

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00068 vom 15. Juni 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-06-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00068

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00068 du 15 juin 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00068 del 15 giugno 2006

Regeste

Gestaltungsplan | Beschwerde gegen privaten Gestaltungsplan: Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts. Kognition des Verwaltungsgerichts beschränkt sich auf Rechtskontrolle. Kein Augenschein (E.1). Gesetzliche Grundlagen und Perimeter des privaten Gestaltungsplans (E.2). Private Gestaltungspläne setzen kein wesentliches öffentliches Interesse voraus (E.3.2). Das Gesetz statuiert keine spezifische Voraussetzung für die Zulässigkeit eines privaten Gestaltungsplans (E.3.3). Das Bauvorhaben mit dem nach dem Gestaltungsplan zulässigen Volumen ordnet sich rechtsgenügend in die Umgebung ein (E.4.1). Auch mit Bezug auf Höhe und Volumen lässt sich das Bauvorhaben in die baulich heterogene Umgebung einordnen (E.4.2). Der gesetzlich geforderte minimale Gewässerabstand ist eingehalten (E.4.3). Der Gestaltungsplan ordnet die Feinerschliessung hinreichend. Ob die Groberschliessung ausreicht, ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (E.4.5). Abweisung der Beschwerde und Kostenfolge (E.5).

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine staatsrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid am 16.02.2007 abgewiesen. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Gestaltungsplan Beschwerde gegen privaten Gestaltungsplan: Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts. Kognition des Verwaltungsgerichts beschränkt sich auf Rechtskontrolle. Kein Augenschein (E.1). Gesetzliche Grundlagen und Perimeter des privaten Gestaltungsplans (E.2). Private Gestaltungspläne setzen kein wesentliches öffentliches Interesse voraus (E.3.2). Das Gesetz statuiert keine spezifische Voraussetzung für die Zulässigkeit eines privaten Gestaltungsplans (E.3.3). Das Bauvorhaben mit dem nach dem Gestaltungsplan zulässigen Volumen ordnet sich rechtsgenügend in die Umgebung ein (E.4.1). Auch mit Bezug auf Höhe und Volumen lässt sich das Bauvorhaben in die baulich heterogene Umgebung einordnen (E.4.2). Der gesetzlich geforderte minimale Gewässerabstand ist eingehalten (E.4.3). Der Gestaltungsplan ordnet die Feinerschliessung hinreichend. Ob die Groberschliessung ausreicht, ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (E.4.5). Abweisung der Beschwerde und Kostenfolge (E.5). Stichworte:

EINORDNUNG ERSCHLIESSUNG, GRUNDSTÜCKSINTERNE

GESTALTUNGSPLAN ÖFFENTLICHES INTERESSE SONDERNUTZUNGSPLÄNE

STRASSE Rechtsnormen: § 85 Abs. I PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. A. Die aus drei privaten Mitgliedern bestehende Baugesellschaft Seepark plant den Neubau eines Feuerwehr-, Gewerbe- und Wohngebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie in Wädenswil. Gegen die koordiniert erlassenen positiven Vorentscheide des

Bauausschusses der Stadt Wädenswil, der Baudirektion des Kantons Zürich und des Amtes für Abfall, Energie und Luft (AWEL) erhoben A, B sowie D und C als Nachbarn Rekurs an die Baurekurskommission II, welche die drei Verfahren am 11. September 2003 sistierte. Die gleichen Personen wandten sich in der Folge auch gegen die koordinierten Baubewilligungen der genannten Behörden sowie der Volkswirtschaftsdirektion. Diese vier Rekursverfahren wurden am 28. September 2004 von der Baurekurskommission II ebenfalls sistiert. Auf der Grundlage des strittigen Projektes erarbeitete die Baugesellschaft Seepark zusammen mit den weiteren Grundeigentümern, der SBB AG und der Baudirektion des Kantons Zürich, Abteilung Landerwerb, den privaten Gestaltungsplan Seepark. B. Am 4. April 2005 stimmte der Gemeinderat Wädenswil (Parlament) diesem privaten Gestaltungsplan Seepark zu. II. Gegen diesen Beschluss erhoben A, B sowie D und C mit gemeinsamer Eingabe Rekurs an die Baurekurskommission II des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des Beschlusses. Die Rekursinstanz führte einen Augenschein durch und wies das Rechtsmittel am 13. Dezember 2005 ab. Die Verfahrenskosten von Fr. 7'101.- auferlegte sie den drei Rekurrentschaften solidarisch zu je einem Drittel und verpflichtete diese auch, den drei Mitgliedern der Baugesellschaft Seepark eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 500.- zu bezahlen. III. Gegen den Rekursentscheid erhoben A, B sowie D und C am 7. Februar 2006 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und erneuerten ihren Rekursantrag, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der privaten Beschwerdegegner. Die Baudirektion genehmigte den Gestaltungsplan am 14. März 2006 ohne Einschränkungen und beantragte in ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 11. April 2006, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, soweit sie sich gegen ihre Genehmigungsverfügung richte. Die Baurekurskommission II beantragte am 11. April 2006 ohne weitere Ausführungen die Abweisung der Beschwerde. Die Stadt Wädenswil beantwortete die Beschwerde am 26. April 2006 mit dem Antrag auf Beschwerdeabweisung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Die privaten Beschwerdegegner beantragten am 28. April 2006, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführenden. Die SBB liessen sich nicht vernehmen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) und § 329 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Behandlung der vorliegenden, einen kommunalen Nutzungsplan betreffenden Beschwerde zuständig (RB 1998 Nr. 26). Die Beschwerde richtet sich ausschliesslich gegen den Rekursentscheid der Baurekurskommission II betreffend Zustimmung des kommunalen Parlamentes zum privaten Gestaltungsplan (§ 86 PBG) und nicht gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion (§ 89 PBG), der nicht beschwerdefähig wäre (§ 43 Abs. 1 lit. d VRG). 1.2 Die Baurekurskommissionen überprüfen kommunale Nutzungspläne auf alle Mängel, insbesondere auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit hin (§ 20 VRG). Dabei haben sie allerdings die kommunale Planungsautonomie zu beachten und dürfen nur dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn die Unzweckmässigkeit oder Unangemessenheit der kommunalen Planfestlegung offensichtlich ist (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 20; Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1998, N. 1073 f.). Demgegenüber ist das Verwaltungsgericht im

Beschwerdeverfahren auf die Rechtskontrolle einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung beschränkt (§ 50 Abs. 1 und 2 VRG). Hat die Baurekurskommission im Rekursverfahren einen kommunalen Nutzungsplan bestätigt, so prüft das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren im Wesentlichen nur, ob der Plan der übergeordneten Planung und Gesetzgebung entspricht bzw. ob die Gemeinde ihr planerisches Ermessen missbraucht oder überschritten hat (vgl. § 50 VRG). 1.3 Der für die Beurteilung massgebende Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Akten, insbesondere den Planunterlagen zum Gestaltungsplan und den anlässlich des Augenscheins von der Baurekurskommission II angefertigten Fotografien. Das Verwaltungsgericht hat daher keinen Anlass, einen weiteren Augenschein vor Ort durchzuführen. 2. 2.1 Nach § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestständen abgewichen werden (Abs. 1). Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen (Abs. 2). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (Abs. 3). Das Gesetz unterscheidet zwischen dem öffentlichen Gestaltungsplan, der ein wesentliches öffentliches Interesse voraussetzt (§ 84 Abs. 1 PBG) und dem privaten Gestaltungsplan, der mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von den Grundeigentümern aufgestellt wird (§ 85 Abs. 1 PBG). Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates (§ 86 PBG). 2.2 Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Seepark erstreckt sich über ein nach Westen hin spitz zulaufendes Areal zwischen Seestrasse und Eisenbahnlinie und wird im Osten durch die Bachparzelle des Krähbachs Kat.-Nr. 02 begrenzt. Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung vom 17. Januar 1994 (BauO) liegt das Areal in der weiträumigen Kernzone B mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. In dieser Zone ist mässig störendes Gewerbe zulässig (Art. 14 Abs. 3 BauO). Neubauten dürfen maximal 3 Vollgeschosse, 2 anrechenbare Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.50 m, der Grundrenzabstand 5 m. Eine Ausnützungsziffer wird für die Kernzone B an dieser Stelle nicht festgelegt (Art. 16 Abs. 1 und 2 BauO). Über die maximale Firsthöhe enthält die BauO keine eigene Regelung, sodass in Anwendung von § 281 Abs. 1 lit. a und b PBG bei einer Gebäudetiefe von mehr als 14 m eine solche von 7 m gilt. Der Gestaltungsplan Seepark soll die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Mischnutzung für mässig störende Betriebe wie Handwerksbetriebe, Werkstätten, Feuerwehr, Dienstleistungsbetriebe usw. sowie Wohnungen schaffen (Art. 1 und 4 der Gestaltungsplanvorschriften). Die Baumöglichkeiten werden im Wesentlichen über Baubereiche, Mantellinien und Höhenkoten definiert; die Ausnützung auf 6'500 m² beschränkt (Art. 3 Abs. 1, 4 und 7 der Gestaltungsplanvorschriften).

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden machten im Rekursverfahren geltend, es fehle an einer ausreichenden raumplanerischen Begründung für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes Seepark. Dieser verfolge ausschliesslich finanzielle Interessen. Ein Wohn- und Geschäftshaus mit Feuerwehranteil könne auch ohne Gestaltungsplan in der

Kernzone B realisiert werden.

E. 3.2

Im Beschwerdeverfahren beanstanden sie, dass die Baurekurskommission in gehörsverletzender Weise auf diesen Haupteinwand gar nicht eingetreten sei, sondern nur geprüft habe, ob die Festlegung gegen wichtige öffentliche Interessen verstosse und wichtige Planungsgrundsätze verletze. Dieser Einwand erfolgt zu Unrecht. Die Baurekurskommission hat im angefochtenen Entscheid dargelegt, dass ein privater Gestaltungsplan kein wesentliches öffentliches Interesse voraussetze. Wenn er vor allem wirtschaftliche Zwecke verfolge, so sei er allein deshalb noch nicht verpönt. Es sei auch zulässig, dass ein Gestaltungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben schaffe, welches sonst nur mittels Ausnahmegewilligungen errichtet werden könnte (Erw. 4.1 und 2). Damit hat die Rekursinstanz hinreichend begründet, weshalb sie die Einwände der Rekurrierenden als nicht ausschlaggebend erachtete. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden machen weiterhin geltend, auch ein privater Gestaltungsplan bedürfe einer raumplanerischen Begründung, denn er setze die Grundordnung nur für die Dauer seines Bestehens ausser Kraft und sei daher in der raumplanerischen Stufenordnung der ordentlichen Nutzungsplanung untergeordnet, auch wenn er vom gleichen Organ festgesetzt werde. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Zwar trifft es zu, dass letztlich jeder Nutzungsplan raumplanerisch motiviert sein muss. Insofern hat er in gleicher Weise wie ein Rahmennutzungsplan den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung zu entsprechen. Innerhalb dieses Rahmens bedarf es jedoch keiner speziellen Rechtfertigung für eine bestimmte Planung, da das Gesetz keine spezifische Voraussetzung für die Zulässigkeit eines privaten Gestaltungsplans statuiert (vgl. VGr, 7. April 2005, VB.2004.00135/136, E. 4.2, www.vgrzh.ch). Demnach setzt die Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan auch kein spezielles Gestaltungsplanbedürfnis voraus, sowenig wie eine Änderung der Rahmennutzungsordnung nur bei Ungenügen der bisherigen Ordnung erfolgen darf. Von der gesetzlichen Systematik her steht der mit Zustimmung des zuständigen Organs erlassene private Gestaltungsplan auf gleicher Stufe wie der Rahmennutzungsplan und darf nicht an strengere Voraussetzungen geknüpft werden als die partielle Revision der Bau- und Zonenordnung. Unter dem Vorbehalt der Planbeständigkeit ist es daher ohne weiteres zulässig, eine bisherige Nutzungsordnung aufgrund einer neuen Gewichtung der verschiedenen raumrelevanten Kriterien partiell durch einen privaten Gestaltungsplan zu ersetzen. Dieser muss auch nicht etwa eine bessere planerische Lösung als die bisherige Grundordnung bieten und darf alles zum Inhalt erheben, was auch zum zulässigen Inhalt einer Rahmennutzungsordnung gehört (vgl. VGr, 9. Juni 2004, VB.2004.00193, E. 4.2.1, www.vgrzh.ch).

E. 3.4

Der strittige private Gestaltungsplan setzt daher keine besondere raumplanerische Notwendigkeit voraus und ist zu seiner Legitimation auch nicht darauf angewiesen, dass er für die Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes unabdingbar oder auch nur wünschbar wäre. In diesem Zusammenhang hatten die Beschwerdeführenden bereits im Rekursverfahren den fehlenden Richtplaneintrag für den Feuerwehrstützpunkt beanstandet. Die Baurekurskommission führte dazu zutreffend aus, ein Feuerwehrstützpunkt müsse trotz

seiner eminenten Bedeutung für die Öffentlichkeit nicht im kommunalen Richtplan eingetragen sein, da bezüglich der räumlichen Auswirkungen oder der organisatorischen und politischen Implikationen dieser Aufgabe kein Bedarf nach Abstimmung der Planungsergebnisse bestehe (Erw. 4.3). Die Beschwerdeführenden setzen sich mit dieser Argumentation im Beschwerdeverfahren nicht weiter auseinander. Wenn sie vorbringen, dass erst im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden sei, ob der Feuerwehrstützpunkt einen Richtplaneintrag benötige, so akzeptieren sie immerhin, dass jedenfalls auf nutzungsplanerischer Ebene kein Abstimmungsbedarf besteht.

E. 4.1

Die Baurekurskommission prüfte weiter, ob sich ein Bauvorhaben mit dem nach dem Gestaltungsplan zulässigen Volumen rechtsgenügend in die Umgebung einordnen werde können. Sie erwo, dass die unmittelbare Nachbarschaft des Gestaltungsplans keine intakte Kernzone im eigentlichen Sinne bilde, sondern mit ihrer heterogenen Überbauung eher den Charakter einer Zentrumszone aufweise. Die von den Rekurrierenden angeführten gegen den Bahnhof hin gelegenen Schutzobjekte zwischen Seestrasse und See stünden nur in bedingtem Zusammenhang mit dem Baugrundstück. Dieses eigne sich hervorragend für die Positionierung eines Kopfbaus, welcher das Eingangstor zur Stadt bilde. Der Gestaltungsplan verlange, dass die Bauten und Anlagen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten seien, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entstehe. Damit werde der städtebaulich anspruchsvollen Situation Rechnung getragen (Erw. 5). Die Beschwerdeführenden bringen dagegen zu Unrecht vor, der Gestaltungsplan dürfe nicht Anlass für eine quasi akzessorische Überprüfung des Zonenplans bilden und die bestehende Zonierung als falsch bezeichnen. Nach den obigen Ausführungen (Erw. 3.3) hat sich der Gestaltungsplan einer bisherigen Zonierung keineswegs unterzuordnen und darf diese durch neue Festlegungen ablösen bzw. überlagern, soweit diese Festlegungen für sich den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung entsprechen.

E. 4.2

Auch soweit sich die Beschwerdeführenden am neu zugelassenen Bauvolumen und insbesondere an den möglichen Gebäudehöhen stossen, vermögen ihre Einwände die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz (vgl. auch Erw. 6) nicht infrage zu stellen. Der lang gestreckte Baubereich des Gestaltungsplanes verläuft parallel zur Bahnlinie und weist an beiden Längsseiten mit Koten von 417.50, 420.50 und 423.50 m.ü.M. im Wesentlichen drei zu einem fiktiven First hin erfolgte Abstufungen der Höhenkoten auf. Damit wird entlang der Bahnlinie über eine rund 69 m lange Strecke eine Gebäudehöhe von rund 10 m ermöglicht, im nordöstlichen Baueckbereich ist es über knapp 8 m hin eine solche von ca. 13 m und im nordwestlichen Bereich, wo eine Art Kopfbau entstehen soll, über eine Länge von 12 m eine Gebäudehöhe von rund 15.50 m. Entlang der Seestrasse sollen Gebäudehöhen von ca. 9 m bis knapp 12 m zugelassen werden. Diese beidseitigen Gebäudehöhen übersteigen die derzeit zulässige Gebäudehöhe von 10.50 m nur punktuell und nicht so stark, wie dies die Beschwerdeführenden suggerieren wollen. Die im mittleren Baubereich resultierende Gesamthöhe von ca. 15.50 m liegt sogar deutlich tiefer als die derzeit zulässige Gesamthöhe von 17.50 m (Gebäudehöhe von 10.50 m plus maximale Firsthöhe von 7 m). Unter diesen Umständen besteht kein Grund zur Annahme, dass sich ein Bauvorhaben, welches die gestalterischen Anforderungen der Gestaltungsplanvorschriften erfüllt, mit Bezug auf seine Höhe und sein Volumen nicht in

die baulich heterogene Umgebung sollte einordnen können (Art. 3 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, RPG). Auch ist eine Benachteiligung der Hinterlieger durch vermehrten Schattenwurf nicht ersichtlich. Nach den geltenden Vorschriften wäre bereits 7 m hinter der Gebäudeflucht entlang der Seestrasse eine Gesamthöhe von 17.50 m zulässig. Damit würden die bergseitigen Gebäude an der Seestrasse auf jeden Fall länger beschattet als durch einen gestaltungsplankonformen Bau, der auf der gleichen Linie nur maximal rund 15.50 m hoch sein darf. Auch unter dem besonderen Aspekt des Seeuferschutzes erachtete es die Baurekurskommission als ausschlaggebend, dass ein Gebäude gemäss dem Gestaltungsplan nicht höher in Erscheinung treten werde als ein Gebäude, das nach den Vorschriften der Kernzone B die zulässige Gebäude- und Firsthöhe voll ausnütze (Erw. 7). Dagegen bringen die Beschwerdeführenden vor, eine reduzierte Firsthöhe könne die Heraufsetzung der Gebäudehöhe nicht kompensieren. Der Firstbereich trete weit weniger in Erscheinung als der durch den Grundriss und insbesondere die Gebäudehöhe definierte Hauptteil des Gebäudes. Der Einwand ist unberechtigt. Nach dem oben Dargelegten erhöht der Gestaltungsplan die zulässige Gebäudehöhe zur Seeseite hin nur an den beiden Endpunkten des lang gestreckten Baubereichs, während sie über eine Länge von ca. 69 m etwas tiefer liegt als bisher. Mit der Abstufung der Höhenkoten zum See hin und dem deutlichen Unterschreiten der bisherigen Gesamthöhe dürften daher die Höhenunterschiede der beiden Baumöglichkeiten für den seeseitigen Betrachter kaum wahrnehmbar sein. Im Übrigen verlangt eine den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG verpflichtete Nutzungsplanung ohnehin nicht, dass die Bauzonen entlang von See- und Flussufern nur eine bestimmte Gebäudehöhe zulassen, welche zudem über längere Strecken absolut gleich bleibend zu sein hätte. Zudem grenzt der strittige Gestaltungsplan nicht einmal direkt an das Seeufer an, sondern an das Trasse der SBB, das seinerseits parallel zum Seeweg verläuft, der teilweise an zwei weiteren direkt an den See anstossenden Grundstücken vorbei führt. Ob der Gestaltungsplan dank Verzicht auf Geschossvorschriften und seiner Situierung entlang dem Bahnareal ein Mehr an Ausnützung zulässt als die bisherige Regelung, ist fraglich und kann an dieser Stelle auch offen bleiben. Selbst wenn dies der Fall wäre, ist nicht ersichtlich, inwiefern die Stadt Wädenswil mit Zulassung einer erhöhten Ausnützung an dieser Stelle zwischen Bahnlinie und Seestrasse ihr planerisches Ermessen überschritten oder missbraucht hätte.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, der Baubereich unterschreite den Gewässerabstand zum See von 18 m und verletze die Regel, wonach nur 50 % der Seeanstosslänge überbaut werden dürfe. Diese beiden Vorgaben entstammen den Richtlinien der Baudirektion Nr. 1598/1995 für die Erteilung von Konzessionen auf Landanlagegebiet. Sie waren offenbar massgebend für die Bewilligung der Baudirektion vom 11. Mai 2004, welche die Beschwerdeführenden ebenfalls bei der Baurekurskommission II angefochten haben. Im Zusammenhang mit der vorliegend strittigen Nutzungsplanung lassen sich diesen Richtlinien jedoch keine verbindlichen Vorgaben entnehmen. Hier bleibt lediglich festzustellen, dass der Baubereich gemäss Gestaltungsplan jedenfalls den nach § 21 Abs. 1 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 massgebenden minimalen Gewässerabstand von 5 m einhält. Die Baurekurskommission wird nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheides das bei ihr sistierte Verfahren wieder aufnehmen müssen und dabei die Konzession bzw. Bewilligung der Baudirektion zu überprüfen haben.

E. 4.4

Soweit die Beschwerdeführenden im Rekursverfahren die Bahnlärmimmissionen thematisiert haben, wies die Baurekurskommission in ihrer Entscheid zu Recht darauf hin, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der massgebenden ES III im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein werde (Erw. 8). Die Rüge wurde denn auch im Beschwerdeverfahren nicht mehr weiter aufrechterhalten.

E. 4.5

Zu den erschliessungsrechtlichen Rügen gegen den Gestaltungsplan erwog die Baurekurskommission, der Gestaltungsplan enthalte die erforderlichen Anordnungen für die quartierinterne Feinerschliessung und den Anschluss des Areals an die Seestrasse. Festlegungen zu Anlagen der Groberschliessung dürfe der Gestaltungsplan gar nicht enthalten. Über die Anpassung der Seestrasse – Linksabbiegespur in die Florhofstrasse, geschützter Fussgängerübergang und Einmündungsbereich der Florhofstrasse – liege ein Strassenprojekt und eine Vereinbarung vor. Dass bei der Strassenprojektierung die bestehenden Verfahrensvorschriften einzuhalten seien, bedürfe keiner weiteren Erläuterung, es sei jedoch darauf hinzuweisen, dass bei Projekten von untergeordneter Bedeutung auf die Mitwirkung der Bevölkerung verzichtet werden könne. Die Beschwerdeführenden halten im Beschwerdeverfahren daran fest, dass das Gestaltungsplangebiet für die beabsichtigte Nutzung durch die Feuerwehr nicht genügend erschlossen sei, da diese die Änderung der staatlichen Seestrasse verlange. Das entsprechende Strassenprojektierungsverfahren sei eine die Mitwirkung der Bevölkerung erfordernde Sondernutzungsplanung und müsse mit dem Gestaltungsplan koordiniert werden. Die angefochtene strassenpolizeiliche Bewilligung vom 17. Juni 2004 der Baudirektion könne das Strassenprojektierungsverfahren oder ein Baubewilligungsverfahren nicht ersetzen. Die Rüge der ungenügenden Erschliessung hat die Baurekurskommission zu Recht verworfen. Die von den Beschwerdeführenden angerufene Bestimmung von § 233 PBG normiert eine Grundanforderung an Bauten und Anlagen, nicht aber die Voraussetzung für eine Ein- oder Umzonung. Vorliegend wird auf einem mitten im überbauten Kernzonengebiet der Stadt liegenden Areal ein privater Gestaltungsplan festgesetzt, der gegenüber der bisherigen Ordnung keine wesentlich neuen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Selbst die Beschwerdeführenden gehen – wenn auch in anderem Zusammenhang – davon aus, dass für die Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes innerhalb der Kernzone keine neue Nutzungsordnung notwendig wäre. Einer solchen Umzonung kann die fehlende Groberschliessung nicht entgegengehalten werden. Selbst die erstmalige Festlegung einer Bauzone setzt noch nicht das Bestehen einer hinreichenden Groberschliessung voraus, sondern kann lediglich eine Erschliessungspflicht des Gemeinwesens auslösen (Art. 19 Abs. 2 RPG). Aufgabe des Gestaltungsplanes ist es aber immerhin, die Feinerschliessung zu ordnen (§ 83 Abs. 3 PBG; vgl. auch RB 1998 Nr. 97), was vorliegend auch geschehen ist. Es ist demnach im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob der Zugang für die spezifische Nutzung des Bauvorhabens tatsächlich genügend ist bzw. ob die strassenpolizeiliche Bewilligung von einer Anpassung der Seestrasse abhängig gemacht werden darf. Alsdann wird es an der Baudirektion liegen, den Strassenbau gemäss den §§ 12 ff. des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrassenG) zu projektieren, je nach Bedeutung öffentlich aufzulegen (§ 13 StrassenG) und durch den Regierungsrat festsetzen zu lassen (§ 15 StrassenG). Ob und inwieweit angesichts der verschiedenen Zuständigkeiten und Instanzenzügen eine Koordination der Strassenfestsetzung mit der Baubewilligung geboten ist, kann hier offen bleiben. Eine Koordination mit dem

Gestaltungsplan ist jedenfalls nicht erforderlich, da dieser noch keine Strassenanpassung voraussetzt (vgl. Art. 25a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 RPG).

E. 5

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteienschädigung steht ihnen damit von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu verpflichten, eine solche an die privaten Beschwerdegegner zu bezahlen. Keine Parteienschädigung steht jedoch praxisgemäss der Beschwerdegegnerin 1 zu, zu deren angestammten amtlichen Aufgaben auch die Beantwortung von Rechtsmitteln gehört (RB 1986 Nr. 5). Demgemäss entscheidet die Kammer :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.