



Kanton Zürich, Gemeinde Embrach

# Privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse»

gemäss §§ 83 ff. PBG

## Vorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan, Mst. 1 :1000

Von der Grundeigentümerin Kat.- Nr. 4863 Zürcher Freilager AG aufgestellt am .....

**vertreten durch**

Jean-Claude Maissen, CEO

Frank Smits, CFO

.....

**Namens der Gemeindeversammlung**

Beschluss Nr. .... vom .....

Gemeindepräsidentin  
Rebekka Bernhardsgrütter

Gemeindeschreiber  
Daniel von Büren

.....

Von der Baudirektion genehmigt am .....

Für die Baudirektion .....

BDV-Nr. ....

Erstellungs- / Druckdatum 4. Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	4
	Art. 3 Geltendes Recht	5
<b>B</b>	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften</b>	<b>5</b>
	Art. 4 Teilgebiet Ost	5
	Art. 5 Teilgebiet West	5
	Art. 6 Kleinbauten und Anlagen	6
	Art. 7 Wohnanteil	6
<b>C</b>	<b>Freiraum</b>	<b>7</b>
	Art. 8 Prinzipien Freiraum Teilgebiet West	7
	Art. 9 Anschlussbereich Bahnhof	7
	Art. 10 Anschlussbereich Embraport	7
	Art. 11 Vorzone	8
<b>D</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>8</b>
	Art. 12 Grundsatz	8
	Art. 13 Dachflächen	8
<b>E</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>8</b>
	Art. 14 Motorisierter Verkehr	8
	Art. 15 Autoabstellplätze	9
	Art. 16 Zweiradabstellplätze	9
	Art. 17 Wegnetz	9
<b>F</b>	<b>Umwelt</b>	<b>10</b>
	Art. 18 Entwässerung	10
	Art. 19 Lärmempfindlichkeitsstufen	10
	Art. 20 Lichtemissionen	10
	Art. 21 Abfallentsorgung	10
	Art. 22 Energieversorgung	10
<b>G</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>10</b>
	Art. 23 Etappierung	10
	Art. 24 Inkrafttreten	11



## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

- <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan «Stationsstrasse» (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie Art. 44 Abs. 3 BZO die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines qualitativ vollen Zentrums mit den folgenden Zielen:
- a. städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,
  - b. dichte Bauweise,
  - c. eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung,
  - d. eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
  - e. publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,
  - f. öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
  - g. die Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,
  - h. eine zweckmässige Erschliessung der Baubereiche unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung,
  - i. die Erstellung eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel,
  - j. die Sicherstellung geeigneter Lärmschutzmassnahmen,
  - k. das Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.
- <sup>2</sup> Zusätzlich bezweckt der Gestaltungsplan:
- a. die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines Gewerbeneubaus im Teilgebiet Ost,
  - b. die Sicherung eines qualitativ vollen Zwischenstandes und die Verpflichtung für ein Varianzverfahren im Teilgebiet West.

### Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000 zusammen.
- <sup>2</sup> Die Vorschriften des Gestaltungsplans gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

### **Art. 3 Geltendes Recht**

- <sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen BZO.
- <sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- <sup>3</sup> Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen ab dem 1. März 2017 zur Anwendung.

## **B Bau- und Nutzungsvorschriften**

### **Art. 4 Teilgebiet Ost**

- <sup>1</sup> Im Baubereich A dürfen max. zwei Gebäude angeordnet werden.
- <sup>2</sup> Ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Baubereich A ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden.
- <sup>3</sup> Einzelne Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker, Treppen und dergleichen bis höchstens 3,0 m Auskragung ab der erstellten Fassade dürfen über die Baubereichsbegrenzungen auskragen, jedoch nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge.
- <sup>4</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe ist 16.50 m. Untergeordnete, technisch bedingte Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung dürfen über die festgelegte Gesamthöhe hinausragen.
- <sup>5</sup> Die maximal zulässige Baumasse ist 67'000 m<sup>3</sup>.
- <sup>6</sup> Die Längsfassade gegenüber dem Teilgebiet West ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, zu begrünen.
- <sup>7</sup> Der Hauptzugang ist an einer gut auffindbaren und zugänglichen Stelle anzuordnen.

### **Art. 5 Teilgebiet West**

- <sup>1</sup> Für das Teilgebiet West ist ein qualifiziertes Varianzverfahren mit mindestens drei Planungsteams aus mindestens den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur und unter der Begleitung eines qualifizierten Fachgremiums durchzuführen. Die in Abs. 2 formulierten Grundmasse und die in Abs. 3 formulierten Prinzipien sind zwingende Vorgaben für das Varianzverfahren und sind auch im überbauten Endzustand einzuhalten.
- <sup>2</sup> Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Baubereich B angeordnet werden, sofern sie aus dem unter Art. 5 Abs. 1 geforderten Varianzverfahren hervorgehen.
- <sup>3</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen einzuhalten. Gegenüber von Bauten ausserhalb des Baubereichs B gelten keine Abstandsvorschriften.
- <sup>4</sup> Es gelten folgende Grundmasse:
  - a. Im Baubereich B sind mindestens zwei und maximal fünf Gebäude anzuordnen.

- b. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 19.50 m. Zur ortsbaulichen Akzentuierung ist punktuell eine Gesamthöhe bis maximal 21.50 m zulässig, sofern der ortsbauliche Mehrwert mit dem Varianzverfahren aufgezeigt wird. Untergeordnete, technisch bedingte Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung dürfen über die festgelegte Gesamthöhe hinausragen.
  - c. Es gilt eine maximale Gebäudelänge von 50.00 m.
  - d. Innerhalb des Baubereichs B und gegenüber von Bauten ausserhalb des Baubereichs B hat der Gebäudeabstand mindestens 7.00 m bzw. 10.00 m auf der Hauptwohnseite zu betragen. Der Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag gelangt nicht zur Anwendung.
  - e. Die maximal zulässige Baumasse ist 37'700 m<sup>3</sup>.
- <sup>5</sup> Für den Baubereich B gelten folgende Prinzipien bezüglich Bau und Nutzung:
- a. Gebäude sind so anzuordnen, dass die räumliche, optische und klimatische Durchlässigkeit gewährleistet ist.
  - b. Gebäude sind so zu gestalten, dass die Hauseingänge gut auffindbar und zugänglich sind.
  - c. Es ist mindestens ein Gebäude mit der Fassadenlinie an oder in den Anschlussbereich Bahnhof gemäss Art. 9 zu stellen, um den zukünftigen öffentlichen Bahnhofplatz im und nördlich des Anschlussbereichs Bahnhof zu fassen.
  - d. In mindestens einem Gebäude an Passantenlagen am oder im Anschlussbereich Bahnhof sind im Erdgeschoss mindestens in der ersten Raumtiefe publikumsbezogene Nutzungen anzuordnen.

## **Art. 6 Kleinbauten und Anlagen**

Kleinbauten und Anlagen sind unter Einhaltung der besonders guten Gestaltung gemäss Art. 12 im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## **Art. 7 Wohnanteil**

- <sup>1</sup> Der Wohnanteil im Geltungsbereich darf maximal  $\frac{2}{3}$  der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen.
- <sup>2</sup> Der minimale Gewerbeanteil im Teilgebiet West beträgt 5 % der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Teilgebiets West.
- <sup>3</sup> Der Wohnanteil kann im Teilgebiet West konzentriert werden.
- <sup>4</sup> Im Erdgeschoss ist, wenn immer möglich und sinnvoll keine Wohnnutzung zu realisieren. Insbesondere nicht zulässig ist eine Wohnnutzung:
  - a. an gut frequentierten und publikumsbezogenen Lagen im Erdgeschoss und
  - b. in den zum Baubereich Ost orientierten Lagen im Erdgeschoss.
- <sup>5</sup> Durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss dürfen keine ortsbaulich fragwürdigen Situationen entstehen.

## C Freiraum

### Art. 8 Prinzipien Freiraum Teilgebiet West

- <sup>1</sup> Für das Teilgebiet West gelten folgende Prinzipien bezüglich Freiraum, welche zwingende Vorgaben für das Varianzverfahren sind und für den überbauten Endzustand gelten:
  - a. Es sind mindestens zwei gemeinschaftlich nutzbare Freiräume mit einer Fläche von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche des Teilgebiets West zu etablieren. Diese Bereiche dienen der gemeinschaftlichen Benutzung (zum Beispiel zum Spielen, der Bewegung und Begegnung sowie dem Verweilen und Rückzug) und sind öffentlich zugänglich.
  - b. Es ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung, welche eine künftige Verschärfung der klimatischen Bedingungen antizipiert, vorzusehen.
  - c. Pro 250 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (inkl. Gebäudeflächen) ist ein Baum zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der rechnerisch erforderlichen Bäume ist als grosskronige, schnittfähige Laubbäume zu pflanzen.
  - d. Im Bereich unterbauter Flächen ist eine durchgehende Überdeckung von mind. 1.50 m zu gewährleisten.
  - e. Mindestens 20 % der anrechenbaren, nicht überbauten Grundstücksfläche im Teilgebiet West sind von Unterbauungen freizuhalten. Diese dienen der Erbringung hoher Qualitäten in Bezug auf Bepflanzung, Ökologie und Lokalklima. Sie sind an geeigneten Lagen anzuordnen.
  - f. Private Aussenräume sind in ihrer Gestaltung auf den gemeinsamen Freiraum abzustimmen.

### Art. 9 Anschlussbereich Bahnhof

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan mit Anschlussbereich Bahnhof bezeichnete Fläche ist als öffentlich zugängliche Fläche zu gestalten und auf die angrenzende Bebauung mit publikumsbezogener Nutzung im Erdgeschoss gemäss Art. 5, Abs. 5, lit. d abzustimmen.
- <sup>2</sup> Der Anschlussbereich Bahnhof ist räumlich und gestalterisch auf die Realisierung der Bushaltestelle an der Stationsstrasse sowie den künftigen Bahnhofplatz nördlich des Geltungsbereichs abzustimmen (Freiraumgestaltung, Bepflanzung, Bebauung etc.).
- <sup>3</sup> Es ist eine angemessene Bepflanzung mit mittel- bis grosskronigen, schnittfähigen Laubbäumen sicherzustellen.

### Art. 10 Anschlussbereich Embraport

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan mit Anschlussbereich Embraport bezeichnete Fläche dient insbesondere der oberirdischen Parkierung, Anlieferung und Erschliessung und als Hauptzugang im Teilgebiet Ost.
- <sup>2</sup> Es sind mind. 10 % zu begrünen.
- <sup>3</sup> Es ist eine angemessene Bepflanzung mit mittel- bis grosskronigen, schnittfähigen Laubbäumen sicherzustellen.

## **Art. 11 Vorzone**

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan mit Vorzone bezeichnete Fläche dient insbesondere der Anordnung von Zweiradabstellplätzen und dem Übergang zwischen Baubereich A und der Stationsstrasse und ist entsprechend den angrenzenden Nutzungen besonders gut zu gestalten.
- <sup>2</sup> Die Vorzone ist auf die Umgestaltung der Stationsstrasse abzustimmen.
- <sup>3</sup> Sie ist zu begrünen und es ist eine angemessene Bepflanzung mit mittel- bis grosskronigen, schnittfähigen Laubbäumen sicherzustellen.

## **D Gestaltung**

### **Art. 12 Grundsatz**

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung der Funktion der Zentrumszone eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

### **Art. 13 Dachflächen**

- <sup>1</sup> Technisch bedingte Aufbauten sind so weit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden, um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.
- <sup>2</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich der Flachdächer von Hauptgebäuden ist als Retentionsvolumen zu nutzen und zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, sind die Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen.
- <sup>3</sup> Ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten.

## **E Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 14 Motorisierter Verkehr**

- <sup>1</sup> Im Teilgebiet Ost erfolgt die Zu- und Wegfahrt für Anlieferung und oberirdische Abstellplätze an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Zusätzlich können oberirdische Abstellplätze an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ab der Stationsstrasse erschlossen werden.
- <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt über das benachbarte Grundstück bedarf eines Fahrwegrechts, welches im Grundbuch einzutragen ist. Der Grundbucheintrag muss zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen.
- <sup>3</sup> Im Teilgebiet West erfolgen die Anlieferung und die Zu- und Wegfahrten zu Tiefgaragen ab der Stationsstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

## Art. 15 Autoabstellplätze

- <sup>1</sup> Der Normbedarf für Motorfahrzeuge berechnet sich nach der rechtskräftigen Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Embrach.
- <sup>2</sup> Für das Gestaltungsplangebiet wird 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 %
- <sup>3</sup> Der Mindestbedarf für Wohnbauten (1 Parkplatz pro Wohnung) gemäss der Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Embrach findet keine Anwendung.
- <sup>4</sup> Für autoarme Nutzungen kann der Minimalabstellplatzbedarf für Bewohnende sowie für Beschäftigte abweichend von den Vorgaben der Fahrzeugabstellplatzverordnung im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden. Mindestens mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.
- <sup>5</sup> Die Autoabstellplätze für Beschäftigte des Teilgebiets Ost können ausserhalb vom Geltungsbereich angeordnet werden. Der dauernde Bestand dieser Abstellplätze ist durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans sicherzustellen. Die Abstellplätze sind bis zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.
- <sup>6</sup> Innerhalb des Anschlussbereichs Embraport sind oberirdisch maximal 25 Autoabstellplätze für Kunden und Beschäftigte zulässig. Diese sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen.
- <sup>7</sup> Die Anordnung der Autoabstellplätze des Teilgebiets West hat grundsätzlich unterirdisch in einer Tiefgarage zu erfolgen. Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist oberirdisch an leicht zugänglicher Lage für Besuchende und Kunden vorzusehen.

## Art. 16 Zweiradabstellplätze

- <sup>1</sup> Die Mindestanzahl Zweiradabstellplätze berechnet sich nach der rechtskräftigen Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Embrach.
- <sup>2</sup> Die Zweiradabstellplätze sind gut erreichbar anzuordnen. Mindestens 25 % sind im Aussenbereich witterungsgeschützt oder im Erdgeschoss im Gebäudeinnern anzuordnen.

## Art. 17 Wegnetz

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fuss- und Velowegverbindung in Nord-Süd-Richtung ist als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten sowie baulich- und betrieblich zu unterhalten.
- <sup>2</sup> Im Teilgebiet West sind mindestens zwei Fusswegverbindungen in Ost-West-Richtung vorzusehen, welche an der Stationsstrasse an die öffentliche Wegverbindung anknüpfen.

## **F Umwelt**

### **Art. 18 Entwässerung**

- <sup>1</sup> Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Abwasser (Regenwasser) ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss den geltenden Bestimmungen in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- <sup>2</sup> Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer abzuleiten.
- <sup>3</sup> Mit jedem Baugesuch für Neubauten ist der zuständigen Behörde ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Teilgebiet einzureichen, welches auch die Retentionsflächen ausweist.

### **Art. 19 Lärmempfindlichkeitsstufen**

Im Teilgebiet Ost gelten die Belastungsgrenzwerte der ES III und im Teilgebiet West die Belastungsgrenzwerte der ES II gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV).

### **Art. 20 Lichtemissionen**

Die Aussenbeleuchtung ist nach der Norm SIA 491 (SN 586 491) «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» so zu planen und auszuführen, dass lästige oder schädliche Auswirkungen der Lichtemissionen auf die Umwelt und die Nachbarschaft vermieden werden.

### **Art. 21 Abfallentsorgung**

- <sup>1</sup> Die Entsorgung von Abfall, Grüngut und Wertstoffen richtet sich nach den Vollzugsbestimmungen zur Abfallverordnung der Gemeinde Embrach.
- <sup>2</sup> Die Entsorgungsanlagen sind in geeigneter Weise zusammen zu fassen, gut zugänglich anzuordnen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

### **Art. 22 Energieversorgung**

Für den Geltungsbereich ist mit dem ersten Baugesuch ein Energiekonzept einzureichen.

## **G Schlussbestimmungen**

### **Art. 23 Etappierung**

- <sup>1</sup> Das Gebäude im Baubereich A muss vor Bezug der Gebäude im Teilgebiet West erstellt sein. Im Teilgebiet West ist eine Etappierung zulässig.

- <sup>2</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist unter Berücksichtigung von Art. 12 ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept für den Zwischenzustand über den brach liegenden Bereich im Teilgebiet West einzureichen.
- <sup>3</sup> Die Durchwegung für zu Fuss Gehende gemäss Art. 17 ist jederzeit sicherzustellen. Temporäre Wege bspw. in Form von Trampelpfaden sind zulässig.
- <sup>4</sup> Die Abstimmung auf die geplante Bushaltestelle und den angrenzenden Bahnhofplatz hat bereits im Zwischenzustand zu erfolgen.

#### **Art. 24 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan wird mit Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.