

Walter Heusser
Stegstrasse 33
8808 Pfäffikon

Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 13. Mai 2009

**Einsprache gegen den Gestaltungsplan, Planaufgabe Nr. 17 vom 24.4.2009 bis 14.5.2009
„Zentrum Churerstrasse/Rebstockstrasse“
Churerstrasse/Rebstockstrasse/Schmittengasse, 8808 Pfäffikon
KTN 631/632/633/634, Koordinaten 701 538/228 659**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Geschätzte Mitglieder des Gemeinderates Freienbach

Als Bürger der Gemeinde Freienbach bin ich durch den oben erwähnten Gestaltungsplan persönlich berührt und habe ein schutzwürdiges Interesse, dass die mit meiner Einsprache beanstandeten Verletzungen des geltenden Baureglements durch Sie als Bewilligungsbehörde nicht zugelassen werden.

All meine Anträge stelle ich in Bezug auf das öffentliche Interesse, das durch Sie als Behörde an erster Stelle zu berücksichtigen und durchzusetzen ist.

Hiermit erhebe ich Einsprache gegen den Gestaltungsplan „Zentrum Churerstrasse/Rebstockstrasse“.

Anträge:

1. In allen Punkten des Gestaltungsplanes, die auf das noch nicht rechtskräftige städtebauliche Konzept Bezug nehmen, sei ein Bewilligungsvorbehalt bis zum definitiven Entscheid durch die Stimmbürger anzubringen.

2. Für eine allfällige definitive Bewilligung, die vor dem Volksentscheid zur Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon oder nach einem Nein durch die Stimmbürger erfolgen würde, sei der gesamte Gestaltungsplan „Zentrum Churerstrasse/Rebstockstrasse“ zur Neubearbeitung zurückzuweisen. Er sei so anzupassen, dass er dem geltenden Baureglement entspricht, was für den vorliegenden Gestaltungsplan nicht zutrifft.

Insbesondere seien die Gebäudehöhen, Grenzabstände, Bauabstände, Gewässerabstände, Anzahl Parkplätze, Erschliessung und Aussenraumgestaltung nach geltendem Zonenplan und Baureglement strikte einzuhalten.

3. Die geforderten Ausnahmen von der Normalbauweise (gemäss Art. 14 a bis e der Sonderbauvorschriften) seien generell nicht zu erteilen.

Auch die mittels Gestaltungsplan/Sonderbauvorschriften präsentierten Vorgaben in Artikel 6, Ziff. 3, 4, 6, 8, sowie Artikel 8, 9 und 10 seien nicht zu genehmigen.

Die Firsthöhe im Baubereich A (Haus Nord) von 21.50m ist auch gemäss städtebaulichem Konzept (Gebiet III, 20m Höhe) um 1.50m überschritten und keinesfalls – auch nicht provisorisch (vgl. Antrag 1) - zu gestatten. Das Attikageschoss hat auf allen vier Seiten den geltenden Vorschriften zu entsprechen.

Für Ausnahmegewilligungen sei zwingend zu verlangen, dass jede einzelne einen Mehrwert im öffentlichen Interesse ausweisen könne: insbesondere grössere zusammenhängende Grünflächen und eine bessere Besonnung und Gliederung der öffentlichen Bereiche (Fuss- und Radwege sowie Freiräume).

Im öffentlichen Interesse sind ästhetischere, kreativere, dem menschlichen Mass angemessenere Gebäudeformen und Fassadengestaltung zu verlangen.

4. Die Einfahrt aus dem Gestaltungsplangebiet in die Rebstockstrasse sei mit Rechtsabbiegeverbot zu versehen.

5. Die Reduktion der Parkplatzzahl auf 60%, resp. 50% sei nicht zu akzeptieren und die Aussenparkierung sei so zu ändern, dass keine Behinderung der Fussgänger auf dem Trottoir der Rebstockstrasse entstehen kann.

Begründungen:

Zu Antrag 1

Das städtebauliche Konzept ist noch nicht rechtskräftig und geniesst keinen breiten Rückhalt in der Bevölkerung. Es besteht eine grosse Wahrscheinlichkeit, dass es an der Urne verworfen wird. Bis feststeht, ob die Teilrevision Nutzungsplanung gemäss dem Willen des Gemeinderates in Kraft tritt, dürfen nicht durch vorgezogene Bewilligungen Sachzwänge für eine „städtische Entwicklung Pfäffikons“ geschaffen werden.

Zu Antrag 2

Die Gebäudehöhen, Grenzabstände, Bauabstände, Gewässerabstände, Anzahl Parkplätze, Erschliessung und Aussenraumgestaltung verletzen den geltenden Zonenplan und das geltende Baureglement.

Zu Antrag 3

Mit den geforderten Ausnahmegewilligungen und Sonderbauvorschriften können keine Verbesserungen für die öffentlichen Zentrumsansprüche erreicht und begründet werden, die proportional zu den Mehrwerteffekten für die Bauherrschaft wären. Sie begünstigen entgegen der Behauptung der Gestaltungsplan-Verfasser nur einseitig private Gewinnmaximierung zulasten der Zentrumsattraktivität für die Bevölkerung. Das öffentliche Leben würde vielmehr in den massigen Bauvolumen ersticken. Es sind grossflächigere Freiräume zu schaffen.

Zu Antrag 4

Der bereits stark belastete „Begegnungsraum Dorfplatz Pfäffikon“ und die Etzelstrasse würden durch den Zusatzverkehr aus dem Gestaltungsplangebiet massiv mehrbelastet. Die Erschliessung via Rebstockstrasse ist generell unbefriedigend.

Zu Antrag 5

Die im städtebaulichen Konzept und Gestaltungsplan vorgesehene Parkplatzreduktion um 50%, resp. 40% hat keine glaubwürdige Entlastungswirkung auf das Strassennetz, denn der Mehrverkehr von Neubauten wirkt sich letztlich zu 100 Prozent aus. Pfäffikon verfügt aber weder über genügende ÖV-Kapazitäten, noch über ein entsprechendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen, um die massive Reduktion der privaten Parkplatzzahlen ausgleichen zu können. Also würde ein von privater Bauherrschaft verursachtes Manko an öffentlichen Parkplätzen ausgelöst und chaotische Verhältnisse im ÖV wären die logische Folge.

Aufgrund der bereits heute bestehenden Verkehrsprobleme sind voluminöse Neubauten im Zentrum weder in den Proportionen des geltenden Baureglements, und noch viel weniger in denjenigen des städtebaulichen Konzepts zukunftsfähig. Nur die Redimensionierung des Bauvolumens vermindert die zusätzliche Belastung. Das Bewilligungsverfahren bietet den Behörden die Chance, der Eigendynamik des unverträglichen privaten Überbordens endlich Einhalt zu gebieten.

Die Fussgänger auf dem Trottoir der Rebstockstrasse würden massiv behindert durch die vorgesehene Aussenparkierung.

Ich bitte Sie um antragsgemässen Entscheid.

Mit freundlichen Grüssen

Walter Heusser