

## Privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse»

---

### **A N T R A G**

---

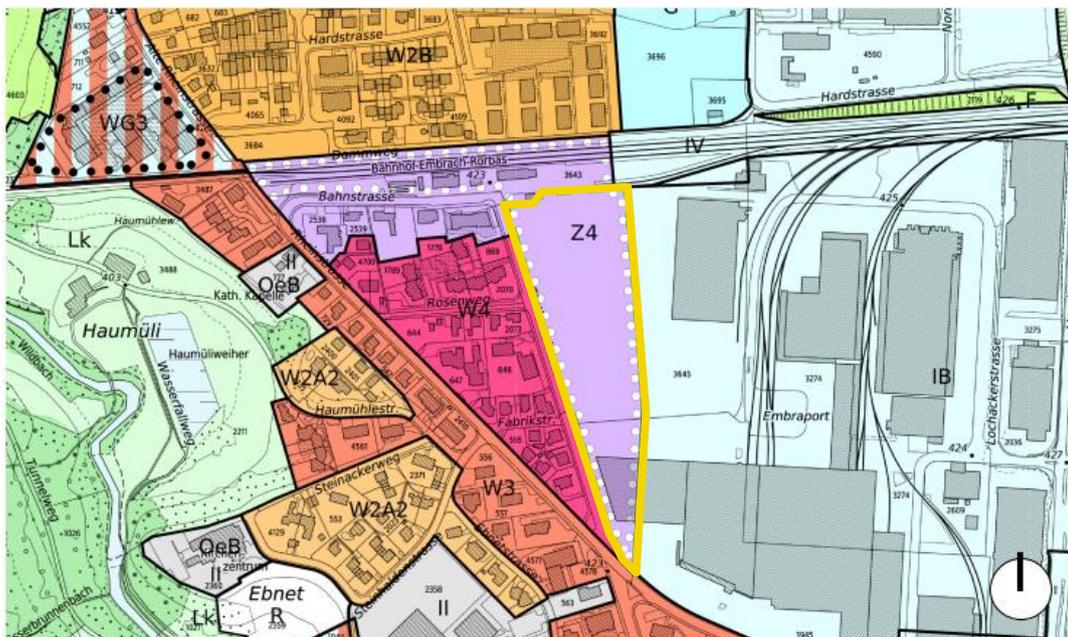
1. Gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 10 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 wird dem privaten Gestaltungsplan «Stationsstrasse» bestehend aus
  - Vorschriften
  - Situationsplan 1:1'000
  - Bericht nach § 47 RPVzugestimmt.
2. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion Kanton Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Stationsstrasse» zu genehmigen.
4. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

## Beleuchtender Bericht

### I. Ausgangslage

Im Zonenplan ist für das Gebiet in der Zentrumszone Z4 östlich der Stationsstrasse eine Gestaltungsplanpflicht vorgegeben. Um die Ziele zur Weiterentwicklung des Areals Embraport auf die neue Nutzung des heute brachliegenden Areals in der Zentrumszone abzustimmen, hat die Zürcher Freilager AG (ZF AG) den privaten Gestaltungsplan «Areal Embraport, Embrach» aufgestellt und den Perimeter auf freiwilliger Basis auf das gesamte Areal der ZF AG, inkl. Industriezone IB, ausgeweitet. Dieser Gestaltungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. Oktober 2021 (GRB 158) zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und zur öffentlichen Auflage und Anhörung gem. § 7 PBG freigegeben.

Gemäss der kantonalen Vorprüfung vom 11. März 2022 wurden seitens Kanton diverse Forderungen bezüglich detailliertem Richtprojekt sowie verschiedener Gutachten (Verkehr etc.) gestellt. Aufgrund dessen hat sich die Eigentümerschaft, in Absprache mit der Gemeinde, dazu entschieden, den Gestaltungsplanperimeter auf das Pflichtgebiet zu beschränken. Der Perimeter des nun vorliegenden privaten Gestaltungsplans «Stationenstrasse» (im nachstehenden Plan gelb umrandet) bezieht sich somit auf die in der Zentrumszone Z4 liegende Fläche gemäss Zonenplan.



Ausschnitt Zonenplan

## II. Erwägungen

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen sich die erklärten Ziele des Embraportareals, namentlich die ökologische sowie die ökonomische Weiterentwicklung, auch im reduzierten Perimeter niederschlagen. Zudem sollen die zukünftige Transformation des Areals in der Industriezone auf die Neuausrichtung des Embraports mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt und die Schnittstellen definiert werden.

Die geplanten Neubauten mit der verlangten Mischnutzung in der Zentrumszone (Gestaltungsplangebiet) sollen eine Verbindung zwischen Wohnen, Gewerbe und Industrie schaffen und dies sogleich mit dem benachbarten Bahnhofsbereich in Verbindung bringen. Für die zukünftige Planung bedarf es einer engen Zusammenarbeit zwischen der ZF AG, der Gemeinde sowie den Anstössern (insbesondere SBB). Da die geplante Nutzung und Aufteilung des Gestaltungsplanperimeters bereits heute auf dem Papier bekannt ist und die betroffenen Planer und Behörden frühzeitig in den Planungsprozess miteingebunden wurden, können die wichtigsten Rahmenbedingungen bereits festgelegt werden. Hierzu gehören auch die nachstehenden öffentlichen Interessen, die der Gestaltungsplan berücksichtigt:

- Anbindung an Bahnhofsbereich mit dritter Bushaltestelle
- Projektum ortsansässiges Gewerbe
- Schnittstelle Bahnhof/öffentliche Nutzung
- Gemeinschaftseinrichtungen und gesellschaftliche Anliegen z. B. KITA und Generationenwohnen

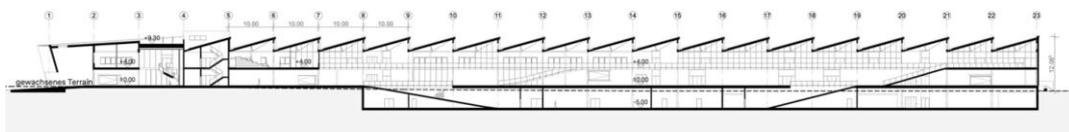


Ausschnitt Vorstudie Bahnhofplatz

Als verbindendes Element zwischen dem Industrieareal und den zukünftigen Wohn- und Gewerbebauten entlang der Stationstrasse soll im Teil Ost (Baubereich A) die neue Produktionshalle des zukünftigen Mieters, der Firma Kyburz, entstehen, die gleichzeitig auch einen Lärmschutzriegel zwischen Industrie und Wohnen darstellt. Aus Sicht der Firma Kyburz erfüllt die 210 m lange, 32 m breite und 12 m hohe Produktionshalle die Anforderungen an eine lange, ungewinkelte Produktionsstrasse, um den Produktionsablauf zu optimieren.



*Produktionshalle als Lärmschutzriegel*



*Längsschnitt Produktionshalle*



*Detail Längsschnitt Produktionshalle*



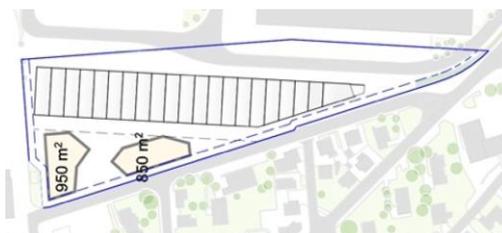
*Ausschnitte Fassadengestaltung Produktionshalle*

Für die Wohn- und Gewerbebauten entlang der Stationstrasse im Teil West (Baubereich B) liegt noch kein derart konkretes Vorprojekt vor. Dementsprechend werden mit dem Gestaltungsplan für diese Gebäude ein qualifiziertes Varianzverfahren verlangt und die Rahmenbedingungen festgeschrieben. Das mögliche Bauvolumen kann auf mindestens zwei bis maximal fünf Gebäude aufgeteilt werden. Die Gebäude dürfen maximal 50.00 m lang werden und haben einen Abstand zu Gebäuden inner- und ausserhalb des Baubereichs von mind. 7.00 m resp. 10.00 m auf der Hauptwohnseite einzuhalten. Ihre Gesamthöhe darf maximal 19.50 m betragen, wobei zur ortsbaulichen Akzentuierung punktuell eine Gesamthöhe bis maximal 21.50 m zugelassen wird, sofern der ortsbauliche Mehrwert mit dem Varianzverfahren aufgezeigt wird. Das Varianzverfahren wird durch ein qualifiziertes Fachgremium durchgeführt und begleitet, in welchem die Gemeinde mit beratender Stimme vertreten sein wird.

Die SBB wird den Bahnhof im Rahmen des behindertengerechten Ausbaus der Perronanlage und der Bushaltestellen ab Sommer 2023 umgestalten und aufwerten. Die Bahnstrasse wie auch das Gestaltungsplangebiet sind in dieses Konzept eingebunden. Im Gestaltungsplangebiet erhält der Anschlussbereich Bahnhof entsprechendes Gewicht. Im Erdgeschoss sollen daher publikumsbezogene Nutzungen entstehen.



Mögliche Anordnung von drei Wohn-/Gewerbebauten entlang der Stationstrasse



Minimalvariante mit zwei Gebäuden



Maximalvariante mit fünf Gebäuden

### III. Formelles

Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2021 die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Diese wurde am 14. Oktober 2022 in Kraft gesetzt und basiert auf den harmonisierten Baubegriffen. Die BZO 2021 bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Hierfür wird die ausserordentliche Gemeindeversammlung am 22. Februar 2023 einberufen.

### IV. Bau- und Nutzungsvorschriften

Für das Gebiet in der Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht fordert Art. 44 BZO neben der Grundvoraussetzung, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten sind, die Verfolgung der nachstehend genannten wesentlichen Ziele zur Entwicklung eines qualitativvollen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs, die im Gestaltungsplan entsprechend umgesetzt werden:

- Ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil:  
Das gegen die Stationsstrasse gerichtete Teilgebiet West (Baubereich B) soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Im Sinne der Zentrumsfunktion wird ein Anteil von mind. 5 % der gesamten Nutzfläche im Teilgebiet West für öffentliche Nutzungen wie Krippen, Gastronomie oder Gewerbe verlangt.
- Publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen:  
Mit dem Gestaltungsplan wird das Ziel verfolgt, publikumsbezogene Nutzungen an gut frequentierten Passantenlagen mindestens in der ersten Raumtiefe zu erhalten. Dabei bieten sich im Anschlussbereich Bahnhof in einem oder mehreren Gebäuden publikumsbezogene Nutzungen an. Das Angebot und die Nachfrage hinsichtlich Zielgruppen, Wohnungsprodukte, -grösse, -mix etc. sind im Vorfeld des verlangten Varianzverfahrens zu analysieren.
- Öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung:  
Besonderes Gewicht erhält der Anschlussbereich Bahnhof. Neben der vorerwähnten publikumsbezogenen Nutzung im Erdgeschoss ist dieser Bereich räumlich und gestalterisch auf die Realisierung der Bushaltestelle an der Stationsstrasse sowie der künftigen Bahnhofplatzgestaltung abzustimmen (Freiraumgestaltung, Bepflanzung, Bebauung, Erschliessung etc.). Die Koordination mit dem Projekt der SBB und der Gemeinde läuft.

- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch die Nutzung des öffentlichen Verkehrs:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und den Bushaltestellen wird für das Gestaltungsplangebiet basierend auf der Güteklasse 1 gemäss der Fahrzeugabstellplatzverordnung der massgebende Bedarf in Prozent (%) des Normbedarfs wie folgt festgelegt:

- |                   |            |           |
|-------------------|------------|-----------|
| - Bewohner        | mind. 55 % | max. 80 % |
| - Beschäftigte    | mind. 30 % | max. 45 % |
| - Besucher/Kunden | mind. 40 % | max. 60 % |

Mit dem Gestaltungsplan werden unter anderem auch die Vorschriften für Arealüberbauungen beansprucht, die wie folgt von der Regelbauweise abweichen:

Vorschrift	Regelbauweise	Arealüberbauung	Gestaltungsplan
Gesamthöhe max. m	16.50	(+3.00 m) 19.50	Bereich A 16.50 Bereich B <sup>1</sup> 19.50
Gebäuelänge max. m	50.00	---	Bereich A --- Bereich B 50.00
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.500	(+15 %) 5.175	5.175
Grünflächenziffer min.	15 %	15 %	15 %
Grosser Grundabstand min. m	10.00	10.00	Bereich A/B ---
Kleiner Grundabstand min. m	5.00	5.00	Bereich A/B <sup>2</sup> 5.00

<sup>1</sup> Zur ortsbaulichen Akzentuierung ist punktuell eine Gesamthöhe bis maximal 21.50 m zulässig, sofern der ortsbauliche Mehrwert mit dem Varianzverfahren aufgezeigt wird.

<sup>2</sup> Durch Baubereich definiert, der gegenüber Drittgrundstücken 5.00 m beträgt und gegenüber dem Areal Embraport auf 3.50 m reduziert wird (Näherbaurecht). Im Baubereich B ist zudem geregelt, dass die Gebäude einen Abstand zu Gebäuden inner- und ausserhalb des Baubereichs von mind. 7.00 m resp. 10.00 m auf der Hauptwohnseite einzuhalten haben.

## V. Öffentlichen Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG erfolgte vom 23. September bis 22. November 2022. Die Nachbargemeinden Bülach und Freienstein-Teufen sowie die übergeordnete Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) haben von der Vorlage zustimmend Kenntnis genommen.

Von Seiten der Bevölkerung sind keine Einwendungen eingegangen. Die SBB AG, als Eigentümerin des Bahnhofareals und direkte Anstösserin, hat sich am 25. Oktober 2022 zum Gestaltungsplan vernehmen lassen. Die entsprechenden Hinweise, soweit sie nicht bereits in den Gestaltungsplan eingeflossen sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festzusetzen und zu berücksichtigen.

Da keine formellen Einwendungen eingereicht worden sind, erübrigt sich ein ausführlicher Bericht über die berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen.

## **VI. Kantonale Vorprüfung**

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 23. November 2022 Stellung genommen. Die darin aufgeführten Auflagen und Empfehlungen sind entsprechend der Nachbesprechung vom 16. Dezember 2022 in die Vorlage eingeflossen.

## **VII. Genehmigung, Inkrafttreten**

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist der private Gestaltungsplan durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der kantonale und der kommunale Entscheid sind zu publizieren. Anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist, bevor das Inkrafttreten des Gestaltungsplans zu publizieren ist.

## **VIII. Schlusswort**

Die Zürcher Freilager AG hat den privaten Gestaltungsplan in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde aufgestellt. Mit dem Gestaltungsplan werden vollumfänglich die Vorgaben gemäss Art. 44 Abs. 3 BZO erfüllt und die öffentlichen Interessen berücksichtigt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Gestaltungsplan ein weiteres Planungsinstrument zu erhalten, um das Quartier um den Bahnhof Embrach-Rorbas attraktiv weiterentwickeln zu können.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem privaten Gestaltungsplan zuzustimmen.

Embrach, 9. Januar 2023 (GRB 7)

Gemeinderat Embrach

Rebekka Bernhardsgrütter  
Gemeindepräsidentin

Daniel von Büren  
Geschäftsführer