

B1.04	Nutzungsplanung	150
B1.04.02	Bau- und Zonenordnung, Teilbauordnungen, Gestaltungspläne	
	Privater Gestaltungsplan "Stationsstrasse"	2022-256
	Verabschiedung zuhanden kantonaler Vorprüfung und Freigabe zur öffentlichen Auflage und Anhörung gem. § 7 PBG	

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.

Der private Gestaltungsplan «Areal Embraport, Embrach» 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 verschiedenen 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 eingereichten privaten Gestaltungsplans «Stationsstrasse» bezieht sich somit auf die in der Zentrumszone Z4 liegende Fläche gemäss Zonenplan.

Erwägungen

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die erklärten Ziele des Embraportareals, namentlich die ökologische sowie die ökonomische Weiterentwicklung, sich auch im reduzierten Perimeter niederschlagen. Zudem soll 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 Bahnhofsareal in Verbindung bringen. Dies soll mit einer offenen Gestaltung und gemeinsam genutzten Infrastrukturen optimal umgesetzt werden.

Für die zukünftige Planung bedarf es einer engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde sowie auch mit den betroffenen Fachstellen und Anstössern (z.B. 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 Rahmenbedingen bereits festgelegt werden.

Sitzung vom 14. September 2022

Des Weiteren berücksichtigt der Gestaltungsplan folgende öffentliche Interessen:

- Bushaltestelle Bahnhof
- Projektraum ortsansässiges Gewerbe
- Schnittstelle Bahnhof/öffentl. Nutzung
- Gemeinschaftseinrichtungen z. B. KITA und Wohnen im Alter

Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2021 die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Fahrzeugabstellplatzverordnung (PP-VO) festgesetzt. Die kantonale Genehmigung liegt vor. Die Publikation der Genehmigung erfolgte am 2. September 2022. Mit der Rechtskraft kann nach Ablauf der Rekursfrist von 30 Tagen gerechnet werden. Der Gestaltungsplan basiert daher vollumfänglich auf der neuen BZO sowie der neuen PP-VO.

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Hierfür wird eine außerordentliche Gemeindeversammlung am 22. Februar 2023 einberufen werden.

B e s c h l u s s :

1. Dem von der Zürcher Freilager AG festgesetzten privaten Gestaltungsplan «Stationsstrasse» bestehend aus

- Vorschriften
- Situationsplan 1:1'000
- Bericht nach § 47 RPV

wird zugestimmt. Er wird zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und zur öffentlichen Auflage sowie zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger freigegeben.

2. Die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), wird um **fristgerechte** Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans ersucht.
3. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die weiteren formellen Prozesse durchzuführen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich (2-fach)
 - b) B1.04.02
5. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) Gemeindeingenieur (gi-embrach@gossweiler.com)
 - b) RV B+P
 - c) AL B+I

PROTOKOLL
GEMEINDERAT

3

Sitzung vom 14. September 2022

6. Mitteilung per E-Mail an:
- a) Stadtrat Bülach (info@buelach.ch)
 - b) Gemeinderat Winkel (info@winkel.ch)
 - c) Gemeinderat Lufingen (gemeindeverwaltung@lufingen.ch)
 - d) Gemeinderat Oberembrach (gemeinde@oberembrach.ch)
 - e) Gemeinderat Pfungen (stephan.bruegel@pfungen.ch)
 - f) Gemeinderat Dättlikon (kanzlei@daettlikon.ch)
 - g) Gemeinderat Freienstein-Teufen (info@freienstein-teufen.ch)
 - h) Gemeinderat Rorbas (gemeindeverwaltung@rorbas.ch)
 - i) Planungsgruppe Zürcher Unterland (pzu@eglisau.ch)
 - j) Gemeindeingenieur (gi-embrach@gossweiler.com)

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 15. September 2022 vbd/bs

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Geschäftsführer

Versandt am: 15. September 2022