



VERFÜGUNG

vom 28. September 2009

Hüttikon. Totalrevision des privaten Gestaltungsplans «Unterer Rebberg»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Regierungsrat hat mit RRB Nr. 1370/1990 am 25. April 1990 den privaten Gestaltungsplan «Unterer Rebberg» genehmigt. Die Gemeindeversammlung Hüttikon hat am 31. März 2009 einer Totalrevision des Gestaltungsplans zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. August 2009 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 20. Mai 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Juni 2009 ersucht die Gemeinde Hüttikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Unterer Rebberg» wurden im Jahre 1990 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die bestehende Grossgärtnerei, zu der auch Gemüseverarbeitungsanlagen gehören, den Produktionsanforderungen angepasst werden kann. Zu diesem Zeitpunkt lag das Areal teilweise ausserhalb der Bauzone. Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon (BDV Nr. 413/ 01) liegt der Gestaltungsplanperimeter heute in der Wohn- und Gewerbezone und in der Kernzone.

Die Grossgärtnerei gibt im Jahr 2010 ihren bisherigen Produktions- und Verarbeitungsstandort in Hüttikon auf. Sie möchte das rund 2 Hektaren grosse Areal am westlichen Dorfrand von Hüttikon einer neuen Nutzung zuführen. Mit dem vorliegenden revidierten Gestaltungsplan sollen die Rahmenbedingungen für ein zeitgemässes Wohnquartier mit einem beschränkten Gewerbeanteil geschaffen werden. Er basiert auf einem Richtprojekt, welches die Realisierung von insgesamt rund 50 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäuser vorsieht. Der Gestaltungsplan regelt im Wesentlichen die Anordnung, Stellung und Volumetrie der Neubauten, die Grundsätze der Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung.

Der vorliegende totalrevidierte Gestaltungsplan «Unterer Rebberg» ersetzt vollständig den am 25. April 1990 genehmigten Gestaltungsplan.

Die Akten, bestehend aus den Gestaltungsplanvorschriften, einem Höhenkurvenplan 1:500, einem Situationsplan 1:500, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (als Bestandteil der Erwägungen des Gemeinderates) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Totalrevision des privaten Gestaltungsplans «Unterer Rebberg», der die Gemeindeversammlung Hüttikon am 31. März 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (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 Hüttikon 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 Hüttikon (unter Beilage von zehn Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die EFP Ingenieure Planer Geometer SIA, Dorfstrasse 6, 8165 Oberweningen, sowie an den Rechnungsadressaten Imhof Gemüsekulturen AG, Poststrasse 13, 8115 Hüttikon.

Zürich, den 28. September 2009
090644/Oth/Zst

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



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. April 1990

1370. Privater Gestaltungsplan Unterer Rebberg, Hüttikon

Am 12. Dezember 1989 stimmte die Gemeindeversammlung Hüttikon dem privaten Gestaltungsplan Unterer Rebberg zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans liegt teilweise ausserhalb der Bauzone. Der Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bestehende Grossgärtnerei, zu der auch Gemüseverarbeitungsanlagen gehören, den Produktionsanforderungen angepasst werden kann.

Mit den zugehörigen Vorschriften, die u. a. nur Nutzungen zulassen, die im Zusammenhang mit Gemüsebau stehen, bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt, soweit er Grundstücke erfasst, die ausserhalb der Bauzone liegen, die kantonale Landwirtschaftszone.

Gemäss der am 1. April 1987 in Kraft gesetzten Lärmschutzverordnung (LSV) sind bei Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen diesen die Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (Art. 43 und 44 LSV). Dies wurde hier jedoch unterlassen. Da es sich bei diesem Gestaltungsplan um eine im Verhältnis zum gesamten Zonengebiet kleine Fläche handelt, kann der Verzicht auf die Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen gerade noch hingenommen werden. Immerhin ist die Gemeinde Hüttikon einzuladen, die Empfindlichkeitsstufenzuordnung für das gesamte Zonenplangebiet und damit auch für das Gestaltungsplangebiet Unterer Rebberg beförderlichst vorzunehmen.

Im übrigen ist die Vorlage recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

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

I. Der private Gestaltungsplan Unterer Rebberg, dem die Gemeindeversammlung Hüttikon am 12. Dezember 1989 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Hüttikon, 8115 Hüttikon (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. April 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

Amt für Raumordnung und Vermessung
Gestaltungsplan "Unterer Rebberg"

Situationsplan 1 : 500

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften
- Höhenkurvenplan 1:500



© 2007 swisstopo (JM051014)

Die Grundeigentümerin:

Imhof Gemüseulturen AG

Hüttikon, 18.02.2009

Adrian Imhof
 Adrian Imhof, Verwaltungsratspräsident

Thomas Esslinger
 Thomas Esslinger, Verwaltungsrat

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung: **3 1. März 2009**

Im Namen der Gemeinde Hüttikon:

M. Föllmann
 Der Gemeindepräsident - Stv.

Thomas Esslinger
 Der Gemeindegeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: **2 8. Sep. 2009**

BVD Nr. **125/09**

Im Namen der Baudirektion:

Ch. Zimmermann

Richtprojekt:

Metron Architektur AG
 Stahlrain 2 / 5200 Brugg

T: 056 460 91 11
 F: 056 460 91 00

info@metron.ch
 www.metron.ch

metron

Projekt-Nr. 21-3838
 Datei Imhof_Gestaltungsplan.pjn
 Gez./Gepr. skv/jh
 Format 63x60
 Datum 17.02.2009

Metron Raumentwicklung AG
 Stahlrain 2 / 5200 Brugg

T: 056 460 91 11
 F: 056 460 91 00

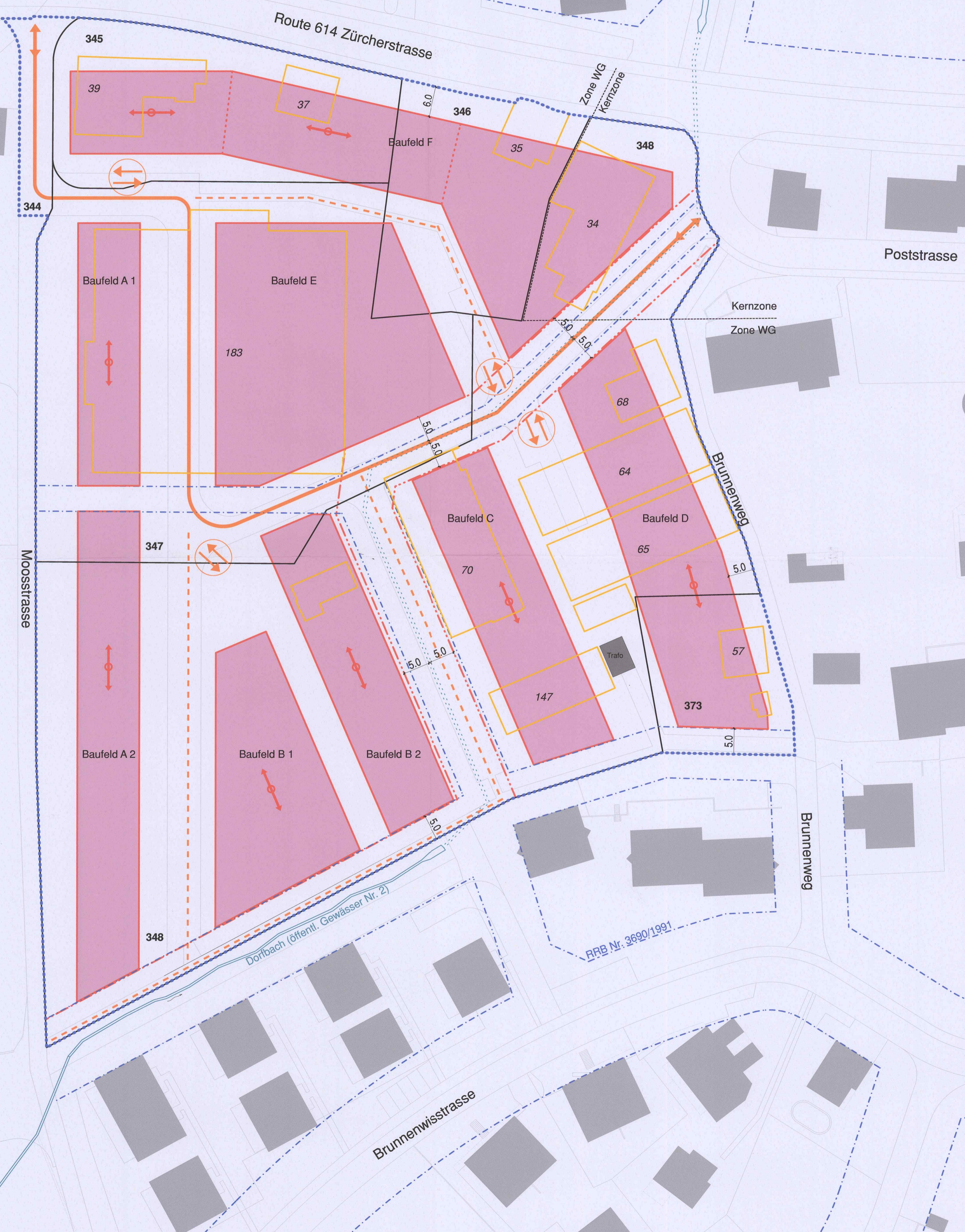
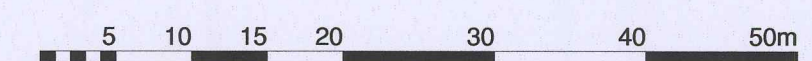
info@metron.ch
 www.metron.ch

Beschlussinhalt

- Gestaltungsplanperimeter
- Baulinie für unterirdische Bauten
- Baufeld
- Firstrichtung
- Basiserschliessung
- Fusswegverbindung
- Ein- / Ausfahrt Einstellhalle

Orientierungsinhalt

- Strassen/ Wege Richtprojekt
- Bestand ausserhalb Perimeter
- Bestand innerhalb Perimeter
- Bestehender Trafo innerhalb Perimeter
- best. Baulinie (Quartierplan); RRB Nr. 3690/1991
- Zonengrenze



Gestaltungsplan "Unterer Rebberg"

Höhenkurvenplan 1 : 500

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Gestaltungsplanvorschriften
- Höhenkurvenplan 1:500



© 2007 swisstopo (JM051014)

Die Grundeigentümerin:

Imhof Gemüsekulturen AG

Hüttikon, 18.02.2009

Adrian Imhof
Adrian Imhof, Verwaltungsratspräsident

Thomas Esslinger
Thomas Esslinger, Verwaltungsrat

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung:

31. März 2009

Im Namen der Gemeinde Hüttikon:

M. Füllmann
Der Gemeindepräsident- Stv.

Thomas Esslinger
Der Gemeindevorsteher

Von der Baudirektion genehmigt am:

28. Sep. 2009

BVD Nr. 125/09

Im Namen der Baudirektion:

Ch. Zimmermann

Richtprojekt:

Metron Architektur AG
Stahrain 2 / 5200 Brugg

T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00

info@metron.ch
www.metron.ch

metron

Projekt-Nr. 21-3939
Datei Imhof_Gestaltungsplan.pln
Gez./Klepr. pln/jh
Format 63/60
Datum 17.02.2009

Gestaltungsplan:
Metron Raumentwicklung AG
Stahrain 2 / 5200 Brugg

T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00

info@metron.ch
www.metron.ch

Beschlussinhalt

gestaltetes Terrain (Höhenkurven)

Orientierungsinhalt

bestehendes Terrain (Höhenkurven);
gemäss Angaben: EFP Ingenieure Planer Geometer SIA, Oberweningen (10.04.08)

Gestaltungsplanperimeter

Strassen/ Wege Richtprojekt

Baufeld

Bestand ausserhalb Perimeter

Bestand innerhalb Perimeter

Bestehender Trafo innerhalb Perimeter

best. Baulinie (Quartierplan)
RRB Nr. 3690/1991

Zonengrenze

5 10 15 20 30 40 50m



Gestaltungsplan "Unterer Rebberg "

Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG

Verbindliche Bestandteile der Sondernutzungsplanung:

Situationsplan 1:500

Höhenkurvenplan

Sondernutzungsvorschriften



© 2008 swisstopo (JM051014)

Die Grundeigentümerin

Hüttikon, 18. Februar 2009

Imhof Gemüseulturen AG, Hüttikon

(Adrian Imhof, Verwaltungsratspräsident)

(Thomas Esslinger, Verwaltungsrat)

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung:

31. März 2009

Im Namen der Gemeinde Hüttikon:

Der Präsident-Stv.:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am : 28. Sep. 2009

BDV Nr.: 125/09

Im Namen der Baudirektion:

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11
F: 056 460 91 00
www.metron.ch
Info@metron.ch

metron

Inhaltsverzeichnis

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
Art. 1 <i>Ingress</i>	3
Art. 2 <i>Geltungsbereich</i>	3
Art. 3 <i>Verhältnis zum über- und nebengeordneten Recht</i>	3
Art. 4 <i>Zweck</i>	3
<i>Nutzung</i>	4
Art. 5 <i>Baufelder und Abstände</i>	4
Art. 6 <i>Unterirdische Bauten</i>	4
Art. 7 <i>Ausnutzung</i>	4
Art. 8 <i>Nutzweise</i>	5
Art. 9 <i>Terrain / Messweise der Gebäudehöhe</i>	5
Art. 10 <i>Geschosszahl</i>	5
Art. 11 <i>Gebäudelänge</i>	5
<i>Gestaltung</i>	5
Art. 12 <i>Bauten</i>	5
Art. 14 <i>Freiraum</i>	6
Art. 15 <i>Sicherheit und Barrierefreiheit</i>	6
<i>Mobilität</i>	6
Art. 16 <i>Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr</i>	6
Art. 17 <i>Zufahrt zur Trafostation</i>	6
Art. 18 <i>Parkierung und Abstellplätze</i>	6
Art. 19 <i>Öffentliche Fusswegverbindungen</i>	7
Art. 20 <i>Abfallentsorgung</i>	7
<i>Etappierung</i>	7
Art. 21 <i>Etappierung</i>	7
<i>Umwelt</i>	7
Art. 22 <i>Energie</i>	7
Art. 23 <i>Ökologischer Ausgleich</i>	7
Art. 24 <i>Meteorwasser</i>	7
<i>Schlussbestimmung</i>	8
Art. 25 <i>Inkrafttreten</i>	8
Art. 26 <i>Aufhebung des privaten Gestaltungsplans</i> <i>"Unterer Rebberg" vom 12. Dezember 1989 / 25.</i> <i>April 1990</i>	8

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ingress

Für das Areal "Unterer Rebberg" in Hüttikon wird ein privater Gestaltungsplan gemäss den §§ 83 ff. PBG festgesetzt.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 344, 345, 346, 347, 348 und 373 der Imhof Gemüseulturen AG zwischen Zürcherstrasse, Moosstrasse und Brunnenweg und den nördlichsten Teil der Moosstrasse. Der exakte Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan bezeichnet.

² Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften (SNV), dem zugehörigen Situationsplan 1:500 sowie dem Höhenkurvenplan des gewachsenen Bodens.

³ Der Situationsplan unterscheidet zwischen Beschlussinhalten und Orientierungsinhalten. Die Beschlussinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Gestaltungsplans und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Art. 3 Verhältnis zum über- und nebengeordneten Recht

¹ Das Areal "Unterer Rebberg" liegt in der Wohn- und Gewerbezone bzw. der Kernzone. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon (BZO). Die Festlegungen des rechtskräftigen Quartierplans "Unterer Rebberg", Festsetzung GRB vom 15. Juli, Genehmigung RRB Nr. 3690 vom 30. Oktober 1991, werden durch den vorliegenden Gestaltungsplan nicht tangiert.

² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Umnutzung der bisher als Gärtnerei und Gemüseverarbeitungsbetrieb genutzten Fläche in eine qualitativ hochstehende Wohnsiedlung mit beschränktem Gewerbeanteil. Zudem regelt er die Verkehrserschliessung und die Freiraumgestaltung im Perimetergebiet.

Nutzung

Art. 5 Baufelder und Abstände

¹ Der Geltungsbereich ist in die Baufelder A1, A2, B1, B2, C, D, E, und F sowie den umgebenden Freiraum gemäss Situationsplan gegliedert.

² Innerhalb der Baufelder können Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen auf die Baufeldgrenze gesetzt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Bestimmungen sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

Art. 6 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten haben die Baulinien für unterirdische Bauten einzuhalten. Im Übrigen sind sie - unter Vorbehalt der bestehenden Baulinien gemäss Quartierplan "Unterer Rebberg" - auch ausserhalb der Baufelder zulässig.

Art. 7 Ausnutzung

¹ Die maximal zulässige Baumasse für das Perimetergebiet beträgt insgesamt 35'494 m³.

² Die maximal zulässige Baumasse für reine Wohnbauten auf den einzelnen Baufeldern beträgt:

auf Baufeld A1:	2'500 m ³
auf Baufeld A2:	5'000 m ³
auf Baufeld B1:	2'500 m ³
auf Baufeld B2:	3'800 m ³
auf Baufeld C:	3'800 m ³
auf Baufeld D:	5'300 m ³
auf Baufeld E:	3'800 m ³
auf Baufeld F:	8'794 m ³

³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf die zulässige Baumasse um 1/5 der Vorgabe von Absatz 2 erhöht werden.

⁴ In einem Baufeld nicht konsumierte Baumasse darf auf andere Baufelder übertragen werden. Die maximale Baumasse der Baufelder A1, A2, B1, B2 und C darf dadurch um

höchstens 10%, diejenige der Baufelder D, E, und F um höchstens 15% überschritten werden.

Art. 8 Nutzweise

In Abweichung zur BZO sind in den Baufeldern A1, A2, B1, B2 und C nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 9 Terrain / Messweise der Gebäudehöhe

¹ Das Terrain innerhalb des Perimeters kann vor der Überbauung entsprechend dem Höhenkurvenplan neu gestaltet werden.

² In diesem Fall wird die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus gemessen.

Art. 10 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Höhen frei.

Art. 11 Gebäudelänge

In Abweichung zur BZO gilt, auch bei Zusammenbau, für die Baufelder A1 und A2 eine maximale Gebäudelänge von 16 m, für die Baufelder B1, B2 und C eine solche von 23 m.

Gestaltung

Art. 12 Bauten

¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Es ist eine Architektur anzustreben, welche auf die spezifische Situation, insbesondere den Ortseingang bzw. -abschluss und die Nachbarschaft zur Kernzone reagiert. Abgrabungen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken, so dass keine überhohen Fassaden entstehen, Aufschüttungen über jene gemäss Art. 9 sind verboten.

³ Alle Bauten haben die in den einzelnen Baufeldern oder in deren Teilen (Baufeld F) eingetragene Firstrichtung einzuhalten, wobei eine Abweichung von +/- 10° erlaubt ist. Im Baufeld D und in demjenigen Teil des Baufeldes F, das in der Wohn- und Gewerbezone liegt, sind auf der Westseite (Baufeld D) bzw. der Südseite (Baufeld F) Quergiebel zulässig.

⁴ Im Baufeld E sind Flachdächer auch auf Hauptgebäuden zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebung einpassen. Der Gemeinderat kann zu dieser Frage ein Fachgutachten auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.

Art. 14 Freiraum

¹ Der Freiraum gemäss Art. 5 Abs. 1 ist als Strassen-, Platz- oder Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden.

² Gleichzeitig mit der Überbauung der Baufelder D und/oder F, spätestens aber mit Abschluss der Überbauung des Baufeldes E ist auf diesem bzw. unmittelbar angrenzend ein öffentlich zugänglicher Freiraum mit einer Fläche von mindestens 500 m² zu realisieren.

Art. 15 Sicherheit und Barrierefreiheit

¹ Bei der Gestaltung allgemein zugänglicher Bereiche wie Freiräume, Parkieranlagen und Durchgänge ist den Sicherheitsbedürfnissen von NutzerInnen und Bevölkerung Rechnung zu tragen.

² Bei der Gestaltung von Bauten und Freiräumen ist die Bundesgesetzgebung zur Behindertengleichstellung zu beachten.

Mobilität

Art. 16 Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr

¹ Die Zufahrt zum Areal des privaten Gestaltungsplans "Unterer Rebberg" erfolgt über die Moosstrasse im Westen und die Poststrasse im Osten. Über die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens auf der Zürcherstrasse wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden.

² Die ungefähre Lage allfälliger Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen richtet sich nach dem Situationsplan.

Art. 17 Zufahrt zur Trafostation

Die Zufahrt zur bestehenden Trafostation ist jederzeit sicherzustellen.

Art. 18 Parkierung und Abstellplätze

¹ Sämtliche Bewohner-, Beschäftigten- und Besucherparkplätze sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Plätze und

Verkehrsflächen dürfen nicht als Parkplätze genutzt werden. Besucherparkplätze sind davon ausgenommen.

² Im Zusammenhang mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern sind für Velos und motorisierte Zweiräder innerhalb des Gestaltungsplanperimeters genügend sichere, gedeckte und gut zugängliche Abstellmöglichkeiten zu realisieren.

Art. 19 Öffentliche Fusswegverbindungen

Es sind die im Situationsplan eingetragenen Verbindungen als durchgängig mindestens 1,5 m breite, rollstuhlgängige Fusswege sicherzustellen und zu realisieren.

Art. 20 Abfallentsorgung

Abfallentsorgungsanlagen für alle Bauten sind im Bereich der Basiserschliessung bzw. in deren unmittelbarer Nachbarschaft zu erstellen.

Etappierung

Art. 21 Etappierung

Die Etappierung ist so vorzunehmen, dass sie funktional und gestalterisch zu tauglichen Zwischenzuständen führt. Eigentliche Bauprovisorien sind unzulässig.

Umwelt

Art. 22 Energie

Im ganzen Geltungsbereich ist bei Neubauten der Standard MINERGIE® (Stand 2008) oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

Art. 23 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen und der Freiraum sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

Art. 24 Meteorwasser

Bezüglich des Umgangs mit Meteorwasser von Dachflächen und Freiräumen ist Art. 7 Abs. 2 des Eidg. Gewässerschutzgesetzes zu beachten.

Schlussbestimmung

Art. 25 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat in Kraft.

Art. 26 Aufhebung des privaten Gestaltungsplans "Unterer Rebberg" vom 12. Dezember 1989 / 25. April 1990

Durch diesen Gestaltungsplan wird der private Gestaltungsplan "Unterer Rebberg", Zustimmung GVB vom 12. Dezember 1989, Genehmigung RRB Nr. 1370 vom 25. April 1990, aufgehoben.



Gestaltungsplan "Unterer Rebberg"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 17. Februar 2009

Gemeinde Hüttikon

Bearbeitung

Jan Hlavica

Tina Hurni

Bettina Weber

dipl. Architekt ETH/SIA

lic. iur., Rechtsanwältin

dipl. Geographin, Raumplanerin FSU

Metron Raumentwicklung AG

Postfach 480

Stahlrain 2

CH 5201 Brugg

T 056 460 91 11

F 056 460 91 00

info@metron.ch

www.metron.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	3
1.1 Anlass	3
1.2 Zielsetzung der Planung	3
1.3 Vorprüfungsbericht – kantonale Stellungnahme	4
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2.1 Ausgangslage	5
2.1.1 Lage und Topographie	5
2.1.2 Bestehende Parzellen/Parzellengrenzen	5
2.1.3 Bestehende Gebäude	5
2.1.4 Bestehende Erschliessung	6
2.1.5 Bestehende Werkleitungen / Bach	6
2.1.6 Zusammenfassung Rahmenbedingungen Perimeter	7
2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.3 Richtprojekt	8
2.3.1 Variante 1	9
2.3.2 Variante 2	10
2.3.3 Variante 3	11
2.3.4 Vergleich der Varianten	13
2.3.5 Schlussfolgerungen / massgebliches Richtprojekt	14
3 Konzept Gestaltungsplan	15
3.1 Grundsätze zur Bebauung	15
3.1.1 Baufelder	15
3.1.2 Unterirdische Bauten	16
3.1.3 Gestaltung	16
3.2 Grundsätze zum Freiraum	16
3.3 Grundsätze zur Erschliessung	17
3.3.1 Motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr	17
3.3.2 Parkierung und Abstellplätze für Zweiräder	17

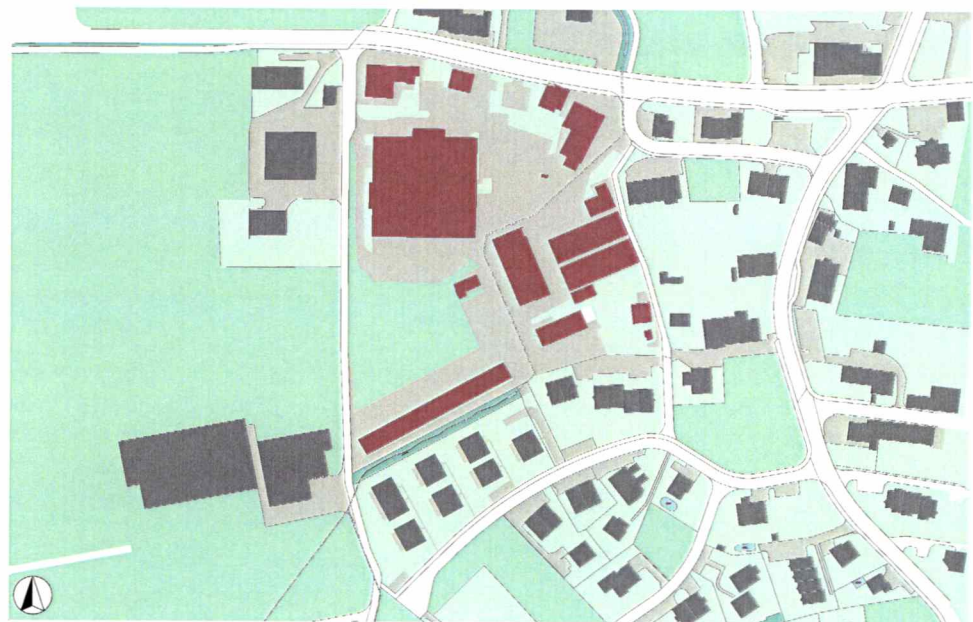
4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	19
4.1 Darstellung / Situationsplan	19
4.2 Allgemeine Bestimmungen	19
4.3 Nutzung	19
4.4 Gestaltung	20
4.5 Mobilität	21
4.6 Etappierung	21
4.7 Umwelt	21
4.8 Schlussbestimmungen	22

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Die Imhof Gemüseulturen AG gibt im 1. Halbjahr 2010 ihren bisherigen Produktions- und Verarbeitungsstandort in Hüttikon auf. Als alleinige Grundeigentümerin möchte sie das rund 2 Hektaren umfassende, zwischen Zürcherstrasse, Poststrasse bzw. Brunnenweg und Moosstrasse gelegene Areal einer alternativen Nutzung zuführen und verkaufen.

In einem zweistufigen Verfahren soll das Areal baureif gemacht werden. In der ersten Stufe erarbeitete die Metron AG für die Grundeigentümerin im Rahmen von Variantenstudien ein optimales Baukonzept und entwickelte dies weiter in ein Richtprojekt. In der zweiten Phase wurden diese Vorgaben in den vorliegenden Gestaltungsplan (GP) mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften (SNV) umgesetzt.



Situationsplan Planungsperimeter

1.2 Zielsetzung der Planung

Grundsätzlich regelt der Gestaltungsplan die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung. Bezüglich Erscheinung wird eine zur Identität von Hüttikon als Dorf und zur bestehenden Nachbarschaft passende Bebauung angestrebt. Dabei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt (vgl. auch Art. 4 SNV):

- Schaffung der Rahmenbedingungen für ein attraktives, zeitgemässes Wohnquartier mit einem beschränkten Gewerbeanteil
- Qualitativ hochstehende Gestaltung des Aussenraums

- Schaffung eines grossen gemeinsamen Freiraums
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs bei gleichzeitiger Minimierung des Verkehrsaufkommens durch den motorisierten Individualverkehr
- Gute Etappierbarkeit
- Hohe Flexibilität für die Entwicklung der Baufelder

1.3 Vorprüfungsbericht – kantonale Stellungnahme

In der kantonalen Vorprüfung vom 5. September 2008 haben die verschiedenen Fachbereiche zum Gestaltungsplan und den Gestaltungsplanvorschriften Stellung genommen. Am 8. Oktober 2008 fand eine Besprechung beim ARV statt, wo einige Punkte aus dem Vorprüfungsbericht diskutiert und präzisiert wurden. Weitere Änderungen betreffen den Verzicht auf die Pflichtbaulinien entlang der Zürcherstrasse und dem Brunnenweg sowie die Abgrenzung des Baufelds F, was im Schreiben vom ARV vom 13. Februar 2009 entsprechend gutgeheissen wurde. Die Gestaltungsplanvorschriften und der Planungsbericht wurden entsprechend angepasst.

Der Dorfbach, bzw. dessen Ausdolung wurde ebenfalls an der Besprechung thematisiert. Es wurde erläutert, dass eine Bachöffnung mit verhältnismässigen Mitteln nicht realisierbar sei. Gemäss AWEL sind zusätzliche Berechnungen bezüglich Hochwassersicherheit nachzureichen. Die Berechnungen und Schlussfolgerungen, dass der Dorfbach den erhöhten Anforderungen für einen schadlosen Abfluss eines Hochwassers mit hundertjähriger Wahrscheinlichkeit genügt, wurden beim AWEL am 11. Dezember 2008 eingereicht. Das AWEL hat die Berechnungen gutgeheissen und mitgeteilt, dass keine weitere Abklärungen nötig sind und, dass eine Bachöffnung im Gestaltungsplangebiet aufgrund der Unverhältnismässigkeit nicht verlangt wird, vgl. Schreiben AWEL vom 13. Februar 2009.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Lage und Topographie

Das Areal der Imhof Gemüsekulturen AG befindet sich am westlichsten Siedlungsrand der Gemeinde, von wo sich ein unüberbaubarer Blick in die ländliche Umgebung und zur Silhouette der Nachbargemeinde Würenlos bietet. Das Gelände fällt von Süden leicht nach Nordwesten ab. Im Bereich des Planungserimeters überwindet die Moosstrasse von Norden nach Süden eine Höhe von rund 4,5 m (432.96 - 437.49 m.ü.M.) und im Bereich des Brunnenwegs von Norden nach Süden eine Höhe von 8 m (431.34 - 439.31 m.ü.M.). Die Zürcherstrasse steigt von Osten nach Westen um rund 1,5 m (431.34 - 432.96 m.ü.M.).

Um die Gewerbebauten der Imhof Gemüsekulturen AG möglichst wenig in Erscheinung treten zu lassen, wurde das gewachsene Terrain vor deren Erstellung teilweise markant abgegraben. Heute bestehen deshalb vor allem im nordwestlichen Bereich des Perimeters recht grosse Terrainsprünge, die nicht dem ursprünglichen, gewachsenen Terrain entsprechen.

2.1.2 Bestehende Parzellen/Parzellengrenzen

Das gesamte Areal setzt sich aus fünf Parzellen im Halte von insgesamt 20'879 m² zusammen (Kat.-Nrn. 344, 345, 346, 347, 348, 373), die im Eigentum der Imhof Gemüsekulturen AG stehen. Die jetzigen Parzellengrenzen werden im vorliegenden Gestaltungsplan nicht berücksichtigt. Der gesamte Perimeter wird in einem späteren Schritt komplett neu parzelliert.

2.1.3 Bestehende Gebäude

Auf dem Perimeter befinden sich heute mehrere Gebäude. Neben den Gebäuden, die dem eigentlichen Gärtnereibetrieb dienen und im Hinblick auf die künftige Nutzung rückgebaut werden müssen, können folgende Gebäude zumindest in einer ersten Phase auf dem Areal erhalten oder umgenutzt bleiben:

Gründerhaus Poststrasse 13	Vers.- Nr. 34
Wohnhaus Zürcherstrasse 12	Vers.- Nr. 35
Wohnhaus mit Remise Zürcherstrasse 4	Vers.- Nr. 39
Wohnhaus Brunnenweg 13	Vers.- Nr. 57

Das Trafogebäude (Vers.-Nr. 187) ist zur langfristigen Erhaltung vorgesehen. Aus Identitätsgründen gilt dasselbe grundsätzlich auch für das Gründerhaus. Trotzdem wurde es in den Gestaltungsplan einbezogen, um möglichst viele Optionen offen zu halten.

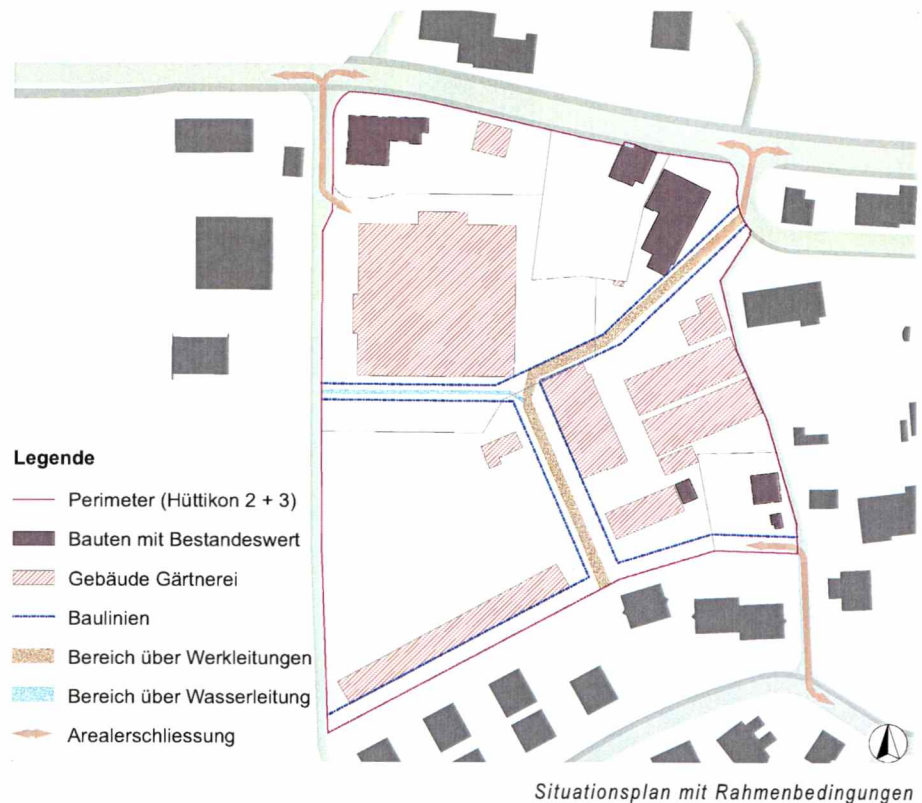
2.1.4 Bestehende Erschliessung

Für das Areal besteht heute die Hauptzufahrt im nordöstlichen Bereich über die Poststrasse. Ferner bestehen Erschliessungen im nordwestlichen Bereich über die Moosstrasse und im südöstlichen Bereich über den Brunnenweg. Die frühere Arealzufahrt von Süden her über die Brunnenwisstrasse ist seit der Fertigstellung der Wohnüberbauung südlich des Perimeters nicht mehr möglich.

2.1.5 Bestehende Werkleitungen / Bach

Gestützt auf die rechtskräftigen Festlegungen des für das Areal bestehenden Quartierplans "Unterer Rebberg", Festsetzung GRB vom 15. Juli 1991, Genehmigung RRB Nr. 3690 vom 30. Oktober 1991 (vgl. auch unten Ziff. 2.2), wurde der Dorfbach (öffentliches Gewässer Nr. 2) vor 14 Jahren mit einem den hydraulischen Anforderungen entsprechenden Querschnitt in ein neues Trassee gelegt. Südlich des Perimeters wurde ein Teilabschnitt des Bachs offengelegt. Zudem wurden - hauptsächlich parallel zum Bach - zahlreiche Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektro, TV, Swisscom) verlegt. Insgesamt wurde die mit dem erwähnten Quartierplan festgelegte Grunderschliessung realisiert.

2.1.6 Zusammenfassung Rahmenbedingungen Perimeter



2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss der kommunalen Nutzungsplanung (Teilrevision, Zonenplan, Festsetzung GVB vom 20. Juni 2000, Genehmigung BVD Nr. ARV/413/01 vom 5. April 2001) befindet sich der weitaus grösste Teil des fraglichen Areals in der Wohn- und Gewerbezone. Die nördöstliche Ecke mit dem Gründerhaus Poststrasse 13 ist dagegen der Kernzone (Zone K) zugeteilt. Im Nordwesten schliesst der Perimeter auch einen kurzen Abschnitt der Moosstrasse ein. Dieser ist bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen und soll parallel zum vorliegenden Verfahren in die Wohn- und Gewerbezone umgezont werden.

Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt (Art. 17 Abs. 1 Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon [BZO]). Gemäss Art. 14 BZO gelten folgende Grundmasse: Baumassenziffer für Hauptgebäude maximal $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, Gebäudehöhe 7.5 m, Firsthöhe 5 m, maximale Gebäudelänge auch bei Zusammenbau 30 m, grosser Grenzabstand 9 m, kleiner Grenzabstand 5 m.

In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich Landwirtschaft zulässig (Art. 4 BZO). In den Art. 5 ff. BZO sind zahlreiche Regelungen zum Schutz der bisherigen Bebauung bzw. Bebauungsstruktur und zu deren

Gestaltung enthalten, die bezwecken, das Ortsbild zu schützen und sorgfältig weiterzuentwickeln.

Sowohl in der Wohn- und Gewerbezone als auch in der Kernzone sind ab einer Grundstücksfläche von 4'000 m² Arealüberbauungen zugelassen, wobei sich die Baumassenziffer in diesem Fall um 0.2 m³/m² erhöht (Art. 18 und 19 BZO).

Über beinahe die ganze Fläche - ausgenommen die südöstliche Ecke mit dem Wohnhaus Brunnenweg 13 und die im nördlichen Bereich gelegene Liegenschaft Zürcherstrasse 12 - ist mit dem früheren, derzeit rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan "Unterer Rebberg", Zustimmung GVB vom 12. Dezember 1989, Genehmigung RRB Nr. 1370 vom 25. April 1990, überlagert, der die rechtliche Grundlage für die Entwicklung der Imhof Gemüsekulturen AG bzw. deren Gemüseverarbeitungsbetrieb bildete. Dieser private Gestaltungsplan wird mit dem vorliegenden neuen Gestaltungsplan aufgehoben.

Ferner liegt der rechtskräftige Quartierplan "Unterer Rebberg", Festsetzung GRB vom 15. Juli 1991, Genehmigung RRB Nr. 3690 vom 30. Oktober 1991, vor, mit dem bzw. mit dessen bereits erfolgten Umsetzung die rechtlichen, planerischen und erschliessungsmässigen Voraussetzungen für die Baureife des Areals geschaffen worden sind. Der Quartierplan definiert mittels Baulinien insbesondere die überbaubare Fläche (vgl. auch oben Ziff. 2.1.5).

2.3 Richtprojekt

Wie eingangs erwähnt, verfasste die Metron AG in einer ersten Phase eine Nutzungsstudie, um ein optimales Baukonzept und daraus ein Richtprojekt zu entwickeln. Dabei wurde von folgenden Grundsätzen ausgegangen:

- Gebäudegrundfläche pro Wohneinheit max. 77 m² (7 x 11 m²)
- Max. Gebäudehöhe und Firsthöhe gemäss BZO, d.h. 7.5 m resp. 5 m
- 2-geschossige Wohnbauten mit voll oder teilweise zu Wohnzwecken nutzbarem Dachgeschoss (evtl. auch nicht ausgebaut) und Keller
- Firstrichtung noch offen, situationsbedingt jedoch flexibel
- Zur Gewährleistung der Siedlungsqualität sollen die gesetzlichen Grenzabstände grundsätzlich eingehalten werden.

Gemäss BZO ist innerhalb des Perimeters bei einer Arealüberbauung eine maximale Baumassenziffer von 1,7 m³/m² möglich. Dementsprechend könnte auf dem ganzen Areal mit der Fläche von 20'879 m² - die im Perimeter liegende Fläche der Moosstrasse wurde nicht miteingerechnet - ein oberirdisches Volumen von insgesamt 35'494 m³ realisiert werden. Geht man davon aus, dass das Gründerhaus und das benachbarte Wohnhaus (ca. 3'800 m³) auch längerfristig erhalten bleiben, können im Planungserimeter rund 50 Wohneinheiten mit durchschnittlich ca. 630 m³ ausgeführt werden. Diese sollen verschieden angeordnet werden können, sei es in Doppelhäusern, Reihenhäusern oder sei es in Mehrfamilienhäusern. Schliesslich soll die Erstellung der gesamten Überbauung in mehreren Etappen möglich sein.

Gestützt auf diese Grundannahmen wurden unterschiedlichste Anordnungen untersucht und schliesslich drei Varianten gegeneinander abgewogen.

2.3.1 Variante 1



Abbildung aus Nutzungsstudie Metron AG, Juli 2006

Konzeptidee

- Ausrichtung der Bebauung parallel zu den Höhenkurven
- Unterteilung des Areals in ein dichteres Gebiet (7 Mehrfamilienhäuser) im nördlichen Bereich und ein weniger dichtes Gebiet im südlichen Bereich des Areals (11 Doppelhäuser).

Beurteilung Variante 1

Vorteile:

- Berücksichtigung von Optionen für Gründerhaus / bestehende Wohngebäude gegeben
- Klares Erschliessungskonzept
- Gute Einpassung in die Topographie
- Gute Etappierbarkeit

Nachteile:

- Hoher Anteil der Doppelhäuser, die von Süden her erschlossen werden (5 von 11)
- Mässig befriedigende Ausrichtung der Doppelhäuser (Süd-Ost)

- Anteil der Wohneinheiten, die über den Weitblick über das Landwirtschaftsgebiet verfügen, ist relativ gering
- Vergleichsweise kleine Flexibilität
- Relativ grosser Anteil an Parkplätzen, die in einer Tiefgarage untergebracht werden müssen

2.3.2 Variante 2



Abbildung aus Nutzungsstudie Metron AG, Juli 2006

Konzeptidee

- Schaffung einer Situation, bei der möglichst viele Wohneinheiten vom angrenzenden Landwirtschaftsgebiet profitieren.
- Unterteilung des Areals in ein dichteres Gebiet (7 Mehrfamilienhäuser) im westlichen Bereich am Siedlungsrand und ein weniger dichtes Gebiet im östlichen Bereich in Richtung Dorfkern (11 Doppelhäuser).

Beurteilung Variante 2

Vorteile:

- Berücksichtigung von Optionen für Gründerhaus / bestehende Wohngebäude gegeben
- Klares Erschliessungskonzept
- Gute Einpassung in die Topographie

- Grosser Anteil der Wohneinheiten, die zumindest schräg über einen Ausblick über das Landwirtschaftsgebiet verfügen
- Optimale Ausrichtung der Bauten (Süd und Süd-West)
- Gute Etappierbarkeit

Nachteile:

- Hoher Anteil an Doppelhäusern, die von der Hauptausrichtung her erschlossen werden (8 von 11)
- Vergleichsweise kleine Flexibilität
- Grosser Anteil an Parkplätzen, die in einer Tiefgarage untergebracht werden müssen

2.3.3 Variante 3



Abbildung aus Nutzungsstudie Metron AG, Juli 2006

Konzeptidee

- Schaffung einer Situation mit einer maximalen Anzahl an Doppelhäusern (17)
- Positionierung der Mehrfamilienhäuser am nördlichen Arealbereich als Lärmschutz gegen die Zürcherstrasse und westlichen Arealbereich in Richtung Dorfkern
- Überbauung des ganzen Areals mit einer ähnlichen Dichte (4 Mehrfamilienhäuser, 17 Doppelhäuser)

Beurteilung Variante 3

Vorteile:

- Berücksichtigung von Optionen für Gründerhaus / bestehende Wohngebäude gegeben
- Klares Erschliessungskonzept
- Gute Einpassung in die Topographie
- Hoher Anteil der Wohneinheiten, die über den Weitblick über das Landwirtschaftsgebiet verfügen
- Optimale Ausrichtung der Bauten (West und Süd-West)
- Gute Etappierbarkeit
- Vergleichsweise hohe Flexibilität
- Vergleichsweise wenig Tiefgaragenparkplätze erforderlich

Nachteile:

- Relativ hohe Erschliessungsdichte (Häuserzufahrt)

2.3.4 Vergleich der Varianten



Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Bestehende Gebäude			
Langfristiger Erhalt des Gründerhauses / Wohnhaus (Identität)	+	+	+
Optionaler Erhalt Wohnhäuser	+	+	+
Optionaler Erhalt Trafogebäude	+	+	+
Erschliessung			
Optimiertes Erschliessungskonzept	+	+	+
Berücksichtigung der heutigen Arealzufahrten	+	+	+
Werkleitungen /Baulinien			
Berücksichtigung Baulinien/ Zugänglichkeit zu den Werkleitung	+	+	+
Grenzabstände			
Einhaltung Grenzabstände auch innerhalb des Areals	+	+	+
Topographie			
Gute Einpassung in die vorherrschende Topographie	+	+	+
Gebäudetypologie			
Maximale Ausnutzung	+	+	+
Überwiegend Doppelhäuser	-	-	+
Wohneinheiten			
Erschliessung überwiegend nicht von Hauptausrichtung	-	-	+
Hauptausrichtung Süden/Südwesten	-	+	+
Parkierung			
Vorwiegend oberirdisch	-	-	+
Dichte			
Gute Verteilung der baulichen Dichte	-	-	+
Etappierbarkeit			
Gute Etappierbarkeit	+	+	+

2.3.5 Schlussfolgerungen / massgebliches Richtprojekt

Die Gegenüberstellung der drei Varianten zeigt, dass die Variante 3 am meisten Vorteile aufweist. Sie wurde deshalb als Grundlage der weiteren Bearbeitung zum Richtprojekt gewählt. Dabei wurde Wert darauf gelegt, den Nachteil der hohen Erschliessungsdichte möglichst auszuschalten und gleichzeitig die Flexibilität der Überbauung zu erhalten.



Massgebliches Richtprojekt

3 Konzept Gestaltungsplan

Die oben geschilderten Rahmenbedingungen und das Grundkonzept des Richtprojekts wurden in einen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften überführt.

3.1 Grundsätze zur Bebauung

3.1.1 Baufelder

Basierend auf dem Quartierplan, der auf dem Areal drei überbaubare Flächen ausscheidet, und auf dem Grundprinzip des Richtprojekts gliedert sich die Bebauung in acht Baufelder. Wegverbindungen, die zwischen den Baufeldern hindurchführen, gewährleisten die Durchlässigkeit des Areals sowohl für seine Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die Nachbarschaft.

Die Baufelder geben zusammen mit den entsprechenden Sondernutzungsvorschriften die Dichte der Bebauung vor. Entsprechend dem Richtprojekt ist die höchste Dichte entlang der Zürcherstrasse (Baufeld F) und entlang des Brunnenwegs (Baufeld D) zulässig. Die Regelbauweise wird hier - wie auch auf dem Baufeld E - nicht eingeschränkt, so dass kleinere Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m zulässig sind. In Richtung Süden und Westen wird die Bebauung lockerer und erlaubt dementsprechend auch Durchblicke auf das freie Land der Landwirtschaftszone. Die maximal erlaubte Gebäudelänge wird für die Baufelder B1, B2 und C auf 23 m und für die Baufelder A1 und A2 auf 16 m reduziert (vgl. Art. 11 SNV). Dadurch werden auf den Baufeldern A1 und A2 Doppel Einfamilienhäuser möglich, auf den Baufeldern B1, B2 und C Dreiereinheiten. Das gemäss der BZO für eine Arealüberbauung maximal zulässige oberirdische Bauvolumen von 35'494 m³ wurde entsprechend der Anzahl der auf den verschiedenen Baufeldern möglichen Durchschnittswohneinheiten à ca. 630 m³ auf die acht Baufelder verteilt (vgl. oben Ziff. 2.3; Art. 7 Abs. 2 SNV).

Auch wenn im Richtprojekt grundsätzlich von einer längerfristigen Erhaltung des Gründerhauses (Poststrasse 13) ausgegangen wurde, wurde es in das Baufeld F einbezogen, damit möglichst viele Optionen - auch ein Ersatzbau - möglich bleiben. Die Art. 4 ff. BZO zur Kernzone sichern, dass eine allfällige Ersatzbaute, innerhalb des Baufelds F, die Funktionen des Gründerhauses als dominierendes Gebäude am Knoten Zürcherstrasse/Poststrasse/Brunnenweg übernehmen wird. Das Gründerhaus besitzt Bestandesgarantie solange lediglich Umbauten und Erneuerungen vorgenommen werden.

Wie eingangs des Berichts erwähnt, wurde das gewachsene Terrain vor der Erstellung der heute bestehenden Gewerbebauten vor allem im nordwestlichen Bereich teilweise markant abgegraben. Diese Terrainsprünge, die dazu dienten, die Gewerbebauten möglichst wenig in Erscheinung treten zu lassen, verunmöglichen eine vernünftige Nutzung für Wohnbauten. Sie sollen daher wieder rückgebaut werden, so dass der gewachsene Boden ungefähr wiederhergestellt sein wird. Im ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplans bildenden Höhenkurvenplan des gewachsenen Bodens wurde das

anhand des unverändert gebliebenen Verlaufs der Moosstrasse und des Brunnenwegs rekonstruierte Gelände vermasst. Wird das Terrain dementsprechend neu gestaltet, wird die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Boden aus gemessen (vgl. Art. 9 SNV).

3.1.2 Unterirdische Bauten

Im Gegensatz zu den oberirdischen sind die unterirdischen Bauten nicht auf die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baufelder begrenzt. Sie sind grundsätzlich auch ausserhalb der Baufelder zulässig (vgl. Art. 6 SNV). Vorbehalten sind aber jene Bereiche, die durch die (neuen) Baulinien für unterirdische Bauten und durch die (bereits bestehenden) Baulinien des Quartierplans "Unterer Rebbberg" zur Freihaltung abgegrenzt sind. Wo genau unterirdische Bauten, d.h. in erster Linie Einstellhallen, erstellt werden sollen, ist offen. Festgelegt ist lediglich die Lage der möglichen Ein-/Ausfahrten der Einstellhallen, die sich alle in unmittelbarer Nähe des Haupterschliessungsstrangs (vgl. dazu unten Ziff. 3.3) befinden. Ob sich überhaupt ein Bedarf nach einer Einstellhalle ergeben wird, hängt wesentlich davon ab, ob die für die Baufelder F und D vorgesehenen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Denkbar wäre aber auch eine gemeinsame Einstellhalle der Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser.

3.1.3 Gestaltung

Da die vorgesehene Bebauung den Bonus der Arealüberbauung beansprucht, müssen sämtliche Bauten, Anlagen und Freiräume besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (vgl. § 71 PBG). Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird hiefür mittels der Baufelder die Lage der künftigen Bauten definiert. Zusätzlich schreibt der Gestaltungsplan die Firstrichtung der Bauten vor, wobei eine Abweichung von +/- 10° erlaubt ist. Das Baufeld F weist verschiedene Firstrichtungen auf (Unterteilung Baufeld durch gestrichelte Linie), der Ostteil des Baufelds F sieht keine vorgeschriebene Firstrichtung vor. Im Baufeld D und in jenem Teil des Baufeldes F, das in der Wohn- und Gewerbezone liegt, sind auf der Westseite (Baufeld D) bzw. der Südseite (Baufeld F) ferner Quergiebel zulässig (vgl. Art. 12 SNV). Aufgrund der zentralen Lage sind ferner im Baufeld E auf Hauptgebäuden entgegen von Art. 15 Abs. 2 BZO Flachdächer zulässig, wobei der Gemeinderat für die Beurteilung eines entsprechenden Baugesuchs die Erstellung eines Fachgutachtens hinsichtlich der Einpassung der Flachdächer in die Umgebung auf Kosten des Grundeigentümers verlangen kann.

3.2 Grundsätze zum Freiraum

Die die Baufelder umgebende Fläche stellt Freiraum dar. Dieser ist im Allgemeinen als Strassen-, Platz- oder Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden (vgl. Art. 14 SNV). Das dichte Wegnetz sichert die Durchlässigkeit des Areals und dessen Anbindung an die Nachbarschaft.

Auf dem Baufeld E bzw. unmittelbar daran angrenzend ist ein gemeinschaftlicher Freiraum von mindestens 500 m² vorgesehen, dessen exakte Lage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden wird. Er muss gleichzeitig mit der Überbauung der Baufelder D und F bzw. spätestens mit der Überbauung des Baufeldes E angelegt werden. Durch seine Gestaltung soll er klar als gemeinschaftlich erkennbar sein und ein attraktiver Verweil- und Begegnungsort für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Areals werden. Die Pflicht zur Errichtung und Finanzierung dieser gemeinschaftlichen Freifläche wird sinnvollerweise - zusätzlich zu den Vorschriften des Gestaltungsplanes - vor der Neuparzellierung bzw. in deren Rahmen privatrechtlich geregelt.

3.3 Grundsätze zur Erschliessung

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr

Bereits heute führt die Erschliessung des Geländes entlang dem von den Baulinien des Quartierplans ausgeschiedenen Korridor. Die Basiserschliessung des Gestaltungsplans für den motorisierten Individualverkehr übernimmt die Linienführung der bisherigen Haupterschliessung von der Poststrasse bis ungefähr in die Mitte des Areals und von dort wieder gegen Norden in die Moosstrasse und umgekehrt (vgl. Art. 16 Abs. 1 SNV). Ausgehend davon soll lediglich die Arealerschliessung geschaffen werden, welche die südlichen Teile des Areals an die Basiserschliessung anschliesst. In diesem Zusammenhang ist die Zufahrt zum Trafogebäude in jedem Fall sicherzustellen (vgl. Art. 17 SNV). Entlang der Basiserschliessung sind vier Standorte für Ein-/Ausfahrten von allfälligen Einstellhallen definiert (vgl. Art. 16 Abs. 2 SNV). Ebenfalls entlang der Basiserschliessung sind Flächen für die Abfallentsorgung vorzusehen (vgl. Art. 20 SNV).

Inwiefern und zu welchem Zeitpunkt die Umnutzung und Neuüberbauung des Areals Veränderungen an der Zürcherstrasse, beispielsweise einen Linksabbiegestreifen bedingt, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden.

Es ist vorgesehen, nur die Basiserschliessung ins Eigentum der Gemeinde zu überführen. Die Arealerschliessungsanlagen sollen im Eigentum der Grundeigentümer verbleiben, die dementsprechend auch die Pflicht zum Unterhalt und zur allfälligen Erneuerung privat tragen.

Um die Durchlässigkeit des neuen Quartiers sowohl für seine eigenen Bewohner und Bewohnerinnen als auch für die Nachbarschaft in alle Richtungen zu gewährleisten, sind für das Areal zahlreiche Fusswegverbindungen vorgesehen. Sie sind rollstuhlgängig auszugestalten, was eine Minimalbreite von 1,5 m erfordert.

3.3.2 Parkierung und Abstellplätze für Zweiräder

Sämtliche Abstellplätze für die Bewohner und Bewohnerinnen, für die im Areal Beschäftigten und für Besucher und Besucherinnen müssen innerhalb des Perimeters angeord-

net werden. Ob dies unter- oder oberirdisch geschieht, wird mit dem Gestaltungsplan nicht festgelegt. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Plätze und Verkehrsflächen dürfen nicht als Parkplätze genutzt werden, Besucherparkplätze ausgenommen. Für den Fall der Errichtung von unterirdischen Parkieranlagen sind die möglichen Ein- bzw. Ausfahrten mit dem Gestaltungsplan vorgegeben.

Soweit Mehrfamilienhäuser gebaut werden, müssen genügend sichere, gedeckte und gut zugängliche Abstellmöglichkeiten für Velos und motorisierte Zweiräder innerhalb des Perimeters geschaffen werden.

Die Anzahl der notwendigen Parkplätze bzw. Abstellplätze für Zweiräder ist im Baugesuchsverfahren zu definieren.

4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

Nachfolgend werden die Bestimmungen des Gestaltungsplanes im Einzelnen erläutert.

4.1 Darstellung / Situationsplan

Im Gestaltungsplan wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen rein informell und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Überlegungen zu einer möglichen Projektentwicklung.

4.2 Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 definiert, dass ein privater Gestaltungsplan erlassen werden soll.
- Art. 2 umschreibt den Geltungsbereich und die drei verbindlichen Bestandteile der Sondernutzungsplanung (Sondernutzungsvorschriften, Situationsplan und Höhenkurvenplan; der vorliegende Planungsbericht dient lediglich der näheren Erläuterung).
- Art. 3 hält fest, dass grundsätzlich die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hüttikon gilt, soweit in den Sondernutzungsvorschriften nichts Abweichendes statuiert wird. Ferner wird die Geltung des rechtskräftigen Quartierplans "Unterer Rebberg" sowie übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts vorbehalten.
- Art. 4 definiert die Absichten des Gestaltungsplans, nämlich die Umnutzung der bisher als Gärtnerei und Gemüseverarbeitungsbetrieb genutzten Flächen in eine qualitativ hochstehende Wohnsiedlung mit beschränktem Gewerbeanteil.

4.3 Nutzung

- Art. 5 legt Sinn und Zweck der Baufelder - Anordnungsspielraum für Bauten - sowie der dazwischen liegenden Flächen - Freiraum - dar.
- Art. 6 regelt die Zulässigkeit unterirdischer Bauten, die nicht auf die Baufelder gemäss Art. 4 beschränkt ist. Die mögliche Lage von Zufahrten zu unterirdischer Bauten wird in Art. 16 Abs. 2 definiert.
- Art. 7 bestimmt das maximal zulässige Mass der Nutzung. Zwecks besserer Transparenz und Vermeidung unerwünschter Anordnung wurde die zulässige Dichte pro Baufeld definiert, wobei bei Errichtung dauernd gewerblich genutzter Gebäudeteile ein zusätzlicher Bonus möglich ist. Basis des festgelegten Nutzungsmasses bilden die ordentlichen Vorschriften der BZO zur Nutzungsdichte der Wohn- und Gewerbezone und zur Arealüberbauung; mit dem Gestaltungsplan wird keine zusätzliche Verdich-

tion ermöglicht. Nutzungsübertragungen sind erlaubt, wobei die dadurch entstehende Dichte die maximale Baumasse der Baufelder A1, A2, B1, B2 und C um höchstens 10%, diejenige der Baufelder D, E und F um höchstens 15% überschreiten darf.

- Art. 8 schränkt die gewerbliche Nutzung der zur eher lockeren Überbauung hauptsächlich mit Doppelfamilienhäusern vorgesehenen Baufelder A1, A2, B1, B2 und C in Abweichung von der BZO auf nicht störende Gewerbe ein. Mässig störende Betriebe sind ausgeschlossen.
- Art. 9 legt fest, dass die Gebäudehöhen vom neu gestalteten Terrain gemessen werden.
- Art. 10 hält explizit fest, dass die Geschosshöhe innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen frei gewählt werden kann.
- Art. 11 reduziert die zulässige Gebäudelänge in Abweichung von der BZO für die Baufelder A1 und A2 auf 16 m, für die Baufelder B1, B2 und C auf 23 m. Dadurch wird die Absicht, die im Süden und Westen gelegenen Teile des Areals eher locker zu überbauen, umgesetzt.

4.4 Gestaltung

- Art. 12 definiert Vorgaben für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Da die Siedlung den Nutzungsbonus einer Arealüberbauung beansprucht, hat sie im Gegenzug eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG zu gewährleisten. Die Architektur muss insbesondere auf die Lage der Überbauung am Rand des Orts und in der unmittelbaren Nachbarschaft der Kernzone Bezug nehmen. Detailvorschriften in den Absätzen 3 und 4 regeln auf allen Baufeldern ausser dem Baufeld E die Firstrichtung und in Abweichung von der BZO die Zulässigkeit von Flachdächern im Baufeld E.
- Art. 14 fordert eine qualitativ hochstehende Gestaltung des Freiraums. Es sollen attraktive Orte mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Im Zusammenhang mit der Überbauung der Baufelder D und / oder F, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, spätestens aber mit der Überbauung des Baufelds E ist ein öffentlich zugänglicher Freiraum von mindestens 500 m² zu realisieren. Diese Vorschrift impliziert, dass im Rahmen der Neuparzellierung und des Verkaufs des Areals privatrechtliche Abmachungen getroffen werden, die die Errichtung dieses gemeinsamen Freiraums absichert.
- Art. 15 statuiert, dass die Benutzbarkeit des Gebiets für alle Bevölkerungsgruppen zu jeder Zeit zu gewährleisten ist. Namentlich ist den Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung und der Nutzer und Nutzerinnen mittels geeigneter Gebäude- und Freiflächenorganisation nachzukommen. Der Vollständigkeit halber wird hier zudem auf das eidgenössische Behindertengleichstellungsgesetz und - implizit - auch auf § 239 Abs. 4 PBG verwiesen.

4.5 Mobilität

- Art. 16 definiert die Erschliessung. Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Moosstrasse im Westen und die Poststrasse im Osten. Verbunden werden diese beiden Anschlusspunkte mit der Basiserschliessung des Areals, wobei in beide Richtungen verkehrt werden soll. Damit die westseitige Anbindung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung entspricht, wird das kurze Einfahrtsteilstück der Moosstrasse, das im Eigentum der Gemeinde steht, in der parallel zum vorliegenden Gestaltungsplanverfahren vorzunehmenden Teilrevision der Nutzungsplanung dem Baugebiet zugewiesen. Die Anschlusspunkte der Einstellhallen sind entlang der Basiserschliessung so definiert, dass möglichst wenig selbstverursachter Quartierverkehr entsteht.
- Art. 17 hält fest, dass die Zufahrt zur Trafostation immer sichergestellt werden muss.
- Art. 18 regelt die Motorfahrzeug- und Zweiradabstellplätze. Die Anzahl der notwendigen Abstellplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen. Alle Abstellplätze sind innerhalb des Perimeters zu realisieren. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Plätze und Verkehrsflächen dürfen nicht als Parkplätze genutzt werden. Besucherparkplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Art. 19 beschreibt den bei der Errichtung der Fusswegverbindungen einzuhaltenden Standard (Breite mind. 1,5 m; rollstuhlgängig).
- Art. 20 schreibt vor, dass für die Überbauung des ganzen Areals Abfallentsorgungsanlagen entlang der öffentlichen Erschliessungsstrasse zwischen Poststrasse und Moosstrasse erstellt werden müssen.

4.6 Etappierung

- Art. 21 nimmt das Thema der Etappierung auf. Es ist davon auszugehen, dass ein so grosses Areal nicht in einem Zug überbaut werden wird. Art. 21 stellt sicher, dass nur so etappiert wird, dass die Zwischenzustände funktional und gestalterisch tauglich sind. Dies betrifft nicht nur, aber insbesondere die Neugestaltung des Terrains und die Erschliessung des Areals.

4.7 Umwelt

- Art. 22 stellt erhöhte Anforderungen an die Minimierung des Energieverbrauchs, indem er für alle Neubauten den MINERGIE® (Stand 2008) - bzw. einen gleichwertigen Standard verlangt.
- Art. 23 erinnert an die geltende Gesetzgebung. Bezüglich detaillierter, aber vom konkreten Projekt abhängiger ökologischer Ausgleichsmassnahmen wird auf das nachgeordnete Baubewilligungsverfahren verwiesen.

- Art. 24 verweist darauf, dass gemäss übergeordneter Gesetzgebung bei der Dach- und Umgebungsgestaltung konzeptionelle Überlegungen zur Regenwasser-Retention und -Versickerung erforderlich sind.

4.8 Schlussbestimmungen

- Art. 25 regelt das Inkrafttreten des Gestaltungsplans.
- Art. 26 bestimmt, dass der vorliegende Gestaltungsplan den früheren, gleichnamigen privaten Gestaltungsplan ablöst, der damals die Nutzung des Areals als Gärtnerei und Gemüseverarbeitungsbetrieb ermöglichte und mit der Aufgabe dieses Betriebsstandorts durch die Imhof Gemüsekulturen AG hinfällig geworden ist.