



Kanton Zürich, Gemeinde Embrach

# Privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse»

gemäss §§ 83 ff. PBG

## Vorschriften

Entwurf für die öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung 31. August 2022

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

.....

**Zustimmung der Gemeindeversammlung**

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

Gemeindepräsidentin  
Rebekka Bernhardsgrütter

Gemeindeschreiber  
Daniel von Büren

.....

Von der Baudirektion genehmigt am .....

Für die Baudirektion .....

BDV-Nr. ....

## 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                    | 4         |
| <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            | 5         |
|          | Art. 7 Wohnanteil                         | 6         |
| <b>C</b> | <b>Freiraum</b>                           | <b>6</b>  |
|          | Art. 8 Grundsatz Freiraum Teilgebiet West | 6         |
|          | Art. 9 Anschlussbereich Bahnhof           | 6         |
|          | Art. 10 Anschlussbereich Embraport        | 6         |
|          | Art. 11 Vorzone                           | 7         |
| <b>D</b> | <b>Gestaltung</b>                         | <b>7</b>  |
|          | Art. 12 Grundsatz                         | 7         |
|          | Art. 13 Dachflächen                       | 7         |
| <b>E</b> | <b>Erschliessung und Parkierung</b>       | <b>7</b>  |
|          | Art. 14 Motorisierter Verkehr             | 7         |
|          | Art. 15 Autoabstellplätze                 | 8         |
|          | Art. 16 Zweiradabstellplätze              | 8         |
|          | Art. 17 Wegnetz                           | 8         |
| <b>F</b> | <b>Umwelt</b>                             | <b>9</b>  |
|          | Art. 18 Entwässerung                      | 9         |
|          | Art. 19 Lärmempfindlichkeitsstufen        | 9         |
|          | Art. 20 Lichtemissionen                   | 9         |
|          | Art. 21 Abfallentsorgung                  | 9         |
|          | Art. 22 Energieversorgung                 | 9         |
| <b>G</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>                | <b>10</b> |
|          | Art. 23 Etappierung                       | 10        |
|          | Art. 24 Inkrafttreten                     | 10        |

**Hinweis BZO**

*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 erfolgt 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.*

## **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 und für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch besonders guten Überbauung.
- <sup>2</sup> Zusätzlich zu den in Art. 44 Abs. 3 BZO aufgeführten Zielen bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere
  - a. die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines Gewerboneubaus im Teilgebiet Ost,
  - b. die Sicherung eines qualitativ vollen Zwischenstandes und die Verpflichtung für ein Varianzverfahren im Teilgebiet West,
  - c. die Sicherung eines öffentlich zugänglichen Bereichs als Übergang zum Bahnhof,
  - d. die räumliche und gestalterische Abstimmung auf die geplante Bushaltestelle an der Stationsstrasse sowie den künftigen Bahnhofplatz nördlich des Gestaltungsplans.

### **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> Ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Baubereich A ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe ist 16.50 m. Untergeordnete, technisch bedingte Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung dürfen über den gebauten Dachabschluss hinausragen.
- <sup>3</sup> Einzelne Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker, Treppen und dergleichen bis höchstens 3,0 m Auskrugung ab der erstellten Fassade dürfen über die Baubereichsbegrenzungen auskragen, jedoch nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge.
- <sup>4</sup> Die maximal zulässige Baumasse ist 67'000 m<sup>3</sup>.
- <sup>5</sup> Die Längsfassade gegenüber dem Teilgebiet West ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, zu begrünen.

### 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.
- <sup>2</sup> Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Teilgebiet West angeordnet werden, sofern sie aus dem unter Abs. 1 geforderten Varianzverfahren hervorgehen. Es gelten folgende Grundmasse:
  - a. Die maximal zulässige Baumasse ist 37'700 m<sup>3</sup>.
  - b. Die maximal zulässige Gesamthöhe ist 21.50 m. Untergeordnete, technisch bedingte Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung dürfen über den gebauten Dachabschluss hinausragen.
- <sup>3</sup> Für das Varianzverfahren gelten folgende Prinzipien bezüglich Bau und Nutzung:
  - a. Es sind mindestens 2 Gebäude zu erstellen. Die räumliche, optische und klimatische Durchlässigkeit muss gewährleistet sein.
  - b. Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie einladend in Erscheinung treten und die Adressen gut auffindbar sind.
  - c. Es ist ein Gebäude an den Anschlussbereich Bahnhof gemäss Art. 9 zu stellen, welches den Raum definiert.
  - d. An der frequentierten Passantenlage ist im Erdgeschoss ist eine publikumsbezogene Nutzung 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 Wohnanteil kann im Teil West konzentriert werden, darf aber 95 % der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Teilbereichs West nicht übersteigen.

## **C Freiraum**

### **Art. 8 Grundsatz Freiraum Teilgebiet West**

- <sup>1</sup> Es sind mindestens zwei gemeinschaftlich nutzbare Freiräume mit einer Fläche von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche des Teilbereichs 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.
- <sup>2</sup> Es ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung, welche eine künftige Verschärfung der klimatischen Bedingungen antizipiert, vorzusehen. Pro 750 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche des Teilbereichs West ist ein grosskroniger, schnittfähiger Laubbaum zu pflanzen.
- <sup>3</sup> In den Bereichen der grosskronigen, schnittfähigen Laubbäume, gemäss Siegerprojekt aus dem Varianzverfahren, ist auf eine Unterbauung zu verzichten oder eine Überdeckung unterbauter Flächen von mind. 1.50 m zu gewährleisten.
- <sup>4</sup> 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 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> 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 über den Anschlussbereich Embraport. Zusätzlich können oberirdische Abstellplätze ab der Stationsstrasse erschlossen werden.
- <sup>2</sup> Im Teilgebiet West erfolgt die Anlieferung und die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ab der Stationsstrasse.

## 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. In diesem Fall ist mit dem ersten Baugesuch das Mobilitätskonzept einzureichen.
- <sup>5</sup> Die Autoabstellplätze können ausserhalb vom Geltungsbereich angeordnet werden. Der dauernde Bestand dieser Abstellplätze ist durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn sicherzustellen. Die Abstellplätze sind bis zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.
- <sup>6</sup> Oberirdische Autoabstellplätze für Kunden sowie Beschäftigte sind innerhalb des Anschlussbereichs Embraport zulässig.
- <sup>7</sup> Die Anordnung der Autoabstellplätze für Bewohnwonnende und Besuchende des Teilgebiets West hat grundsätzlich unterirdisch in einer Tiefgarage zu erfolgen. Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist oberirdisch an leicht zugänglicher Lage für Besuchende 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. Ein mind. 25 % sind im Aussenbereich witterungsgeschützt oder im Erdgeschoss im Gebäudeinnern anzuordnen.

## Art. 17 Wegnetz

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Wegverbindung 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 Querverbindungen in Ost-West-Richtung vorzusehen, welche die 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 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> Eine etappierte Realisierung ist zulässig.
- <sup>2</sup> Die Etappierung ist mit dem ersten Baugesuch aufzuzeigen.
- <sup>3</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist unter Berücksichtigung von Art. 12 ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept über den brach liegenden Teil einzureichen.
- <sup>4</sup> Die Durchwegung gemäss Art. 17 ist sicherzustellen. Temporäre Wege bspw. in Form von Trampelpfaden sind zulässig.
- <sup>5</sup> Die Abstimmung auf die geplante Bushaltestelle hat 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 PBC.