehr

Die bauliche Nutzung der unbebauten Parzelle Nr. 2087 wird teilweise auf der Parzelle Nr. 3208 durch eine Nutzungsübertragung konsumiert. Wird die Parzelle Nr. 3208 einer Mischzone zugewiesen, gilt keine Geschossflächenziffer mehr. Der Nutzungsübertrag wäre somit hinfällig und könnte auf der Wohnzone vollständig genutzt werden. Demnach ist beim SOLL-Zustand mit leichtem Mehrverkehr zu rechnen. Der IST-Zustand wird daher mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.1.4 Sichere Verbindungen für den Langsamverkehr

Würden die Parzellen zukünftig lediglich zu Wohnzwecken genutzt werden, wird das zu einem erhöhten Aufkommen von Fussgängern und Velofahrern führen. Insbesondere, wenn junge Familien sich ansiedeln, muss der Langsamverkehr auf sicheren und übersichtlichen Wegen an das übergeordnete Netz angeschlossen werden können. Auf den kommunalen Sammel- und Erschliessungsstrasse gilt eine Tempo-30-Zone. Bei der Einmündung auf die Ettingenstrasse steht ein kleines Trottoir und eine Verkehrsinsel zur Querung der Kantonsstrasse zur Verfügung. Das gegenüberliegende Trottoir ermöglicht eine Verbindung vom Dorfeingang bis ins Dorfzentrum und darüber hinaus. Für Velos sind keine expliziten Wege oder Fahrbahnstreifen vorhanden. Da die Fussgänger- und Veloverbindungen nicht entlang der zu mutierenden Parzellen führen (resp. die Tempo-30-Zone trotzdem weiterbestehen würde), würde sich die Situation für den Langsamverkehr auch bei einer Nutzungsänderung auf den Parzellen nicht erheblich ändern. Es werden beide Varianten mit dem mittleren Faktor 2 bewertet.

2.2 Siedlung

2.2.1 Förderung Siedlungsentwicklung nach innen

Die Grösse der Bauzone der Gemeinde ändert sich nicht. Deswegen werden beide Varianten gleichermaßen mit gut (Faktor 3) bewertet.

2.2.2 Schaffung kompakter Siedlungen

Es ist eines der obersten Ziele der Raumplanung, die Zersiedelung zu stoppen. Die von der Umzonung betroffenen Parzellen sind umschlossen von bereits überbautem Bauland. Das Siedlungsgebiet dehnt sich nicht weiter in die Landschaft aus. Mit der Festlegung einer Mischzone sollte es auch in Zukunft nicht zu Einzonung von Bauland zu Wohnzwecken kommen, denn die Parzellen stehen einer solchen Nutzung immer noch zur Verfügung. Es ist bereits eine Wohnung auf dem Areal vorhanden und eine zweite soll im Rahmen eines Ausbaus des Dachgeschosses zusätzlich entstehen. Mit einer Umzonung wird der Standort der Autogarage und Tankstelle gestärkt, indem sie nicht mehr zonenwidrig ist und Möglichkeiten zur Expansion hat. Zudem werden Nutzungsflächen auf der Parzelle Nr. 2087 frei, wodurch eine Bebauung ermöglicht wird. Das umliegende Gebiet ist bereits grösstenteils überbaut, es werden also Baulücken geschlossen und eine kompakte Siedlung geschaffen. Durch eine Umzonung müssen für das Wachstum des Betriebs und die Erstellung von Wohnraum keine Einzonungen vorgenommen werden. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit Faktor 2 bewertet und der SOLL-Zustand mit Faktor 3.

2.2.3 Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens

Die Lage der Tankstelle ist direkt angrenzend zur Kantonsstrasse als zweckmässig zu bezeichnen. Eine Autogarage ist im Zusammenhang mit der Tankstelle ebenfalls sinnvoll. Ihre grössten Lärmemissionen beschränken sich vorwiegend auf den Innenraum der Garage und beeinträchtigen die Umgebung nur bedingt. Mit der Festlegung einer WG-Zone kann sich der bereits etablierte und akzeptierte Standort des Unternehmens zudem stärken und im Bestand verdichten. Die Gemeinde bewertet den Standort als zweckmässig, insbesondere in Anbetracht der Entwicklungsgeschichte und der damit verbundenen Infrastrukturen, und beabsichtigt, den Standort für das Unternehmen langfristig zu sichern. Damit ist eine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet. Der SOLL-Zustand wird mit 3 und der IST-Zustand mit 2 bewertet.

2.2.4 Kantonale Siedlungsstrategie

Die kantonale Siedlungsstrategie verfolgt mehrere Ziele, die bereits in Form anderer hier aufgeführter Interessen abgehandelt wurden (z.B. kompakte Siedlung). Zudem wurde in der Strategie für jede Gemeinde der Bauzonenbedarf beurteilt. In Bezug auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszone ist der Wert auf einem mittleren Niveau. Die Bauzonen sind also ausreichend. Auf der anderen Seite hat die Gemeinde Hofstetten-Flüh einen hohen Anteil an unbebauter Arbeitszone. Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Arbeitszonen eine zweckmässige Grösse aufweisen. Mit der Festlegung einer Mischzone wird das Bauzonenangebot geringfügig kleiner. Dafür wird das Angebot für Gewerbenutzungen marginal grösser. Die Veränderung ist jedoch marginal und es wird bestehendes Gewerbe in eine entsprechende Nutzungszone zugewiesen. Deshalb wird der IST-Zustand mit dem Faktor 2 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 3 bewertet.

2.2.5 Schutz vor Störfallereignissen

Von Tankstellen und Garagen gehen wegen der Lagerung und Anlieferung leicht entzündlicher Stoffe ein gewisses Störfallrisiko aus. Bei einer Zuweisung zu einer Mischzone wird die heutige, störfallrelevante Nutzung bestätigt. Durch die Beibehaltung des Areals in einer reinen Wohnnutzung bleibt das Störfallrisiko kurz- und mittelfristig bestehen. Langfristig kann somit jedoch eher damit gerechnet werden, dass das Störfallrisiko verschwindet. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.2.6 Lärmbelastung aufgrund Kantonsstrasse

Der Strassenlärm der Ettingerstrasse ist mit einer Mischnutzung besser zu vereinbaren als mit einer reinen Wohnnutzung. In diesem Fall ist die Zuweisung zu einer Mischzone höher zu gewichten (Faktor 3) als der IST-Zustand (Faktor 2).

2.2.7 Lärmbelastung für bestehende Wohnzone

Das Areal ist im Norden, Osten und Westen von Wohnzone umgeben. Eine Mischnutzung ist für die umliegenden Wohnzone grundsätzlich keine Verschlechterung der aktuellen Situation, da in dieser bereits eine gewerbliche Nutzung besteht. Die Mischzone bestätigt jedoch die heutige Nutzung, wonach diese Variante für die umliegenden Wohnzonen als leicht schlechter zu bewerten ist. Der IST-Zustand wird demnach mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.2.8 Geruchsbelastung

Bei der Beibehaltung einer Wohnzone ist tendenziell eher mit weniger Geruchsbelastungen zu rechnen. Eine Mischnutzung ist diesbezüglich etwas unverträglicher mit der umliegenden Wohnnutzung. Jedoch hat die Garage und die Tankstelle Bestandegarantie, bleibt also in beiden Szenarien bis auf weiteres erhalten. Demnach wird der IST-Zustand mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.2.9 Attraktivität für Mischzone

Einerseits besteht die Garage am entsprechenden Ort bereits seit geraumer Zeit und geniesst dadurch eine gewisse Akzeptanz. Andererseits entspricht eine Mischzone an diesem Ort einer zonenplanerischen Insel. Auf drei Seiten gilt eine reine Wohnzone. Eine Mischnutzung ist erst wieder in der Kernzone zulässig, welche sich ca. 150 Meter westlich davon befindet. Der Standort ist demnach für eine Mischnutzung nicht optimal. Aus genannten Gründen wird der IST-Zustand mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit Faktor 2 bewertet.

2.2.10 Interesse an Gewerbeflächen

Die Gemeinde hat im Rahmen einer Potentialanalyse (Potentialanalyse Gewerbe Hofstetten-Flüh, 2022) abgeschätzt, wie hoch der Bedarf an Gewerbeflächen in Zukunft sein wird. Das Angebot ist mit grosser Wahrscheinlichkeit grösser als die Nachfrage. Das bedeutet, dass das Interesse an Gewerbefläche an diesem Ort lediglich aus privater Sicht besteht, jedoch nicht aus einem öffentlichen Interesse. Demnach wird der IST-Zustand mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.3 Natur

2.3.1 Grundwasserschutz

Das Areal liegt im Grundwasserschutzareal A_{u1} in welchem keine Anlagen erstellt werden dürfen, die eine besondere Gefahr für das Gewässer darstellen (Ziffer 211 Anhang 4, GSchV). Dementsprechend ist eine reine Wohnnutzung mit dem Grundwasserschutz besser kompatibel als eine Mischnutzung. Der IST-Zustand wird mit dem Faktor 3 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 2 bewertet.

2.3.2 Gewährleistung des Schutzes vor Rutschungen

Die beiden Parzellen liegen im mittleren Gefährdungsbereich durch Rutschungen. Eine Gewerbenutzung ist gegenüber einer reinen Wohnnutzung weniger sensibel bezüglich Gefahrenprozesse. Sie weisen häufig keine Räume auf, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume. Der IST-Zustand wird demnach mit dem Faktor 2 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 3 bewertet.

2.4 Wirtschaftlichkeit

2.4.1 Zusätzliche Steuereinnahmen

Bei einer Mischnutzung kann die Parzelle Nr. 2087 besser ausgenutzt werden, wonach voraussichtlich ein besseres Steuersubstrat erreicht werden kann. Der IST-Zustand wird demnach mit dem Faktor 2 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 3 bewertet.

2.5 Private Interessen

2.5.1 Interesse der Gewerbetreibenden

Die Zuweisung zu einer Mischzone ist aus dem Baubegehren der Eigentümerschaft entstanden. Das Unternehmen Garage Stöckli AG ist seit seiner Gründung 1957 am Standort in Hofstetten verankert. Das Unternehmen soll mit einer WG-Zone an ihrem Standort gestärkt werden und entwicklungsfähig bleiben, sowie Planungssicherheit erhalten. Der SOLL-Zustand wird daher mit Faktor 3 und der IST-Zustand mit Faktor 1 bewertet.

2.5.2 Mehrwert für Eigentümerschaft

Durch die Zuweisung des Areals in eine Mischzone erzielen die Parzellen einen beträchtlichen Mehrwert, da die Nutzungsmöglichkeiten gesteigert werden. Bei der Beibehaltung in einer Wohnzone kann demgegenüber kein Mehrwert erzielt werden. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit dem Faktor 1 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 3 bewertet.

2.5.3 Möglichkeiten Projektentwicklung

Bei einer Mischzone bestehen grössere Möglichkeiten, ein Projekt zu entwickeln, da die Nutzungsmöglichkeiten grösser sind. Es sind konkrete Bestrebungen der Eigentümerschaft vorhanden, die Garage auszubauen, da es an Werkplätzen mit Hebebühnen fehlt. Bei der Wohnzone bestehen die Möglichkeiten, ein Projekt zu entwickeln auch, jedoch im geringeren Mass, da lediglich eine reine Wohnnutzung möglich ist. Aus diesem Grund wird der IST-Zustand mit dem Faktor 2 und der SOLL-Zustand mit dem Faktor 3 bewertet.

	Gewichtung (1-4) (1 = privat, 4 = national)	Bewertung (1-3) (1 = schlecht, 2 = mittel, 3 = gut)			
		Variante 1: Wohnzone	Punkte	Variante 2: WG-Zone	Punkte
Verkehr					
Störungsfreie Verkehrsabwicklung auf der Kantonsstrasse	3	3	9	2	6
ÖV-Güteklasse	3	1	3	1	3
Mehrverkehr	2	3	6	2	4
Sichere Verbindungen für den Langsamverkehr	2	2	4	2	4
Siedlung					
Förderung Siedlungsentwicklung nach innen	4	3	12	3	12
Schaffung kompakter Siedlungen	4	2	8	3	12
Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens	4	2	8	3	12
Kantonale Siedlungsstrategie	3	2	6	3	9
Schutz vor Störfallereignissen	4	3	12	2	8
Lärmbelastung aufgrund Kantonsstrasse	2	2	4	3	6
Lärmbelastung für bestehende Wohnzone	2	3	6	2	4
Geruchsbelastung	3	3	9	2	6
Attraktivität für Mischzone	2	3	6	2	4
Interesse an Gewerbeflächen	2	3	6	2	4
Natur					
Grundwasserschutz	4	3	12	2	8
Gewährleistung des Schutzes vor Rutschungen	4	2	8	3	12
Wirtschaftlichkeit					
Zusätzliche Steuereinnahmen	2	2	4	3	6
Private Interessen					
Interesse der Gewerbetreibenden	1	1	1	3	3
Mehrwert für Eigentümerschaft	1	1	1	3	3
Möglichkeiten Projektentwicklung	1	2	2	3	3
Punkte			127		129

3 Fazit

Die Interessenabwägung hat ergeben, dass einer Umzonung keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Parzelle Nr. 3208 wird einer neuen WGa-Zone zugewiesen. Die Dimensionierung der Bauten und Grünflächenziffer richtet sich nach der umliegenden Wohnzone. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird angepasst.