Die Ortsplanungsrevision schreitet wie geplant voran

Der Zonenplan und die Bauordnung stehen kurz vor der Fertigstellung

In der Revision der Ortsplanung sind in den vergangenen Monaten wichtige Meilensteine erreicht worden. Nächstes Jahr werden der Zonenplan und die Bauordnung öffentlich aufgelegt.

Vor einem Jahr hat die Abteilung Bau und Umwelt der Gemeinde die zweite Phase der Ortsplanungsrevision eingeläutet. Damals konnte mit der Räumlichen Strategie die Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 15 bis 20 Jahre verabschiedet werden. In vier Teilkonzepten (Wachstum, Siedlungsentwicklung, Freiraum- und Landschaftsentwicklung sowie Verkehrsentwicklung) wurde die Basis für die Erarbeitung des Zonenplans und der Bauordnung gelegt. Diese Planungsmittel sind anders als die Räumliche Strategie grundeigentümerverbindlich. Sie legen – vereinfacht gesagt – fest, wo in Steinhausen was und in welcher Dichte gebaut werden darf. In den vergangenen Monaten haben sich Mitarbeitende der Abteilung Bau und Umwelt der Gemeinde, externe Fachleute und die Begleitgruppe für die Ortsplanungsrevision intensiv mit der Nutzungsplanung auseinandergesetzt. Die Begleitgruppe ist seit dem Start der Ortsplanungsrevision im Jahr 2018 die Stimme des Volkes im gesamten Prozess. In der Gruppe haben Vertreterinnen und Vertreter der Parteien und verschiedener Interessengruppen Einsitz.

Arbeitsgruppe 1: Zonenplan und Bauordnung

Die Erarbeitung des Zonenplans und der Bauordnung ist ein komplexes und thematisch breit gefächertes Vorhaben. Deshalb wurden aus der Begleitgruppe drei Arbeitsgruppen gebildet, die sich unterschiedlichen Aspekten gewidmet haben. Das erste Team hat gestützt auf die Räumliche Strategie geprüft, welche Parzellen um- oder aufgezont werden sollen, wo also ein Grundstück anders genutzt oder dichter bebaut werden soll. Ebenso hat sich die Arbeitsgruppe um die 19 Begehren gekümmert, die von der Bevölkerung zum Zonenplan eingereicht worden sind. Zudem wurde ein Vorschlag für die Bauordnung – basierend auf der Musterbauordnung des Kantons – erarbeitet.

Arbeitsgruppe 2: Strassen, Verkehr und Parkplätze

Hauptaufgabe der Arbeitsgruppe 2 war es, den Kommunalen Verkehrsrichtplan zu erstellen. Dieser legt fest, wie die Verkehrsströme in der Gemeinde gesteuert werden. Im März 2022 konnte der Richtplan dem Kanton zur Vorprüfung übergeben werden. Nach erfolgter Überarbeitung aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird der kommunale Verkehrsrichtplan öffentlich aufgelegt und die Bevölkerung kann sich dazu äussern. In weiteren Arbeitsschritten wurden das Strassen- und das Parkplatzreglement überarbeitet. Im ersten Dokument werden Abstände und Perimeter festgelegt, es wird definiert, wo Tempo 30-Zonen denkbar wären. Ebenso werden Vorgaben zur Erschliessung, zu Signalisationen, Werkleitungen, Pflanzungen oder Beleuchtungen gemacht. Das Parkplatzreglement regelt die Anzahl Parkplätze, ihre Lage, Anordnung und Gestaltung.

Arbeitsgruppe 3: Natur, Gewässer, Energie und Biodiversität

In der Arbeitsgruppe 3 war der Themenfächer besonders breit. Eine der wichtigen Aufgaben war die Erarbeitung einer Arbeitszonenbewirtschaftung. Mit diesem Instrument sollen die 22 Hektaren unbebautes Bauland in der Arbeitszone so definiert und priorisiert werden, dass die Vorgaben der Räumlichen Strategie eingehalten werden. Diese besagt, dass die Zahl der Arbeitsplätze nicht schneller wie die Bevölkerungszahl wachsen darf. Angesichts der grossen Reserven in Arbeitszonen – Steinhausen verfügt über 40 Prozent aller unbebauten Arbeitszonen im Kanton – ist der Druck auf die Gemeinde gross. Deshalb will sie steuernd eingreifen, damit die unbebauten Arbeitszonen gestaffelt entwickelt werden. Zum anderen werden mit der Arbeitszonenbewirtschaftung die Bedürfnisse des produzierenden Gewerbes berücksichtigt. Zu diesem Zweck sollen die Arbeitszonen in unterschiedliche Zonen für jeweils andere Nutzungen (Dienstleistungen, produzierendes Gewerbe, Lager) aufgeteilt werden.

Die Arbeitsgruppe 3 hat zudem Gewässerräume festgelegt, Vorgaben für die Natur, die Biodiversität und das Ortsbild verfasst und sich mit dem Siedlungsklima beschäftigt. Zum Aufgabengebiet zählten auch Mobilfunkanlagen. So hat die Gruppe vorgeschlagen vom Dialog- zum Kaskadenmodell zu wechseln. Der Gemeinderat hat diesen Vorschlag im Mai angenommen. Das bedeutet, dass die Gemeinde Zonen für Mobilfunkanlagen definiert. Ein Anbieter muss neue Anlagen in einer Zone erster Priorität (in der Regel Arbeitszonen) realisieren. Will er in eine Zone der zweiten oder gar der dritten Priorität ausweichen, muss er belegen können, dass kein Standort in der ersten Priorität möglich ist. Die Anbieter werden damit stärker in die Pflicht genommen.

90 Prozent der Vorarbeiten sind erledigt

Die Abteilung Bau und Umwelt hat parallel zu den Diskussionen in den Arbeitsgruppen das Abwasserreglement überarbeitet, überführt die bestehenden Bebauungspläne (ohne inhaltliche Anpassungen) und sich mit der Realisierung von Unterflurcontainer-Anlagen beschäftigt.

Die Auflistung aller Themen und Projekte macht deutlich: In den vergangenen zwölf Monaten ist sehr viel gearbeitet und konstruktiv diskutiert worden. Noch sind der Zonenplan und die Bauordnung aber nicht fertiggestellt. Während der Sommermonate werden die Ergebnisse der drei Arbeitsgruppen zusammengeführt. Der Begleitgruppe geht die Arbeit also nicht aus.

Urnenabstimmung im Herbst 2024

Der konsolidierte Zonenplan und die Bauordnung sollen bis im Herbst 2022 vorliegen, vom Gemeinderat verabschiedet und anschliessend dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet werden. Da die Resultate der Diskussionen in den drei Arbeitsgruppen während des gesamten Jahres ständig untereinander abgeglichen worden sind, kann dieser ambitionierte Zeitplan eingehalten werden. Anfang des Jahres 2023 werden die Rückmeldungen des Kantons in die verschiedenen Planungsdokumente eingearbeitet. Anschliessend erfolgt voraussichtlich im Sommer 2023 die öffentliche Auflage des grundeigentümerverbindlichen Zonenplans und der Bauordnung. Damit erhält die Bevölkerung die Möglichkeit, ihre Einwendungen zu den verschiedenen Dokumenten der Ortsplanungsrevision zu machen. Nachdem diese bereinigt sind, erfolgt voraussichtlich im Herbst 2024 die Urnenabstimmung.

Hinweis

Auf der gemeindlichen Webseite www.steinhausen.ch ist der gesamte Prozess der Ortsplanungsrevision im Detail beschrieben. Ebenso können die im Text genannten und weitere Dokumente heruntergeladen werden.