



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

erh. 6.6.19

Nr. 0009 / 19

vom 4. Juni 2019

Referenz-Nr.: ARE 19-0009

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/3

Wangen-Brüttisellen. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans Zürichstrasse Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften – Genehmigung

Gemeinde **Wangen-Brüttisellen**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 4. September 2018
 - Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal und Birkenstrasse 4. September 2018
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse vom 4. September 2018
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. September 2018
 - Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 4. September 2018
 - Bericht zur kantonalen Vorprüfung vom 4. September 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

In den Nachbargemeinden Dübendorf und Wallisellen prägen Hochhausstandorte und ein ansteigendes ÖV-Angebot (S-Bahn, Glattalbahn) Gebiete mit zunehmend urbanen Charakter. Der regionale Richtplan Glattal, festgesetzt im Februar 2018 durch den Regierungsrat des Kantons Zürich, legt entlang der Glattalbahn, der GlattalbahnPLUS, des ÖV-Korridors Schwerzenbach-Volketswil wie auch im Zentrum von Brüttisellen Eignungsgebiete für Hochhäuser fest. Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Vorgaben auf Stufe Nutzungsplanung grundeigentümerverschreibend festzulegen.

Mit der vorliegenden Planung werden für das in Brüttisellen zentral gelegene Gebiet entlang der Zürichstrasse, welches zudem in 10-Min. Fusswegdistanz zum S-Bahnhof Dietlikon und in der Nähe des Autobahnzubringers liegt, die planungsrechtlichen Vorgaben für eine städtebaulich akzentuierte Bauweise gemacht. Zum einen wird im Zonenplan die Abgrenzung festgelegt, in der Hochhäuser zulässig sind. Zum anderen werden Gebiete definiert, in denen mittels Sonderbauvorschriften bei Hochhausprojekten eine im Vergleich zur Grundordnung höhere Ausnutzung zulässig ist.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen setzte mit Beschluss vom 6. November 2018 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 17. Dezember 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 ersucht die Gemeinde Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.



Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte am 6. November 2018 auch dem privaten Gestaltungsplan Nr. 17 «Brüttiseller Tor» in Brüttisellen zu, welcher im Gebiet mit Sonderbauvorschriften (SBV) Flamingoareal liegt. Da dieses Gebiet Gegenstand der Nutzungsplanungsrevision ist, werden die für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Nr. 17 «Brüttiseller Tor» planungsrechtlich notwendigen und demokratisch legitimierten Grundlagen mit der Genehmigung der vorliegenden Planung geschaffen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden für die Gebiete entlang der Zürichstrasse in Brüttisellen im Zonenplan ein Hochhausgebiet sowie ein Gebiet mit SBV festgelegt.

Der entsprechende Ergänzungsplan «Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal und Birkenstrasse», welcher in der BZO verankert ist (Art. 4 BZO), differenziert in die zwei Hochhausgebiete I und II sowie in die zwei Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse, für die SVB gelten.

Während gemäss Art. 31^{bis} Abs. 2 BZO die zulässige Gebäudehöhe von Hochhäusern im Hochhausgebiet I 80 m beträgt, liegt diese im Hochhausgebiet II bei 40 m. Nach Art. 31^{bis} Abs. 1 BZO unterliegen Hochhäuser der Gestaltungsplanpflicht, diese sind der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen. Art. 31 BZO legt die jeweils anzuwendenden Kriterien für die im Zonenplan differenziert bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht fest.

Für das Gebiet B mit Gestaltungsplanpflicht, in dem die beiden Gebiete mit SBV liegen, wird in der BZO festgelegt, dass die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze neu an der ÖV-Gütekategorie B zu bemessen ist. Art. 49^{bis} BZO macht Vorgaben für die SBV in den Gebieten Flamingoareal und Birkenstrasse. Demzufolge kann für eine Überbauung mit Hochhäusern die Ausnutzungsziffer auf maximal 300% erhöht werden, wenn mindestens 15% der jeweiligen Freiflächen im Sinne von § 257 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum hergerichtet und eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert werden (Art. 49^{bis} Abs. 1 BZO). Nach Art. 49^{bis} Abs. 2 BZO kann von den SBV nur Gebrauch gemacht werden, wenn ein, die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze sichernde Gestaltungsplan erarbeitet und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt wird.


Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 4. Oktober 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

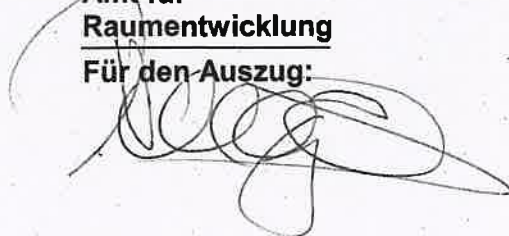
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse, welche die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 6. November 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 -  Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 04. JUNI 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Zonenplan

Zürichstrasse – Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften

Masstab: 1:5'000

Datum: 4. September 2018

Verabschiedung Gemeinderat:

Wangen-Brüttisellen, den 17. September 2018

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Wangen-Brüttisellen, den 6. November 2018

Gemeindepräsidentin

Marlis Dürst

stv. Gemeindegeschreiber

Claus Wiesli

Genehmigung Baudirektion:

Zürich, den 4. Juni 2019

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

0009/19

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Zonenplan

Zürichstrasse – Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften

Masstab: 1:5'000
Datum: 4. September 2018

Verabschiedung Gemeinderat: Wangen-Brüttisellen, den 17. September 2018

Festsetzung Gemeindeversammlung: Wangen-Brüttisellen, den 6. November 2018

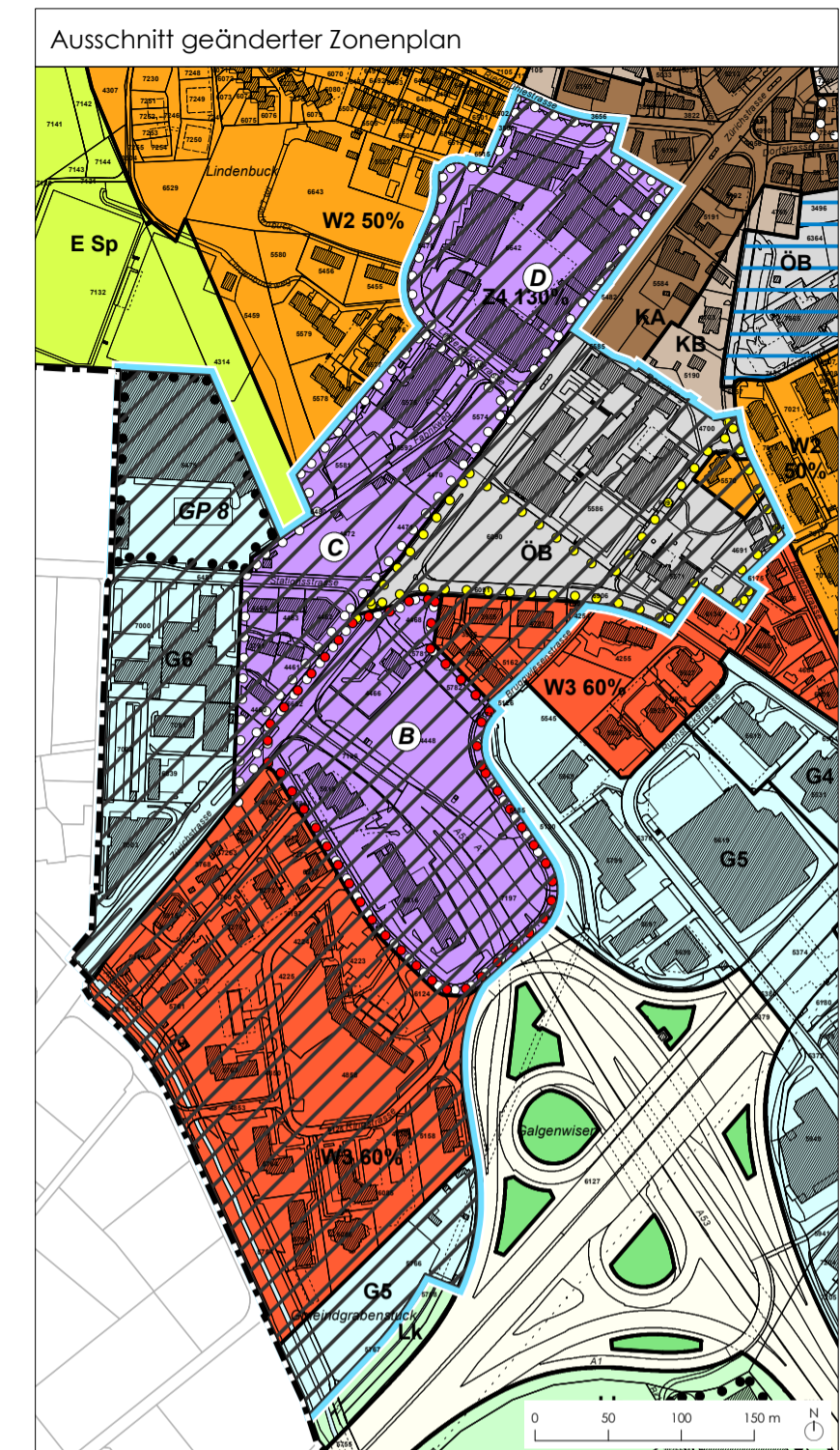
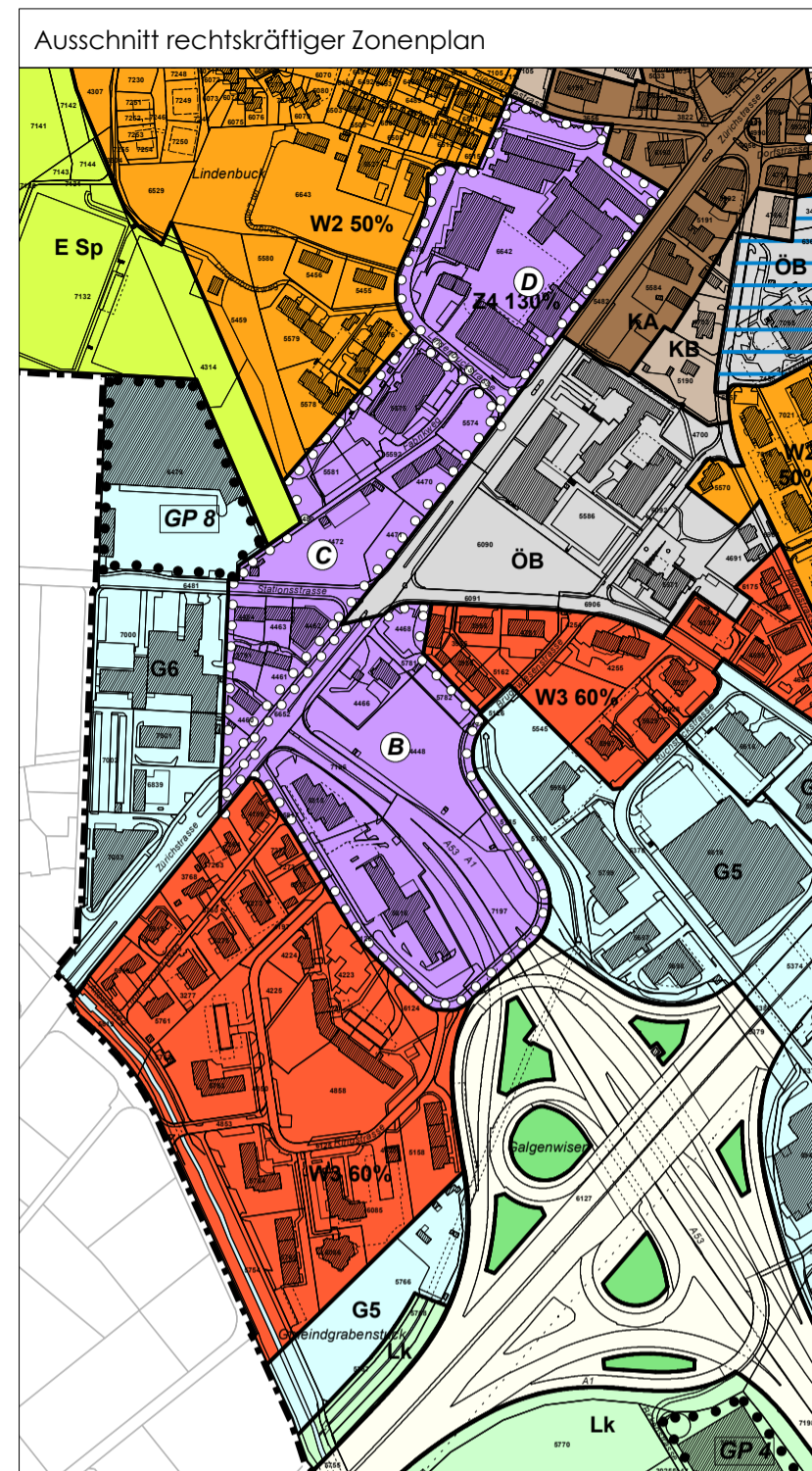
Gemeindepräsidentin: stv. Gemeindegeschreiber

Marlis Dürst: Claus Wiesli

Genehmigung Baudirektion: Zürich, den

Für die Baudirektion: BDV Nr.

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



Festlegungen

Kommunale Zonen

- Kernzone A Brüttisellen
- Kernzone B Brüttisellen
- Wohnzone 2-geschossig 50%
- Wohnzone 3-geschossig 60%
- Zentrumzone 4-geschossig 130%
- Gewerbezone (G4, G5, G6)
- Zone für öffentliche Bauten
- Erholungszone Sportanlagen

Überlagernde Festlegungen

- Gestaltungsplanpflicht (Gebiete B-E)
- Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV

Überkommunale Zonen

- Landwirtschaftszone

Informationsinhalte

- Wald
- Gewässer
- Gestaltungsplan ES III

ES

III

III

II

II

III

III

II

III

Gegenstand des Beschlusses:

Festlegungen

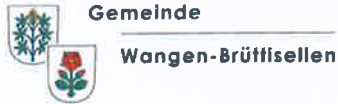
Überlagernde Festlegungen

- Hochhausgebiet *
- Gebiet mit Sonderbauvorschriften *

Informationsinhalte

- Beantragte Festlegungen
- Perimeter Änderung Zonenplan «Bruggwisen», Stand Verabschiedung Gemeinderat, 09.07.2018

* vgl. Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse



Teilrevision Bau- und Zonenordnung Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse

Datum: 4. September 2018

Verabschiedung Gemeinderat:

Wangen-Brüttisellen, den 17. September 2018

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Wangen-Brüttisellen, den 6. November 2018

Gemeindepräsidentin:

Marlis Dürst

stv. Gemeindeschreiber:

Claus Wiesli

Genehmigung Baudirektion:

Ort, den - 4. Juni 2019

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

..... 0009/19

Bau- und Zonenordnung – rechtskräftig (Auszug)	Bau- und Zonenordnung – Änderungen rot (Auszug)
<p>I. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE</p> <p><i>Artikel 4:</i> Zur Bau- und Zonenordnung gehören folgende Ergänzungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pläne für Kernzonen Massstab 1:2'500 - Waldabstandslini- Massstab 1:500 bzw. enpläne 1:1'000 - Bauhöhenbegren- Massstab 1:500/100 zungspläne bzw. 1:500/200 	<p>I. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE</p> <p><i>Artikel 4:</i> Zur Bau- und Zonenordnung gehören folgende Ergänzungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pläne für Kernzonen Massstab 1:2'500 - Waldabstandslini- Massstab 1:500 bzw. enpläne 1:1'000 - Bauhöhenbegren- Massstab 1:500/100 zungspläne bzw. 1:500/200 - Ergänzungsplan Massstab 1:5'000 Hochhäuser und Sonderbauvorschrif- ten Flamingoareal / Birkenstrasse
<p>III. BESONDERE INSTITUTE</p> <p>Gestaltungsplanpflicht</p> <p><i>Artikel 31:</i> ...</p>	<p>III. BESONDERE INSTITUTE</p> <p>Gestaltungsplanpflicht</p> <p><i>Artikel 31:</i> ...</p> <p>4 In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet B (Zürichstrasse, Autobahnzubringer) ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse und des Freiraums zwischen den Gebäuden und der Hauptstrasse, markanter ortsbaulicher Auftakt am Autobahnzubringer; - ortsbildgerechter Lärmschutz; - Festlegung der Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze gemäss der ÖV-Güteklasse B (geht der Parkplatzverordnung vor).

Bau- und Zonenordnung – rechtskräftig (Auszug)	Bau- und Zonenordnung – Änderungen rot (Auszug)
<p>Arealüberbauungen</p> <p>Artikel 32: ...</p>	<p>Hochhäuser</p> <p>Artikel 31bis:</p> <p>1 Hochhäuser sind in den bezeichneten Hochhausgebieten zulässig. Sie unterstehen der Gestaltungsplanpflicht. Entsprechende Gestaltungspläne sind der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>2 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Hochhausgebiet I 80 m und im Hochhausgebiet II 40 m. Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I und II ist im Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse festgelegt.</p> <p>Arealüberbauungen</p> <p>Artikel 32: ...</p>
<p>IV. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p> <p>Artikel 49: ...</p>	<p>IV. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p> <p>Artikel 49: ...</p>
	<p>IV.bis SONDERBAUVORSCHRIFTEN</p> <p>Artikel 49bis Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse:</p> <p>1 In den Gebieten Flamingoareal und Birkenstrasse gemäss Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse kann für eine Überbauung mit Hochhaus die Ausnutzungsziffer mit anrechenbaren Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen auf maximal 300 % erhöht werden, wenn mindestens 15 % der jeweiligen Freiflächen im Sinne §257 PBG als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum hergerichtet und für die Gebiete jeweils eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert wird.</p>

Bau- und Zonenordnung – rechtskräftig (Auszug)	Bau- und Zonenordnung – Änderungen rot (Auszug)
	<p>2 Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbaung je Gebiet nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, welcher der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen ist.</p> <p>3 Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet die Bau- und Zonenordnung Anwendung.</p>
<p>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Artikel 50: ...</p>	<p>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Artikel 50: ...</p>



Gemeinde Wangen-Brüttisellen Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Zonenplan Zürichstrasse – Hochhausgebiet und Sonderbauvor- schriften

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 4. September 2018



Hinweis:

Für die Baubegriffe gilt das „PBG in der Fassung bis 28.02.2017“ samt den entsprechenden Verordnungen.

IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Wangen-Brüttisellen

Begleitung durch:

Marco Gamma, Vorstand Hochbau und Planung (inkl. Öffentlicher Verkehr und Fluglärm)

Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

Titelbild

Abb. links: Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstr.

Abb. rechts: Kommunaler Masterplan 2016 (Zielbild 2030, GRB vom 22.08.2016)

Ablage Bilder

27465_05A_180904_ZPAe-HH-Gebiete_Ber_Abb

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.2	Hochhausgebiet und Gebiete Sonderbauvorschriften	4
2	Grundlagen	7
2.1	Kantonale und regionale Vorgaben	7
2.2	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, PBG	8
2.3	Kommunale Vorgaben	8
3	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	11
3.1	Hochhausgebiet und Ergänzung Bau- und Zonenordnung	11
3.2	Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse	11
3.3	Ergänzung Gestaltungsplanpflicht Gebiet B	12
3.4	Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse	12
3.5	Zuständigkeit	12
4	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Siedlung	13
4.3	Erschliessung	17
5	Verfahren	19
5.1	Beratung Gemeinderat	19
5.2	Kantonale Vorprüfung	19
5.3	Öffentliche Auflage	19
5.4	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	20
A	Anhang	21
A1	Checkliste «Revision Nutzungsplanung»	21
A2	Berechnung Gabelwerte Nutzungsdichten	22
B	Beilage	23

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Eignungsgebiete Hochhäuser – Anordnungsspielraum bei der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung	Standorte mit Hochhäusern prägen in den Nachbargemeinden Dübendorf und Wallisellen Gebiete mit zunehmend urbanem Charakter. Diese Entwicklung geht einher mit dem ansteigenden ÖV-Angebot der letzten Jahrzehnte (S-Bahn Zürich, Glattalbahnen). Der regionale Richtplan Glattal 2017 trägt dem Rechnung – gestützt auf das RegioROK 2017 – indem schwerpunktmässig in den Korridoren entlang der Glattalbahnen und der GlattalbahnenPLUS sowie des ÖV-Korridors Schwerzenbach / Volketswil Eignungsgebiete festgelegt sind.
Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung	Die Gemeinden werden die regionalen Vorgaben mit erheblichem Anordnungsspielraum in der kommunalen Nutzungsplanung umsetzen. Diese planerische Absicht wurde auf kommunaler Stufe im Masterplan 2016 festgehalten.
Studienauftrag für akzentuierte Bauweise	Im Flamingoareal wurde 2017 eine mögliche Bebauung im Rahmen eines Studienauftrags evaluiert. Als ein massgebendes Kriterium wurde in der Aufgabenstellung eine städtebaulich akzentuierte Bauweise verlangt.

vorgesehener Planungsablauf

was	wann
Beschluss Gemeinderat	24.07.2017
Kantonale Vorprüfung (90 Tage)	ab KW 31 / 2017
Öffentliche Auflage (60 Tage)	ab KW 33 / 2017
Verabschiedung im Gemeinderat zuhänden Gemeindeversammlung	17.09.2018
Gemeindeversammlung (ausserordentlich)	06.11.2018

Tab. Geplanter Ablauf

1.2 Hochhausgebiet und Gebiete Sonderbauvorschriften

Zulässigkeit Hochhäuser und erhöhte Ausnützung im Sinne PBG	Die vorliegende Planung umfasst die Abgrenzung von Zonen in denen Hochhäuser (§ 282 PBG ¹) zulässig sind und differenziert diese aus städtebaulicher Sicht. Zudem sind Sonderbauvorschriften (SBV) Bestandteil der Planung, mit denen unter Auflagen eine höhere Ausnützung als in der Bau- und Zonenordnung in der zugrunde liegenden Zonenart (Zentrumszone Z4 130 %) regulär zugelassen ist.
---	---

¹ Gebäude mit einer Höhe grösser als 25 m

schrittweise Umsetzung der regionalen Vorgaben – Fokus Zentrum Brüttisellen

zentrale Lage ist geeignet für einen akzentuierten städtebaulichen Auftritt auf Basis von SBV

In einem ersten Schritt strebt die Gemeinde Wangen-Brüttisellen die Umsetzung der regionalen Vorgaben im erweiterten Betrachtungsbereich um die Zürichstrasse und das Brüttiseller Kreuz an.

Die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse in Brüttisellen liegen zentral im Bereich Zürichstrasse / Autobahnzubringer und in ca. 10-Minuten Fusswegdistanz zum S-Bahnhof Dietlikon. Sie sind besonders für einen akzentuierten städtebaulichen Auftritt geeignet, welcher mit einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang der Zürichstrasse einhergehen muss. Die Nähe zum S-Bahnhof Dietlikon prädestiniert die Flächen Nutzungen (Arbeiten und Wohnen) in konzentrierter Form aufzunehmen. Das Gebiet Flamingoareal ist mit Ausnahme des Restaurantbetriebs unbebaut und wird für Familiengärten und weitere Brachennutzungen genutzt. Im Gebiet Birkenstrasse sind zwei Gewerbehäuser angesiedelt.

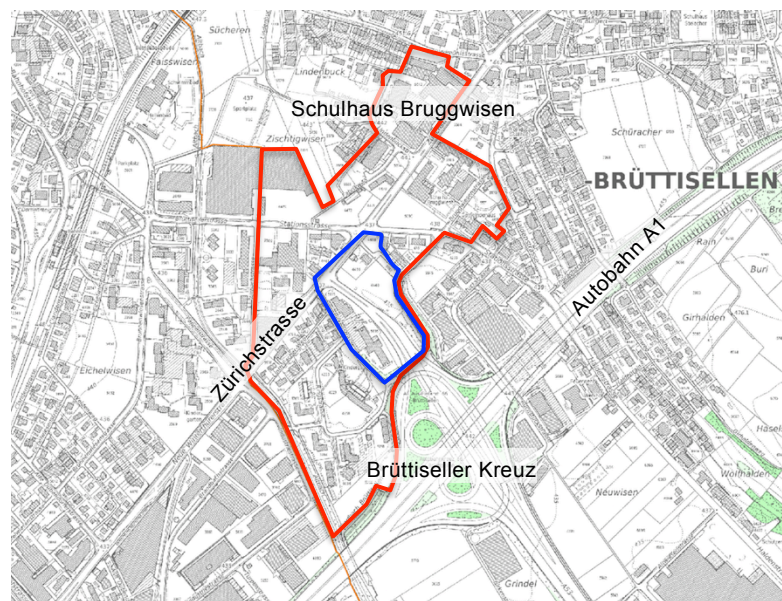


Abb. 1: Lage im Siedlungskontext, Hochhausgebiet – rot, Perimeter Sonderbauvorschriften – blau umrandet, schematisch (Übersichtsplan GIS ZH, Zugriff am 21.06.2017)

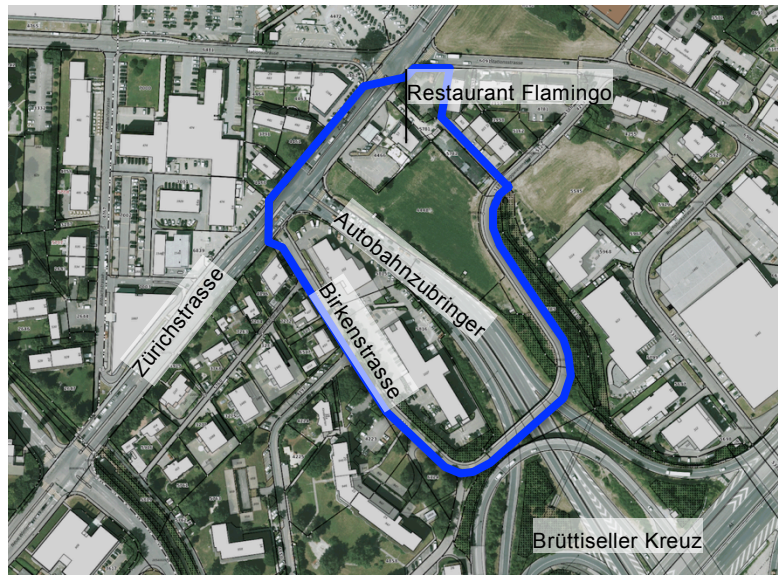


Abb. 2: Oberflächenbedeckung Perimeter Sonderbauvorschriften – blau umrandet, schematisch (Orthofoto GIS ZH, Zugriff am 21.06.2017)

Zielsetzung Die Flächen entlang der Zürichstrasse sind das städtebauliche Fokusgebiet in der Gemeinde. Neben dem Dreieckareal (Bruggwisen) und den Flächen des Fahrzeughandels nördlich der Zürichstrasse stellen die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse wichtige innere Potenzialgebiete für die Neuorientierung bzw. Umstrukturierung dar. Mit deren Entwicklung soll der Verdichtungsprozess im Zentrum Brüttisellen (Bereich Zürichstrasse) fortgesetzt werden.

öffentliches Interesse an häuslicher Bodennutzung / Nutzung Zonenreserven

Die Nutzung bestehender, erschlossener Bauzonenreserven im Siedlungsgebiet entspricht den geltenden raumplanerischen Grundsätzen. Im vorliegenden Fall besteht zudem die Absicht, die theoretische Nutzungsdichte mittels Sonderbauvorschriften zu erhöhen. Dies stützt den häuslichen Umgang mit der natürlichen Ressource Boden. Daran besteht ein grosses öffentliches Interesse.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Kantonale und regionale Vorgaben

Siedlungsgebiet, geplante Schmalspurbahn und Hochleistungsstrassen im kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan sind die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse als Siedlungsgebiet festgelegt. Der Autobahnzubringer ist als Hochleistungsstrasse inkl. Anschluss gesichert. Die Zürichstrasse soll bei Ersatz abklassiert werden. In attraktiver Distanz verläuft das Trasse der GlattalBahnPLUS und ist als geplante Schmalspurbahn inkl. Haltestelle festgelegt.

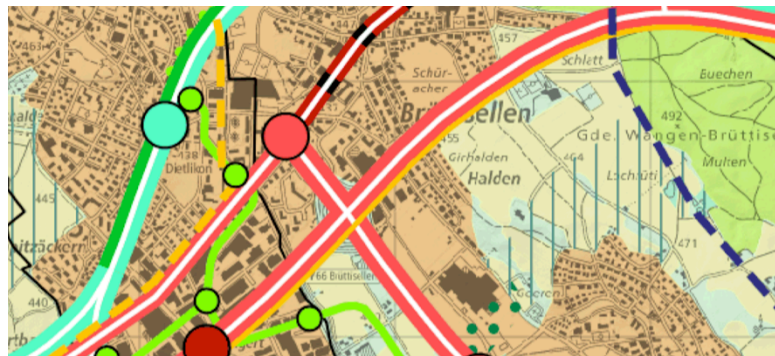


Abb. 3: Kantonaler Richtplan (Festsetzung Kantonsrat, Stand 31.08.2016, GIS ZH, Zugriff am 21.06.2017)

Mindestanteile von Wohnen und Arbeiten, Zulässigkeit Hochhäuser

Im regionalen Richtplan Glattal (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018) liegt das Zentrum Brüttisellen im regionalen Mischgebiet Nr. 21 und im Eignungsgebiet für Hochhäuser Nr. 14. In der Themenkarte „Gebiete mit und ohne Zulässigkeit für Hochhäuser“ sind zudem Eventual- und Ausschlussgebiete für Hochhäuser festgelegt. Innerhalb der regionalen Mischgebiete sind für Wohnen und für Arbeiten jeweils mind. 25 % der Gesamtnutzflächen in der kommunalen Nutzungsplanung zu sichern. In den Eignungsgebieten dürfen Hochhäuser mit mehr als 40 m Höhe und in den Eventualgebieten bis zu 40 m Höhe zugelassen werden. Die eigentümerverbindliche Zulässigkeit ist in der Grundordnung und / oder mittels Gestaltungsplan zu regeln.

Dichtestufen für angestrebte Nutzungsdichte

Zudem sind Dichtestufen mit wegleitenden Werten für die angestrebte Nutzungsdichte von Einwohnern und Beschäftigten in Köpfen pro Hektar Bauzone festgelegt. Das Zentrum Brüttisellen – und somit die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse – liegt im Anordnungsspielraum der Dichtestufen „hohe Nutzungsdichte“. Dort gelten Dichtewerte von 150-300 K/ha.

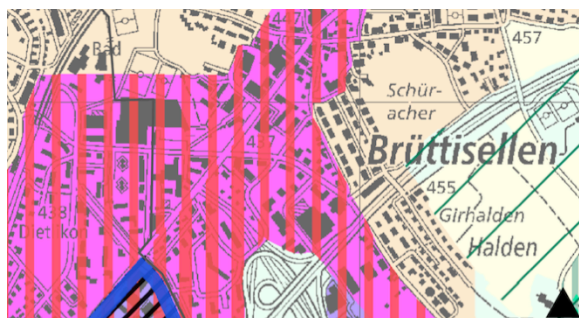


Abb. 4: Regionaler Richtplan Glattal 2017, Karte Siedlung und Landschaft (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018)

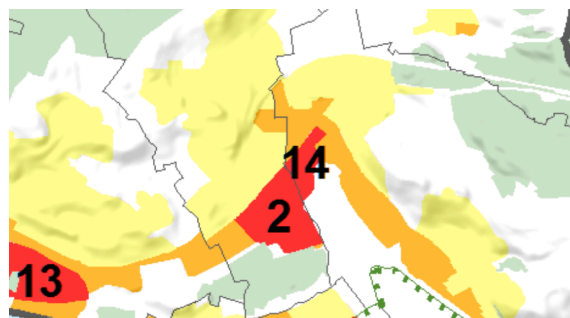


Abb. 5: Regionaler Richtplan Glattal, Themenkarte Hochhäuser, Eignungsgebiet – rot, Eventualgebiet – orange, Ausschlussgebiet – gelb (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018)

- Sehr hohe Nutzungsdichte
- Hohe Nutzungsdichte
- Mittlere Nutzungsdichte
- Geringe Nutzungsdichte
- Sehr geringe Nutzungsdichte

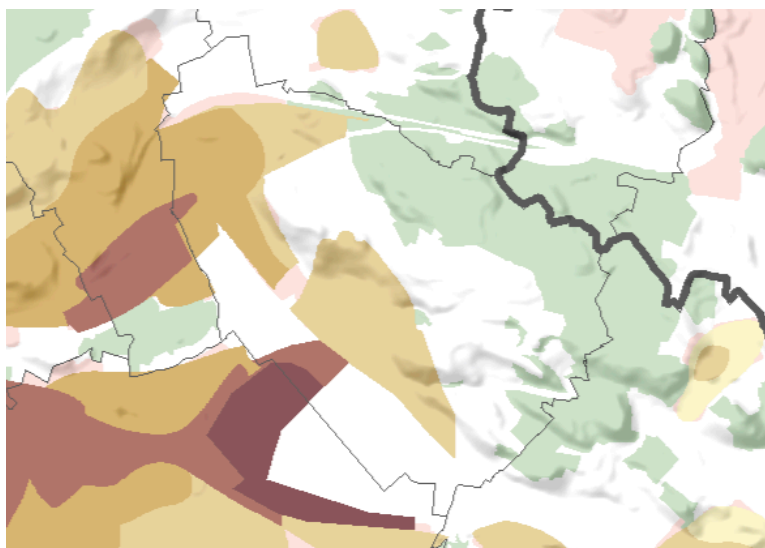


Abb. 6: Regionaler Richtplan Glattal 2017 (vom Regierungsrat festgesetzt am 14.02.2018, RRB Nr. 123/2018), Themenkarte Dichtestufen Kap. 2.6

2.2 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, PBG

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgt gestützt auf die PBG-Fassung vom 01. Juli 2015.

2.3 Kommunale Vorgaben

2.3.1 Bau- und Zonenordnung (BZO) 2014

mehrheitliche Überlagerung von
Zentrums- und Gewerbezone

In der rechtskräftigen BZO sind die Flächen, die dem Hochhausgebiet zugeteilt werden sollen, überwiegend der Zentrumszone Z4, Gewerbezone G4, G5 und G6 zugewiesen. Weitere überlagerte Zonentypen sind die Zone für öffentliche Bauten und die Wohnzone W3 60 %.

- Wohnzone 3-geschossig 60%
- Zentrumszone 4-geschossig 130%
- Gewerbezone G4
- Gewerbezone G5
- Gewerbezone G6
- Zone für öffentliche Bauten

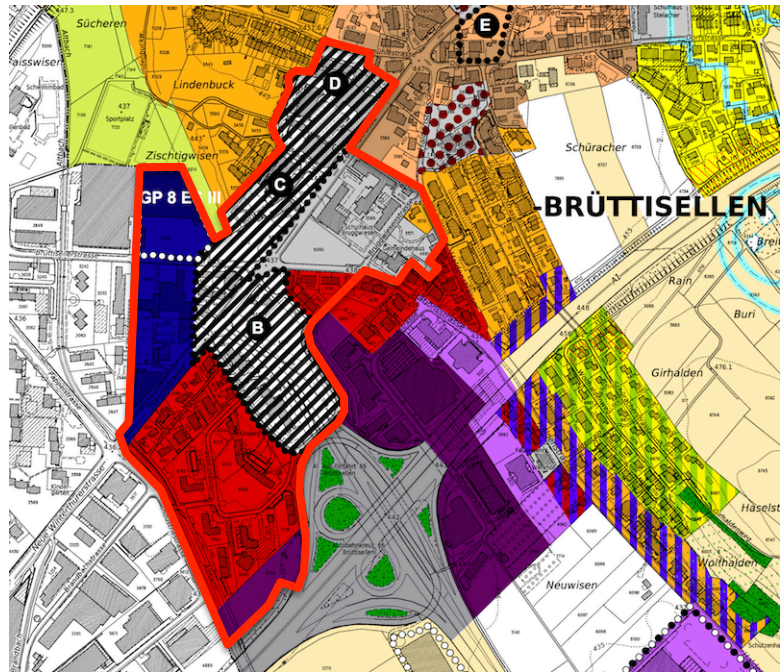


Abb. 7: Auszug Zonenplan (BZO 2014), Hochhausgebiet – rot umrandet, schematisch

Sonderbauvorschriften überlagern die Zentrumszone Z4 130 %

In der rechtskräftigen BZO sind die Flächen, in denen die Sonderbauvorschriften gelten sollen, vollständig der Zentrumszone Z4 130 % zugewiesen. Zudem ist für das Planungsgebiet eine Gestaltungsplanpflicht (Gebiet B) in der BZO verankert.

- Zentrumszone 4-geschossig 130%

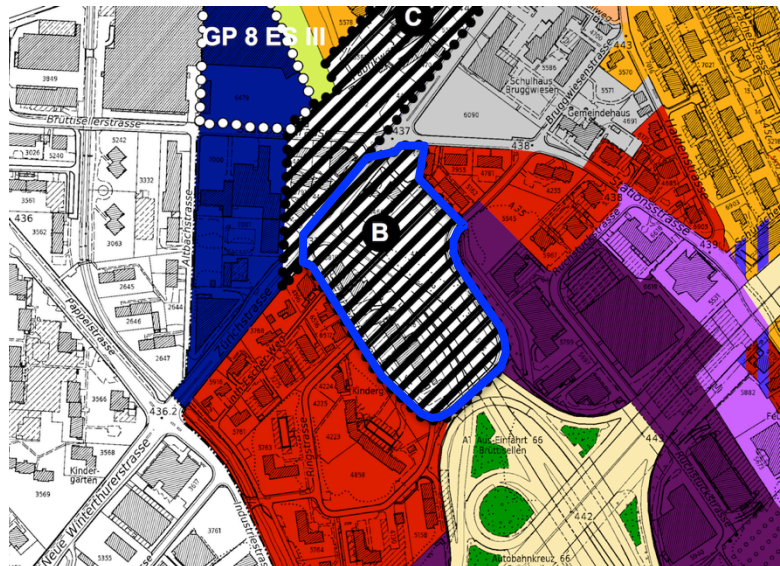


Abb. 8: Auszug Zonenplan (BZO 2014), Perimeter Sonderbauvorschriften – blau umrandet, schematisch







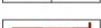




Zentrumsentwicklung stärken durch urbane Boulevardgestaltung und städtebauliche Akzente

2.3.2 Masterplan 2016 – Zielbild 2030

Die Zürichstrasse soll mit der Entflechtung des Knotens Zürichstrasse / Stationsstrasse und des ausgebauten Anschlusses an den Autobahnzubringer ertüchtigt werden. Der Masterplan bezeichnet die Zürichstrasse in diesem Zusammenhang als urbanen Platz- / Verbindungsraum mit dem Ziel der Boulevardgestaltung. Neben auszubildenden Raumkanten zur Zürichstrasse sind zwei städtebauliche Akzente beidseits des Autobahnzubringers angedacht. Entlang der Autobahn ist ein Lärmschutz durch geschlossene Bauweise (gewerbliche Nutzungen) zu etablieren.

Anpassung der Grundordnung als Rechtstitel der Zentrumsentwicklung

Ebenfalls im Masterplan ist die mittel- bis langfristige Absicht manifestiert im Rahmen späterer BZO-Revisionen, die Flächen der Wohnzone und der Zone f. öff. Bauten im Bereich der Zürichstrasse mehrheitlich der Zentrumszone Z4 zuzuweisen.

	Zentrumsgebiete
	Urbane Platz- /
	Verbindungsräume
	Städtebaulicher Akzent
	Gebäude als Merkpunkt
	Raumkanten
	Sammelstrasse, geplant
	Sammelstrasse, Abklassierung
	Langsamverkehrs- /
	Grünraumvernetzung
	Boulevardgestaltung

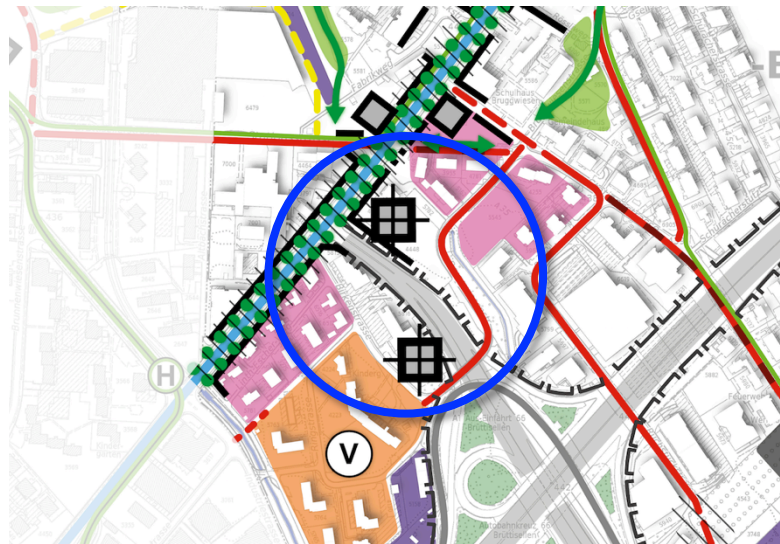


Abb. 9: Kommunalen Masterplan 2016, Zielbild 2030, Planungsgebiet Sonderbauvorschriften blau markiert (GRB vom 22.08.2016)

3 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Hochhausgebiet und Ergänzung Bau- und Zonenordnung

Differenzierung des Hochhausgebiets nach städtebaulichen Gesichtspunkten	Gestützt auf die Vorgaben des regionalen Richtplans werden zwei Arten von Hochhausgebieten ausgeschieden. Südlich der Zürichstrasse werden das Ringenstrassenquartier, die Gebiete Birkenstrasse und Flamingoareal sowie das Gebiet um den zu verlegenden Abschnitt der Stationsstrasse (Dreieckareal) dem Hochhausgebiet I und die weiteren Flächen im Planungsgebiet dem Hochhausgebiet II zugewiesen. Die zentraleren Flächen im Hochhausgebiet I entsprechen weitestgehend dem regionalen Eignungsgebiet für Hochhäuser, die weiteren Flächen den Eventualgebieten.
Anpassungsbedarf für die BZO	Zusätzlich zur räumlichen Abgrenzung der Hochhausgebiete sind Vorschriften erforderlich, welche den Nutzungsrahmen definieren. Der zu ergänzende Artikel legt in diesem Sinne fest, dass innerhalb der Hochhausgebiete Hochhäuser zulässig sind und dass sie der Gestaltungsplanpflicht unterstehen. Des Weiteren wird mit Absatz zwei des Artikels die maximal zulässige Gebäudehöhe je Hochhausgebiet festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> • Hochhausgebiet I 80 m, • Hochhausgebiet II 40 m.

3.2 Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse

Mehrausnutzung für städtebauliche Akzente unter Auflagen	An den im Masterplan 2016 bezeichneten Standorten für städtebauliche Akzente und in der Nähe zu bestehenden und zukünftigen Angeboten des öffentlichen Verkehrs vertritt die Gemeinde die Position, unter Auflagen hinsichtlich Siedlungsqualität und Erschliessung eine Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise in der Zentrumszone zu gewähren. Dies wird mit den Sonderbauvorschriften (SBV) geregelt. Die in den SBV formulierten Auflagen gelten ergänzend zu den grundsätzlichen Qualitätsanforderungen gemäss § 284 PBG. Die Inanspruchnahme der SBV setzt einen Gestaltungsplan voraus. Dies korrespondiert mit der ohnehin überlagernden Gestaltungsplanpflicht (Gebiet B) gemäss BZO.
--	--

3.3 Ergänzung Gestaltungsplanpflicht Gebiet B

Steigerung des ÖV-Anteils am Modal-Split	Im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung gemäss den Sonderbauvorschriften und die kantonalen Anforderungen, dass der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses – welcher nicht auf den Langsamverkehr entfällt – zu übernehmen hat, werden die Bestimmungen der Gestaltungsplanpflicht Gebiet B ergänzt. Das Gebiet B umfasst die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse. Im Sinne der kantonalen Anforderungen wird festgelegt, dass Gestaltungspläne im Perimeter der GP-Pflicht B die erforderliche Anzahl von Fahrzeugabstellplätzen auf Basis der Güteklasse B (gemäss kommunaler Parkplatzverordnung) nachzuweisen haben. Diese Bestimmung geht der Parkplatzverordnung vor, da die ÖV-Güteklasse B im Bereich der Flamingokreuzung faktisch erst mit einer neuen Bushaltestelle an der Stationsstrasse erreicht wird (vgl. Kap. 4.3.2).
--	---

3.4 Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse

Differenzierung des Hochhausgebiets im Ergänzungsplan	Die Hochhausgebiete (neu Art. 31bis BZO) und die Gebiete mit Sonderbauvorschriften (neu Art. 49bis BZO) werden in einem neuen Ergänzungsplan „Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse“ differenzierter dargestellt als im Zonenplan (Art. 4 BZO).
---	--

3.5 Zuständigkeit

Zustimmung der Gemeindeversammlung für Hochhausprojekte	In der BZO wird verankert, dass Gestaltungspläne zu Hochhausprojekten der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen sind. Dies wird ebenso für die erforderlichen Gestaltungspläne innerhalb der Gebiete SBV Flamingoareal / Birkenstrasse festgelegt.
---	--

Der Gemeinderat begründet dies mit der Auswirkung von Hochhäusern auf den städtebaulichen Kontext und der Transparenz sowie der Partizipation an der Gemeindeentwicklung.

4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN VORGABEN

4.1 Allgemeines

Auflistung planungsrelevanter Nachweise
Nachfolgend sind nur die für die Vorlage relevanten Nachweise erläutert (vgl. Anhang).

4.2 Siedlung

4.2.1 Kapazitätsberechnung

gesteigerte Ausnutzung schafft Kapazitäten für zusätzliche Einwohnende und Beschäftigte

Für die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse wird mit den Sonderbauvorschriften eine maximale Ausnutzung von 300 % zugelassen. Die nachfolgende Statistik zeigt die in etwa zu erwartenden, zusätzlichen Kapazitäten gegenüber der rechtskräftigen Zentrumszone Z4 130 % bei der vollständigen Beanspruchung der SBV:

Zonenänderung	Bruttolandfläche	Nettolandfläche (ca. 70 %)²	plus Bruttoausnutzung BAz	plus mGNF (Ausbaugrad 100 %)³	plus Köpfe (davon E) (davon B)
Z4 130 % → SBV	32'041 m²	21'341 m²	139 %	29'664 m²	456 K⁴
300 %					(205 E)
BAz:					(251 B)
161 % → 300 %					

zusätzliche Kapazitäten⁵

Gegenüberstellung theoretischer Nutzungsdichten im Bestand und in Folge der Teilrevision

Nachfolgend sind die theoretischen Nutzungsdichten (bezogen auf die Bruttoausnutzung) in den Gebieten Flamingoareal und Birkenstrasse gemäss rechtskräftiger BZO (im Sinne einer Fortschreibung des IST-Zustandes) und unter Beachtung der vorliegenden Teilrevision sowie einer angenommenen hohen Belegungsdichte gegenübergestellt:

² HINWEIS: von 32'041 m² Bruttolandfläche entfallen ca. 10'700 m² auf die Autobahn und die Groberschliessung (Zürichstrasse, Bruggwisenstrasse, Birkenstrasse)

³ ANNAHME: erfahrungsgemäss wird im Rahmen von Sondernutzungsplanungen die max. verfügbare Ausnutzung beansprucht

⁴ ANNAHME: 73 E/ha Bruttolandfläche in der Zentrumszone (analog zur BZO-Revision 2014)

⁵ HINWEIS: Die Berechnung stützt sich auf den Kopfverbrauch massgeblicher Gesamtnutzfläche im Bestand:

- 130 m² mGNF / Kopf Arbeitsnutzung

- 65 m² mGNF / Kopf Mischnutzung

- 55 m² mGNF / Kopf Wohnnutzung

- 70 m² mGNF / Kopf Zone öffentliche Bauten und Anlagen

	Gabelwerte Ausbaugrad ⁶	
	100 %	80 %
BZO-Bestand	165 K/ha	132 K/ha
BZO-Teilrevision (Belegung analog zum Bestand)	307 K/ha	246 K/ha
BZO-Teilrevision (hohe Belegungsdichte ⁷)	363 K/ha	324 K/ha

Gegenüberstellung Nutzungsdichten

Potenziale für die Steigerung der Nutzungsdichten im Bestand

Eine Auswertung der Nutzungsdichten im Bestand zeigt für die in der Gemeinde Wangen-Brüttisellen festgelegten Dichtestufen innerhalb der Bauzone folgende Situation:

- hohe Nutzungsdichte (150-300 K/ha):
1'152 Köpfe / 10,46 ha⁸ = 110 K/ha
- mittlere Nutzungsdichte (100-150 K/ha):
5'896 Köpfe / 75,13 ha = 80 K/ha
- geringe Nutzungsdichte (50-100 K/ha):
5'155 Köpfe / 89,31 ha = 58 K/ha

grosse Verdichtungspotenziale in den Gebieten mittlerer und hoher Nutzungsdichte

Die Analyse zeigt, dass noch deutliche Diskrepanzen zwischen den tatsächlichen und den angestrebten Nutzungsdichten bzw. grosse Verdichtungspotenziale bestehen. Insbesondere liegen die Werte in den Gebieten mittlerer und hoher Nutzungsdichte erst bei 80 % bzw. 73 % der jeweiligen Untergrenze. Im Maximum bestehen dort jeweils noch Kapazitäten für 5'374 Köpfe bzw. 1'986 Köpfe.

nicht alle Verdichtungspotenziale infolge ihrer Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets ausschöpfbar

Die Gebiete hoher Nutzungsdichte liegen in Bereichen an der Zürichstrasse und im Norden des Flugplatzes Dübendorf (Gebiet Skyguide und Schnittstelle zum Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans «Innovationspark»). Die Dichtestufen auf dem Flugplatzareal liegen ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und eine Entwicklung ist ausschliesslich für Innovationsnutzungen zulässig: Im Rahmen der Revision des RRP bestand die Absicht, aus öffentlichem Interesse eine Rechtsgrundlage für synergetische Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) zum Innovationspark Zürich in Form eines regionalen Gebiets für öffentliche Bauten und Anlagen zu sichern. Das ARE lehnte eine Durchstossung des kantonalen Richtplans ab. Somit kann die Entwicklung in der hohen Nut-

⁶ HINWEIS: Die Berechnungen der Gabelwerte der Nutzungsdichten sind im Anhang ersichtlich.

⁷ HINWEIS: für die hohe Belegungsdichte wird folgender Kopf-Wert angenommen:

- 55 m² mGNF / Kopf Mischnutzung

⁸ HINWEIS: Angabe Kopffzahlen und Fläche inkl. 912 Beschäftigte bzw. Perimeter privater GP Nr. 12 „Areal Flugplatz (Skyguide)“ mit einer Fläche von 7,7 ha (Lage ausserhalb Siedlungsgebiet / kantonale Landwirtschaftszone)

	zungsdichte mit Mischnutzungen in der Gemeinde nur im Zentrum Brüttsellen entlang der Zürichstrasse stattfinden.
kommunale Veränderungsstrategie fokussiert auf zentrale Bereiche in Brüttsellen	Weite Teile des Gebietes mittlerer Nutzungsdichte in Brüttsellen sind in der kommunalen Veränderungsstrategie im Masterplan der Kategorie «Bewahren» zugeteilt. Dabei handelt es sich zum einen um Teile des historischen Dorfkerns sowie der «Walder-Siedlung» und zum anderen um Siedlungsteile, welche erst in jüngster Zeit erstellt oder saniert wurden und daher keinen Beitrag für den Verdichtungsprozess leisten können. Unter Beachtung der analytischen Ergebnisse ist die Gemeinde bestrebt, die Potenziale der Nutzungsdichten konzentriert in den zentralen Gebieten – mit attraktiver Fussdistanz zum S-Bahnhof Dietlikon – auszuschöpfen.
Sondernutzungsplanungen als Instrument zur Umsetzung der Dichtestufenziele im grossräumigen Kontext und im Rahmen der kommunalen Entwicklungsstrategie (komm. Masterplan 2016)	Im Perimeter der vorliegenden Zonenplanänderung wird unter Berücksichtigung der bisherigen Verbrauchswerte pro Kopf gemäss der Kapazitätsrechnung die theoretische Nutzungsdichte bei einem Ausbaugrad von 100 % in der Zentrumszone Z4 von 165 K/ha um ca. 142 K/ha auf 307 K/ha gesteigert. Bei der Annahme einer höheren Belegungsdichte als im Bestand würde der Oberwert der Nutzungsdichte im Perimeter bei ca. 363 k/ha liegen und somit den Oberwert der begleitenden Dichtestufe „hohe Nutzungsdichte“ der regionalen Richtplanung um etwa 21 % überschreiten. Gemessen an dem im Schnitt geringen Nutzungsdichtebestand in den Gebieten der Dichtestufen und einer trägen Nachverdichtung in der Regelbauweise kommt Sondernutzungsplanungen (Bsp. Gestaltungsplan) mit kleinräumigen Überschreitungen der Dichtestufen eine hohe Bedeutung zu, um die angestrebten Ziele der begleitenden Nutzungsdichten zu erreichen. Betrachtet im städtebaulichen Kontext, stimmen die Planungsabsichten in den Gebieten Flamingoareal und Birkenstrasse mit dem kommunalen Masterplan 2016 überein – städtebauliche Akzentuierung (vgl. Kap. 2.3.2).
verdichtete Nutzung sichert haushälterischen Umgang mit dem Boden	4.2.2 Haushälterische Bodennutzung Mit den Sonderbauvorschriften wird für einen Teil der Hochhausgebiete die Möglichkeit einer verdichteten Nutzung im Rahmen der BZO ermöglicht.
Nutzungszuordnung in der Grundordnung geregelt	4.2.3 Eignung Nutzungszuordnung Die Festlegungen der vorliegenden Teilrevision steuern die Bauweise und städtebauliche Erscheinung in den betroffenen Teilgebieten. Sie haben keinen Einfluss auf die Nutzungszuordnung. Diese bleibt im Sinne der rechtskräftigen BZO unverändert.

städtebauliches Fokusgebiet gemäss Masterplan 2016	<p>4.2.4 Übereinstimmung mit kommunaler Strategie</p> <p>Die Änderungen entsprechen der grundsätzlichen Zielsetzung des kommunalen Masterplans 2016, das städtebauliche Fokusgebiet an der Zürichstrasse mit urbaner Mischnutzung und Merkpunkten / Akzenten zu entwickeln sowie die Zulässigkeit von Hochhäusern in der BZO zu regeln.</p>
Entwicklungsgebiet im Handlungsraum „Stadtlandschaft“	<p>4.2.5 Übereinstimmung mit kantonaler und regionaler Richtplanung</p> <p>Das Gebiet der vorliegenden BZO-Teilrevision liegt im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und im Handlungsraum „Stadtlandschaft“ gemäss kantonalem ROK. Die Teilrevision stützt die Ziele der fokussierten Entwicklung in der „Stadtlandschaft“ und entspricht somit diesen Vorgaben.</p>
regionale Vorgaben zu Hochhausgebieten und Nutzungsvorgaben in regionalen Mischgebieten	<p>Die Abgrenzung und Regelung der Zulässigkeit von Hochhäusern entspricht den regionalen Zielen und Vorgaben. In den Zentrumszonen Z4 gelten gemäss Art. 20 Abs. 2 rechtskräftiger BZO Vorschriften für einen maximalen Wohnanteil von 70 %, welcher nicht deckungsgleich mit den regionalen Vorgaben ist, jedoch eine ähnliche Stossrichtung hat. Mit einer späteren Phase der Ortsplanungsrevision werden die Vorschriften in Art. 20 Abs. 2 überprüft.</p>
Erfüllung regionale Dichtestufenvorgaben	<p>Die regionalen Festlegungen zur Nutzungsdichte werden im Kontext der kommunalen Gesamtsicht (Masterplan 2016) erfüllt (vgl. Kap. 4.2.1). Die örtlich konzentrierte Überschreitung der Dichtestufenvorgaben bei einer hohen Belegungsdichte ist vertretbar, da mit der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet B neu zusätzlich verlangt wird, dass die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf Basis der Güteklasse B (nach kommunaler Parkplatzverordnung) nachzuweisen ist.</p>
Änderung BZO hat keinen Einfluss auf die Lärmempfindlichkeit	<p>4.2.6 Lärmschutz</p> <p>Die Zuordnung der Grundnutzungszonen zu den Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung bleibt von der vorliegenden Teilrevision unberührt. Entsprechende Nachweise hinsichtlich der Einhaltung der Lärmschutzvorgaben sind im Rahmen der nachgelagerten Planungsstufen zu erbringen.</p>
Abwägungs- / Koordinationsbedarf nicht grösser als für gewöhnliche Überbauung	<p>4.2.7 Störfallvorsorge</p> <p>Mit der Festlegung von Hochhausgebieten allein wird kein planerischer Mehraufwand hinsichtlich der Abwägung / Koordination der Störfallvorsorge ausgelöst, da gemäss § 284 PBG (Fassung 01. Juli 2015) grundsätzlich keine grössere Ausnützung als bei einer gewöhnlichen Überbauung resultieren darf. Inwiefern eine erhöhte Ausnützung im Sinne der vorgesehenen</p>

SBV zu erhöhtem Aufwand / erhöhten Anforderungen führt ist im Einzelfall zu klären. In diesem Sinne werden die Risiken in den nachgelagerten Planungsstufen (Gestaltungsplan und Baubewilligung) zu ermitteln sein. Mit der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge wird abzuklären sein, ob etwaige Vorkehrungen in der Projektkonzeption zu treffen sind.

4.3 Erschliessung

4.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und Kapazitätsreserven Strassennetz

grundsätzlich bestehen keine Mehranforderungen durch die Festlegung von Hochhausgebieten

Analog zur Fragestellung betreffend die Störfallvorsorge löst die grundsätzliche Festlegung von Hochhausgebieten keine Mehranforderungen an den öffentlichen Verkehr bzw. das Strassennetz aus, da prinzipiell die rechtskräftigen Grundnutzungsarten massgeblich für die Ausnützung sind. Inwiefern eine erhöhte Ausnützung im Sinne der vorgesehenen SBV zu erhöhten Anforderungen führt ist im Einzelfall in den nachgelagerten Planungsstufen (Gestaltungsplan und Baubewilligung) zu klären.

Gemäss geltender, kommunaler Parkplatzverordnung sind die Gebiete im Plan Güteklasse ÖV-Erschliessung (Anhang zur Parkplatz-Verordnung) den Güteklassen C bzw. D zugeteilt.

Beseitigung Kapazitätsengpässe durch Flamingo-Projekt

Die heutige „Flamingokreuzung“ (Knoten Zürichstrasse / Stationsstrasse) führt auch aufgrund des unmittelbaren Bezugs zum Autobahnzubringer zu Kapazitätsengpässen. Mit dem Flamingo-Projekt – Ausbau Zürichstrasse und Knoten Autobahnzubringer, Verlegung Stationsstrasse und Entflechtung Knoten Zürichstrasse / Stationsstrasse – werden das Strassennetz ertüchtigt und die Kapazitätsengpässe beseitigt. Die Gemeinde trägt daran einen Anteil von ca. CHF 3,2 Mio. (ohne Kanalisation).

4.3.2 Verkehrsstudie und zu sichernde Massnahmen

Verkehrsstudie zur Ermittlung des Mehrverkehrs aufgrund der Zonenplanänderungen Flamingoareal und Birkenstrasse

Mittels einer Verkehrsstudie für den Raum Zürichstrasse betreffend die vorliegende Zonenplanänderung wurden deren Auswirkungen auf den Modal-Split in Koordination mit dem Amt für Verkehr (AFV) untersucht.

Kernmassnahme zur Einhaltung der kantonalen Vorgaben ist eine neue Bushaltestelle, um die ÖV-Güteklasse B zu erreichen

Die Verkehrsstudie vom 06.02.2018 zeigt verschiedene Massnahmen auf, die dazu beitragen können, den relevanten aus der Zonenplanänderung resultierenden Mehrverkehr i.S. des kantonalen Richtplans mit dem öffentlichen Verkehr zu bewältigen. Als Kernmassnahme wird eine neue Bushaltestelle am Knoten Zürichstrasse / Stationsstrasse (Richtung S-Bahnhof

Dietlikon) empfohlen. Inclusive weiterer ergänzender Massnahmen, können die kantonalen Vorgaben erreicht werden. Die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht Gebiet B, welche die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse beinhaltet, wird dementsprechend ergänzt, sodass die Fahrzeugabstellplatzermittlung i.S. der Erkenntnisse der Verkehrsstudie grundeigentümergebunden gesichert sind.

5 VERFAHREN

5.1 Beratung Gemeinderat

Beschluss Gemeinderat für Vorprüfung und öffentliche Auflage am 10. Juli 2017

Der Entwurf der Revisionsvorlage „Zonenplanänderung Hochhausgebiete“ wurde vom Gemeinderat am 24. Juli 2017 beraten. Der Gemeinderat beschloss, die Revisionsvorlage für die kantonale Vorprüfung einzureichen und für die öffentliche Auflage freizugeben.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Eingabe zur kantonalen Vorprüfung zur Recht- und Zweckmässigkeitsbeurteilung

Die Revisionsvorlage „Zonenplanänderung Hochhausgebiete“ wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 24. Juli 2017 zur Vorprüfung eingereicht.

Feststellung Recht- und Zweckmässigkeit und Aussicht auf Genehmigung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 04.10.2017 nahm das ARE Stellung zur Revisionsvorlage: Folgende wesentliche Punkte zur Ergänzung der Vorlage wurden beantragt:

- vertiefender Nachweis hinsichtlich Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- die Abgrenzung der Hochhausgebiete ist auf gesetzlichen Anforderungen des Gewässerraums (i.S. Gewässerschutzgesetzgebung Art. 41c GSchV) abzustimmen
- in den Sonderbauvorschriften detaillierte gestalterische Kriterien zu bestimmen

Einzelne Punkte wurden in der Überarbeitung der Vorlage ganz oder teilweise berücksichtigt andere nicht. Der Umgang mit den Anträgen aus der kantonalen Vorprüfung ist im entsprechenden Bericht ersichtlich (vgl. Beilage). Dieser Bericht versteht sich als zusammenfassende Dokumentation im Umgang mit der Vorprüfung und ist nicht durch die Gemeindeversammlung festzusetzen.

5.3 Öffentliche Auflage

öffentliche Auflage und Anhörung vom 18.08. bis 16.10.2017

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte während 60 Tagen vom 18.08. bis 16.10.2017. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich und der Regionalzeitschrift Kurier. Die Unterlagen lagen in diesem Zeitraum in der Gemeindeverwal-

tung, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme auf.

Bericht der nicht berücksichtigten
Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Anliegen in einem „Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen“ zu dokumentieren und deren Nichtberücksichtigung zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

5.4 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Festsetzung Revisionsvorlage
durch Gemeindeversammlung

Die Revisionsvorlage „Zonenplanänderung Hochhausgebiete“ ist entsprechend § 86 PBG der Gemeindeversammlung zu unterbreiten und von dieser festzusetzen.

A ANHANG

A1 Checkliste «Revision Nutzungsplanung»

Siedlung	nicht relevant	relevant
- Bedarf an zusätzlichem Bauland / Kapazitätsberechnung		vgl. Kap. 4.2.1
- Haushälterische Bodennutzung		vgl. Kap. 4.2.2
- Eignung Nutzungszuordnung		vgl. Kap. 4.2.3
- Verfügbarkeit Bauland	x	
- Übereinstimmung Entwicklungsstrategie Gemeinde		vgl. Kap. 4.2.4
- Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung		vgl. Kap. 4.2.5
- Lärmschutz		vgl. Kap. 4.2.6
- Luftverschmutzung und Gerüche	x	
- Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
- Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
- Archäologie	x	
- Störfallvorsorge		vgl. Kap. 4.2.7
Erschliessung	nicht relevant	relevant
- Wasserversorgung / Entwässerung / Energie	x	
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. Kap. 4.3.1
- Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. Kap. 4.3.1
- Anschluss Langsamverkehrsnetz	x	
- Erschliessung und Parkierung	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
- Einordnung in die Landschaft	x	
- Natur- und Landschaftsschutz	x	
- Wald nach Waldgesetz	x	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
- Naturgefahren	x	
- Fruchtfolgeflächen (FFF)	x	
- Gewässerschutz	x	
- Grundwasserschutz	x	
- Belastete Standorte	x	

A2 Berechnung Gabelwerte Nutzungsdichten

	BZO Zone Z4 mit Belegungsdichte Bestand ⁹		plus Teilrevision mit Belegungsdichte Bestand ¹⁰		Teilrevision total mit hoher Belegungsdichte ¹¹	
Bruttolandfläche, BLF	32'041 m ²				32'041 m ²	
Anteil Erschliessung an BLF	10'700 m ²				10'700 m ²	
Nettolandfläche, NLF	21'341 m ²				21'341 m ²	
Grundmass gemäss BZO, AZ	130 %				300 %	
Bruttoausnutzung, BAz	161 %				300 % ¹²	
massgebliche Gesamtnutzfläche, mGNF (Ausbaugrad, ABg 100 %)	NLF x BAz = 34'359 m ²				NLF x BAz = 64'023 m ²	
massgebliche Gesamtnutzfläche, mGNF (Ausbaugrad, ABg 80 %)	NLF x BAz x 0,8 = 27'487 m ²				NLF x BAz x 0,8 = 57'151 m ²	
theoretische Anzahl Raumnutzer, Köpfe (Einwohner + Beschäftigte)	ABg 100% 34'359 m ² ÷ 65 m ² = 528 K	ABg 80% 27'487 m ² ÷ 65 m ² = 423 K	ABg 100% 456 K	ABg 80% 365 K	ABg 100% 64'023 m ² ÷ 55 m ² = 1'164 K	ABg 80% 57'151 m ² ÷ 55 m ² = 1'039 K
theoretische Dichte, K/ha BLF	K ÷ BLF = 165	K ÷ BLF = 132	K ÷ BLF = 142	K ÷ BLF = 114	K ÷ BLF = 363	K ÷ BLF = 324
theoretische Dichte Bestand + Teilrevision, K/ha BLF	--	--	307	246	--	--

Tabellenlegende

⁹ HINWEIS: Die Berechnung stützt sich auf den Kopfverbrauch massgeblicher Gesamtnutzfläche im Bestand:

- 130 m² mGNF / Kopf Arbeitsnutzung
- 65 m² mGNF / Kopf Mischnutzung
- 55 m² mGNF / Kopf Wohnnutzung
- 70 m² mGNF / Kopf Zone öffentliche Bauten und Anlagen

¹⁰ HINWEIS: Berechnung siehe Tabelle S. 14, Kap. 4.2.1

¹¹ HINWEIS: Für die hohe Belegungsdichte wird folgender Kopf-Wert angenommen:

- 55 m² mGNF / Kopf Mischnutzung

¹² ANNAHME: Es wird davon ausgegangen, dass mit Gestaltungsplänen die Ausnutzung von max. 300 % als Bruttoausnutzung festgelegt wird.



B BEILAGE

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Phase 1, Bericht zur kantonalen Vorprüfung vom 04.09.2018



Gemeinde
Wangen-Brüttisellen

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG

Datum: 4. September 2018

Verabschiedung Gemeinderat:

Wangen-Brüttisellen, den 17. September 2018

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Wangen-Brüttisellen, den 6. November 2018

Gemeindepräsidentin:

Marlis Dürst

stv. Gemeindevorsteher:

Claus Wiesli

Genehmigung Baudirektion:

Ort, den **- 4. Juni 2019**

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

0009/19



INHALT

1	Einleitung	3
2	Anträge	4
2.1	Qualitätssicherung für künftige Hochhausprojekte	4
3	Anregungen	5
3.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	5

1 EINLEITUNG

Die öffentliche Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung Änderung Zonenplan Hochhausgebiete und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse wurde vom 18. August bis zum 16. Oktober 2017 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums wurden eine Stellungnahme ohne Begehren, eine Stellungnahme mit einem Antrag und eine Stellungnahme mit einer Anregung (Anhörung) eingereicht.

Hinweis:

Im Folgenden werden natürliche und juristische Personen als «Personen» bezeichnet.

2 ANTRÄGE

2.1 Qualitätssicherung für künftige Hochhausprojekte

nicht berücksichtigt *In einer Stellungnahme beantragt eine Person, dass für künftige Hochhäuser eine hochwertige Qualität sicherzustellen sei, insbesondere betreffend eine gute Einordnung sowie hohe Anforderungen an den Städtebau und eine attraktive Aussenraumgestaltung.*

Diese Anforderungen werden grundsätzlich durch die Hochhausbestimmungen gemäss §§ 282 und 284 PBG und die Gestaltungsplanpflichtziele gemäss Art. 31 Abs. 4 BZO sowie in besonderem Masse mit den Sonderbauvorschriften für die Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse gesichert.

Gemäss § 284 PBG haben Hochhausüberbauungen im Vergleich zu gewöhnlichen Überbauungen einen ortsbaulichen Gewinn zu erbringen und sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

Im rechtskräftigen Zonenplan sind Teile der Hochhausgebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Gebiete B, C und D) überlagert. Zudem wird für Hochhausprojekte eine generelle Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Insbesondere innerhalb des Gebiets B ist nach Art. 31 Abs. 4 BZO im Zusammenhang mit einer baulich verdichteten Mischnutzung eine Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse und des Freiraums zur Hauptstrasse sicherzustellen sowie ein markanter ortsbaulicher Auftakt auszubilden.

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen ist sich der Ausstrahlung und der städtebaulichen Verantwortung bewusst. Mit den oben aufgeführten Anforderungen ist die Qualitätssicherung hinreichend gewährleistet.

3 ANREGUNGEN

3.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Kenntnisnahme *In einer Stellungnahme regt eine Person an, im Rahmen kom-mender Gestaltungsplanverfahren auf eine zweckmässige Ab-stimmung von Siedlung und Verkehr hinzuarbeiten, zum Bei-spiel durch die Pflicht zu Mobilitätskonzepten.*

Die Gemeinde nimmt die Anregung zur Kenntnis und wird den möglichen Einsatz des Mittels «Mobilitätskonzept» situativ be-urteilen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Phase 1

Bericht zur kantonalen Vorprüfung

Stand 4. September 2018



IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Wangen-Brüttisellen

Begleitung durch:

Marco Gamma, Vorstand Hochbau und Planung (inkl. Öffentlicher Verkehr und Fluglärm)

Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur

AuftragnehmerIn

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU



INHALT

1	Einleitung	4
2	Anträge der kantonalen Vorprüfung	5
2.1	Teilrevision SBV Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse – Abstimmung Siedlung und Verkehr	5
2.2	Teilrevision Hochhausgebiete – Gewässerraum	6
2.3	Teilrevision Hochhausgebiete – Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)	6
2.4	Teilrevision Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse – Kriterien Gestaltungsplanpflicht	7

1 EINLEITUNG

Die öffentliche Auflage und Anhörung zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung Phase 1 bestehend aus den einzelnen Vorlagen «Stierwisen», «Bruggwisen» sowie «Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse» wurde vom 18. August bis zum 16. Oktober 2017 durchgeführt.

Parallel erfolgte die kantonale Vorprüfung (Federführung Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, ARE), deren Ergebnis mit Bericht vom 04. Oktober 2017 eröffnet wurde. Dieser behandelte alle drei Teilvorlagen.

Der vorliegende Bericht zur kantonalen Vorprüfung erläutert die Behandlung der kantonalen Vorprüfung betreffend die Vorlage «Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse». Die Vorlage «Bruggwisen» wurde prioritär behandelt, da die Vorlage «Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse» mit dem privaten Gestaltungsplan «Brüttiseller Tor» abgestimmt wurde. Die Vorlage «Stierwisen» ist derzeit zurückgestellt, um Abklärungen mit den Grundeigentümern zu vertiefen. Der Umgang mit der kantonalen Vorprüfung zu dieser Vorlage erfolgt gesondert zu einem späteren Zeitpunkt.

2 ANTRÄGE DER KANTONALEN VORPRÜFUNG

2.1 Teilrevision SBV Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse – Abstimmung Siedlung und Verkehr

Kenntnisnahme und teilweise berücksichtigt

Das ARE verlangt, die verkehrliche Machbarkeit und die zur Erreichung der Modalsplit-Zielsetzungen erforderlichen Massnahmen sei vertieft zu prüfen. Hierfür bietet das Amt für Verkehr (AFV) fachliche Unterstützung an. Nähere Einzelheiten können im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs erörtert werden. Die Gemeinde ist eingeladen, das Amt für Verkehr (Matthias Grieder, 043 259 5434) diesbezüglich zu kontaktieren.

Das ARE weist darauf hin, dass das AFV zukünftig bei Gestaltungsplänen und Baugesuchen, die von der BZO abweichen und neue Überbauungen ab 300 Einwohnern bzw. Arbeitsplätzen betreffen, in Wangen-Brüttisellen ein Mobilitätskonzept fordern wird.

Das Gespräch mit dem AFV fand statt am 30. Oktober 2017. Das weitere Vorgehen gestaltet sich wie folgt:

- Erarbeitung Verkehrsstudie betreffend die Vorlagen Bruggwisen und SBV Flamingoareal und Birkenstrasse durch SNZ, Verkehrsplaner (Martin Buck) in bilateraler Abstimmung mit dem AFV
- Zwischenresultate bis 20. Dezember 2017
- Schlussitzung 30. Januar 2018
- Schlussfassung Verkehrsstudie dat. auf den 6. Februar 2018

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird den möglichen Einsatz des Mittels «Mobilitätskonzept» situativ beurteilen. Zusätzlich wird der Güteklassenplan in der kommunalen Parkplatzverordnung im Bereich der Zentrumszone Z4 zuzüglich der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Bruggwisen (gemäss rechtskräftigem Zonenplan) angepasst von der Güteklasse D in die Güteklasse C. Zusätzlich wird die Gestaltungsplanpflicht Gebiet B dahingehend ergänzt, dass mit einem Gestaltungsplan die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf Basis der Güteklasse B gemäss kommunaler Parkplatzverordnung (PPV) zu erfolgen hat.

Abgeleitet von den Erkenntnissen aus der Verkehrsstudie stellt die Gemeinde zudem in Aussicht eine neue Bushaltestelle im Bereich des Knotens Zürichstrasse / Stationsstrasse erstellen zu lassen. Dies steigert die ÖV-Güte im Zentrum – im Umkreis von 300 m des Knotens – auf Klasse B.

Weiterhin wird mit einer späteren Phase der Ortsplanungsrevision die PPV überprüft. Dabei werden die Güteklassenabgrenzungen in Abstimmung mit dem tatsächlichen ÖV-Angebot abzustimmen und die Ermittlung des Parkplatzbedarfs im Hinblick auf die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs von 1997 zu überprüfen sein.

2.2 Teilrevision Hochhausgebiete – Gewässerraum

nicht berücksichtigt *Das ARE stellt fest, dass das Gebiet Flamingoareal als auch das vorgesehene Hochhausgebiet I im Osten vom Dorfgraben (öffentliches Gewässer Nr. 1.1) begrenzt und teilweise durchflossen werden. Ebenfalls wird das vorgesehene Hochhausgebiet I im Südwesten vom Altbach (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) durchflossen. Das ARE verlangt mit Verweis auf die Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 41c GSchV – Gewässerraum), der Perimeter des Hochhausgebiets I sei entlang der Gewässer anzupassen, um den gesetzlichen Anforderungen des Gewässerraums gerecht zu werden.*

Die Gebiete werden im Sinne einer gesamthaften raumplanerischen Eignung bezeichnet. Eine «Briefmarken»-Präzision ist unverhältnismässig, weil gemäss PBG erhöhte Anforderungen nachzuweisen sind. Die Bestimmungen der BZO sehen nicht vor, dass die Gebietsabgrenzung anderen Abstandsvorschriften vorgeht.

Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt auf Basis einer separaten Gewässerplanung. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011.

2.3 Teilrevision Hochhausgebiete – Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

teilweise berücksichtigt *Das ARE stellt fest, dass Vorgaben der VDNP nicht vollumfänglich umgesetzt sind. Das ARE verlangt, dass die Darstellung der Zonenplanrevision die Vorgaben der VDNP einzuhalten hat und entsprechend zu überarbeiten sei. Insbesondere seien die Differenzierungen zwischen Festlegungen und Informationsinhalten im Legendenblatt in allen drei Zonenplanausschnitten (Bruggwisen, Stierwisen und Hochhausgebiete) zu korrigieren und das Erstellungs- und das Druckdatum aufzuführen.*

Die Legende wird entsprechend korrigiert. Das Erstellungsdatum ist auf dem Plantitelblatt bisher enthalten, jedoch zu wenig prominent. Dies wird korrigiert.

Auf die Abbildung eines Druckdatums wird verzichtet, da dies keine planungsrechtliche Relevanz hat und unnötige Bearbeitungsschritte auslöst.

2.4 Teilrevision Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse – Kriterien Gestaltungsplanpflicht

nicht berücksichtigt *Das ARE verlangt, in Art. 49bis Abs. 2 seien detaillierte gestalterische Kriterien zu bestimmen, die umzusetzen sind, um von einer Mehrausnutzung gemäss Sonderbauvorschriften Gebrauch machen zu können. Die Vorgabe, die Gestaltung im Rahmen eines verpflichtenden Gestaltungsplanverfahren sicherzustellen, sei entsprechend zu streichen.*

Die Anforderungen an den Gestaltungsplan sind in der rechtskräftigen BZO mit Art. 31 Abs. 4 Gestaltungsplanpflicht Gebiet B bereits hinreichend festgelegt. Die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften nehmen darauf Bezug.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 08.08.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000380

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306
Brüttisellen

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zürichstrasse Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften "Flamingoareal" und "Birkenstrasse", Nutzungsplanung, Festsetzung

Betrifft: 8306 Brüttisellen

Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zürichstrasse Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften „Flamingoareal“ und „Birkenstrasse“ wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen an der Gemeindeversammlung vom 6. November 2018 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 4. Juni 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 23. Juli 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zürichstrasse Hochhausgebiet und Sonderbauvorschriften im Gebiet „Flamingoarel“ und „Birkenstrasse“ tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen