

Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan Tannenstrasse

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Zürich, 30. September 2016



Auftraggeberin:

Erbengemeinschaft Geschwister Bächli

c/o Esther Büchi

Haldenstrasse 40

CH - 8424 Embrach

Auftragnehmerin:

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39

CH - 8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Öffentliche Auflage	4
1.2	Kantonale Vorprüfung	4
2	Einwendungen	5
2.1	Einwendung 1	5
2.2	Einwendung 2	5

1 Vorbemerkungen

1.1 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt, die Auflage startete am 22. Januar 2016. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Der Gemeinderat hat die Einwendungen, bzw. Anträge sorgfältig geprüft. Soweit er sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem «Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen» zu begründen. Nachfolgend sind alle Einwendungen in gekürzter Form wiedergegeben. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, muss jedoch nicht von der Baudirektion genehmigt werden.

1.2 Kantonale Vorprüfung

Der Kanton hat am 6. April 2016 zum Gestaltungsplan Tannenstrasse Stellung genommen.

In der Gesamtbeurteilung ist festgehalten, dass der Gestaltungsplan als zweckmässig und angemessen angesehen werden kann und das Richtprojekt städtebaulich überzeugt, indem auf den Kontext der Umgebung eingegangen wird und ausserdem eine hohe Wohnqualität erwartet werden kann.

Weiter wurde festgehalten, dass ein festsetzungsreifes Bachprojekt vorliegen muss, damit der Gestaltungsplan genehmigungsfähig ist. Grundsätzlich würde die Einhaltung der Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzgesetz mit dem entsprechenden Ausscheiden eines Uferstreifens und den notwendigen Massnahmen, bzw. Vorschriften gegen den Hochwasserschutz für den Gestaltungsplan reichen. Um nun die allseits gewünschte Bachrenaturierung nicht zu gefährden, bzw. das Gestaltungsplanverfahren nicht zu verzögern, muss das Bachprojekt so weit fortgeschritten sein, dass zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung im Dezember 2016 die interne Vernehmlassung der involvierten Fachstellen stattgefunden hat.

Die übrigen Anträge und Hinweise aus der Vorprüfung wurden eingehend geprüft. Die Anträge sind in die Vorlage eingeflossen, die Hinweise soweit sie als dienlich erachtet wurden.

2 Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen zwei Sammeleinwendungen ein, eine mit vier Unterschriften und eine von RA Hadorn von Hadorn, Hollenstein, Huber, Jost Rechtsanwälte, der diverse Grundeigentümer vertritt.

2.1 Einwendung 1

Antrag

Die Einfahrt zur unterirdischen Garage (vis à vis Haldenstrasse) sei an einen anderen Ort zu verlegen.

Begründung des Antrags

Die Einfahrt zur unterirdischen Garage liegt direkt vor unserer Haustür, so dass Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) erwartet werden.

Zudem werden Schäden am Haus durch die notwendige Pfählung erwartet.

Erwägungen Gemeinderat

Die Garageneinfahrt ist am erst möglichen Standort geplant und wird eingehaust, so dass die besagte Liegenschaft betreffend Immissionen nicht tangiert wird, da sich die Einfahrt nicht unmittelbar vor diesem Haus befindet. Zudem wird es zwei Garageneinfahrten geben, so dass der innere Ring der Tannenstrasse nur durch die Fahrzeuge der Bauten im Westen betroffen ist (ca. 20 Wohneinheiten).

Vor Baubeginn wird ein Rissprotokoll verfasst und bei Abschluss der Bauarbeiten werden allfällige Schäden durch die Bauherrschaft behoben.

Entscheid

Der Antrag wird aus den dargelegten Gründen abgelehnt.

Es wurde jedoch eine Präzisierung der Vorschriften vorgenommen, indem die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt als verbindlich erklärt wird.

2.2 Einwendung 2

Antrag

Die Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan «Tannenstrasse» sei zu verweigern und auf die Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Aufhebung der Gewässerabstandslinie sei zu verzichten.

Begründung des Antrags

Das Gestaltungsplangebiet liegt am Siedlungsrand und kann nicht als Übergangsgebiet zwischen Wohnzone und Gewerbezone bezeichnet werden.

Weder im geltenden Zonenplan noch im Revisionsentwurf ist das Gestaltungsplan-gebiet einer Gestaltungsplanpflicht unterworfen.

Die (kommunale) Gewässerabstandslinie sichert die Erholungsräume und die Landschaft entlang des Bachufers und hat gegenüber den Übergangsbestimmungen des Gewässerschutzgesetzes zusätzliche Zielsetzungen (Natur- und Landschaftsschutz, Sicherung Wiederherstellung des natürlichen Verlaufs). Auf die Aufhebung der Gewässerabstandslinie sei bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums durch den Kanton zu verzichten.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision soll das Gebiet neu der Wohnzone W2B zugewiesen werden und ab 4'000 m² Fläche wird neu eine Arealüberbauung ermöglicht, dies mit einem Bonus von 15% gegenüber der Ausnützung nach Regelbauweise (neu). Die mit dem Gestaltungsplan angestrebte Verdichtung wird durch die vorgesehene Revision der BZO erreicht, er erweist sich deshalb als überflüssig.

Die Tannenstrasse weist im Bereich des Rings kein Trottoir auf. Für mehr als 60 Wohneinheiten wäre jedoch ein solches erforderlich, weshalb die Erschliessung nicht ausreichend ist. Eine Begegnungszone ist zudem nicht festgelegt und könnte einen Verzicht auf ein Trottoir nicht rechtfertigen.

In den Baubereichen A, B, C sind nach den Vorschriften bis zu 17 m hohe Gebäude mit fünf, bzw. vier Geschossen zulässig. In der Gewerbezone ist eine Gebäudehöhe von 10 m, bzw. sind 3 Geschosse zulässig, weshalb die möglichen Bauten der Baubereiche A, B, C den Rahmen bei weitem sprengen.

Die Privilegien betreffend die Strassenabstände und die Dachaufbauten im Teil West sind unbegründet und nicht haltbar.

Erwägungen Gemeinderat

Die Grenze des gesamten Grundstücks ist 775 m lang, diejenige des Teils Ost 395 m, davon grenzen im Osten 39% an die Gewerbezone, 47% an die Wohnzone und 14% an die Landwirtschaftszone. Deshalb ist die Schlussfolgerung, dass die Bebauung im Teil Ost den Übergang von der Wohn- zur Gewerbezone bildet, richtig.

Im Areal West, welches über eine 440 m lange Grundstücksgrenze verfügt, grenzen 57% an die Wohnzone und 43% an die Landwirtschaftszone.

Die unterschiedlichen Gebäudetypologien in den Teilarealen, die Gebäudeanordnung sowie der hochwertige Freiraum schaffen einerseits einen hochwertigen Siedlungsrand und andererseits einen angemessenen Übergang zu den benachbarten Bauten.

Gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz können private Gestaltungspläne von Grundeigentümern aufgestellt werden, es braucht hierfür keine Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan.

Mit der Einhaltung der Übergangsbestimmungen (8.7 m) gemäss Gewässerschutz-

verordnung wird den genannten Absichten Rechnung getragen. Die kommunalen Gewässerlinien wurde mit 10 m sehr grosszügig dimensioniert, das AWEL befürwortet die Aufhebung letzterer, welche eines Gemeindeversammlungsbeschlusses bedarf. Ausserdem wird momentan das Vorprojekt Renaturierung des Haselbaches erarbeitet, welches zu Verbesserungen in den Bereichen Natur und Landschaft sowie Hochwasser führt. Diese Ausarbeitung des Bachprojekts erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen. Bis zur Gemeindeversammlung im Dezember 2016 sind die Absprachen so weit fortgeschritten, dass der hierfür notwendige Gewässerraum ersichtlich wird, was im Sinne des Antragsstellers ist (dieser ist nicht grösser als nach den Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung).

Mit der am 7. September 2016 durch die Gemeindeversammlung festgesetzten BZO ist im Rahmen einer Arealüberbauung (Mindestarealfläche 4'000 m²) eine BMZ von 2.415 (exkl. Nebenbauten) möglich. Gemäss Regelbauweise wäre mit den zulässigen Nebenbauten insgesamt eine Baumassenziffer von 2.5 möglich. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans Tannenstrasse, welcher mit der unterschiedlichen Bebauungsstruktur, Teil West BMZ 2.03 (ca. 20 Wohneinheiten) und Teil Ost BMZ 2.94 (ca. 55 Wohneinheiten), im Durchschnitt 2.55, adäquat auf die Umgebung eingeht, lassen sich die Qualitäten verbindlich regeln, dies im Gegensatz zu einer Arealüberbauung. Durch den Gestaltungsplan werden für die Bewohner, aber auch für die Bevölkerung Mehrwerte geschaffen (Bachrenaturierung, Wasserspielplatz, Durchwegung, grosse gemeinschaftliche Aussenräume). Ein finanzieller Mehrwertausgleich für die Gemeinde wurde zwischen der Gemeinde Embrach und der Grundeigentümerin ausgehandelt und vertraglich festgehalten. All dies liesse sich im Rahmen einer Arealüberbauung nicht einfordern. Ausserdem wäre eine verbindliche Differenzierung der Typologien zwischen Teil Ost und West nicht möglich, wodurch das Resultat wesentlich an Qualität verlieren würde.

Diejenigen Abweichungen des Gestaltungsplans, welche nach Regelbauweise und Arealüberbauung nicht möglich wären (Gebäudehöhe, Strassenabstände), tragen wesentlich zur einer guten Siedlungsentwicklung bei.

Mit dem Gestaltungsplan wird nur der Teil West mit ca. 20 Wohneinheiten über den Ring der Tannenstrasse erschlossen, zudem gelangen die Fahrzeuge am erst möglichen Ort in die Tiefgarage, wodurch eine minimale Belastung für die Nachbarn entsteht. Der Teil Ost mit ca. 55 Wohneinheiten wird direkt von der Tannenstrasse, gegenüber der Industriezone erschlossen, wodurch der Verkehr von Teil Ost nicht über den Ring führt. Somit stellt die Überbauung des Teils Ost keine Verkehrsbelastung dar. Mit der Regelbauweise hingegen wären mindestens doppelt so viele, d.h. mindestens 40 Wohneinheiten über die Tannenstrasse erschlossen.

Eine Begegnungszone wird durch die Kantonspolizei bewilligt, weshalb diese nicht im Rahmen des Gestaltungsplans festgesetzt werden kann. Seitens Grundeigentümerin und der Gemeinde ist die Umsetzung jedoch unbestritten und für die vorgesehene Anzahl Wohneinheiten unproblematisch. Mit der Begegnungszone wird die Koexis-

tenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmer erreicht und es werden fliessende Übergänge von den gemeinschaftlichen Aussenräumen zur Strasse geschaffen, wodurch ein Mehrwert für die Bewohner entsteht.

In den Baubereichen A und C (angrenzend an die Wohnzone) sind max. 12 m Gesamthöhe zulässig, wobei das oberste Geschoss max. 50% der Grundfläche betragen darf. Im Baubereich B sind max. 17 m möglich, wobei die Fläche des obersten Geschosses auch wiederum nur 50% der darunterliegenden Geschossfläche umfassen darf.

Mit der am 7. September 2016 durch die Gemeindeversammlung festgesetzten revidierten Bau- und Zonenordnung wurde das vorliegend betroffene Areal in eine W2B umgezont, wobei die Vorgabe der Geschossigkeit aufgehoben wurde und damit die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar wird. Ausserdem sind neu auch Flachdächer möglich. Mit der Möglichkeit der Arealüberbauung in der W2B gilt neben einem Baumassenzuschlag von 15% eine 3 m höhere Gebäude- bzw. Gesamthöhe, d.h. beispielsweise 10.5 m Gebäudehöhe und eine Firsthöhe von 7 m, was einer maximalen Gesamthöhe von 17.5 m entspricht. Die Gebäudelängen sind nicht beschränkt.

In der Gewerbezone beträgt die Gebäudehöhe 10 m und die Firsthöhe 7 m gemäss § 281 PBG, damit ist die max. Gesamthöhe bei 17 m. Die Gebäudelänge beträgt bis 92 m und die Baumasse 4.5. Diese Dimensionen werden auch im dichteren Teil Ost (BMZ 2.94) nicht erreicht. Die möglichen Bauten sind bezüglich Baumasse und Höhe angemessen und gut integrierbar.

Die an diesem Ort vorgesehene Verdichtung ist aufgrund der Zentrumsnähe raumplanerisch erwünscht und wird an dieser Lage deshalb sehr begrüsst.

Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016 zur Aufzoning von der W2A in die W2B wird an dieser Lage die Innenentwicklung gefördert. Innenentwicklung ist an zentralen gut erschlossenen Lagen zu fördern und ist ganz im Sinne der Raumplanungsstrategie von Bund, Kanton und Gemeinde.

Die städtebauliche Setzung im Teil West entspringt dem Weilergedanken, weshalb eine klare und lineare Trennung von Strasse, Vorgarten (Parkplatz), Gebäude nicht erwünscht ist. Im Gegenteil, mit grösseren und kleineren Strassenabständen soll die lockere Anordnung der Gebäude um einen Platz ermöglicht werden. Dies wird durch die unterirdischen Parkierung ermöglicht.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird eine gesamthafte bessere Lösung für den Geltungsbereich ermöglicht (Aussenraum, Städtebau, Architektur, Verkehr) und die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung erreicht.

Entscheid

Der Antrag wird aus den oben genannten Gründen abgelehnt.