



VERFÜGUNG

vom 28. September 2009

Birmensdorf. Privater Gestaltungsplan Zentrum (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Birmensdorf stimmte am 26. Mai 2009 dem revidierten privaten Gestaltungsplan Zentrum zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. August 2009 und des Bezirkrates Dietikon vom 17. Juli 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Juli 2009 ersucht die Gemeinde Birmensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 2266/1987 wurde der private Gestaltungsplan Zentrum genehmigt. Mit der Revision wird der Gestaltungsplan sowohl den Ansprüchen der Öffentlichkeit als auch den Bedürfnissen der heutigen Nutzern angepasst und das Zentrum im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt aufgewertet.

Im regionalen Richtplan Limmattal liegt das Zentrum im Einzugsgebiet der S-Bahn Station Birmensdorf, das als Gebiet mit hoher Dichte festgelegt wurde. Dem übergeordneten raumplanerischen Anliegen, eine über die gesetzlichen Minimalanforderungen von § 49a PBG gehende Dichte anzustreben, wird mit einer architektonisch und ortsbaulich qualitätsvollen inneren Verdichtung Rechnung getragen. Die Anpassung des regionalen Richtplanes betreffend des schutzwürdigen Ortsbildes von regionaler Bedeutung an das mit BDV Nr. 674/2001 festgesetzte Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung hat im Rahmen der nächsten Revision Rechnung zu erfolgen.

Gemäss dem Entwurf der Gefahrenkarte Reppischtal liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine geringe Gefährdung bzw. eine Restgefährdung durch Hochwasser vor. Mit dem bestehenden Projekt zum Ausbau des Wüeribachs soll der Hochwasserschutz langfristig gewährleistet werden. Bis zur Umsetzung der baulichen Massnahmen sollen provisorische, schnell einsetzbare Hochwassersperren zum Einsatz kommen.

Der revidierte private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

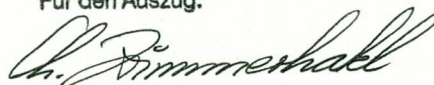
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der revidierte private Gestaltungsplan Zentrum, dem die Gemeindeversammlung Birmensdorf am 26. Mai 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird der politischen Gemeinde Birmensdorf auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Birmensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Birmensdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümern unter Beilage von zehn Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an das Ingenieur- und Vermessungsbüro SWR AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle).

Zürich, den 28. September 2009
090803/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 15. Juli 1987

2266. Privater Gestaltungsplan Zentrum, Birmensdorf

Mit Beschluss Nr. 2477/1985 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Birmensdorf. Am 30. März 1987 stimmte die Gemeindeversammlung dem privaten Gestaltungsplan Zentrum zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Zürich keine Rekurse ein.

Der Gestaltungsplan umfasst ein grösseres Areal westlich der Zürcherstrasse, welches gemäss Zonenplan 1985 teilweise in der Zentrumszone und teilweise in der Kernzone liegt. Mit dem Gestaltungsplan wird der besondern Situation in diesem Gebiet Rechnung getragen, indem ein massstäblicher Übergang von den bestehenden Bauten mit Zentrumsfunktion zum schutzwürdigen Ortsbild gewährleistet wird.

Die Vorlage ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Zentrum, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Birmensdorf vom 30. März 1987, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Birmensdorf, 8903 Birmensdorf (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans mit zugehörigen Vorschriften), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 15. Juli 1987

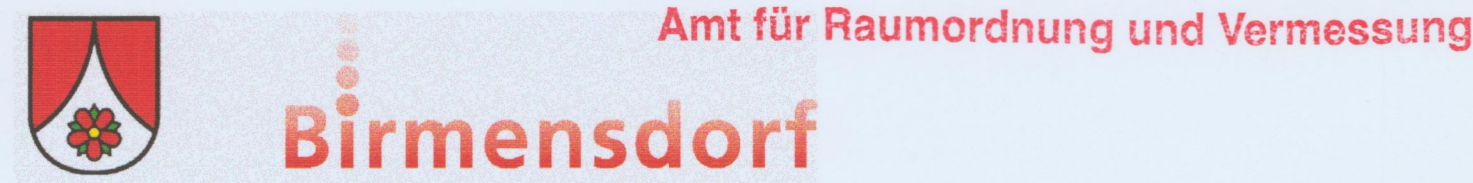
Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Die nachstehenden Eigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bezeugen dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr.	Eigentümer	Grundbuchfläche	Datum	Unterschrift
1793	Erika und Markus Baur	172 m ²	14.09	[Signature]
2632	Walter Baur	1082 m ²	30.3.09	[Signature]
2484 2633	Reller AG	2554 m ² 309 m ²	7.4.09	[Signature]
1801	Migrosgenossenschaft Zürich	2007 m ²	6.4.09	[Signature]
2631	Stockwerkeigentümergeinschaft	943 m ²	14.09	[Signature]
2689	Pol. Gemeinde Birmensdorf	655 m ²	6.4.09	[Signature]
2691	CPV/CAP COOP Personalversicherung	1759 m ²	21.4.09	[Signature]



Revision Privater Gestaltungsplan 'ZENTRUM'

Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 3142 zugestimmt am 6.4.09

Der Präsident: [Signature] Der Schreiber: - [Signature]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 26. Mai 2009

Der Präsident: [Signature] Der Schreiber: [Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: 28. Sep. 2009 BDV Nr. 1261 09

Für die Baudirektion
[Signature]

Verfasser : Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Datum: 27. März 2009

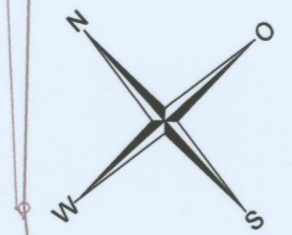
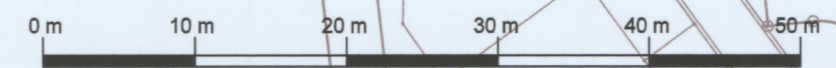
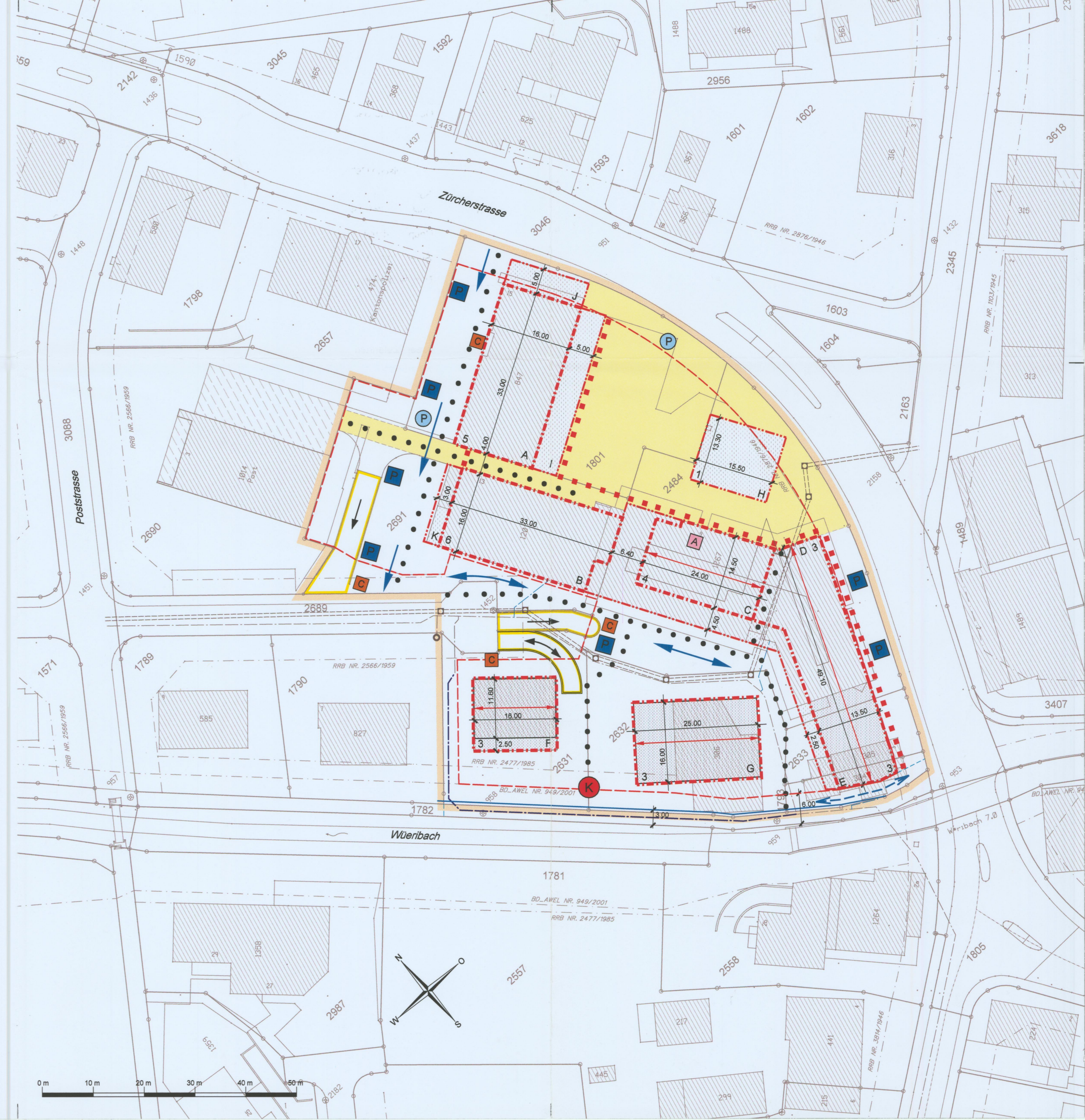
FESTSETZUNG

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich Oberirdische Gebäudeteile
- Baubereich nur Erdgeschoss
- Baubereich Unterirdische Gebäudeteile
- A** Bezeichnung der Baubereiche
- 3** Zulässige Vollgeschosszahl
- Hauptfirstrichtung
- Arkaden und Vordächer im Erdgeschoss
- Dorfplatzbereich
- Liftaufgang Tiefgarage - Dorfplatzbereich
- Bereich Tiefgaragenzufahrt
- Areal - Zufahrten
- Notzufahrt
- Fusswegverbindungen
- Oberirdische Parkierung Kurzzeitparkplätze
- Abstellplätze Velos + Mofas
- Kleinkinderspielplatz
- Containerstandorte
- Verlegung Wasserleitung
- Verbreiterung Uferweg auf 3.0 m

INFORMATION

- Best. Mischwasserkanal
- Best. Wasserversorgung
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
- Best. Gebäude

Auftrags-Code:	22.02.0005	Format:	45/84	Plan-Nr.:	
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum
-	Mai 2007	27.03.2009	Bu	DDu	
A					





Birmensdorf

Revision

Privater Gestaltungsplan 'ZENTRUM'

VORSCHRIFTEN

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 3142 zugestimmt am 6.4.09.....

Der Präsident:

Der Schreiber - SK

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 26. Mai 2009

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am:
28. Sep. 2009

BDV Nr. 1261 09

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Ausfertigung für:

Datum: 27. März 2009

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

Die Eigentumsverhältnisse sowie die Bereinigung der beschränkt dinglichen Rechte sind in einem separaten Vertrag geregelt.

Der Dorfplatzbereich ist im Hinblick auf die Realisierung der Baubereiche H und I zeitgemäss zu erneuern und zu gestalten. Zeitpunkt, Art, Umfang und Kostenteiler sind zwischen den betroffenen Grundeigentümer und der Gemeinde vertraglich zu regeln.

Art. 2 Verhältnis zu den übergeordneten Ordnungen und Gesetze

PBG, Bauordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bauordnung bzw. das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Art. 3 Geltungsbereich

Perimeter Gestaltungsplan

Der im Situationsplan eingetragene Perimeter ist der massgebende Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften:

Art. 4 Zweck

Zweck

Die Bestimmungen im Plan und in den Vorschriften sollen den Gegebenheiten und Bedürfnissen der heutigen Nutzer und den Ansprüchen der Öffentlichkeit an die Nutzung des Zentrums angepasst und aufgewertet werden. Dies sind folgende von einander unabhängig realisierbare Elemente:

- Neues Cafe auf dem Wüeriplatz
- Neugestaltung und Sanierung Wüeriplatz inkl. Fassadenrenovation
- Massvolle Vergrösserung der Geschossflächen für Läden, Dienstleistung und Wohnen
- Überdachung Passage zwischen Coop/Migros und Arkade vor Migros
- Einhausung Anlieferung
- Option Gebäudeerweiterung entlang Zürcherstrasse
- Erweitertes Untergeschoss im Südteil
- Ergänzende Fusswegverbindungen
- Festlegung Containerstandorte
- Ersatz und Ergänzung Abstellplätze Velos und Mofas

B LAGE UND STELLUNG DER BAUTEN

Art. 5 Baubereich Oberirdische Gebäude und -teile

Baubereich Oberirdische Gebäudeteile

Die im Situationsplan eingetragenen Baubegrenzungslinien begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile.

Balkone, Erker und Vordächer dürfen um höchstens 2.0 m über diesen Bereich herausragen. Dachauskragungen von höchstens 1.0 m über diesen Bereich sind zulässig.

Art. 6 Erdgeschossbauten

Baubereich nur Erdgeschoss

Baubereiche für Erdgeschossbauten gelten die im Situationsplan eingetragenen Linien.

Art. 7 Baubegrenzungslinie / Baubereich Unterirdische Gebäudeteile

Baubereich Unterirdische Gebäudeteile

Die überbaubaren Bereiche für unterirdische Bauten und Gebäudeteile werden durch die im Situationsplan bezeichneten Baubegrenzungslinien begrenzt.

Art. 8 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG von höchstens 50 m² Grundfläche unterliegen nicht den Baubereichs-Einschränkungen gemäss Art. 4.

Im Dorfplatzbereich sind besondere Gebäude nicht zulässig. Davon ausgenommen sind temporäre, kurzzeitige mobile Einrichtungen und Kinderspielgeräte, sowie die Bushaltestellenüberdachung.

Art. 9 Zulässige Vollgeschosszahl / Bezeichnung der Baubereiche

Zulässige Vollgeschosszahl

Die zulässige Vollgeschosszahl ist im Situationsplan festgehalten.

Bezeichnung der Baubereiche

Die Baubereiche A-K sind im Situationsplan bezeichnet.

Art. 10 Hauptfirstrichtung für Satteldächer

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtungen sind im Situationsplan festgelegt.

Art. 11 Erleichternde Massvorschriften

Die äusseren Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baubereiche definiert. Innerhalb der Baubereiche gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

Die zonengemässe Beschränkung von Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Gebäudebreite gilt nicht.

C DACHFORMEN

Art. 12 Satteldächer

Satteldächer

Für die Gebäude der Baubereiche C, D, E, F und G sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Dachneigung

Die Dachflächen dieser Gebäude haben eine beidseitig identische Neigung von 40 – 55° alter Teilung aufzuweisen.

D AUSNÜTZUNG

Art. 13 Ausnützung

Maximale Ausnützung

Die maximale Ausnützung resultiert aus der Anzahl der Vollgeschosse und der Grösse der Baubereiche A - K.

E GESTALTUNG

Art. 14 Grundsatz

Gestaltungsgrundsatz

Die Bauten und Anlagen müssen bezüglich Baukörper- und Fassadengliederung, aber auch als Ganzes besonders gut gestaltet sein. Dies gilt auch für die Umgebung.

Art. 15 Arkaden und Vordächer im Erdgeschoss

Arkaden und Vordächer im Erdgeschoss

Entlang des Dorfplatzes und entlang der Zürcherstrasse sind bei den Baubereichen A, B, C, D und E Arkaden oder Vordächer vorzusehen. Arkaden haben eine lichte Breite von mind. 2.5 m aufzuweisen. Die Vordachbreite beträgt mind. 1.5 m.

Der Durchgang zwischen den Baubereichen A und B ist zu überdachen. Die Überdachung ist zeitgleich mit der Nutzung des Baubereiches I zu realisieren.

F UMGEBUNG

Art. 16 Dorfplatzbereich

Dorfplatzbereich

Der Dorfplatzbereich ist frei zugänglich und behindertengerecht mit möglichst wenig Stufen und Abtreppungen zu gestalten. Wo es das Terrain nicht anders zulässt, sind Rampen oder entsprechende Massnahmen für die Rollstuhlgängigkeit vorzusehen.

Die Zugänge der Gebäude A, B, C, D, H und I zum Dorfplatz haben auf annähernd derselben Höhe zu erfolgen.

Art. 17 Liftaufgang Tiefgarage - Dorfplatzbereich

Liftaufgang Tiefgarage - Dorfplatzbereich

Von der Unterniveaugarage ist ein Zugang, in Form eines Liftes und einer Treppe, in die der Öffentlichkeit zugängliche Passage sicherzustellen.

Art. 18 Container

Containerstandorte

An den im Situationsplan vorgeschriebenen Stellen sind Standorte für Container vorzusehen.

Art. 19 Kleinkinderspielplatz

Kleinkinderspielplatz

Im südlichen Teil des Gestaltungsplangebietes ist ein attraktiver Kleinkinderspielplatz zu schaffen und dauernd zu unterhalten. Er dient für alle Gebäude innerhalb des Gestaltungsplangebietes und hat eine Fläche von mind. 200 m² zu umfassen.

Die erste Hälfte des Kleinkinderspielplatzes ist mit der Bebauung des Baubereiches F zu realisieren. Die zweite Hälfte und der Zugang zwischen diesen beiden Baubereichen ist mit der Bebauung des Baubereiches G zu realisieren.

Spielen

Auf dem Dorfplatz und, soweit dadurch die Anlieferung und der Gewerbebetrieb im Gebäude G nicht behindert werden, auf dem südlichen Hof ist Spielen für grössere Kinder erlaubt.

G NUTZWEISE**Art. 20 Nutzung im Erdgeschoss**

Nutzung im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sind in den Baubereichen A, B, C, D und E nur Läden, Gaststätten und publikumsorientierte Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind bevorzugt solche Läden und Dienstleistungsbetriebe neu anzusiedeln, welche die bestehenden Einrichtungen ergänzen. Die Obergeschosse dieser Baubereiche dienen ausschliesslich dem Wohnen und Dienstleistungsnutzungen.

Der Baubereich E kann erst realisiert werden, wenn der Baubereich H überbaut und die rückwärtige Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger ober- und unterirdisch, wie im Gestaltungsplan dargestellt, gewährleistet ist.

Der Baubereich H ist für Restaurationsbetriebe (z.B. Cafe, Restaurant) bestimmt. Falls der Nachweis einer ungenügenden Nachfrage und der Unrentabilität erbracht wird, kann der Gemeinderat auch eine andere publikumsorientierte Nutzung zulassen.

Der Baubereich I dient als Erweiterung der Erdgeschoss-Nutzung des Baubereiches A. Er kann erst realisiert werden, wenn der Baubereich H überbaut ist.

Der Baubereich J ist ausschliesslich für die Anlieferung der Baubereiche A und I vorgesehen. Der Baubereich J ist einzuhausen. Die Einhausung hat vor der Nutzung des Baubereiches I zu erfolgen.

Der Baubereich K dient ausschliesslich der Anlieferung des Baubereiches B.

Der Baubereich F dient ausschliesslich dem Wohnen und Dienstleistungsnutzungen.

Im Erdgeschoss des Baubereichs G sind ausschliesslich Wohnumfeld verträgliche Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen zulässig. Die Obergeschosse dienen ausschliesslich dem Wohnen und Dienstleistungsnutzungen.

Art. 21 Nutzung Dorfplatzbereich

Dorfplatzbereich

Der Dorfplatzbereich darf für Marktveranstaltungen, insbesondere auch für einen Wochenmarkt benützt werden. Die Marktveranstaltungen sollen die Geschäfte am Platz sinnvoll ergänzen. Die Veranstaltungen erfolgen in Absprache mit der Gemeinde und den Eigentümern gemäss der Vereinbarung vom 29.08.2005.

H ERSCHLIESSUNG

Art. 22 Areal-Zufahrten

Areal-Zufahrten

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt von der Zürcherstrasse sowie via Poststrasse von der Lettenmattstrasse her.

Das Areal wird über die im Situationsplan bezeichneten Areal-Zufahrten fein erschlossen.

Art. 23 Warenanlieferung

Die Warenanlieferung erfolgt einerseits über die Lettenmattstrasse und andererseits über eine Ein- und Ausfahrt Zürcherstrasse südlich des Baubereiches D. Der Baubereich A wird direkt von der Zürcherstrasse her angeliefert.

Art. 24 Tiefgaragenzufahrt

Bereich Tiefgaragenzufahrt

Die vorgesehenen und im Plan bezeichneten Rampen werden im Einbahnverkehr betrieben.

Die Rampe auf Parzelle Kat. Nr. 2631 hat auch der unterirdischen Erschliessung der Baubereiche E und G zu dienen. Diese Rampe wird im Gegenverkehr betrieben.

Art. 25 Fusswegverbindungen

Fusswegverbindungen

Die im Gestaltungsplan dargestellten Fusswegverbindungen sind durch frei geführte Fusswege von mind. 2.5 m Breite zu gewährleisten. Diese sind für die Öffentlichkeit zu sichern und gut zu beleuchten.

Die Fusswegverbindung zwischen den Baubereichen E und G hat erst mit der Realisierung des Baubereiches E zu erfolgen.

Art. 26 Verlegung Wasserleitung

Verlegung Wasserleitung

Die bestehende Wasserleitung Lättenmattstrasse-Wüeribach-Lielistrasse ist an den Rand des Gestaltungsplangebietes zu verlegen. Für die Verbindung dieser Leitung mit der Wasserleitung in der Zürcherstrasse ist im Rahmen des Hochbauprojektes ein Trasse vorzusehen.

Die Leitungen sind rechtlich sicherzustellen.

Art. 27 Notzufahrt

Notzufahrt

Die im Plan bezeichnete Stelle dient der Notzufahrt für die Feuerwehr und ist entsprechend frei zu halten.

Art. 28 Verbreiterung Uferweg

Verbreiterung Uferweg auf 3.0 m

Bei einer Neuüberbauung der Baubereiche E, F oder G ist der Uferweg auf 3.0 m zu verbreitern.

I PARKIERUNG**Art. 29 Oberirdische Parkierung für Besucher und Kunden**

Oberirdische Parkierung Kurzzeitparkplätze

An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Kurzzeitparkplätze für Besucher und Kunden vorzusehen und entsprechend zu bezeichnen.

Kundenparkplätze dürfen ausserhalb der Ladenöffnungszeiten auch von Besuchern genutzt werden.

Art. 30 Weitere Parkplätze

Alle weiteren Parkplätze sind unterirdisch anzulegen. Alle nicht den Bewohnern dienenden Parkplätze sind als Kundenparkplätze zu bezeichnen.

Art. 31 Parkplatzregelung für Baubereich H

Für den Baubereich H sind keine zusätzlichen Kundenparkplätze erforderlich. Es sind die bestehenden Kundenparkplätze zu nutzen.

Art. 32 Abstellplätze Velos und Mofas




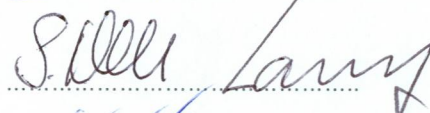


Abstellplätze Velos und Mofas

An den im Plan bezeichneten Stellen sind mindestens je 10 Abstellplätze für Velos und Mofas zu schaffen.

J INKRAFTTRETEN**Art. 33 Inkrafttreten des Gestaltungsplanes**

Der private Gestaltungsplan Zentrum tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Die nachstehenden Grundeigentümer erklären sich mit dem privaten Gestaltungsplan Zentrum einverstanden und bezeugen dies durch ihre Unterschrift:

Kat.Nr.	Grundeigentümer	Fläche	Datum	Unterschrift
1793	Erika und Markus Baur	172 m ²	1.4.09	
2632	Walter Baur	1082 m ²	31.3.09	
2484 2633	Reller AG	2554 m ² 309 m ²	7.4.09	
1801	Migrosgenossenschaft Zürich	2007 m ²	6.4.09	
2631	Stockwerkeigentümergeinschaft:	943 m ²	1.4.09	
2689	Polit. Gemeinde Birmensdorf	655 m ²	6.4.09	
2691	CPV/CAP COOP Personalversicherung	1759 m ²	21.4.09	