



VERFÜGUNG

vom 20. Juli 2007

Weiningen. Privater Gestaltungsplan Fahrweid (Aufhebung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 17. April 2007 stimmte der Gemeinderat Weinigen der Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes Fahrweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Juni 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Juni 2007 ersucht die Gemeinde Weinigen um Genehmigung der Vorlage.

Mit BDV Nr. 66/2006 wurde der private Gestaltungsplan Fahrweid genehmigt. Damit wurde für die in der Gewerbezone G liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 1994 und 1996 der Siemens Schweiz AG die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Quartierzentrum mit durchmischter Nutzung geschaffen. Der gestützt auf die in Art. 26 der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegten Sonderbauvorschriften erlassene Gestaltungsplan findet nur dann Rechtswirksamkeit, wenn davon Gebrauch gemacht wird.

Nach § 87 PBG in Verbindung mit § 82 PBG können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

Die Siemens Schweiz AG als Grundeigentümerin hat von den im Gestaltungsplan vorgesehenen Möglichkeiten nicht Gebrauch gemacht, sondern verkaufte die Grundstücke der JP Altena AG. Da die JP Altena AG beabsichtigt, die Grundstücke nach der bestehenden Grundordnung (BZO) der Gewerbezone G zu nutzen, soll der Gestaltungsplan aufgehoben werden.

Da weder private noch öffentliche Interessen bestehen, den Gestaltungsplan aufrecht zu erhalten, werden die Voraussetzungen für die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes Fahrweid erfüllt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes Fahrweid, dem der Gemeinderat Weiningen am 17. April 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: JP Altena AG, Lindenstrasse 16, 6340 Baar

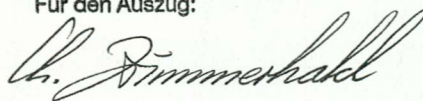
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 83120.40.210

- 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 Weiningen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Aufhebung des Gestaltungsplans nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Weiningen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 20. Juli 2007
070640/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 12. Mai 2006

Weiningen. Privater Gestaltungsplan Fahrweid

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 23. Januar 2006 stimmte der Gemeinderat Weiningen dem privaten Gestaltungsplan Fahrweid zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. März 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. März 2006 ersucht die Gemeinde Weiningen um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Fahrweid werden für die in der Gewerbezone G liegenden Liegenschaften Kat.-Nr. 1994 und 1996 gestützt auf die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegten Sonderbauvorschriften die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Quartierzentrum mit durchmischter Nutzung geschaffen (BDV Nr. 365/2004). Der Gestaltungsplan findet nur dann Rechtswirksamkeit, wenn von den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 26 BZO Gebrauch gemacht wird.

Gemäss regionalem Richtplan wurde das innerhalb des kantonalen Siedlungsgebietes befindliche Areal Fahrweid dem Mischgebiet zugewiesen. Mit dem Instrument der Sonderbauvorschriften wird ein Anreiz zu einem grösseren Nutzungsmix in der Gewerbezone alternativ zur Grundordnung geschaffen. Als Gegenleistung sind erhöhte qualitative Voraussetzungen (Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzept) im Rahmen von Gestaltungsplänen zu erfüllen.

Im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplanes werden den qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG im Zusammenhang mit dem Bebauungs- und Gestaltungskonzept als Voraussetzung für ein attraktives Quartierzentrum mit durchmischter Nutzung grösste Beachtung beizumessen sein.

Dem Anliegen publikumsintensive Einrichtungen (PE) mit grosser MIV-Erzeugung einzuschränken wurde insoweit Rechnung getragen, als solche Nutzungen nur unter der

Voraussetzung zugelassen werden, wenn ein verbessertes ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C (Buslinie mit 10-19 Minuten-Takt in weniger als 300 m Entfernung) vorhanden ist.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das ganze Areal durchzuführen, falls die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Vorhaben gesamthaft einer Anlage gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen.

Im Bezug auf den Lärmschutz gelten für Wohnnutzungen die massgebenden Grenzwerte gemäss Sonderbauvorschriften, für das Teilgebiet D die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II sowie für die Teilgebiete A1, A2, B und C Empfindlichkeitsstufe III.

Dem Anliegen längs der Niederholzstrasse S-4 ein Schutz für die regionalen Radfahrer zu schaffen, wurde insoweit entsprochen, als mit der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinie für Neubauten ein Raum von mindestens 2 m Breite freihalten wird.

Da der Gestaltungsplan auf die in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Sonderbauvorschriften gestützt ist, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Fahrweid, dem der Gemeinderat Weiningen am 23. Januar 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Siemens Schweiz AG, Freilagerstrasse 40, Postfach, 8047 Zürich)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	928.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00
Total	Fr.	992.00

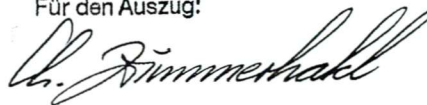
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Weiningen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Weiningen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 12. Mai 2006
060314/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Weiningen ZH

Privater Gestaltungsplan
Weiningen - Fahrweid Kat.-Nr. 1994 und 1996
mit öffentlich - rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Massstab 1:1'000

Vom Grundeigentümer festgelegt:

14. November 2005

Der Grundeigentümer
Siemens Schweiz AG

Cornelia Pfeiffer

Vom Gemeinderat zugestimmt:

23. Jan. 2006 2005

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin

V. U.

Der Schreiber

R. Persano

Von der Baudirektion zugestimmt:

12. Mai 2006 2005

mit Verfügung Nr.:

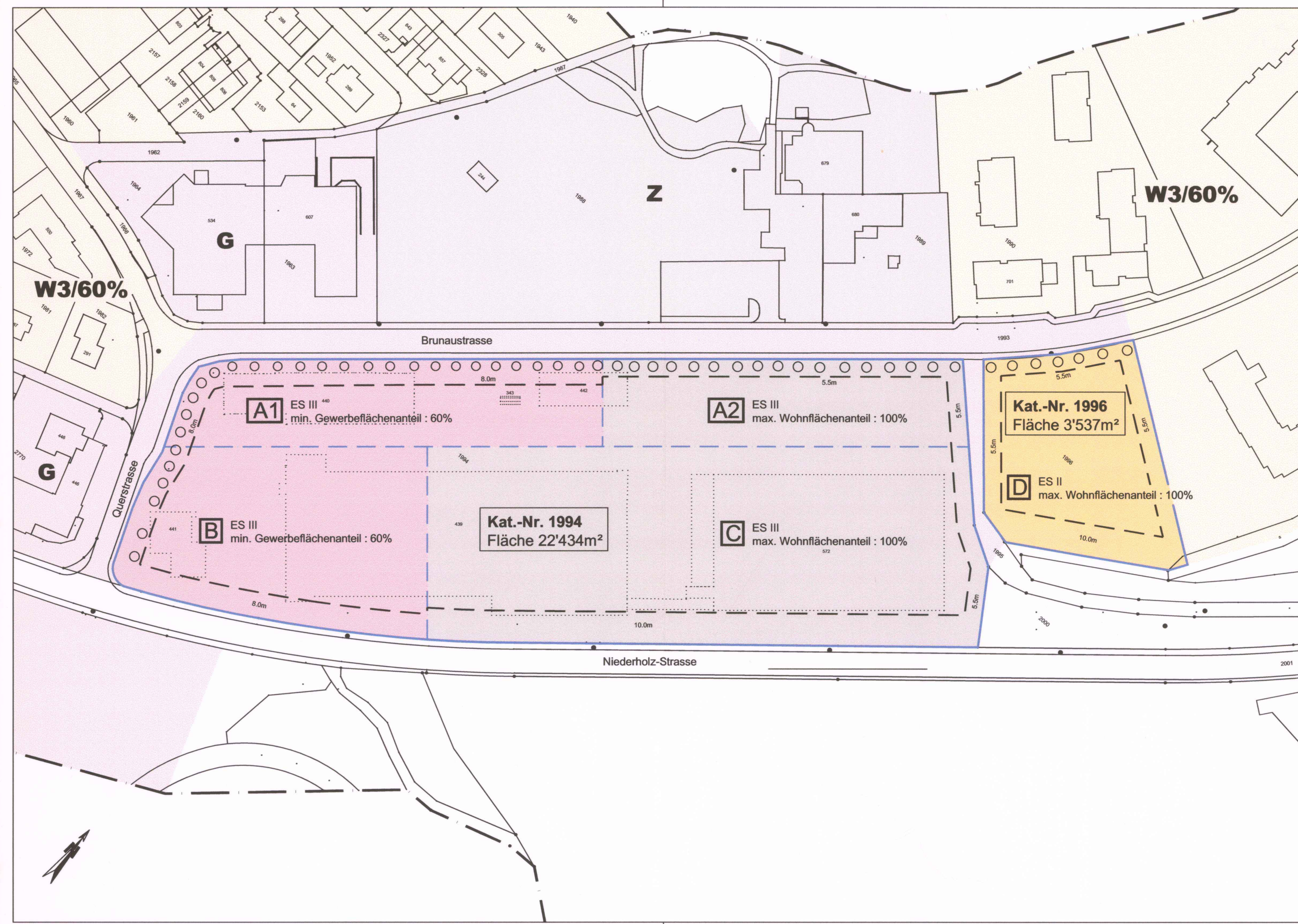
66/06

Die Baudirektion:

Ch. Zimmermann

helbling

Helbling Beratung + Bauplanung AG
Hohlstrasse 614
CH-8048 Zürich
Tel. 044 438 18 11
Fax. 044 438 18 10



Inhalt Gestaltungsplan

- Geltungsbereich
- Teilgebietsperimeter
- Teilgebiete
- Schwerpunktfäche Gewerbenutzung
- Schwerpunktfäche Wohnnutzung
- Baumbepflanzung
- Mantellinie / Baubereich für Neubauten

Informelle Angaben

- Zone G
- Zone W3/60%
- Zone Z
- Bestehende Gebäude
- Gemeindegrenzen

Kanton Zürich

Gemeinde Weiningen ZH

Privater Gestaltungsplan

Weiningen - Fahrweid Kat.- Nr. 1994 und 1996

mit öffentlich - rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vom Grundeigentümer festgelegt:

14. November 2005

Der Grundeigentümer
Siemens Schweiz AG





Vom Gemeinderat zugestimmt:

23. Jan. 2006 ~~2005~~

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion zugestimmt:

12. Mai 2006 ~~2005~~

mit Verfügung Nr.:

66/06

Die Baudirektion:



Bestandteile Gestaltungsplan:

Bestimmungen
Gestaltungsplan M 1:1000

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Ziel und Zweck

Für die Liegenschaften Kat.- Nr. 1994 und 1996 der Siemens Schweiz AG in der Gemeinde Weiningen (Fahrweid) wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 ff Planungs- und Baugesetz (PBG) erlassen.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Fahrweid werden gestützt auf die Sonderbauvorschriften gemäss Bau- und Zonenordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf das Entwicklungskonzept Fahrweid abgestimmte neue Wohn- und Gewerbeüberbauung mit ausgewogener Nutzungsdurchmischung geschaffen.

Die Überbauung hat sich für ein qualitativ ansprechendes Wohnen zu eignen und soll sich durch eine überzeugende Architektur mit Ortsbaulichem Bezug auszeichnen.

Der Gestaltungsplan findet nur dann Rechtswirksamkeit, wenn von den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 26 bis ff Bauordnung Weiningen Gebrauch gemacht wird. B20 365 7.04.2004

Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab M 1: 1000 zusammen.

Art. 3

Örtlicher Geltungsbereich

Für den örtlichen Geltungsbereich und die Abgrenzung der Teilgebiete gelten die Festlegungen des zugehörigen Planes gemäss Art. 2.

Der Geltungsbereich ist im Plan blau festgehalten.

Art. 4

Ergänzendes Recht

Im Gestaltungsplan gelten die nachstehenden Vorschriften.

Vorgehendes kantonales Recht, Bundesrecht sowie kommunales Recht bleiben vorbehalten.

II. Teilgebiete

Art. 5

Teilgebiete

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Kat.- Nr. 1994 mit 22'434 m² und Kat.- Nr. 1996 mit 3'537 m² und gliedert sich in die Teilgebiete A1, A2, B, C und D.

III. Nutzung

Art. 6

zulässige Nutzweisen

Die zulässige Nutzweise richtet sich nach den Bestimmungen der Sonderbauvorschriften Art. 26 quinquies und Art. 26 sexies. Danach sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sporthallen und -plätze, Konzert- und Mehrzweckhallen gestattet.

Die Ansiedlung von Verkaufsstellen mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf (Food und Non-Food) ist ausdrücklich erwünscht, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Publikumsintensive Einrichtungen mit grosser MIV - Erzeugung (Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m²; Begegnungsstätten, in denen Veranstaltungen mit gleichzeitig mehr als 3'000 Personen durchgeführt werden; Bauvorhaben mit mehr als 300 Parkplätzen), sind generell nur zulässig, wenn in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung bei Inbetriebnahme ein ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C vorhanden ist. Der Art. 21 bleibt vorbehalten.

Gewerbebetriebe aus den Bereichen Gebrauchtwagenhandel, Abfallbeseitigung/ -entsorgung, Diskotheken sowie sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Der Wohnanteil darf maximal 50% der zulässigen Baumasse der Teilgebiete A - D betragen.

Art. 7

Schwerpunktfächen

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Schwerpunktfächen stellen die zukünftige Nutzungsaufteilung der Teilgebiete dar.

Teilgebiet A1 und B:

- Schwerpunkt Gewerbenutzung

Teilgebiet D:

- Schwerpunkt Wohnnutzung

Art. 8

Nutzweisen Teilgebiete

Innerhalb der Teilgebiete sind folgende Nutzweisen zulässig:

Teilgebiet A1:

Entlang der Brunastrasse hat im Erdgeschoss der Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Gewerbe / Dienstleistungen, Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben udgl. mindestens

60% der Baumasse zu betragen. Die Nutzung in den Obergeschossen ist im Rahmen von Art. 6 frei. Der Anteil der gewerblich genutzten Baumasse hat aber insgesamt mindestens 60% der realisierten Baumasse zu betragen.

Teilgebiet A2:

Die Nutzung ist im Rahmen von Art. 6 frei. Entlang der Brunastrasse ist im Erdgeschoss eine publikumsorientierte gewerbliche Nutzung anzustreben. Ein Wohnanteil von 100% ist jedoch zulässig, wenn der Gesamtwohnanteil über das ganze Gestaltungsplangebiet nicht überschritten wird.

Teilgebiet B:

Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Gewerbe / Dienstleistungen, Einrichtungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, sowie Nutzweisen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen udgl. zulässig. Die Nutzung in den Obergeschossen ist im Rahmen von Art. 6 frei. Der Anteil der gewerblich genutzten Baumasse hat aber insgesamt mindestens 60% der realisierten Baumasse zu betragen.

Teilgebiet C:

Die Nutzung ist im Rahmen von Art. 6 frei. Im Erdgeschoss ist eine publikumsorientierte gewerbliche Nutzung anzustreben. Ein Wohnanteil von 100% ist jedoch zulässig, wenn der Gesamtwohnanteil über das ganze Gestaltungsplangebiet nicht überschritten wird.

Teilgebiet D:

Die Nutzung ist im Rahmen von Art. 6 frei. Ein Wohnanteil von 100% ist zulässig, wenn der Gesamtwohnanteil über das ganze Gestaltungsplangebiet nicht überschritten wird.

IV. Gestaltung

Art. 9

Gestaltung

Die Überbauung sämtlicher Teilgebiete muss im Ganzen und in Teilen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen so erfolgen, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erzielt sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet wird.

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Gesamtwirkung und der Qualität der Bebauung sind insbesondere folgende Merkmale nach § 71 PBG massgebend: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Die Dachform ist frei, soweit sie die Anforderungen gemäss Art. 9 Abs. 2 erfüllt.

Die Positionierung sowie die Anzahl und die äusseren Abmessungen der Baukörper richten sich nach den weitergehenden Bestimmungen

der Bauordnung, den Sonderbauvorschriften sowie der städtebaulichen Gesamtwirkung.

Art. 10

Freiraumgestaltung

Die Begrünung des Areals erfolgt im Einvernehmen mit der Baubehörde der Gemeinde Weiningen.

Zwischen den verschiedenen Gebäuden sind Freiflächen anzulegen und angemessen zu bepflanzen.

Die Freiflächenziffer beträgt mindestens 20%. In den Teilgebieten A - C ist mindestens eine zusammenhängende Freifläche von 1'000 m² zu erstellen. Die Fläche ist funktional und gestalterisch so anzulegen, dass für die Nutzer eine gute Aufenthaltsqualität und ein hoher Nutzwert entsteht.

Entlang der Quer- und Brunastrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen, welche durch notwendige Einfahrten bzw. eine zusammenhängende Platzgestaltung unterbrochen sein kann.

V. Weitere Bestimmungen

Art. 11

Grundmasse

Es gelten für sämtliche Teilgebiete die Grundmasse der Gewerbezone gemäss Art. 22 Bauordnung.

Art. 12

Aufbauten

Aufbauten für Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Anlagen gemäss § 292 PBG dürfen die zulässige Gebäudehöhe bis zu 3.0 m überschreiten.

Art. 13

Baumassenverlagerung

Baumassenverlagerungen bis zu einer maximalen Baummassenziffer von 4.4 m³/m² innerhalb der Grundstücke Kat.- Nr. 1994 und 1996 sowie innerhalb der Teilgebiete A - C sind zulässig. Die maximal zulässige Baummassenziffer von 4.0 m³/m² über das gesamte Gestaltungsplangebiet darf dabei nicht überschritten werden.

Art. 14

Bestehende Gebäude

Die bestehenden Gebäude können ganz oder teilweise erhalten bleiben. Bauliche Massnahmen zum Erhalt der Gebäude, Nutzungsänderungen und Zwischennutzungen sind zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 26 sexies Ziff. 4 der Sonderbauvorschriften.

Art. 15

Erschliessung

Die primäre Verkehrserschliessung und die Ver- und Entsorgung der Teilgebiete A2, C und D erfolgt über die Brunastrasse. Es sind maximal 2 Zufahrten über die Brunastrasse zulässig.

Die primäre Verkehrserschliessung und die Ver- und Entsorgung der Teilgebiete A1 und B erfolgt über die Querstrasse. Es ist maximal eine Zufahrt über die Querstrasse zulässig.

Art. 16

Parkierung

Die Anzahl der notwendigen Abstellplätze berechnet sich in Abhängigkeit der Nutzweise nach Art. 36 Bauordnung.

Art. 17

Empfindlichkeitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufe für das Teilgebiet D wird auf ES II festgesetzt.

Die Empfindlichkeitsstufe für die Teilgebiete A1, A2, B und C wird auf ES III festgesetzt.

Für Wohnnutzungen gelten die massgebenen Grenzwerte gemäss Sonderbauvorschriften.

Art. 18

Baupflicht

Für die Teilgebiete A - D besteht keine Baupflicht. Vorbehalten bleibt Art. 26 sexies Ziff. 1 lit. c Bauordnung in Verbindung mit Art. 26 sexies Ziff. 4 Bauordnung.

Art. 19

Arealüberbauungen

Für die Teilgebiete A - D sind Arealbebauungen nach Art. 27 und 28 Bauordnung nicht zulässig.

Art. 20

Bebauungskonzept

Für die Teilgebiete A - C ist mit der ersten Baueingabe als Grundlage für die städtebauliche und gestalterische Beurteilung ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept mit einem städtebaulichen Modell für diese Teilgebiete einzureichen.

Art. 21

Umweltverträglichkeit

Für das gesamte Areal ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, falls die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Vorhaben gesamthaft einer Anlage gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen. Das massgebliche Verfahren zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung richtet sich nach der Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Kantons Zürich.

Art. 22

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der ersten Baubewilligung in Kraft, welche gestützt auf die Sonderbauvorschriften und den Gestaltungsplan erteilt worden ist.