



VERFÜGUNG

vom 4. August 2010

Oberglatt. Privater Gestaltungsplan «Fräflig»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung von Oberglatt hat am 24. September 2009 dem privaten Gestaltungsplan «Fräflig» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommissionen vom 18. Februar 2010 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 31. März 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. März 2010 ersucht die Gemeinde Oberglatt um Genehmigung der Vorlage.

Der rund 7 ha umfassende Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberglatt (RRB Nr. 3328 vom 3. November 1993) in der fünfgeschossigen Industriezone I5. Mit dem Gestaltungsplan sollen die Erschliessung, das massgebende Terrain sowie geänderte Nutzungsbestimmungen festgelegt werden. Namentlich werden drei Anschlüsse des Strassennetzes („Egelsee“, „Breitbüel“, Wehntalerstrasse), Anschlusspunkte für einen Fussweg, für das Schmutzwasser, für das Meteorwasser und für das Trinkwasser sowie ein Anschlussrecht für die benachbarten Liegenschaften festgelegt.

Zudem soll die Bestimmung gemäss Art. 28 der Bau- und Zonenordnung, wonach Betriebe der Gütergrossverteilung, des Transports oder Lagerbetriebe, welche eine überbaute Fläche von mehr als 1'500 m² aufweisen, ausgeschlossen sind, für den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes aufgehoben werden. Bezüglich Verkehr wird die maximale Anzahl Parkplätze für Personenwagen bei 500 festgelegt. Gleichzeitig dürfen durch die bauliche Nutzung des Gestaltungsplanperimeters und des angrenzenden Industriegebiets „Egelsee“ in Niederhasli gesamthaft maximal 600 LKW-Fahrten und 1'500 PW-Fahrten pro Tag (DTV) induziert werden.

Für Dienstleistungsnutzungen stehen im gesamten Perimeter maximal 150'000 m³ Baumasse zur Verfügung. Einkaufszentren und Grosszentren im Sinne von § 5 Besondere Bauverordnung II sind ausgeschlossen. Freiflächen sind überwiegend als Ruderalflächen

oder als Magerwiesen zu gestalten. Der Gestaltungsplan nimmt damit Rücksicht auf das westlich angrenzende Naturschutzgebiet entlang der Bahngleise.

Durch die Aufhebung von Art. 28 Bau- und Zonenordnung werden im Gestaltungsplanperimeter auch grossflächige Betriebe zugelassen. Mit der Einschränkung der zulässigen Fahrtenzahl, der Anzahl Parkplätze sowie mit dem Ausschluss von grösseren Verkaufsflächen wird sichergestellt, dass das Areal auch in Zukunft schwergewichtig für gewerblich-industrielle Nutzungen verwendet wird.

Im Plan 1:1000 ist im südöstlichen Bereich eine Perimeterabgrenzung in Abhängigkeit einer Rodungsbewilligung festgelegt („Perimeter, eventualiter bei Nicht-Genehmigung Waldrodung“). Zum Zeitpunkt als die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zugestimmt hat, waren zwei Rekurse gegen den baurechtlichen Entscheid für eine Verlängerung der Gleisanlage (BG-Nr. 2008-0019) und eine damit zusammenhängende forstrechtliche Bewilligung für Bauten im Waldabstandsbereich (BVV 08-2388) bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich hängig. Die Erläuterungen im Bericht nach Art. 47 RPV geben den Sachverhalt zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans nicht korrekt wider. Mit Präsidialverfügung vom 11. Dezember 2009 hat die Baurekurskommission die Verfahren als durch Rückzug der Rekurse erledigt abgeschlossen, womit die genannten Bewilligungen rechtskräftig wurden. Mit Schreiben vom 27. Juli 2010 erteilte die Baubehörde Oberglatt für die Verlängerung des bestehenden Anschlussgleises auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1745 Baufreigabe mit Vorbehalt.

Der Gestaltungsplan mit den zwei unterschiedlichen Perimeterabgrenzungen umfasst sowohl die Rodungs- als auch die Aufforstungsfläche, diese sind aber nicht als solche bezeichnet. Gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921) bedarf der Einbezug von Wald in Nutzungspläne einer Rodungsbewilligung. Der Perimeter muss diese Rechtsvorgabe berücksichtigen. Er ist daher so zu legen, dass er keinerlei Wald umschliesst und ist gemäss der verlangten Ersatzaufforstung abzugrenzen. Im Plan 1:1000 entspricht dies der ausgezogenen gelben Linie. Der Legendenpunkt „Perimeter, eventualiter bei Nicht-Genehmigung Waldrodung“ kann aufgrund des Dargelegten nicht mehr berücksichtigt werden. Hiervon ist Vormerk zu nehmen.

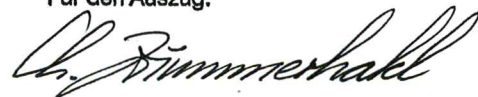
Die Akten bestehend aus dem Plan 1:1000, den Gestaltungsplanbestimmungen, dem Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Fräflig», welchem die Gemeindeversammlung Oberglatt am 24. September 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'608.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V 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 Oberglatt 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 nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Oberglatt (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon (Rechnungsadressat).

Zürich, den 4. August 2010
100437/Oth/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Fräflig

Situation 1 : 1000

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 24. Sep. 2009

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. AUG. 2010

BDV Nr. 79110

Für die Baudirektion

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Datum: 23. Juni 2009

Mit ihrer Unterschrift geben die Grundeigentümer der Parzellen ihr Einverständnis zu den vorstehenden Vorschriften zum Gestaltungsplan "Fräflig" in Oberglatt.

Parz. Kat.-Nrn.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
31, 32, 35, 1725 (33), 1726 (34)	Eberhard Bau AG vertreten durch Heinrich Eberhard	21.5.09	
Miteigentümer 32	Tanklager an der Glatt AG	11.11.09	
	Tamoi S.A.	22.10.09	
	Schweizerische Bundesbahnen SBB	21.9.09	

Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern
Immobilien, Erwerb und Verkauf
Postfach
8021 Zürich

Nachführungsstand AV-Daten 28.11.08
Daten Topographie Schliess ITI AG, 26.11.08

Auftrags-Code:	22.02.0012	Format:	45/63	Plan-Nr.:	2009 -1	
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum	Revisionshinweise
-	Dez. 2008	23.06.09	Bu	CEb		
A						

Urdorf\Planung GI\Private\GP Fräflig\CAD V8\gp sit.dgn

Legende Festlegungen

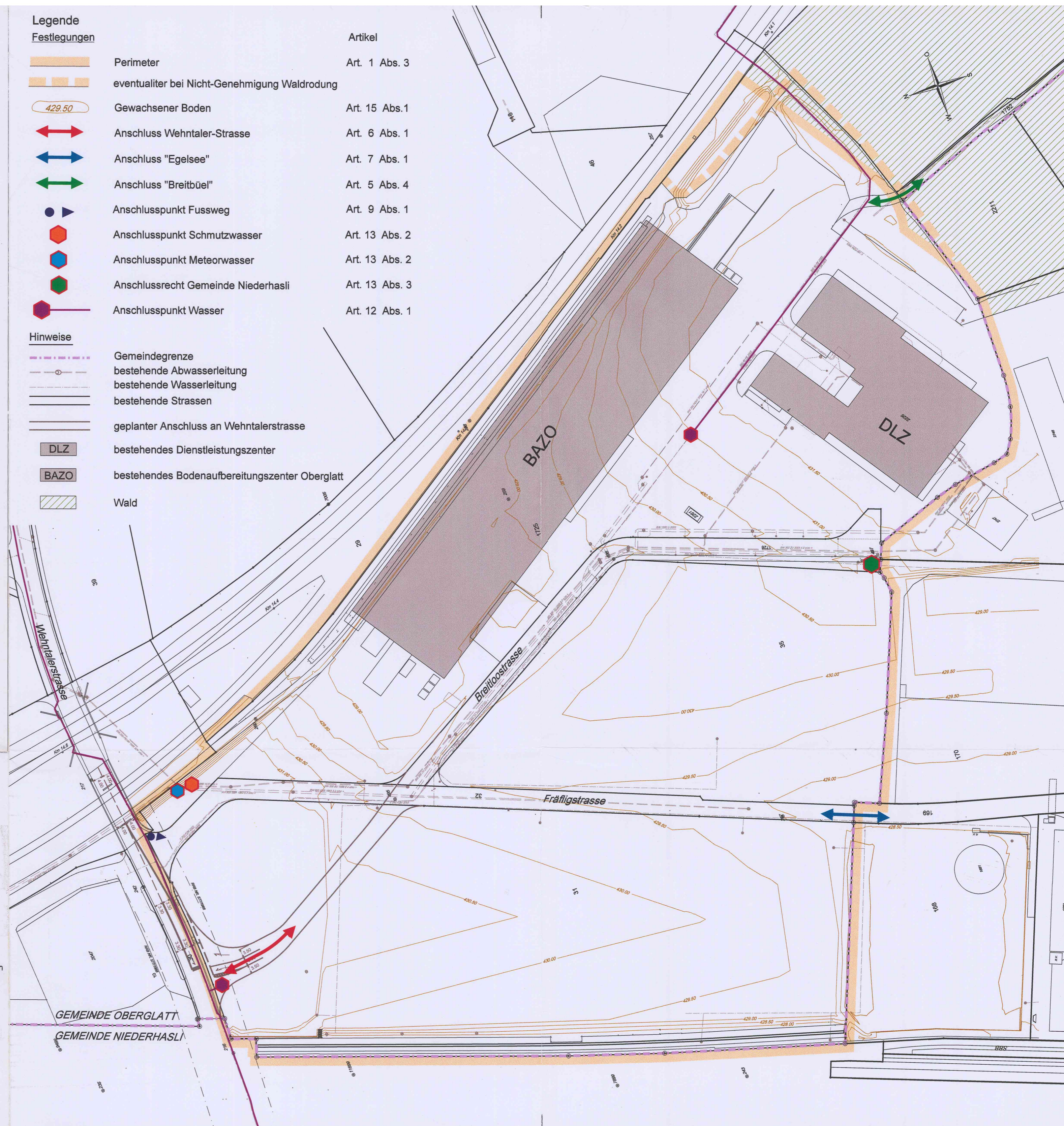
- Perimeter
- eventualiter bei Nicht-Genehmigung Waldrodung
- Gewachsener Boden
- Anschluss Wehntaler-Strasse
- Anschluss "Egelsee"
- Anschluss "Breitbühl"
- Anschlusspunkt Fussweg
- Anschlusspunkt Schmutzwasser
- Anschlusspunkt Meteorwasser
- Anschlussrecht Gemeinde Niederhasli
- Anschlusspunkt Wasser

Hinweise

- Gemeindegrenze
- bestehende Abwasserleitung
- bestehende Wasserleitung
- bestehende Strassen
- geplanter Anschluss an Wehntalerstrasse
- bestehendes Dienstleistungszentrum
- bestehendes Bodenaufbereitungszentrum Oberglatt
- Wald

Artikel

- Art. 1 Abs. 3
- Art. 15 Abs.1
- Art. 6 Abs. 1
- Art. 7 Abs. 1
- Art. 5 Abs. 4
- Art. 9 Abs. 1
- Art. 13 Abs. 2
- Art. 13 Abs. 2
- Art. 13 Abs. 3
- Art. 12 Abs. 1





**Kanton Zürich
Gemeinde Oberglatt**

Privater Gestaltungsplan

«Fräflig»

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **24. Sep. 2009**

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. AUG. 2010

BDV Nr. 79110

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: 23. Juni 2009

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- Zweck** ¹ Der private Gestaltungsplan berücksichtigt die veränderten Verhältnisse im Industriegebiet «Fräflig» und bezweckt eine angemessene Nutzung der Industriezone.
- Bestandteile** ² Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan *Nr. 2009_1* vom 23.06.2009 im Massstab 1:1'000 zusammen.
- Geltungsbereich** ³ Der im Plan *Nr. 2009_1* eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

Art. 2 Ergänzendes und vorgehendes Recht

- Ergänzendes Recht** ¹ Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung zur fünfgeschossigen Industriezone.
- Vorgehendes Recht** ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 3 Nutzweise

- Aufhebung der Flächenbeschränkung** ¹ Die Beschränkung gemäss Art. 28 BO, wonach bestimmte Betriebe eine überbaute Fläche von 1'500 m² nicht überschreiten dürfen, wird aufgehoben.
- Verkehrsbeschränkung** ² Bei verkehrsrelevanten Bauten ist im Baubewilligungsverfahren mit einer Verkehrsprognose nachzuweisen, dass durch die bauliche Nutzung des Planungsperimeters und des angrenzenden Industriegebietes «Egelsee» (Gemeinde Niederhasli) gesamthaft maximal 600 LKW-Fahrten und 1'500 PW-Fahrten pro Tag (DTV) induziert werden.
- Schwerindustrie** ³ Grossbetriebe der Eisen- und Stahlindustrie sowie die Schwerchemie sind innerhalb des ganzen Gestaltungsplanperimeters ausgeschlossen.
- Dienstleistungsbetriebe** ⁴ Im gesamten Perimeter stehen maximal 150'000 m³ Baumasse für Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung.
- Verkaufsgeschäfte** ⁵ Einkaufszentren und Grosszentren im Sinne von § 5 der Besonderen Bauverordnung II sind nicht zulässig.

Art. 4 Bauweise Neubauten

Begrünung ¹ Alle dafür geeigneten Dachflächen sind extensiv zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

C VERKEHRERSCHLIESSUNG

Art. 5 Private Erschliessung

Erschliessung GP-Perimeter ¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird durch die Bauherrschaft mit Privatstrassen erschlossen. Bestehende Erschliessungsstrassen können in Absprache mit der Gemeinde umgelegt bzw. rückgebaut werden.

Erschliessungsanforderungen ² Die Privatstrassen sind nach den einschlägigen Normen auszubilden.

Fahrwegrecht ³ Auf sämtlichen Privatstrassen wird den öffentlichen Diensten das Fahrwegrecht gewährt.

Anschluss «Breitbüel» ⁴ Die Durchfahrt von der Wehntalerstrasse zum im Plan *Nr. 2009_1* gekennzeichneten Anschlusspunkt «Breitbüel» für Kehrriktwagen, Tankfahrzeuge, Umzugs- und Holztransporter, u.ä. ist gestattet.

Unterhalt ⁵ Unterhalt der Privatstrassen ist Sache der Eigentümer.

Winterdienst ⁶ Der Winterdienst auf den Privatstrassen wird durch die Gemeinde ausgeführt.

Art. 6 Anschluss Wehntaler-Strasse

Anschluss Fräflig-/ Wehntaler-Strasse ¹ Die Zu- und Wegfahrt bei der Wehntaler-Strasse erfolgt über einen einzigen Anschluss an der im Plan *Nr. 2009_1* gekennzeichneten Stelle. Dieser Anschluss muss parallel mit dem ersten Neubau (Hochbau) erstellt werden und ersetzt den bisherigen Anschluss.

Anforderung Einmündungsbereich ² Der Einmündungsbereich der geplanten Fräfligstrasse hat auf einer Länge von mindestens 30 Metern zwei Ausfahrspuren sowie eine Einfahrspur aufzuweisen. Allfällige Trennflächen können überfahrbar ausgebildet werden. Auf der Wehntaler-Strasse ist der Knoten mit einem Links-Abbieger von genügender Länge auszubilden.

Kostentragung ³ Die Kosten für die Anpassung des Anschlusses an die Wehntaler-Strasse sind durch den Verursacher zu tragen. Ebenso ist das dafür benötigte Land vom Verursacher abzutreten.

Art. 7 Anschluss und Hauptverbindung «Egelsee»

- Anschluss «Egelsee»** ¹ Die Erschliessung des Industriegebiets «Egelsee» (Gemeinde Niederhasli) erfolgt über den im Plan *Nr. 2009_1* bezeichneten Anschlusspunkt «Egelsee». Der Anschluss ist jederzeit zu gewährleisten.
- Hauptverbindung «Egelsee»** ² Zwischen den Anschlüssen «Egelsee» und «Wehntaler-Strasse» ist im Rahmen des definitiven Erschliessungsprojektes eine möglichst direkte Hauptverbindung «Egelsee» zu deklarieren.
- Dimension** ³ Die Hauptverbindung ist auf das Kreuzen zweier Lastwagen auszulegen.
- Strassenname** ⁴ Die Hauptverbindung ist als Fräfligstrasse zu bezeichnen.

Art. 8 Strassenabstände

- Wehntaler-Strasse** ¹ Gegenüber der Wehntaler-Strasse gilt für ober- und unterirdische Bauten ein Strassenabstand von 6.0 Metern
- Hauptverbindung gemäss Art. 7 Abs. 2** ² Bei der Hauptverbindung ist für oberirdische Bauten und Bauteile ein Strassenabstand von 6.0 Metern und für unterirdische Bauten und Bauteile ein Strassenabstand von 2.5 Metern einzuhalten.

Art. 9 Fusswegverbindungen

- Fusswege** ¹ Entlang der Hauptverbindung gemäss Art. 7 Abs. 2 ist mit dem Erschliessungsprojekt ein Fussweg zu erstellen und an den im Plan *Nr. 2009_1* eingetragenen Anschlusspunkt anzuschliessen.
- ² Ausserdem ist das Dienstleistungszentrum (DLZ) mit einem Fussweg zu erschliessen.
- ³ Sämtliche Fusswege sind auf eine minimale Breite von 2.0 Metern zu dimensionieren.

D PARKIERUNG

Art. 10 Oberirdische Parkplätze

Oberirdische PP ¹ Oberirdische Parkplätze sind sickerfähig auszubilden.

Art. 11 PW-Parkplätze

PW-Parkplätze ¹ Die Parkierung für Personenwagen ist auf total 500 PW-Parkplätze für den gesamten Planungsperimeter beschränkt.

² Der Mindest-Parkplatz-Bedarf ist nach folgender Massgabe zu ermitteln:

	<i>Beschäftigte</i>	<i>Besucher</i>
<i>Dienstleistungssektor</i>	1 PP / 150 m ² GF	1 PP / 500 m ² GF
<i>Industrie</i>	1 PP / 500 m ² GF	1 PP / 2'000 m ² GF

E VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Art. 12 Wasserversorgung

Umlegung ¹ Die öffentliche Wasserleitung samt Signalkabel der Gemeinde Oberglatt kann zwischen den im Plan Nr. 2009_1 gekennzeichneten Anschlusspunkten in Absprache mit der Gemeinde umgelegt werden, sofern sie auf der ganzen Länge zugänglich bleibt.

² Die Kosten einer allfälligen Umlegung trägt der Verursacher.

Anmerkung im Grundbuch ³ Das Ringsystem ist jederzeit aufrecht zu erhalten. Im Grundbuch ist ein entsprechendes Durchleitungsrecht anzumerken.

Art. 13 Kanalisation

Privatisierung ¹ Sämtliche bestehenden Kanalisationsleitungen (Schmutz- und Meteorwasser) innerhalb des Planungsperimeters und die Schmutzwasserleitung unter der Bahn samt dem Pumpwerk Fräflig (P2255) werden von der Gemeinde unentgeltlich abgetreten.

Anschluss an öffentliche Kanalisation ² Das Trennsystem ist beizubehalten und an den im Plan Nr. 2009_1 gekennzeichneten Anschlusspunkten anzuschliessen.

Anschlussberechtigung von Niederhasli ³ An der im Plan Nr. 2009_1 gekennzeichneten Stelle wird der Gemeinde Niederhasli eine Anschlussberechtigung von maximal 60 l/s gewährt.

F UMGEBUNG

Art. 14 Freifläche

Grundanforderung ¹ Von der erforderlichen Freifläche gemäss Art. 27 BO müssen 50% zusammenhängend und mindestens 3.0 Meter breit sein.

Ökologie ² Freiflächen sind überwiegend als Ruderalflächen oder als Magerwiese zu gestalten und mit ausschliesslich einheimischen Pflanzenarten zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Art. 15 Gewachsener Boden

Gewachsener Boden ¹ Als gewachsener Boden gilt das Terrain gemäss den im Plan Nr. 2009_1 dargestellten Höhenlinien.





Art. 16 Gestaltung

Begrünung ¹ Entlang der Hauptverbindung gemäss Art. 7 Abs. 2 ist auf der ganzen Länge eine Reihe geeigneter Strassenbäume zu pflanzen.

G SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 17 Inkrafttreten

Inkrafttreten ¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

<u>Parz. Kat.-Nrn.</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Datum</u>	<u>Unterschrift</u>
31, 32, 35, 1725 (33), 1726 (34)	Eberhard Bau AG, MARTIN vertreten durch Heinrich Eberhard	21.5.09	
Miteigentümer 32	Tanklager an der der Glatt AG	28.8.09	
	Tamoil S. A.	27.10.09	
	Schweizerische Bundesbahnen SBB	21.9.09	

Schweizerische Bundesbahnen SBB
Immobilien, Erwerb und Verkauf Postfach
8002 Dietikon

★★★★★

SWR Dietikon / Projektleiter Ch. Eberle



BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
BAU • GEOMATIK • UMWELT

KOMPETENT . PROFILIERT . NACHHALTIG

Lined area for text or drawing.

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. AUSGANGSLAGE: AUFTRAG UND PROJEKT	1
2. BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DEN KANTONALEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDEN (ART. 47 RPV).....	2
2.1 Siedlung und Landschaft	2
2.2 Verkehr.....	3
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Altlasten.....	7
2.5 Grundwasser / Gewässerschutz	8
2.6 Lärmschutz.....	8
3. VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION.....	9
4. ÖFFENTLICHE AUFLAGE.....	9
5. ERLÄUTERUNGEN DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN.....	10
5.1 Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile.....	10
5.2 Art. 3 Nutzweise	10
5.3 Art. 4 Bauweise Neubauten.....	11
5.4 Art. 5 ff. zur Verkehrserschliessung und Parkierung	11
5.5 Art. 12 ff. zur Versorgung und Entsorgung	14
5.6 Art. 14 Freifläche	15
5.7 Art. 15 Gewachsener Boden	15
5.8 Art. 16 Gestaltung	16
6. WEITERES VERFAHREN	16
 ANHANG & BEILAGE	
Anhang 1	Erschliessungsvariante A
Anhang 2	Erschliessungsvariante B
Anhang 3	Abschätzung des Verkehrsaufkommens während den Spitzenstunden
Anhang 4	Leistungsfähigkeitsberechnungen Knoten Fräflig- / Wehntaler-Strasse
Beilage 1	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1. AUSGANGSLAGE: AUFTRAG UND PROJEKT

Am 22. Oktober 2008 erteilte die Eberhard Bau AG, vertreten durch Heinrich Eberhard, der Sennhauser, Werner & Rauch AG den Auftrag, für das Areal der Eberhard Bau AG in Oberglatt einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Das Areal befindet sich in der Industriezone am westlichen Rand der Gemeinde Oberglatt, an der kommunalen Verbindungsstrasse (Wehntaler-Strasse) zwischen Niederhasli und Hofstetten, eingeklemt zwischen zwei Gleistrassen.

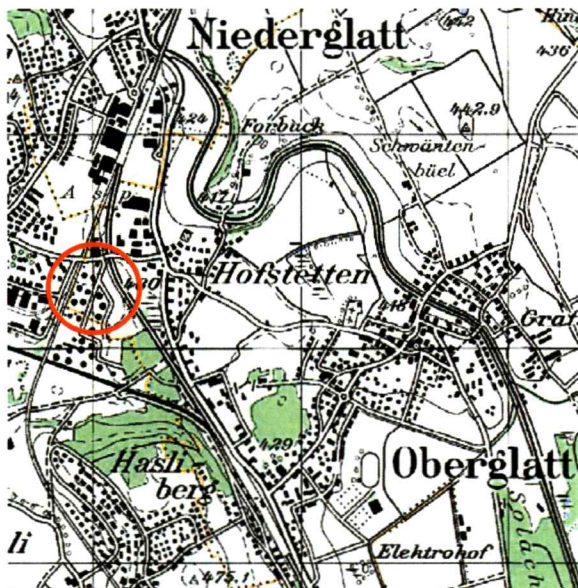


Abbildung 1: Lageplan



Abbildung 2: Planungsperimeter

Wie aus Abbildung 2 ersichtlich ist, handelt es sich beim Planungsperimeter um das ehemalige Tanklager in Oberglatt sowie um die Parzelle mit dem bestehenden Dienstleistungszentrum der Eberhard Bau AG (nachfolgend DLZ genannt). Die schemenhaft dargestellten Tanks auf Oberglatter Boden sind in den letzten Jahren vollständig rückgebaut worden. Die entsprechende Fläche soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die inhaltlichen Schwerpunkte des Gestaltungsplanes liegen in der Anpassung der Erschliessung, des gewachsenen Terrains und der bisherigen Nutzungsbestimmungen an die veränderten Verhältnisse:

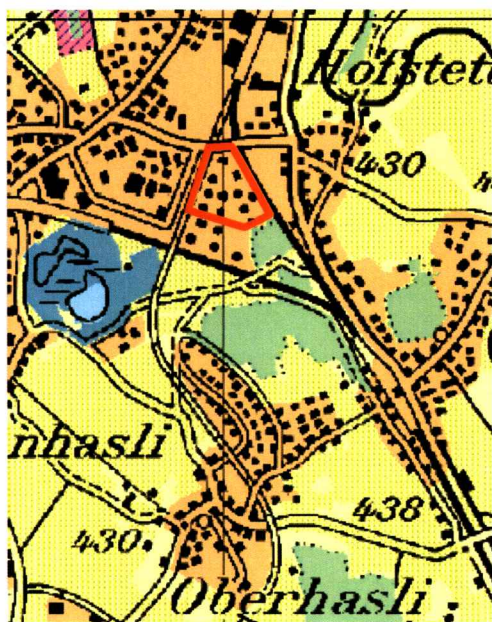
- Der Standort wird nicht mehr als Tanklager benötigt. Auch jenseits der Gemeindegrenze werden in den nächsten Jahren weitere Tanks rückgebaut werden.
- Die Eberhard Bau AG hat sich vor wenigen Jahren in Oberglatt mit einem Dienstleistungszentrum (DLZ) niedergelassen. Zudem hat sie bei der Gemeinde im Januar 2009 ein Baugesuch für eine Bodenaufbereitungsanlage (BAZO) eingereicht.
- Die Grundeigentumsverhältnisse haben sich vereinfacht. Die Eberhard Bau AG ist inzwischen Eigentümerin sämtlicher Parzellen des Planungsperimeters.

Aufgrund dieser Verhältnisse beschränkt sich der Private Gestaltungsplan – gestützt auf § 83 PBG - auf einzelne Anordnungen (Teilgestaltungsplan).

2. BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DEN KANTONALEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDEN (ART. 47 RPV)

Laut Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie die Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

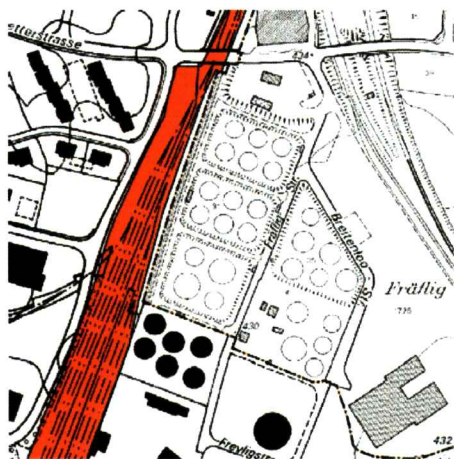
2.1 Siedlung und Landschaft



Der Planungsperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan mitten im Siedlungsgebiet (vg. Abbildung 3). Der regionale Richtplan «Unterland» (1997) weist überdies das Gebiet weiträumig als Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte aus.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberglatt weist das Gebiet einheitlich der fünfgeschossigen Industriezone I5 zu. Eine Umzonung der momentan grösstenteils brach liegenden Fläche liegt weder im Interesse der Gemeinde Oberglatt noch der Grundeigentümerin. Auch wäre eine Umzonung mit erheblichen Konflikten verbunden, da das Gebiet von stark belasteten Verkehrsachsen umgeben ist.

Abbildung 3: Kantonale Richtplankarte Siedlung und Landschaft



Ausserhalb des Planungsperimeters, bereits auf Boden der Gemeinde Niederhasli erstreckt sich das Naturschutzgebiet Nr. 2 „Biotop entlang Bahnlinie Adlibogen bis Rütisberg“ der Verordnung zum Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Niederhasli (BDV 685 / 30. 12. 1988, vgl. Abbildung 4). Es handelt sich sogleich um ein kantonales Fördergebiet für den ökologischen Ausgleich, weshalb mit dem Gestaltungsplan eine umsichtige Gestaltung der Frei- und Dachflächen gewährt wird (vgl. Abschnitte 5.3, 5.6 und 5.8).

Abbildung 4: Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

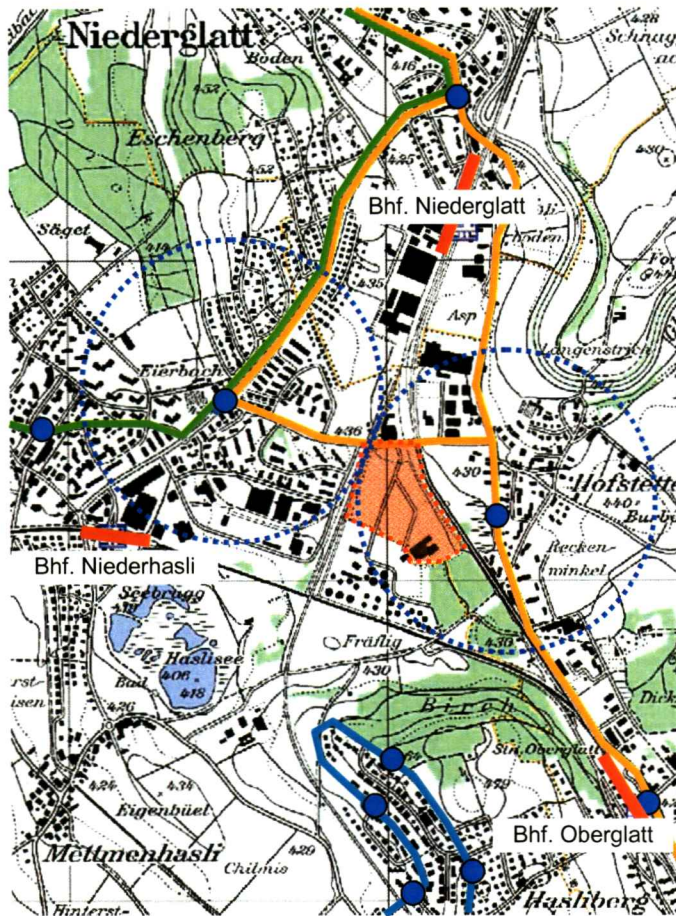


Abbildung 5: Angebot des öffentlichen Verkehrs

Aus Abbildung 5 ist die Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ersichtlich. Der Planungsperimeter liegt im Dreieck, welches durch die Bahnhöfe von Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli gebildet wird. Die beiden Buslinien Nrn. 510 und 525 bedienen u.a. die beiden Haltestellen «Adlibogen» in Niederhasli und «Mösli» in Oberglatt.

In der Abbildung ist um die beiden genannten Bus-Haltestellen jeweils ein blauer Kreis mit Radius von 500 Metern gelegt. Dies zeigt, dass der Perimeter für die geplante, hauptsächlich industrielle Nutzung (vgl. Abschnitt 5.2) ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Verbesserungen des ÖV-Angebots sind daher nicht notwendig.

2.2.2 Übergeordnetes Strassennetz

Im kantonalen Richtplan Verkehr vom 26. März 2007 sind keine besonderen oder einschränkenden Einträge vorhanden. Dies gilt ebenso für den regionalen Richtplan. Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an die Wehntaler-Strasse, welche als Gemeindestrasse die beiden Staatsstrassen «Kaiserstuhlstrasse» (Oberglatt) und «Mandachstrasse» (Niederhasli) verbindet. Die Grössenordnung der Verkehrsbelastung auf diesen Achsen stellt sich wie folgt dar:

Strasse	Fz/h (Tag/Nacht) ¹	Schwerverkehrsanteil (Tag/Nacht)	DTV
Kaiserstuhl-Strasse	700 – 900 / 130 - 160	8% / 2%	12'000 – 15'000
Mandach-Strasse	350 – 450 / 60 - 80	6% / 1%	6'000 – 8'000
Wehntaler-Strasse	300 – 400 / 60 – 80	6% / 1%	5'500 – 6'500

Das Tiefbauamt des Kantons Zürich ist gegenwärtig mit der Projektierung eines Ausbaus des Knotens Wehntaler-/ Kaiserstuhlstrasse beschäftigt. Der geplante Ausbau führt zu ei-

¹ Stundenmittel über 365 Tage gerechnet, Tag: 06:00-22:00 Uhr, Nacht: 22:00 – 06:00 Uhr

ner markanten Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens, insbesondere weil künftig eine Lichtsignalanlage (LSA) die Verkehrsströme steuern wird. Die LSA-Steuerung wird eine Bus-Priorisierung ermöglichen. Somit sind die Voraussetzungen geschaffen, einen allfällig durch den Gestaltungsplan induzierten Mehrverkehr (vgl. Abschnitte 2.2.4 und 2.2.5) zu tragen, ohne dass bei den Busverbindungen Verzögerungen entstehen. Insgesamt wird die Verkehrssituation für die Buslinien verbessert.

2.2.3 Absehbare Entwicklung MIV

Es ist absehbar, dass durch den Ersatz des Tanklagers mit einer neuen Nutzung Mehrverkehr generiert wird. Hinzu kommt, dass sich in Zukunft auch die Fahrzeugtypen stärker unterscheiden werden. Während über lange Zeit standardisierte Tankfahrzeuge und Anhänger das Verkehrsbild im Areal prägten, reicht die Fahrzeugpalette in Zukunft von Pkws über Lastwagen bis hin zu Sattelschleppern. Auch werden in Einzelfällen Schwertransporter den Planungssperimeter anfahren (mit Ausnahmebewilligungen). Es ist daher zweckmässig, die Erschliessungsanlagen auf die künftigen Fahrzeugtypen und Verkehrsmengen abzustimmen (Dimensionierung, Kurvenradien, massgebender Kreuzungsfall, Stauräume etc.).

2.2.4 Induzierter Lastwagenverkehr

Gegenwärtig generiert das DLZ durchschnittlich 140 LKW-Fahrten / Tag (DTV). Diese Fahrten verteilen sich täglich ungefähr je hälftig auf die Morgen- und Abendspitzenstunde. Mit der Inbetriebnahme des BAZO wird sich diese Zahl auf rund 160 LKW-Fahrten / Tag erhöhen, wobei sich die zusätzlichen 20 Fahrten ungefähr gleichmässig über den ganzen Tag verteilen werden.

Der Gestaltungsplan «Fräflig» bezweckt neben dem DLZ und dem BAZO die bauliche Nutzung sämtlicher Flächen innerhalb des Perimeters, wodurch die LKW-Fahrten verdoppelt werden dürften. Somit ist bei vollständiger Nutzung gemäss Gestaltungsplan mit einer Verkehrsmenge von 320 LKW-Fahrten / Tag (DTV) zu rechnen.

Die Gestaltungsplanvorschrift Art. 3 Abs. 2 berücksichtigt mit 600 LKW-Fahrten / Tag (DTV) nicht nur eine angemessene Reserve, sondern auch die Anzahl LKW-Durchfahrten beim Anschluss «Egelsee», welche auf 150 geschätzt werden kann. Damit wird einer künftigen Umnutzung des Tanklagers in Niederhasli entsprochen². Die maximale Gesamtbelastung am Knoten Fräflig- / Wehntaler-Strasse wird somit bei 600 LKW-Fahrten / Tag (DTV) liegen.

Die voraussichtliche Tagesganglinie ist in Abbildung 6 dargestellt.

² Ein Blick über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus ergibt, dass unter Umständen auch das Tanklager «Egelsee» in Niederhasli abgebrochen und dieses Industriegebiet ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte.

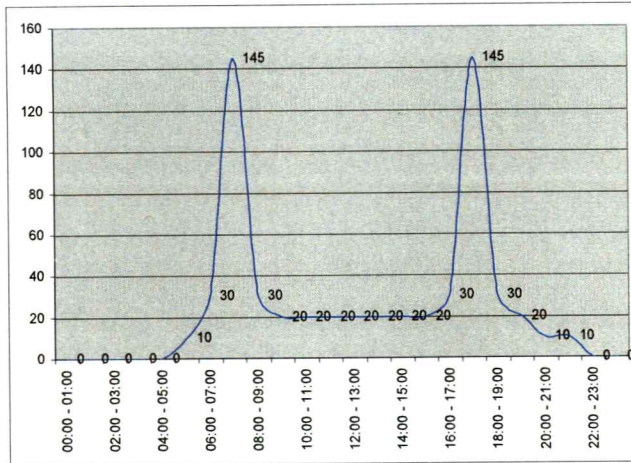


Abbildung 6: Voraussichtliche Ganglinie bei maximal 600 LKW-Fahrten/Tag

2.2.5 Induzierter Personenwagenverkehr

Der gesamte Personenwagenverkehr, welcher durch die bauliche Nutzung des Gestaltungsplanperimeters sowie des Industriegebietes «Egelsee» induziert werden kann, darf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassensystems bzw. des Anschlusses an dieses nicht überschreiten. Als kritischer Wert werden 315 PW-Fahrten/h angenommen, welche zusätzlich zu den LKW-Fahrten gemäss Abbildung 6 vom Knoten Fräflig-/ Wehntaler-Strasse aufgenommen werden können. Bei diesen Verhältnissen kann auf der Wehntaler-Strasse von einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität ausgegangen werden (vgl. Anhang 4).

Für die Bestimmung des gesamten, zulässigen Personenwagenverkehrs werden die folgenden Ganglinien miteinander verglichen (vgl. Abbildung 7).

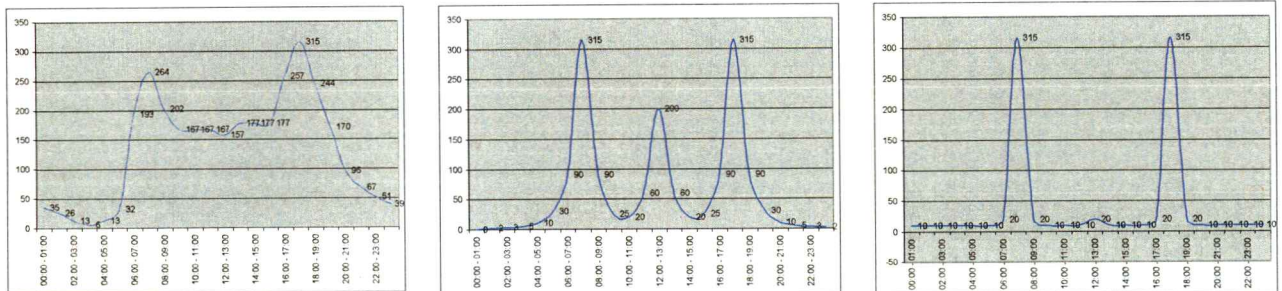


Abbildung 7: Ganglinienvarianten bei maximal 315 PW-Fahrten/Spitzenstunde

Das linke Diagramm zeigt eine typische Verteilung des Pendlerverkehrs auf einer übergeordneten Strasse³. Das rechte Diagramm zeigt eine extreme Verteilung des Verkehrs ungefähr je hälftig auf die Morgen- und Abendspitzenstunde. Das mittlere Diagramm stellt eine für den Anschluss Fräflig-/Wehntaler-Strasse realistische Verteilung dar. In allen drei Diagrammen liegt die maximale Belastung bei 315 Fahrten pro Stunde. Die Kapazitäten (Total Fahrten / Tag) unterscheiden sich jedoch von links nach rechts wie folgt: 3'200, 1'500, 900. Im Folgenden wird von der mittleren Ganglinie ausgegangen und deren Kapazität von 1'500 PW-Fahrten / Tag als gesamthafte Limite im Gestaltungsplan festgelegt.

³ Quelle: Strassenprojektierung, K. Dietrich et al., 1993

Von diesen 1'500 PW-Fahrten / Tag können ungefähr 250 PW-Durchfahrten / Tag für das Industriegebiet «Egelsee» geschätzt werden. Aus der baulichen Nutzung des GP-Perimeters resultieren somit voraussichtlich 1'250 PW-Fahrten.

Von diesen 1'250 PW-Fahrten können rund 500 Parkplätze für Personenwagen abgeleitet werden, denn man rechnet in reinen Arbeitsplatzgebieten normalerweise mit 2.5 Fahrten pro Tag und Parkplatz. Die maximale Parkplatzzahl wird daher bei 500 Plätzen festgelegt.

		Fläche [m2]	Baumasse [m3]	massgebl. Geschossfläche [m2]	1 PP/ x m2 GF		Massgeblicher Bedarf PP		
					Beschäftigte	Besucher	Beschäftigte	Besucher	
GP-Perimeter		77'540	(BMZ=8)						
Wald & Waldabstand		7'000							
Abzug Erschliessung	~15%	10'540							
Massgebliche Grundfläche		60'000							
Anteil 3. Sektor	20%	12'000	96'000	30'000	150	500	200	60	
Anteil 2. Sektor	80%	48'000	384'000	96'000	500	2'000	192	48	
TOTAL							392	108	500

2.2.6 Morgen- und Abendspitze

Für die Abschätzung der Leistungsfähigkeit (vgl. Anhang 4) des neuen Anschlusses bzw. des Knotens Wehntaler-/ Fräflig-Strasse wurden für die Wehntaler-Strasse die Spitzenwerte von einem Verkehrsgutachten von Erb & Partner AG übernommen⁴. Die Verkehrszahlen zu den Spitzenstunden für die Fräflig-Strasse wurden von den oben genannten Zahlen abgeleitet (vgl. Anhang 3).

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotens Fräflig- / Wehntaler-Strasse mit dem Programm KNOSIMO (Version 5.1.0) führt zur Erkenntnis, dass der heutige Knoten den Verkehr des DLZ und des BAZO aufzunehmen vermag. Mit der im Gestaltungsplan vorgesehenen Verschiebung des Areal-Anschlusses um rund 50 Meter nach Westen soll der Knoten derart ausgebaut werden, dass auch die künftigen Spitzen bei vollständiger Umnutzung der Gebiete Fräflig und Egelsee abgedeckt werden können. Hierfür sind auf der Wehntaler-Strasse ein Linksabbieger mit einer Länge von 30 Metern sowie auf der neuen Anschluss-Strasse (Fräflig-Strasse) ein separater Rechtsabbieger mit einem Stauraum von bis zu 50 Metern nötig.

Die Simulation mit KNOSIMO zeigt, dass bei vollständiger Umnutzung der Gebiete «Fräflig» und «Egelsee» die Verkehrsströme auf der Wehntalerstrasse auf der Höhe des neuen Anschlusses während den Spitzenzeiten nicht behindert werden (Qualitätsstufe A und B, sehr gut bis gut). Hingegen kann sich innerhalb des Industrieareals während der Spitzenstunden bei zunehmender Nutzungsintensität ein längerer Rückstau bilden.

Um dieser potentiellen, internen Rückstaugefahr zu entgegnen, ist die Raumsicherung für eine allfällige Verlängerung des Rechtsabbiegers der Fräfligstrasse zweckmässig. Schliesslich könnte auch eine Lichtsignalanlage (LSA) eingerichtet werden, wobei diese mit einer allfälligen LSA am Knoten Kaiserstuhl- / Wehntalerstrasse abgestimmt werden müsste. Es empfiehlt sich, bei der Projektierung des neuen Anschlusses, entsprechende Ausbaumöglichkeiten des Knotens zu berücksichtigen.

⁴ Leistungsfähigkeitsnachweis Knoten Kaiserstuhl- / Wehntaler-Strasse, Erb & Partner AG, 25. 03. 2008

2.3 Ver- und Entsorgung



Abbildung 8: Kantonale Richtplankarte Ver- und Entsorgung, öff. Bauten & Anlagen

Östlich des Planungsperimeters des Gestaltungsplanes «Fräflig» verläuft eine Hochspannungsleitung, welche im kantonalen Richtplan Ver- und Entsorgung eingetragen ist. Sie verläuft entlang der SBB-Linie zwischen den Bahnhöfen Ober- und Niederglatt.

Ausserdem ist gemäss dieser Richtplankarte eine Wassertransportleitung geplant, welche Niederglatt und Rümlang miteinander verbindet und in Oberglatt den Planungsperimeter durchquert. Die Möglichkeit zur Querung wird durch den Gestaltungsplan nicht eingeschränkt.

Das Symbol des Stehtanklagers hat schliesslich für Oberglatt keine Bedeutung mehr, da dieses bereits vollständig rückgebaut ist.

Im Bereich des Planungsperimeters wird entsprechend dem generellen Entwässerungsplanes für die Entwässerung das Trennsystem geführt.

2.4 Altlasten

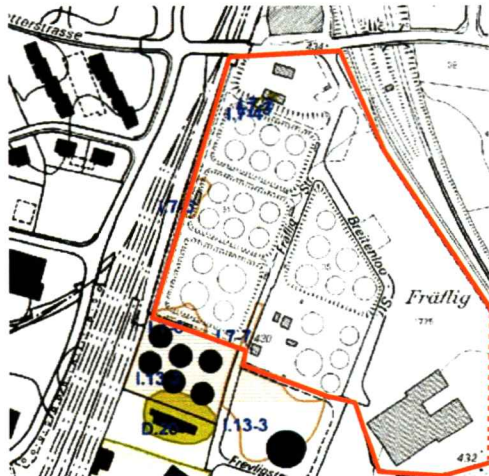


Abbildung 9: Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster

Einzelne Teilflächen im Planungsperimeter sind im Altlastenverdachtsflächenkataster vermerkt. Die Tanks wurden im Jahr 2006 abgebrochen. Bereits während den Abbrucharbeiten ist mit der Sanierung der damals vorhandenen Altlasten begonnen worden. Die Sanierung des Untergrundes wird voraussichtlich Ende 2010 abgeschlossen. Der Schlussbericht zur Entsorgung des belasteten Materials wird dem AWEL zur Genehmigung eingereicht.

2.5 Grundwasser / Gewässerschutz

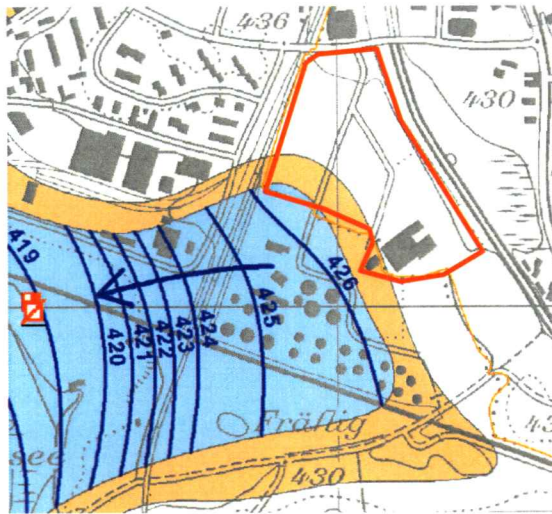


Abbildung 10: Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)

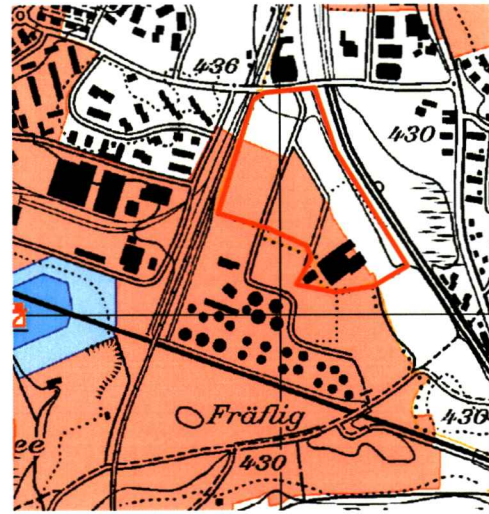


Abbildung 11: Gewässerschutzkarte

Die südwestliche Hälfte des Gestaltungsplangebiets «Fräflig» befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u teilweise im Randgebiet des Grundwasserstroms von Niederhasli. Die nordöstliche Hälfte des Perimeters liegt im Gewässerschutzbereich üB (übrige Bereiche) ausserhalb eines kartierten Schotter-Grundwasserleiters. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt am südwestlichen Rand des Gestaltungsplangebiets der mittlere Grundwasserspiegel auf Kote ca. 426.0 m.ü.M., der höchste auf Kote ca. 428.0 m.ü.M. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» (Juni 2003) verwiesen.

2.6 Lärmschutz

2.6.1 Empfindlichkeitsstufe

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberglatt sieht für sämtliche Gewerbe- und Industriezonen die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) vor. Die ES III wird mit dem Gestaltungsplan beibehalten.

2.6.2 Industrie- und Gewerbelärm

Das BAZO wird mit seinen Dimensionen (Länge: ~200 m, Firsthöhe: ~22 m) entlang des östlichen Perimeterrandes ein grosses Lärmhindernis auf dem Ausbreitungsweg darstellen und so eine allfällige Lärmeinwirkung gegenüber der geplanten Überbauung «Mösli» stark reduzieren. Gegenüber den Wohnzonen der Gemeinde Niederhasli könnte ebenfalls eine massgebende Lärmabschirmung mittels Lärmschutzwand erreicht werden. Ob eine solche Massnahme jedoch nötig ist, wird erst bei der konkreten Nutzung bzw. in einem weiteren Baubewilligungsverfahren bekannt sein.

Da der Gestaltungsplan betreffend Lärm nicht von der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung abweicht, kann auf eine Machbarkeitsstudie verzichtet werden. Mit den Baugesuchen für künftige Bauten und Anlagen ist aufgrund der Lärmschutzverordnung in kritischen Fällen nachzuweisen, dass die massgebenden Grenzwerte inner- sowie ausserhalb des Planungsperimeters eingehalten werden.

2.6.3 Strassenverkehrslärm

Das in Abschnitt 2.2 dargestellte Verkehrsaufkommen wird überwiegend via Wehntaler-Strasse über die Kaiserstuhl-Strasse abgewickelt. Es kann in den nächsten 15 Jahren⁵ auf den übergeordneten Strassen von einer durch den Gestaltungsplan induzierten Verkehrszunahme von maximal 15 % ausgegangen werden. Eine Zunahme der Lärmimmissionen ist jedoch erst ab 2.0 dB(A) bzw. einer Verkehrszunahme von rund 50% wahrnehmbar.

ohne Fräflig				mit Fräflig und GP				mit Fräflig ohne GP			
DTV Tag		DTV Nacht		DTV Tag		DTV Nacht		DTV Tag		DTV Nacht	
450		70		513		75		deutlich mehr als mit GP			
PW/h	LKW/h	PW/h	LKW/h	PW/h	LKW/h	PW/h	LKW/h	PW/h	LKW/h	PW/h	LKW/h
405	45	67	3	450	63	71	4	deutlich mehr als mit GP			

Abbildung 12: Künftige DTV-Stundenmittel auf der Wehntaler-Strasse

In obiger Abbildung wird zudem darauf hingewiesen, dass der aufgrund der gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Nutzungsdichte mögliche Verkehr aus dem Gebiet Fräflig durch den Gestaltungsplan deutlich reduziert wird. Auf ein detailliertes Lärmgutachten kann aus diesen Gründen im Gestaltungsplanverfahren verzichtet werden.

3. VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION

Mit Schreiben vom 25. Mai 2009 hat die Baudirektion den Gestaltungsplan vorgeprüft. Die darin gemachten Vorbehalte sind weitestgehend in die Vorlage aufgenommen worden. Insbesondere wird auf die Erwartungshaltung des Kantons bei der Nutzungsbeschränkung eingegangen, indem Dienstleistungs- und Verkaufsflächen beschränkt werden.

4. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Vorlage wurde vom 3. April 2009 bis zum 2. Juni 2009 öffentlich aufgelegt und jedermann wurde die Gelegenheit gegeben, zum Gestaltungsplan mit Einwendungen Stellung zu nehmen.

Es sind sechs Stellungnahmen eingegangen. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen (vgl. Beilage 1).

⁵ Planungshorizont Nutzungsplanung

5. ERLÄUTERUNGEN DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN

Nachfolgend werden, wo dies erforderlich ist, die einzelnen Vorschriften erläutert:

5.1 Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

Der Gestaltungsplanperimeter zeigt, in welchem Bereich die Vorschriften des Gestaltungsplanes ihre Gültigkeit haben. Er umfasst die Parzellen Kataster-Nrn. 31, 32 (Fräfligstrasse), 35, 1725 sowie 1726 (Breitloostrasse) und umfasst damit eine Gesamtfläche von rund 77'540 m². Sämtliche genannten Parzellen und -teile sind im Alleineigentum der Firma *Eberhard Bau AG* (vollständige Übernahme Parz. Kat.-Nr. 32 pendent).

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren ist ein Rekursverfahren hängig, in dem die erstinstanzliche Bewilligung einer Waldrodung und Wiederaufforstung betroffen ist. Da sich innerhalb des Planungssperimeters keine Waldflächen befinden dürfen, die künftige Waldgrenze aus obigem Grund jedoch noch nicht rechtskräftig festgelegt ist, wird im Gestaltungsplanverfahren von folgender Annahme ausgegangen: Die Bewilligung der Rodung und Aufforstung wird endgültig rechtskräftig durch Rückzug oder Abweisung des Rekurses. Falls der Rekurs gutgeheissen wird, was wenig wahrscheinlich erscheint, gilt – in diesem Sinne eventualiter – der im Plan gestrichelt eingezeichnete Perimeter (heutige Waldgrenze). Entsprechend ist die künftige, rechtsgültige Waldfläche als Hinweis eingetragen.

Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften und des Gestaltungsplanes *Nr. 2009_1* vom 23. Juni 2009 im Massstab 1:1'000, die zusammen ein integrales Ganzes bilden und mit Inkraftsetzung rechtsverbindlich werden. Der Erläuternde Bericht selbst ist nicht rechtsverbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Im Plan sind die rechtsverbindlichen Elemente in der Legende 'Festlegungen' aufgelistet. Die Elemente in der Legende 'Hinweise' sind nicht rechtsverbindlich, haben informativen Charakter und dienen dem besseren Verständnis, der Lesbarkeit und der Plausibilität des Gestaltungsplanes. Weitere Hinweise zur Erschliessung sind im Anhang dieses Berichts aufgeführt.

5.2 Art. 3 Nutzweise

In der fünfgeschossigen Industriezone sind gemäss Art. 28 Bauordnung mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Die Bauordnung schränkt diese Nutzweise weiter ein, indem Betriebe, welche einen unverhältnismässigen Verkehr auslösen sowie Betriebe der Grossgüterverteilung, des Transportes oder Lagerbetriebe nicht mehr als eine Fläche von maximal 1'500 m² beanspruchen dürfen.

Diese Bestimmung bedeutet eine starke Einschränkung für den Grundeigentümer. Der Gestaltungsplan beabsichtigt aus diesem Grund, einen dem Markt entsprechenden Spielraum für die künftige Nutzung zu schaffen. Es soll insbesondere die Flächenbeschränkung für die genannten Betriebe aufgehoben werden. Damit werden z.B. Betriebe in folgenden mit der Baubranche verwandten Bereichen ermöglicht, soweit es das Bundesumweltrecht zulässt:

- Bauschuttrecycling, Stahlbau, Betonherstellung, Bodenbehandlung (nassmechanisch, thermisch), Logistik sowie weiteres Bauhaupt- und Nebengewerbe

Neben solchen Betrieben sind in einem untergeordneten Umfang weiterhin auch Betriebe des Dienstleistungssektors denkbar.

Im Zusammenhang mit der Nutzweise gemäss Art. 28 Bauordnung steht die Verhältnismässigkeit des Verkehrs. Art. 3 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften greift diesen Gedanken auf und beschränkt die Anzahl Fahrten, welche täglich über den Anschluss an die Wehntalerstrasse abgewickelt werden dürfen. Die gewählten Grenzen ergeben sich aus den Berechnungen gemäss Abschnitt 2.2 dieses Berichts. Um der Gefahr zu entgegnen, dass je nach baulicher Entwicklung diese Grenzen nicht eingehalten werden können, verlangt der Kanton, zusätzlich zur Verkehrsbeschränkung stark verkehrserzeugende Nutzungen auszuschliessen bzw. stark zu beschränken (vgl. Vorprüfungsbericht). Er verstärkt diese Forderungen anhand von Gründen der Lufthygiene. Der Gestaltungsplan berücksichtigt diese Forderung und beschränkt die Dienstleistungsnutzung auf eine Baumasse von 150'000 m³ und verbietet die Erstellung von Einkaufszentren und Grosszentren im Sinne von § 5 der Besonderen Bauverordnung II. Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 2'000 m² werden somit ausgeschlossen.

Weiterhin nicht zulässig sind Grossbetriebe der Schwerindustrie, wie z.B. die Aluminium-Verhüttung, Stahlwerke und Anlagen für die Herstellung von chemischen Produkten mit mehr als 5'000 m² Produktionsfläche oder 10'000 t Produktmasse pro Jahr oder ähnlich gelagerte Betriebe.

5.3 Art. 4 Bauweise Neubauten

Alle dafür geeigneten Dachflächen sind extensiv zu begrünen, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Mit der Dachbegrünung sind folgende ökologischen Ziele anzustreben: Moos- und Mauerpfefferbestände (kleinere Flächen), wiesenartige Gras-Kräuter-Bestände (grossflächig), wiesenartige Refugien, die auch in Trockenperioden feucht bleiben (kleinflächig im Bereich von Elementen mit genügend Tragkraft).

5.4 Art. 5 ff. zur Verkehrserschliessung und Parkierung

Wie aus den Abschnitten 1 und 2 dieses Berichts abgeleitet werden kann, genügt die bisherige Erschliessung nicht mehr den Anforderungen. Insbesondere der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz ist aus heutiger Sicht der Bauherrschaft umständlich gelöst. Aber auch die Breitloo-Strasse wird im Zuge der Umnutzung als Stichstrasse nicht mehr ausreichen. Die private Bauherrschaft strebt eine Erschliessung mittels Ringsystem an.

Aus diesem Grund liegt dem Gestaltungsplan ein Erschliessungskonzept zu Grunde, welches u.a. die Verschiebung des Erschliessungsanschlusses um ca. 50 Meter, die Aufweitung dessen Mündungsbereichs sowie eine Verbreiterung der Wehntaler-Strasse für eine Links-Abbiege-Spur vorsieht.

5.4.1 Anschluss an die Wehntaler-Strasse

Es ist davon auszugehen, dass der neue Knoten, welcher als Anschluss zum Planungsperimeter dient, mit einem Linksabbieger auf der Wehntaler-Strasse ausgestattet werden muss. Hierfür wird im Bereich des Planungsperimeters eine Verbreiterung der Wehntaler-Strasse notwendig. Der entsprechende Flächenbedarf soll einseitig, d.h. innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gedeckt werden.

Auch der Anschluss selbst muss im Mündungsbereich auf einer Länge von mindestens 30 Metern dreispurig ausgebildet werden können, damit innerhalb des Perimeters keine Behinderungen durch Rückstau entstehen (2 Ausfahrspuren, 1 Einfahrspur).

Schliesslich sollen sämtliche, mit dem neuen Knoten in Verbindung stehenden Trennflächen überfahrbar ausgebildet werden, damit keine unnötigen Hindernisse für Schwervertransporte entstehen.

Die kommunale Strassenbaulinie RRB 577/1968 entlang der Wehntaler-Strasse wird im Bereich der genannten Anpassungsmassnahmen hinfällig. Gegenüber der Wehntalerstrasse gilt grundsätzlich ein Strassenabstand von 6.0 Metern.

5.4.2 Übernahme der Verkehrserschliessung durch die Privaten

Die Bauherrschaft beabsichtigt, sämtliche Erschliessungsstrassen zu übernehmen. Bereits heute sind die Strassen grösstenteils in Privatbesitz. Die Gemeinde Oberglatt erklärt sich zudem bereit, sämtliche materiellen Ansprüche an die bestehenden Erschliessungsstrassen abzutreten, sofern ihr die Fahrrechte für die öffentlichen Dienste auf diesen Anlagen zugesichert sind. Die öffentliche Erschliessungspflicht für den Gestaltungsplanperimeter erfüllt sich somit vollumfänglich über die bestehende Wehntaler-Strasse.

Mit den Gestaltungsplanvorschriften wird u.a. sichergestellt, dass die künftig privaten Erschliessungsstrassen in ihren Dimensionen und Qualitäten nach wie vor den einschlägigen Normen entsprechen. Als massgebender Kreuzungsfall wird das Kreuzen zweier Lastwagen festgelegt, was dem künftigen Nutzungspotential bzw. der Industriezone entspricht. Die genaue Lage der Erschliessungsstrassen ist hingegen noch nicht bekannt, sowie auch die Seite, auf welcher der Gehsteig erstellt werden soll.

Aktuell werden von der Bauherrschaft zwei Erschliessungsvarianten A und B in Erwägung gezogen (vgl. Anhang 1 und 2). Da jedoch zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage über die Bebauungsstruktur der brachliegenden Gebiete gemacht werden kann, zeichnet sich auch noch keine Bestvariante bei der Erschliessung ab. Auf eine lagemässige Festlegung der Privatstrassen muss daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens verzichtet werden. Stattdessen werden im Gestaltungsplan 1:1'000 die Anschlusspunkte für die Wehntaler-Strasse sowie für das Industriegebiet «Egelsee» der Gemeinde Niederhasli festgelegt.

Für die Erschliessung der Grundstücke des Industriegebiets «Egelsee» in Niederhasli (Parz. Kat.-Nrn. 166, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 177, 178, 1215 und 1216, vgl. Abbildung 13) ist im Grundbuch ein Fahrrecht zugunsten der entsprechenden Grund-

eigentümer einzutragen. Der Anschluss erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle und ist jederzeit aufrecht zu erhalten.

Ausserdem ist die Durchfahrt besonderer Fahrzeuge zum Anschlusspunkt «Breitbüel» gestattet. Kehrriechwagen, Umzugstransporter, Tankfahrzeuge und ähnliche Fahrzeuge, welche aufgrund ihrer Abmessung und Gewichte die Liegenschaften Zürcher-Strasse 45 bis 47 nicht über die Zürcher-Strasse anfahren können (Über- und Unterführung SBB als Hindernis), sollen mittels dieser Durchfahrtsmöglichkeit diese Liegenschaften via «Breitbüel»-Wald erreichen können. Dieses Recht wird zudem für Fahrten zwecks Waldbewirtschaftung (z.B. Holztransporte) gewährt.

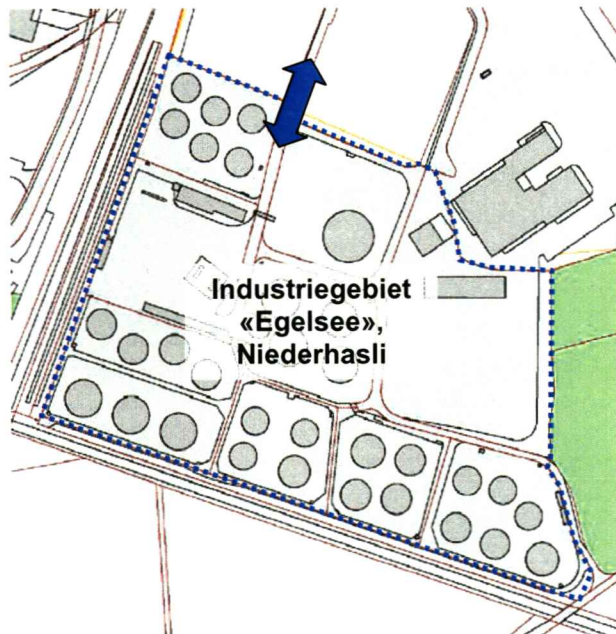


Abbildung 13: Industriegebiet «Egelsee» und Anschluss über die Fräfligstrasse

5.4.3 Erschliessungsvariante A

Die Erschliessungsvariante A ist im Anhang 1 dargestellt. Sie basiert grösstenteils auf den bestehenden Erschliessungsanlagen, wobei der Anschluss an die Wehntaler-Strasse an der im Gestaltungsplan festgelegten Stelle erfolgt. Dieser neue Anschluss ersetzt den bisherigen Anschluss, welcher sogleich ausser Betrieb genommen werden soll. Der entsprechende Strassenabschnitt kann zugunsten einer allfälligen Überbauung rückgebaut werden.

Ausserdem soll das Ende der Stichstrasse neu mit der Fräfligstrasse verbunden werden, sodass ein Ringsystem entsteht. Die Hauptverbindung zwischen Wehntaler-Strasse und dem Industriegebiet «Egelsee» erfolgt auf direktem Weg.

Für die Fussgänger wird das bestehende Trottoir entlang der Breitloo-Strasse aufrechterhalten und mit einem neuen Trottoir entlang der Fräfligstrasse (Abschnitt von Knoten Fräflig-/Breitloostrasse bis Anschluss Industriegebiet «Egelsee») ergänzt. Ein separater Fussweg stellt schliesslich die erforderliche Verbindung zwischen diesen Trottoirs und der Wehntaler-Brücke sicher, wobei dieser Fussweg entlang der Fräfligstrasse bzw. Wehntaler-Strasse verläuft.

5.4.4 Erschliessungsvariante B

Die Erschliessungsvariante B ist im Anhang 2 dargestellt. Grundelement dieser Variante ist auch hier ein Ringsystem. Die Ringstrasse wird durch die Fräflig- und die Breitloo-Strasse gebildet, wobei die Fräfligstrasse diesen Ring gleichfalls mit den beiden Anschlüssen an die Wehntaler-Strasse und das Industriegebiet «Egelsee» verbindet.

Der neue Anschluss an die Wehntaler-Strasse ersetzt den bisherigen Anschluss, welcher sogleich ausser Betrieb genommen werden soll.

Die Hauptverbindung zwischen Wehntaler-Strasse und dem Industriegebiet «Egelsee» erfolgt auf direktem Weg. Entlang dieser Hauptverbindung sind für die Fussgänger Trottoirs vorgesehen. Weitere Trottoirs in Richtung des Dienstleistungszenter können nach Bedarf erstellt werden.

5.4.5 Parkierung

In Artikel 11 des Gestaltungsplanes wird die maximale Parkplatzzahl für Personenwagen auf 500 beschränkt. Diese Bestimmung ist einerseits auf die Limitierung der zulässigen täglichen Personenwagen-Fahrten gemäss Art. 3 Abs.2 abgestimmt, andererseits stellt diese Anzahl gleichzeitig die Grenze dar, bei welche noch keine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt werden muss.

Schliesslich steht diese Parkplatzbeschränkung in einem zweckmässigen Verhältnis mit der geplanten Nutzungsart und -dichte: der überwiegende Teil der Flächen wird für industrielle Zwecke genutzt werden. Der Parkplatz-Bedarf von künftigen Bauten im Baubewilligungsverfahren soll daher nach der Massgabe aus Art. 11 Abs. 2 ermittelt werden (vgl. Tabelle in Abschnitt 2.2.5).

5.5 Art. 12 ff. zur Versorgung und Entsorgung

Der Planungsperimeter ist bereits heute vollständig mit den nötigen Werken öffentlich erschlossen und an das Kanalisationsnetz (Trennsystem) angeschlossen.

5.5.1 Wasserleitungen

Durch den Gestaltungsplanperimeter verläuft eine öffentliche Ringleitung, welche als solche über ihre ganze Länge frei zugänglich bleiben muss. Da es sich um eine Ringleitung handelt und diese nicht nur den Planungsperimeter mit Wasser versorgt, kann diese Leitung nicht privatisiert werden. Mit dem Gestaltungsplan wird ein Durchleitungsrecht gewährt, soweit dieses nicht schon vorhanden ist. Die Bauherrschaft kann diese Wasserleitung samt Signalkabel bei Bedarf und in Absprache mit der Gemeinde in einem bestimmten Abschnitt auf eigene Kosten umlegen. Die Umlegung wird unter Umständen notwendig, wenn die privaten Erschliessungsstrassen umgelegt werden. Der erwähnte Abschnitt definiert sich durch die beiden im Plan gekennzeichneten Anschlusspunkte.

Neue Versorgungsleitungen sind mit einem Innendurchmesser von mindestens 150 mm auszuführen. Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz der bestehenden und zukünftigen Bauten, einschliesslich der Standorte der Überflurhydranten, sind in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen.

5.5.2 Kanalisation

Sämtliche Kanalisationsleitungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie die nachfolgende Schmutzwasserleitung unter der Bahn bis und mit Pumpstation Fräflig (P2255) werden von der Gemeinde an die private Bauherrschaft unentgeltlich abgetreten. Dabei muss die im GEP vermerkte Anschlussberechtigung von 60l/s der Gemeinde Niederhasli ebenfalls übernommen werden.

Eine Umlegung der privatisierten Kanalisationsleitungen (Schmutz- sowie Meteorwasser) ist an die Bedingung geknüpft, dass der Anschluss an die übergeordnete Kanalisation nach wie vor an der im Plan gekennzeichneten Stelle erfolgt. Ansonsten ist die Bauherrschaft bei der Leitungsführung frei. Selbstverständlich müssen die einschlägigen Normen der Siedlungsentwässerung eingehalten werden.

5.5.3 GEP

Gemäss Versickerungskarte des Generellen Entwässerungsplanes ist die Sickerfähigkeit des Bodens im gesamten Perimeter stark eingeschränkt. Sickerversuche im Bereich des DLZ haben dies bestätigt. Regenabwasser wird deshalb via Meteorwasserkanal «Fräflig» dem Vorfluter zugeführt. Aus Kapazitätsgründen dürfen dem Meteorwasserkanal maximal 100l/s,ha (Gesamtfläche des anzuschliessenden Grundstückes) zugeleitet werden. Ein entsprechender Nachweis ist in den jeweiligen Bewilligungsverfahren zu erbringen. Überschüssiges Regenabwasser ist mit geeigneten Retentionsmassnahmen zurückzuhalten.

Momentan beschäftigt sich das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich mit der Bewilligung zur Aufschüttung. Es ist denkbar, dass das AWEL in diesem Zusammenhang konkrete Versickerungsmassnahmen vorschlägt.

5.6 Art. 14 Freifläche

Die Einhaltung der Freiflächenziffer und insbesondere die Anrechenbarkeit der einzelnen (Kleinst-)Flächen gibt in der Baubewilligungspraxis immer wieder Anlass zu Diskussionen. Eine Abschaffung der Freiflächenziffer wäre unsachgemäss und würde zu verödeten Industriegebieten führen. Hingegen hat die Gemeinde ein Interesse an etwas grösseren und damit qualitätsvolleren Grün- und Freiflächen und weniger an Kleinstrabatten. Aus diesem Grund wird für die Hälfte der jeweils erforderlichen Freifläche die Anforderung gestellt, dass diese zusammenhängend und mindestens 3.0 Meter breit zu sein haben. Als Freifläche werden indes alle durchgrüneten Flächen mit einer qualitativ hochwertigen Gestaltung (parkartig oder naturnah) bezeichnet.

In diesem Sinne sollen Freiflächen überwiegend als Ruderalflächen oder als Magerwiese gestaltet und mit ausschliesslich einheimischen Pflanzenarten begrünt werden. Mit der extensiven oder ruderalen Gestaltung der Freiflächen werden folgende ökologischen Ziele angestrebt: vielfältige Ruderalflächen als Lebensräume für Reptilien (einschliesslich Eiablage- und Winterhabitate, artenreiche Magerwiesen als Lebensräume für Tagfalter und Heuschrecken.

5.7 Art. 15 Gewachsener Boden

Aufgrund der früheren Nutzung der Grundstücke als Tanklager musste das ursprünglich gewachsene Terrain unterschiedlich abgetragen werden. Nach dem Abbruch der Tanks

im Jahr 2006 und der anschliessenden Sanierung der Altlasten ist nun eine provisorische «Kraterlandschaft» entstanden. Diese ist weder für eine Zwischennutzung noch für eine Neuüberbauung geeignet. Für die Auffüllung und Terrainplanierung des Areals wurde deshalb die Fa. Schiess ITI AG beauftragt, ein entsprechendes Projekt zu erarbeiten. Die Baueingabe für die Ausführung wurde am 5. Dezember 2008 bei der Gemeinde Oberglatt eingereicht. Das neue Terrain ist so modelliert, dass einerseits eine Niveaueinpassung an die vorhandenen Strassen (Breitloo- und Fräfligstrasse) und andererseits auch minimale Höhendifferenzen zum ursprünglichen, gewachsenen Terrain⁶ gewährleistet werden können.

Das von der Fa. Schiess ITI AG projektierte Terrain wird im Rahmen des Gestaltungsplanes als künftiges gewachsenes Terrain definiert. Die Höhenlinien sind im Plan als Festlegung dargestellt. Diese Festlegung ersetzt die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zum gewachsenen Boden gemäss baurechtlicher Bewilligung des Verwaltungs- und Gewerbehäuses «Dienstleistungszentrum» (DLZ) vom 25. Juni 2002. Die entsprechende Anmerkung im Grundbuch wird vor Inkrafttreten des Gestaltungsplanes gelöscht.

5.8 Art. 16 Gestaltung

Der Gestaltungsplan fordert eine qualitativ bessere Überbauung bzw. Umgebungsgestaltung, als sie nach der Regelbauweise gemäss § 238 PBG gefordert werden könnte. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, soll entlang der Hauptverbindung zwischen den Anschlüssen «Wehntaler-Strasse» und «Egelsee» auf der ganzen Länge eine Reihe geeigneter Bäume gepflanzt werden. Als geeignet sind in erster Linie Strassenbäume zu bezeichnen. Nach Möglichkeit sind Wildformen einheimischer Baumarten zu pflanzen.

6. WEITERES VERFAHREN

Der Gestaltungsplan muss nun vom Gemeinderat verabschiedet, von allen Grundeigentümern unterzeichnet und an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung (Zustimmung) vorgelegt werden. Nach Ablauf der 30-tägigen Rekursfrist und Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission kann der Gestaltungsplan bei der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden. Der Gestaltungsplan tritt schliesslich am Tag nach der öffentlichen Bekanntgabe der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Dietikon, 23. Juni 2009

SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG



Christian Eberle

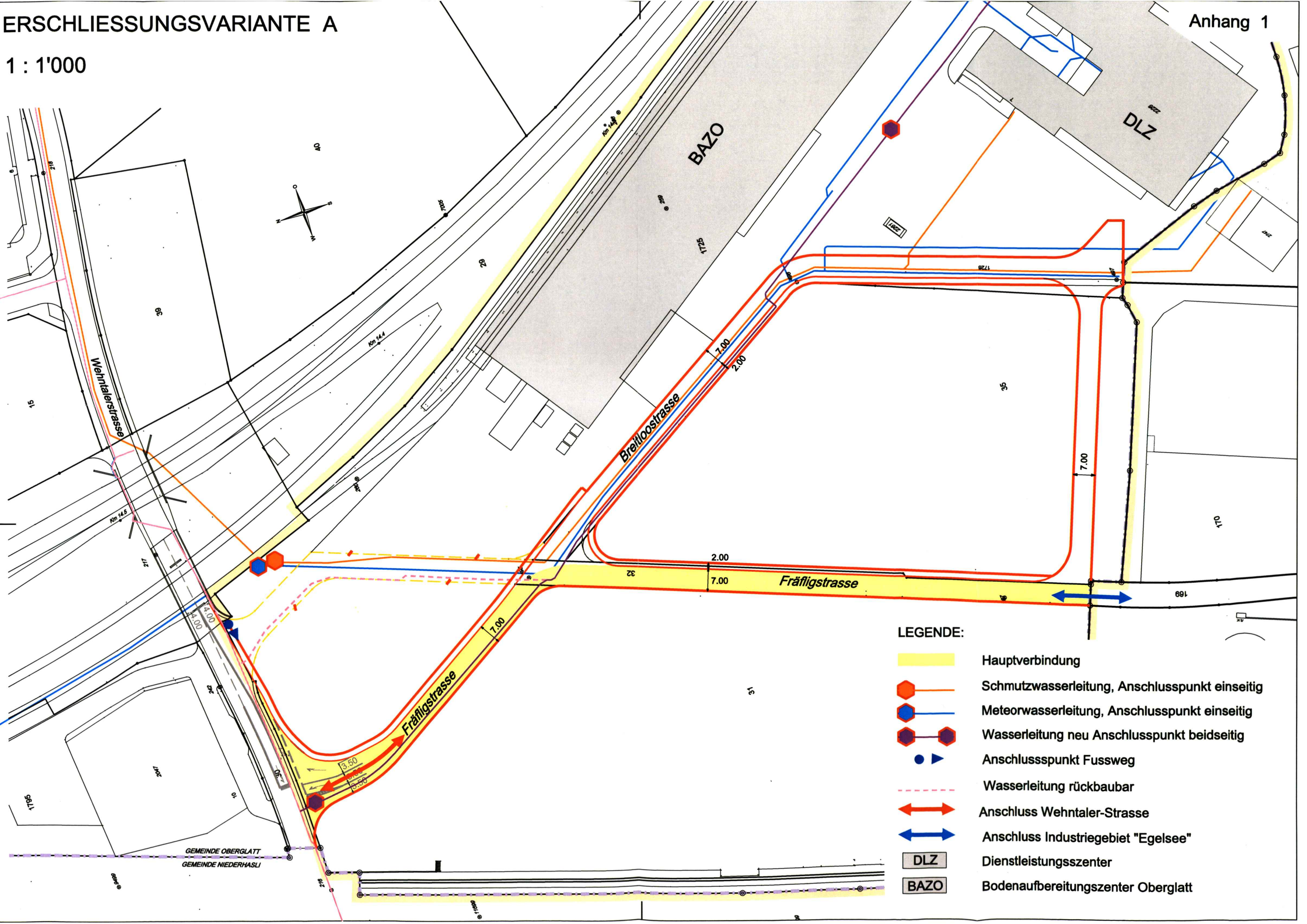
Projektleiter Planung / Umwelttechnik

⁶ aus alten Projektplänen aus den Jahren 1964 bis 1967 bekannt

ERSCHLIESSUNGSVARIANTE A

1 : 1'000

Anhang 1



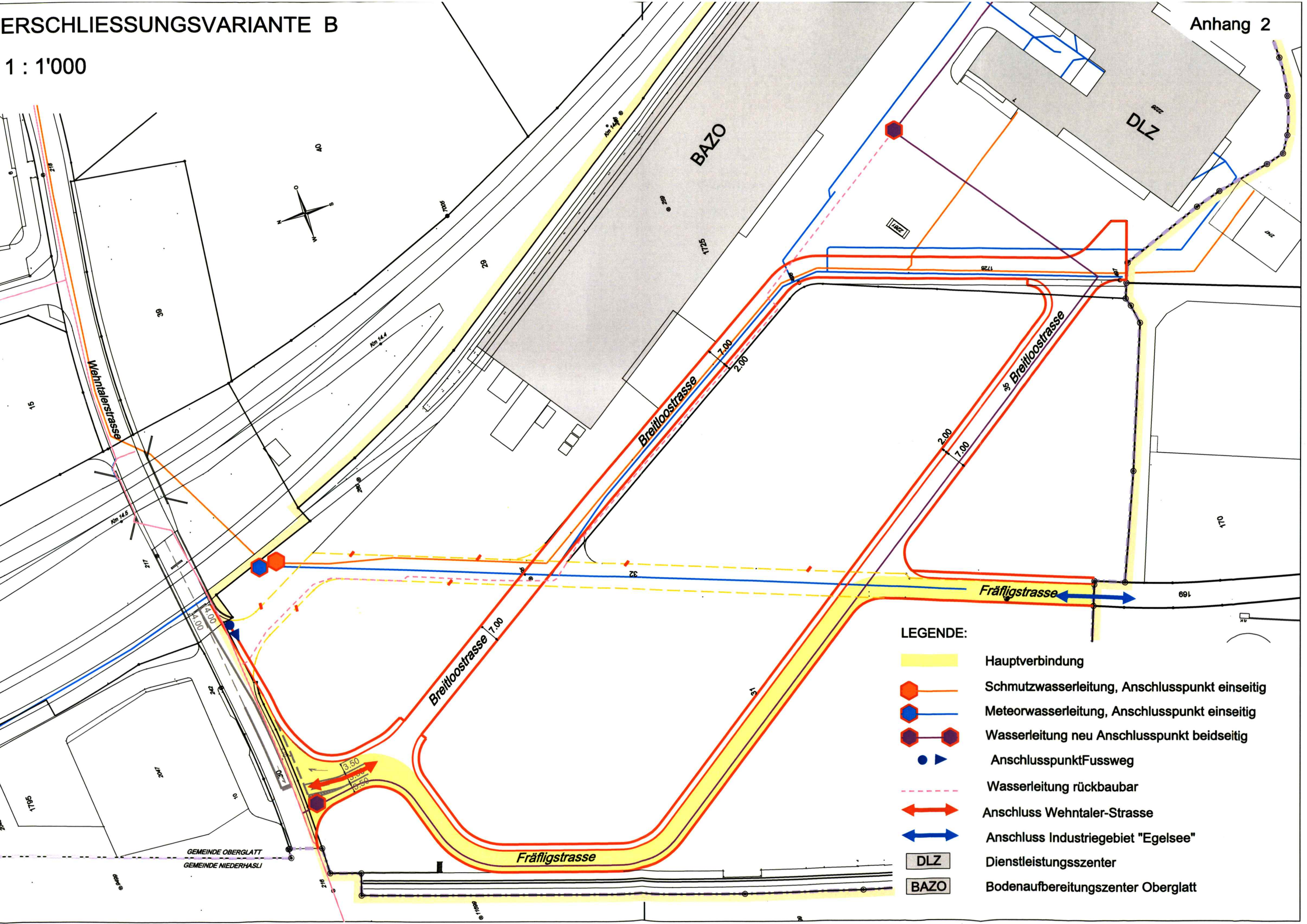
LEGENDE:

- Hauptverbindung
- Schmutzwasserleitung, Anschlusspunkt einseitig
- Meteowasserleitung, Anschlusspunkt einseitig
- Wasserleitung neu Anschlusspunkt beidseitig
- Anschlusspunkt Fussweg
- Wasserleitung rückbaubar
- Anschluss Wehntaler-Strasse
- Anschluss Industriegebiet "Egelsee"
- DLZ Dienstleistungszentrum
- BAZO Bodenaufbereitungscenter Oberglatt

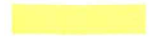









ERSCHLIESSUNGSVARIANTE B

1 : 1'000

Anhang 2



LEGENDE:

-  Hauptverbindung
-  Schmutzwasserleitung, Anschlusspunkt einseitig
-  Meteorwasserleitung, Anschlusspunkt einseitig
-  Wasserleitung neu Anschlusspunkt beidseitig
-  Anschlusspunkt Fussweg
-  Wasserleitung rückbaubar
-  Anschluss Wehntaler-Strasse
-  Anschluss Industriegebiet "Egelsee"
-  DLZ Dienstleistungszentrum
-  BAZO Bodenaufbereitungscenter Oberglatt

Morgenspitze	LKW				LKW in PWE				PW				Total PWE			
	ins Areal rein		vom Areal raus		ins Areal rein		vom Areal raus		ins Areal rein		vom Areal raus		ins Areal rein		vom Areal raus	
	von NHS [20%]	von OGL [80%]	nach NHS [20%]	nach OGL [80%]	von NHS [20%]	von OGL [80%]	nach NHS [20%]	nach OGL [80%]	von NHS [50%]	von OGL [50%]	nach NHS [50%]	nach OGL [50%]	von NHS	von OGL	nach NHS	nach OGL
DLZ + BAZO	1	4	15	60	3	12	45	180	45	45	5	5	48	57	50	185
Summe	5	75	15	225	15	15	225	225	90	10	10	10	105	235	235	
GP "Frühtag"	2	8	17	68	6	24	51	204	110	110	10	10	116	134	61	214
Summe	10	85	30	255	30	30	255	255	220	20	20	20	250	275	275	
Industriegebiete Frühtag und Egelsee inkl. Reserve	6	24	23	92	18	72	69	276	150	150	8	8	168	222	77	284
Summe	30	115	90	345	90	90	345	345	300	15	15	15	390	360	360	

Abendspitze	LKW				LKW in PWE				PW				Total PWE			
	ins Areal rein		vom Areal raus		ins Areal rein		vom Areal raus		ins Areal rein		vom Areal raus		ins Areal rein		vom Areal raus	
	von NHS [20%]	von OGL [80%]	nach NHS [20%]	nach OGL [80%]	von NHS [20%]	von OGL [80%]	nach NHS [20%]	nach OGL [80%]	von NHS [50%]	von OGL [50%]	nach NHS [50%]	nach OGL [50%]	von NHS	von OGL	nach NHS	nach OGL
DLZ + BAZO	15	60	1	4	45	180	3	12	5	5	45	45	50	185	48	57
Summe	75	225	5	15	225	225	15	15	10	10	90	90	235	105	105	
GP "Frühtag"	17	68	2	8	51	204	6	24	10	10	110	110	61	214	116	134
Summe	85	255	10	30	255	255	30	30	20	20	220	220	275	250	250	
Industriegebiete Frühtag und Egelsee inkl. Reserve	23	92	6	24	69	276	18	72	8	8	150	150	77	284	168	222
Summe	115	30	30	90	345	345	90	90	15	15	300	300	360	360	360	

1:500	PW-Fahrten / Tag
315	21% Morgenspitze
315	21% Abendspitze
870	58% Restlicher Tag
	rein raus
95%	300 5% 15
5%	15 95% 300

600	LKW-Fahrten / Tag
-----	-------------------

GP Limite
 NHS: Niederhasli, OGL: Oberglatt
 Morgenspitze: 07:00 - 08:00 Uhr
 Abendspitze: 17:00 - 18:00 Uhr
 Zahlen zur Verwendung im Leistungsfähigkeitsnachweis

Leistungsfähigkeitsberechnungen Knoten Fräflig- / Wehntaler-Strasse

Morgenspitze

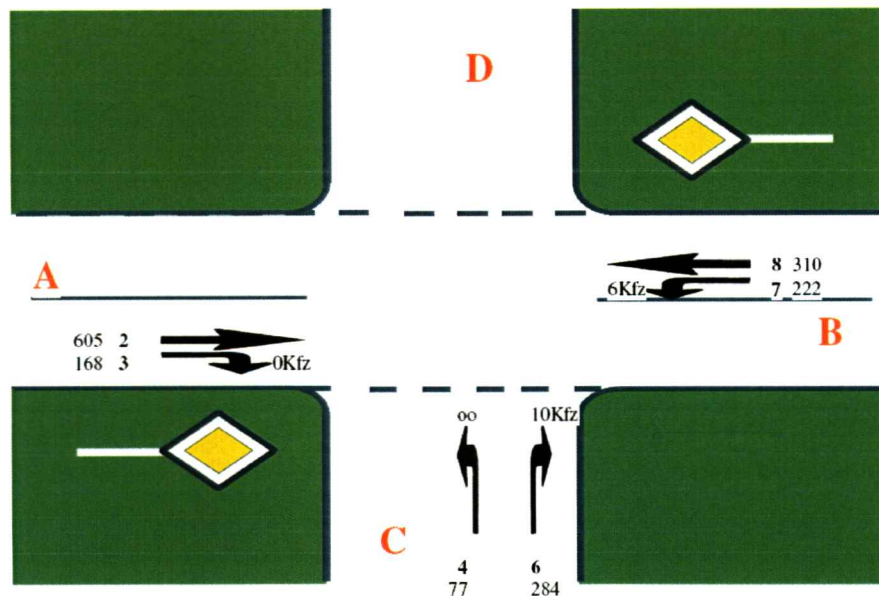
Übersicht von 07:00 bis 08:00

Knotenpunktbezeichnung : Knoten Wehntaler-/Fräflig-Strasse

Morgenspitze

Name der Datei : D:\GP Fräflig (CEb)\090224_Morgen.EIN

Übersicht von 07:00 bis 08:00															
Strom	VZ ges	VZ mitt	VZ 85%	VZ max	RS mitt	RS 85%	RS 95%	RS max	H ges	H mitt	H max	Fz. ang.	Fz. abg.	Fz. wart.	QSV
	[min]	[sec]	[sec]	[sec]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[-]	[-]	[-]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[-]
2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	598	598	0	A
3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	177	177	0	A
4	285.8	237.1	452.0	112.9	4.6	9	16	24	464	6.4	55	72	65	7	F
6	427.4	90.2	153.0	812.5	6.5	18	35	63	1960	6.9	63	284	275	9	E
7	93.4	26.0	41.0	172.1	1.1	2	4	14	421	2.0	12	215	213	2	B
8	3.5	0.7	4.0	105.7	0.1	0	0	8	24	0.1	8	309	308	1	A
Sum	810.1	29.4		1112.9	2.0			63		1.7	63	1656			



A=Wehntalerstr
C=Fräflig-Strasse
B=Wehntalerstr.
D=

SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG 8902 URDORF

Bearbeiter : CEb 24.02.2009 14:32:19

Abendspitze

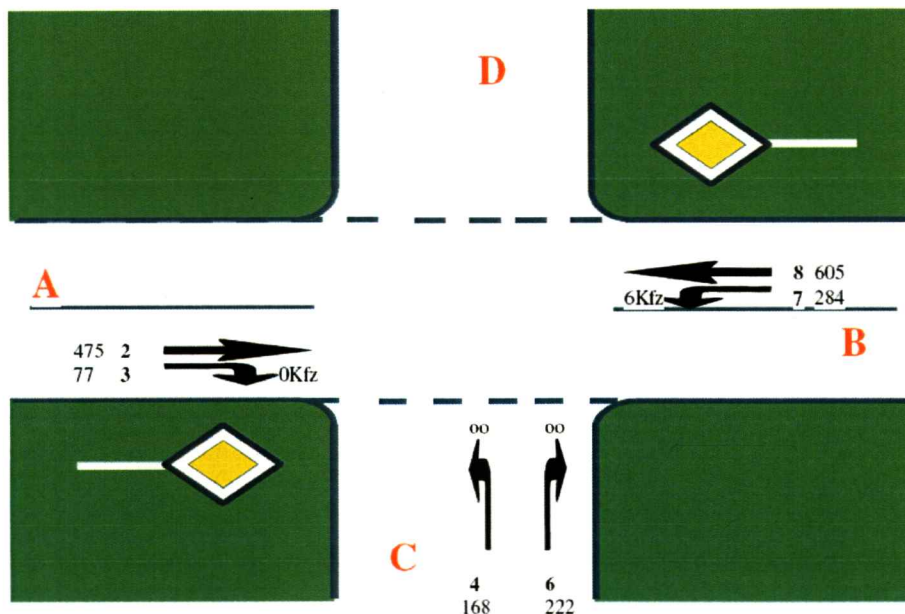
Übersicht von 17:00 bis 18:00

Knotenpunktbezeichnung : Knoten Wehntaler-/Fräflig-Strasse

Abendspitze 475

Name der Datei : D:\GP Fräflig (CEb)\Abendspitze 475.EIN

Übersicht von 17:00 bis 18:00															
Strom	VZ ges	VZ mitt	VZ 85%	VZ max	RS mitt	RS 85%	RS 95%	RS max	H ges	H mitt	H max	Fz. ang.	Fz. abg.	Fz. wart.	QSV
	[min]	[sec]	[sec]	[sec]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[-]	[-]	[-]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[-]
2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	469	469	0	A
3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	80	80	0	A
42952.71086.91867.03035.4					49.0	98	116	138	2543	15.6	48	163	56	107	F
63280.3	896.31667.02798.9				54.3	116	149	189	2872	13.1	46	220	92	128	F
7	89.1	19.5	29.0	184.3	0.9	2	4	11	494	1.8	11	274	273	1	B
8	3.0	0.3	4.0	48.8	0.0	0	0	10	37	0.1	7	611	611	0	A
Sum	6325.0	209.0		3035.4	17.4				189	3.3	48	1816			



A=Wehntalerstr
C=Fräflig-Strasse
B=Wehntalerstr.
D=

SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG

8902 URDORF

Bearbeiter : CEB

24.02.2009 14:37:35



**Kanton Zürich
Gemeinde Oberglatt**

Privater Gestaltungsplan
«Fräflig»

**Bericht zu den nicht
berücksichtigten Einwendungen**

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: 23. Juni 2009

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Gestaltungsplanvorlage wurde gemäss § 7 PBG vom 3. April bis 2. Juni 2009 öffentlich aufgelegt. Es gingen sechs schriftliche Stellungnahmen ein, darunter diejenigen der Nachbargemeinden Rümlang, Winkel, Niederhasli und Bachenbülach sowie der Standortgemeinde Oberglatt. (Die Ergebnisse der Vorprüfung durch den Kanton werden im erläuternden Bericht behandelt). In den Stellungnahmen sind folgende Einwendungen formuliert bzw. lassen sich daraus ableiten. Sie wurden alle eingehend geprüft und sind in diesem Bericht kommentiert.

BEHANDLUNG DER EINWENDUNGEN

René Blöchliger René Blöchliger, wohnhaft an der Kaiserstuhlstr. 88 in Oberglatt, verlangt in seiner Stellungnahme, bei der Beurteilung der Gestaltungsplanvorlage folgende Punkte zu berücksichtigen (Zusammenfassung):

Verkehr

- a* Der gegenwärtige Lastwagenverkehr betrage bereits heute durchschnittlich mehr, als im Bericht erläutert wird.
- b* Die tatsächliche Gesamtbelastung werde ein Ausmass erreichen, welches für die Bewohner massive zusätzliche Immissionen bedeute.
- c* Die Verkehrsbelastung sei gesamthaft zu betrachten, d.h. neben dem Gebiet sei auch das Gebiet Asp und der Containerbahnhof Niederhasli einzubeziehen, denn sie alle trügen negativ zur Wohnqualität bei.
- d* Es sei nicht Sache der Oberglatter Steuerzahler, für Anpassungen und Unterhalt des Strassennetzes und der Brücken aufzukommen. Unterhalt und Anpassungen seien bereits heute aufgrund überdurchschnittlicher Benützung notwendig.
- e* Es sei vorzuschreiben, dass der Materialumschlag über die Schiene zu erfolgen habe, insbesondere weil entsprechende Anschlüsse bereits vorhanden seien und nur wenig genutzt würden.
- f* Es sei zu verlangen, dass sich Chauffeure und Unterakkordanten an die örtliche Verkehrssignalisation halten.
- g* Zur Eindämmung der Feinstaubbelastung sei vorzuschreiben, dass die Ladeflächen der Lastwagen abgedeckt und Ladungen (Erdmaterial) benetzt werden.

Allgemein

- h* Es sei ein Interessenskonflikt vorhanden, weil der Auftragnehmer der Gestaltungsplanung auch als Gemeindeingenieur amte. Mitwirkende seien befangen und das Verfahren daher zweifelhaft.
- i* Es würde die Bauordnung ausgehebelt, weil im Baubewilligungsverfahren nicht auf das Gestaltungsplanverfahren verwiesen worden sei.
- j* Es sei eine zusätzliche Prüfung des Gestaltungsplanes durch Fachleute, welche die Interessen der Gemeindebevölkerung wahrnehmen, in Betracht zu ziehen.

Erwägungen

- aa** Der erläuternde Bericht stützt sich in seinen Aussagen zum heutigen Lastwagenverkehr auf Zahlen kantonaler Fachstellen (FALS) sowie externer Fachbüros (Basler & Hofmann, Erb & Partner AG). Die Zahlen sind zudem mit der Projektierung des Knotenausbaus Wehntaler- / Kaiserstuhlstrasse durch das kantonale Tiefbauamt abgestimmt.
- bb** Es handelt sich beim Gebiet Fräflig um eine Bauzone mit einer Grösse von rund 7.7 ha, welches zur vollständigen Nutzung vorgesehen ist. Mit der Limitierung des gesamten Verkehrs aus den Gebieten Fräflig und Egelsee gemäss Gestaltungsplan erfährt das Industriegebiet eine starke Einschränkung gegenüber den Möglichkeiten nach gültiger Bauordnung.
- cc** Im erläuternden Bericht des privaten Gestaltungsplans wird mittels computerunterstützter Simulation nachgewiesen, dass bei den vorgeschriebenen Limiten die Leistungsfähigkeit des neuen Anschlussknotens Fräflig- / Wehntalerstrasse, insbesondere der Verkehrsfluss auf der Wehntalerstrasse kaum beeinträchtigt wird. Dabei sind die Verkehrsmengen aus dem Gebiet Asp sowie des Containerbahnhofs Niederglatt implizit berücksichtigt.
- dd** Das Gebiet Fräflig ist seit langem als Industriezone ausgeschieden. Mit dem Abbruch des Tanklagers wird das Land frei für neue Nutzungen. Aus Sicht der Gemeinde sowie des Kantons Zürich ist das Gebiet Fräflig in Oberglatt der richtige Standort für Industrie- und Gewerbenutzungen. Ebenso wird eine intensivere, zonenkonforme Nutzung von der öffentlichen Hand begrüsst, nicht zuletzt können dadurch die Steuereinnahmen der Gemeinde markant erhöht werden.
- Die zweckmässige Grunderschliessung der Zonen ist jedoch Aufgabe der Gemeinde. Da es sich bei der Wehntalerstrasse bzw. -brücke um eine kommunale Strasse mit übergeordneter Funktion handelt, ist sie der Grunderschliessung zuzuordnen.
- Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass grosse Teile der Erschliessungsanlagen mit dem Gestaltungsplan privatisiert werden, wobei die Gemeinde sämtliche kostenrelevanten Pflichten dieser Anlagen (z.B. Unterhalt) abtreten kann.
- ee** An den Gestaltungsplanperimeter grenzt heute ein altes Anschlussgleis (Richtung Niederhasli), welches für den Betrieb des ehemaligen Tanklagers verwendet wurde. Der Gestaltungsplan macht zu diesem Anschlussgleis keine Aussagen, da aus heutiger Sicht über dessen Nutzungsmöglichkeiten nicht beurteilt werden kann. Ein Rückbau ist jedoch nicht vorgesehen.
- Die Verlängerung und Wiederinbetriebnahme des zweiten Gleisanschlusses ist Bestandteil des Baugesuches zur Bodenaufbereitungszentrale Oberglatt (BAZO) vom 10. November 2008. Über dieses Gleis soll ein Grossteil der künftigen Materialtransporte erfolgen. Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht wird das mit der Bahn bewältigte Volumen bei Inbetriebnahme des BAZO rund 50% der gesamten Anlieferungen betragen. In einer späteren Phase ist auch der Abtrans-

port per Bahn möglich, falls er sich als technisch und betrieblich machbar erweist. Mit der Umweltverträglichkeitsprüfung durch den Kanton wird von neutraler Stelle sichergestellt, dass das Projekt der strengen Umweltschutzgesetzgebung entspricht.

ff und gg

Betriebliche Vorsorgemassnahmen können nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes sein, sondern müssen in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren geregelt werden.

hh

Die Sennhauser, Werner & Rauch AG (SWR) hat den Gemeinderat vor Auftragsübernahme auf diesen möglichen Vorwurf angesprochen. Der Gemeinderat sah keinen Konflikt, gerade weil er es zweckmässig fand, dass so die Interessen der Gemeinde besser in das Verfahren eingespeist werden konnten.

Der Gemeindeingenieur nahm im Verfahren konsequent die Interessen der Gemeinde wahr und beriet die Gemeinde. Daraus resultierten Forderungen aus öffentlichem Interesse, mit welchen sich die Firma Eberhard auseinandersetzen hatte. Viele dieser Forderungen wurden in der Folge in die Vorlage integriert, bei anderen war eine Berücksichtigung nicht möglich (vgl. Brief im Anhang dieses Berichtes).

Die Rollentrennung zwischen dem Gemeindeingenieur und dem Projektleiter des Gestaltungsplanes war im ganzen Verfahren klar und transparent.

Es ist am Stimmbürger, zu entscheiden, ob der Gestaltungsplan die öffentlichen Interessen in genügendem Ausmass berücksichtigt hat und beiden Seiten Vorteile bringt.

ii

Das Bodenaufbereitungszenter Oberglatt (BAZO) hält die Bestimmungen der Bauordnung sowie der Umweltschutzgesetzgebung ein und ist somit bewilligungsfähig (vgl. UVP). Aus zeitlichen Gründen wurde dieses nicht in das Gestaltungsplanverfahren aufgenommen; denn Planungsverfahren dauern in der Regel deutlich länger als Baubewilligungsverfahren. Im Gestaltungsplan wird auf das BAZO mehrfach hingewiesen.

jj

Bei der Vorprüfung durch den Kanton werden alle nötigen Fachstellen einbezogen. Der Vorprüfungsbericht enthält sämtliche Kommentare der Experten. Die Empfehlungen werden bei der Überarbeitung weitestgehend berücksichtigt. Mit dieser Vorprüfung, mit der öffentlichen Auflage, also der Möglichkeit zur Mitwirkung, werden die Interessen der Bevölkerung berücksichtigt.

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Politische
Gemeinde
Niederhasli

Der Gemeinderat der Nachbargemeinde Niederhasli fordert in seiner
Stellungnahme:

Erschliessung

k

Das Gebiet Frevlig, im Gemeindebann Niederhasli, sei direkt vom
Zugang ab der Wehntalerstrasse abhängig. Die Möglichkeit dieser
Zufahrt sei rechtlich und tatsächlich beizubehalten. Zudem sei die
Erschliessung mit sämtlichen Medien im bestehenden Umfang zu
gewährleisten.

Politische
Gemeinde
Oberglatt

Der Gemeinderat der Standortgemeinde Oberglatt nimmt zum selben
Thema Stellung und beharrt auf folgende Forderung, welche der Ge-
meinderat bereits vor der öffentlichen Auflage mit Schreiben vom 19.
März 2009 äusserte.

l

Art. 7 Abs. 1 sei wie folgt zu ergänzen: «Der private Eigentümer der
Strasse hat zu gewährleisten, dass über diesen Anschluss eine Ver-
kehrsmenge von höchstens 150 LkW/Tag und 250 PW/Tag abgenom-
men werden».

Erwägungen

kk und ll

Im Hinblick auf die Erschliessung des Gebietes Frevlig/Egelsee im
Gemeindebann Niederhasli wird verlangt, dass die Zufahrt rechtlich
und tatsächlich beibehalten werde. Diese Forderung ist mit Art. 7 oh-
ne weiteres planerisch erfüllt; auch an der zivilrechtlichen Berechti-
gung der betroffenen Grundstücke wird mit dem Gestaltungsplan
nichts geändert. Nicht möglich ist es allerdings, im Gestaltungsplan
eine Verpflichtung zur Beschränkung der in diesem Gebiet entste-
henden Verkehrsmenge zu stipulieren, da diese Grundstücke nicht im
Planungsperimeter liegen. Die Erschliessungsfrage für Vorhaben in
diesem Gebiet ist vielmehr im jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu
prüfen.

Die Stellungnahme der Gemeinde Niederhasli wird zur Kenntnis ge-
nommen. Auf die Forderung der Gemeinde Oberglatt kann im Rah-
men des Gestaltungsplanverfahrens nicht eingegangen werden.
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Die Eberhard Bau AG empfiehlt der Gemeinde Oberglatt in ihrem
Schreiben vom 22. Juni 2009 (vgl. Anhang dieses Berichts), zur
Lösung der obigen Erschliessungsfrage mit der Gemeinde Nie-
derhasli eine Vereinbarung zu treffen.**

ANHANG



Eberhard Bau AG
Steinackerstrasse 56
Postfach
CH-8302 Kloten
Telefon 043 211 22 10
Fax 043 211 22 11
www.eberhard.ch

ISO 9001, ISO 14001

Ansprechperson: Heinrich Eberhard
Direktwahl: 043 211 22 65

Gemeinde Oberglatt
Gemeinderat
Rümlangstrasse 8
Postfach 170
8154 Oberglatt

Kloten, 22. Juni 2009

Privater Gestaltungsplan "Fräflig"
Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 17.06.2009
Abnahme Verkehr Niederhasli, Egelsee

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17.06.2009 des Bauamtes. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Das Problem der Verkehrseinschränkung Anschluss Gebiet Egelsee verstehen wir. Die Lösung kann aber rechtlich nicht über den Gestaltungsplan "Fräflig" erfolgen.

Im Moment sehen wir mit dem heutigen Zustand auch keinen Handlungsbedarf, da die unbauten Grundstücke im Egelsee, mit Ausnahme einer Parzelle, den Eberhard Unternehmungen gehören.

Wir gehen auch davon aus, dass die Tankanlagen aus heutiger Sicht in den nächsten 10 – 20 Jahren kaum ausser Betrieb kommen. Weiter gehen wir davon aus, dass bei einer Ausserbetriebnahme der Tankanlagen die Eberhard Unternehmungen grosses Interesse haben, diese Grundstücke zu übernehmen.

Daher empfehlen wir Ihnen mit der Gemeinde Niederhasli eine Vereinbarung zu treffen, dass bei Vorliegen von Baugesuchen jeweils eine gemeinsame Absprache der Verkehrsprobleme stattfindet.

Somit ist bei zu grosser Verkehrsmengen gewährleistet, dass Massnahmen eingeleitet werden können.

Wir sind der Meinung, dass dies die sinnvollste Lösung sein wird.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Eberhard Bau AG

Heinrich Eberhard