

VERFÜGUNG

vom 11. Mai 2011

Hüntwangen. Privater Gestaltungsplan «Bauelenzelg»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Hüntwangen hat am 25. Februar 2010 dem privaten Gestaltungsplan «Bauelenzelg» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechstkraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 12. Januar 2011 sowie des Bezirksrates Bülach vom 7. April 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Juli 2010 ersucht die Gemeinde Hüntwangen um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Bauelenzelg» sollen auf dem gemeindeeigenen Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Fachmarkzentrums geschaffen werden. Das Areal liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüntwangen in der Gewerbezone und teilweise im Perimeter des Lärmgestaltungsplans «Bauelenzelg», welcher von der Baudirektion am 18. Juni 2007 genehmigt wurde. Mit Verfügung ARV/126/2008 vom 20. November 2008 hat die Baudirektion eine Revision der Bau- und Zonenordnung genehmigt. Ziel dieser Revision war eine gute Durchmischung des Gewerbegebiets Bauelenzelg zu ermöglichen.

Der vorliegende Gestaltungsplan legt insbesondere die Baubereiche, die Erschliessung, die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie rudimentäre Gestaltungsanforderungen fest und hebt die in der Grundordnung festgelegte maximale Gebäudelänge auf.

A. Formelles

Der Gemeinderat Hüntwangen hat den Gestaltungsplan nach der Gemeindeversammlung mit folgenden Bestimmungen ergänzt:

Art. 1: „[...] Zusätzlich wird der Gestaltungsspielraum durch ein verbindliches Richtprojekt (Anhang A) begrenzt.“

Art. 5 Abs. 2: „Die Bauten und Anlagen haben den MINERGIE®-Standard zu erfüllen.“

Art. 9 Abs. 2: „Die maximale Verkaufsfläche eines Einzelgeschäfts beträgt je 2'000 m². Die gesamte Verkaufsfläche der verschiedenen Läden beträgt maximal 3'600m². Aussenverkaufsflächen und Mall zählen zur Verkaufsfläche, nicht jedoch Anlieferung, Lager, Sanitäreinrichtungen und Durchgänge.“

Art. 16 Abs. 2: „[...] Das im Anhang A beigelegte Richtprojekt ist diesbezüglich verbindlich.“

Art. 17: „[...] Oblichter und Solaranlagen innerhalb der begrünter Fläche werden als Begrünung angerechnet.“

Die vom Gemeinderat vorgenommenen Anpassungen überschreiten grundsätzlich die von der Gemeindeversammlung beschlossene Kompetenzdelegation, wonach der Gemeinderat Änderungen am Gestaltungsplan namens der Gemeindeversammlung zustimmen kann, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Aufgrund der nachträglich eingereichten Unterlagen ist jedoch davon auszugehen, dass die Gemeindeversammlung über das konkret geplante Vorhaben umfassend informiert worden ist und auch den aufgeführten geänderten Bestimmungen zugestimmt hätte. Ebenso ist nicht ersichtlich, welche Interessen Dritter durch diese nachträgliche Anpassung des Gestaltungsplanes verletzt werden.

Die Ergänzung von Art. 9 dient der Klärung. Damit wird zum einen verdeutlicht, dass sich Art. 20 der Bau- und Zonenordnung, der bestimmt, dass Grossländen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 2'000 m² zulässig sind, nur auf Einzelgeschäfte und nicht auch auf Zusammenfassungen bezieht (vgl. § 4 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung II [LS 700.22]). Zum andern wird die zulässige Verkaufsfläche im Gestaltungsplanperimeter begrenzt. Insgesamt werden mit den Änderungen keine anderen bzw. mehr Nutzungsmöglichkeiten geschaffen als ursprünglich vorgesehen.

Unter diesen Umständen erachtet es die Baudirektion als formellen Leerlauf, wenn der Gestaltungsplan mit den erwähnten nachträglichen Änderungen nochmals der Gemeindeversammlung unterbreitet werden müsste.

B. Materielles

Das Amt für Raumentwicklung hat in seinem Vorprüfungsbericht das Gewerbegebiet Bauelenzelg für einen Einkaufschwerpunkt als nicht geeignet betrachtet. Es läge bezogen auf den Siedlungskörper und die Wohngebiete von Eglisau peripher. Mit dieser Anlage bzw. mit dieser Planung würde der Ortskern von Eglisau als Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt empfindlich geschwächt, was den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (RPG) widersprechen würde, wonach gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG günstige Voraussetzungen für die Versorgung von Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden sollen.

Die Baudirektion hat deshalb gemeinsam mit den 5 Gemeinden des Rafzerfeldes sowie der Planungsgruppe Zürcher Unterland im Rahmen von insgesamt drei Workshops die bestehende Versorgungssituation im Rafzerfeld analysiert und die diesbezüglichen Herausforderungen evaluiert. Diese Analyse hat gezeigt, dass die im Rafzerfeld für die zur Versorgung stehenden Verkaufsflächen im Bereich Food gemessen am Schweizer Mittel deutlich zu tief ist; der Bereich Non-Food ist kaum vertreten. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird ermöglicht, dass diese Defizite in der Versorgungssituation verbessert werden können. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das beim Brückenkopf Nord in Eglisau bestehende Verkaufsgeschäft aufgrund unbefriedigender Umsatzzahlen in naher Zukunft schliessen wird. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass für den langfristigen Erhalt des Charakters des Städtlis Eglisau und des Dorfkerns von Rafz tragfähige Lösungen gefunden werden müssen. Des Weiteren wurde festgestellt, dass mit Ausnahme eines ausgewählten Anbieters mit Non-Food-Angebot im Gebiet Bauelenzelg keine weiteren Verkaufsgeschäfte zweckmässig und gewünscht sind. Zusammenfassend ergibt sich, dass der private Gestaltungsplan «Bauelenzelg» den raumplanerischen Zielsetzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG, wonach günstige Voraussetzungen für die Versorgung von Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden sollen, nicht widerspricht.

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:1'000, den Gestaltungsplanbestimmungen sowie den Erläuterungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Bauelenzelg», welchem die Gemeindeversammlung Hüntwangen am 25. Februar 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Hüntwangen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III Mitteilung an die Gemeinde Hüntwangen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die WS Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach (Nachführungsstelle).

Zürich, den 11. Mai 2011
101185/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

Kanton Zürich
Gemeinde Hüntwangen

Genehmigung

Privater Gestaltungsplan Bauelenzelg 1 : 1000

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am **25. Feb. 2010**

Der Präsident:

W. ...



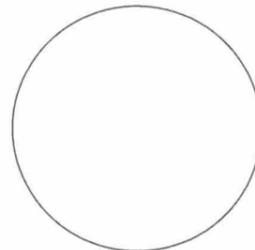
Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt mit Entscheid Nr. **72/11**

vom **11. Mai 2011**

A. Zimmerhall



Datum

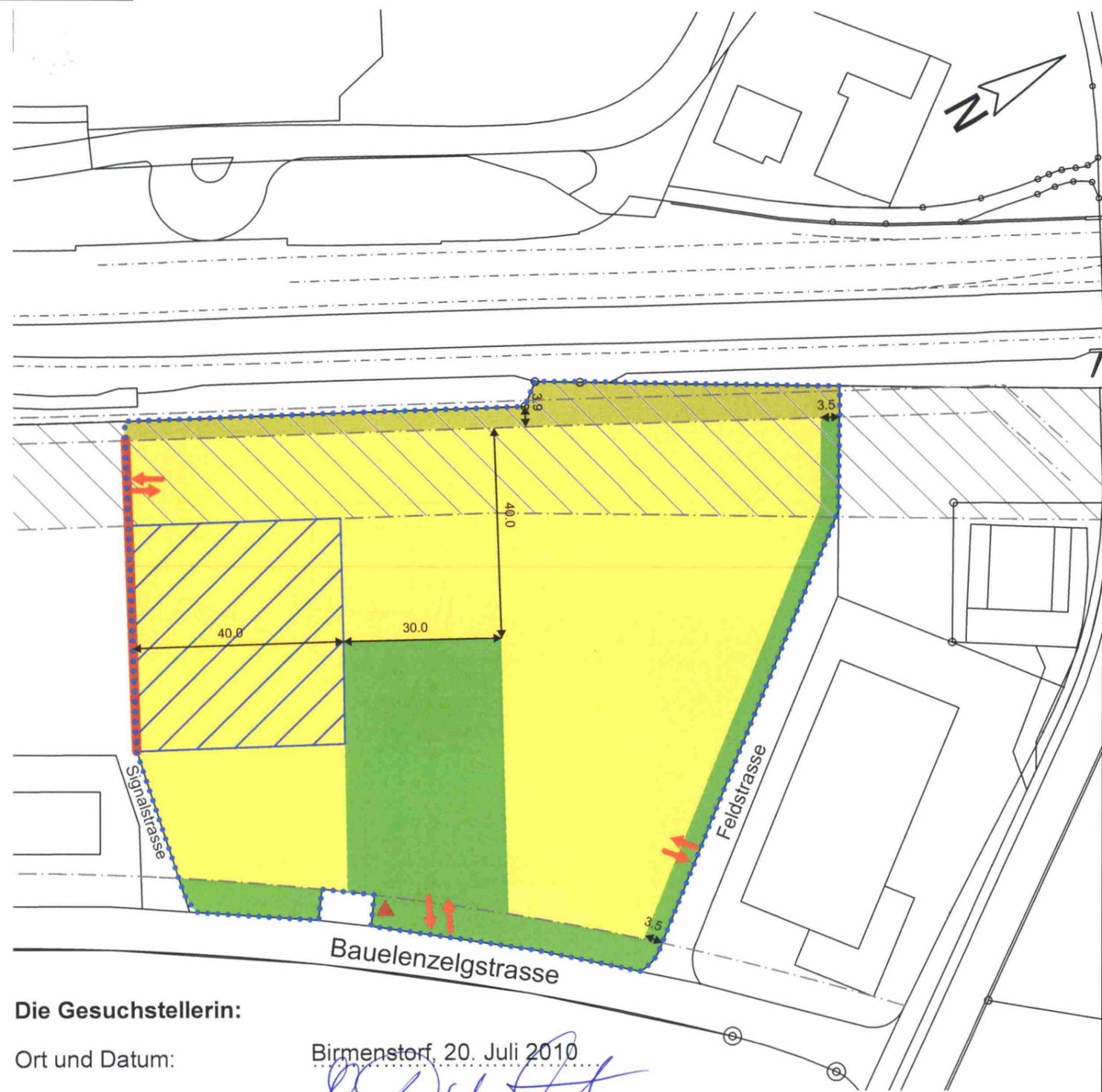
Unterschrift



Ein Unternehmen der suisseplan Gruppe

Oerlikonstrasse 88 ♦ 8057 Zürich
Tel 044 850 61 00 ♦ Fax 044 315 17 18
tspzuerich@tspartner.ch ♦ www.tspartner.ch

| | | |
|---------------------------|---|------------------------|
| Aufr.-Nr.: 11.3100 | Plandatum: 06.07.10 | Änderungsdatum / File: |
| Sachbearb.: TM/AH/BB | Plangrösse: 30 x 42 | |
| Gezeichnet: TM | File: T:_TSP\Daten_Auftraggeber\331... Hüntwangen\113100 Gestaltungsplan Bauelenzelg\30 Vorprüfung\Pläne | |



Die Gesuchstellerin:

Ort und Datum:

Birmenstorf, 20. Juli 2010

Unterschrift

[Signature]
Freyler Projektentwicklung AG

verbindliche Einträge

- Geltungsbereich (Art. 2)
- Baubereich (Art. 5)
- Grünbereich (Art. 10)
- Erschliessungs- und Parkierungsbereich (Art. 11)
- Pylon (Art. 11)
- Bereich mögliche Bushaltestelle (Art. 12)
- Fussgängerverbindung (Art. 15)

orientierende Einträge

- Situation
- Massnahmen gegen Eisenbahnlärm
- Baulinie (Quartierplan)
- Mögliche Zu- / Wegfahrten (Art. 14)



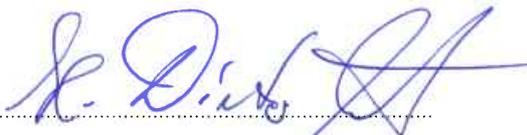
Kanton Zürich
Gemeinde Hüntwangen

Genehmigung

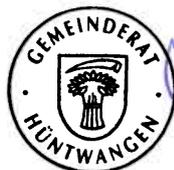
Privater Gestaltungsplan Bauelementg Bestimmungen

Ort und Datum: Hüntwangen, 20. Juli 2010

Die Gesuchstellerin:

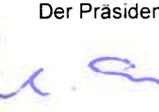

.....
Freyler Projektentwicklung AG

Die Grundeigentümerin:
Kat.-Nr. 1947



GEMEINDERAT HÜNTWANGEN

Der Präsident: Der Schreiber:

 
Kurt Erb Manuel Frei

Antrag des Gemeinderates vom:

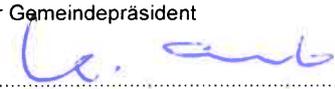
12. Januar 2010

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

25. Februar 2010

Namens der Gemeindeversammlung von Hüntwangen:

Der Gemeindepräsident


.....

Der Gemeindeschreiber

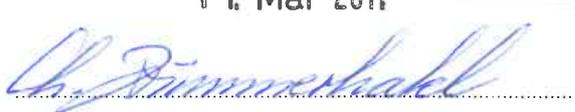

.....

von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am:

11. Mai 2010

BDV Nr. 72111

Namens der Baudirektion:


.....

06. Juli 2010

Theo Stierli + Partner AG, Oerlikonerstrasse 88, 8057 Zürich

Die Gemeindeversammlung Hüntwangen erlässt gestützt auf Art. 86 PBG den privaten Gestaltungsplan Buelenzelg.

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Buelenzelg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums geschaffen. Der Gestaltungsplan bezweckt einen gegenüber der Bau- und Zonenordnung erhöhten Spielraum bezüglich der Gebäudelänge sowie der Freiflächenziffer. Im Gegenzug soll eine gute Gestaltung der neu zu erstellenden Gebäude erreicht und die maximale Gebäudehöhe auf rund 10 m reduziert werden. Für den Perimeter des Gestaltungsplanes werden Gestaltungsvorschriften erlassen. Zusätzlich wird der Gestaltungsspielraum durch ein verbindliches Richtprojekt (Anhang A) begrenzt.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan Buelenzelg setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen, dem zugehörigen Situationsplan 1:1'000 sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV (informativer Teil) zusammen.

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Buelenzelg ist im Situationsplan festgehalten.

Art. 3 Geltendes Recht

Das vom Gestaltungsplan umfasste Gebiet liegt in der Gewerbezone G. Wo der Gestaltungsplan keine eigenen Regelungen vorsieht, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüntwangen. Übergeordnetes kantonales Recht, namentlich das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG), und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

2 Lärmschutz

Art. 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe und Massnahmen gegen Eisenbahnlärm

Es gelten die Bestimmungen des von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 18. Juni 2007 genehmigten privaten Gestaltungsplans „Lärmschutz Buelenzelg“.

3 Bebauung und Nutzung

Art. 5 Baubereich, Bauten und Anlagen

Massive Bauten dürfen nur im dafür vorgesehenen Baubereich gemäss Situationsplan erstellt werden.

Die Bauten und Anlagen haben den MINERGIE®-Standard zu erfüllen.

Vordächer dürfen nicht über den Baubereich hinausragen.

Anfallendes Regenwasser ist, sofern zulässig, vor Ort zu versickern.

Art. 6 Grenz- und Gebäudeabstände

Es gelten die Abstandsvorschriften gemäss Bau- und Zonenordnung.

Vorbehältlich einwandfreier bautechnischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse müssen innerhalb des Baubereichs keine Gebäudeabstände beachtet werden. Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Gegenüber der Signalstrasse kann der Grenzabstand gemäss Bau- und Zonenordnung unterschritten werden.

Art. 7 Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge von 60 m gemäss Bau- und Zonenordnung darf überschritten werden, sofern die jeweiligen Fassaden mittels Rücksprüngen und gestalterischen Elementen mindestens alle 55 m unterteilt werden.

Art. 8 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe darf die Kote 402.00 m.ü.M. nicht übersteigen.

Art. 9 Nutzung, Verkaufsflächen

Zulässig sind alle gemäss Bau- und Zonenordnung für die Gewerbezone G vorgesehenen Nutzungen.

Die maximale Verkaufsfläche eines Einzelgeschäftes beträgt je 2'000 m². Die gesamte Verkaufsfläche der verschiedenen Läden beträgt maximal 3'600 m². Ausserverkaufsflächen und Mall zählen zur Verkaufsfläche, nicht jedoch Anlieferung, Lager, Sanitäreinrichtungen und Durchgänge.

Art. 10 Grünbereich

Innerhalb des Grünbereichs sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

4 Erschliessung und Parkierung

Art. 11 Erschliessungs- und Parkierungsbereich

Im Erschliessungs- und Parkierungsbereich dürfen Parkplätze für Personal und Kunden erstellt werden. Die Parkplätze sind, abgesehen vom Ausstiegsbereich zwischen den einzelnen Parkfeldern, mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszubilden.

Flächen im Erschliessungs- und Parkierungsbereich, welche nicht als Parkplätze oder deren Zufahrt genutzt werden, sind zu begrünen und mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Kleine Unterstände mit einer Grundfläche von maximal 20 m² sind im Erschliessungs- und Parkierungsbereich gestattet, sofern sie der Aufbewahrung von Einkaufswagen dienen.

Anfallendes Regenwasser ist sofern zulässig vor Ort zu versickern.

Am bezeichneten Standort kann ein Pylon erstellt werden. Dessen Höhe darf die Kote von 405.00 m.ü.M. nicht übersteigen.

Art. 12 Bushaltestelle

Innerhalb des Bereichs Bushaltestelle muss die Möglichkeit zur Unterbringung einer Bushaltestelle bestehen bleiben.

Art. 13 Dimensionierung und Gestaltung

Sofern die kantonalen Bestimmungen nichts anderes vorschreiben, sind Ein- und Ausfahrten gemäss VSS-Norm SN 640 050 zu dimensionieren und Parkplätze gemäss VSS-Norm SN 640 291a zu gestalten und zu dimensionieren.

Art. 14 Grundstückserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt grundsätzlich über die Bauelenzelgstrasse. Je nach Bebauungskonzept sind die Zulieferung sowie zusätzliche Zu- und Wegfahrten auch über die Signalstrasse und die Feldstrasse möglich.

Art. 15 Fussgängerverbindung

Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Fläche muss eine Fussgängerverbindung zwischen der Signalstrasse und dem Erschliessungs- und Parkierungsbereich erfolgen.

5 Gestaltung

Art. 16 Erscheinungsbild

Bauten und Anlagen müssen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

Bei der Wahl der Dimensionen und Proportionen einzelner Gebäudeteile sowie der Fassadenerhöhungen und Werbetafeln ist das Gesamterscheinungsbild zu wahren und eine Einheitlichkeit anzustreben. Dasselbe gilt für die Wahl von Materialien und Farben. Das im Anhang A beigefügte Richtprojekt ist diesbezüglich verbindlich.

Bei einer Gebäudelänge von mehr als 60 m sind die Fassaden im Sinne von Art. 7 dieser Bestimmungen zu gestalten.

Art. 17 Flachdächer

Flachdächer sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Oblichter und Solaranlagen innerhalb der begrüneten Fläche werden als Begrünung angerechnet.

Art. 18 Oblichter und technisch bedingte Aufbauten

Oblichter sind auf sämtlichen Bauten im Baubereich gestattet, sofern sie eine Höhe von 2,5 m nicht übersteigen.

Technisch bedingte Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken und gestalterisch bestmöglich zu verbergen. Sie dürfen maximal 2,5 m hoch sein.

Art. 19 Freiflächenziffer

Die Freiflächenziffer muss mindestens 10.0 % betragen.

6 Schlussbestimmung

Art. 20 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Bauelementzettel tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Hüntwangen

Genehmigung

Privater Gestaltungsplan Bauelement

Bericht

einschliesslich Bericht gemäss Art.47 RPV

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|----------|
| 1 Ausgangslage _____ | 3 |
| 2 Planungsablauf _____ | 4 |
| 3 Ziele _____ | 4 |
| 4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan mit Bestimmungen _____ | 4 |
| 4.1 Privater Gestaltungsplan „Lärmschutz Bauelenzelg“ _____ | 5 |
| 4.2 Bebauung und Nutzung _____ | 5 |
| 4.3 Erschliessung und Parkierung _____ | 6 |
| 4.4 Gestaltung _____ | 7 |
| 5 Bericht gemäss Art. 47 RPV _____ | 7 |
| 5.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung _____ | 7 |
| 5.2 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes _____ | 8 |
| 5.3 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes _____ | 8 |
| 6 Richplanprojekt _____ | 9 |

1 Ausgangslage

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Bauelenzelg liegt auf der Parzelle Nr. 1947 der Gemeinde Hüntwangen. Diese ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüntwangen (BZO) der Gewerbezone G zugeteilt.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Bauelenzelg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums geschaffen. Dabei soll ein erhöhter Spielraum bezüglich der Regelung von Gebäudelänge und Freiflächenziffer bestehen. Im Gegenzug werden in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der neu zu erstellenden Gebäude festgelegt, sowie eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf rund 10 m reduziert. Ferner soll die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr deutlich verbessert werden.

Das geplante Nahversorgungszentrum umfasst mehrere Läden, vom Detailhändler über die Drogerie bis zum Baumarkt sowie ein Café (vgl. Situation des Vorprojektes im Anhang A). Es wird zudem eine Durchmischung bezüglich Ladengrössen sowie der Produkte angestrebt. Insbesondere ist auch ein Laden für den täglichen Gebrauch inkl. Lebensmittel vorgesehen. Keiner der Läden weist mehr je für sich als 2'000 m² Verkaufsfläche auf. Die gesamte Verkaufsfläche der verschiedenen Läden beträgt maximal 3'600 m².

Das Bebauungskonzept sieht einen U-förmigen Baukörper vor. Die Hauptgebäude sollen parallel zur bestehenden Bahnlinie verlaufen. In der Mitte der beiden U-Schenkel ist der Autoparkplatz vorgesehen. Es sind einfache rationale Baukörper vorgesehen.

Gemäss dem Bericht nach Art. 47 RPV zur *Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gewerbezone Bauelenzelg und Industriezone Baulhau* vom 22. März 2007 ist "aus Sicht der Gemeinde [...] eine gute Durchmischung dieses Gewerbegebietes erwünscht". Sowohl das Projekt als auch der Gestaltungsplan entsprechen den Vorstellungen des Gemeinderates bezüglich Gestaltung und durchmischter Nutzung des Geländes.

Im betroffenen Gebiet Bauelenzelg besteht bereits ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan „Lärmschutz Bauelenzelg“ (von der Baudirektion genehmigt am 18.06.2007) sowie ein Quartierplan Nr. 8 "Bauelenzelg" (von der Baudirektion genehmigt am 11.06.2007). Beide Sondernutzungspläne behalten ihre Rechtskraft. In den Bestimmungen sowie im Plan wird auf die massgeblichen Inhalte orientierend hingewiesen.

Im Rahmen der Vorprüfung durch das Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich (ARV) haben die verschiedenen kantonalen Fachstellen und das ARV auf mehrere notwendige oder empfohlene Anpassungen der Bedingungen und des Berichts hingewiesen. An der Gemeindeversammlung vom 25.02.2010 wurde dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens allfällige Änderungen am Gestaltungsplan vornehmen zu können. Bei den nun vorgenommenen Änderungen handelt es sich lediglich um Verschärfungen oder Präzisierungen der Bestimmungen des Entwurfs der Vorprüfung. Keine der Bestimmungen wurde gestrichen und auch der Plan blieb unverändert.

2 Planungsablauf

Folgende Schritte wurden durchgeführt und eingeleitet.

| | |
|---|-------------------|
| Auftragserteilung / Vorabklärung bei Kanton und Gemeinde | Oktober 09 |
| Vorbesprechung mit Bauherrschaft, Gemeinde und Kanton | Anfang Nov. 09 |
| Überarbeitung | Anfang Nov. 09 |
| Eingabe bei Gemeinde (Weiterleitung zur Vorprüfung an ARV) | Mitte Nov. 09 |
| Vorprüfung (in der Regel 60 Tage) | Dez. 09 / Jan. 10 |
| Auflage und öffentliche Bekanntmachung gemäss Art. 88 Abs. 2 PBG (60 Tage; erfolgt zusammen mit der Vorprüfung) | Dez. 09 / Jan. 10 |
| Einwendungen | Februar 10 |
| Festsetzung Gemeindeversammlung (GV), | 25.02.2010 |
| Begehung und Besprechung mit Kreisplaner, GR Eglisau und GR Hüntwangen | 24.3.2010 |
| Besprechung mit Baudirektor und Kantonsplaner, Gemeindepräsidenten Hüntwangen, Wil, Wasterkingen | 27.4.2010 |
| Aussprache GR Hüntwangen und GR Eglisau | 30.6.2010 |
| Besprechung mit Baudirektor und Kantonsplaner, Gemeinderat Hüntwangen | 1.7.2010 |
| Genehmigung Kanton inkl. Rekursfrist 30 Tage | August 10 |

3 Ziele

Hauptziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums. Dabei soll ein erhöhter Spielraum bezüglich der Regelung von Gebäudelänge und Freiflächenziffer bestehen. Im Gegenzug wird in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan eine gute Gestaltung der neu zu erstellenden Gebäude gefordert, ebenso eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe. Zusätzlich wird der Gestaltungsspielraum durch ein verbindliches Richtprojekt (Anhang A) begrenzt.

4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan mit Bestimmungen

Der Gestaltungsplan enthält verbindliche und orientierende Inhalte. In der Planlegende wird bei den verbindlichen Inhalten direkt auf den entsprechenden Artikel in den Bestimmungen verwiesen.

4.1 Privater Gestaltungsplan „Lärmschutz Bauelenzelg“

Der bestehende private Gestaltungsplan „Lärmschutz Bauelenzelg“ bleibt in Kraft. Der vorliegende Gestaltungsplan überlagert den bestehenden Gestaltungsplan, der ausschliesslich den Lärm in diesem Bereich regelt. In Art. 4 der Bestimmungen zum neuen Gestaltungsplan wird auf diejenigen des rechtskräftigen Gestaltungsplans „Lärmschutz Bauelenzelg“ verwiesen und im Plan sind die wesentlichen Inhalte als orientierende Inhalte dargestellt.

4.2 Bebauung und Nutzung

Bauten und Anlagen sind grundsätzlich innerhalb des Baubereiches zu erstellen. Dabei ist gemäss Art. 20 Abs. 1 BZO auf eine Durchmischung von Anbietern (Läden) und Produktgruppen zu achten. Ebenso dürfen die einzelnen Grossläden nicht mehr als 2'000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Die gesamte Verkaufsfläche der verschiedenen Läden wird auf 3'600 m² begrenzt.

Mit unabhängigen Projekten können gemäss BZO unbeschränkt Verkaufsflächen erstellt werden, pro Projekt jedoch maximal je 2'000 m². Aus dem Bericht zur Änderung der BZO der Gemeinde Hüntwangen vom 07.07.2007 geht hervor, dass diese Verkaufsflächenbeschränkung zur Erreichung einer guten Durchmischung und zur Verhinderung von Grossläden eingeführt wurde. Im Rahmen der mündlichen Vorbesprechung zwischen Gemeindevertretern und Kreisplaner wurde die in der BZO festgelegte Verkaufsflächenbeschränkung deshalb derart interpretiert, dass diese Beschränkung pro einzelnes Geschäft und Ladentyp gilt, und nicht für die gesamte Verkaufsfläche eines Projektes. Dies entspricht der Absicht des damaligen Gemeinderates. Hätte der Gemeinderat im Rahmen der Revision der BZO die totale Verkaufsfläche beschränken wollen, dann hätte er nicht die Grösse eines einzelnen Projektes limitiert, sondern eine entsprechende Regelung über das ganze Gewerbegebiet Bauelenzelg getroffen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ist die vom Gemeinderat angestrebte Durchmischung, d.h. die Ansiedelung von verschiedenartigen Geschäften, erreicht.

Auf die Festlegung von einzelnen Baufeldern oder Mantelbaulinien wird verzichtet. Entsprechend hoch soll der Handlungs- und Gestaltungsspielraum für den Projektverfasser sein. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum stehende Bauten, insbesondere Hauptbauten, sind jedoch innerhalb des Baubereiches zu erstellen.

Um die gewünschte Gliederung zu erhalten, wird der zentrale Bereich des Perimeters als Erschliessungs- und Parkierungsbereich ausgeschieden. Damit wird die grundsätzlich erwünschte Gebäudegliederung erzeugt und gleichzeitig eine unerwünschte, überdimensionale Halle (z.B. Lagerhalle) verunmöglicht.

Sobald die maximale Gebäudelänge von 60m gemäss geltender BZO überschritten wird, müssen die Fassaden z.B. mit Rücksprüngen oder gestalterischen Elementen gegliedert werden. Diese Fassadenelemente sollen mit einer maximalen Länge von 55m kürzer sein als die maximale Gebäudelänge gemäss BZO.

Im westlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters wurde ein Streifen von 3.5 bis 8 m Breite als Grünbereich ausgeschieden. Dieser deckt im Wesentlichen den im Quartierplan Nr. 8

"Bauelenzelg" bezeichneten Korridor für die Leitung der Wasserversorgung der Stadt Bülach ab. Bauten und Anlagen innerhalb des Grünbereiches sind keine zulässig.

4.3 Erschliessung und Parkierung

Die Zu- und Wegfahrt zu bzw. von den Kundenparkplätzen erfolgt grundsätzlich von Osten her, über die Bauelenzelgstrasse. Je nach Baukonzept sind die Zulieferung sowie zusätzliche Zu- und Wegfahrten aber auch über die Signalstrasse und die Feldstrasse möglich.

Ein Verkehrsgutachten, welches die Verkehrssituation detailliert aufzeigt, wird im Rahmen des Baugesuches verlangt.

Die Erschliessung für den Langsamverkehr, namentlich für die Fussgänger, erfolgt über einen separaten Bereich im Süden des Gestaltungsplanperimeters. Dieser soll eine einfache Wegverbindung (gedeckt oder offen) zwischen der Signalstrasse und dem inneren Bereich des Nahversorgungszentrums (Erschliessungs- und Parkierungsbereich) ermöglichen.

Im bezeichneten Bereich entlang der Signalstrasse muss die Möglichkeit zur Erstellung einer Bushaltestelle erhalten bleiben. Die Gemeinden Hüntwangen, Wil und Wasterkingen haben in diesem Zusammenhang eine mögliche Verschiebung der heutigen Bushaltestelle, welche sich heute auf der anderen Seite der Bahnlinie befindet, beschlossen. Zudem wurden Vorabklärungen bzgl. einer Bedienung durch den Ortsbus Eglisau und einer Verbindung zum deutschen Hohentengen durchgeführt.

Das Betreiben dieser Buslinien und auch der Bau der Haltestelle ist Sache der Gemeinden. Die Gemeinde Hüntwangen stellt im Rahmen des Gestaltungsplanes Bauelenzelg nur die Möglichkeit zur Erstellung der Bushaltestelle sicher.

Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich ist für das Erstellen von Parkplätzen für Personal und Kunden vorgesehen. Die Parkplätze sind, abgesehen vom Ausstiegsbereich zwischen den einzelnen Parkfeldern, mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszubilden. Diejenigen Flächen im Erschliessungs- und Parkierungsbereich, welche nicht als Parkplätze oder deren Zufahrt genutzt werden, sind zu begrünen und mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Als Hochbauten sollen im Erschliessungs- und Parkierungsbereich einzig kleine Unterstände mit einer Grundfläche von maximal 20 m² gestattet werden und dies auch nur, sofern sie der Aufbewahrung von Einkaufswagen dienen.

Es sind zurzeit rund 100 Parkplätze für Personal und Kunden vorgesehen. Die genaue Anzahl Parkplätze sowie die Frage der Bewirtschaftung wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich vor Ort zu versickern, sofern es die umweltrechtlichen Gegebenheiten gestatten. Die einzelnen Parkfelder sind deshalb mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszubilden. Alle übrigen Flächen innerhalb des Erschliessungs- und Parkierungsbereiches sind zu begrünen und mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Am Rand des Erschliessungs- und Parkierungsbereiches hin zur Bauelenzelgstrasse soll ein Pylon zu Werbezwecken erstellt werden können. Dieser soll maximal die hetue zulässige

(Gebäude-)Höhe von 13.5m erreichen dürfen. Damit dies eingehalten wird, darf der Pylon die Kote von 405.00 mulm. nicht übersteigen.

4.4 Gestaltung

Die Bauten und Anlagen müssen sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Hierzu dienen auch die Bestimmungen zur Überschreitung der maximalen Gebäudelängen gemäss BZO.

Insbesondere aufgrund der Reduktion der Gebäudehöhen und der präziseren Umschreibung der Gestaltung der Bauten darf die Freiflächenziffer auf 10% reduziert werden.

5 Bericht gemäss Art. 47 RPV

5.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Art. 1 Abs. 2 a., natürliche Lebensgrundlagen schützen

Die Grösse der Bauzonen und damit die versiegelte Fläche werden nicht vergrössert. Die Entwässerung erfolgt über die Schulter und versickert anschliessend, was dem natürlichen Wasserkreislauf nahe kommt.

Art. 1 Abs. 2 b., räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen

Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum wird ein Beitrag zur lokalen Wirtschaft geleistet. Durch die Ansiedlung neuer Läden einerseits und die Konzentration bereits in der Region tätiger Anbieter andererseits wird der Standort gestärkt. Mit der Vorgabe gemäss Bau- und Zonenordnung, dass sich die maximale Verkaufsfläche pro Grossladen auf 2'000 m² zu beschränken habe, wird für ein räumlich konzentriertes, aber im Hinblick auf die Produktpalette diversifiziertes Angebot gesorgt.

Art. 1 Abs. 2 d., Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes

Das Nahversorgungszentrum trägt zur Versorgungssicherheit mit Gütern des täglichen Bedarfs der Gemeinden Hüntwangen und Eglisau bei.

Art. 3 Abs. 2 b., Einordnung in die Landschaft

Mit Art. 16 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung vorgeschrieben.

Art. 3 Abs. 3 d., günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen

Das Nahversorgungszentrum soll die Versorgung aller Rafzerfelder Gemeinden, insbesondere Wasterkingen, Hüntwangen, Wil und auch Eglisau sicherstellen. In den letzten Jahren sind diverse Geschäfte in Eglisau, welche bisher die Versorgung sicher gestellt haben, geschlossen worden. Von den noch bestehenden Geschäften in Eglisau haben Volg (mit Metzgerei) und Eltop ihre definitive Schliessung bekannt gegeben. Coop hat ebenfalls mitgeteilt, dass der Standort Eglisau wegen ungenügendem Umsatz zur Diskussion steht. Ohne die Errichtung dieses Nahversorgungszentrum ist die Versorgung für die Bevölkerung der Rafzerfelder Gemeinden ungenügend. Wollen sie nicht in Deutschland einkaufen, sind sie gezwungen mit dem Auto durch Eglisau hindurch bis Eglisau Süd (Migros) oder nach Bachenbülach zu fahren. Wenn in Zukunft die Umfahrung Eglisau tatsächlich erstellt werden sollte, wird Eglisau Süd vom Durchgangsverkehr abgetrennt. Ob sich in diesem Falle die dortigen Verkaufsgeschäfte halten können, ist offen.

Art. 3 Abs. 3 e., Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind ein Grünbereich sowie ein Erschliessungs- und Parkierungsbereich vorgesehen. Innerhalb des Erschliessungs- und Parkierungsbereichs ist auf eine sorgfältige und umfassende Begrünung und Bepflanzung zu achten, was in den Gestaltungsplanbestimmungen entsprechend Niederschlag findet.

Art. 3 Abs. 4 a., regionale Bedürfnisse

Das Nahversorgungszentrum entspricht einem regionalen Bedürfnis. Davon profitieren nicht nur die Gemeinden Hüntwangen und Eglisau, sondern die umliegenden Gemeinden ebenso.

5.2 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes sind für das Vorhaben nicht relevant.

5.3 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss kantonalem und regionalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Das Vorhaben widerspricht somit den beiden Richtplänen nicht.

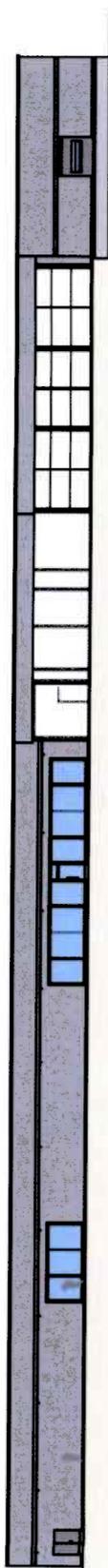
Theo Stierli + Partner AG

Raumentwicklung und Umweltplanung

AH / TM / BB

6 Richplanprojekt

Anhang A



| | |
|--|-------------------|
| FREYLER Projektentwicklung AG Mellingerstrasse 15, 5413 Birmenstorf, T 056 225 04 40 F 056 225 04 42 | |
| Nahversorgungszentrum Hüntwangen Baulenzelgstrasse, 8104 Hüntwangen | Layout Nr. --- |
| | Plan Nr. 217_002 |
| RICHTPROJEKT | Gezeichnet SCH/TE |
| | Datum 18.07.2010 |
| GESTALTUNGSPLAN | Massstab 1:100 |
| BRÜGGGER + SCHWARZ ARCHITEKTEN GMBH Florenz-Strasse 1e, 4142 Münchenstein, T 081 333 26 40 F 081 333 26 41 info@brueggerschwarz.ch | |

