

**Teilrevision der Nutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse**

A N T R A G

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die §§ 85 und 86 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Tannenstrasse, bestehend aus
 - Situationsplan, Mst. 1:500 vom 4. Oktober 2016
 - Vorschriften vom 4. Oktober 2016
 - Höhenkotenplan, Mst. 1:1000 vom 4. Oktober 2016wird zugestimmt.
2. Dem Bericht zu den Einwendungen vom 4. Oktober 2016 wird zugestimmt.
3. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

WEISUNG

A Ausgangslage

Die Erbgemeinschaft Geschwister Bächli verfügt an der Tannenstrasse über ein ca. 13'650 m² (1.36 ha) grosses Grundstück, welches in der Wohnzone W2A bzw. künftig W2B (Festsetzung Gemeindeversammlung vom 7.9.2016) liegt. Angrenzend an diese Wohnzone mit vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bauten folgt eine Gewerbezone mit deutlich grösseren Gebäudevolumen. Aufgrund der Nähe zu dieser Gewerbezone eignet sich das Areal für eine bessere Verteilung der Nutzungsdichte. Da ein Teil der geplanten Bauten nicht innerhalb der Regelbauweise erstellt werden kann, hat sich die Eigentümerin entschieden, auf der Basis eines Richtprojektes den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan erarbeiten zu lassen.



B Planungsrechtliche Grundlagen

Mit Gestaltungsplänen werden 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 Mindestabständen abgewichen werden. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen (§ 83 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich PBG).

Gestaltungspläne werden von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt.

C Zielsetzung der Bauherrschaft

Der Private Gestaltungsplan zeigt auf, wie auf dem Areal an der Tannenstrasse eine ortsbaulich gute Bebauungsstruktur mit einer ansprechenden architektonischen Qualität, einer hochwertigen Umgebungsgestaltung und einer optimalen Erschliessung realisiert werden soll.

Im Besonderen

- soll ein vielfältiges Wohnangebot für Familien sowie Ein- und Mehrpersonenhaushalte geschaffen werden.
- soll einerseits der besonderen Lage am Siedlungsrand und am Haselbach Rechnung getragen sowie andererseits ein Übergang zur benachbarten Gewerbezone hergestellt werden.
- sollen die planerischen Randbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden.
- sollen qualitativ hochwertige Aussenräume sowie die Durchlässigkeit des Areals gewährleistet werden.

D Richtprojekt**Langhaus - Kurzhaus - Haus am Bach (Baufelder A-C)**

Die Volumina der grossen Häuser im Osten werden durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade gegliedert und die Länge damit gebrochen. Durchgänge im Erdgeschoss unterteilen die langen Volumen und verbinden die verschiedenen Bereiche (Siedlungsplatz und Obstgarten) miteinander.

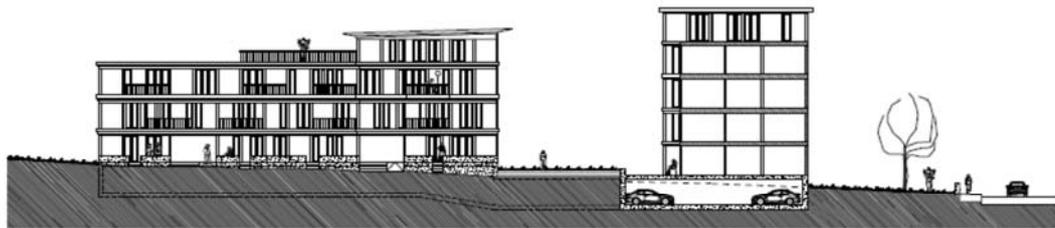
**Langhaus**

Als zentrales Haus am grossen Platz wird es zum Hauptbau. Das gedeckte Tenn als Erschliessungs- und Aufenthaltsraum, kann ein schützendes Dach vor dem Regen sein oder das grosse Bufett des Quartierfests aufnehmen.



Modellfoto Siedlungsplatz Ost

Loggien und Balkone gestalten die Fassade zum Hof. Sämtliche Hauseingänge sind zum Platz hin orientiert, und die Häuser werden über den Platz erschlossen.



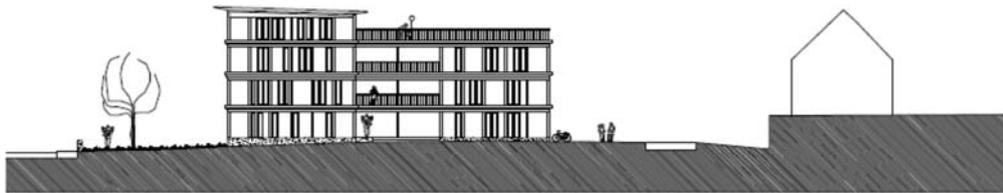
Haus am Bach

Typologisch schliesst es sich an die grossen Platzbauten an, antwortet mit seinen Geschossversprüngen aber auch auf die kleinmasstäblichere Bebauung der Siedlung Rägeboge. Im Zusammenspiel mit dem Haus am Bach entsteht im Spickel eine öffentliche Grünfläche, welche zum Verbindungsglied der zwei Teile wird. Eine Freifläche für Gemeinschaftsgärten, einen Spielplatz, Bänke oder eine Grillstelle.

Zum Wohnquartier hin werden die Baukörper in der Höhe gestuft, sodass sie sich der umliegenden Baumasse angleichen.



Modellfoto Blick auf Spielplatz

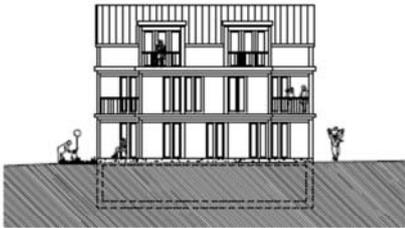


Kurzhaus

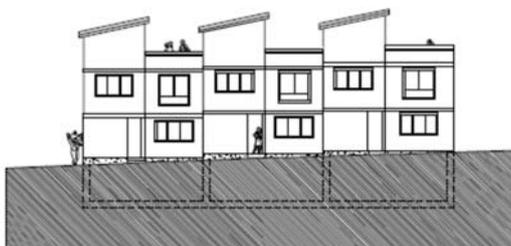
Das Kurzhaus schliesst den Platz in Richtung Süden ab und schafft durch seine Setzung ein Tor zur Wohnsiedlung. Durch die Lage der Gärten im Süden schafft es einen Übergang zu den bestehenden Gebäuden mit ihren Geräteschuppen.

Reihenhäuser - Mehrfamilienhäuser - Doppelhäuser (Baufelder D-K)

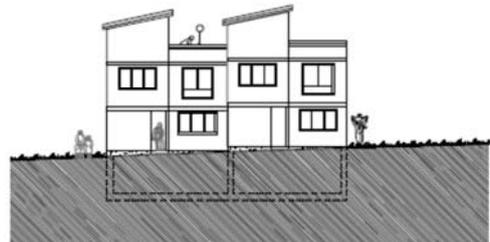
Im westlichen Parzellenteil nimmt die Körnung der Häuser den Massstab des bestehenden Einfamilienhausquartiers auf. Der Gedanke des Mehrgenerationenwohnens wird hier auf verschiedene Häuser (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungen sowie Doppel-Familienhäuser) verteilt.



Mehrfamilienhäuser



Reihenhäuser



In Analogie zu einem alten Weiler werden die Häuser kompakt an den Plätzen angeordnet, so dass möglichst viel freie Fläche entsteht. Dies führt zu differenzierten Aussenräumen und Privatsphäre rund um die Häuser.



Modellfoto Siedlungsplatz West

Modellfoto Blick von der Landschaft in
die Siedlung

E Gestaltungsplan

Nachfolgend werden die Vorschriften des Privaten Gestaltungsplans detailliert erläutert und Abweichungen zur neu am 7. September 2016 durch die Gemeindeversammlung festgesetzten kommunalen Bau- und Zonenordnung dargelegt.

Nutzweise (Art. 4)¹

Als Nutzung ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Speziell der Teil Ost eignet sich für Nutzungen wie Arztpraxen, Coiffeursalons, Gaststätten oder Betreuungseinrichtungen wie Hort, Kinderkrippen oder Ähnliches. Die kleineren Einheiten im westlichen Bereich dienen vorwiegend dem Wohnen (Mehrfamilienhäuser, Doppel-einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser).

Baubereiche für Hochbauten (Art. 5)

Im Gestaltungsplan sind insgesamt 10 Baubereiche mit Mantellinien definiert, innerhalb derer Hochbauten erstellt werden können. Im westlichen Teil befinden sich sieben und im östlichen Teil drei Baubereiche. Die grösseren Baubereiche im Osten bilden den Übergang der Gebäudevolumina zur benachbarten Gewerbezone. Um die Fassadenlängen in den Baubereichen A – C zu gliedern, sind in diesen Bereichen als gestalterisches Element Vor- oder Rücksprünge oder Ähnliches auf der Gebäudelängsseite vorzusehen.

Ausserhalb der Mantellinien sowie ausserhalb des Uferstreifens ist im Teil West eine max. 8 m² grosse Kleinstbaute (Geräteschuppen, Gartenhaus o.Ä.) sowie jeweils ein Velounterstand pro Wohneinheit bzw. pro Mehrfamilienhaus möglich. Um grosszügigere gemeinschaftliche und private Freiräume zu erhalten, werden die kommunalen Strassenabstände unterschritten (3.5 m statt 6 m Strassenabstand). Da eine unterirdische Parkierung vorgesehen ist, werden die an die Tannenstrasse/Ringstrasse angrenzenden Strassenräume nicht als Garagenvorfahrten benötigt. Im Osten werden die benötigten Nutzflächen in den Gebäudevolumen integriert. Wo die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken unterschritten sind, werden privatrechtliche Vereinbarungen getroffen (Näherbaurecht).

¹ Verweis auf den entsprechenden Artikel in den Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG

Abweichung zur Regelbauweise:

Gemäss § 83 Abs. 1 PBG darf von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Damit dem Weilergedanken nachgelebt und die Freiräume grosszügig gestaltet werden können,

- *wird der kantonale Strassenabstand von 6.0 m in den Baubereichen D, E, F und G unterstritten.*
- *wird auf die kommunalen Mehrlängenzuschläge verzichtet.*

Baubereiche für unterirdische Bauten (Art. 6)

Die Baubereiche für unterirdische Bauten liegen unter den Bereichen für Hochbauten sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche. Im Teil West soll die Tiefgarage über die gemeinschaftlichen Plätze erschlossen werden, neben den direkten Zugängen über die Häuser.

Baubereich Erschliessung/Gemeinschaftsschopf (Art. 7)

Der Baubereich Erschliessung/Gemeinschaftsschopf ist für Erschliessungsanlagen der Tiefgaragen (Lift und Treppenhaus). Pro Siedlungsplatz ist ein etwas Grösseres (max. 40 m²) unbeheiztes 3 m hohes Gebäude für die gemeinschaftliche Nutzung (z.B. für Velos, Festbänke o.Ä.) geplant, welches auch einen Beitrag zur Förderung der Gemeinschaft leisten soll.

Maximale Höhenkoten von Gebäuden / max. Gebäudehöhe (Art. 8)

Mit der Höhenkote wird die maximale Höhe der Hochbauten für den Osten definiert. Im Westen wird eine Gebäudehöhe definiert (7.5 m). Es kann ein weiteres Geschoss darüber realisiert werden, welches aufgrund der geänderten Bestimmungen nicht ganz derjenigen eines Dachgeschosses entspricht, um etwas mehr Spielraum gegenüber einem herkömmlichen Dachgeschoss sowie verschiedene Dachformen zu ermöglichen (vgl. Artikel Geschosse).

Abweichung von der Regelbauweise:

Gemäss Art. 7 der am 7. September 2016 neu festgesetzten Bau- und Zonenordnung dürfen Gebäude in der Zone W2B eine Gebäudehöhe von 7.5 m aufweisen. In Kombination mit Art. 29 Abs. 5 (Arealüberbauung) dürfen Gebäude eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von 17.5 m aufweisen. Um die Setzung der Gebäude innerhalb der bereits bestehenden Siedlung zu sichern, wurden Höhenkoten festgelegt, welche die gemäss Regelbauweise mögliche Gesamthöhe einhalten (17.43 m). Die Abweichung von der Regelbauweise zeigt sich im Verzicht auf die Festlegung einer Gebäudehöhe in den Baubereichen A – C.

Baumasse (Art. 9)

Pro Baubereich wird eine oberirdische Baumasse für die Volumina festgelegt.

Die Baumassen wurden wie folgt festgelegt:

Teil West:		Teil Ost:	
Baubereich D:	1'600 m ³	Baubereich A:	6'150 m ³
Baubereich E:	1'400 m ³	Baubereich B:	13'000 m ³
Baubereich F:	1'350 m ³	Baubereich C:	3'950 m ³
Baubereich G:	1'900 m ³		
Baubereich H:	1'450 m ³		
Baubereich I:	1'650 m ³		
Baubereich K:	2'300 m ³		
Total West:	11'650 m ³	Total Ost:	23'100 m ³

Die gesamte Baumasse beträgt damit 34'750 m³ inkl. Nutzungsübertragungen im Umfang von 908 m³, diejenige des Richtprojekts rund 31'000 m³, nach Regelbauweise wären ca. 28'581 m³ zulässig. Die durchschnittliche Baumassenziffer über den gesamten Perimeter liegt bei 2.55. Im Teil West beträgt die Baumassenziffer 2.03, im Teil Ost 2.94

Innerhalb der Teile Ost (Baubereiche A-C) und West (Baubereiche D-K) ist ein Ausnützungstransfer von max. 10 % zulässig.

Abweichung von der Regelbauweise:

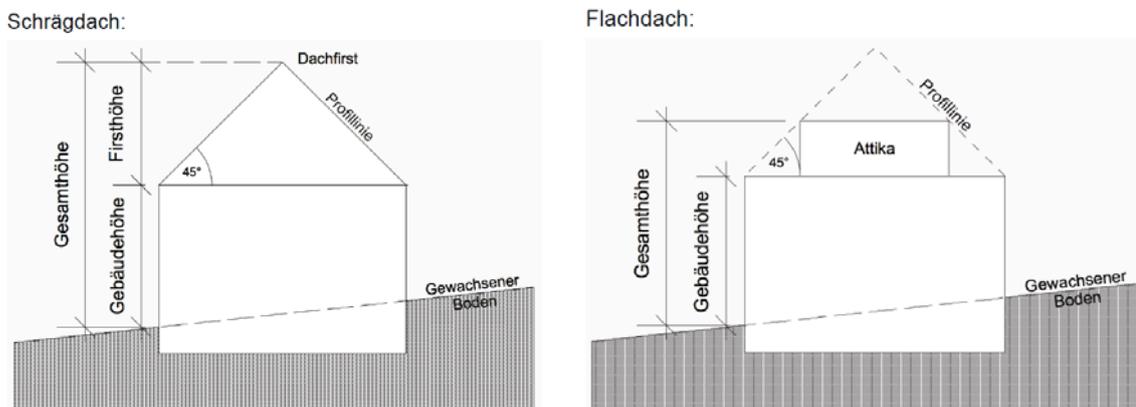
Gemäss Art. 7 der am 7. September 2016 neu festgesetzten Bau- und Zonenordnung ist in der Zone W2B eine Baumassenziffer von 2.1 m³/m² zulässig. In Kombination mit Art. 29 Abs. 4, welcher bei Arealüberbauungen einen Zuschlag von 15 % erlaubt, beträgt die Baumassenziffer 2.415 m³/m². Im Gestaltungsplan ist eine Gesamtbau- masse von 34'750 m³ definiert, dies entspricht einer Baumassenziffer von 2.55. Der durch die erhöhte Baumasse generierte Mehrwert wird im städtebaulichen Vertrag (siehe F) ausgeglichen.

Geschosse (Art. 10)

In den Baubereichen A und C sind maximal vier bzw. fünf Geschosse im Baubereich B zulässig. Bei den Baubereichen A, B und C darf jedoch das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten. Aus diesem Grund darf es nur maximal 50% der Gebäudegrundfläche beanspruchen, und im Baubereich B muss die Fläche zusätzlich auf mindestens zwei Volumen verteilt werden.

Zudem darf das oberste Geschoss in den Baubereichen A bis C nicht über die gesamte mögliche Geschossfläche zurückspringen. In Teilbereichen sollen die obersten Geschosse mit der Fassade bündig sein. In den Baubereichen A, B und C müssen die Volumen der obersten Geschosse in einem gestalterischen Bezug zu den unteren Volumen stehen. Damit soll verhindert werden, dass materiell und farblich abgesetzte «Attikageschosse» gebaut werden könnten.

Sind in den Baubereichen D bis K Schrägdächer vorgesehen, ist eine Gebäudehöhe von 7.5 m einzuhalten. Die Dachaufbauten dürfen max. 1/2 der Fassadenlänge betragen. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar. Sofern in den Baubereichen D bis K Flachdächer vorgesehen sind, muss das oberste Geschoss ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe 7.5 m unter 45° angelegt wird. Das oberste Geschoss darf das Profil auf max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge durchstossen und mit den darunterliegenden Geschossen fassadenbündig sein. Die Geschossfläche des obersten Geschosses darf bei Flachdächern max. 70 % der darunterliegenden Geschossfläche beanspruchen.



Abweichung von der Regelbauweise:

Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge sein. Im Gestaltungsplan wird dieses Mass auf die Hälfte der Fassadenlänge erhöht. Dieser Regelung ermöglicht die gegliederten Gebäude in den Baubereichen D – K.

Etappierung (Art. 11)

Etappierungen sind zulässig. Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht ungünstig präjudiziert.

Gestaltung, Freiräume (Art. 12, 13)

Im gesamten Geltungsbereich sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Mit dem Umgebungskonzept wird eine hochwertige Aussenraumgestaltung angestrebt, welche zur Qualität und der Belebung der neuen Siedlung beitragen soll.

Hausdurchgänge (Art. 14)

Aufgrund der ermöglichten Gebäudelänge im Baubereich B soll mindestens ein grosszügiger, offener Hausdurchgang entstehen, welcher sich auch über zwei Geschosse erstrecken kann.

Vorzone (Art. 15)

Als Vorzone wird derjenige Bereich bezeichnet, welcher den Übergangsbereich zwischen den Siedlungsplätzen und den Wohnbauten darstellt. Diesem Bereich ist besondere Beachtung zu schenken, um die Wohnqualität angrenzend an die Siedlungsplätze nicht zu schmälern. Mittels dieser Vorzone, die durch Sitzplätze, Laubengänge, Treppenhäuser, Balkone, Pergolas, Hochparterre und Ähnliches geschaffen werden kann, sind die Mehrfamilienhäuser von den Siedlungsplätzen zu trennen. Bei den Reiheneinfamilienhäusern und Doppeleinfamilienhäusern im Westen kann dieser Übergang mittels Vorgärten geschaffen werden. Velounterstände sind in den Vorzonen möglich.

Dächer (Art. 16)

Bei den Dachformen gibt es keine Einschränkungen, sie sind frei wählbar.

Privater Aussenraum (Art. 17)

Der private Aussenraum umfasst die Gärten der kleineren Mehrfamilien-, Doppeleinfamilien- oder Reihenhäuser. Im Areal West sind die Aussenräume, abgesehen von den Siedlungsplätzen und den Wegverbindungen, privat.

Gemeinschaftlicher Aussenraum (Art. 18)

Der gemeinschaftliche Aussenraum umfasst sämtliche Siedlungsplätze und die Grünräume im Bereich Ost. Der Grünraum entlang der Tannenstrasse, angrenzend an die Gewerbezone, soll durch die Bepflanzung mit Obstbäumen den Charakter des umliegenden Kulturlands ins Siedlungsgebiet tragen. Die Siedlungsplätze verfügen über die nötige Aufenthaltsqualität, damit sie zum Verweilen einladen. Um das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern, sind die Hauseingänge platzseitig (in der Vorzone) anzuordnen. Auf dem Platz Ost sorgen drei bis fünf Hochstammbäume für die nötige Beschattung. Im schraffierten Bereich auf dem Platz Ost wird das Anlegen von Gemeinschaftsgärten ermöglicht, was auch Boggiabahn, Grillstelle, Pflanzgärten und Ähnliches beinhalten kann. Besteht seitens der Bewohner kein Bedarf für Gemeinschaftsgärten, sind diese Flächen zu begrünen.

Öffentlicher Aussenraum (Art. 19)

Der öffentlich zugängliche Aussenraum ist das verbindende Element zwischen den Teilen Ost und West. In diesem Bereich ist ein naturnah gestalteter Spielbereich für Kinder zu schaffen (Verweis auf städtebaulichen Vertrag F), welcher nach Möglichkeit den angrenzenden Haselbach integriert. Zudem soll die Koexistenz von Langsamverkehr und Motorisierter Individualverkehr auf der Tannenstrasse/Ringstrasse speziell gefördert werden (evtl. Begegnungszone). Die Übergänge zwischen Aussenraum und Strasse sind deshalb aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen (Art. 20)

Allfällige Grundstückseinfriedungen sind einheitlich als Mauern, mittels Holzstaketenzaun oder in Kombination mit Sockel und Holzstaketenzaun mit einer maximalen Höhe von 1.2 m auszugestalten.

Terrainveränderungen (Art. 21)

Terrainveränderungen sind zulässig, solange sie zu einer besseren Lösung bezüglich Architektur, Erschliessung oder Umgebungsgestaltung beitragen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Umgebung haben.

Gewachsener Boden (Art. 22)

Im Teilbereich West wird das heute bestehende Terrain als Basis für den vorliegenden Höhenknotenplan genutzt. In diesem Bereich wurden in Zusammenhang mit der Siedlung Rägeboge sowie dem Bau der Tannenstrasse/Ringstrasse Terrainveränderungen (Aufschüttungen) vorgenommen, welche jedoch nicht als neues gewachsenes Terrain erklärt wurden. Ein Geometer hat deshalb das Terrain vor Ort vermessen, welches nun mit dem vorliegenden Gestaltungsplan als verbindlich erklärt wird. Im Teilbereich Ost war die Terrainfestsetzung der Baubewilligung vom 14. Januar 2009 die Basis für den vorliegenden Höhenknotenplan.

Uferstreifen Haselbach (Art. 23)

Der im Gestaltungsplan ausgeschiedene Uferstreifen Haselbach ist nach den Bestimmungen von Art. 41c Gewässerschutzverordnung nutzbar. Der Uferstreifen ist demzufolge von sämtlichen Bauten und Anlagen, auch von Terrassen und Vorplätzen, freizuhalten.

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Art. 24)

Es sind zwei Sammelgaragen vorgesehen, wobei diejenige für das Areal Ost (Baubereiche A bis C) von der Tannenstrasse her erschlossen ist und diejenige für das Areal West von der Tannenstrasse/Ringstrasse, zudem ist diese einzuhausen.

Zu- und Wegfahrt, provisorisch (Art. 25)

Im Rahmen einer Etappierung der sieben Baubereiche im Teil West wird eine provisorische Tiefgarageneinfahrt mit kombiniertem Containerstandort an der im Plan bezeichneten Stelle möglich. Diese ist jedoch im Zuge der Überbauung der Baubereiche F, G, H, I wieder rückzubauen.

Fusswegverbindungen (Art. 26)

Mit der Überbauung des Areals werden verschiedene, auch öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen erstellt, einerseits für die arealinterne Erschliessung aber auch zur besseren Vernetzung mit dem benachbarten Naherholungsgebiet.

Parkierung motorisierter Individualverkehr (Art. 27)

Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs ist in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen. Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen. Für das Areal Ost sind momentan 50 unterirdische Parkplätze und 5 oberirdische Besucherparkplätze geplant, für das Areal West sind es 37 unterirdische Parkplätze und 4 Besucherparkplätze. Die Besucherparkplätze können oberirdisch nahe bei den Siedlungsplätzen angrenzend an die Tannenstrasse/Ringstrasse erstellt werden. Die genaue Anzahl und Lage ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

Velos, Kinderwagen (Art. 28)

Die Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. sind genügend gross, gut zugänglich und abschliessbar auszugestalten. Für die Berechnung der Veloparkplätze ist ebenfalls die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen massgebend. Bei den Mehrfamilienhäusern in den Baubereichen A, B, C sind 2/3 der Abstellmöglichkeiten in den Gebäuden zu integrieren, um den Siedlungsplatz nicht zu stark durch Velounterstände zu beeinträchtigen.

Lärmschutz und Empfindlichkeitsstufe (Art. 29)

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41), was derjenigen der Wohnzone W2A bzw. W2B entspricht. Die Planungswerte werden eingehalten.

Energie (Art. 30)

Es sind mindestens die Energiewerte des jeweils gültigen Minergie-Standards einzuhalten. Andere Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch mindestens gleichwertige Ziele erreichen, sind zulässig. Ein Label ist nicht erforderlich.

Entwässerung (Art. 31)

Die Versickerung oder Ableitung des Meteorwassers erfolgt nach dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Embrach, hiernach wird der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert. Bei der Planung der Entwässerungsanlagen sind die VSA Richtlinie «Regenwasserentsorgung», die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL) und weitere Normen (SIA 431 und SN 592000) zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird die Entwässerung abschliessend definiert.

Hochwasser (Art. 32)

Die Gefahrenkarte liegt im Entwurf vor, darin ist ein Teil des Perimeters leicht bis mittel gefährdet. Mit den Vorschriften wird festgelegt, dass die Schutzmassnahmen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft liegen. Gleichzeitig wird mit einem Bachprojekt, welches in Erarbeitung ist, die Hochwassersituation verbessert (Verweis auf städtebaulichen Vertrag Ziff. 5.1).

Dachbegrünung (Art. 33)

Soweit Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie naturnah zu begrünen.

Abfall- und Abwasserentsorgung (Art. 34)

Die Container Standorte sind an den im Plan bezeichneten Stellen vorzusehen. Im Teil West ist der Standort mit der Erschliessung der Tiefgarage zu kombinieren.

Schlussbestimmungen (Art. 35)

Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

F Städtebaulicher Vertrag - Mehrwertabschöpfung

Durch die Genehmigung des Gestaltungsplanes werden Mehrwerte für die Bauherrschaft geschaffen. Die Bauherrschaft hat zugunsten der Bevölkerung von Embrach zusammen mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag ausgearbeitet, welcher den Mehrwertausgleich monetär regelt und die Zweckgebundenheit festlegt.

Für den Mehrwertausgleich stellt die Bauherrschaft der Gemeinde Embrach die Summe von Fr. 130'000.00 für die Realisierung nachfolgender Projekte zur Verfügung und gewährt eine partielle öffentliche Nutzung ihres Privateigentums:

- Kostenbeteiligung am Bachprojekt zur Erstellung der Hochwassersicherheit und Revitalisierung des Haselbaches
- Kostenbeteiligung an der Erstellung eines Kinderspielplatzes am Haselbach zu Gunsten der Öffentlichkeit.
- Erteilung von Fusswegrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit, um die Durchwegung und den Zugang zum Kinderspielplatz zu gewährleisten.

G Mitwirkung und Vorprüfung

Der Entwurf des Gestaltungsplanes lag vom 22. Januar 2016 bis zum 21.03.2016 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Planinhalten zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen zwei Einwendungen ein.

Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 30. September 2016 gibt über diese Auskunft.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplanentwurf den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. In diesem Rahmen sind keine Anträge zum Gestaltungsplan eingegangen.

Mit Schreiben vom 6. April 2016 haben die kantonalen Amtsstellen zu den Inhalten des privaten Gestaltungsplans Stellung genommen. Im Vorprüfungsschreiben sind Hinweise und Anträge enthalten, welche eingehend geprüft wurden und in die vorliegende Vorlage eingeflossen sind.

H Empfehlung

Der Gestaltungsplan wurde sehr detailliert und umfassend ausgearbeitet und schafft die Voraussetzungen für eine hochwertige Weiterentwicklung des Quartiers «Rägeboge». Die angedachte Siedlung – deren Qualitäten mit dem vorliegenden Gestaltungsplan verbindlich festgelegt werden – soll als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Zonen dienen und eine gesamtheitliche Entwicklung ermöglichen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorlage angemessen sowie zweck- und rechtmässig ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Privaten Gestaltungsplan Tannenstrasse zuzustimmen.

Embrach, 26. Oktober 2016

Gemeinderat Embrach

Erhard Büchi
Gemeindepräsident

Hans Peter Good
Gemeindeschreiber