



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0174

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 59

1/5

Privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Embrach**

Lage Embraport-Areal, Teilgebiet entlang der Stationsstrasse, Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 1945 und 3645 (projektierte Liegenschaft Kat.-Nr. 4863)

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:1000 vom 4. Januar 2023
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 4. Januar 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 4. Januar 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Gemeinde Embrach verfügt südöstlich des Bahnhofs Embrach-Rorbas über ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. In diesem ist der Embraport vorzufinden. Der Embraport wird vorrangig als Güterumschlagsplatz genutzt. Westlich an das Arbeitsplatzgebiet grenzt das regionale Zentrumsgebiet, welches östlich der Stationsstrasse noch un bebaut ist und einer Gestaltungsplanpflicht unterliegt.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt dieses Gebiet in den nächsten Jahren zu entwickeln. In einer ersten Etappe soll im östlichen Bereich zum Güterumschlagplatz ein Gewerbebau mit einer Gebäudelänge von rund 200 m entstehen. Darin vorgesehen ist eine Produktionshalle. Zudem soll das Gebäude als Lärmschutzriegel zwischen dem Arbeitsplatzgebiet und den Nutzungen entlang der Stationsstrasse dienen.

In einer zweiten Etappe sind entlang der Stationsstrasse hauptsächlich Wohnbauten vorgesehen. An gut frequentierten Lagen sollen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entstehen.

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Embrach stimmte mit Beschluss vom 22. Februar 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Stationsstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 14. März 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. März 2023 beantragt die Gemeinde Embrach die Genehmigung der Vorlage.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Embrach dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Es sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren. Gemäss regionalem Richtplan Unterland befindet sich das Gestaltungsplangebiet im regionalen Zentrumsgebiet. Dieses soll nach den Festlegungen der anzustrebenden baulichen Dichte und nach den örtlichen Verhältnissen baulich intensiv genutzt werden; die geeignete Nutzungsmischung und -anordnung ist im Rahmen eines separaten Planungsverfahrens zu klären. Für den gesamten Perimeter wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt – dies entspricht in der Zentrumszone einer Baumassenziffer von mindestens $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$. In Gebieten mit hoher baulicher Dichte ist auf eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Freiraumversorgung zu achten. Die Siedlung ist so weiterzuentwickeln, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt wird.

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Embrach sind die Flächen im Gestaltungsplangebiet, rund 1.9 ha, der Zentrumszone Z4 zugewiesen. Die Zentrumszone dient gemäss Art. 27 BZO der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal. Der Wohnanteil darf maximal zwei Drittel der anrechenbaren Gesamtnutzfläche der Bauten betragen (Art. 30 BZO). Überlagert wird die Zentrumszone mit einer Gestaltungsplanpflicht. Gemäss Art. 44 BZO sind mit dem Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs zu schaffen. Dabei sind unter anderem eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung, publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen, öffentliche Freiräume mit besonders guter Gestaltung, die Förderung des nicht motorisierten Verkehrs, eine zweckmässige Erschliessung der Baubereiche unter Beachtung einer häuslicher Bodennutzung wie auch geeignete Lärmschutzmassnahmen zu sichern.

Mit der Erstellung des privaten Gestaltungsplans Stationsstrasse wird die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrumsentwicklung geschaffen und zugleich die öffentlichen Interessen berücksichtigt. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine hohe bauliche Dichte mit einer Baumassenziffer von rund $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Über den gesamten Perimeter betrachtet erfolgt die Sicherung einer Nutzungsdurchmischung, wobei an Passantenlagen im Erdgeschoss publikumsbezogene Nutzungen gesichert werden. Da dem Gebiet entlang der Stationsstrasse kein Richtprojekt zugrunde liegt, schreibt der Gestaltungsplan die Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens vor. Mit diesem Vorgehen wird im Besonderen eine hohe städtebauliche und architektonische Bebauung sowie eine gute Freiraumgestaltung sichergestellt. Unter Berücksichtigung der Zentralität des Gestaltungsplangebiets am

Bahnhof und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs erfolgt eine Reduktion der Anzahl motorisierter Fahrzeugabstellplätze gegenüber dem Normbedarf.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Für die Realisierung der Produktionshalle erfolgt die Festlegung des Baubereichs A im Situationsplan sowie die Vorgabe einer maximalen Baumasse von 67'000 m³ und einer Gesamthöhe von höchstens 16.5 m (Art. 4 GPV). Hochbauten im Teilgebiet West sind im Baubereich B zu realisieren, wobei diese aus dem Varianzverfahren hervorgehen müssen (Art. 5 Abs. 2 GPV). Zulässig sind im Baubereich B zwischen zwei und fünf max. 21.5 m hohe Gebäude mit einer maximalen Baumasse von 37'700 m³. Über dem gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans betrachtet darf der Wohnanteil höchstens zwei Drittel an der anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen (Art. 7 Abs. 1 GPV). Im Teilgebiet West sind mindestens zwei gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zu realisieren und pro 250 m² versiegelter Fläche ein Baum zu pflanzen. In Bereichen mit unterbauter Fläche ist eine durchgehende Überdeckung von mindestens 1.5 m erforderlich (Art. 8 GPV). Art. 15 Abs. 2 GPV schreibt eine Reduktion des Normbedarfs für Fahrzeugabstellplätze vor. Die Lage der Zu- und Wegfahrten für oberirdische Abstellplätze und die Tiefgarage legt der Situationsplan fest. Mit Art. 17 GPV wird die Realisierung von öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen gesichert. Kapitel G der Vorschriften regelt abschliessend die Etappierung und dass die Produktionshalle im Baubereich A vor den Bauten im Baubereich B zu realisieren sind.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. November 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Nicht vollumfänglich umgesetzt wurde die Auflage, den Raum für die Auto- und Veloabstellplätze sowie für die Abfallentsorgung zu sichern sowie die Hauseingänge zu verorten. Die Nichtberücksichtigung der Auflage wird im Bericht nach Art. 47 RPV damit begründet, dass die Verortung im Situationsplan nicht als stufengerecht erachtet wird. Im Besonderen sei eine Verortung im Teilbereich West nicht im Sinne des Planungsspielraum für das nachgelagerte Varianzverfahren. Zudem genügen die qualitativen Vorgaben in den Gestaltungsplanvorschriften (GPV). Gemäss Art. 16 GPV sind die Zweiradabstellplätze gut erreichbar anzuordnen. Zudem müssen mindestens 25% im Aussenbereich witterungsgeschützt oder im Erdgeschoss angeordnet werden. Zu den Abstellplätzen für den motorisierten Verkehr regelt Art. 15 Abs. 6 GPV, dass maximal 25 oberirdische Abstellplätze im Teilgebiet Ost erstellt werden dürfen und ausschliesslich im ausgewiesenen Bereich für oberirdische Abstellplätze gemäss Situationsplan. Zudem regelt Art. 15 Abs. 7 GPV für das Teilgebiet West, dass die Anordnung der Autoabstellplätze grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen hat. Die Abfallentsorgungsanlagen sind nach Art. 21 GPV zusammenzufassen und an gut zugänglicher Lage anzuordnen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Unter Berücksichtigung der konkreten Entwicklungsvorstellungen im Teilgebiet Ost, den noch offenen Variantenstudien im Teilgebiet West und der Verpflichtung zur Durchführung eines Varianzverfahrens sind die getroffenen Vorgaben in den Gestaltungsplanvorschriften zur Sicherung einer qualitätsvollen Entwicklung ausreichend.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümerin (unter Vorbehalt

der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Stationsstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Embrach mit Beschluss vom 22. Februar 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'840.-- (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Embrach (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)
- Zürcher Freilager AG, Rautistrasse 77, 8048 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 12. JUNI 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich, Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse»


gemäss §§ 83 ff. PBG

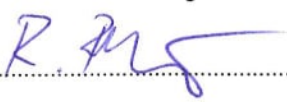

Situationsplan, Mst. 1:1000

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Vorschriften

Von der Grundeigentümerin Kat.-Nr. 4863 Zürcher Freilager AG aufgestellt am 24.02.2023

vertreten durch

Jean-Claude Maissep, CEO	Frank Smits, CFO
	

Namens der Gemeindeversammlung	Beschluss Nr. <u>1</u> vom <u>22.2.23</u>
Gemeindepräsidentin Rebekka Bernhardsgrütter	Gemeindeschreiber Daniel von Büren
	

Von der Baudirektion genehmigt am 12. Juni 2023

Für die Baudirektion 

BDV-Nr. KS-0174/23

Privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse»

gemäss §§ 83 ff. PBG

Situationsplan, Mst. 1:1000

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Vorschriften

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
Rebeka Bernhardsgrütter
Gemeindefreier
Daniel von Büren

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Erstellungs- / Druckdatum 4.1.2023

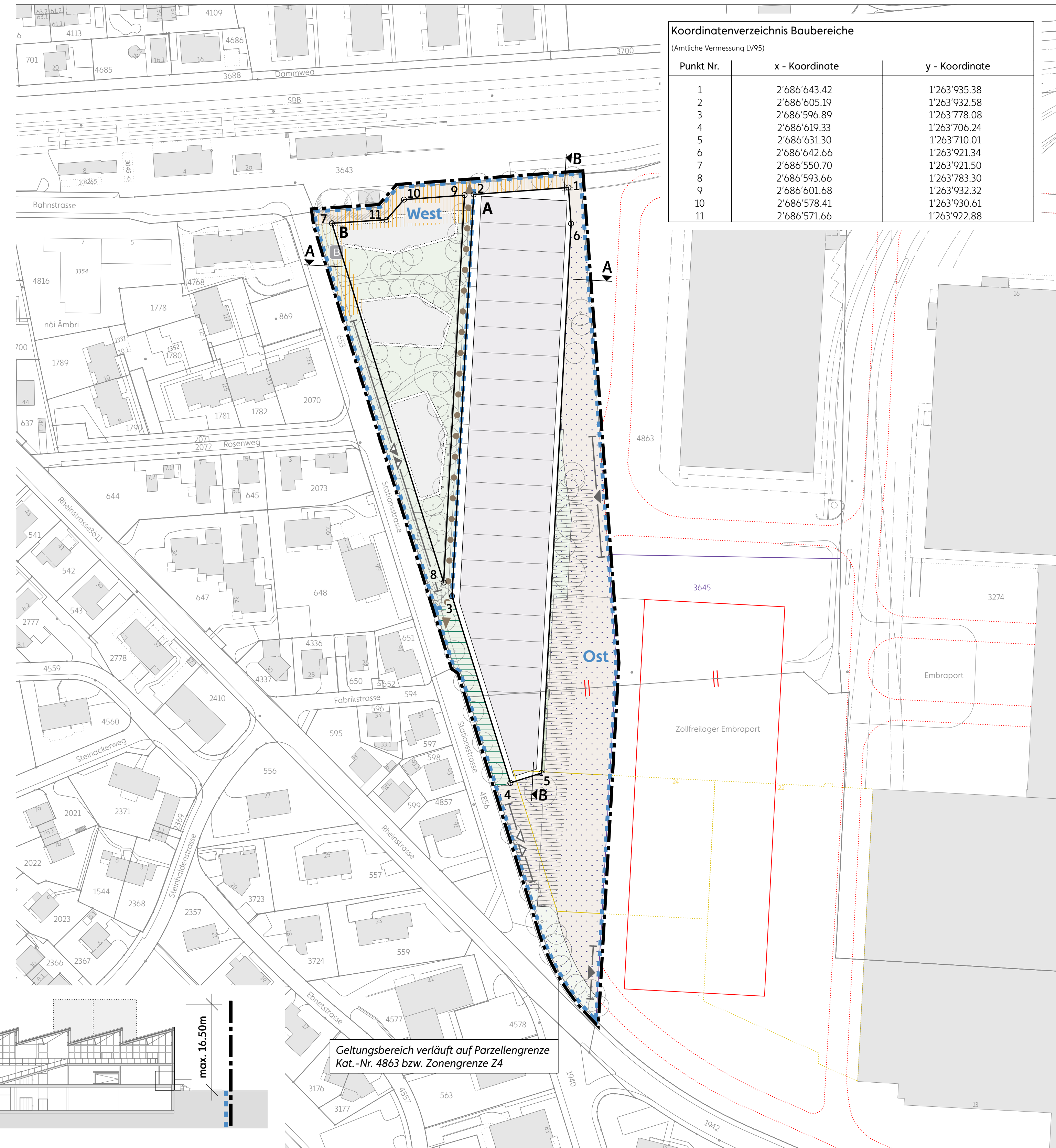
Festlegungen

	Geltungsbereich	Art. 2
	Teilgebiete Ost, West	Art. 4, 5
	Baubereiche A, B	Art. 4, 5
	Anschlussbereich Bahnhof	Art. 9
	Anschlussbereich Embraport	Art. 10
	Zu-/ Wegfahrt Teilgebiet Ost mit Anordnungsspielraum	Art. 14
	Zu-/ Wegfahrt oberirdische Autoabstellplätze mit Anordnungsspielraum	Art. 14
	Zu-/ Wegfahrt Tiefgaragen / Anlieferung mit Anordnungsspielraum	Art. 14
	Bereich oberirdische Autoabstellplätze	Art. 15
	Vorzone	Art. 11
	Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung (ungefähre Lage)	Art. 17

Informationsinhalte

	Lage Bushaltestelle (Variantenstudium, 18. März 2021)
	Richtprojekt Teilgebiet Ost (12. Juli 2022)
	Richtprojekt mögliche Bebauung Teilgebiet West (12. Juli 2022)
	Richtprojekt Freiraum (12. Juli 2022)
	Bestehende Bäume
	Begrünte Fläche, Richtprojekt Freiraum (12. Juli 2022)
	Versiegelte Fläche, Richtprojekt Freiraum (12. Juli 2022)
	Abbruch innerhalb/ausserhalb Geltungsbereich
	Projektierte Parzellengrenze
	Aufhebung Parzellengrenze
	Projektierte Embraport Gebäude/Freiraum

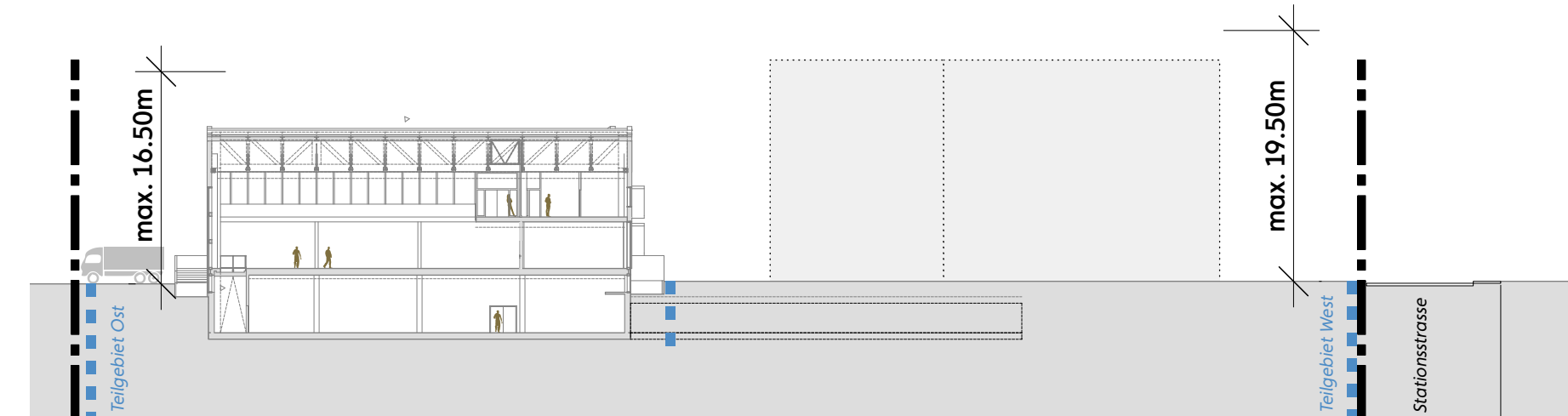
Planwerkstadt AG
Raumplanung - Prozesse - Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10



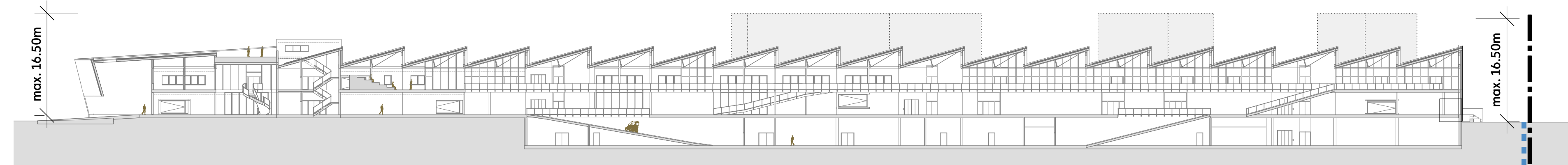
Koordinatenverzeichnis Baubereiche

(Amtliche Vermessung LV95)

Punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	2'686'643.42	1'263'935.38
2	2'686'605.19	1'263'932.58
3	2'686'596.89	1'263'778.08
4	2'686'619.33	1'263'706.24
5	2'686'631.30	1'263'710.01
6	2'686'642.66	1'263'921.34
7	2'686'550.70	1'263'921.50
8	2'686'593.66	1'263'783.30
9	2'686'601.68	1'263'932.32
10	2'686'578.41	1'263'930.61
11	2'686'571.66	1'263'922.88



Querschnitt A-A, Mst 1:500



Längsschnitt B-B, Mst 1:500

Geltungsbereich verläuft auf Parzellengrenze Kat.-Nr. 4863 bzw. Zonengrenze Z4



Kanton Zürich, Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse»

gemäss §§ 83 ff. PBC

Vorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan, Mst. 1 :1000

Von der Grundeigentümerin Kat.- Nr. 4863 Zürcher Freilager AG aufgestellt am 24.02.2023

vertreten durch

Jean-Claude Maissen, CEO

Frank Smits, CFO

Namens der Gemeindeversammlung

Beschluss Nr. 1 vom 22.2.23

Gemeindepräsidentin
Rebekka Bernhardsgrütter

Gemeindeschreiber
Daniel von Büren

Von der Baudirektion genehmigt am

12. Juni 2023

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

KS-0174/23

Erstellungs- / Druckdatum 4. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

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

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ 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.
- ² 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

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

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen BZO.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ³ 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

- ¹ Im Baubereich A dürfen max. zwei Gebäude angeordnet werden.
- ² Ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Baubereich A ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden.
- ³ 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.
- ⁴ Die maximal zulässige Gesamthöhe ist 16.50 m. Untergeordnete, technisch bedingte Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung dürfen über die festgelegte Gesamthöhe hinausragen.
- ⁵ Die maximal zulässige Baumasse ist 67'000 m³.
- ⁶ Die Längsfassade gegenüber dem Teilgebiet West ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, zu begrünen.
- ⁷ Der Hauptzugang ist an einer gut auffindbaren und zugänglichen Stelle anzuordnen.

Art. 5 Teilgebiet West

- ¹ 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.
- ² Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Baubereich B angeordnet werden, sofern sie aus dem unter Art. 5 Abs. 1 geforderten Varianzverfahren hervorgehen.
- ³ 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.
- ⁴ 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 m³.
- ⁵ 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

- ¹ Der Wohnanteil im Geltungsbereich darf maximal $\frac{2}{3}$ der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche betragen.
- ² Der minimale Gewerbeanteil im Teilgebiet West beträgt 5 % der anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Teilgebiets West.
- ³ Der Wohnanteil kann im Teilgebiet West konzentriert werden.
- ⁴ 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.
- ⁵ Durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss dürfen keine ortsbaulich fragwürdigen Situationen entstehen.

C Freiraum

Art. 8 Prinzipien Freiraum Teilgebiet West

- ¹ 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 m² 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

- ¹ 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.
- ² 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.).
- ³ Es ist eine angemessene Bepflanzung mit mittel- bis grosskronigen, schnittfähigen Laubbäumen sicherzustellen.

Art. 10 Anschlussbereich Embraport

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

Art. 11 Vorzone

- ¹ 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.
- ² Die Vorzone ist auf die Umgestaltung der Stationsstrasse abzustimmen.
- ³ 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

- ¹ Technisch bedingte Aufbauten sind so weit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden, um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.
- ² 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.
- ³ Ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten.

E Erschliessung und Parkierung

Art. 14 Motorisierter Verkehr

- ¹ 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.
- ² Die Zu- und Wegfahrt über das benachbarte Grundstück bedarf eines Fahrwegrechts, welches im Grundbuch einzutragen ist. Der Grundbucheintrag muss zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen.
- ³ 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

- ¹ Der Normbedarf für Motorfahrzeuge berechnet sich nach der rechtskräftigen Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Embrach.
- ² 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 %
- ³ Der Mindestbedarf für Wohnbauten (1 Parkplatz pro Wohnung) gemäss der Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Embrach findet keine Anwendung.
- ⁴ 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.
- ⁵ 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.
- ⁶ Innerhalb des Anschlussbereichs Embraport sind oberirdisch maximal 25 Autoabstellplätze für Kunden und Beschäftigte zulässig. Diese sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs anzuordnen.
- ⁷ 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

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

Art. 17 Wegnetz

- ¹ 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.
- ² 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

- ¹ 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.
- ² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer abzuleiten.
- ³ 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

- ¹ Die Entsorgung von Abfall, Grüngut und Wertstoffen richtet sich nach den Vollzugsbestimmungen zur Abfallverordnung der Gemeinde Embrach.
- ² 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

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

- ² 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.
- ³ Die Durchwegung für zu Fuss Gehende gemäss Art. 17 ist jederzeit sicherzustellen. Temporäre Wege bspw. in Form von Trampelpfaden sind zulässig.
- ⁴ Die Abstimmung auf die geplante Bushaltestelle und den angrenzenden Bahnhofplatz hat bereits im Zwischenzustand zu erfolgen.

Art. 24 Inkrafttreten

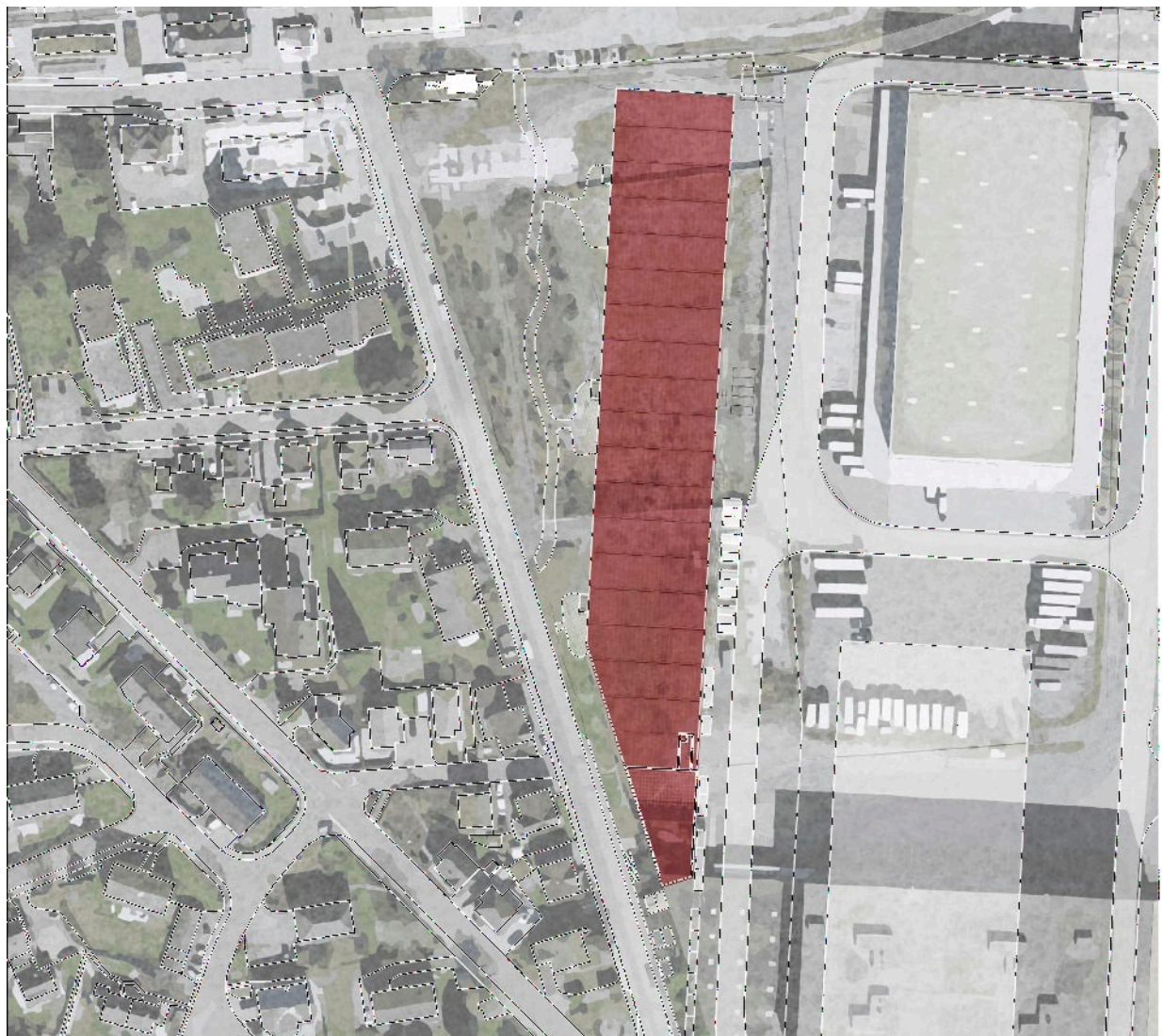
Der Gestaltungsplan wird mit Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Kanton Zürich, Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 4. Januar 2023



Impressum

Auftraggeberin
Zürcher Freilager AG
Rautistrasse 77
8048 Zürich

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild
Situationsplan Zwischenstand, Richtprojekt 12.7.2022, mépp ménard partner projekte ag

Dokument
10468_08_230104_Bericht_47RPV.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Privater Gestaltungsplan	5
1.3	Beilagen	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Geltungsbereich und Lage	6
2.2	Eigentumsverhältnisse / Grundbuch	6
2.3	Arealgeschichte und heutige Nutzung	7
2.4	Entwicklungen in der Umgebung	7
2.5	Übergeordnete Planungsgrundlagen	10
2.6	Erschliessung	16
2.7	Umwelt und Energie	17
2.8	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	20
3	Richtprojekt	21
3.1	Teilgebiet Ost	21
3.2	Teilgebiet West	25
3.3	Freiraum	26
3.4	Ideen zum Themenfeld «Energie»	29
4	Gestaltungsplanvorschriften	31
4.1	Allgemeine Bestimmungen	31
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	32
4.3	Freiraum	38
4.4	Gestaltung	39
4.5	Erschliessung und Parkierung	40
4.6	Umwelt	42
4.7	Schlussbestimmungen	44
5	Interessenabwägung	45
5.1	Innenentwicklung	45
5.2	Zentrumsfunktion	46
5.3	Freiraum	46
5.4	Gewerbe	47
5.5	Verkehr	47
5.6	Lokalklima	48
5.7	Fazit	48
6	Gestaltungsplanverfahren	49
6.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	49
6.2	Kantonale Vorprüfung	49
6.3	Öffentliche Auflage	50
6.4	Anhörung	50

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Zürcher Freilager AG ist Eigentümerin des Areals Embraport im nördlichen Teil des Siedlungsgebiets Embrach. Das mehrheitlich in den 1970er Jahren entstandene Areal umfasst zahlreiche Grundstücke in der Industrie- und Zentrumszone. Der sich in der Zentrumszone befindende Teil des Areals liegt seit Mitte der 00er Jahren brach. Die Zürcher Freilager AG beabsichtigt das Gebiet in der Zentrumszone zu entwickeln und entsprechend der Zonierung einer gemischten Nutzung zuzuführen. Neben Wohnungen und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen im östlichen Teil soll im westlichen Teil ein Gewerbebau entstehen. Als Ankermieterin ist die KYBURZ Switzerland AG vorgesehen. Auf dem Areal werden u.a. Produktions-, Ausstellungs-, Lager- und Büroflächen erstellt.

Von den Entwicklungsabsichten und dem vorliegenden Gestaltungsplan betroffen ist die Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 4863, die in der Zentrumszone liegt, siehe untenstehende Abbildung. Überlagernd unterliegt das Gebiet gemäss Zonenplan der Gestaltungsplanpflicht Zentrum, wodurch die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans notwendig wird. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Stationsstrasse (nachfolgend Gestaltungsplan) wird beabsichtigt, die Rahmenbedingungen für eine besonders gute und qualitätsvolle Bebauung mit zugehörigen Freiräumen unterschiedlichen Charakters zu schaffen, welche die Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht erfüllen und zu einer qualitätsvollen Entwicklung im Zentrum beitragen.

Abb. 1
Luftbild mit
Parzellengrenze
Kat.-Nr. 4863
(mutierter
Grenzverlauf)
und
Geltungsbereich



1.2 Privater Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, Fassung ab dem 1. März 2017) legt für bestimmt umgrenzte Gebiet Zahl, Lage und äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten fest. Dabei kann von den Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 44 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach (BZO) Rechnung getragen und die in Art. 44 festgelegten Ziele für das Gebiet Zentrum umgesetzt. Der Gestaltungsplan setzt die Zustimmung der Gemeindeversammlung voraus, da er bezüglich Nutzungsmass (Gebäudehöhe, Nutzweise) den im Gebiet geltenden Rahmen überschreitet (legislativer Gestaltungsplan).

1.3 Beilagen

Dem Gestaltungsplan dienen die folgenden Unterlagen als erläuternde Beilagen:

1. Richtprojekt Neuer Hauptsitz KYBURZ Switzerland AG vom 12.7.2022/21.12.21, mépp ménard partner projekte ag in Zusammenarbeit mit Stefan Rotzler und Planwerkstadt AG
2. Lärmgutachten vom 15.8.2022, Basler & Hofmann AG
3. Baugrunduntersuchung vom 1.6.2022

2 Ausgangslage

2.1 Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Spickel der Parzelle Kar.-Nr. 4863 (35'507 m²), welche vollumfänglich im Besitz der Zürcher Freilager AG ist (siehe untenstehender Abschnitt). Die Parzelle befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Embrach (Stand 15. März 2021) in den beiden Zonen Industriezone B und Zentrumszone Z4. Der Geltungsbereich umfasst den in der Zentrumszone Z4 liegende Bereich (20'250 m²).

Der Geltungsbereich ist zudem Bestandteil der gemäss Zonenplan geltender Gestaltungsplanpflicht Gebiet Zentrum. Diese umfasst neben der vom Gestaltungsplan betroffenen Fläche zudem den in der Zentrumszone liegende Teil der angrenzenden Bahnhof- und Gleisparzelle Kat.-Nr. 3643. Art. 44 der Bau- und Zonenordnung lässt die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne innerhalb der Gestaltungsplanpflicht zu, vorausgesetzt eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets ist möglich. Vorliegend verläuft der Geltungsbereich, mit Ausnahme der nördlichen Abgrenzung, entlang der Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die Parzellengrenze der Kat.-Nrn. 3643 (SBB) und 4863 (Zürcher Freilager AG) definiert. Aufgrund der unterschiedlichen und eigenständigen Nutzungen und Charakteren sowie der unterschiedlichen Eigentümerschaft der beiden Grundstücke wurde von einem gesamtheitlichen Gestaltungsplan abgesehen. Es wird aber angeregt, die Planung auf dem nördlichen Areal (Bahnhof) auf die Entwicklung im vom vorliegenden Gestaltungsplan umfassten Bereich abzustimmen.

Der Geltungsbereich liegt zwischen dem östlichen Bereich des Areals Embraport, dem westlichen Wohngebiet, getrennt durch die Stationsstrasse, und dem nördlichen Bahnhofsareal. Besonders gegenüber dem nördlich angrenzenden Bahnhof entstehen Übergangsbereiche, denen aufgrund des öffentlichen Charakters erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist. Das Gebiet um den Geltungsbereich weist trotz der zugewiesenen Grundnutzung (Zentrumszone) heute noch kaum zentrumsgerechte Nutzungen auf.

2.2 Eigentumsverhältnisse / Grundbuch

Im Bestand tangiert der Geltungsbereich die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 3645 (Zürcher Freilager AG) und 1945 (Gemeinde Rorbas). Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird eine Mutation der betroffenen Grundstücksgrenzen vollzogen. Der im Rahmen der Revitalisierung des Areals Embraport geplante Neubau für die KYBURZ Switzerland AG und damit auch der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans sollen sich vollumfänglich auf einer Parzelle im Eigentum der Zürcher Freilager AG befinden. Um dies zu erreichen, hat die Zürcher Freilager AG einen Landabtausch von 4'149 m² mit der Gemeinde Rorbas in die Wege geleitet. Dies bedingt neben der Anpassung eines bestehenden Baurechtsvertrages einen Tauschvertrag. Beide Vorlagen bedürfen einer Zustimmung der Gemeindeversammlung der Gemeinde Rorbas. Erfolgt die Zustimmung der Gemeindeversammlung und tritt der Gestaltungsplan in Kraft, wird die Grundstücksmutation vollzogen. Der Gestaltungsplan stützt sich auf die neue Kataster-Nr. 3645 die vollumfänglich im Besitz der Zürcher Freilager AG liegt.

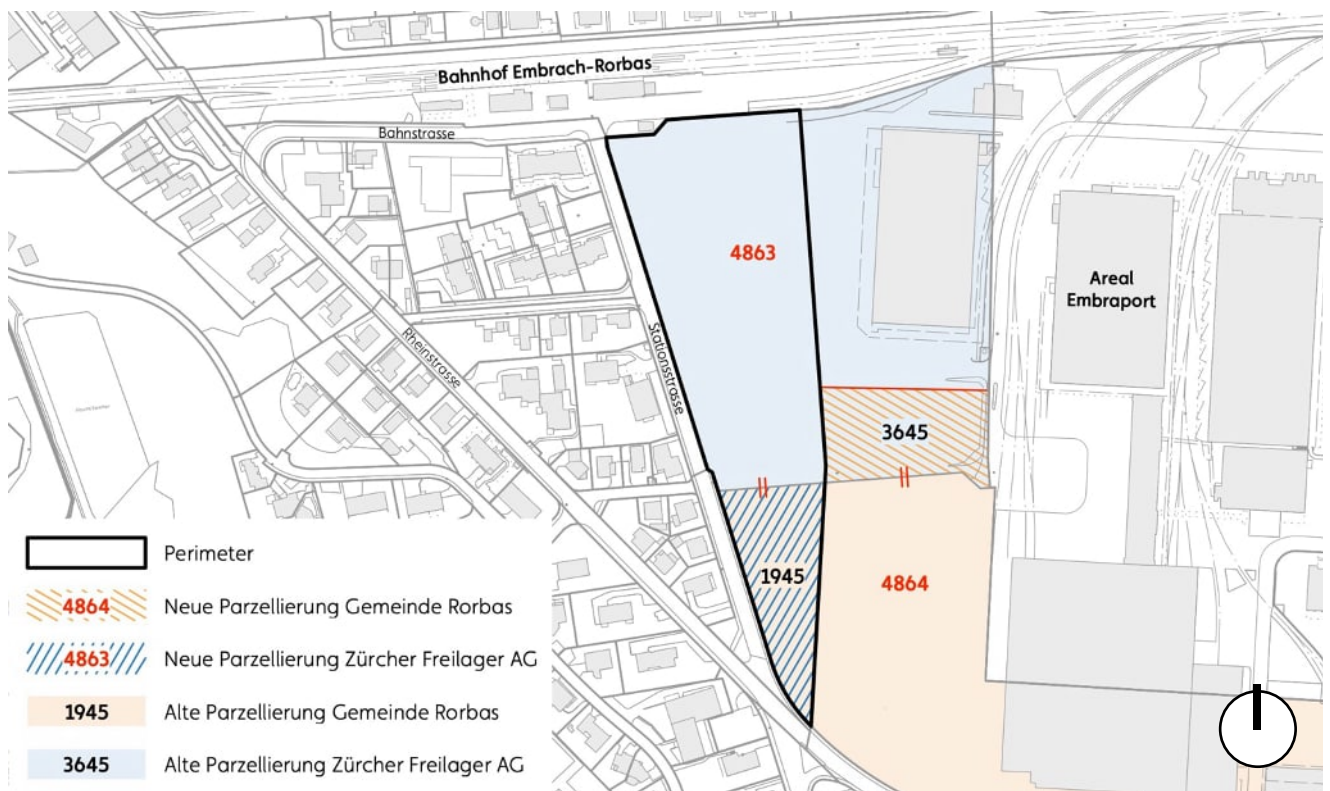


Abb. 2
Neuparzellierung

2.3 Arealgeschichte und heutige Nutzung

Die Zürcher Freilager AG wurde 1923 gegründet und ist seit 1970 an der Embraport AG beteiligt. Die Embraport AG ist die Betreiberin des Güterumschlagzentrums in der Gemeinde Embrach. Das Areal Embraport wird in den 70er Jahren erstmals als Zollfreilager genutzt, damals betrieben von der Winterthurer Zollfreilager AG. Ende der 80er Jahren übernimmt die Zürcher Freilager AG die Embraport Freilager AG (entstanden durch die Fusion Winterthurer Freilager AG und Embraport AG) und entwickelt das Areal Embraport in den folgenden Jahrzehnten weiter.

2013 wurden mit einem Masterplan verschiedene mögliche Entwicklungsrichtungen des Areals Embraport aufgezeigt. Anschliessen wurden Massnahmen zur betrieblichen Optimierung des Areals getroffen (Eingriffe an Gebäude, Infrastrukturen).

Seit 2016 liegt der vom vorliegenden Gestaltungsplan betroffene Bereich in der Zentrumzone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht. Diese Fläche war bis Mitte der 00er Jahre bebaut und liegt seit rund 15 Jahren mehrheitlich brach.

2.4 Entwicklungen in der Umgebung

Areal Embraport

Die Zürcher Freilager AG betreibt das insgesamt ca. 160'000 m² umfassenden Logistik Areal Embraport, welches sich im nördlichen Teil der Gemeinde Embrach zwischen Gleisraum und Hardrüti-, Rhein- und Stationsstrasse befindet. Die Lager- und Logistikflächen im Areal werden an Spediteure, Kontraktlogistiker und Gewerbetreibende vermietet, sowie als Zollfreilager genutzt. Letzteres wurde 2021 revitalisiert und erweitert. Das Areal wird derzeit entsprechend der Vision Embraport 2025 modernisiert und es werden zusätzliche Logistik- und Bürobauten erstellt (teilweise Ersatzneubauten).

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für das Gebäude K geschaffen (siehe Abb. 2). Es wird davon ausgegangen, dass das Parkhaus erneuert wird. Kurzfristig (Baujahr 2023 bis 2025) wird das Gebäude EF durch ein neues Gebäude F ersetzt. Längerfristig werden auch die Gebäude D, G und allenfalls C durch einen Neubau ersetzt.

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs entsteht eine Schnittstelle zum Areal Embraport. Nutzungen und Gestaltung der angrenzenden Freiräume im Geltungsbereich werden mit dem Gestaltungsplan entsprechend geregelt.

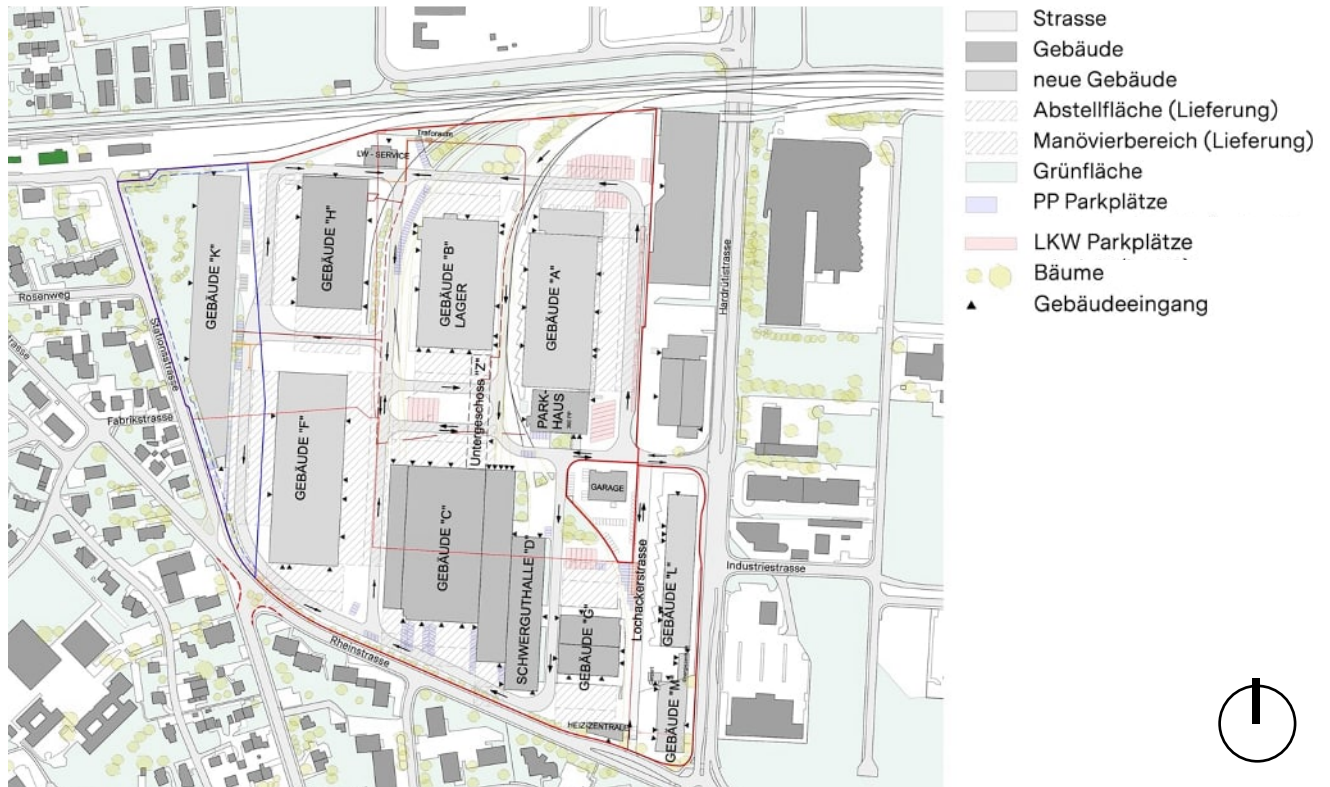


Abb. 3
Übersicht Areal
Embraport,
Basler &
Hofmann, Stand
23.2.2021

Vorstudie Gestaltung Bahnhofplatz

Die SBB befindet sich auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 3643 (direkt nördlich angrenzend an den Geltungsbereich) in der Planungsphase für den Umbau des Bahnhofs (Substanzerhalt sowie Umsetzung der Anforderungen gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)). Aufgrund der räumlichen und nutzungstechnischen Zusammengehörigkeit wird beabsichtigt, die Schnittstellen zwischen SBB-Projekt und Gestaltungsplan bestmöglich aufeinander abzustimmen. Zentral ist in erster Linie das Thema des Übergangs zwischen dem öffentlichem Bahnhofsvorplatz und dem Siedlungsfreiraum innerhalb des Geltungsbereichs (baulich, nutzungstechnisch, gestalterisch etc.). Im Gestaltungsplan werden entsprechende Qualitäten verbindlich eingefordert (öffentliche publikumsorientierte Erdgeschossnutzung, abgestimmte Freiraumgestaltung etc.). Parallel zum Gestaltungsplan wird, unter Einbezug der SBB, eine Vorstudie für den Bahnhofplatz und die Bahn- / Stationsstrasse erarbeitet. Für die Freiraumplanung auf dem Bahnhofareal wird besonders bzgl. der Parkierung für Zweiräder und den motorisierten Individualverkehr eine dem öffentlichen Charakter des Bahnhofsvorplatzes angepassten Lage und Gestaltung empfohlen. Mit der Umsetzung der Entwicklungen gilt es zu beachten, dass neben Bebauung, öffentlicher Nutzungen, Freiraumgestaltung etc. auch die Mobilität (Anlieferungen, Zufahrten etc.) aufeinander abgestimmt wird.



Abb. 4
Arbeitsstand
Vorstudie
Bahnhofplatz,
Stand
Dezember 2022

Öffentliche Zweiradabstellplätze

Die SBB sieht auf ihrem Grundstück öffentliche Zweiradabstellplätze vor. Diese sind im Übergangsbereich der beiden Parzellen Kat.-Nrn. 3643 und 4863 unter den drei bestehenden Grosslaubebäumen vorgesehen (siehe Abb. 3). Die Realisierung einer gemeinsamen Parkierungsanlage kann dabei zielführend sein. Aus Sicht der Funktion des Bahnhofsvorplatzes sowie dessen Öffentlichkeitsgrades wird empfohlen, die Lage nochmals zu prüfen. Mit der Realisierung der beiden Projekte auf dem SBB Areal und im Geltungsbereich soll der Übergangsbereich koordiniert und aufeinander abgestimmt gestaltet werden.

Bushaltestelle

An der Stationsstrasse ca. 50 m entfernt vom Bahnhof plant die Gemeinde eine Bushaltestelle. Die Gemeinde liess mehrere Varianten ausarbeiten, um die bestmögliche Lösung zu erhalten. Die Variante 3, welche die Fahrbahn der Stationsstrasse zugunsten eines grösseren Vorplatzes vor den Wohn- und Gewerbebauten im Geltungsbereich schmälert, wird favorisiert. Die Varianten werden zurzeit detailliert geprüft und ausgearbeitet. Die Realisierung der Bushaltestelle und des angrenzenden Freiraums innerhalb des Geltungsbereichs sollen aufeinander koordiniert und aufeinander abgestimmt gestaltet werden.

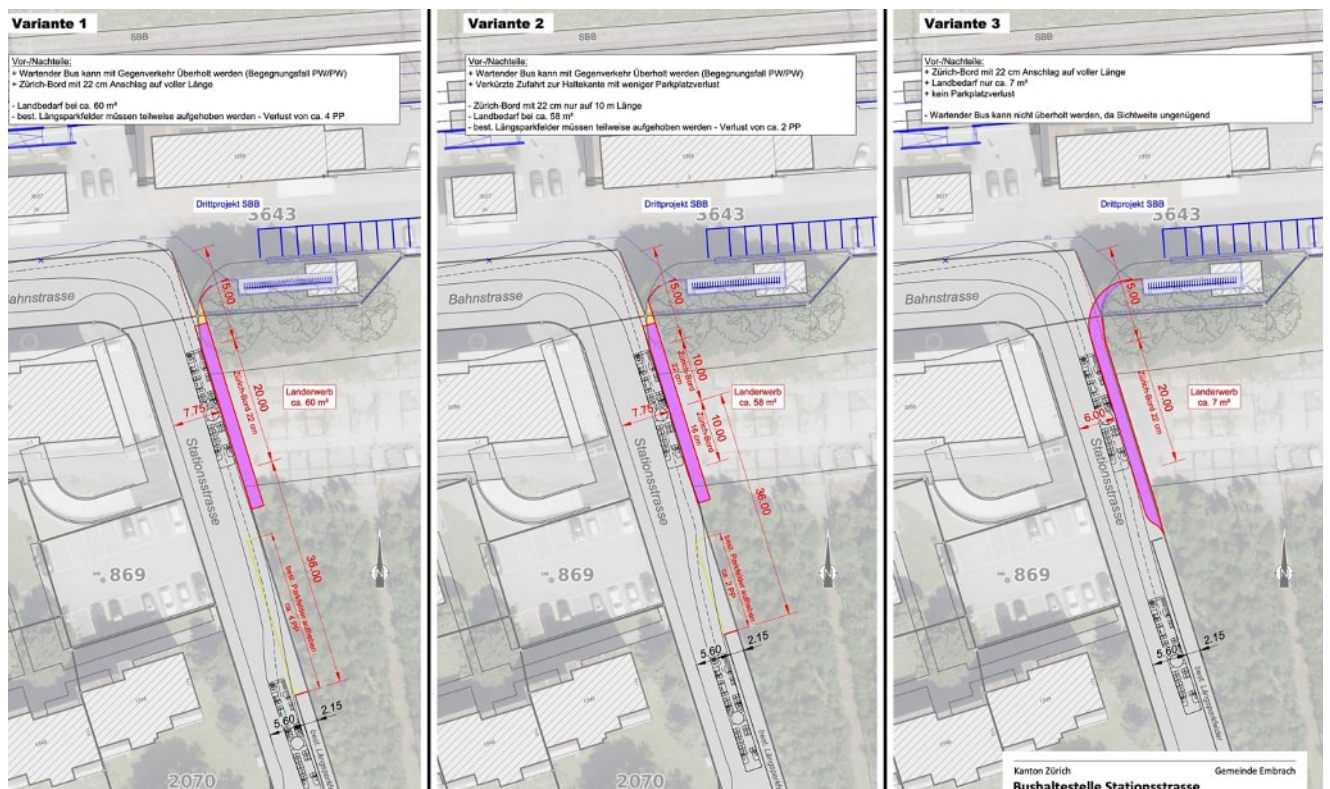


Abb. 5
Varianten
Bushaltestelle,
Stand 18.3.2021

2.5 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Festsetzung 7. Juni 2021) liegt der Geltungsbereich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, im Handlungsraum «Landschaft unter Druck». Der Handlungsbedarf in diesem Handlungsraum umfasst unter anderem Potenziale der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, den Bauzonenverbrauch zu verringern und attraktive Ortszentren zu schaffen.

Für die nördlich verlaufenden Bahnstrecke Winterthur – Bülach ist langfristig ein Vollständiger Ausbau auf eine Doppelspur geplant. Östlich des Geltungsbereichs liegt die bestehende Güterumschlagsanlage Embraport.

Raumordnungskonzept und Regionaler Richtplan

Im Zielbild des regionalen Raumordnungskonzept ist die Gemeinde Embrach dem Raumtyp «dynamische städtische Räume» zugeordnet und als regionales Zentrum ausgeschieden.

Im regionalen Richtplan (Festsetzung 15. September 2021) ist der Geltungsbereich Teil eines Zentrumsgebiets (Gebiet südlich Bahnhof und westlich Stationsstrasse). Gemäss

Richtplandtext gilt es die geeignete Nutzungsmischung und Nutzungsanordnung im Rahmen eines separaten Planungsverfahrens zu klären. Angestrebt wird eine hohe bauliche Dichte. Gemäss regionalem Richtplan entspricht dies einer Baumassenziffer von mind. 2.7 m³/m². Zudem sind mindestens 3 Vollgeschosse zu erstellen. Die Entwicklung im Zentrumsgebiet ist mit dem Verkehrsangebot abzustimmen. Das Zentrumsgebiet grenzt östlich an das bestehende Arbeitsplatzgebiet Hard von regionaler Bedeutung.

Ebenfalls im Richtplan eingetragen ist auf dem Bahnhofsareal in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich eine bestehende Parkierungsanlage mit 33 Abstellplätzen von regionaler Bedeutung für Park + Ride.

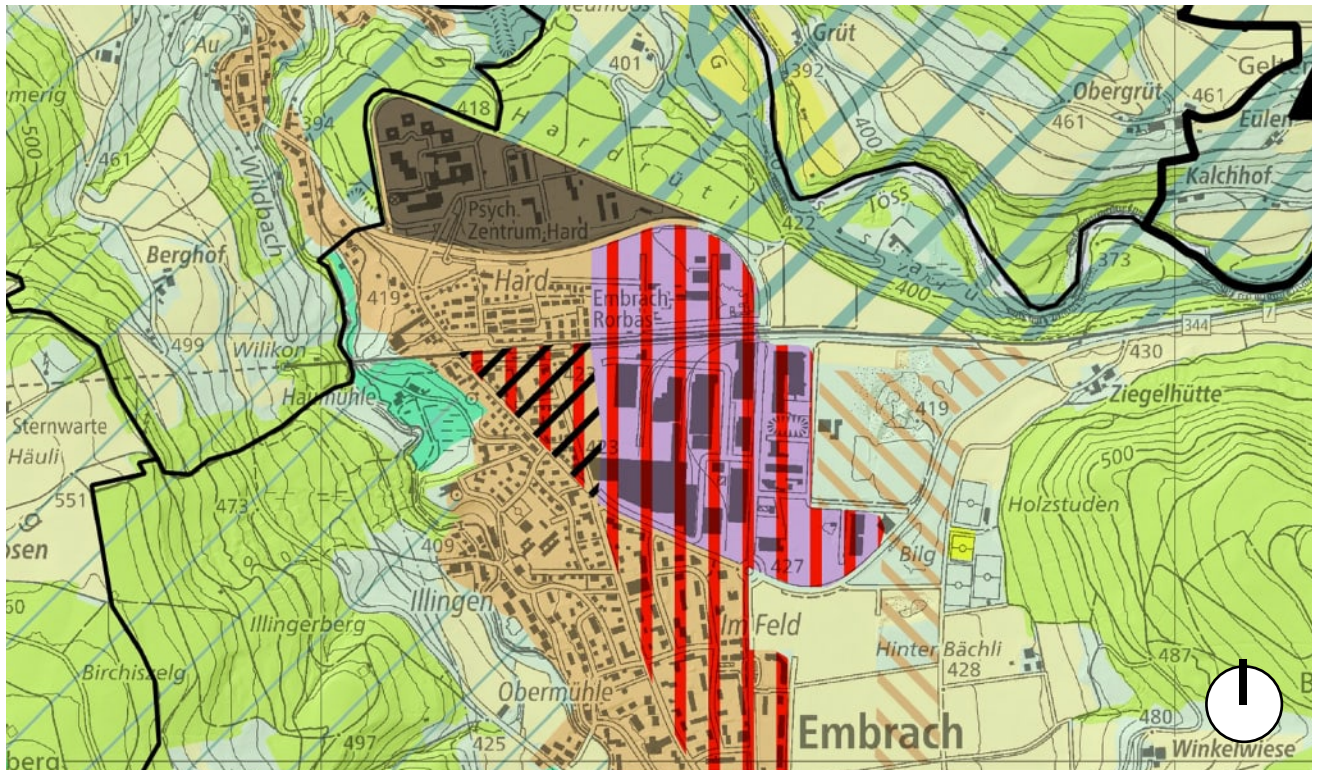


Abb. 6
Ausschnitt
regionaler
Richtplan
Siedlung und
Landschaft

Regionales Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland Plus (rGVK PZU+)

Gemäss Schreiben der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) im Rahmen der Anhörung zum ersten Entwurf des Gestaltungsplans wird durch das Amt für Mobilität das regionale Gesamtverkehrskonzept PZU+ erarbeitet. Das Gesamtverkehrskonzept befindet sich in der Schlussphase. Für die PZU relevant ist die Prüfung der Erstellung eines Mobilitätskonzept für Gebiete, die einer Gestaltungsplanpflicht unterliegen. In der kommunalen Bau- und Zonenordnung wird die Erstellung eines Mobilitätskonzepts für das Gebiet Zentrum in Art. 44 eingefordert.

Sicherheitszonenplan

Embrach liegt gemäss Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) in einem Gebiet mit Hindernisbegrenzung. Der südliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich gemäss Sicherheitszonenplan in einem Gebiet, in dem die zulässige Höhenkote von Bauten, Pflanzungen und anderen Objekten auf 565 m ü. M. beschränkt ist. Diese Kote liegt rund 140 m über dem bestehenden Terrain und hat folglich keinen Einfluss auf den Gestaltungsplan.

Denkmalschutz

Nördlich des Geltungsbereichs auf der Bahnhofs- und Gleisparzelle Kat.-Nr. 3643 befinden sich zwei im Inventar der Denkmalschutzobjekte mit überkommunaler Bedeutung aufgeführte Gebäude ohne bestehende Schutzmassnahmen. Die beiden Objekte Aufnahmegebäude (Vers.-Nr. 01351) und Güterschuppen (Vers.-Nr. 01355) werden im Inventarblatt vom 27. Mai 2021 zusammen mit weiteren Objekten (Eisenbahnbrücke und Tunnelportal) beschrieben. Schutzzweck ist die Erhaltung der Stationsgebäude, der Wildbachbrücke und der Tunnelportale Dettenberg in ihrer bauzeitlichen Substanz und Formensprache. Der Gestaltungsplan tangiert die beiden Objekte nicht. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder inventarisierte Objekte noch Flächen, die Teil einer archäologischen Schutzzone sind.

Entwicklungsstrategie Embrach

In der räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES) vom (vom Gemeinderat zugestimmt am 7. Januar 2015) werden konkrete Entwicklungsziele für den Siedlungsraum mit dem Zeithorizont 2040 formuliert. Das Areal Embraport, welches den Geltungsbereich, das östlich gelegene Arbeitsplatzgebiet bis zur Hardrütistrasse und den Bahnhof umfasst, wird als grosses Industrieareal mit erheblichem Ortsentwicklungspotenzial ausgewiesen (Transformation zu Mischnutzung Wohnen / Arbeiten, Zentrumsfunktion). In Abstimmung mit der gewerblichen Entwicklung soll ein Quartier mit Versorgungsfunktion, zentrumspezifischen Einrichtungen und guter öffentlicher Erschliessung realisiert werden. Wohnnutzung wird erwünscht.

Abb. 7
Denkmalschutz-
objekte,
kantonaler GIS-
Browser



Kommunales Gesamtverkehrskonzept

Das kommunale Gesamtverkehrskonzept (Stand 1. Lesung im Gemeinderat vom 21.1.2015) trifft Aussagen, welche den Geltungsbereich oder die direkt angrenzende Stationsstrasse betreffen. Die Stationsstrasse als Nebenachse zur Dorfstrasse soll als Hauptverbindung für den Veloverkehr funktionieren. Sie ist als kommunale Sammelstrasse eingestuft, womit sie eine verbindende Funktion zwischen einzelnen Quartieren übernimmt. In Ost-West-Richtung ist eine Querverbindung für den Fuss- und Veloverkehr über das Areal Embraport, sowie nördlich des Areals entlang der Gleise geplant. Wichtig ist, dass für den Fuss- und Veloverkehr ein weckmässiges engmaschiges und hindernisfreies Netz zur Verfügung steht. Die folgenden Massnahmen werden auf und um den Geltungsbereich festgehalten:

m4 Stations- / Rheinstrasse	<u>Verkehr beruhigen/Knotengeometrie verringern</u> <ul style="list-style-type: none">- Vortrittsregelung überprüfen- Sicht verbessern/Normsichtweiten einhalten- Veloverkehrsführung verbessern- Fusswegquerungen sichern
v2 Südseite Gleisfeld	<u>Neue Velo- und Fusswegverbindung</u> <ul style="list-style-type: none">- Im Rahmen der Zentrumsplanung Embrach Bahnhof neue Velo- und Fussverkehrsverbindung entlang der Geleise realisieren
v4 Stationsstrasse	<u>Sichere Velo-Hauptverbindung realisieren</u> <ul style="list-style-type: none">- Umgestaltung/Neuorganisation des Strassenraums- Wiedererkennung schaffen, z.B. mit eingefärbtem Belag oder eingefärbtem Randstein
f3 Bahnhof	<u>Neue Personenunterführung beim Bahnhof</u> <ul style="list-style-type: none">- Im Rahmen der Zentrumsplanung Bahnhof Embrach-Rorbach und der Aufwertung des Bahnhofareals Personenunterführung realisieren
f5 Embraport	<u>Zusätzliche Fusswegverbindungen</u> <ul style="list-style-type: none">- Bei der Entwicklung des regionalen Zentrumsgebiets ist auf dem Areal Embraport ein dichtes Fusswegnetz sicherzustellen, welches die Zielgebiete direkt und sicher verbindet.
ö6 Bahnhofareal	Mit einer attraktiven Neugestaltung ist der Bahnhofbereich als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs und als Visitenkarte der Gemeinde Embrach aufzuwerten. Die Fusswegverbindungen zwischen Bushaltekanten und Bahnperrens sind hindernisfrei, behindertengerecht und winkelarm zu gestalten. Der neue Bahnhofplatz hat einen reibungslosen und effizienten Ablauf im Busbetrieb mit einfachen Fahrmanövern zu schaffen und ist räumlich übersichtlich zu gestalten.

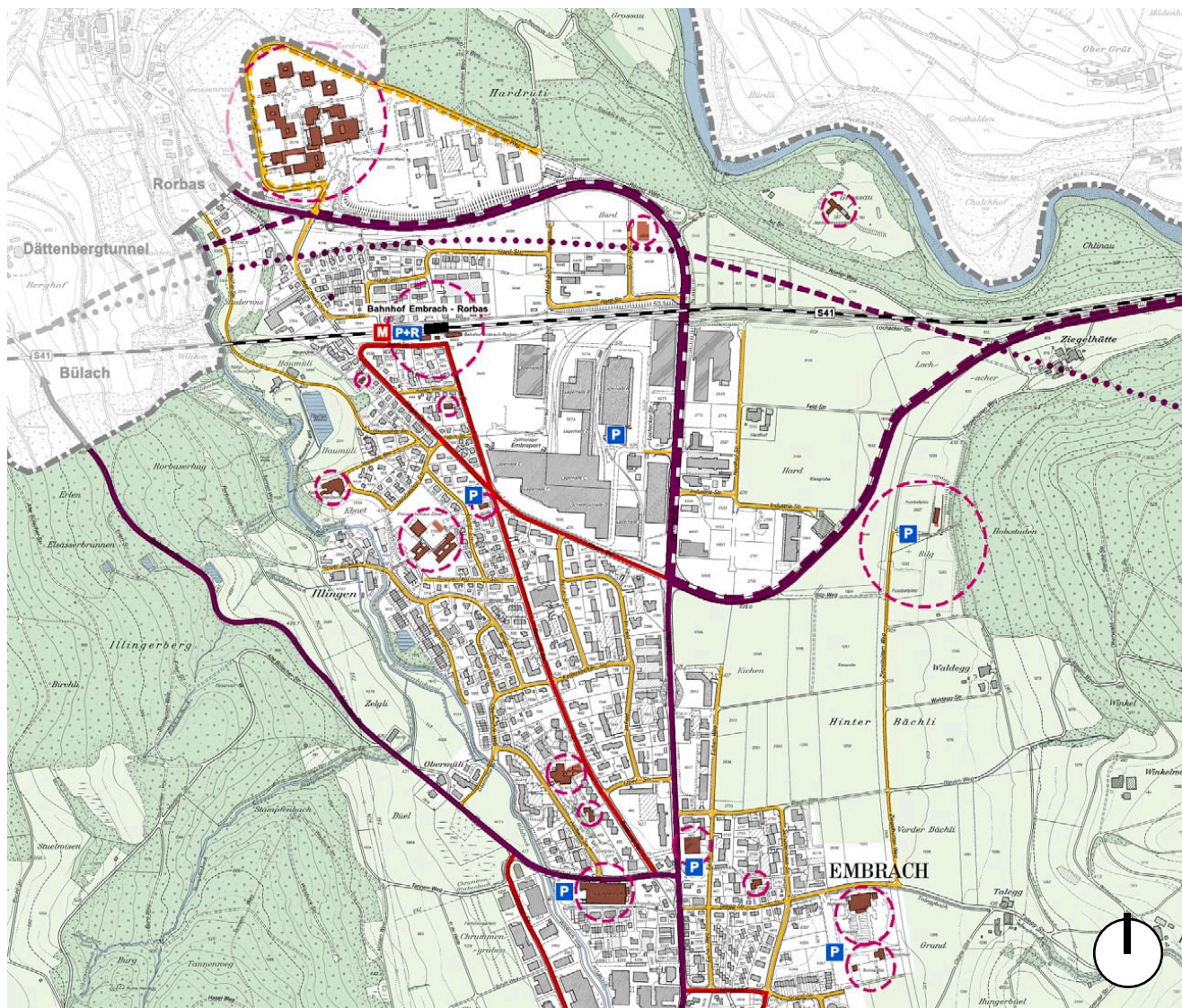


Abb. 8
Gesamtverkehrs-
konzept
Gemeinde
Embrach,
21.1.2015

Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplan stützt sich auf die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung (BZO), genehmigt am 22. August 2022. Darin aufgenommen sind die Begrifflichkeiten gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Begrifflichkeiten (IVHB) sowie die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der dazugehörigen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), beide in Kraft seit 1. Januar 2021.

Laut Zonenplan (von der Baudirektion genehmigt am 22. August 2022) liegt der Geltungsbereich des Gestaltungsplan in der Zentrumszone Z4 mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht. Die Zentrumszone Z4 dient der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal (Art. 27 BZO). Zulässig sind Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen. Unzulässig sind verkehrsintensive Nutzungen wie bspw. ein Einkaufszentrum. Die Arealüberbauung ist in der Zentrumszone Z4 möglich. In der Regelbauweise bzw. mit dem Arealbonus gelten die folgende Grundmasse:

		Z4	Arealüberbauung
Gesamthöhe	max.	16.50 m	19.50 m
Gebäudelänge max.	max.	50.00 m	unbeschränkt
Baumassenziffer	max.	4.5 m ³ /m ²	5.175 m ³ /m ² (Bonus 15 %)
Grünflächenziffer	min.	15 %	15 %
Grosser Grundabstand	min.	10.00 m	10.00 m
Kleiner Grundabstand	min.	5.00 m	5.00 m
Wohnanteil der anr. GNF* des Gebäudes	max.	2/3	2/3
Mindestarealfläche	-	-	4'000 m ²

* Anrechenbare Gesamtnutzfläche

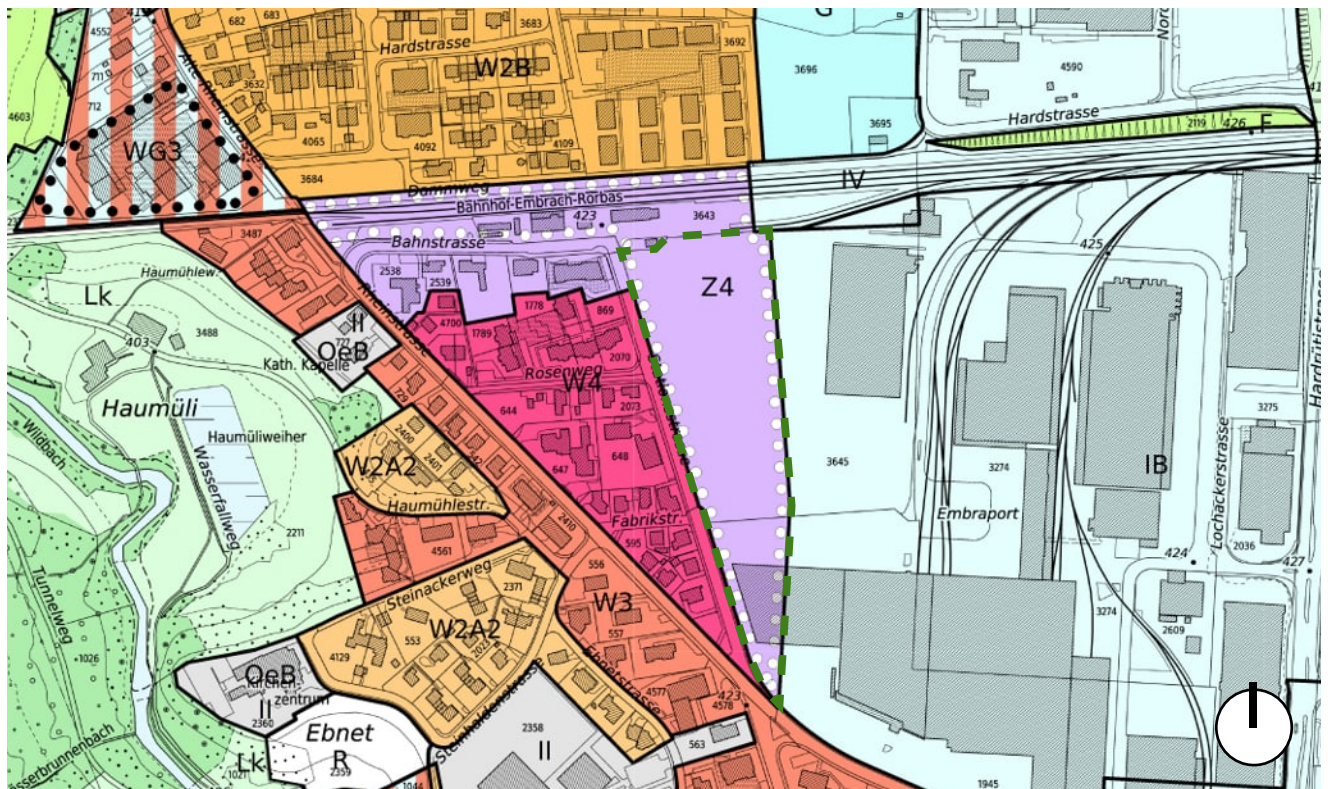


Abb. 9
Ausschnitt
Zonenplan, GP-
Pflicht weiss
punktirt,
Geltungsbereich
GP grün
gestrichelt

Für den Geltungsbereich relevant sind zudem nachfolgende Artikel.

- Art. 46: Flachdächer, die nicht begehbar ausgestaltet oder für Photovoltaikanlagen genutzt werden sind zu begrünen.
- Art. 50: Für Gebäude ab fünf Wohnungen sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche als Spiel- und Ruhefläche auszugestalten.

Art. 44 BZO regelt die Gestaltungsplanpflicht. Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können für das Gebiet mit Gestaltungspflicht mehrere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht. Für die Entwicklung des

Gebiets Zentrum werden in Art. 44 BZO die nachfolgenden Ziele festgehalten, welche es mit einem privaten Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG zu sichern gilt:

- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,
- dichte Bauweise,
- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung,
- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,
- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,
- zweckmässige Erschliessung der Baubereiche unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung,
- erstellen eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel,
- sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen,
- aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.

2.6 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar beim Bahnhof Embrach-Rorbas, von wo die S-Bahn halbstündlich in Richtung Bülach und Winterthur und drei Buslinien in Richtung Flughafen, Teufen ZH und Oberembrach verkehren. Gemäss kantonaler Karte über die ÖV-Güteklasse (Fahrplan 2021/2022, maps.zh.ch) ist der Geltungsbereich der Güteklasse C zugewiesen. Auf einer Skala von A (sehr gute Erschliessung) bis F (marginale Erschliessung) entspricht dies der drittbesten Güteklasse.

Fahrzeugabstellplätze

In der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (15. März 2021) werden die Güteklassen, zwecks Berechnung der Fahrzeugabstellplätze, aufgrund der ÖV-Güteklasse und den örtlichen Besonderheiten ebenfalls flächendeckend zugewiesen. Das Areal liegt hier in der Güteklasse 2 (auf einer Skala von 1 bis 4). Damit beträgt der Mindestbedarf (Pflichtbedarf) für die jeweiligen Nutzungen die folgenden Prozentsätze des Normbedarfs:

- Bewohnende 70 %
- Beschäftigte 45 %
- Besuchende / Kunden 50 %

Zugänglichkeit

Der Geltungsbereich ist für den motorisierten und den unmotorisierten Verkehr ab der Stationsstrasse sowie für Anlieferungen rückwärtig über das Areal Embraport zugänglich. Neben oberirdischen Grundstückszufahrten befindet sich im südlichen Bereich eine bestehende Tiefgarageneinfahrt. Die Gebäude, welche die Tiefgarage erschliessen, sollen zeitnah abgebrochen durch Neubauten ersetzt werden.

2.7 Umwelt und Energie

Lärm

In der Zentrumszone Z4 gilt gemäss Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Somit sind für die Beurteilung der lärmrechtlichen Situation die Belastungsgrenzwerte der ES III gemäss Anhang 3 Lärmschutz-Verordnung (nachfolgend LSV, vom 15. Dezember 1996) massgebend:

- Immissionsgrenzwert Lr Tag 65 dB(A)
- Immissionsgrenzwert Lr Nacht 55 dB(A)

Gemäss kantonaler Praxis ist für die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte der ES III in einem Gestaltungsplan ein Mindestgewerbeanteil von 20 % verbindlich zu sichern. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden die Resultate sowie der Umgang mit der lärmtechnischen Situation im Kapitel 4 erläutert und die Einhaltung der Grenzwerte mit einem Lärmgutachten (Basler & Hofmann AG, vgl. Beilage ...) nachgewiesen.

Energieversorgung / Wärmenutzungsatlas

In der Gemeinde Embrach ist zurzeit kein formeller Energieplan festgesetzt. Die Gemeinde setzt sich für alternative Energien ein und hat daher auf dem Areal Embraport eine Heizzentrale in Betrieb genommen und ein Fernwärmenetz aufgebaut. Damit können Liegenschaften mit erneuerbarer Holzenergie versorgt werden. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet der 2. Etappe des Netzausbaus. Gemäss kantonalem Wärmenutzungsatlas (maps.zh.ch) liegt der Geltungsbereich in der Zone B, in welcher Erdwärmesonden nicht zulässig sind.

Die Zürcher Freilager AG beabsichtigt mit der Energieversorgung den Weg der CO₂-Neutralität einzuschlagen. Das Hauptelement der CO₂-neutralen Energieerzeugung sind Photovoltaikanlagen. Über das Areal Embraport wie auch über das Kyburz-Gebäude wird zurzeit ein Energiekonzept erarbeitet. Im Kapitel 3 wird dies weiter erläutert.

Lokalklima und Klimamodell Kanton Zürich

Innerhalb des Siedlungsgebiets nimmt die Hitzebelastung immer mehr zu und bringt negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung mit sich. In den Klimakarten des Kantons Zürich (maps.zh.ch) sind Informationen zu Lufttemperatur, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag bzw. in der Nacht enthalten. Sie geben Hinweise darauf, wie sich diese Parameter im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung verändern werden.

Die Planhinweiskarten des Kantons Zürich stellen die zentrale Basis für Entscheidungsprozesse um die klimagerechte räumliche Entwicklung dar. Sie treffen flächendeckend differenzierte Aussagen für eine Tag- und eine Nachtsituation und enthalten Aussagen über die Bewertung der klimatischen Belastungssituationen (Siedlungsräume) und Entlastungsfunktionen (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung).

Im Geltungsbereich ist mit einer mittleren empfundenen Temperatur einer «Standardperson» (PET) von 40.1 °C in der Tagessituation (14.00 Uhr) eine sehr starke Wärmebelastung vorhanden. Die mittlere Überwärmung in der Nacht (4.00 Uhr) ist mässig bis stark. Es besteht ein Wärmeinseleffekt von ca. 1 bis 2 °C. Gemäss Klimaszenarienkarte ist in Zukunft eine hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung zu erwarten.

Ökologische Vernetzung / Biodiversität

Der Geltungsbereich liegt gemäss dem kantonalen und regionalen Richtplan in keinem Vernetzungskorridor. Die heute unbebaute Fläche ist teilweise versiegelt. Die unversiegelte Fläche setzt sich aus mit Büschen und Bäumen bewachsenen Flächen und Ruderalflächen zusammen. Aus ökologischer Sicht stellen diese Flächen ein wertvolles Habitat dar.

Westlich der Stationsstrasse dominieren im Wohnquartier Grünflächen in Form von Rasenflächen. Östlich grenzt die Fläche an das grossflächig versiegelte Areal Embraport ohne ökologisch wertvolle Grünflächen.

Oberflächenabfluss

Der Oberflächenabfluss umfasst denjenigen Niederschlagsanteil, der nach dem Auftreten auf dem Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt. Es handelt sich um eine Hinweiskarte (maps.zh.ch), mit der die Hauptabflusswege zuverlässig aufgezeigt werden und ersichtlich wird, wo eine Gefährdung entstehen kann.

Im Geltungsbereich sind Einträge mit unterschiedlichem Gefahrenpotenzial vorhanden. Besonders entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs, auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 3643 (Eigentum SBB) besteht ein flächiger Eintrag mit dem höchsten Gefahrenpotenzial. Für die weitere Projektierung von Bauten und Anlagen macht die SIA-Norm 261/1:2020 weiterführende Vorgaben. Auf die Gefahr durch Oberflächenabfluss kann im Freiraum, im Untergrund und mit Massnahmen am Gebäude reagiert werden. Mit einer entsprechender Freiraumgestaltung kann z.B. das Eindringen von Oberflächenwasser in die Tiefgarage (erhöhtes Trottoir) verhindert werden, mit wasserdurchlässigen Freiflächen kann der Oberflächenabfluss verringert werden, Baumrigolen unterstützen die Wasserkreisläufe vor Ort, Dachbegrünungen in Form von Einstaudächern bieten zusätzliches Speichervolumen etc.

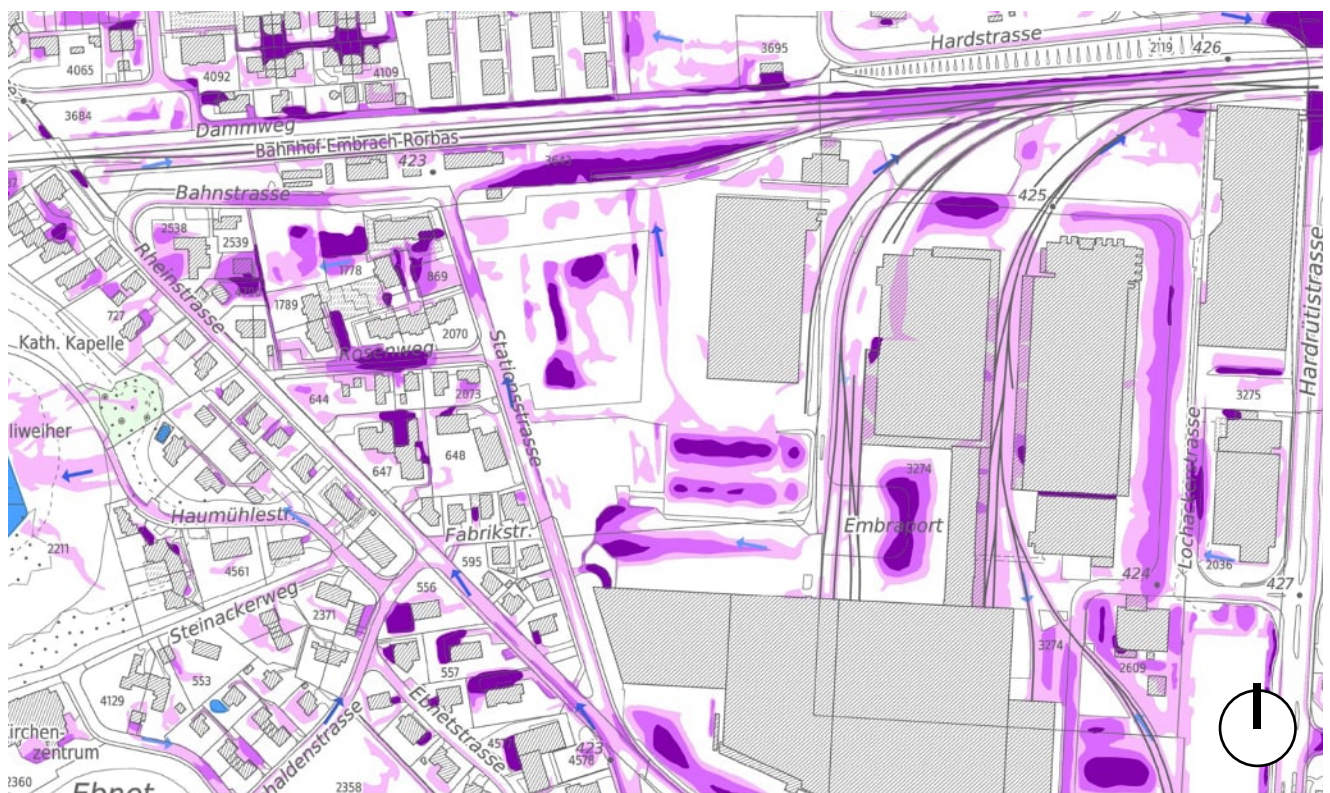


Abb. 10
Oberflächen-
abfluss,
GIS-Browser

Baugrund und Altlasten

2022 wurde für das Areal eine Baugrunduntersuchung mit Kernbohrungen und Drucksondierungen durchgeführt (vgl. Beilage 3). Das Areal wird der Baugrundklasse B gemäss SIA 261 (2020) 16.2.2.4 zugewiesen. Das heisst, im Baugrund befinden sich Ablagerungen von sehr dichtem Sand, Kies oder sehr steifem Ton mit einer Mächtigkeit von mindestens einigen zehn Metern.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Fläche, die mit der Verfügung vom 9. Oktober 2007 von der Baudirektion als überwachungsbedürftiger, belasteter Standort im KbS

eingetragen wurde (Standortnummer 0056/I.0028-001, maps.zh.ch). Dabei wurde eine Grundwasserüberwachung im Rahmen künftiger Bauprojekte nicht ausgeschlossen. 2013 wurde der Standort neu beurteilt. Seither ist die Fläche im KbS zwar als belastet, aber weder als überwachungs- noch als sanierungsbedürftig eingestuft. Mit der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden auch Bodenproben aus dem belasteten Standort untersucht und Massnahmen zur Entsorgung festgehalten. Für eine spätere Baugrube kann der Aushub als normal baggerbar klassifiziert werden.

Grundwasser und Gewässerschutz

Der Geltungsbereich liegt gemäss kantonaler Karte (maps.zh.ch) in einem Gebiet mit einer grossen Grundwassermächtigkeit (10 bis 20 m). Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf 409 (im Norden) bis 411 m ü. M. (im Süden) und damit rund 10 bis 15 m unter dem bestehenden Terrain.

Das Areal liegt vollumfassend im Gewässerschutzbereich Au gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung GSchV (SR 814.201 vom 28. Oktober 1998). Der Bereich umfasst zzgl. zu den nutzbaren unterirdischen Gewässern die ihrem Schutz dienenden Randgebiete. Innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au sind keine Anlagen zulässig, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Zahl der Untergeschosse wird nicht geregelt. Gemäss dem Richtprojekt (siehe Kapitel 3) ist ein Untergeschoss geplant mit einer Höhe von ca. 3 m unter Terrain. Es ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserspiegel damit nicht tangiert wird. Auch bei zwei Untergeschossen ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserspiegel nicht tangiert werden würde.

Retention und Entwässerung

Laut Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) muss nicht verschmutztes Regenwasser versickert werden, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen. Ist dies nicht der Fall, kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Nach Möglichkeit sind dabei Rückhaltmassnahmen zu treffen. Gemäss der Baugrunduntersuchung vom 1. Juni 2022 (vgl. Beilage 3) eignen sich die Bodenverhältnisse zur Versickerung von Dachwasser.

Störfallvorsorge

Gemäss dem Risikokataster, chemische und Biologische Risiken (maps.zh.ch) liegt der Geltungsbereich in keinem Konsultationsbereich. Deshalb wird auf eine Bestimmung im Gestaltungsplan verzichtet.

2.8 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der im Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) wird von den Kantonen verlangt, dass sie insbesondere planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Am 28. Oktober 2019 verabschiedete der Kantonsrat das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Sie traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Bei Aufzonungen und kommunalen Sondernutzungsplanungen sowie bei anderen Umzonungen wird die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe den Gemeinden übertragen. Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG).

Mit der vorliegenden Planungsmassnahme wird kein planungsbedingter Vorteil geschaffen (die zulässige Baumasse entspricht der bei einer Arealüberbauung zulässigen Baumasse, siehe Kapitel 4.2) und entsprechend wird keine Mehrwertabgabe fällig.

3 Richtprojekt

Das ganze Dossier zum Richtprojekt ist in der Beilage zu finden.

3.1 Teilgebiet Ost

Städtebauliche Konzeption

Ausgangslage

Das besagte Areal mit der Geometrie eines sehr spitzwinkligen Pizzastückes und einer Hypotenuse in Nordsüdrichtung grenzt gegen Osten an das Logistikzentrum «Embraport» (Industriezone), gegen Westen zu einem Siedlungskörper mit mehrheitlich Wohnnutzungen (Wohnzone) sowie gegen Norden an den Bahnhof Embrach (Zentrumzone).

Herausforderungen

Die spezielle Geometrie des Areals, zusammen mit der lateral angrenzenden Stationsstrasse, der abwechslungsreichen Mikrotopografie und der zonenrechtlich festgelegten Gestaltungsplanpflicht bilden den geometrisch-rechtlichen Kontext.

Ziel einer ersten baulichen Massnahme muss es sein, die beiden Zonen mit unterschiedlicher Nutzung, entsprechenden Emissionen und Immissionen und differenzierter Erschliessung für Logistik und Kunden, so mit einem Gebäude zu besetzen, dass die möglicherweise konfliktreichen Ziele «Industrienutzung» und «Wohnen» so gelöst werden, dass nützliche Synergien entstehen.

Von Seiten des zukünftigen Mieters, der Firma Kyburz, besteht die aus dem Produktionsablauf logische Anforderung, lange ungewinkelte Produktionsstrassen zu erhalten, damit die Marktbedingungen optimal zu erfüllen sind.

Abb. 11
Situation



Räumliche Idee

Nach der Durchführung einer Gegenüberstellung mehrerer möglicher Szenarien städtebaulicher Figuren und Setzungen, wurde schnell klar, dass ein möglichst langes lineares Bauvolumen die vielfältigen Anforderungen am besten erfüllt. Zusammen mit den Anforderungen an konkurrenzfähige Produktionsabläufe bei Kyburz, einem gelösten Schallschutz zwischen Logistik und Wohnen, optimaler natürlicher Belichtung der Halle, in Kombination mit der Bereitstellung sinnvoller sowie effizienter Photovoltaik, ergab sich ein langes strukturiertes Haus mit Sheddach.

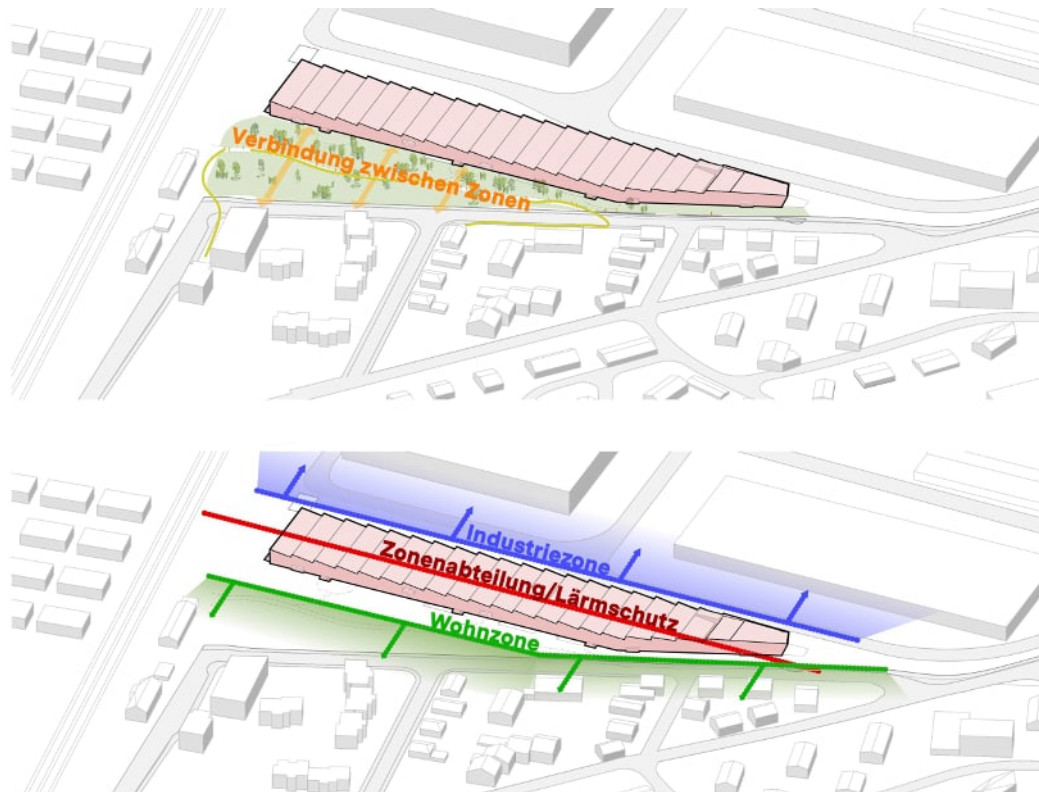


Abb. 12
Städtebauliches
Konzept

Architektonische Konzeption

Figur

Aus der oben beschriebenen «räumlichen Idee» konnte eine Gebäudefigur entwickelt werden, welche die äusseren und inneren Anforderungen ideal vereint. Das Ergebnis ist eine Produktionshalle mit einer Länge von 210 m, einer Breite von 32 m und einer Höhe von 12 m. Im Süden bildet das Haus eine spitzte Endkondition. Im Längsschnitt zeigen sich Sheddachsegmente.

Schnitte

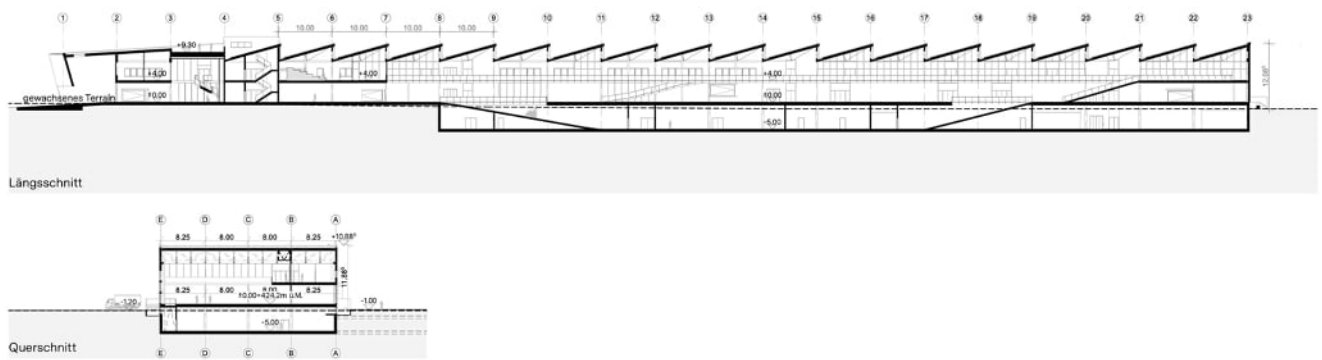
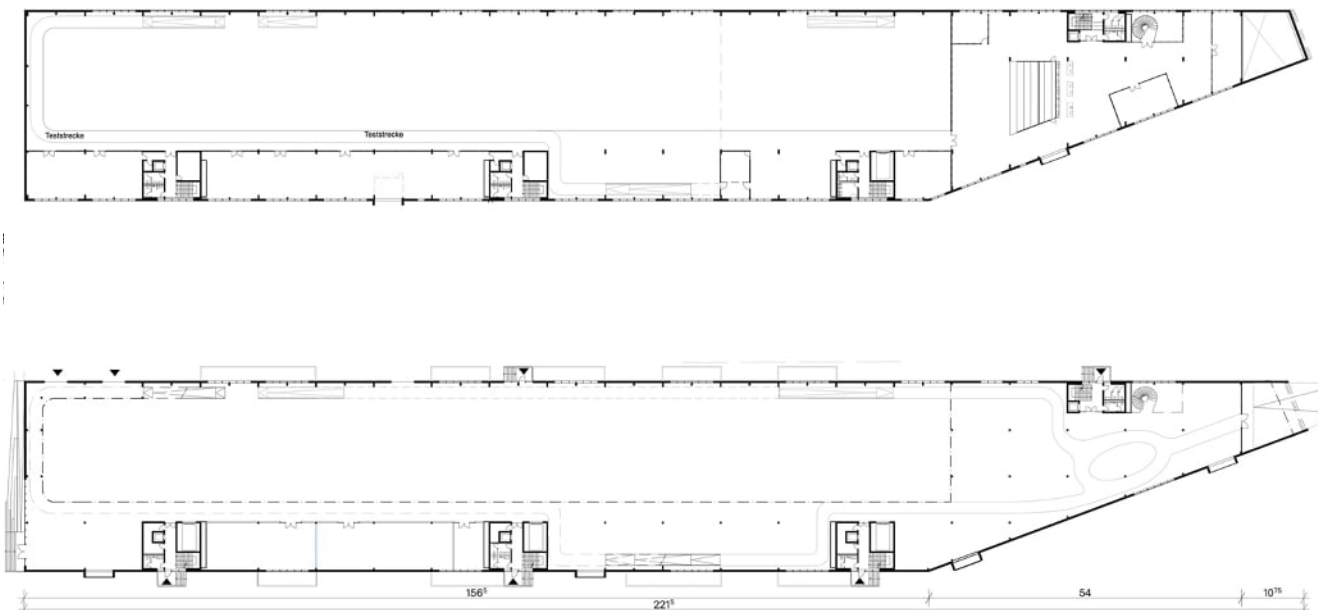


Abb. 13
Schnitte

Nutzung

Da die Firma Kyburz als neuer Mieter die gesamten Flächen benötigt, wird alles von ihnen benutzt. Dabei gibt es Kunden- Ausstellungs-, Produktions-, Lager-, Anlieferungs-, Büro- und weitere Bereiche, die optimal miteinander in räumlicher Beziehung stehen. Als «Teststrecke» für die neu gebauten Fahrzeuge dient ein Weg durch das gesamte Gebäude.

Abb. 14
Grundrisse
Kyburz-Gebäude



Struktur und Tragwerk

Vor dem Hintergrund des sehr hohen Nachhaltigkeitsstandards, welcher Kyburz einhält, ist das neue Gebäude mit analogen Zielen entwickelt. Die Raumbereiche unter Terrain sind aus der Logik heraus mit Stahlbeton ausgeführt, die oberirdischen Konstruktionen sind in Holz gehalten. Um in der Frage des innovativen Holzbaus den besten Partner zu finden, wurde unter 5 Firmen ein Pitch durchgeführt. Die Blumer-Lehmann AG konnte diesen für sich gewinnen, weshalb sie seit Anbeginn der Planung in den Prozess integriert ist. Die Wände, die Decken aber auch die Fachwerkträger für das Dach sind alle in Holzbauweise geplant.

Adressen und Erschliessung

Der repräsentative Haupteingang, mehrheitlich für die Kundschaft geschaffen, verleiht dem Gebäude ein einladendes Gesicht gegen Süden. Hier sind auch die Besucherparkplätze angeordnet. Die lärmigen Gebäudezufahrten für Materialumschlag und Logistik befinden sich alle auf der Ostseite. Auf der Westseite gibt es vermittelnde Strukturen in Form von Aussendecks für die Mitarbeiterschaft, aber auch als «Schaukästen», die Perforationsorte schaffen, um Produkte und ähnliches sichtbar zu machen für die Öffentlichkeit.

Parkierung

In unmittelbarer Nähe des Gebäudes entlang der Ostfassade sind 25 Mitarbeiterparkplätze geplant. Ein öffentliches Parkhaus mit 360 Parkplätzen für die Mitarbeiterschaft des gesamten Areals Embraport befindet sich ausserhalb des Geltungsbereichs, aber im Areal Embraport ca. 250 m vom Kyburz-Gebäude entfernt. Besucherparkplätze befinden sich vor dem südseitigen Haupteingang des Gebäudes. Diese bieten 11 Stellplätze und sind von der Stationstrasse aus zu erreichen. In unmittelbarer Nähe des Haupteingangs befinden sich zudem 20 Fahrradstellplätze, weitere Stellplätze befinden sich im Umkreis von ca. 60 m ausserhalb des Geltungsbereichs.

Architektonischer Ausdruck

Der neue Hauptsitz von Kyburz überzeugt nicht in erster Linie durch seine eindrückliche Dimension, sondern durch seine Anmutung, seine Komplexität in der Einfachheit, seine Logik und Selbstverständlichkeit, seine einladende Sympathie und Offenheit, seine Ruhe (akustisch und atmosphärisch), seine zeitlose Schlichtheit, seine angenehme Haptik, seine Ehrlichkeit und seine nachhaltige Klugheit. Das Gebäude ist im besten Wortsinn ein herausragendes Beispiel für «Corporate Architecture» und für die Zürcher Freilager AG ein weiterer Meilenstein.



Abb. 15
Ost- /
Westfassade

3.2 Teilgebiet West

Qualitätssicherung

Für das Teilgebiet West schreibt der Gestaltungsplan die Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahren vor, da für diesen Bereich noch keine Richtprojekt vorliegt. Das Verfahren soll mit mindestens drei Planungsteams aus mindestens den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur und unter der Begleitung eines qualifizierten Fachgremiums durchgeführt werden.

Dichte

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung auf dem östlichen Arealteil, verbleiben für den westlichen Bereich rund ist 37'700 m³ Baumasse. Diese soll so angeordnet werden, dass eine bestmögliche Verträglichkeit resultiert.

Vermittleraufgabe

Die neuen Wohnhäuser sollen vermitteln zwischen den Strukturen und Raumqualitäten, die es schon gibt, als auch untereinander ein stimmiges sowie kluges Ensemble bilden.

Körnung

Vorstudien haben gezeigt, dass mit der verbleibenden Baumasse Lösungen möglich sind mit minimal 3 und maximal 6 Körpern. Hochpunkte sind denkbar. Entsprechende Rahmenbedingungen müssen im Programm für das anschliessende Varianzverfahren aufgenommen werden.

Porosität

Ziel des Verfahrens soll es sein, eine gute, lose, quartierverträgliche und selbstverständliche Porosität zu erreichen.

Querverbindungen

Als Verknüpfung der Stationsstrasse mit der «Kyburzpassage» werden Querverbindungen in Ost-West Richtung in Form von Trampelpfaden angedacht, welche die Durchlässigkeit des Areals sicherstellen. Sie sollen eine extensive Erholungsnutzung gewährleisten und minimalen Einfluss auf die vorhandenen Sukzessionsflächen ausüben.

Baumkörper

Um zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, einen hitzemindernden Effekt zu erreichen sowie die Nutzungsqualität des Raumes zu erhöhen wird eine «temporäre Baumschule» (schnellwachsende Pioniergehölze wie z.B. Weiden oder Birken) etabliert. Eine Verdichtung dieses «Silberhains» findet im Bereich der extensiven Erholungsbereiche statt. Der Baumkörper soll sich in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren entwickeln. Im Zuge des Varianzverfahrens besteht somit die Möglichkeit, Vorschläge zu erarbeiten, wie die Bäume im zukünftigen Wohnumfeld verteilt werden können. Die Entwicklung der Zwischentappe soll ausgehend vom Bestand erfolgen und kostengünstig realisierbar sein. Die bestehende Ruderalfläche wird weitgehend erhalten, damit die natürliche Sukzession bis zur Entwicklung des Freiraumes beim Bau der Wohnbauten fortgesetzt werden kann. Die natürliche Sukzession der Ruderalfläche wird punktuell durch Baumpflanzungen beschleunigt und später in ein Wohnumfeld transformiert.

Bahnhofsplatz Nord

Um den zukünftigen öffentlichen Ankunfts- und Abfahrtsort der Bevölkerung und Besucher angemessen zu qualifizieren, wäre eine Betrachtung des ganzen Bereichs angebracht. Auf der Seite des Kyburzgebäudes wird dazu der Grundstein gelegt und ein öffentlicher temporärer Freiraum am gleichen Ort wie die zukünftigen öffentlichen Erdgeschossnutzungen (Café, Kita, o.Ä.) der Wohngebäude geschaffen. Dieser Zweck soll durch eine temporäre Bepflanzung beispielsweise mit einem Schiffcontainer (IBA-KIT) erreicht werden. Die genaue Nutzung und Ausprägung des Containers sollen in einem partizipativen Verfahren mit der Bevölkerung entwickelt werden. Um den öffentlichen Raum langfristig gewährleisten und ermöglichen zu können, sollte eine Verschiebung der geplanten Parkierung auf dem SBB-Areal angestrebt werden und die geplante Bushaltestelle an der Stationsstrasse integriert und angebunden.

Endzustand – Leitbild Wohnen im «EmbraPARK»

Räumliche Durchlässigkeit

Die lange Fassade des Produktionsgebäudes bildet mit ihrer stark begrünten Fassade eine ruhige, grüne Hintergrundkulisse für das neue Wohnquartier. Vor diesem grünen Vorhang stehen die Hochbauten in durchlässiger Anordnung. Ihre Volumetrie ist in mehrere Einzelbauten aufgelöst: Punktförmig, polygonal, oder in mehrere Zeilen gegliedert. Das ortsbauliche Muster wird im Rahmen eines qualitativen Verfahrens mit mehreren Architekten und Landschaftsarchitekten evaluiert. Es muss zwingend so sein, dass die räumliche, optische und klimatische Durchlässigkeit gewährleistet ist. In Nord-Südrichtung verlaufend bildet die Kyburz-Passage eine Langsamverkehrsverbindung von hoher Qualität und Anmutung. In Querrichtung erschliessen mehrere Wege das Areal und lassen die Tiefe des Raumes spüren. Das künftige Wegnetz ist auf die Bedürfnisse der zu entwickelnden Bebauung abgestimmt (Zugänge, Zufahrten, Anleiterungen, Spielplätze, Gärten etc.).

Wohnen im Grünen / Wohnen im EmbraPARK

Für die räumliche und atmosphärische Stimmung ist eine hainartige Baumpflanzung tragend. Die Wohnungen schauen in die Bäume hinaus. Die Mischung der Baumarten hat eine hohe Biodiversität. Die Bäume sind standortgerecht und so, dass sie künftige Verschärfungen der klimatischen Bedingungen abfedern können. Der begrünte Anteil an Bodenfläche überwiegt. Angestrebt wird (z.B.) ein kiesiger Aufbau mit einer artenreichen Ansaat. Rasenflächen beschränken sich vorwiegend auf Spielflächen. Stimmungsmässig gilt als Leitmotiv für die BewohnerInnen die «Nähe zur Natur» oder der Aspekt «Natur vor der Haustür». Die anzustrebende Freiraumgestaltung ist robust und lässt den BewohnerInnen ausreichenden Spielraum für eine gute Aneignbarkeit der Freiflächen.

Aspekte Klima / Biodiversität / Schatten

Die zeitgemässen Anforderungen an Resilienz, Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit werden in ihrer Gesamtheit in die Projektentwicklung einbezogen. Gebäude und Freiraum werden im guten Zusammenspiel von Innen und Aussen entwickelt. Die Unterbauung der Freiräume (mit Tiefgaragen, Kellerräumen, etc.) ist minimal und die Durchlässigkeit des Bodens eine primäre Zielsetzung des Bauvorhabens. Falls unumgänglich sind Erdüberdeckungen mindestens 1.50 m stark zu dimensionieren (so dass ein Bewuchs mit mittelkronigen Bäumen möglich ist).

Abb. 17
Exemplarische
Skizze
Wohnumfeld



3.4 Ideen zum Themenfeld «Energie»

Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 44 BZO ist eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung anzustreben. Dies wird mit dem angedachten Konzept verfolgt, welches nachfolgend erläutert wird.

Das Hauptelement hinsichtlich der CO₂-neutralen Energieerzeugung stellt der Einsatz von Photovoltaik dar, welche zur Erhöhung des Eigenverbrauchs ggf. mit einem Batteriespeicher ergänzt wird. Die Vernetzung erfolgt über ein neues Mittelspannungs (MS)-Elektroverteilnetz, da das bestehende Netz mehrheitlich am Ende der Lebensdauer ist.

Anergienetz

Das geplante Anergienetz ist ein Niedertemperaturnetz, welches sich über das gesamte Areal erstreckt und durch insgesamt sechs Grundwasserbrunnen (mit je einem Entnahme- und Rückgabeburten), sowie einem bereits bestehenden Eisspeicher und einem zweiten zukünftigen Eisspeicher mit Quellenergie versorgt wird. Dabei wird das Anergienetz auch durch die Wärmegewinne aus dem Erdreich aufgeladen. Überschüssige Energien werden gespeichert und bei Unterlast durch das Anergienetz nutzbar gemacht. Zusätzlich kann das Anergienetz auch zu Kühlzwecken genutzt werden. Die Heizwärme für die Gebäude wird in erster Priorität über Wärmepumpen erzeugt.

Das Anergienetz umfasst die Gebäude H, F, K und B. Das Gebäude B verfügt über einen Eisspeicher, das Anergienetz über rund 6 Grundwasserbrunnen. Die übrigen Gebäude A, G, C sind an der Heizzentrale Holzschnitzelfeuerung der Gemeinde Embrach (E360) angehängt. Die beiden Gebäude M und L sind am Grundwasser unabhängig angeschlossen.

Energiekonzept «Kyburz»

Das Kyburz-Gebäude wird in low-tech mit natürlicher Belüftung ausgeführt. Dabei wird die Luft im UG angesogen, vorgewärmt und über das Sheddach wieder ausgelassen. Die Decke über UG und der Galerieboden sind thermoaktiv und schaffen so ein gleichmässiges Klima. Die Heizung wird mittels Wärmepumpe über Erdsonden geleistet. Das Gebäude Kyburz ist mit den benachbarten Gebäuden über ein Anergienetz verbunden.

Energie

Es ist nach Möglichkeit eine hohe Deckung des Eigenbedarfs an Energie auf dem Embraport Areal durch die Nutzung von nachhaltigen Technologien, wie beispielsweise Photovoltaik, anzustreben. Die Wärmeerzeugung durch fossile Brennstoffe soll nach und nach reduziert werden durch die Nutzung von lokalen, natürlichen Energiequellen, wie z.B. Grundwasser, und solarer Wärme, oder einen Anschluss an das Fernwärmenetz.

Elektrisch

Da das bestehende Elektroverteilnetz des Embraport Areals mehrheitlich am Ende der Lebensdauer ist, wurde ein Konzept erarbeitet, welches die zukünftigen Anforderungen berücksichtigt. Das Ziel ist eine MS- (Mittelspannung) Ringleitung mit georedundanten Kabelwegen. Dabei wird ab einer Übergabestelle EKZ das Areal mit Energie versorgt. Die Kabelwege werden aus Gründen der Verfügbarkeit möglichst georedundant gewählt. Die teilweise nur schwer zugänglichen und sanierungsbedürftigen MS-Stationen in den Gebäuden A und C werden durch eine zentrale MS-Station ersetzt. Im Zuge der Neubauten Gebäude F und Kyburz muss eine weitere Station errichtet werden, welche auch als Ablösung für die Station H dient. Das neue Gebäude Kyburz wird ab einer neuen Unterflurstation zugeleitet und von Osten her erschlossen.

Wärme

Für die Wärmeerzeugung ist eine monovalente Wärmepumpe vorgesehen, das heisst das Gebäude wird zu 100 % von der Wärmepumpe versorgt. Als Wärmequelle dient das Grundwasser oder alternativ das Anergienetz. Eine Grundwassersondierung ist in Auftrag gegeben und das Energiekonzept wird zu gegebener Zeit diesbezüglich aktualisiert. Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt über ein thermoaktives Bauteilsystem (TABS). Die Böden im Erdgeschoss und Obergeschoss werden als aktive Strahlungsflächen eingesetzt, wobei die Betonmasse auch als thermischer Speicher dient.

Lüftung

Die Gebäudelüftung erfolgt weitgehend rein passiv über natürliche Fensterlüftung (low-tech). Die Aussenluft wird über Lüftungsklappen im Lagerbereich des Untergeschosses in das Gebäude eingebracht und strömt dann über die Rampen in die grosse Produktionshalle im Erdgeschoss und den OpenSpace im Obergeschoss. Schliesslich wird die Luft dann über Lüftungsflügel im Sheddach wieder abgeführt. Im Galeriebereich im Obergeschoss befinden sich separate Büroräume, welche direkt über die Fassade belüftet werden.

Kälte

Die Wärme- und Kälteabgabe erfolgt über ein thermoaktives Bauteilsystem (TABS). Die Böden im Erdgeschoss und Obergeschoss werden als aktive Strahlungsflächen eingesetzt, wobei die Betonmasse auch als thermischer Speicher dient.

Photovoltaik

Für die elektrische Energieerzeugung ist eine grossflächige Photovoltaik-Anlage auf dem Sheddach des Gebäudes vorgesehen.

Teilgebiet West

Der Teilgebiet West wird allenfalls an das Anergienetz angehängt oder an die Holzschneitzentrale des Wärmeverbunds Embrach. Die Heizzentrale steht auf dem Embraport Areal. Das Energiekonzept für den Teilgebiet West wird im Rahmen des Varianzverfahrens bzw. der anschliessenden Projektierung konkretisiert.

4 Gestaltungsplanvorschriften

Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 44 Abs. 3 BZO erfüllt und ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. PBC aufgestellt. In Art. 44 Abs. 3 BZO werden die Ziele für die Entwicklung eines qualitativvollen Zentrums im Gebiet Bahnhof beschrieben. Art. 1 übernimmt diese Ziele, diese gelten für den ganzen Geltungsbereich für den Endzustand. Die in der BZO aufgeführten Ziele sind übergeordneter Natur und gelten für den ganzen Bereich mit Gestaltungsplanpflicht. Deshalb werden in Art. 1 zwei ergänzende Ziele aufgeführt, welche sich konkret aufgrund der vorliegenden Planung ergeben. Die Vorgaben bzgl. Bau und Nutzung je Teilgebiet werden separat in Art. 4 und Art. 5 aufgeführt.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich. Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Vorschriften und der Situationsplan. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung.

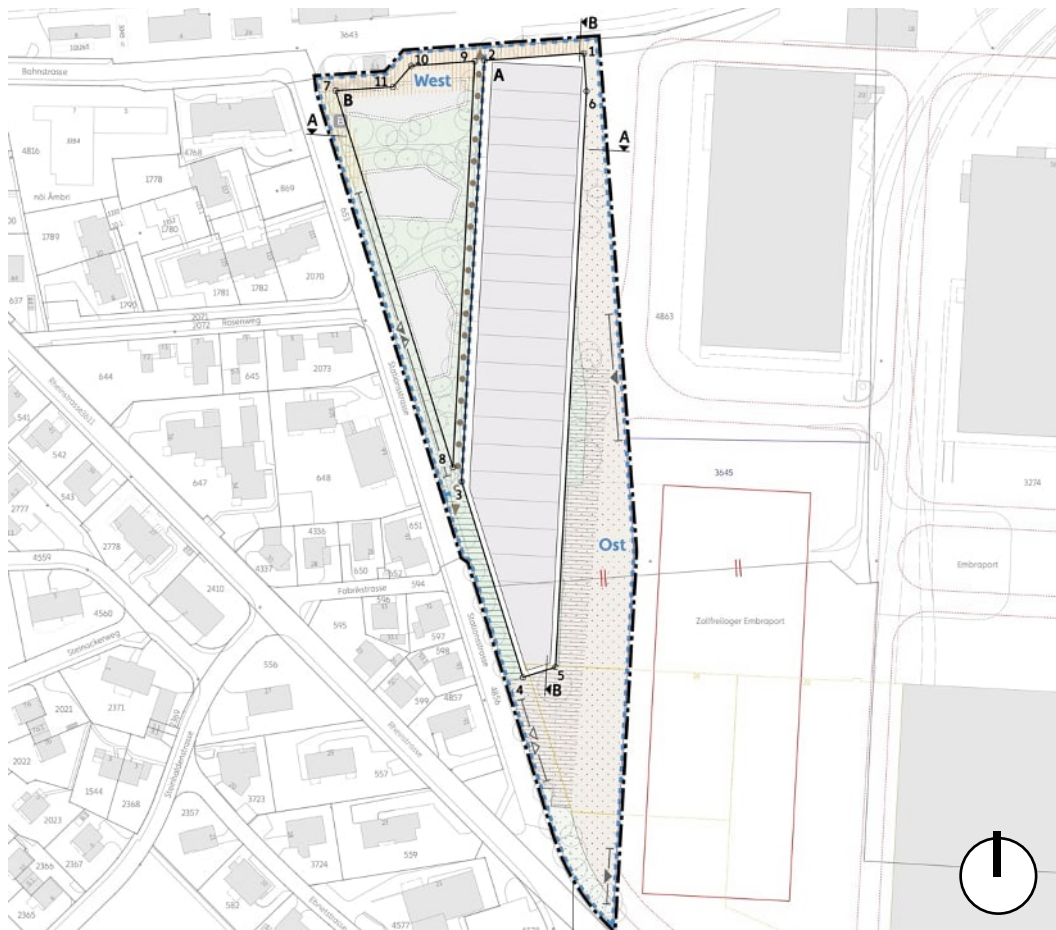


Abb. 18
Ausschnitt
Situationsplan

Geltendes Recht (Art. 3)

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen BZO der Gemeinde Embrach und insbesondere auch jene zur Arealüberbauung anwendbar. Es wird nicht auf eine bestimmte Fassung der BZO Bezug genommen, es gilt die jeweils gültige Fassung. Vorbehalten bleibt zwingendes übergeordnetes Recht.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Embrach wurde bereits an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision angepasst (IVHB). Für den Gestaltungsplan gelten entsprechend die harmonisierten Mess- und Berechnungsweisen.

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Der Gestaltungsplan wird in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Die beiden Teilgebiete unterscheiden sich in den unterschiedlichen Entwicklungszeitpunkten. Das Teilgebiet Ost umfasst den Baubereich A und den umgebenden Aussenbereich. Für den Baubereich A liegt bereits ein konkretes Projekt vor (siehe Kapitel 3), die Realisierung ist anschliessend an die Rechtskraft des vorliegenden Gestaltungsplans geplant. Für das Teilgebiet West liegen erste Konzeptideen für eine Überbauung vor. Zur Konkretisierung zu einem Projekt soll ein Varianzverfahren stattfinden.

Teilgebiet Ost (Art. 4)

Das Teilgebiet Ost umfasst eine Fläche von 14'701 m², damit wird die Mindestfläche für eine Arealüberbauung (Art. 43 BZO, 4'000 m²) eingehalten. Im Sinne eines Lärmschutzriegels dürfen im Baubereich ein Gebäude erstellt werden oder zwei freistehende Gebäude (siehe Art. 1, Sicherstellung geeigneter Lärmschutzmassnahmen).

Ober- und unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Baubereich A ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmung an die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Der Baubereich A wird mit einem für die nachfolgende Projektierung notwendigen Spielraum um das Richtprojekt gelegt. Einzelne Gebäudeteile Balkone, Erker, Treppen etc. dürfen bis zu 3 m über die Baubereichsbegrenzungen hinausragen. Dies auf maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge. Der Begriff Fassadenlänge wird entsprechend der Formulierung in § 261 Abs. 3 PBG / § 6 c. ABV verwendet.

Die maximal zulässige Gesamthöhe wird basierend auf der Bestimmung der Zentrumszone (Regelbauweise ohne Arealüberbauung) bei 16.50 m festgelegt. Gemäss § 281 PBG ist die Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Untergeordnete, technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die festgelegte Gesamthöhe überschreiten.

Die Längsfassade gegenüber dem Teilgebiet West ist zu begrünen, soweit dies technisch und wirtschaftlich tragbar ist. Damit wird eine ruhige, grüne Hintergrundkulisse für das neue Wohnquartier im Teilgebiet West gebildet. Das Richtprojekt für den Baubereich A sieht entlang der Westfassade Aussendecks einerseits als Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiterschaft, andererseits als Schaukästen für die Öffentlichkeit vor, siehe Kapitel 3.

Die Nutzweise wird im Gestaltungsplan für das Teilgebiet Ost nicht geregelt, d.h. die Bestimmung aus der BZO (Art. 30 Nutzweise Zentrumszone) kommt zur Anwendung. Im ganzen Gebäude sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Art. 30 Abs. 2 BZO, wonach der Wohnanteil maximal 2/3 der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen darf, wird folglich eingehalten. Damit die Empfindlichkeitsstufe ES III zur Anwendung kommt, ist ein Wohnanteil von maximal 80 % zulässig (Praxis Fachstelle Lärmschutz, Kanton Zürich). Ein Ziel, welches für den Bereich Zentrum mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 44 Abs. 3 BZO formuliert ist, lautet

«ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil». Dies wird durch die Anordnung von Wohnnutzung im Teilgebiet West sowie der geplanten gewerblichen Nutzung im Teilgebiet Ost sichergestellt. Der Hauptzugang ist gut auffindbar und gut zugänglich anzuordnen. Gemäss Richtprojekt befindet er sich auf der Südseite.

Teilgebiet West (Art. 5)

Das Teilgebiet West umfasst wie erwähnt den Bereich des Geltungsbereichs, welcher erst in weiteren Etappen überbaut werden soll. Für dieses Gebiet gibt es konzeptionelle Entwicklungsvorstellungen (siehe Kapitel 3), welche mit dem vorliegenden Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Das Teilgebiet West umfasst einen Bereich von 5'549 m² und lässt damit eine Arealüberbauung zu (Art. 43 BZO, 4'000 m²).

Varianzverfahren

Zur Sicherstellung einer hohen Qualität wird die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens eingefordert, welches mit mindestens drei Teams aus mindestens den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur und unter Begleitung eines qualifizierten Fachgremiums durchzuführen ist. Als qualifiziert gelten qualitätssichernde Verfahren, wenn sie nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführt werden. Sowohl auf der Ebene Programmierung, Beurteilungsgremium, eingeladene Teams etc., als auch hinsichtlich des Regelwerks (Urheberrecht, Entschädigung, Weiterbearbeitung etc.), wird eine hohe Qualität angestrebt. Die in Abs. 2 formulierten Grundmasse und die Abs. 3 formulierten Prinzipien sind zwingende Vorgaben für das Varianzverfahren, gelten entsprechend aber auch für den überbauten Endzustand, da das dannzumalige Siegerprojekt die Prinzipien einzuhalten hat. Der Zwischenzustand wird in Art. 23 geregelt.

Grundmasse

Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt nicht definierten Lage der Gebäude und um für das Varianzverfahren Spielraum zu haben, werden ein Baubereich und Grundmasse (Baumasse, Gesamthöhe, Nutzweise, Unterbauungsziffer, Gebäude- und Strassenabstände.) festgelegt, womit § 83 Abs. 1 PBC (verbindliche Festlegung von Zahl, Lage, äussere Abmessungen der Bauten) berücksichtigt wird.

Vorstudien haben gezeigt, dass eine Bebauung mit bis zu fünf Gebäuden möglich ist, siehe untenstehende Abbildungen. So gilt es mindestens zwei und maximal fünf klar adressierte Wohnhäuser zu erstellen. Mit den mindestens zwei Gebäude wird eine Durchlässigkeit gewährleistet. Mit dem Gestaltungsplan wird im Baubereich B grundsätzlich eine maximale Gesamthöhe von 19.50 m festgesetzt. Zwecks städtebaulicher Akzentuierung darf die Gesamthöhe punktuell auf 21.50 m erhöht werden. Ob und an welcher Lage bzw. bei wie vielen Gebäuden dies städtebaulich sinnvoll ist, gilt es im Varianzverfahren zu prüfen. Im Falle einer punktuellen Erhöhung auf 21.50 m ist der städtebauliche Mehrwert im Rahmen des Varianzverfahrens nachzuweisen und zu begründen. Die Gesamthöhe von 21.50 m orientiert sich an der zulässigen Gesamthöhe der benachbarten Industriezone IB (gemäss Art. 35 Art. 1). Damit wird die gemäss Arealüberbauung zulässige maximale Gesamthöhe von 19.50 m überschritten. Die Erhöhung der Gebäudehöhe gegenüber der BZO lässt eine Höhenstaffelung und damit eine städtebauliche Differenzierung innerhalb des Teilgebiets West und auch gegenüber der Umgebung zu. Zudem dürfen untergeordnete, technisch bedingte Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung die festgelegte Gesamthöhe überschreiten.

Die Lage der einzelnen ober Gebäude und Gebäudeteile wird einerseits durch den Baubereich B und andererseits durch die Gebäudeabstände innerhalb des Baubereichs B und gegenüber von Gebäuden ausserhalb des Baubereichs B auf Basis des kantonalen Mindestgrenzabstands von 3.5 m bzw. von Art. 28 Abs. 1 BZO (grosser Grundabstand auf der Hauptwohnseite von 10.00 m) definiert. Der grosse Grundabstand gilt grundsätzlich für

die am meisten besonnte, in der Regel längere Hauptwohnseite. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Gebäudeabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten (Art. 47 Abs. 1 BZO). Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen einzuhalten (vgl. Art. 48 BZO). Gegenüber von Bauten ausserhalb des Baubereichs B gelten keine Abstandsvorschriften (vgl. § 269 PBG).

Durch die oben erläuterten Festlegungen wird der Forderung von § 83 Abs. 1 PBG nach Zahl, Lage und äusserer Abmessung entsprochen, ohne den Spielraum für das qualitätssichernde Verfahren zu stark einzuschränken. Gleichzeitig ist durch die Orientierung der Masse an der BZO die Verträglichkeit mit der gebauten Umgebung gewährleistet.

Prinzipien

Neben den in Abs. 2 formulierten Grundmassen werden in Abs. 3 qualitative Prinzipien festgelegt. Diese gelten für das Varianzverfahren und entsprechend auch für den Endzustand. Im geforderten Varianzverfahren gilt es die Prinzipien zu berücksichtigen und eine gute, lose, quartierverträgliche und selbstverständliche Porosität zu erreichen. Die Wohnhäuser übernehmen aufgrund ihrer Lage eine vermittelnde Funktion zwischen dem Wohngebiet im Osten und des Industriegebiets im Westen. Entsprechend muss eine räumliche, optische und klimatische Durchlässigkeit gewährleistet sein. Zusammen mit den Vorschriften von minimal zwei Gebäuden und der Begrenzung der Gebäudelänge wird damit ein langes Gebäude ausgeschlossen.

Gute auffindbare Zugänge haben einen Einfluss auf die Erscheinung einer Siedlung. Versteckte Eingänge führen dazu, dass ein Gebäude anonym und abweisend erscheint. Gut auffindbare Zugänge heisst, dass die Zugänge in der Fassadengestaltung gut als solche ablesbar sind und die Zugänge von aussen, d.h. nicht über einen Hof erschlossen sind. Mindestens ein Gebäude ist mit der Fassade an oder in den Anschlussbereich Bahnhof zu stellen, damit dieser zukünftig öffentliche Bahnhofplatz von einem Gebäude gefasst wird (siehe Erläuterungen zu Art. 9). An oder in den Anschlussbereich heisst, dass das Gebäude mit der Fassadenlinie (Begriff definiert in § 6 a. ABV) direkt am zukünftigen Bahnhofplatz stehen muss.

Nebst den baulichen und räumlichen Anforderungen gilt die vermittelnde Funktion auch für die Nutzung der Bauten. Das Teilgebiet West soll hauptsächlich dem Wohnen dienen, im Sinne der Zentrumszone aber auch einen geeigneten Anteil (ca. 5 % der gesamten Gesamtnutzfläche im Teilgebiet West) öffentliche Nutzungen wie Krippen, Gastronomie oder Gewerbe aufweisen. Ein Ziel des Gestaltungsplan sind publikumsbezogene Nutzungen an gut frequentierten Passantenlagen mindestens in der ersten Raumtiefe. Besonders der mit dem Gestaltungsplan geforderte Abschluss des Bahnhofplatzes (Anschlussbereich Bahnhof) in Form eines oder mehrere Gebäude bietet sich aufgrund der Passantenlage für publikumsbezogene Nutzungen an. Um Leerstände zu vermeiden, wird empfohlen, Angebot und Nachfrage hinsichtlich Zielgruppen, Wohnungsprodukte, -grösse, -mix etc. im Vorfeld eines Varianzverfahrens zu analysieren.

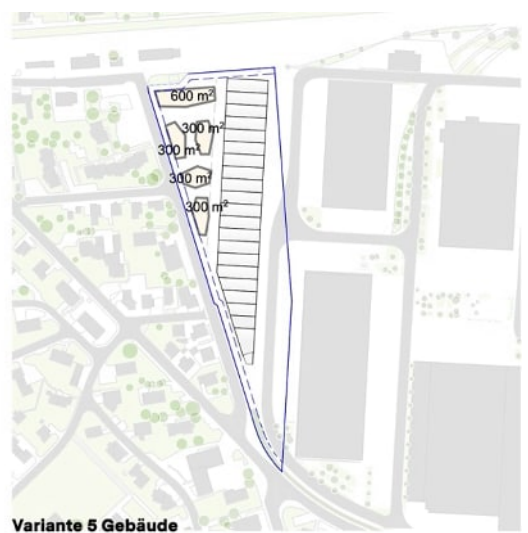
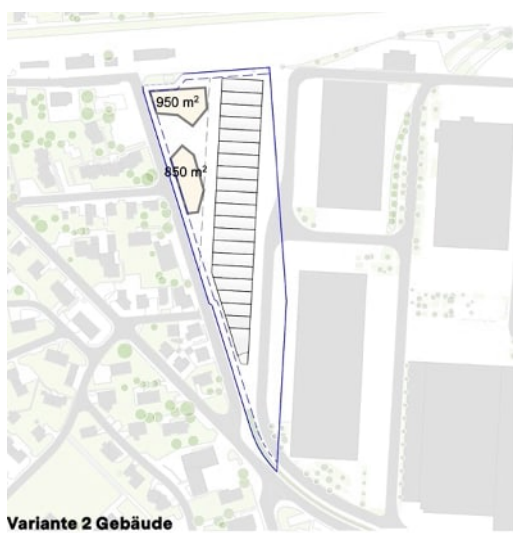
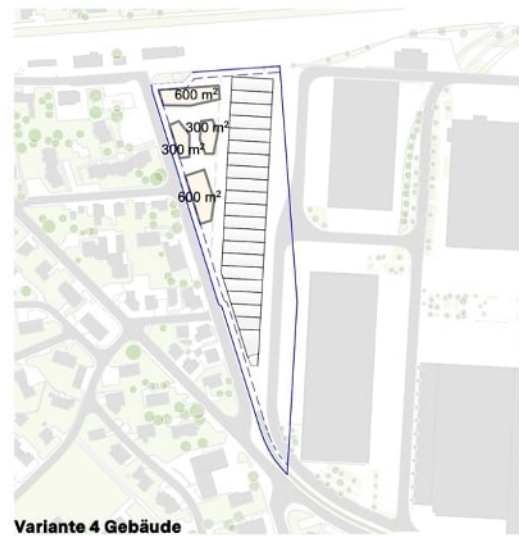
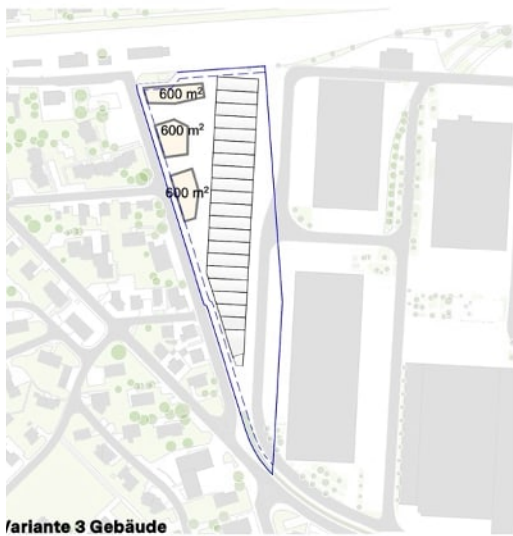
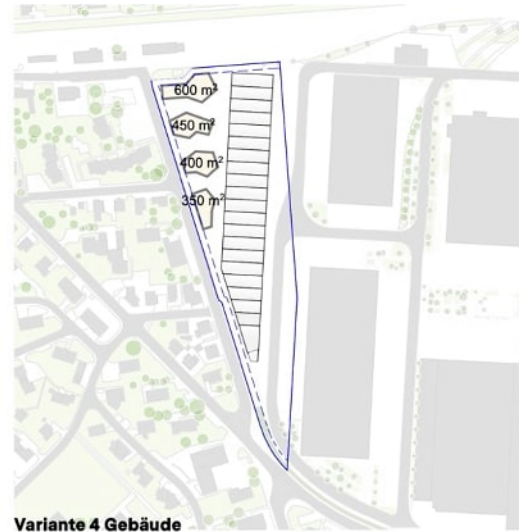
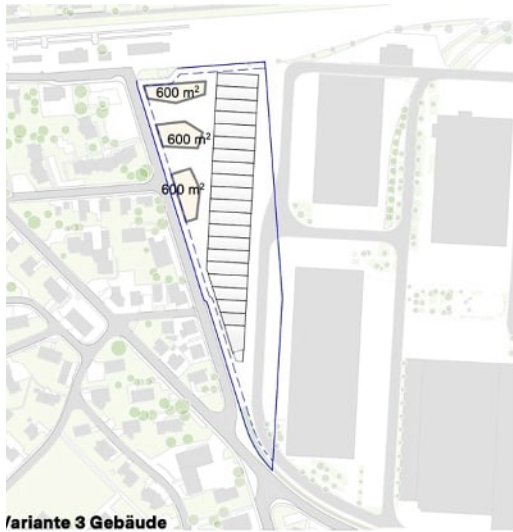


Abb. 19
Variantenstudium
mépp,

Baumasse Teilgebiet Ost und Teilgebiet West

Die anrechenbare und damit die für die Baumassenziffer massgebende Grundstücksfläche (aGSF) beträgt 20'250 m². Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine nicht anrechenbaren Erschliessungsflächen, sondern lediglich private arealinterne Fahrspuren, also Hauszufahrten im Sinne von § 3 lit. c Verkehrserschliessungsverordnung (VERV).

Die maximale Baumasse für den Baubereich A liegt bei 67'000 m³ (aGSF von 14'701 m², BMZ 4.6), auch hier wird ein Spielraum gegeben gegenüber der vom Richtprojekt konsumierten Baumasse. Zusammen mit der im Teilgebiet West maximal zulässigen Baumasse von 37'700 m³ (aGSF von 5'549 m², BMZ 6.8) liegt die über den ganzen Geltungsbereich maximal zulässige Baumasse damit bei 104'700 m³. Die städtebaulich verträgliche Baumasse im Teilbereich West gilt es im Rahmen des Varianzverfahrens auszuloten, dies auch unter Berücksichtigung der in Art. 5 Abs. 5 geforderten räumlichen, optischen und klimatische Durchlässigkeit.

Die mit dem Gestaltungsplan innerhalb des Geltungsbereichs maximal zulässige Baumassenziffer liegt damit leicht unter der gemäss BZO mit Arealüberbauung zulässigen Baumassenziffer. Die Forderung des regionalen Richtplans einer hohen baulichen Dichte (min. 2.7 m³/m²) wird berücksichtigt und damit auch das unter Art. 1 formulierte Ziel einer dichten Bauweise. Weitere Kennwerte sind in der Beilage 1 (Richtprojekt) aufgeführt.

	Anr. Grundstücksfläche	Baumasse	BMZ
Arealüberbauung (AÜ)	20'250 m ²	104'794 m ³	5.175 m ³ / m ²
Richtprojekt	20'250 m ²	98'000 m ³	4.8 m ³ / m ²
Gestaltungsplan (GP) max., ganzer Geltungsbereich	20'250 m ²	104'700 m ³	5.170 m ³ / m ²
Abweichung GP zu AÜ	0 m²	-94 m³	-0.005 m³ / m²

Kleinbauten und Anlagen (Art. 6)

Im ganzen Geltungsbereich sind Kleinbauten und Anlagen zulässig. Damit wird bezweckt, dass z.B. gedeckte Zweiradabstellplätze, oberirdische Parkieranlagen (Installationen für die Elektrofahrzeuge etc.) oder auch leichte Bauten, die für die Anlieferung (Verladerampen, Lärmschutzmassnahmen etc.) benötigt werden, realisiert werden können. Kleinbauten und Anlagen haben sich besonders gut in die Umgebung einzupassen (Art. 12).

Wohnanteil (Art. 7)

Zentrumszonen sind gemäss § 51 PBG für die Entwicklung der Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt und dienen neben der Sicherung von Wohnraum u.a. auch der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie mässig störendem Gewerbe. Art. 27 BZO umschreibt den Zweck der Zentrumzone mit «Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal».

Gemäss den Zielen für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 44 Abs. 3 BZO sowie den Zielen gemäss Art. 1 des vorliegenden Gestaltungsplans ist eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil sicherzustellen. Entsprechend wird ein maximaler Wohnanteil von ²/₃ der anrechenbaren

Gesamtnutzfläche (Begriff gemäss BZO Art. 30) innerhalb des Geltungsbereichs vorgeschrieben und so im Minimum 33 % Gewerbe realisiert werden muss.

Die Anordnung der Nutzungen ist innerhalb des Geltungsbereichs frei, wobei der minimale Gewerbeanteil im Teilgebiet West 5 % der anrechenbaren Gesamtnutzfläche in diesem Teilgebiet beträgt. Dieses Mass ist im vorliegenden Fall sinnvoll. Das im regionalen Richtplan eingetragene Zentrumsgebiet umfasst über den Gestaltungsplan hinaus weitere Gebiete. Die Gewährleistung der Zentrumsfunktion kann nicht nur mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfolgen, welcher nur ein Teilgebiet der Zentrumszone umfasst. Nutzungen im Sinne der Zentrumsfunktion, welche die im regionalen Richtplan angestrebte Entwicklung eines Arbeitsplatz-, Handels- und Dienstleistungszentrum erfüllen (Richtplan PZU, Kapitel 2.2.1. Ziele), sind in der Umgebung des Gestaltungsplans vorhanden. So befindet sich östlich, an der Hardrüti-/Industriestrasse eine Ansammlung von Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen (Aldi, Sportgeschäft, Getränkehandel etc.). Im Quartier südlich und westlich des Gestaltungsplangebiets sind weitere Nutzungen wie IT-Dienstleistungen, Coiffeursalons, Fachhandel Bürobedarf etc. verteilt. Um den Bahnhof (nördlich und südlich der Gleise) befinden sich Gastronomieangebote in Fussdistanz zum Gestaltungsplangebiet.

Mit der Gestaltungsplanpflicht in der BZO soll eben gerade die Wohnnutzung in diesem Bereich möglich sein und damit eine Abweichung von der in der übrigen Zentrumszone geforderten Nutzweise (max. 2/3 der Gesamtnutzfläche pro Gebäude für Wohnen). Der Gestaltungsplan berücksichtigt dieses kommunale Anliegen, indem er die Konzentration von Wohnnutzung im Teilbereich West zulässt. In der Vergangenheit mussten gemäss Aussage Gemeinde Läden in der Umgebung schliessen, ein zu hoher Gewerbeanteil kann sich kontraproduktiv auf die Belegung der Zentrumszone auswirken, da es dann zu Leerständen kommt. Die Züge vom Bahnhof Embrach-Rorbas verkehren heute in einem Halbstundentakt, dies wird sich nicht in absehbarer Zeit ändern. Aus diesem Grund dürfte das Gebiet um den Bahnhof nie eine viel stärkere Frequentierung mit Passanten erleben als heute der Fall.

Mit der geplanten Ansiedlung der Firma KYBURZ Switzerland AG im Teilbereich Ost wird die Entwicklung der ehemaligen Industriezone zu einem Arbeitsplatzgebiet ermöglicht, zudem führen die erwarteten ca. 180 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu einer Belegung des ganzen Gestaltungsplangebiets.

Das Erdgeschoss ist die Übergangszone zwischen öffentlichen und privaten Interessen und die Realisierung von qualitativ hochstehenden Wohnungen im Erdgeschoss eine grosse Herausforderung. Der Gestaltungsplan beinhaltet deshalb die Forderung, dass wenn immer möglich und sinnvoll im Erdgeschoss keine Wohnnutzung angeordnet wird. Insbesondere wird Wohnnutzung im Erdgeschoss an gut an gut frequentierten und publikumsbezogenen Lagen und in den zum Baubereich Ost orientierten Lagen auch im Erdgeschoss ausgeschlossen. Anstelle von Wohnnutzung sollen bspw. publikumsbezogene Nutzungen angeordnet werden wie bspw. ein kleiner Coop (auch für die Arbeitsplätze im Baubereich A) oder dem Wohnen dienende, gemeinschaftlich genutzte Räume wie bspw. Waschräume, Veloräume, Gemeinschaftsräume. Sind derartige Nutzungen wirtschaftlich nicht tragbar bzw. nicht verhältnismässig, sind im Erdgeschoss auch reine Wohnnutzungen möglich. Die bspw. wenn ein hohes Leerstandrisiko besteht. Wichtig ist die Bestimmung, dass durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss keine ortsbaulich fragwürdigen Situationen entstehen dürfen. Dies meint bspw. Situationen, wo Wohnnutzung direkt an einen Fuss- und Radweg oder öffentlichen Raum grenzen und schwierige Situationen bzgl. Einblicke etc. entstehen. Oder wenn bspw. private Aussenräume ohne Übergangsbereich direkt an den öffentlichen Raum grenzen. Die Gewährleistung, dass keine ortsbaulich fragwürdigen Situationen entstehen, ist im Rahmen des Varianzverfahrens zu erbringen.

4.3 Freiraum

Prinzipien Freiraum Teilgebiet West (Art. 8)

Den Freiraum im Teilgebiet West gilt es im Rahmen des Varianzverfahrens zu entwerfen. Im Richtprojekt Freiraum werden vier massgebende Prinzipien erläutert (vgl. Beilage 1):

- Klimaaaktive Freiräume
- Nutzbare und soziale Räume schaffen
- Ökologisch wertvolles Umfeld
- Vernetzung sicherstellen

Ergänzend zu den in Art. 5 formulierten Prinzipien bzgl. Bau und Nutzung für das Teilgebiet West werden die zentralen Prinzipien bzgl. Freiraum grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben, sowohl für das Varianzverfahren wie auch den überbauten Endzustand.

Mit zwei geforderten gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen mit einer Fläche von 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche des Teilgebiets West entstehen rund 900 m² Gemeinschaftsfläche im Aussenraum. Der geforderte Wert (15 %) basiert auf Art. 50 BZO (Spiel- und Ruheflächen). Diese zwei Freiräume sollen primär der Wohnüberbauung im Teilgebiet West als Spiel-, Begegnungs- und Verweilfläche dienen (gemeinschaftliches Wohnumfeld), sind aber öffentlich zugänglich, sowie dies in Art. 44 BZO bzw. Art. 1 des vorliegenden Gestaltungsplans geforderte wird (öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung). Für die detaillierte Planung kann der Leitfaden «Wohnumfeldqualität – Kriterien und Handlungsansätze für die Planung» (herausgegeben von HSR Hochschule für Technik Rapperswil – Kompetenzzentrum Wohnumfeld) angewendet werden.

Der Freiraum im Teilgebiet West ist ökologisch wertvoll und standortgerecht zu bepflanzen. Pro 250 m² versiegelter Fläche (inkl. Gebäudeflächen) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Damit sind gestützt auf das Richtprojekt ca. 15 Bäume notwendig. Mindestens die Hälfte davon müssen als grosskronige, schnittfähige Laubbäume gepflanzt werden. Als grosskronig gelten Bäume, die eine Endhöhe von 20 bis 40 m erreichen können, wobei das individuelle Wachstum standortabhängig ist. Wie breit sich ein Baum in der Krone entfaltet, ist in erster Linie sortenabhängig. Verlangt werden schnittfähige Laubbäume. Die Standorte der grosskronigen Bäume sind im Varianzverfahren zu ermitteln. Dort wo grosskronige Bäume vorgesehen sind, ist auf eine Unterbauung zu verzichten oder eine Überdeckung von 1.50 m zu gewährleisten. Damit genügend nicht unterbaute Flächen gewährleistet sind, müssen mindestens 20 % der anrechenbaren, nicht überbauten Grundstücksfläche im Teilgebiet West von Unterbauungen freigehalten werden. Diese Flächen dienen der Erbringung hoher Qualitäten in Bezug Bepflanzung, Ökologie und Lokalklima. So können in diesen Bereichen grosse Bäume auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden. Damit wird die Forderung einer dem Nachhaltigkeitsprinzip folgenden Gebietsentwicklung aus Art. 1 berücksichtigt. Private Aussenräume im Erdgeschoss sind in ihrer Gestaltung auf den gemeinsamen Freiraum abzustimmen. Die Grünflächenziffer wird hier nicht geregelt, da gemäss Art. 3 Abs. 1 die Anforderung gemäss BZO gelten (15 %).

Anschlussbereich Bahnhof (Art. 9)

Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den Bahnhof Embrach-Rorbas. Mit dem Gestaltungsplan wird ein Anschlussbereich ausgeschieden, der in seiner Gestalt und dem Öffentlichkeitsgrad auf den zukünftigen öffentlichen Bahnhofplatz abzustimmen ist. Der Bereich ist öffentlich zugänglich zu gestalten und mindesten ein angrenzendes Gebäude muss im Erdgeschoss publikumsbezogene Nutzungen in der ersten Raumtiefe aufweisen (geregelt in Art. 5). Damit wird die Forderung nach öffentlichen Freiräumen wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung aus Art. 1 berücksichtigt.

Gemäss kommunalem Gesamtverkehrsmodell ist das Bahnhofareal mit einer attraktiven Neugestaltung als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs und als Visitenkarte der Gemeinde Embrach auszuwerten. Der Bahnhofplatz ist räumlich übersichtlich zu gestalten. Eine Abstimmung mit der geplanten Entwicklung im Geltungsbereich wird empfohlen.

Östlich des Anschlussbereichs wird auf der Stationsstrasse eine neue Bushaltestelle geplant. Gegenüber dieser ist der Anschlussbereich entsprechend zu gestalten und genügend Platz für allfällige Wartebereiche etc. vorzusehen. Die Gemeinde erarbeitet zurzeit eine Vorstudie zur Gestaltung des Bahnhofplatzes (vgl. Kapitel 2.4).

Anschlussbereich Embraport (Art. 10)

Gegenüber dem Areal Embraport wird mit dem gekennzeichneten Anschlussbereich eine multifunktionale Fläche ausgedehnt, über die Erschliessung, Anlieferung, oberirdische Parkierung abgewickelt wird und der Hauptzugang zum Teilgebiet Ost erfolgt. Von dieser Fläche sind mind. 10 % als Grünfläche im Sinne von § 257 PBG (Grünflächenziffer) auszugestalten. Entsprechend ist die Grünfläche als unversiegelte, natürliche und bepflanzte Bodenflächen, die nicht als Abstell- oder Erschliessungsflächen dient, zu realisieren. Unversiegelte Flächen sind nicht zwingend naturnah, sie können auch über unterirdischen Bauten bzw. Unterniveaubauten liegen (Definition Grünflächenziffer gemäss IVHB). Der Anschlussbereich Embraport ist ebenfalls mit mittel- bis grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Lage der oberirdischen Parkierung wird in Art. 15 Autoabstellplätze geregelt.

Vorzone (Art. 11)

Die Vorzone umfasst den Bereich im Teilgebiet West zwischen dem Baubereich A und der Stationsstrasse und versteht sich als Übergangsbereich. Sie soll den angrenzenden Nutzungen und der Umgestaltung der Stationsstrasse entsprechend gestaltet und bepflanzt werden, Zweiradabstellplätze können in der Vorzone angeordnet werden. Dabei sind die relevanten Gesetzgebungen bzgl. Sichtweiten, Strassenraumgestaltung etc. zu berücksichtigen. Eine Bepflanzung mit mittel- bis grosskronigen Bäumen ist sicherzustellen. Gemäss kommunalem Gesamtverkehrskonzept ist eine Umgestaltung/Neuorganisation der Stationsstrasse geplant. Von Vorteil werden die Gestaltung der Vorzone und die Umgestaltung der Strasse aufeinander abgestimmt (vgl. Kapitel 2.4).

4.4 Gestaltung

Grundsatz (Art. 12)

Auch wenn dies nicht explizit gesetzlich geregelt ist, so zielt der Gestaltungsplan dennoch auf eine über die Gestaltungsanforderungen von § 238 PBG (Gestaltung) hinausgehende Qualität ab. Eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung wird auch in Art. 44 Abs. 2 BZO bzw. in den Zielen in Art. 1 gefordert. Für Arealüberbauungen gelten zudem gemäss PBG erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und deren Umschwung gestellt. Beurteilt werden gemäss § 71 PBG insbesondere die folgenden Themen:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- Art und Grad der Ausrüstung.

Der Gestaltungsplan regelt, dass die Anforderungen auch für Materialien, Farben und Beleuchtung gilt und die Funktion der Zentrumszone zu berücksichtigen ist.

Dachflächen (Art. 13)

Technisch bedingte Aufbauten sind so weit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden, um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen. Damit wird ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten sichergestellt und verhindert, dass die Dachaufbauten als dominantes Element in Erscheinung treten.

Die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung ist zulässig und wird angestrebt. Gemäss Art. 46 BZO sind nicht begehbar und nicht zur Energiegewinnung genutzte Dachflächen zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern kann einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten, wenn sie naturnah erfolgt. Mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung der ganzen Siedlung sind deshalb nicht als begehbare Terrasse genutzte Flachdächer von Hauptgebäuden mit einheimischen, ökologisch wertvollen Pflanzen zu begrünen. Dies auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich machbar sowie wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten. Diese Regelung basiert auf der Art. 46 BZO.

Gemäss der Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) bietet die Kombination von Solar- und Gründach überzeugende Vorteile. Einerseits werden mit der Installation einer Solaranlage auf den ansonsten voll besonnten Flächen auch schattige, feuchtere Stellen geschaffen, die sich günstig auf die Artenvielfalt auswirken. Andererseits wird die Effizienz von Photovoltaik-Anlagen durch den Kühleffekt, der durch die Wasserverdunstung der Pflanzen entsteht, leicht verbessert.

Die begrünten Dächer sind zudem notwendig als Retentionsvolumen. Auf den begrünten Dachflächen wird das Regenwasser aktiv im Substrat gestaut oder über spezielle Drainage-Elemente aus Kunststoff gesammelt. Das Regenwasser kann über die bepflanzten Flächen verdunsten, für die Bewässerung gesammelt oder zeitverzögert der Kanalisation zugeführt werden. Die Begrünung auf Retentionsdächern kann das Regenwasser nicht nur zurückhalten, sondern auch reinigen, Schadstoffe ausfiltern und über offene Wasserflächen zur direkten Kühlung des Gebäudes beitragen.

4.5 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Verkehr (Art. 14)

Der Geltungsbereich wird für den motorisierten Individualverkehr an verschiedenen Stellen erschlossen. Östlich über das Areal Embraport ist das Teilgebiet Ost im Einbahnverkehr mit einer Fahrbahn, die auch der Anlieferung und der Erschliessung der oberirdischen Abstellplätzen dient, an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erschlossen. Hierfür wird ein Überfahrtsrecht über die benachbarte Parzelle notwendig sein. Das Fahrwegrecht bedarf eines Eintrags im Grundbuch, der Grundbucheintrag muss zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen.

Eine künftige Tiefgarage, denkbar sind auch mehrere separate Tiefgaragen je nach Etappierung) im Teilgebiet West, werden ab der Stationsstrasse an der bezeichneten Stelle zugänglich gemacht. Um Spielraum für das nachfolgende Varianzverfahren zu lassen, wird ein Anordnungsspielraum belassen. Die Tiefgarage(n) dienen ausschliesslich der Wohnnutzung. Eine Tiefgarageneinfahrt gilt gemäss LSV als neue ortsfeste Anlage und muss daher die Planungswerte einhalten. Dies führt zu Einschränkungen in der Anordnung bzw. der Ausgestaltung der Tiefgarageneinfahrt. So ist die Einfahrt als geschlossene Rampe auszubilden bzw. in ein Gebäude zu integrieren. Dies wiederum hat Auswirkung auf die Anordnung lärmempfindlicher Räume. Die Empfehlungen bzgl. der Tiefgarageneinfahrt werden im Lärmgutachten erläutert (vgl. Beilage 2). Die in Art. 1 zweckmässige Erschliessung der Teilgebiete wird durch die Festlegungen gesichert.

Autoabstellplätze (Art. 15)

Für die Berechnung der Autoabstellplätze ist grundsätzlich die jeweils rechtskräftige Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Embrach massgebend. Das Gebiet liegt in der Güteklasse 2 (kommunale Klassierung). Der Gestaltungsplan stützt sich zwecks erhöhter Reduktionsmöglichkeit auf die Güteklasse 1, wonach der Pflichtbedarf mind. 55 % für Bewohnende, mind. 30 % für Beschäftigte und mind. 40 % für Besuchende/Kundschaft des Normbedarf beträgt. Der maximale Anteil des Normbedarfs wird mit dem Gestaltungsplan auf max. 80 % für Bewohnende, 45 % für Beschäftigte und 60 % für Besuchende/Kundschaft festgelegt. Nachfolgende Tabelle zeigt den Bedarf für den ganzen Geltungsbereich (Teilgebiet Ost und West).

	Normbedarf	Pflichtbedarf	Maximalbedarf
Bewohnende	125 PP	69 PP	100 PP
Beschäftigte	97 PP	29 PP	44 PP
Besuchende / Kundschaft	60 PP	24 PP	36 PP
Total	282 PP	122 PP	180 PP

Art. 44 BZO beinhaltet für das Gebiet Zentrum mit Gestaltungsplanpflicht die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes als Zielvorgabe. Dabei sind Aussagen über das Modalsplitziel zu treffen. Der Gestaltungsplan regelt, dass mindestens mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen ist. Umfasst das erste Baugesuch und damit auch das Mobilitätskonzept nur das Teilgebiet Ost, ist mit einem weiteren Baugesuch für das Teilgebiet West ebenfalls ein Mobilitätskonzept einzureichen. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann von den Vorgaben der Abstellplatzverordnung abgewichen werden. Mit der Ausarbeitung eines Mobilitätskonzeptes wird zudem der Forderung aus dem regionalen Gesamtverkehrskonzept entsprochen.

Für den Teilbereich Ost sind mindesten 36 und max. 54 Autoabstellplätze zu erstellen. Auf dem östlich gelegenen Areal Embraport befindet sich ein bestehendes Parkhaus, welches in naher Zukunft erneuert werden soll. Das Parkhaus dient heute bereits den Beschäftigten im Areal Embraport als zentrale Parkierungsmöglichkeit. Den künftigen Beschäftigten im Teilbereich Ost soll das zentrale Parkhaus ebenfalls als Parkierungsmöglichkeit dienen können. Die damit aus dem Geltungsbereich ausgelagerten Autoabstellplätze (11 an der Zahl) sind mit einer Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch bis zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans zu sichern. Die Abstellplätze sind bis zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.

Mit der Auslagerung können die Unterbauung von Freiflächen reduziert und bereits bestehende Infrastrukturen genutzt werden. Oberirdische Abstellplätze für die Nutzung im Baubereich A sind im Anschlussbereich Embraport zulässig (max. 25) und können so eingangsnah und ab der Stationsstrasse und dem Anschlussbereich Embraport erreichbar angeordnet werden.

Für die Abstellplätze, die für die Beschäftigten im Baubereich A benötigt werden, ist eine Anordnung im zentralen Parkhaus vorgesehen. Maximal 25 Autoabstellplätze für Kunden und Beschäftigte sind auch oberirdisch im Anschlussbereich Embraport an der bezeichneten Stelle zulässig.

Abstellplätze des Teilgebiets West sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Besuchende und Kunden ist oberirdisch an leicht zugänglicher Lage für Besuchende vorzusehen. Die Lage wird im Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben, um Spielraum für das geplante Varianzverfahren offen zu lassen.

Zweiradabstellplätze (Art. 16)

Die mindestens zu erstellenden Zweiradabstellplätze berechnet sich nach der jeweils rechtskräftigen Fahrzeugabstellplatzverordnung der Gemeinde Embrach. Demnach werden für Gewerbe- und Industrienutzung 2 VP / 10 Arbeitsplätze bzw. 1 VP / 100 m² pro mGF (massgebliche Geschossfläche) benötigt. Die Anzahl Zweiradabstellplätze für Besuchende beträgt jeweils ¼ davon. Für den Wohnteil im Teilgebiet West wird 1 VP / Zimmer für Bewohnende (inkl. Besucher) gefordert. Dabei wird die ganze Zimmerzahl ohne Wohnzimmer gerechnet (4.5 Zi.-Whg ergibt 3 VP). Zur Lage regelt der Gestaltungsplan, dass im Teilgebiet West die Zweiradabstellplätze gut erreichbar anzuordnen sind. 25 % der Zweiradabstellplätze sind witterungsgeschützt im Aussenbereich oder im Erdgeschoss im Gebäudeinnern anzuordnen. Für die Anordnung und Ausgestaltung der Zweiradabstellplätze sind die Merkblätter «Veloparkierung für Wohnbauten» bzw. «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» beizuziehen (Kanton Zürich, Koordinationsstelle Veloverkehr).

Wegnetz (Art. 17)

Gemäss kommunalem Gesamtverkehrskonzept ist wichtig, dass im Areal Embraport für den Fuss- und Veloverkehr ein weckmässiges engmaschiges und hindernisfreies Netz zur Verfügung steht. Das Richtprojekt für den Teilgebiet Ost sieht entlang der Westfassade des Gebäudes im Baubereich A eine öffentliche Fusswegverbindung vor («Kyburzpassage»), die südlich an die Stationsstrasse und nördlich über den Anschlussbereich Bahnhof an das übergeordnete Fusswegnetz anknüpft. Diese Verbindung funktionier auch im Mischverkehr mit dem Veloverkehr. Ein spezieller Ausbau für den Veloverkehr ist nicht geplant und aufgrund der Funktion (Feinerschliessung) auch nicht notwendig. Aufgrund der noch offenen Zahl der Gebäude im Teilgebiet West wird die Anzahl Querverbindungen im Gestaltungsplan nicht geregelt. Gemäss kommunalem Gesamtverkehrskonzept sind Fusswegquerungen über die Stationsstrasse zu sichern. Damit wird zudem der Forderung im kommunalen Kommunales Gesamtverkehrskonzept entsprochen. Die Fusswege sind auf die Bedürfnisse der zu entwickelnden Bebauung abzustimmen (Zugänge, Zufahrten, Anleitungen, Spielplätze, Gärten etc.) und als Teil des Freiraums im Varianzverfahren mitzugestalten. Das Wegnetz ist hindernisfrei zu gestalten. Durch das Wegnetz und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird der nichtmotorisierte Verkehr gefördert (Ziel aus Art. 1).

4.6 Umwelt

Entwässerung (Art. 18)

Die Versickerung des im Geltungsbereich anfallenden unverschmutzten Abwassers über Versickerungs- und Retentionsflächen entspricht dem Prinzip der Schwammstadt, in deren anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert wird, anstatt es zu kanalisieren und abzuleiten. Entsprechend soll auch auf dem vorliegenden Areal das Wasser mit entsprechenden Massnahmen wie beispielsweise Retentionsflächen, Dachbegrünung, grosskronige Bäume etc. vorübergehen auf dem Areal gespeichert und nicht direkt abgeführt bzw. auf versiegelten Flächen verdunstet werden. Der Nachweis, dass diesen Prinzipien gefolgt wird, ist mit jedem Baugesuch in Form eines Entwässerungskonzepts zu erbringen. 2 Regenwasser, das nicht zur Versickerung

gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer abzuleiten.

Lärmempfindlichkeitsstufen (Art. 19)

Für Baubereiche mit einem Gewerbeanteil von mindestens 20 % gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV), so die Praxis der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich. Liegt der Gewerbeanteil bei weniger als 20 %, gelten die Werte der ES II. Im Baubereich A sieht das Richtprojekt 100 % Gewerbenutzung vor und gemäss BZO gilt ein maximaler Wohnanteil von 2/3 pro Gebäude, d.h. ein minimaler Gewerbeanteil von 33.3 %. Mit dem Gestaltungsplan wird für den Baubereich A nichts Abweichendes geregelt, damit kommen im Baubereich A die Grenzwerte der ES III zur Anwendung. Da die Bauten und der exakte Nutzungsmix im Teilgebiet West aus dem Varianzverfahren hervorgehen, werden für das Teilgebiet West die strengeren Belastungsgrenzwerte der ES II festgesetzt (unter Annahme, dass die mind. 20 % Gewerbeanteil pro Baubereich bzw. Gebäude im Teilgebiet West nicht erreicht werden). Über den ganzen Geltungsbereich sind die 20 % Gewerbeanteil sicherzustellen.

Mit dem Richtprojekt entstehen für die umliegenden Wohngebiete im Vergleich zur bestehenden Situation keine erhöhten Lärmimmissionen. Die lärmverursachenden Nutzungen wie Anfahrt, Umschlagplatz, Logistikflächen etc. befinden sich alle östlich des Baubereichs A und damit den Gewerbenutzungen zugewandt. Das Gebäude im Baubereich A funktioniert damit auch als Lärmriegel. Mit der zulässigen Gesamthöhe von 21.5 m im Teilgebiet West werden im obersten Geschoss die Immissionsgrenzwerte, der ES II leicht überschritten. Im Varianzverfahren gilt es auf die Überschreitungen entsprechend zu reagieren, bspw. mit lärmoptimierten Grundrissen oder baulichen Massnahmen.

Die Einfahrt in eine gemeinsame Tiefgarage gilt als neue Anlage, welche die Planungswerte einzuhalten hat. In der direkten Umgebung der Rampe werden die Planungswerte überschritten. Mit geschlossenen Rampen oder der Integration der Rampen in ein Gebäude kann darauf reagiert werden. Mit der Baubewilligung ist die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte nachzuweisen.

Lichtemissionen (Art. 20)

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Je nach Beleuchtungszeitpunkt, -dauer, Lichtstärke und Lichtfarbe hat Kunstlicht eine grosse Auswirkung auf licht sensible Organismen und kann den Aktionsradius von Tieren einschränken. Mit entsprechendem Einsatz von Kunstlicht kann diesen negativen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Grundsätzlich zu vermeiden gilt es Licht, welches ungehindert in den Nachthimmel strahlt. Generell gilt, dass die Auswirkungen auf die Organismen geringer sind, wenn der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe gering ist. Gemäss kommunalem Standard kommt die Norm SIA 491(SN 586 491) «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zur Anwendung.

Abfallentsorgung (Art. 21)

Für die Detailplanung der Abfallentsorgung sind die kommunale Abfallverordnung sowie die dazugehörige Vollzugsbestimmung der Gemeinde Embrach beizuziehen. Anlagen zwecks Abfallentsorgung sind in geeigneter Weise zusammenzufassen, gut zugänglich anzuordnen und sollen sich besonders gut in die Umgebung einpassen.

Energieversorgung (Art. 22)

Die Zürcher Freilager AG beabsichtigt auf ihrem Areal einen hohen und innovativen energetischen Standard umzusetzen. Detailliert wird dies im Kapitel 3.4 umschrieben. Mit

dem ersten Baugesuch innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Energiekonzept einzureichen, mit dem der energetische Betrieb innerhalb des Geltungsbereichs aufzuzeigen ist. Mit dem angestrebten hohen Standard wird das Ziel einer dem Nachhaltigkeitsprinzip folgenden Gebietsentwicklung (Art. 1) entsprochen.

4.7 Schlussbestimmungen

Etappierung (Art. 23)

Es wird geplant, das Gebiet etappiert zu entwickeln und die Teilgebiete zu unterschiedlichen Zeiten zu überbauen. Die etappierte Realisierung ist entsprechend zwingend. In einer ersten Etappe ist der Gewerbebau im Baubereich A im Teilgebiet Ost zu erstellen, damit der Lärmschutz für die Wohngebäude im Westen gewährleistet ist. Dieser umfasst den Grossteil des im Geltungsbereich vorgesehenen Gewerbeanteils wie auch den grösseren Teil der zulässigen Baumasse innerhalb des Geltungsbereichs, nämlich gut 2/3.

Der Freiraum im Teilgebiet West soll, bis dieses überbaut wird, das Grundgerüst für die spätere Freiraumgestaltung, bereits im Zwischenstand aufweisen und mit temporären Nutzungen bespielt werden. Die besonders guten Qualitäten in der Gestaltung und dem Aufenthalt sind gleichermassen zu gewährleisten. Mit dem Richtprojekt Freiraum (siehe Kapitel 3) wird ein möglicher Zwischenstand aufgezeigt, die qualitätssichernden Elemente werden mit dem Gestaltungsplan gesichert.

Der Zustand des zwischenzeitlich brachliegenden Teilgebiets ist in einem Gestaltungs- und Nutzungskonzept aufzuzeigen, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist. Im Gestaltungskonzept sind u.a. nachfolgend beschriebene Themen aufzuzeigen.

Bereits im Zwischenstand sollen die öffentlichen Wegverbindung in Nord-Süd-Richtung und zwei Querverbindungen (ausgebildet als Trampelpfade) vorhanden sein. Da die Bushaltestelle voraussichtlich vor der Bebauung im Teilgebiet West realisiert werden dürfte, hat die Abstimmung bereits im Zwischenstand zu erfolgen.

5 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG, Art. 1 und 3) bilden dabei die Grundlage für die Interessenabwägung.

5.1 Innenentwicklung

Ermittlung der relevanten Interessen

In Art. 1 und 3 RPG werden die Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen. Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen.

Bewertung der relevanten Erkenntnisse

An einer verdichteten Bauweise innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen der Arealüberbauung besteht ein hohes Interesse. Im regionalen Richtplan (Festsetzung 15. September 2021) ist der Geltungsbereich Teil eines Zentrumsgebiets (Gebiet südlich Bahnhof und westlich Stationsstrasse). Im kantonalen Raumordnungskonzept ist der Geltungsbereich zudem dem Raumtyp «dynamische städtische Räume» zugewiesen. Anzustreben ist im Gebiet eine hohe bauliche Dichte, gemäss regionalem Richtplan mind. $2.7 \text{ m}^3 / \text{m}^2$. In der Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet der Zentrumszone Z4 zugewiesen mit einer maximal zulässigen Baumasse von $5.175 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ (inkl. Arealüberbauungsbonus). In Art. 44 (Gestaltungsplanpflicht Gebiet Zentrum) wird als ein Ziel eine dichte Bauweise aufgeführt.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Der Geltungsbereich eignet sich aufgrund der heute in Bezug auf die geltende BZO baulich unternutzen Fläche und der rein gewerblichen Nutzung besonders gut für eine Innenentwicklung und eine hohe Dichte. Zudem verfügt der Standort über eine gute Erschliessungsqualität. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der zweithöchsten kommunalen Güteklasse.

5.2 Zentrumsfunktion

Ermittlung der relevanten Interessen

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Dazu sind Wohn- und Arbeitsplatzgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 2d RPG).

Bewertung der relevanten Erkenntnisse

An einem gemischt genutzten Gebiet besteht ein hohes Interesse. Der regionale Richtplan bezeichnet das Gebiet als Zentrumsgebiet. In Abstimmung mit der gewerblichen Entwicklung soll ein Quartier mit Versorgungsfunktion, zentrumspezifischen Einrichtungen und guter öffentlicher Erschliessung realisiert werden. Wohnnutzung wird erwünscht (Entwicklungsstrategie Embrach). Gemäss Art. 27 BZO dient die Zentrumszone Z4 der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal. Zulässig sind Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Mit der Sicherung von maximalen Wohnanteilen und publikumsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss an geeigneten Lagen im Teilgebiet West wird ein vielfältiger Nutzungsmix gesichert und ein deutlicher Mehrwert gegenüber der heutigen Situation gewährleistet.

5.3 Freiraum

Ermittlung der relevanten Interessen

In Art. 1 und 3 RPG wird insbesondere die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität gefordert. Durch die Erhöhung der Einwohnerdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Gemäss Art. 3 Abs. 3e RPG sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Der Qualität der Freiräume kommt bei einer Verdichtung eine hohe Bedeutung bei. Qualitätsvolle, vielseitig nutzbare und gut aneigenbare Freiräume tragen zum Wohlbefinden der Benutzenden bei und können so zur Akzeptanz von Innenentwicklungsmassnahmen einen Beitrag leisten.

Bewertung der relevanten Erkenntnisse

Am Freiraum im Geltungsbereich besteht ein hohes Interesse. Die BZO schreibt in Art. 28 eine Grünflächenziffer von 15 % (Zentrumszone Z4), gemäss Art. 44 (Gestaltungsplanpflicht) sind öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung zu realisieren. Und Art. 15 BZO fordert die Schaffung von Spiel- und Ruheflächen.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Mit den Festlegungen zum Freiraum, bestehend aus dem öffentlich zugänglichen Freiraum im Teilgebiet West, den Anschlussbereichen an die benachbarten Freiräume, den begehbaren Dachflächen, Grünflächen, Bepflanzung und zur Minimierung der Versiegelung werden die Freiräume qualitativ und quantitativ gesichert. Gegenüber dem heutigen grösstenteils brachliegenden und nicht zugänglichen Gebiet entsteht ein deutlicher Mehrwert.

5.4 Gewerbe

Ermittlung der relevanten Interessen

Gemäss Art. 1 Abs. 2b RPG sollen mit Massnahmen der Raumplanung die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen und erhalten werden. Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 3d RPG).

Bewertung der relevanten Erkenntnisse

Am Fortbestehen bzw. Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung besteht ein hohes Interesse. Gemäss Art. 27 BZO dient die Zentrumszone Z4 der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal. Art. 44 BZO schreibt für das Gebiet Zentrum eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil vor.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Im Teilgebiet Ost ist ein reiner Gewerbebau vorgesehen. Geplant ist als Ankermieterin die KYBURZ Switzerland AG. Auf dem Areal werden u.a. Produktions-, Ausstellungs-, Lager- und Büroflächen erstellt. Im Teilgebiet West sind an gut frequentierten Lagen (v.a. im Bereich Bahnhof) publikumsbezogene Nutzungen vorzusehen. Denkbar sind bspw. Krippen, Gastronomie oder Gewerbe. Damit wird über den ganzen Geltungsbereich eine ausreichend hoher Gewerbeanteil sichergestellt sowie im Teilgebiet West eine für die Wohnnutzung attraktive und einem Zentrumsgebiet angemessene Bespielung der Erdgeschosse sichergestellt.

5.5 Verkehr

Ermittlung der relevanten Interessen

Gemäss Art. 3 Abs. 3a RPG sind Wohn- und Arbeitsgebiete schweremässig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Zudem wird der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen verlangt (Art. 3 Abs. 3c RPG).

Bewertung der relevanten Erkenntnisse

Gemäss kommunalem Gesamtverkehrskonzept ist in Ost-West-Richtung eine Querverbindung für den Fuss- und Veloverkehr über das Areal Embraport vorzusehen. Aufgrund der Entwicklung der heute unternutzen Fläche wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Es ist geplant, mit einem Mobilitätskonzept die Anzahl Abstellplätze zu reduzieren. Zudem sollen bereits bestehende Abstellplätze im Parkhaus auf dem Areal Embraport genutzt werden und die Auslastung mittels geeigneter Massnahmen optimal gesteuert werden.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden die Anforderungen an den Fuss- und Veloverkehr und an den motorisierten Verkehr gesamthaft berücksichtigt, so dass eine nachhaltige Abwicklung des Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der umweltrechtlichen Vorgaben gewährleistet ist.

5.6 Lokalklima

Ermittlung der relevanten Interessen

Gemäss Art. 1 Abs. 2 RPG sind die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen. Mit der in der BZO definierten Grünflächenziffer, die anstelle der Freiflächenziffer übernommen wurde, wird das Ziel zur Verringerung der Aufheizung, insbesondere in den Gewerbe- und Industriezonen, verfolgt.

Bewertung der relevanten Erkenntnisse

Die Klimaanalysekarten des Kantons weisen im Geltungsbereich tagsüber eine sehr starke Wärmebelastung aus. Gemäss Klimaszenarienkarte ist in Zukunft eine hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung zu erwarten.

Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan wird den lokalklimatischen Anforderungen gesamthaft Rechnung getragen. Dies zeigt sich in Festlegungen zu Grünflächenziffer, Pflanzung von mittel- bis grosskronigen Bäumen, Fassaden- und Dachbegrünung, der Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum und Versickerungs-/Retentionsflächen. Heute ist ein grosser Teil des Gebiets versiegelt. Die Situation dürfte sich mit dem geplanten Vorhaben deutlich verbessern.

5.7 Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im Gestaltungsplan, welche die Interessen von Innenentwicklung, Quartiersversorgung/Zentrumsfunktion, Freiraum, Gewerbe, Verkehr und Lokalklima weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung im Geltungsbereich ausgewiesen werden.

6 Gestaltungsplanverfahren

6.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Ablauf	Zeitraum, voraussichtlich
Entwurf Gestaltungsplan	Juni 2022 bis August 2022
Vorprüfung kantonale Baudirektion	September bis November 2022
Öffentliche Auflage	September bis November 2022
Überarbeitung und Bereinigung	Dezember 2022
Beschluss durch Gemeinderat (geplant)	Januar 2023
Beschluss durch Gemeindeversammlung (geplant)	Februar 2023
Genehmigung durch Baudirektion (geplant)	Juli 2023
Inkraftsetzung Gemeinderat (geplant)	August 2023

6.2 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 21. September 2022 wurden die Unterlagen bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Planunterlagen zu äussern. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 23. November 2022 hat die Baudirektion Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Am 16. Dezember 2022 hat eine Nachbesprechung mit dem ARE stattgefunden. Aufgrund des Vorprüfungsbericht bzw. der Nachbesprechung wurden die folgenden Anpassungen am Gestaltungsplan vorgenommen:

- Anpassungen an den Titelblättern des Situationsplans und der Vorschriften.
- diverse inhaltliche Ergänzungen und Korrekturen am Situationsplan (Verortung Zu- und Wegfahrten, Verortung Autoabstellplätze).
- Art. 1: Abbilden der Ziele der Gestaltungsplanpflicht (gemäss BZO Art. 44 Abs. 3). Die qualitativen Zielsetzungen für den Teilbereich West wurden direkt in Art. 5 ergänzt (Prinzipien sind auch für den Endzustand einzuhalten).
- Art. 4: Festlegung der zulässigen Anzahl Gebäude im Baubereich A.
- Art. 4: Anpassung Baubereich B, damit Abstandsvorschriften eingehalten werden.
- Art. 5: Festlegung eines Baubereich im Teilgebiet West, Festlegung der Anzahl Gebäude, der einzuhalten Gebäudeabstände und der Gebäudelänge.
- Art. 5: Präzisierung der Prinzipien.
- Art. 7: Wohnanteil: Ergänzung von Vorgaben bzgl. Wohnnutzung im Erdgeschoss.
- Art. 8: Beschränkung der unterbaubaren Fläche über einen Prozentsatz im Teilbereich West.
- Art. 8: Erhöhung der erforderlichen Anzahl Bäume.

- Art. 10: Verortung der oberirdischen Abstellplätze im Anschlussbereich Embraport. Umformulierungen bzgl. privatrechtliche Vereinbarungen (Zufahrt und Parkierung).
- Art. 11: Ergänzung der notwendigen Abstimmung auf die Umgestaltung der Vorzone.
- Art. 14: Darstellung der Zu- und Wegfahrt im Situationsplan, Ergänzung der Regelung bzgl. Notwendigkeit einer privatrechtlichen Vereinbarung bis zur Genehmigung.
- Art. 15: Ergänzung, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bis zur Genehmigung vorliegen muss.
- Art. 15: Beschränken der zulässigen oberirdischen Autoabstellplätze für Beschäftigte und Kunden im Teilbereich Ost.
- Art. 23: Umformulieren der Bestimmung zur Etappierung.
- Umformulierung diverser Begrifflichkeiten und Erläuterungen in Vorschriften und Bericht.

Folgende Inhalte der Anträge aus dem Vorprüfungsbericht wurde nicht oder nur teilweise berücksichtigt:

- Situationsplan: Verorten der Hauseingänge, der Abfallentsorgung, Veloabstellplätzen, oberirdische Abstellplätze (im Teilbereich West)
Begründung: Die Verortung im Situationsplan wird als nicht stufengerecht beurteilt bzw. ist im Teilbereich West aufgrund des Spielraums für das Varianzverfahren nicht sinnvoll. Es werden qualitative Vorgaben in den Vorschriften aufgenommen.

6.3 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung vom 23. September 2022 bis 22. November 2022 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage hat sich einzig die SBB AG, als Eigentümerin des Bahnhofareals und direkte Anstösserin zum Gestaltungsplan geäußert. Die entsprechenden Hinweise sind, soweit sie mit dem Gestaltungsplan nicht bereits beachtet werden, im Baubewilligungsverfahren festzusetzen und zu berücksichtigen.

Formelle Einwendungen sind im Rahmen der öffentlichen Auflage keine eingegangen. Ein ausführlicher Bericht über die berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen erübrigt sich damit.

6.4 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nachgeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage (23. September 2022 bis 22. November 2022). Die benachbarten Gemeinden Bülach und Freienstein-Teufen sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland haben den Gestaltungsplan zur Kenntnis genommen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 11.08.2023
Öffentlich einsehbar bis: 11.08.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001946

Publizierende Stelle
Gemeinde Embrach - Bau und Infrastruktur, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach

Privater Gestaltungsplan "Stationsstrasse", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8424 Embrach

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Verfügung Nr. KS-0174/23 vom 12. Juni 2023 den privaten Gestaltungsplan "Stationsstrasse", welchem die ausserordentliche Gemeindeversammlung am 22. Februar 2023 zugestimmt hat, genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 31. Juli 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Stationsstrasse" ist in Rechtskraft erwachsen und wird mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt. .

Kontaktstelle:

Gemeinde Embrach - Bau und Infrastruktur
Dorfstrasse 9
8424 Embrach