

VERFÜGUNG

vom 20. Dezember 2010

Bassersdorf. Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Bassersdorf hat am 22. Oktober 2009 den öffentlichen Gestaltungsplan Dorfplatz festgesetzt. Ein gegen diesen Beschluss eingereichter Rekurs wurde von der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich mit Entscheid vom 30. September 2010 abgewiesen. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 18. November 2010 ist der Entscheid rechtskräftig. Die Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Bülach datiert vom 4. Dezember 2009 liegt vor. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2010 ersucht die Gemeinde Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Die beiden Grossverteiler Coop und Migros haben einen Studienauftrag durchführen lassen, um zu einem Projekt für je einen Neubau für die beiden Grossverteiler mit gemeinsamer Tiefgarage am Dorfplatz zu gelangen. Aus dem Studienauftrag an vier renommierte Architekturbüros ging das Projekt der Architekten meierpartner architekten als Siegerprojekt hervor. Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf diesem Projekt, wobei der erforderliche Planungsspielraum für das definitive Projekt gewahrt ist.

Mit dem Gestaltungsplan, der neben den Filialen der beiden Grossverteiler und anderen Verkaufsgeschäften (Baubereiche A und B) noch einen Baubereich C mit geringerer Verkaufsfläche und zum Dorfplatz hin gerichteter publikumsorientierter Nutzung (Café o.ä.) aufweist, wird der Dorfkern von Bassersdorf in seiner Funktion als Einkaufsgebiet für die Wohnbevölkerung der Gemeinde gestärkt. Das Konzept ist zweckmässig. Es entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen.

Der Planungsbereich befindet sich nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung zum überwiegenden Teil in der Kernzone und im nordöstlichen Randbereich in der Wohnzone. Das Überbauungskonzept sprengt den Rahmen der Kernzonenvorschriften. Der Gestaltungsplan schafft den planungsrechtlichen Rahmen für das Überbauungskonzept.

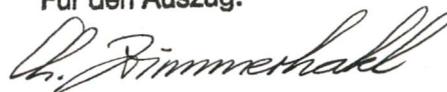
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Bassersdorf vom 22. Oktober 2009 bezüglich der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfplatz wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), sowie an die ewp AG Effretikon, Rikonstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 20. Dezember 2010
101908/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz

Situation / Schemaschnitte

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Oktober 2009

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsidentin

Der Verwaltungsdirektor:

J. Klein-Löcher *Thurmann*

Von der Baudirektion genehmigt am 20. Dez. 2010
Für die Baudirektion BDV Nr. 132/10

L. Zimmermann

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32303 - 22.10.2009



Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
- Baubereiche A-C (Ziff. 3.1)
- Zulässige grösste Höhenlage m ü. M. Gebäude (Ziff. 3.3)
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Ziff. 5.1 / 5.2)
- Anlieferungsbereich (Ziff. 5.3)
- Vertikalverbindung (Ziff. 5.4)
- öffentlicher Fuss- und Radweg (Ziff. 5.5)
- Gleiswegbereich (Ziff. 6.6)
- Koordinatenpunkte

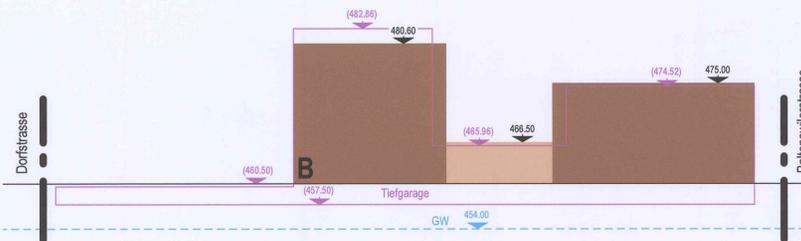
Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Gebäude Abbruch
- Gebäude Richtprojekt
- Höhenkoten Richtprojekt (m ü. M.)
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage Privater Gestaltungsplan Breitpark
- Fuss- und Radwegverbindung Privater Gestaltungsplan Breitpark
- Gleiswegbereich Privater Gestaltungsplan Breitpark
- Grundwasserspiegel (GW)
- Mögliche neue Knotengestaltung (Gegenstand eines separaten Projektes)

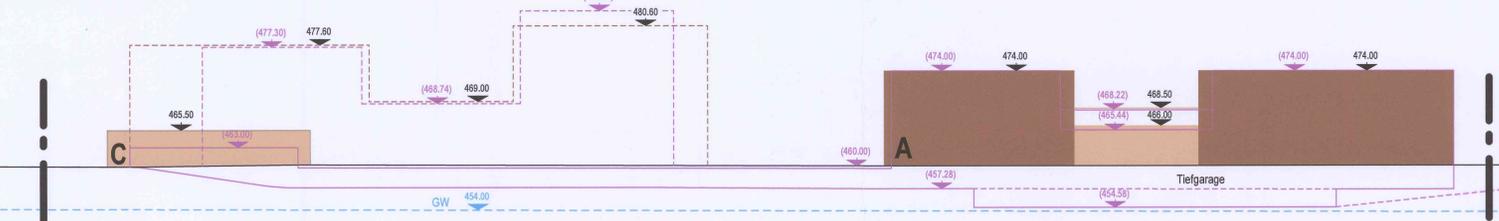
Definition Baubereiche

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	689800.31	255355.14
2	689812.41	255354.27
3	689829.27	255347.60
4	689829.27	255332.98
5	689815.64	255331.70
6	689799.07	255337.85
7	689806.49	255323.81
8	689832.78	255326.28
9	689834.82	255326.01
10	689856.78	255323.03
11	689879.11	255320.01
12	689877.77	255310.10
13	689870.08	255296.06
14	689854.02	255302.61
15	689836.19	255311.37
16	689833.86	255310.84
17	689810.64	255305.56
18	689805.88	255313.36
19	689860.45	255277.99
20	689852.96	255264.01
21	689840.31	255256.93
22	689829.98	255273.86
23	689848.45	255288.99
24	689913.93	255346.06
25	689933.58	255346.84
26	689937.44	255345.38
27	689938.86	255330.32
28	689936.51	255325.13
29	689931.54	255314.16
30	689913.02	255318.76
31	689907.42	255319.93
32	689906.86	255336.48
33	689978.31	255329.85
34	689922.73	255324.69
35	689986.24	255305.39
36	689955.53	255321.04
37	689953.51	255322.06
38	689984.15	255298.18
39	689970.21	255303.86
40	689954.25	255308.39
41	689950.88	255309.34

Schemaschnitt 1-1



Schemaschnitt 2-2



Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Oktober 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsidentin:

De

J. Keis-Kobler

Der Verwaltungsdirektor:

[Handwritten Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am 20. Dez. 2010

Für die Baudirektion:

[Handwritten Signature]

BDV-Nr.

132/10

Zentrumsüberbauung mit
Dorfplatz

1. Zweck

Der Öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz bezweckt:

- die Regelung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine ansprechende Zentrumsüberbauung mit Verkaufsgeschäften und Wohnungen
- die Schaffung eines attraktiven, nutzungsneutralen und verkehrssarmen Dorfplatzes
- die Organisation der Erschliessung mit öffentlicher und privater unterirdischer Parkierung sowie der Anlieferung
- die Sicherstellung einer überdurchschnittlich guten Qualität hinsichtlich Gestaltung, Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation, Schnitte) und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf sowie des übergeordneten Rechts.

Richtprojekt

⁴ Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt der meierpartner architekten vom 30. April 2009 gilt für die Realisierung als wegleitend.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

¹ Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A, B und C zulässig. Die Zahl der Gebäude ist nicht beschränkt.

Längen und Abstände

² Die einzuhaltenden Abstände sind durch die Baubereiche definiert. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Höhenlagen

³ Kein Bauteil darf die in den Baubereichen festgelegten zulässigen grössten Höhenlagen durchstossen. Davon ausgenommen sind Liftaufbauten, Kaminaufbauten und andere technisch bedingte Anlagen wie z.B. Rückkühlaggregate. Die Anlagen haben sich so einzuordnen, dass die nach Ziff. 6.1 geforderte besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

- Balkone** ⁴ Balkone dürfen gegenüber Strassen, Wegen und Dorfplatz nicht über die Fassadenebenen hinausragen.
- Untergeschosse** ⁵ Unterirdische Gebäude im Sinne von § 269 PBG sowie Lichtschächte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- Besondere Gebäude** ⁶ Dem Zweck des Dorfplatzes und der Erschliessung dienende Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn ihre Lage die Nutzungsflexibilität des Platzes nicht beeinträchtigt und ihre Gestaltung auf diejenige der übrigen Bauten und Anlagen abgestimmt ist.
- Abluftanlagen** ⁷ Anlagen zur Ableitung der Abluft aus Tiefgaragen können auch ausserhalb der Baubereiche platziert werden, wenn sie sich in das gestalterische Gesamtkonzept einordnen.

4. Nutzung

- Nutzweise** ¹ In den Baubereichen sind folgende Nutzweisen vorzusehen oder zulässig:

Baubereich	Pflichtnutzungen	Mögliche Zusatznutzungen:
A	EG: Verkaufsgeschäfte, betriebszugehörige Räume in Zwischengeschossen OG: Wohnungen	EG: --- OG: Büros, Praxen, Gewerbe, Nebenräume aller Art
B	EG: Verkaufsgeschäfte, betriebszugehörige Räume in Zwischengeschossen OG: Wohnungen	EG: --- OG: Büros, Praxen, Gewerbe, Nebenräume aller Art
C	EG: Überdachung Tiefgaragenrampe	EG: Begegnung, Gastronomie, Verkaufsgeschäft

- Aussenverkauf** ² Flächen für den ständigen Aussenverkauf der Verkaufsgeschäfte sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

- Baumasse und Gesamtnutzfläche** ³ Innerhalb der Baubereiche und Höhenbegrenzungen ist die oberirdische Baumasse nicht beschränkt. Für Gewerbe- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind folgende Gesamtnutzflächen (GNF) zulässig:

Baubereich	Gesamtnutzflächen nach Art. 45 BZO (nur OG)
A	max. 2'970 m ²
B	max. 4'500 m ²
C	---

Ausnutzungsverschiebungen

⁴ Ausnutzungsverschiebungen zwischen den Baubereichen sind nicht zulässig.

5. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt
Tiefgarage

¹ Die Erschliessung der Tiefgarage soll gemäss den Angaben im Plan über einen neuen Kreisel erfolgen. Sollte kein Kreisel realisiert werden, ist die nordwestseitige Ausfahrt nur Richtung Löwenkreisel zulässig. Im Rahmen des Bauprojektes ist in Absprache mit dem Kantonalen Tiefbauamt der Nachweis einer verkehrstechnisch einwandfreien Lösung zu erbringen.

Rampe auf Kat. Nr. 4101

² Die Rampe zur Tiefgarage auf der östlichen Nachbarparzelle Kat. Nr. 4101 innerhalb des Privaten Gestaltungsplanes Breitipark kann mitbenützt werden, soweit ausschliesslich Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze für den Baubereich A erschlossen werden. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten sind anteilmässig von den beteiligten Parteien zu tragen. Die Einzelheiten sind in einem separaten Vertragswerk zu regeln. Im Sinne einer Optimierung kann die gemeinsame Rampe zu den Tiefgaragen („Dorfplatz“ und „Breitipark“) auf die Grenze der Parzellen Kat. Nrn. 4100 und 4101 gestellt werden.

Anlieferungsbereich

³ Der Warenumschlag für die Verkaufsgeschäfte ist in den bezeichneten Anlieferungsbereichen abzuwickeln.

Vertikalverbindungen

⁴ In den Baubereichen A und B (Treppe und Lift) sowie am Dorfplatz (Treppe) ist je eine öffentlich zugängliche Vertikalverbindung zwischen dem Platzniveau und der Tiefgarage zu schaffen. Diese Vertikalverbindungen können innerhalb der Baubereiche frei angeordnet werden, müssen jedoch direkt an den Dorfplatz grenzen.

Öffentliche Fuss- und Radwege

⁵ Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspfeilen ist eine öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.

Veloabstellplätze

⁶ In der Nähe der Ladeneingänge und Treppenhäuser sind Veloabstellplätze vorzusehen.

Tiefgaragen

⁷ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in Tiefgaragen vorzusehen, oberirdische Abstellplätze sind nicht zulässig.

Anzahl Abstellplätze

⁸ Die maximale Anzahl Abstellplätze ist beschränkt. Die für die Nutzungskategorie I festgelegte Anzahl Abstellplätze gilt als fixer Wert. Bei den Nutzungskategorien II und III darf von der definierten Obergrenze um max. 10 % nach unten abgewichen werden. Der für die Nutzungskategorie IV gemäss Bau- und Zonenordnung berechnete Normbedarf gilt als Maximalwert, welcher aufgrund der Erschliessungsqualität mit öffentlichen Verkehrsmitteln um max. 30 % reduziert werden kann.

I	Dorfplatz	40 PP für die Öffentlichkeit
II	Erdgeschossnutzungen im Baubereich A (inkl. Beschäftigte der Erdgeschossnutzungen und Besucher der Obergeschossnutzungen)	60 PP
III	Erdgeschossnutzungen im Baubereich B (inkl. Beschäftigte der Erdgeschossnutzungen und Besucher der Obergeschossnutzungen)	100 PP
IV	übrige Nutzungen	gemäss Art. 45 und 46 BZO Die Anzahl Abstellplätze für Bewohner kann aufgrund der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr auf 70% des Grundbedarfs reduziert werden.

Parkplatzbewirtschaftung

⁹ Besucher- und Kundenparkplätze sind zu orts- und quartierüblichen Gebühren zu bewirtschaften.

Verkehrsarmer Dorfplatz

¹⁰ Der Dorfplatz ist verkehrsarm zu betreiben. Vorbehalten bleiben Bedürfnisse von Anstössern sowie die Notzufahrt.

6. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und Dorfplatz sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Erdgeschossrücksprünge

² Die Erdgeschosse der Baubereiche A und B sind zum Dorfplatz hin auf min. 60% der Fassadenlänge einspringend auszugestalten.

Dachform	³ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen und Wegflächen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht oder zur Retention von Meteorwasser verwendet werden.
Anlieferung	⁴ Die Standplätze für die Anlieferung sind in die Gebäude zu integrieren und baulich abzuschliessen.
Dorfplatz	⁵ Der Dorfplatz ist als nutzungsneutrale Fläche mit einheitlicher Gestaltung aufenthalts- und benützerfreundlich auszubilden, wobei ein Wasserspiel zu integrieren ist.
Gleiswegbereich	⁶ Im Gleiswegbereich ist im Sinne des Konzeptes von 2004 (Projektwettbewerb Zentrum Bassersdorf, Siegerprojekt „MOBI“) ein möglichst durchgehender gestalterischer Bezug zur ehemaligen Bahnlinie zu schaffen. Im Detail ist die Lage der Bäume bzw. der Bezugselemente mit dem Bauprojekt zu bestimmen.
Beleuchtung	⁷ Der Dorfplatz, der Gleisweg sowie die Tiefgarage sind gezielt zu beleuchten, sodass das Sicherheitsempfinden gefördert und die Identität des Ortes gestärkt wird.

7. Lärmschutz

Mässig störende Nutzung	¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Immissionsgrenzwerte	² Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.
Kein Dispens	³ Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV aufgrund eines überwiegenden Interesses kann nicht geltend gemacht werden.

8. Etappierung

Eine Etappe	¹ Die Realisierung in einer Etappe ist zulässig.
Mehrere Etappen	² Bei etappenweiser Überbauung ist der Dorfplatz mit darunterliegender Tiefgarage entweder zusammen mit der Bebauung im Baubereich A oder mit derjenigen im Baubereich B zu realisieren. Die genaue Etappierungsgrenze ist mit dem Bauprojekt der ersten Etappe festzulegen.

9. Weitere Bestimmungen

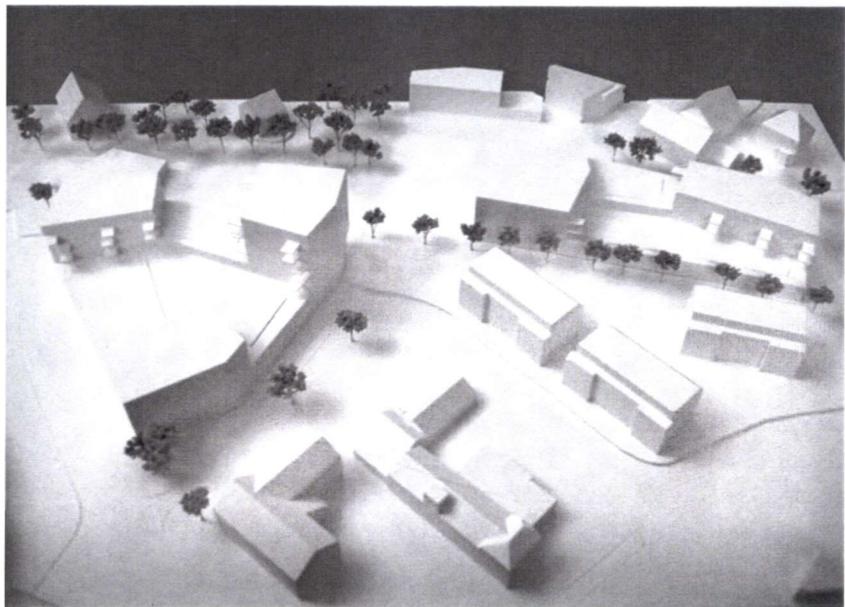
- Energie ¹ Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard nach Norm SIA 380/1 2009 zu erfüllen. Die Bauten müssen nicht zertifiziert werden.
- Behindertengerechtheit ² Alle Anlagen sind behindertengerecht auszubilden.
- Spiel- und Ruheflächen ³ Die Spiel- und Ruheflächen sind als Dachgärten auszugestalten und müssen min. 5% der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche umfassen. Die übrigen erforderlichen Spiel- und Ruheflächen sind mit dem Dorfplatz abgedeckt.
- Hochwasserschutz ⁴ Der Hochwasserschutz ist bei der Projektierung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen. Die detaillierten Hochwasserschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren im Detail aufzuzeigen und genehmigen zu lassen.

10. Rechtswirkungen

- Aufhebung ¹ Der vorliegende Öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz ersetzt den am 14. März 2006 festgesetzten gleichnamigen Gestaltungsplan.
- Inkrafttreten ² Der Öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	3
2. Ziele	5
3. Kommentar zu den Bestimmungen	6
3.1 Grundsatz	6
3.2 Zweck	6
3.3 Allgemeines	6
3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	9
3.5 Nutzung	11
3.6 Erschliessung und Parkierung	12
3.7 Gestaltung	17
3.8 Lärmschutz	19
3.9 Etappierung	20
3.10 Weitere Bestimmungen	20
4. Ergänzende Hinweise	23
5. Mögliche Auswirkungen	25
6. Mitwirkungsverfahren	26
7. Fazit	27

Auftraggeber

Gemeinde Bassersdorf

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG

Peter von Känel, Projektleiter

Beat Jossi, Sachbearbeiter

Subas Scheibler, Zeichner

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Gemeinde Bassersdorf hat im Frühjahr 2004 einen Projektwettbewerb durchgeführt, mit welchem eine städtebaulich überzeugende Lösung für verschiedene Zentrumsbereiche von Bassersdorf gesucht wurden. Ein neuer Dorfplatz, die Erweiterung der Migros, ein Gemeindesaal mit Bibliotheks- und Jugendräumen sowie eine öffentliche Tiefgarage bildet die zentralen Elemente dieses Konzeptes. Die Jury hat damals das Projekt „MOBI“ der Architekten Durrer Linggi Schmid, Zürich, mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

Am 14.3.2006 hat die Gemeindeversammlung den auf diesem Konzept basierenden Öffentlichen Gestaltungsplan Dorfplatz festgesetzt, der jedoch nie Rechtskraft erlangte.

Nach einem längeren Zeitraum rechtlicher Klärungen bot sich die Gelegenheit, mit neuen Partnern Gespräche aufzunehmen. Dabei sind neue Bedürfnisse entstanden, die mit dem festgesetzten Gestaltungsplan nicht gedeckt werden können.

Ende 2008 beauftragte die Gemeinde die Urheber des Projektes „MOBI“ mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes.

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes wurde anschliessend ein Studienauftrag mit vier Architekturbüros durchgeführt. Das Projekt der meierpartner architekten, Wetzikon, ging aus diesem Konkurrenzverfahren als Sieger hervor. Im Beurteilungsgremium waren alle Hauptnutzer vertreten (Gemeinde, Coop, Migros).

Anlass

Die projektierte Zentrumsüberbauung lässt sich nicht im Rahmen der geltenden Kernzonenvorschriften verwirklichen und ist auch mit dem 2006 festgesetzten Öffentlichen Gestaltungsplan Dorfplatz nicht vereinbar.

Daher ist ein neuer öffentlicher Gestaltungsplan zu erarbeiten, der die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der aktuellen Projektidee schafft. Zu thematisieren sind im Wesentlichen die öffentlichen Anliegen im Zusammenhang mit der Sicherung des Dorfplatzes, der unterirdischen Parkierung, der Dimension künftiger Bauten sowie weitere wichtige Aspekte, die für das Zentrum von Bedeutung sind.

Vorgaben

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf
- Siegerprojekt Studienauftrag meierpartner architekten

2. Ziele

Die wichtigsten Ziele für den Öffentlichen Gestaltungsplan Dorfplatz sind in den folgenden Leitsätzen umschrieben:

Grundsätze

- Der Gestaltungsplan soll auf der Basis des aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Projektes der meierpartner architekten die baurechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Zentrum schaffen.
- Einer nachhaltigen Energielösung, einer behindertengerechten Ausgestaltung sowie einer überdurchschnittlich guten Gestaltung der Gesamtanlage mit identitätsstiftender Wirkung ist grosse Beachtung zu schenken.

Erschliessung

- Die Parkplätze sollen über den Knoten Baltenswiler-/Bahnhofstrasse erschlossen werden und verkehrssicher sein. Der Raum für einen Kreisel soll offengehalten werden.
- Die Tiefgarage unter dem Dorfplatz soll auch den Parkplatzbedarf der künftigen öffentlichen Nutzungen abdecken.
- Die Anlieferung zur Migros soll neu organisiert werden und von Westen her direkt in das Gebäude führen. Die Coop-Anlieferung soll zugunsten eines verkehrsarmen Dorfplatzes über die Breitstrasse erfolgen.
- Entlang des ehemaligen Bahntrassees soll eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung angeboten werden.

Bebauung

- Die projektierten Bauten sollen einen angemessenen Spielraum für allfällige Projektänderungen enthalten.
- Am Dorfplatz soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden.
- Die Struktur der baulichen Umgebung soll in der Körnung aufgenommen und die zulässige Höhenlage der Gebäude im Bereich des alten Bahnhofes soll auf diejenige der angrenzenden Zone WG3 ausgerichtet werden.
- Migros und Coop sollen ihre Gebäude samt Tiefgarage in zwei zeitlich unabhängigen Etappen realisieren können.

Nutzung

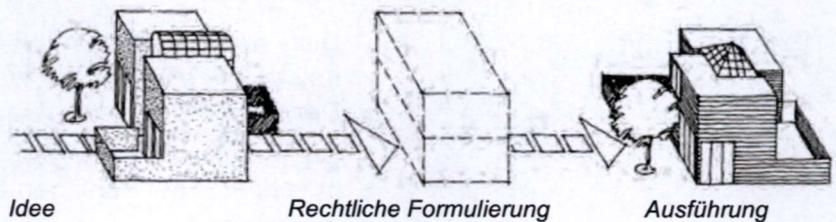
- Im zentralen Bereich soll ein verkehrsarmer Dorfplatz in nutzungsneutraler und benutzerfreundlicher Gestaltung entstehen.
- Die Erdgeschosse sollen grosszügigen Verkaufsflächen (Migros, Coop) vorbehalten bleiben. Die Obergeschosse sollen überwiegend dem Wohnen dienen.
- Am Dorfplatz soll Raum für eine Nutzung mit Publikumsbezug geschaffen werden (Café, Take Away etc.).

3. Kommentar zu den Bestimmungen

3.1 Grundsatz

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



3.2 Zweck

Motive der Gestaltungsplanpflicht

Der Zweckartikel stellt klar, dass dem Gestaltungsplan mehrere Motive zugrunde liegen. Hauptziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der projektierten Zentrumsüberbauung, weil dies mit den geltenden Kernzonenbestimmungen nicht möglich ist. Daneben ist der Dorfplatz sowie die Sicherung einer hohen ortsbaulichen, gestalterischen und ökologischen Qualität Gegenstand der Festlegungen.

3.3 Allgemeines

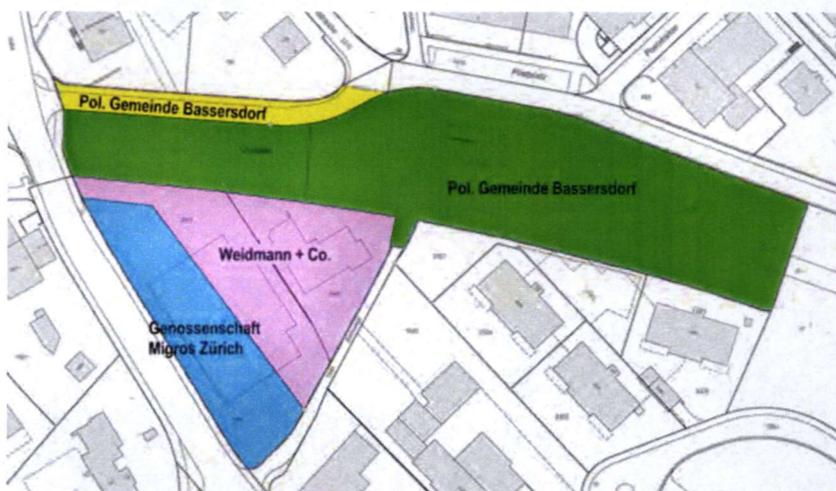
Rechtsverbindlichkeit

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Einbezogene Grundstücke

Der Geltungsbereich des Öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfplatz liegt weitgehend in der Kernzone. Im östlichen Bereich ist auch ein Teil der Wohnzone W2D miteinbezogen. Der Perimeter umfasst folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche
1547	Genossenschaft Migros Zürich	1'585 m ²
3864	Weidmann + Co.	1'257 m ²
3865	Weidmann + Co.	1'064 m ²
1594	Politische Gemeinde Bassersdorf (Teilfläche im Gestaltungsplan-Perimeter)	597 m ²
1595	Politische Gemeinde Bassersdorf	1'327 m ²
4100	Politische Gemeinde Bassersdorf	4'782 m ²
Total		10'612 m²



Geltungsbereich des Gestaltungsplanes mit einbezogenen Grundstücken

Ergänzendes Recht

Der Gestaltungsplan weicht von der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf ab. Die geplante Entwicklung des neuen Dorfplatzes inklusive den angrenzenden Bauten von Migros und Coop beanspruchen verschiedene Abweichungen von den Kernzonenvorschriften:

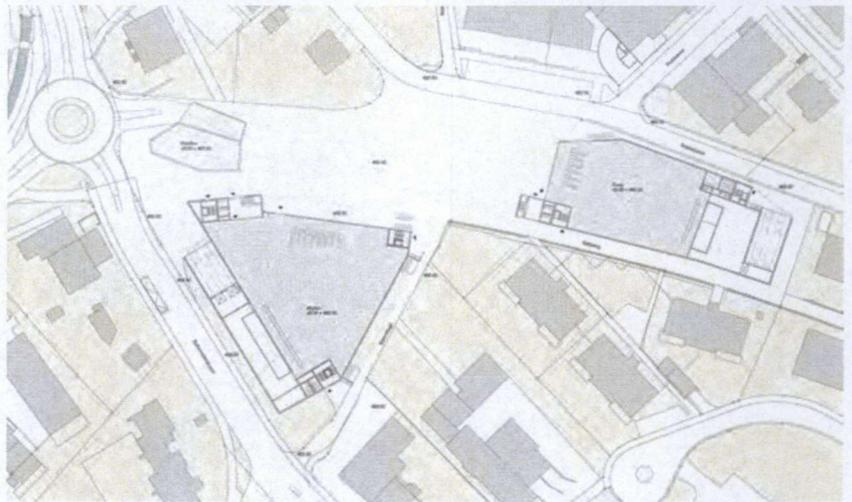
- Vollgeschosshöhe (bis 7 statt max. 2)
- Gebäudehöhe (bis 21.60 m statt max. 7.50 m)
- Gebäudelänge (bis 80.00 m statt max. 30.00 m)
- Grenzabstand (< 5.00 zu Kat. Nrn. 1595 und 4100)
- Strassenabstand (< 6.00 m, Überstellung Kat. Nr. 1594)
- Dachform (Flach- statt Schrägdächer)

Als Folge dieser Abweichungen ist auch die oberirdische Baumasse wesentlich höher als bei einer Regelüberbauung (ca. 56'800 m³ → BZ ca. 5.3 m³/m²).

Infolge dieser Abweichungen muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung unterbreitet werden. Da im Hinblick auf die zahlreichen öffentlichen Interessen (Dorfplatz, Parkierung, Pavillon) ein öffentlicher Gestaltungsplan aufgestellt werden soll, bedarf dies ohnehin der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Richtprojekt

Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Projekt der meierpartner architekten vom 30.4.2009 dient als Basis für den Gestaltungsplan. Daher ist es mit seiner Konzeption für die Realisierung wegleitend. Im Rahmen der Gestaltungsplan-Bestimmungen sind Projektänderungen möglich.



Situation und Modellfoto des Richtprojektes

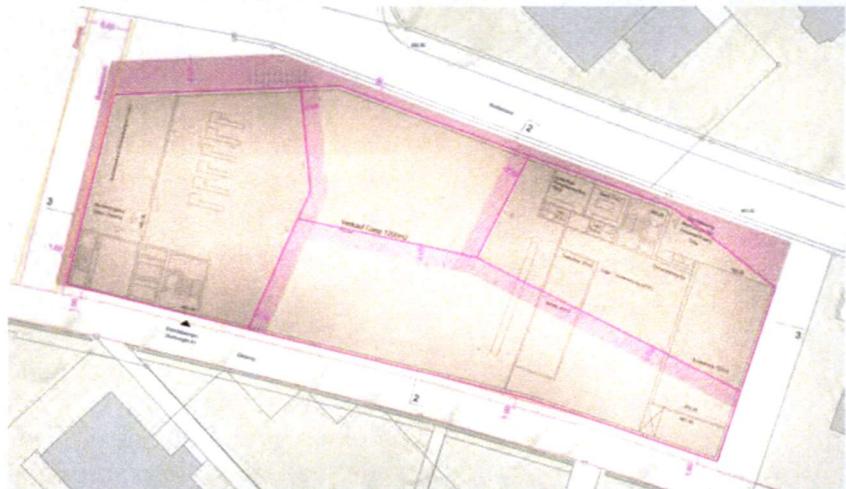
3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche mit Projektierungsspielraum

Sämtliche bestehende Bauten im Geltungsbereich sind zum Abbruch vorgesehen. Neue Hauptgebäude sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen, welche durch vorgegebene Höhenmodulationen gegliedert sind.

Der rechteckförmige Baubereich A sowie der dreieckförmige Baubereich B werden fast vollständig vom jeweiligen Sockelgeschoss eingenommen. In den Obergeschossen sind unterschiedlich hohe Baukörper mit dazwischenliegendem Dachgarten vorgesehen. Diese Volumen nehmen Bezug auf die Struktur der umliegenden Bebauung. Der eingeschossige Baubereich C schliesst den Dorfplatz gegen die Balterswilerstrasse ab.

Die Baubereiche sind gegenüber dem Richtprojekt in mehreren Ecken sowie in den Obergeschossen etwas weiter gefasst und verfügen damit über einen angemessenen Projektierungsspielraum.



Darstellung des Projektierungsspielraumes beim Baubereich A

Zahl der Bauten

Durch die vorgegebenen Lagen und Höhenmodulationen der Obergeschosse ist die Anzahl der zulässigen Baukörper über dem Erdgeschoss-Sockel definiert.

Längen und Abstände

Alle Bauten und Bauteile, die sich vollständig innerhalb der Baubereiche befinden, müssen unter sich, gegenüber Drittgrundstücken sowie zu Strassen und Wegen keine weiteren Abstände einhalten.

Höhenlagen

Der Dorfplatz liegt auf einer Höhenlage von 460.00 m ü.M. (Baubereich A) bis 460.50 m ü.M. (Baubereiche B/C).

Für den fünf- bis siebengeschossigen Gebäudeteil im Baubereich B ist eine Höhenlage von maximal 480.60 m ü.M. zulässig, was ab künftigem Niveau des Dorfplatzes einer Gesamthöhe von ca. 20.10 m entspricht. Vom tiefstgelegenen Punkt des gewachsenen Bodens gemessen resultiert eine grösste Höhe von ca. 21.60 m. Es handelt sich somit nicht um ein Hochhaus (ab 25.00 m).

Für die viergeschossigen Bauten im Baubereich A ist eine Höhenangleichung an die Wohnzone WG3 angestrebt, weshalb eine Höhenkote von maximal 474.00 m ü.M. festgesetzt wird. Dies entspricht einer Gesamthöhe von ca. 14.00 m. Diese Höhenlage setzt voraus, dass der Erdgeschossfussboden auf einer Kote von 460.00 m ü.M. vorgesehen werden kann und nicht aus Gründen des Hochwasserschutzes höher gelegt werden muss.

Im Baubereich C ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Höhe von 465.50 m ü.M. möglich. Mit ca. 5.00 m Gesamthöhe besteht Spielraum für eine publikumsbezogene Nutzung mit angenehmer Raumhöhe. Das Gebäude gemäss Projekt „MOBI“ ist in Art und Lage für diesen Baubereich wegleitend.

Alle im Gestaltungsplan festgelegten Höhenlagen gelten unabhängig vom Verlauf des gewachsenen Bodens. Die zulässigen Höhen lassen die Realisierung der im Richtprojekt geplanten Gebäude und Gebäudeteile zu und enthalten darüber hinaus je nach Situation einen Spielraum für die Projektierung.

Balkone

Gegenüber Strassen, Wegen, Dorfplatz und Nachbargrundstücken sollen die Fassaden flächig und ruhig in Erscheinung treten, weshalb vorgelagerte oder auskragende Balkone zu vermeiden sind. Balkone sind in diesen Bereichen nach innen gegen die Dachgärten zu orientieren.

Untergeschosse

Untergeschosse und Lichtschächte können überall erstellt werden. Dabei ist jedoch zu gewährleisten, dass die Pflanzung von Bäumen namentlich im Gleiswegbereich möglich bleibt. Im Detail ist die Lage der Bäume mit dem Bauprojekt zu bestimmen.

Besondere Gebäude und Abluftanlagen

Ausserhalb der Baubereiche sieht das wegleitende Projekt keine Besonderen Gebäude im Sinne von § 273 PBG vor. Im Interesse einer genügenden Flexibilität im Hinblick auf künftige Bedürfnisse sollen Besondere Gebäude jedoch nicht ausgeschlossen sein. Vorausgesetzt wird jedoch eine Abstimmung solcher Bauten auf die Gesamtanlage. Gleiches gilt für Anlagen zur Entlüftung der Tiefgarage.

3.5 Nutzung

Nutzweise und Wohnnutzungen

Die Nutzweisen sind in den Kernzonenvorschriften nicht näher festgelegt, da nur zwischen mässig störenden und nicht störenden Betrieben unterschieden wird. In den GP-Bestimmungen werden bestimmte Pflichtnutzungen für die einzelnen Baubereiche vorgegeben und durch mögliche Zusatznutzungen ergänzt. Die Erdgeschosse der Baubereiche A und B sind den Verkaufsgeschäften der Grossverteiler Migros und Coop vorbehalten. Diese Nutzweisen tragen zur erwünschten Belebung des Dorfplatzes bei. Zu den Verkaufsnutzungen gehören zudem betriebszugehörige Räume, die sich auch in Zwischengeschossen befinden können (z.B. Anlieferung, Lager, Kühlräume, Büros, Aufenthaltsraum, Garderoben). Wohnungen sowie allfällige Büros und Praxen sind nur in den Obergeschossen erlaubt. Im Baubereich C ist eine publikumsorientierte Nutzung erwünscht (Café, Snack-Bar, Kiosk etc.).

Aussenverkauf

Flächen für den ständigen Aussenverkauf der Verkaufsgeschäfte sollen den Dorfplatz nicht beanspruchen und sind daher innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Diese Einschränkung gilt nicht für Marktstände bei periodischen Veranstaltungen wie z.B. Wochenmarkt.

Zulässige Baumassen und Gesamtnutzflächen

Die zulässigen oberirdischen Baumassen in den Baubereichen A, B und C sind nicht vorgegeben. Die innerhalb der festgelegten Ummantelungen erzielbare bauliche Dichte kann grundsätzlich ausgeschöpft werden. Gemäss den Angaben der Architekten sind rund 56'800 m³ oberirdische Baumassen projektiert:

- Baubereich A (Coop) ca. 22'600 m³
- Baubereich B (Migros) ca. 33'000 m³
- Baubereich C (Dorfplatz) ca. 1'200 m³

In Bezug auf den gesamten Geltungsbereich von 10'612 m² entspricht dies einer Baumassenziffer von ca. 5.3 m³/m².

Das Richtprojekt sieht Verkaufsflächen von rund 1'800 m² bei der Migros und von rund 1'200 m² beim Coop vor. Hingegen wird die Gesamtnutzfläche für Gewerbe- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen beschränkt. Die Gesamtnutzfläche ist in Art. 45 BZO definiert; sie umfasst sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen mit Ausnahme der Aussenwände. Die situationsbezogen festgelegten Ausmasse betragen für den Baubereich A max. 2'970 m² und für den Baubereich B max. 4'500 m².

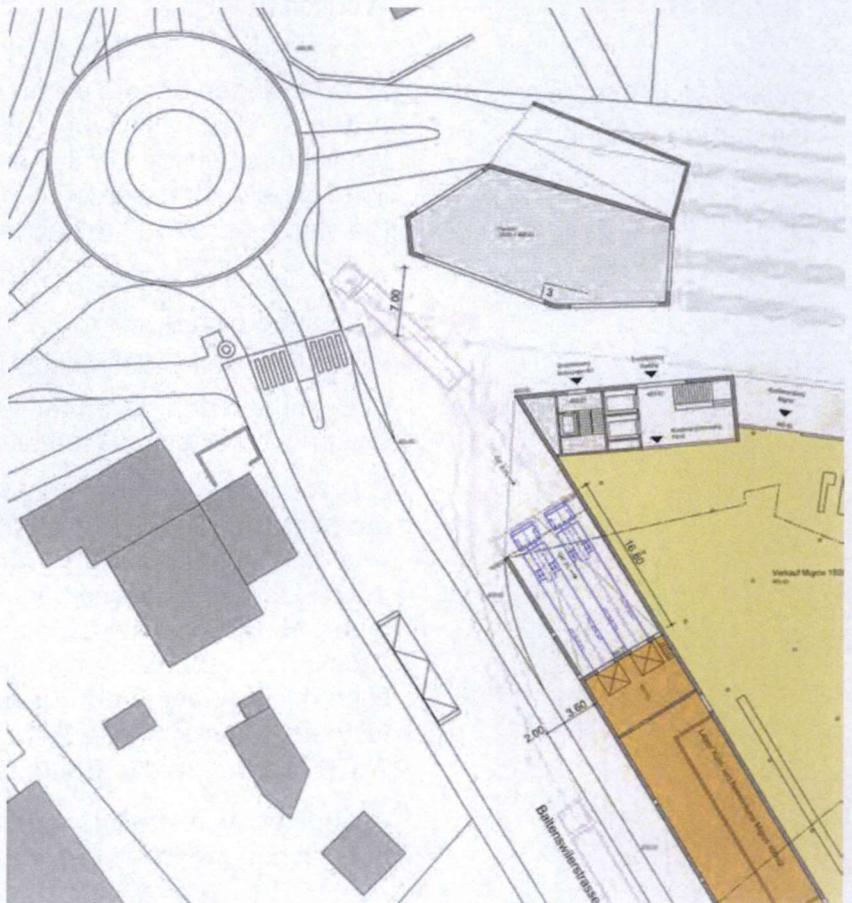
Ausnützungsverschiebungen durch Umlagerung von Gesamtnutzflächen zwischen den Baubereichen sind nicht zulässig.

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

3.6 Erschliessung und Parkierung

Die bestehende Zu- und Wegfahrt der heutigen Migros-Tiefgarage wird aufgehoben. Die Erschliessung der neuen Tiefgarage erfolgt vom Knoten Baltenswiler-/Bahnhofstrasse her im Trassebereich der heutigen Dorfstrasse. Bei Beibehaltung der heutigen Knotengestaltung müssen Wendemanöver im lediglich 60 m entfernten Löwenkreisel vorgenommen werden. Der Knoten ist im Hinblick auf die Inbetriebnahme der Tiefgarage unter dem Dorfplatz verkehrstechnisch zu optimieren, sodass im beschriebenen Fall eine Ausfahrt aus der Tiefgarage nur nach rechts in Richtung Kloten möglich ist. Hierfür steht ein Knoten mit einer Lichtsignalsteuerung oder ein Kreisel im Vordergrund.

Der Kreisel wird zur Zeit favorisiert, weil er sich besser in das Ortsbild integrieren lässt und auch Bestandteil des Gesamtverkehrskonzeptes mit Pförtneranlagen am Siedlungsrand ist. Der Kreisel ist keine Grundvoraussetzung für die Zentrumsüberbauung. Die definitive Knotengestaltung ist Gegenstand eines separaten Projektes und wird parallel zum Dorfplatzprojekt entwickelt. Im Rahmen der Zentrumsüberbauung ist jedoch in Absprache mit dem Kantonalen Tiefbauamt der Nachweis einer verkehrstechnisch funktionierenden Lösung zu erbringen.



Mögliche Lösung mit Kreisel und Anlieferung Migros

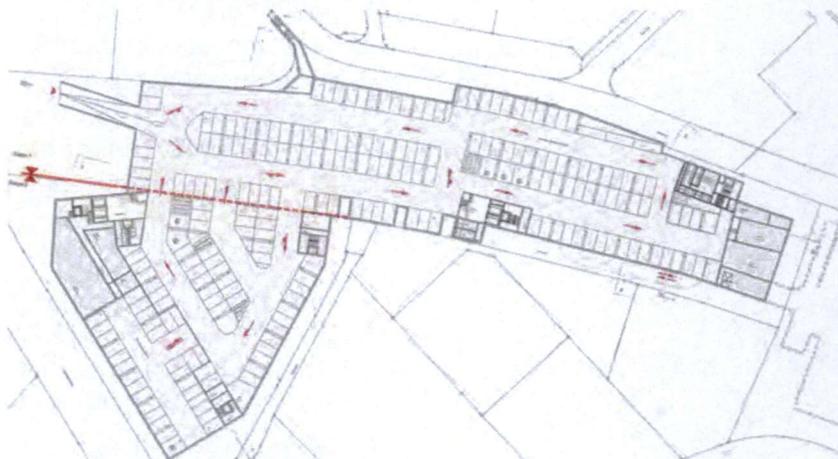
Anlieferungsbereich

Das Projekt für die Migros sieht gegenüber dem bisherigen Zustand eine komplett veränderte Anlieferungslösung vor. Sie soll als sogenannte doppelte Heckanlieferung gemäss Vorgabe der Genossenschaft Migros Zürich 2008 seitlich von der Baltenswilerstrasse her erfolgen und bedingt ein Rückwärtsfahrmanöver. Für die im Richtprojekt vorgesehene Lösung ist eine Optimierung anzustreben mit dem Ziel, Konflikte mit Fussgängern und Radfahrern auf dem Gleisweg soweit möglich zu vermeiden.

Die Anlieferung zum Coop erfolgt ebenfalls als doppelte Heckanlieferung über die Breitstrasse. Damit für die Anlieferungsmanöver nicht das Trottoir beansprucht werden muss, soll die bestehende Begegnungszone im Zuge der Bebauung des Baubereiches A bis zur Strasse Im Lindenacher erweitert werden (inkl. Altersheim Breiti).

Lage der Abstellplätze

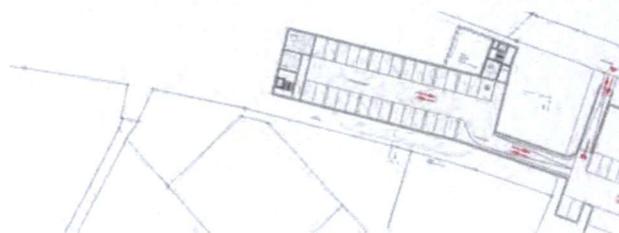
Die Abstellplätze sind in den Untergeschossen der Baubereiche sowie unter dem Dorfplatz vorzusehen.



Tiefgarage 1. Untergeschoss

Rampe auf Kat. Nr. 4101

Sämtliche Abstellplätze für die Kunden der beiden Grossverteiler Migros und Coop, für die Beschäftigten und Bewohner im Baubereich B sowie für Besucher sind an die Baltenswilerstrasse anzuschliessen. Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte z.B. im 2. Untergeschoss des Baubereiches A können im Sinne des Richtprojektes auch über die angrenzende Rampe zur Tiefgarage auf der östlichen Nachbarparzelle Kat. Nr. 4101 (Privater Gestaltungsplan Breitipark) erschlossen werden.



Tiefgarage 2. Untergeschoss

Anzahl der Abstellplätze

Im Gestaltungsplan wird die Anzahl der Abstellplätze beschränkt. Fix sind 40 PP für die Öffentlichkeit, welche die heute bestehenden öffentlichen Parkplätze auf dem Dorfplatz und dem Postplatz ersetzen.

Für die Verkaufsnutzungen im Baubereich A sind 60 PP und im Baubereich B 100 PP vorzusehen. Es handelt sich um Maximalwerte, die um max. 10% reduziert werden können. Die jeweils festgelegte Anzahl entspricht dem Bedarf für Kunden und Beschäftigte der Erdgeschossnutzungen (Grossverteiler) sowie für Besucher der Obergeschossnutzungen (Wohnungen, Büros, Praxen, Gewerbe). Die Besucherparkplätze für die Obergeschossnutzungen dürften zu einem wesentlichen Teil abends und am Wochenende gefragt sein, wenn die Läden geschlossen und viele Abstellplätze nicht belegt sind. Es handelt sich somit teilweise um eine Mehrfachnutzung von Parkplätzen.

Der Bedarf der übrigen Nutzungen richtet sich nach Art. 45 und 46 BZO, wobei namentlich bei den Wohnungen der Spielraum für eine möglichst geringe Anzahl genutzt werden kann. Das Zentrum von Bassersdorf ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Gemäss der Wegleitung der Baudirektion sind die Reduktionsfaktoren der Klasse C anwendbar. Damit kann die Anzahl Abstellplätze für Bewohner bis auf 70% des Grundbedarfs reduziert werden. Dies entspricht je nach Gesamtnutzfläche etwa 0.8-1.0 PP pro Wohnung.

Gemäss den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung nach Art. 45 und 46 wären zur Realisierung des Richtprojektes total min. 220 Abstellplätze erforderlich (Grossverteiler 116 PP, Wohnungen 64 PP, Dorfplatz 40 PP). In Abweichung von Art. 45 BZO wird dabei unabhängig von der Gesamtnutzfläche 1 PP pro Wohnung angenommen. Der Anteil Besucherparkplätze ist darin miteingeschlossen.

Dieser Berechnungsgang zeigt für das Richtprojekt folgendes Bild:

Baubereich A

Nutzung	Fläche (GNF)	Fläche pro PP	PP min.
Verkaufsflächen	1'200 m ²	100 m ² (Beschäftigte)	12 PP
		40 m ² (Kunden)	30 PP
Personalräume	100 m ²	100 m ² (Beschäftigte)	1 PP
Wohnungen	26 WE	1 PP/WE (Bewohner inkl. Besucher)	26 PP
Total Baubereich A			69 PP

Baubereich B

Nutzung	Fläche (GNF)	Fläche pro PP	PP min.
Verkaufsflächen	1'800 m ²	100 m ² (Beschäftigte)	18 PP
		40 m ² (Kunden)	45 PP
Personalräume	100 m ²	100 m ² (Beschäftigte)	1 PP
Wohnungen	38 WE	1 PP/WE (Bewohner inkl. Besucher)	38 PP
Total Baubereich B			102 PP

Baubereich C

Nutzung	Fläche (GNF)	Fläche pro PP	PP min.
Verkaufsflächen	250 m ²	100 m ² (Beschäftigte)	3 PP
		40 m ² (Kunden)	6 PP
Total Baubereich C			9 PP

Dorfplatz

Ersatz oberirdische öffentliche PP Dorfplatz	30 PP
Ersatz oberirdische öffentliche PP Postplatz	10 PP
Total Dorfplatz	40 PP

Bewirtschaftung

Die Abstellplätze für Besucher- und Kunden sind zu orts- und quartierüblichen Gebühren zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass keine Gratisparkierung möglich ist. Die Gebührenregelung soll eine hohe Fluktuation der Parkplatzbelegung unterstützen. Mit dieser Massnahme kann eine gewisse Begrenzung der Emissionen erreicht werden.

Vertikalverbindungen

Von der geplanten unterirdischen Parkgarage sind innerhalb der Baubereiche A und B zwei öffentlich zugängliche Vertikalverbindungen zum Dorfplatz und zu den Eingangsbereichen der beiden Grossverteiler einzurichten. Diese haben zumindest je einen rollstuhlgängigen Lift und eine Treppe zu umfassen. Ein weiterer öffentlicher Aufgang zum Dorfplatz und zum Dorfzentrum ist an der Dorfstrasse vorzusehen, wobei hier eine Treppe genügt. Die drei im Plan bezeichneten Vertikalverbindungen sind in ihrer Lage nicht verbindlich. Sie müssen jedoch direkt am Dorfplatz liegen.

Öffentliche Fuss- und Radwege

Es ist eine durchgehende neue Fuss- und Radwegverbindung entlang des ehemaligen Bahntrassees zu schaffen (Gleisweg). Im Übrigen ist der gesamte Dorfplatz öffentlich zugänglich.

Veloabstellplätze

Auf Veloabstellplätze kann bei Verkaufsgeschäften nicht verzichtet werden. Für die Baubereiche A und B sind daher in der Nähe der Ladeneingänge und Treppenhäuser entsprechende Standorte vorzusehen. Wünschbar sind witterungsgeschützte Veloabstellplätze.

Verkehrsarmer Dorfplatz

Der Dorfplatz ist von Motorfahrzeugen weitgehend frei zu halten und kann nicht als Parkplatz genutzt werden. Er dient als Mehrzweckfläche für Dorffeste, Veranstaltungen, Wochenmarkt sowie als aufenthaltsfreundlicher öffentlicher Aussenraum. Vorbehalten bleibt die Notzufahrt (Sanität, Feuerwehr, Zügelwagen etc.), auch für Anstösser ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes.

Besonders gute Gesamtwirkung

3.7 Gestaltung

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert. Dies entspricht den Anforderungen an das Bauen in der Kernzone, aber auch dem Anspruch der Gemeinde, Bauten und Anlagen mit Nutzungen von öffentlichem Interesse überdurchschnittlich gut zu gestalten.



Visualisierung des Richtprojektes mit Blick vom Dorfplatz

Erdgeschossrücksprünge

Die Erdgeschosse der Baubereiche A und B mit Aussenverkaufsflächen und Ladeneingangsbereichen sind zum Dorfplatz hin einspringend auszugestalten. Diese Anforderung gilt auf 60% der an den Dorfplatz und den Gleiswegbereich grenzenden Fassadenlängen. Damit soll die im Modell gut zum Ausdruck kommende kubische Öffnung der platzseitigen Fassaden sichergestellt werden. Die Platzfläche wird damit optisch erweitert. Innerhalb der Baubereiche ist jedoch z.B. eine Vergitterung des Aussenverkaufsflächen ausserhalb der Ladenöffnungszeiten trotzdem möglich.



Einspringende Erdgeschosse am Dorfplatz

Dachform

Von der in den Kernzonenvorschriften vorgegebenen Schrägdachform soll abgewichen werden können, weil die Bauten in den Baubereichen A (Coop) und B (Migros) Schrägdächer in kernzoneneüblichen Dimensionen kaum zulassen. Indem für alle Bauten im Geltungsbereich Flachdächer vorgeschrieben werden, lässt sich ein homogenes Gesamtbild erreichen. Mit der Begrüpfungspflicht wird ein Beitrag zu einem guten Mikroklima geleistet, weil der geforderte nutzungsflexible Dorfplatz keine grösseren Grünflächen zulässt.

Gebäudeintegrierte Anlieferung

Die neu zu konzipierende Anlieferung zur Migros (Baubereich B) ist gemäss dem Richtprojekt nicht mehr wie bisher rückseitig, sondern an der Baltenswilerstrasse und in unmittelbarer Nähe des Fussgängerüberganges vorgesehen. Daher ist darauf zu achten, dass möglichst geringe optische Beeinträchtigungen im öffentlichen Strassenraum entstehen. Anzustreben ist eine weitgehend geschlossene, aber ansprechende Fassade gegenüber der Strasse mit baulichem Abschluss (z.B. Rolltor).
Die Anlieferung zum Coop (Baubereich A) erfolgt über die Breitstrasse senkrecht zu dieser. Sie ist ebenfalls in das Gebäude integriert. Auch hier ist eine möglichst unauffällige Integration anzustreben.

Dorfplatz

Der Dorfplatz ist als nutzungsneutrale Fläche mit einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Einer zweckmässigen und dauerhaften Belagsgestaltung kommt ebenso hohe Bedeutung zu wie der optischen Erscheinung. Der Dorfplatz soll zum Verweilen einladen. Daher soll er gute Aufenthaltsqualitäten aufweisen (z.B. Sitzgelegenheiten, Schatten, Wasserspiel, Pavillon mit Café) und im Hinblick auf Veranstaltungen mit den nötigen Elektro- und Wasseranschlüssen ausgestattet sein.

Im Zusammenhang mit der Detailgestaltung der Platzfläche soll geprüft werden, ob der Standort des ehemaligen Bahnhofgebäudes als lokalhistorischer Bezug sichtbar gemacht werden kann (z.B. Belagsgestaltung).

Gleiswegbereich

Entlang dem ehemaligen Bahngelände ist eine öffentliche Fuss- und Radverbindung anzulegen. Mit gezielten gestalterischen Eingriffen soll in diesem gut frequentierten Gleiswegbereich ein Bezug zur ehemaligen Bahnlinie hergestellt werden. Dies soll primär durch eine Reihe mit grosskronigen Bäumen erreicht werden. Eine rhythmisch angeordnete Beleuchtung, Belagswechsel oder andere Gestaltungsmittel können das ehemalige Trassée akzentuieren. Im Übrigen lässt der Gestaltungsplan auch weitere Bepflanzungen zu, schreibt sie aber nicht vor.

Beleuchtung

Einer ansprechenden und zweckmässigen Beleuchtung kommt grosse Bedeutung zu, damit das Sicherheitsempfinden gefördert und die Identität des Ortes auch in der Dunkelheit gestärkt werden kann. Es empfiehlt sich, auf der Grundlage des Richtprojektes ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und dieses fachmännisch umzusetzen. Dabei ist auch der Parkierung in der Tiefgarage die entsprechende Beachtung zu schenken.

Mässig störende Nutzungen

3.8 Lärmschutz

Die Nutzweise ist in den Kernzonenvorschriften nicht näher festgelegt. Es wird nur zwischen Gebieten mit mässig störenden und nicht störenden Betrieben unterschieden. Dies bedeutet, dass grundsätzlich alle kernzonengebühlichen Nutzweisen zulässig sind, sofern sie den entsprechenden Immissionsgrad beachten.

Das Planungsgebiet umfasst grösstenteils Kernzonenflächen (Empfindlichkeitsstufe ES III), bezieht jedoch im Osten auch einen kleineren Teil der Wohnzone W2D (ES II) mit ein. In Ziff. 7.1 der GP-Bestimmungen ist für den gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplanes die Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Dies bedeutet, dass überall mässig störende Betriebe zulässig sind und die Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts einzuhalten sind. Für gewerbliche Nutzungen gelten um 5 dB (A) höhere Grenzwerte.

Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Kritisch sind namentlich lärmempfindliche Räume von Wohnungen im näheren Bereich der Baltenswilerstrasse. Die Baltenswilerstrasse weist in der Strassenachse einen Emissionspegel von 79.4 dB(A) am Tag und von 69.2 dB(A) in der Nacht auf. Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind somit in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume Pegelreduktionen im Ausmass von 14.4 dB(A) tags und 14.2 dB(A) nachts erforderlich.

Kein Dispens

Ein Überschreiten der Immissionsgrenzwerte mittels Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV ist ausgeschlossen, weil der Errichtung der möglichen Gebäude kein überwiegendes öffentliches Interesse zukommt.

3.9 Etappierung

Erste und zweite Etappe

Zusammen mit einer ersten Bebauungsetappe ist zwingend die Tiefgarage mit der Rampe ab Baltenswilerstrasse sowie der darüberliegende Dorfplatz zu realisieren. Auch ein allfälliger Kreislauf ist in der ersten Etappe zu erstellen. Im Übrigen ist die Etappierung nicht vorgegeben. Denkbar sind folgende Szenarien:

- Tiefgarage/Dorfplatz + Coop (Baubereiche A und C)
- Tiefgarage/Dorfplatz + Migros (Baubereiche B und C)
- Tiefgarage/Dorfplatz + Migros + Coop (Baubereiche A-C)

Eine allfällige Etappierung ist zusammen mit dem ersten Baugesuch zu definieren und die technischen Schnittstellen zwischen den jeweiligen Projekten sind aufeinander abzustimmen.

3.10 Weitere Bestimmungen

Energie

Bei öffentlichen Bauten und Anlagen und solchen mit grossem Publikumsaufkommen hat eine nachhaltige Energielösung Vorbildcharakter. Minergie entspricht in hohem Masse den Grundsätzen der Nachhaltigkeit: höherer Komfort, verbesserte Werterhaltung und niedrigere Energiekosten. Diese Eigenschaften tragen in Verbindung mit einer überzeugenden Konzeption in zeitgemässer Architektur wesentlich zu einer qualitativ vollen Zentrumsüberbauung bei.

Neubauten haben die Minergie-Anforderungen gemäss Norm SIA 380/1 2009 zu erfüllen. Die Gebäude müssen jedoch nicht zertifiziert werden. Wesentlich ist ein entsprechend günstiges Heizöl-Äquivalent pro Quadratmeter Nutzfläche.

Das Richtprojekt sieht vor, zur Wärmeerzeugung für die beiden Grossverteiler die Abwärmenutzung der gewerblichen Kältemaschinen zu nutzen.

Behindertengerechtigkeit

Der Dorfplatz, die Tiefgarage und die Grossverteiler sind vollständig behindertengerecht auszubilden. Alle Wohnungen, allfällige Gewerbenutzungen sowie die Dachgärten sind ebenfalls für Menschen im Rollstuhl zugänglich zu machen. Zur Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes sind nachstehenden Richtlinien und Normalien zu beachten:

- Norm SN 521 500, Behindertengerechtes Bauen
- Empfehlung Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Ausgabe 1992

Hochwasserschutz

Grundlage für die Gefahrenkartierung Hochwasser ist im Kanton Zürich das kantonale Wasserwirtschaftsgesetz (WWG). Gemäss § 22 WWG sind die Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenbereiche bei planungsrechtlichen Festlegungen und baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Der Regierungsrat hat mit Verfügung Nr. 1189 vom 7.5.2004 die Gefahrenkarte für die Gemeinde Bassersdorf festgelegt. Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt zu einem grossen Teil im „blauen Bereich“ (mittlere Gefährdung, Gebotsbereich), d.h. die Auftretenswahrscheinlichkeit eines Hochwassers wird als hoch und die Schadensintensität als mittel eingestuft. Eine hohe Auftretenswahrscheinlichkeit bedeutet, dass ein Hochwasserereignis statistisch alle 30 Jahre oder häufiger zu erwarten ist.

Gemäss Abflusstiefenplan liegen die Koten des Überflutungswasserspiegels bei einem hundertjährigen Ereignis bei ca. 460.50 (Alter Bahnhof), 459.20 (Bahnhof-/Dorfstrasse) und 459.55 m ü.M. (heutige Einfahrt Migros-Tiefgarage). Bei der Projektierung der Gebäude ist deshalb darauf zu achten, dass Gebäudeeingänge, Tiefgaragenrampen etc. wenn möglich über diesen Koten liegen. Im Baubereich A ist eine Erdgeschosskote von 460.00 m ü.M. vorgesehen.

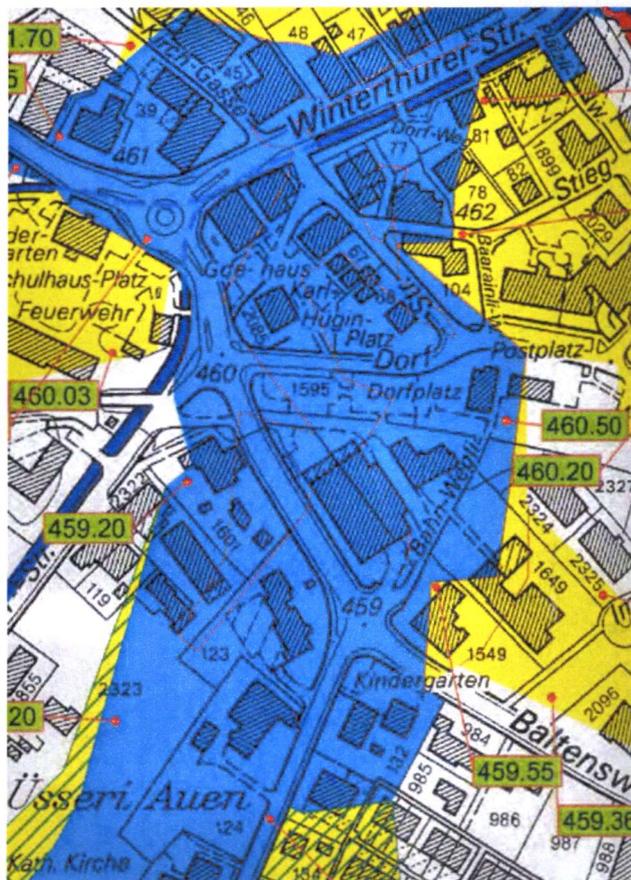


Bild Gefahrenkarte mit Abflusstiefen

Gemäss Mitbericht des AWEL wäre eine Anhebung der Bauten auf eine hochwassersichere Kote nicht zweckmässig, weil dadurch die Bereiche nördlich des Gestaltungsplangebietes überschwemmt würden. Es muss daher ein Abflusskorridor freigehalten werden, der das Wasser im Ereignisfall kontrolliert über das Gestaltungsplangebiet leitet und abfliessen lässt. Die Höhenkoten von Gebäudeöffnungen wie Eingänge, Lichtschächte oder Tiefgaragenabfahrten sind dem Abflussverhalten im Falle eines Hochwasserereignisses anzupassen. Diese Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Bei der Festlegung der Massnahmen ist der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen. Weiter ist bei der Beurteilung der einzelnen Massnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der Gestaltungsplan einen ortsbaulich sehr exponierten Dorfteil betrifft, bei welchem der Einordnung und Gestaltung der Gebäude und der Umgebung der grösste Stellenwert zukommt. Die Interessen- und Verhältnismässigkeitsabwägung hat im Baubewilligungsverfahren anhand der konkreten Projekte zu erfolgen.

4. Ergänzende Hinweise

Strassen

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die Baltenswilerstrasse, die eine Hauptverkehrsstrasse (HVS) ist und auf welcher die Radroute 759 verläuft. Im Norden grenzt der Perimeter des Gestaltungsplanes an die nationale Veloroute 808. Die durchschnittliche tägliche Verkehrslast auf der Baltenswilerstrasse beträgt ca. 20'000 Fahrzeuge. Gemäss Kantonalem Richtplan ist die Realisierung der HLS-Verbindung Glattalautobahn vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll die Baltenswilerstrasse abklassiert werden.

Der Gestaltungsplan wurde mit dem Tiefbauamt vorbesprochen und entsprechend formuliert. Es sind Projekte zur Strassengestaltung und Verkehrslenkung in Arbeit. Diese werden nach Strassengesetz abgewickelt und deren Realisierung (z.B. Kreisel) wird zeitlich auf die Umsetzung des Gestaltungsplanes abgestimmt. Das Tiefbauamt hat der vorliegenden Lösung im Grundsatz zugestimmt. Gemäss Vorprüfungsbericht ist die Detailplanung der Verkehrserschliessung für die Baubereiche B und C zwingend mit dem Strassenprojekt abzustimmen und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr (AfV) zu verfeinern und zu optimieren. Im Rahmen der Zentrumsüberbauung ist in Absprache mit dem AfV der Nachweis einer verkehrstechnisch nachhaltig funktionierenden Gesamtlösung unter Einschluss der Verkehrserschliessung für den Baubereich A zu erarbeiten.

Eine verkehrstechnische Voruntersuchung vom Mai 2009 zeigt auf, dass eine Lösung mit Kreisel zweckmässig ist, wenn sie sowohl beim bestehenden Löwenkreisel als auch beim neuen Dorfplatzkreisel mit einer Busbevorzugung mittels Lichtsignalsteuerung verknüpft wird.

Abfallwirtschaft

Das Plangebiet war im Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) mit dem Eintrag Nr. U.52 betroffen. Dieser rührt von einem Ölunfall im Jahre 1979 her, als auf einer Baustelle 80 l Hydrauliköl ausliefen. Dieser Eintrag wurde im Rahmen der Überführung des VFK in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) gelöscht. Auf eine weitere Prüfung der altlastenrechtlichen Situation kann im Gestaltungsplanverfahren verzichtet werden.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich rund 7 m unter dem Dorfplatz in einer Höhenlage von 452.70 – 454.10 m ü.M. Der Hochwasserspiegel liegt rund 1 m höher. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 WWG und Ziff. 1.5.3 Anhang BVV eine Bewilligung erforderlich.

Öffentliche Gewässer	Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes befinden sich keine Öffentlichen Gewässer.
Abwasser	Die Entwässerung hat sich grundsätzlich nach dem 2002 genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Bassersdorf zu richten. Die Grundstücksentwässerung hat gemäss Norm SN 592 000 „Liegenschaftsentwässerung“ von 2002 zu erfolgen. Im weiteren ist für die Regenwasserentsorgung die BUWAL-Wegleitung „Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen“ von 2002 und die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ vom November 2002 zu beachten. Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A. Laut GEP befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in einer Zone mit anzustrebender Versickerung. Somit ist eine Versickerung zu prüfen und falls möglich ein entsprechendes Projekt auszuarbeiten und mit dem AWEL zu besprechen.
Wasserversorgung	Das Gestaltungsplangebiet ist trink-, brauch- und löschwasser-mässig erschlossen. Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz, einschliesslich der Standorte für Überflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen.
Ortsbild	<p>Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat im Vorprüfungsbericht vom 30.7.2009 festgehalten, dass der Gestaltungsplan mit seinen vorgesehenen Gesamthöhen entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtes auf die Vereinbarkeit mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu prüfen ist. Das ARV kommt ausdrücklich zum Schluss, dass sich keine Widersprüche gegenüber dem ISOS ergeben, zumal dieses die Ortsteile Bassersdorf und Baltenswil lediglich als von lokaler Bedeutung einstuft und keine Aussagen zu schutzwürdigen Elementen in diesen beiden Ortsteilen macht. Entsprechend der Einstufung im ISOS ist Bassersdorf im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbild von überkommunaler Bedeutung nicht aufgeführt.</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet liegt in einer Randlage der Kernzone. Die bestehende Bebauung weist in seiner Ausgestaltung weder für sich noch im Zusammenhang mit der übrigen Kernzone Qualitäten auf, die es zu erhalten gilt. Daher ist eine zeitgemässe Neuentwicklung dieses Kernzonenteils mit stärkerer Ausrichtung auf einen Zentrumscharakter erwünscht und auch vertretbar. Im Übrigen hat eine ausgewiesene Fachjury mit Architekten, Stadtplanern und weiteren Experten die Projektidee ausdrücklich als ortsbildverträglich gewürdigt.</p>

5. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen Ausprägungen zu erwarten

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für einen verkehrssarmen und attraktiven Dorfplatz geschaffen. Mit den beabsichtigten Massnahmen wird das Dorfzentrum ortsbaulich akzentuiert und die Identität gestärkt. Das Mikroklima wird mit den Baumpflanzungen und der Pflicht, Flachdächer zu begrünen, nicht geschwächt. Dem Gebot der nachhaltigen Bauweise und Energielösung wird mit dem Minerergie-Standard Rechnung getragen.

Langfristig werden trotz der gesteigerten Nutzungsmöglichkeiten keine Verschlechterungen der Luftqualität oder der Lärmsituation durch die neuen Bauvorhaben erwartet. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze im Bereich der Wertstoffsammelstelle werden durch die unterirdischen Parkplätze unter dem Dorfplatz substituiert und auf kürzestem Weg von und zur Baltenwilerstrasse gelenkt. Die Wohnquartiere werden vom Parksuchverkehr entlastet. Das Parkplatzangebot ist der Lage im Zentrum unter Berücksichtigung des näheren Umfeldes angemessen. Zudem werden die Parkplätze bewirtschaftet.

Die Einhaltung des Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Im nördlich angrenzenden Quartier (Dorfstrasse-Stiegweg-Poststrasse) besteht eine Begegnungszone, welche die Luft- und Lärmsituation verbessert hat und die Wohnqualität allgemein erhöht. Diese Begegnungszone soll im Zuge der Bebauung nach Osten bis zur Strasse Im Lindenacher erweitert werden.

Die geplanten neuen Bauten am Dorfplatz entsprechen nicht mehr dem Baustil traditioneller Kernzonenbauten, sondern bilden mit ihren bis zu sieben Geschossen zeitgemässe Architekturösungen in Zentrumslagen. Der bauliche Akzent ist Ausdruck eines neuen Selbstbewusstseins und mit Merkpunktfunktion im Ortskern. Der grosszügige Dorfplatz trennt und verbindet die kleinmasstäblichen Bauten der Kernzone mit den grossvolumigen Neubauten. Damit entsteht anstelle der heutigen unbefriedigenden Situation eine neue städtebauliche Qualität. Aus dem Gestaltungsplan ergeben sich keine Widersprüche zum ISOS.

Summarisch kann festgestellt werden, dass mit den geplanten Bauten und Anlagen weder das Orts- noch das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Auch werden keine umweltrelevanten Aspekte nachteilig verändert.

6. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage

Der öffentliche Gestaltungsplan muss gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage erfolgt vom 12.6.2009 bis 12.8.2009. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen drei Einwendungen mit insgesamt zwölf Anträgen ein. Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft, konnte sich jedoch der Meinung der Einwender nicht anschliessen. Die Ablehnung von Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem „Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen“ zu begründen. Dieser Bericht ist zusammen mit dem Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Zürcher Planungsgruppe Glattal (Regionalplanung) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG (Regionalplanung) hat am 8.7.2009 zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Sie stellt fest, dass die Zentrumsüberbauung mit Dorfplatz eine attraktive Aufwertung des Ortszentrums im Sinne des regionalen Richtplans und des Leitbildes Glattal erlaubt. Die Gemeinden Dietlikon und Lindau haben im zustimmenden Sinne vom Gestaltungsplan Kenntnis genommen. Die Stadt Kloten verzichtet auf die Einreichung einer Stellungnahme zum Gestaltungsplan, weil sie durch diesen nicht tangiert wird. Von den Nachbargemeinden Wangen-Brüttisellen und Nürensdorf sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Vorprüfung

Der Öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz wurde durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft. Das ARV stellt im Vorprüfungsbericht vom 30.7.2009 fest, dass das vorliegende Konzept zweckmässig ist und den übergeordneten raumplanerischen Zielen entspricht. Insbesondere hält das ARV fest, dass sich zu den Bauvorschriften und zum Situationsplan keine Einwände ergeben.

Zahlreiche Hinweise in den Mitberichten sind in den vorliegenden Erläuternden Bericht eingeflossen, namentlich zu den Aspekten Ortsbild, Hochwassersicherheit, Grundwasser, Lufthygiene und Verkehrserschliessung.

Die von der Fachstelle Lärmschutz (FALS) verlangte und vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) empfohlene obere Begrenzung der Zahl der Parkplätze wurde in den Bestimmungen und dem Erläuternden Bericht berücksichtigt. Die gemäss öffentlicher Auflage vorgesehene Anzahl Abstellplätze wurde als Maximalwert festgelegt.

Gemeindeversammlung

Der Öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz wurde von der Gemeindeversammlung am 22.10.2009 festgesetzt. Gleichzeitig wurde der am 14.3.2006 festgesetzte gleichnamige Gestaltungsplan aufgehoben.

Nach der Festsetzung ist der Öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz durch die Baudirektion zu genehmigen.

7. Fazit

Gestaltungsplan ist zweckmässig

Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.