



VERFÜGUNG

vom 13. Januar 2012

Wallisellen. Privater Gestaltungsplan „Zwicky-Areal“ - Revision

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 26. September 2011 hat die Gemeindeversammlung Wallisellen der Revision des privaten Gestaltungsplans „Zwicky-Areal“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 17. November 2011 und des Bezirksrats Bülach vom 2. November 2011 kein Rechtsmittel eingereicht worden. Mit Schreiben vom 29. November 2011 ersucht die Gemeinde Wallisellen um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan „Zwicky-Areal“ wurde von der Baudirektion mit Verfügung ARV/716/2003 vom 9. Juli 2003 genehmigt. Der Gestaltungsplan erstreckt sich über Areale in den Gemeinden Wallisellen (Teilgebiete A-C) und Dübendorf (Teilgebiete D-F). In den Teilgebieten B Süd, C und F sind aufgrund des rechtskräftigen Gestaltungsplans Baubewilligungen erteilt worden. Die entsprechenden Projekte sind erstellt oder im Bau.

Nach dem gültigen Gestaltungsplan sind in den Teilgebieten A bis F auf einer bebaubaren Fläche von ca. 119'000 m² Wohnungen, Schulen, mässig störende Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsflächen sind maximal im Umfang von 6'000 m² möglich. Betriebe, die ein unverhältnismässig grosses Verkehrsaufkommen auslösen, sind nicht zulässig. Die mögliche Ausnützung und der Wohnanteil sind pro Teilgebiet festgelegt.

Nach dem städtebaulichen Konzept, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, sollen die Teilgebiete A und B das Zentrum des neuen Stadtteils werden.

Folgende Änderungen des Gestaltungsplans sind vorgesehen:

- Die Ausnützung wird in den Bereichen A bis C von 74'800 m² aGF auf 80'200 m² aGF erhöht. Der Mindestwohnanteil wird im Baubereich A von 23% auf 15% reduziert.

- Im Zentrum des Teilgebiets A liegt die Zwirnerei, welche zur Identität des Ortes beiträgt. Diese soll im Gegensatz zum gültigen Gestaltungsplan nicht mehr von Neubauten umschlossen werden, sondern sie soll als freistehender Gebäudekörper bestehen bleiben. Das Gebäude soll zum Mittelpunkt des Quartierlebens werden. Ebenso soll die benachbarte Villa mit einem angemessenen umgebenden Freiraum versehen werden. Die gemäss gültigem Gestaltungsplan möglichen Baumassen werden in zwei neuen Baufeldern untergebracht.
- Im Teilgebiet B soll unmittelbar neben der Haltestelle der Glattalbahn ein Hochhaus von max. 75 m Höhe einen städtebaulichen Akzent setzen.
- Die bisher gültigen Pflichtbaulinien, welche das Bauen auf die Baulinien zwingend vorgeschrieben haben, sollen aufgehoben werden. Damit wird der Spielraum für die städtebaulich notwendigen Freiräume offen gehalten.
- Längs des Bahnviadukts der S-Bahn wird eine Achse für den Langsamverkehr eingerichtet. Die Lage der projektierten Brücke über die Glatt wird zu diesem Zweck mehr nach Osten verschoben.

Der Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Wallisellen vom 26. September 2011 bezüglich der Revision des privaten Gestaltungsplans „Zwicky-Areal“ wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Der Gemeinderat Wallisellen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an die Zwicky & Co. AG, Zwicky-Strasse 3, 8304 Wallisellen (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 13. Januar 2012
111999/BLI/STM

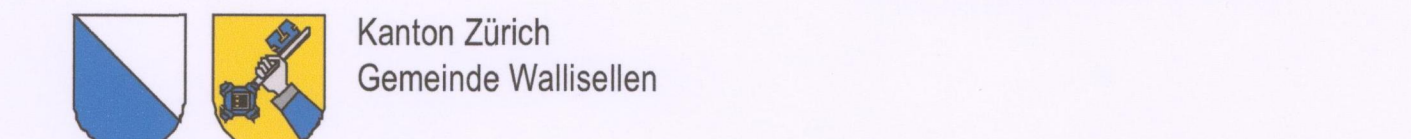
Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhald

- Grundstück:
- Perimeter Gestaltungsplan Wallisellen
- Teilgebiet **A**
- Periphere Bereiche
- Gebäude:
 - Baubereich
 - Baubereich unter Bahn-Viadukt
 - Unterdirdische Gebäudeteile ausserhalb Baubereich
 - Passerellen (Lage schematisch)
- Erschliessung:
 - Mischverkehrsfläche
 - Zufahrt Motorfahrzeuge (Lage schematisch)
 - Fuss- und Radweg (Lage schematisch)
 - Fussweg (Lage schematisch)
 - Radweg (Lage schematisch)
 - Notzufahrt (Lage schematisch)
 - Forstzufahrt (Lage schematisch)
 - Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
 - Ein- und Ausfahrt
 - Oberirdische Parkplatzbereiche
- Umgebung:
 - Öffentliche Freiflächen
 - Private Freiflächen
 - Öffentliche Freifläche: Seiden-Platz (Lage schematisch)
- Unverbindliche Inhalte:
 - Gemeindegrenze
 - Erhaltenswerte Gebäude
 - Bauten (Lage und Grösse schematisch)
 - Lärmexponierte Bereiche Wohnen
 - Lärmexponierte Bereiche Wohnen und Arbeiten
 - Unterhaltsweg (Lage schematisch)
 - Wertstoffsammelstellen (Lage schematisch)
 - Wald
 - Gewässer

Koordinatenverzeichnis Baufelder

Punkt Nr.	X	Y	Punkt Nr.	X	Y
611320	688131.791	251021.182	611340	687860.230	251019.490
611321	688068.394	251143.842	611341	687882.723	251051.924
611322	688073.168	251136.016	611342	687824.509	251092.278
611323	688016.752	251092.741	611343	687965.974	251045.617
611324	688024.596	251088.475	611344	687975.010	251057.006
611325	688031.058	251100.357	611345	688002.730	251039.465
611326	688037.124	251097.059	611346	688045.543	251082.022
611327	688030.661	251095.177	611347	687988.918	251029.316
611328	688041.525	251079.269	611348	687894.645	250980.169
611329	688079.508	251104.612	611349	687882.418	250969.625
611330	688064.640	251094.793	611350	687854.414	250989.596
611331	688088.700	251110.580	611351	687862.088	251003.366
611332	688046.348	251117.110	611352	687858.653	250968.569
611333	688053.524	251108.367	611353	687860.079	250997.554
611334	688027.635	251102.064	610812	688082.402	251069.357
611335	687864.835	251135.907	610815	687865.467	251120.088
611336	687909.930	251096.919	610816	688091.296	251052.202
611337	687887.528	251064.757	610818	688072.691	251062.320
611338	687844.389	251025.267	610819	688105.571	251088.321
611339	687903.698	250988.330	610820	688152.005	251049.932
			610888	687950.880	251128.565



Privater Gestaltungsplan Zwicky-Areal
Plan Massstab 1:1000, 27. April 2011

Für die Grundeigentümer:
 Erben Zwicky: Iris Zwicky-Schwizer
 gilt zusätzlich für Kat. No. 9124: Peter Zwicky
 Monica Zwicky
 Christa Zwicky

Zwicky & Co. AG, mit Sitz in Wallisellen,
 Zwicky-Strasse 3, 8304 Wallisellen

Swisscanto Anlagengestiftung, mit Sitz in Zürich,
 v.d. Swisscanto Asset Management AG
 Waisenhausstrasse 2, 8001 Zürich

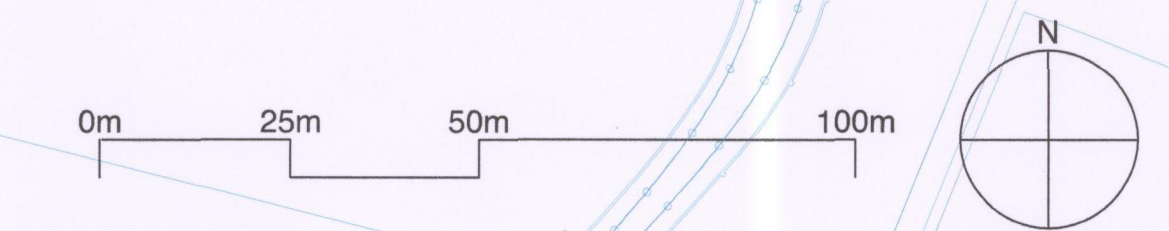
CSA Real Estate Switzerland,
 v.d. Credit Suisse AG Real Estate Asset Management
 Kalanderstrasse 4, 8045 Zürich

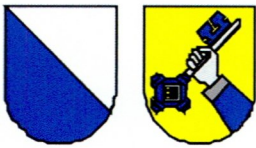
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 26.5.11

Namens des Gemeinderates
 Der Präsident:
 Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am 13. Jan. 2012
 BDV Nr. 9.12

Für die Baudirektion:
ZANONI Architekten
Ernst Basler+Partner





Kanton Zürich
Gemeinde Wallisellen

Privater Gestaltungsplan Zwicky-Areal

Vorschriften

Für die Grundeigentümer:

Erben Zwicky:

Iris Zwicky-Schwizer

Iris Zwicky

(gilt zusätzlich für Kat. No. 9124)

Peter Zwicky

Peter Zwicky

Monica Zwicky

Monica Zwicky

Christa Zwicky

Christa Zwicky

Zwicky & Co. AG, mit Sitz in Wallisellen,
Zwicky-Strasse 3, 8304 Wallisellen

Y.P.
Swisscanto Anlagestiftung
vertreten durch:

Swisscanto Anlagestiftung, mit Sitz in Zürich,
v.d. Swisscanto Asset Management AG
Waisenhausstrasse 2, 8001 Zürich

14.11.2011
Swisscanto Asset Management AG
Waisenhausstrasse 2
8001 Zürich

CSA Real Estate Switzerland
v.d. Credit Suisse AG Real Estate Asset Management
Kalandergasse 4, 8045 Zürich

11.11.2011
Credit Suisse Anlagestiftung
Real Estate Switzerland
vertreten durch
CREDIT SUISSE AG
Real Estate Asset Management
Simplicity-Kalanderplatz
8045 Zürich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

26.9.11

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr. *9* / *12*

13. Jan. 2012

Für die Baudirektion:

[Signature]

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹Mit der Gesamtplanung Zwicky-Areal werden die Voraussetzungen für eine Umnutzung und Bebauung des bisherigen Industrieareals in ein städtebaulich hochwertiges Quartier mit Mischnutzung, architektonischen Akzenten und öffentlichen Aussenräumen geschaffen.

²Das Zwicky-Areal liegt teilweise auf Gebiet der Stadt Dübendorf, teilweise auf Gebiet der Gemeinde Wallisellen. Für die beiden Perimeter wird je ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG erlassen. Dieser Gestaltungsplan regelt den auf dem Gebiet der Gemeinde Wallisellen liegenden Teil des Zwicky-Areals.

Art. 2 Bestandteile und Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften, dem Situationsplan im Massstab 1:1000.

²Das Freiraumkonzept dient als Richtlinie und ist bei der Freiraumgestaltung zu berücksichtigen.

³Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.

Art. 3 Einteilung

Der Gestaltungsplanperimeter ist (nebst den peripheren Bereichen) in die Teilgebiete A-C eingeteilt. Das Teilgebiet B wird in die Baufelder B_{süd} und B_{nord} aufgeteilt. Die Teilgebiete D-F liegen in der Stadt Dübendorf.

B. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 4 Nutzung

¹Zulässig sind Wohnungen, Schulen, mässig störende Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

²Im Gestaltungsplangebiet sind maximal 4'000 m² Verkaufsfläche für Detailhandel zulässig. Die einzelnen Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen dürfen höchstens 2'000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Betriebe mit stark verkehrserzeugenden Nutzungen wie Fachmärkte etc. sind nicht zulässig.

Art. 5 Wohnanteil

¹Es gelten die Mindest- und Höchstwohnanteile gemäss Art. 8. Höchstens 10% der Mindestwohnanteile können auf andere Teilgebiete übertragen werden, sofern die vorgeschriebenen Mindestanteile vorab oder gleichzeitig realisiert werden können. Gleiches gilt für den Mindestanteil von Nichtwohnnutzung in den Teilgebieten, in denen ein Höchstwohnanteil vorgeschrieben ist.

²Soweit wegen Fluglärms die für die Zulässigkeit von Wohnungen massgeblichen Grenzwerte überschritten werden, fällt die Pflicht zur Einhaltung von Mindestwohnanteilen dahin.

Art. 6 Stellung der Bauten

¹Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der Baubegrenzungslinien (Baubereiche) erstellt werden. Unterirdische Gebäudeteile dürfen in den im Plan bezeichneten Bereichen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

²Vordächer und dergleichen können die Baubegrenzungslinien auf der ganzen Fassadenlänge bis 1.5 m überragen. Einzelne Gebäudevorsprünge (z.B. Balkone, Erker, etc.) können die Baubegrenzungslinien auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge je Geschoss bis 2 m überragen, wobei lichte Höhen der Strassen, insbesondere der Notzufahrten gewährleistet sein müssen. In den im Plan bezeichneten Bereichen können Passerellen zu geschlossenen und beheizten Verbindungen von Gebäuden erstellt werden.

³Es sind die zum Zeitpunkt des Erlasses dieses Gestaltungsplans geltenden kantonalen Mindestgrenz- und -gebäudeabstände ohne Mehrhöhenzuschläge einzuhalten. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe sind nicht beschränkt.

⁴In den unter dem Bahnviadukt liegenden Baubereichen dürfen Gebäude (samt Dachaufbauten und technischen Aufbauten) bis maximal 2.5 m unterhalb UK Viadukt erstellt werden. In den Baubewilligungen für unter dem Bahnviadukt liegende Bauten und Anlagen sind die für die Sicherung des Viaduktes notwendigen Nebenbestimmungen, insbesondere solche des Brandschutzes, zu erlassen.

Art. 7 Lärmschutz

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Art. 8 Grundmasse

¹Teilgebiete	A	B_{süd}	B_{nord}	C
Ausnützung (m ² aGF) max.	30'000	9'450	18'050	22'700
Mindestwohnanteil (% aGF)	15	0	0	30
Höchstwohnanteil (% aGF)	85	75	75	100
Gebäudehöhe (m.ü.M.)max.	451.80	455.00	505.80 ¹	444.50
Freifläche (m ²) min.	4'880	916	2'118	2'950

²§ 278 PBG ist nicht anwendbar. Abweichungen von § 293 PBG sind zulässig, wenn trotzdem eine gute Gestaltung der Bauten erreicht werden kann.

¹ Vorbehalten bleiben allfällige einschränkende Vorschriften des Hindernisfreihalteflächenplans des Militärflugplatzes Dübendorf

Art. 9 Anrechenbare Geschossfläche

¹Die Begriffe Voll-, Dach- und Untergeschoss richten sich nach § 275 PBG.

²Die für die Ausnützung anrechenbare Geschossfläche entspricht der Summe aller Vollgeschossflächen ohne Aussenwandquerschnitte.

³In Untergeschossen sind für den dauernden Aufenthalt von Menschen verwendbare Räume anrechenbar, wenn solche Räume (UK Decke) über die Kote 429.80 m.ü.M (Teilgebiet A) bzw. über das gewachsene Terrain (Teilgebiete B und C) hinausragen. § 255 Abs. 2 PBG ist nicht anwendbar.

⁴Gebäudeteile i.S. von Art. 11 Abs. 2 sind nur soweit anrechenbar, als sie nicht technisch bedingte Dachaufbauten enthalten.

⁵Höchstens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche eines Teilgebietes können in andere Teilgebiete verlegt werden.

Art. 10 Untergeschosse

Anzahl und Tiefe von Untergeschossen sind frei. Vorbehalten bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

Art. 11 Dachgestaltung

¹Zulässig sind Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von höchstens 10°. Brüstungen und Geländer für Dachterrassen dürfen unabhängig von ihrer Materialisierung die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1 m überragen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Dachgeschosse, welche über der Ebene der maximalen Gebäudehöhe liegen, sind nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Abs. 2.

²Über der Ebene der maximalen Gebäudehöhe dürfen Gebäudeteile (Aufbauten) im Umfang von höchstens 20% der Dachfläche des obersten Geschosses erstellt werden. Diese Aufbauten sind zusammenzufassen und dürfen im Einzelfall nicht höher als 7 m sein und eine Grundfläche von höchstens 250 m² (inkl. Aussenwände) aufweisen.

³Technisch bedingte Dachaufbauten sind an die Masse gemäss Abs. 2 nicht anrechenbar. Sie sind aber soweit möglich in die anrechenbaren Aufbauten zu integrieren.

C. Erschliessung und Aussenräume

Art. 12 Zufahrt und Erschliessung

¹Die Ein- und Ausfahrten ins und aus dem Gestaltungsplangebiet, die internen Verkehrs- und Fussgängerverbindungen, sowie die Überquerung der Neugutstrasse zur Haltestelle der Stadtbahn sind im Plan bezeichnet. Wo im Plan Mischverkehrsflächen bezeichnet sind, ist die gesamte Verkehrsfläche ohne bauliche Abtrennung für alle Verkehrsteilnehmer und Fussgänger herzurichten und einheitlich zu gestalten.

²In den Teilgebieten A und C dürfen die Ein- und Ausfahrt zu und von den Tiefgaragen nur in den im Plan bezeichneten Bereichen angeordnet werden.

³Forstzufahrten haben mindestens eine lichte Höhe von 4.0 m und eine lichte Breite von 4.5 m und im Teilgebiet C 3.5 m einzuhalten.

⁴Rad- und Fusswege haben mindestens eine lichte Höhe von 3.0 m und eine lichte Breite von 4.5 m ein-

zuhalten.

⁵Notzufahrten haben mindestens eine lichte Höhe von 4.5 m und eine lichte Breite von 7.0 m einzuhalten.

⁶Die Anschlussbauwerke und die internen Verkehrsanlagen sind einschliesslich der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen auf Kosten der Grundeigentümer so zeitgerecht zu realisieren, dass stets eine genügende Erschliessung gewährleistet ist. Alle Fuss- und Fahrwege sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Art. 13 Anzahl Parkplätze

¹Die Zahl der Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs, Ausgabe 1997 ("Wegleitung"). Dabei darf der untere Drittel der Spannweite zwischen dem minimalen und dem maximalen massgeblichen Bedarf der öV-Erschliessungsklasse B nicht überschritten werden. Maximal zulässig sind jedoch:

Teilgebiete	A	B	C	Total
	210	145	145	500

²Höchstens 10% der zulässigen Anzahl Parkplätze können auf andere Teilgebiete übertragen werden. Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist anstelle der massgeblichen Geschossfläche gemäss der Wegleitung die aGF gemäss Art. 8 massgeblich.

³Für Wohn- und Hotelnutzungen können zusätzliche Parkplätze erstellt werden. Bei Wohnnutzungen kann jedoch höchstens ein Parkplatz pro Wohnung zuzüglich 10% Besucherparkplätze und bei Hotelnutzungen nebst den Parkplätzen für Beschäftigte höchstens ein Parkplatz pro drei Hotelzimmer für Besucher erstellt werden. Die maximale Anzahl der Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter erhöht sich um diese zusätzlichen Parkplätze. Massgeblich für die Erhöhung ist die Differenz zwischen der zulässigen Anzahl gemäss Abs. 1 und der effektiv erstellten Anzahl Parkplätze (Beispiel: Überbauung mit 150 Wohnungen im Teilgebiet B. Zulässige Anzahl gemäss Abs. 1 = 145 effektiv erstellt = 150, zusätzliche PP = 5).

⁴Auch mit dieser Erhöhung sind jedoch im gesamten Gestaltungsplanperimeter maximal 544 Parkplätze zulässig. Die zusätzlichen Parkplätze verteilen sich wie folgt auf die Teilgebiete:

Teilgebiete	A	B	C	Total
	10	25	9	44

⁵Wird die maximale Zahl der zusätzlichen Parkplätze in einem Teilgebiet nicht ausgeschöpft, dürfen die übrigen zusätzlichen Parkplätze in einem anderen Teilgebiet erstellt werden.

⁶Bei besonderen Verhältnissen (z.B. Wohnnutzungen mit besonderen Mobilitätskonzepten) kann der minimale massgebliche Bedarf von Parkplätzen unterschritten werden.

⁷Maximal 90 Parkplätze können in den im Plan bezeichneten Bereichen oberirdisch angelegt werden. Unter dem Bahnviadukt dürfen Parkplätze nur bei lichten Höhen ab 5.00 m erstellt werden. Von den oberirdischen Parkplätzen dürfen höchstens 40 Plätze den Kunden von Verkaufsgeschäften zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen Parkplätze sind unterirdisch oder im Gebäude integriert anzuordnen.

⁸Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen Parkplätze für Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter weder erstellt noch verwendet werden.

⁹Möglichst nahe bei den Gebäudeeingängen sind genügend gedeckte Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten.

Art. 14 Parkplatzbewirtschaftung

¹Die Parkplätze werden von den einzelnen Grundeigentümern erstellt. Die Kunden- und Besucherparkplätze sind lenkungswirksam zugunsten der Verkehrsumlagerung auf die öffentlichen Verkehrsmittel zu bewirtschaften. In den Baubewilligungen werden die ab der ersten Minute zu erhebenden Mindestgebühren und deren Anpassung an die Teuerung sowie allfällige weitere Bewirtschaftungsmassnahmen geregelt.

²Jeder einzelnen Nutzergruppe (Bewohner, Angestellte, Kunden und Besucher) sind die ihr gemäss Wegleitung zustehende Anzahl Parkplätze zuzuweisen.

³Die Bewirtschaftung ist mit geeigneten technischen, baulichen oder organisatorischen Mitteln zu gewährleisten, z.B. mit einer zentralen Kassierstation, für die unterirdischen und die unter dem Viadukt gelegenen Parkplätze zudem mit einer Schrankenanlage. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Parkplätze nur von der für sie bestimmten Nutzergruppen benützt werden können. Wildes Parkieren ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.

Art. 15 Wärmehaushalt

Neubauten sind primär mittels ARA-Abwärme zu beheizen, sofern diese zweckmässig genutzt werden kann und zu wirtschaftlich tragbaren Bedingungen verfügbar ist.

Art. 16 Freiflächen

¹Die Freiflächen gemäss Art. 8 können nebst in den im Plan bezeichneten Bereichen auch an einer anderen Stelle im Gestaltungsplanperimeter erstellt werden, wobei Freiflächen in den peripheren Bereichen nicht angerechnet werden.

²Die Gestaltung der Freiflächen hat sich am Freiraumkonzept zu orientieren. Die Freiflächen sind im Übrigen so anzuordnen und auszubilden, dass eine ökologische Vernetzung möglich wird und die Freiflächen den Anforderungen eines hochwertigen Naherholungsgebietes genügen.

³Sofern im Baufeld B_{nord} ein Hochhaus erstellt wird, ist in dem im Situationsplan als "Seidenplatz" bezeichneten Bereich ein öffentlicher Platz von ca. 500 m² Grösse zu erstellen. Dieser Platz kann an die erforderliche Freifläche angerechnet werden.

⁴Die im Plan bezeichneten öffentlichen Freiflächen sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Ausgestaltung dieser Flächen wird von den Grundeigentümern und der Gemeinde gemeinsam geplant. Die Kosten für den Unterhalt der öffentlichen Freiflächen gehen zulasten der Gemeinde.

Art. 17 Ökologischer Ausgleich

¹Bei der Konzeption der Bauten, Anlagen und Aussenräume ist den Anliegen des ökologischen Ausgleiches im Sinne des Natur- und Heimatschutzrechtes angemessen Rechnung zu tragen.

²Insbesondere sind je nach den örtlichen Verhältnissen

- a) Bäume, Sträucher und Hecken in ausreichender Anzahl zu pflanzen und zu erhalten
- b) Flachdächer auf Neubauten soweit sie nicht als Terrassen oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden, sind zu begrünen, soweit dadurch die Nutzung der Gebäude nicht übermässig erschwert wird
- c) Grünflächen als artenreiche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu erhalten
- d) die Grünflächen ökologisch zu vernetzen

D. Weitere Bestimmungen

Art. 18 Gestaltung von Bauten

Alle Gebäude im Perimeter des Gestaltungsplans haben eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen.

Art. 19 Entwässerung

Das Perimeter des Gestaltungsplans ist im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser muss unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen der ARA Neugut zugeführt werden. Das Meteorwasser ist gemäss Entwässerungskonzept nach Retention zu versickern bzw. in die Vorfluter einzuleiten.

Art. 20 Übergangsbestimmungen

¹Die bauliche Etappierung ist gestattet.

²Dabei darf die einer Etappe entsprechende Anzahl Parkplätze gemäss Art. 13 Abs. 1 und 4 ausnahmsweise um höchstens 10% überschritten werden, wenn eine Unterniveaugarage erstellt wird, die auch Parkplätze einer späteren Etappe enthält. Solche zusätzlichen Parkplätze sind bei der nächstmöglichen Gelegenheit in ordentliche Parkplätze umzuwandeln. Die Maximalzahlen des Gestaltungsplangebietes dürfen nicht überschritten werden.

³Die Freiflächen sind mindestens entsprechend dem Überbauungsgrad definitiv zu gestalten.

⁴In den Teilgebieten A und Bnord ist vor der Erstbebauung ein Varianzverfahren durchzuführen, in das ein von den Grundeigentümern eingesetzter Gestaltungsbeirat, in welchem die Standortgemeinde vertreten ist, miteinzubeziehen ist. Im Teilgebiet A ist in diesem Verfahren überdies unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege abzuklären, welche Gebäude erhaltenswert sind und wie die Neubauten auf solche Gebäude abzustimmen sind. Schutzmassnahmen i.S.v. § 205 lit. c und d PBG bleiben vorbehalten.

Art. 21 Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Gestaltungsplan Zwicky-Areal
Bericht über die Einwendungen

1. Öffentliche Planaufgabe und Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Die nach- und nebengeordneten Planungsträger wurden rechtzeitig angehört. Die öffentliche Planaufgabe des Gestaltungsplans erfolgte vom 17. Dezember 2010 bis 25. Februar 2011.

Im Rahmen der Auflage und der Anhörung gingen folgende Stellungnahmen oder Einwendungsschriften ein:

Gemeinde Wallisellen

- Nr. W1 Stadt Zürich
- Nr. W2 Abteilung Tiefbau und Landschaft Wallisellen
- Nr. W3 Stadt Kloten
- Nr. W4 Gemeinde Rümlang
- Nr. W5 Gemeinde Bassersdorf
- Nr. W6 Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)
- Nr. W7 Stadt Opfikon
- Nr. W8 Schweizerische Bundesbahnen (SBB)
- Nr. W9 Glattwerk AG
- Nr. W10 Gemeinde Dietlikon
- Nr. W11 Gemeinde Wangen-Brüttisellen
- Nr. W12 Herr Horst Dambach, Dübendorf
- Nr. W13 VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG
- Nr. W14 Herr Tobias Hofstetter, Wallisellen

Gemeinde Dübendorf

- Nr. D1 Stadt Zürich
- Nr. D2 Gemeinde Fällanden
- Nr. D3. Gemeinde Volketswil
- Nr. D4 Gemeinde Rümlang
- Nr. D5 Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)
- Nr. D6 Gemeinde Schwerzenbach

- Nr. D7 Glattwerk AG
- Nr. D8 Gemeinde Dietlikon
- Nr. D9 Herr Horst Dambach, Dübendorf
- Nr. D10 VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG
- Nr. D11 BDP Dübendorf

2. Inhalt der Stellungnahmen

Das Planungsverfahren für die Revision des privaten Gestaltungsplans "Zwicky-Areal" tangiert die Interessen der meisten Gemeinden nicht. Diese haben entsprechend auf Stellungnahmen zum revidierten Gestaltungsplan verzichtet. Verschiedene Einwendungen konnten sodann bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans bzw. seiner Vorschriften berücksichtigt werden. Sie werden nachfolgend unter Ziff. 3 aufgelistet. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird unter Ziff. 4 Stellung genommen.

3. Stellungnahme zu den berücksichtigten Einwendungen

3.1 Konkrete Planung von Lage und Ausstattung der Sammelstellen (Nr. W2, Abs. 2)

Der Gestaltungsplan sieht zwei Standorte für Sammelstellen vor: Westseite Areal unter Viadukt zwischen Baufeld A und E oder Ostseite Areal unter Viadukt Nähe Kreisel Seidenstrasse. Aus Gründen der Erschliessung wird dem Standort Kreisel Seidenstrasse der Vorzug gegeben und auf den im Areal gelegenen, eher ungeeigneten Standort zwischen Baufeld A und E verzichtet.

3.2 Parkplätze unter dem Bahnviadukt dürfen nur bei lichten Höhen ab 5.00 m vorgesehen werden. In Bereichen mit lichten Höhen unter 5.00 m ist das Parkieren von Motorfahrzeugen baulich zu verhindern. (Nr. W8, Ziff. III Bst. b)

Dieser Einwendung wird stattgegeben. Die Parkplätze unter der "Rampenbrücke links" bis zur Neugutstrasse werden nicht realisiert. Entsprechend werden die Flächen für oberirdische Parkplatzbereiche reduziert und Art. 13 Abs. 7 der Gestaltungsplan-Vorschriften (nachfolgend: GP-Vorschriften) angepasst.

3.3 Rückgängigmachen der Formulierung in Art. 15 GP-Vorschriften betr. Kühlung der Neubauten mittels ARA-Abwärme (Nr. W9/D7, S. 1 unten)

Dieser Einwendung wird stattgegeben.

3.4 Die Auswirkungen des Mehrverkehrs auf der Neuen Winterthurerstrasse und der Hof-Kreuzung sind mit der Volkswirtschaftsdirektion (Amt für Verkehr) zu prüfen (Nr. W10/D8, Beschluss Nr. 1a)

Dieser Einwendung wird stattgegeben, es wird eine Besprechung mit dem Amt für Verkehr stattfinden.

3.5 Der unterbrochene Verbindungsweg (Fussweg) zwischen Dübendorf und dem Neugut (Wallisellen) ist wiederherzustellen (Nr. W12/D9, Antrag)

Soweit sich der Fussweg innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet, ist die beantragte Verbindung gewährleistet.

3.6 Es ist im Erläuternden Bericht darauf hinzuweisen, dass der Betrieb der Glattalbahn während der Bau- und Betriebsphase des Gestaltungsplanprojektes gewährleistet werden muss (Nr. W13/D10, Antrag 2)

Dieser Einwendung wird stattgegeben.

4. Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

4.1 Bei einer allfälligen Planung einer Begegnungszone muss die Übertragung des Eigentums an den Strassen an die Gemeinde im Gestaltungsplan geregelt sein (Nr. W2, Abs. 3)

Die Festlegung von Tempozone, z.B. von Begegnungszonen, ist eine strassenpolizeiliche Massnahme, welche nicht in der Kompetenz der Baubehörden liegt, sondern in derjenigen der Kantonspolizei. Diese wird von der Grundeigentümerschaft rechtzeitig in dieser Sache kontaktiert. Die Eigentumsübertragung wird alsdann im Rahmen des bestehenden, aber durch die Revision des Gestaltungsplans anzupassenden Erschliessungsvertrags mit der betroffenen Gemeinde geregelt.

4.2 Die Strassenführung darf zu keiner Beeinträchtigung des ordentlichen Strassenunterhalts durch die Entsorgungsfirma K. Müller AG führen (Nr. W2, Abs. 4 und Abs. 5)

Die einschlägigen Zugangsnormen sind eingehalten. Die Strassen sind so dimensioniert, dass die Entsorgungsfahrzeuge ihren Auftrag ausführen können. Die konkrete Regelung des Strassenunterhalts gehört nicht in einen Gestaltungsplan.

4.3 Diverse Bedingungen im Zusammenhang mit dem Bahnviadukt müssen eingehalten werden (Nr. W8, Ziff. III Bst. c bis i und Bst. k)

Diese Bedingungen können und müssen einzelfallweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Nebenbestimmungen erlassen werden (s. Art. 6 Abs. 4 GP-Vorschriften).

4.4 Die Bauprojekte haben grundsätzlich einen Horizontalabstand von 5.00 m zu SBB-Hochspannungsanlagen und deren Tragwerke einzuhalten. Bei überragenden Bauten erhöht sich der Horizontalabstand zu Gebäuden entsprechend der Überragung (Nr. W8, Ziff. III Bst. j)

Die Baubereiche im Gestaltungsplan sind so angelegt, dass Bauten und Anlagen nicht so nahe zu den Hochspannungsanlagen und deren Tragwerke gebaut werden dürfen.

4.5 Die Auswirkungen der Emissionen aus dem Bahnbetrieb (Lärm, Erschütterungen, nichtionisierende Strahlung) sind durch die jeweiligen Bauherrschaften abzuklären. Sie tragen die Kosten für Nachweise und allfällig notwendige Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte (Nr. W8, Ziff. III Bst. m)

Die entsprechenden Anordnungen sind im Baubewilligungsverfahren zu treffen.

4.6 Diverse Bedingungen für die Gehölzbeplanzung an der Grenze zum Bahnbetriebsgebiet (Nr. W8, Ziff. III Bst. n)

Diese Bedingungen können einzelfallweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Nebenbestimmungen erlassen werden.

4.7 Bei Einfahrten in die Neugutstrasse sind klare Signalisationen anzubringen, die auf die Autobahneinfahrt bei der Überlandstrasse hinweisen. Ein Mehrverkehr über die Hof-Kreuzung ist möglichst zu unterbinden (Nr. W10/D8, Beschluss Nr. 1b)

Die Revision des Gestaltungsplans ermöglicht keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten in die Neugutstrasse für den Publikumsverkehr. Die Baubewilligungen für die Erschliessung wurden am 9. und 18. September 2008 erteilt und sind rechtskräftig. Die Signalisation in der Neugutstrasse wurde durch die Kantonspolizei Zürich festgelegt.

4.8 Der unterbrochene Verbindungsweg (Fussweg) zwischen Dübendorf und dem Neugut (Wallisellen) ist wiederherzustellen (Nr. W12/D9, Antrag)

Auch die Grundeigentümerschaft strebt eine maximale Durchlässigkeit des Zwicky-Areals an. Soweit sich der Fussweg innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet, ist die Verbindung gewährleistet. Der

Fussweg befindet sich jedoch teilweise ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann deshalb bei diesen Abschnitten, insbesondere dort, wo die doppelspurige Linie der SBB den Fussweg unterbricht, nicht über dessen Verlauf bestimmt werden. Seitens der Gemeinden bestehen Bestrebungen, die verschiedenen Wege im Rahmen eines "Masterplans Freiraum" zu verbinden.

4.9 Die Verbindung Brückenstütze Viadukt Glattzentrum mit Stützenraum ans übergeordnete Strassennetz ist im Gestaltungsplan sicherzustellen (Nr. W13/D10, Antrag 1)

Der am nördlichen Rand des Perimeters Wallisellen geplante Weg erfüllt diese Funktion und wird von der Grundeigentümerschaft nach Rechtskraft des Gestaltungsplans erstellt.

4.10 Es ist nachzuweisen, dass bei einem Höchstwohnanteil von 90% und 100% der zukünftige Schulraumbedarf abgedeckt werden kann (Nr. D11, Abs. 2)

Die Schulraumplanung ist eine öffentliche Aufgabe der Gemeinden. Die Grundeigentümerschaft hat diesbezüglich mehrmals Abklärungen mit den Gemeinden getroffen, mit der Gemeinde Dübendorf zuletzt am 7. April 2011 (die Vertreter der Gemeinde Wallisellen sahen gemäss ihrer Mitteilung vom 5. April 2011 keinen weiteren Handlungsbedarf). Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass den beiden Schulpflegen der Gemeinde Dübendorf (Primarschulpflege Dübendorf, Sekundarschulpflege Dübendorf Schwerzenbach) die Quartierentwicklung im Zwicky-Areal bekannt ist und sie diese beobachten. Die Primarschulpflege Dübendorf und die Primarschulpflege Wallisellen arbeiten dabei zusammen und suchen gemeinsam nach Lösungen. Sie alle haben zur Kenntnis genommen, dass die GP-Vorschriften den Bau von Schulhäusern ausdrücklich zulassen und nach heutigem Stand der Arealentwicklung ein Schulhaus ins Arealkonzept im Bereich D integriert werden könnte. Die Schulpflegen haben keine Einwände gegen die geplanten Wohnanteile in den jeweiligen Baubereichen und sahen sich entsprechend zu keiner Einwendung veranlasst.

4.11 Kann der künftige Schulraumbedarf bei einem Höchstwohnanteil von 90% und 100% nicht gedeckt werden, muss der Höchstwohnanteil in allen Zonen auf 60% festgelegt werden (Nr. D11, Abs. 2).

Es ist zwar davon auszugehen, dass weniger Wohnungen erstellt werden, als nach den Höchstwohnanteilbestimmungen zulässig ist. Gleichwohl wäre es aus städtebaulicher Sicht falsch, im Gestaltungsplan in allen Teilgebieten den Höchstwohnanteil auf 60% festzulegen. Die Teilgebiete haben je nach Lage unterschiedliche Funktionen, die mit den unterschiedlichen Mindest- und Wohnanteilbestimmungen gesteuert werden sollen. Im Gestaltungsplan muss deshalb, um allen Eventualitäten gerecht zu werden, ein angemessener Planungsspielraum vorgesehen werden.

4.12 Art. 5 der GP-Vorschriften ist in einem neuen Absatz mit einer Vorschrift bezüglich Wohnanteils für Familienwohnungen zu ergänzen (Nr. W14, Antrag 1)

Die funktionale und soziale Durchmischung in den Baufeldern wird von der Grundeigentümerschaft angestrebt und ist durch die Nutzungsbestimmungen des Gestaltungsplans sichergestellt. Auch aus diesem Grund nehmen zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften an der Entwicklung des Zwicky-Areals teil und wird zwecks kostengünstigen Bauens teilweise auf Unterniveaugaragen verzichtet. Dem Anliegen nach Familienwohnungen ist jedoch nicht im Gestaltungsplan, sondern in der konkreten Projektentwicklung Rechnung zu tragen.

4.13 In Art. 6 Abs. 1 der GP-Vorschriften ist eine Ergänzung anzubringen, wonach entlang dem Burenwald und dem Chriesbach die Wald- bzw. die Gewässerabstandslinie gilt (Nr. W14, Antrag 2)

Die Baubegrenzungslinien in Art. 6 Abs. 1 der GP-Vorschriften berücksichtigen die Wald- und Gewässerabstandslinien.

4.14 Art. 6 Abs. 3 der GP-Vorschriften ist dahingehend zu ergänzen, dass die Regelung "ohne Mehrlängenzuschläge" auf innerhalb des Ge-

staltungsplanes liegende Abstände zu beschränken ist und gegen aussen die Mehrhöhenzuschläge einzuhalten sind (Nr. W14, Antrag 3)

Eine entsprechende Bestimmung würde das städtebaulich erwünschte Hochhausprojekt im Teilgebiet B_{NORD} verunmöglichen und widerspräche übergeordnetem Recht. Denn gemäss den einschlägigen Bestimmungen des PBG und der ausführenden Verordnungen sind Hochhäuser unter Vorbehalt (Erfüllung besondere Anforderungen und Schutz der Nachbarschaft vor wesentlichen Beeinträchtigungen) vom Mehrhöhenzuschlag befreit. Die Baubereiche in den Teilgebieten A, D und E sind hingegen von kantonalen und nationalen (im Teilgebiet D) Abstandslinien definiert.

4.15 In Art. 8 der GP-Vorschriften werden die Masse für die Baufelder B_{SÜD} und B_{NORD} untereinander ausgetauscht (Nr. W14, Antrag 4)

Ein entsprechendes Vorgehen würde dem städtebaulichen Konzept des Zwicky-Areals diametral zuwiderlaufen und die gesamte bisherige Planung dieser beiden Teilgebiete in Frage stellen. Ein Schattenwurf des geplanten Hochhauses beeinträchtigt den Wald selbstverständlich nicht.



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf
Gemeinde Wallisellen

Fassung öffentliche Auflage 10. November 2010

Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal

Wichtigste Änderungen in den Vorschriften: Überarbeitungsphase (September-Oktober 2010)

- Grundsätzlich wird so wenig wie möglich geändert, da bestehender GP schon in Teilgebieten C,F und B_{süd} angewendet wurde.
- In den Teilgebieten D und E wird die Pflicht zur Erstellung ergänzender Gestaltungspläne eingeführt. Diese regeln die Stellung der Gebäude, die Erschliessung und die Lärmschutzmassnahmen.
- Die Begrifflichkeit wird noch mehr vereinheitlicht.
- An der Tramhaltestelle (Teilgebiet B_{süd}) wird ein öffentlicher Freiraum gesichert (Seidenplatz).
- Die Freiflächenziffer wird in den Grundmassen (Art. 8) festgehalten.
- Es wird ein Höchstwohnanteil eingeführt.
- Der Begriff Referenzkote wurde gestrichen, da er missverständlich war.
- Die Anzahl Parkplätze darf für Wohnnutzung erhöht werden (Zusatz-PP). Sowohl Anzahl PP wie auch Anzahl Zusatz-PP sind nach Teilgebieten aufgeteilt.
- Das Freiraumkonzept hat den Status einer Richtplanung.
- Es wird eine Pflicht zur Durchführung von Varianzverfahren mit Einbezug der Gemeinde in den Teilgebieten A, B_{nord} und D festgelegt, in den Teilgebieten A und D zudem unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.

Liste der Planänderungen und –optimierungen: Überarbeitungsphase (September-Oktober 2010)

- In der Legende wird zwischen verbindlichen Festsetzungs- und unverbindlichen Inhalten unterschieden. Als Informationsinhalt eingestuft werden: Gemeindegrenze, erhaltenswerte Gebäude, Lage der Bauten, Unterhaltungsweg (ausserhalb Perimeter), Wertstoffsammelstellen, Wald, Gewässer und Chriesbachprojekt.
- Der Perimeter des Gestaltungsplanes bleibt unverändert (wie im Plan von 2003), d. h., denkbare Sportanlagen (Burenholz) und Spielplätze (Weidholz) liegen ausserhalb des Perimeters und werden nicht mehr gezeigt.
- Die Teilgebiete D und E werden schematisch dargestellt – ohne Lage der Bauten und Verkehrslinien – für diese Teilgebiete (in Dübendorf) werden ergänzende Gestaltungspläne erlassen.
- Einheitliche Signaturen in der Legende und im Plan: Perimeter, Baubereiche.
- Neu werden periphere Bereiche eingeführt (Legende und Plan).
- Uferbereiche werden im Freiraumkonzept (als Richtlinie eingestuft) detailliert behandelt und im Gestaltungsplan nicht mehr mit eigener Schraffur dargestellt.
- Es wird eine eigene Signatur für den öffentlichen Platz im Teilgebiet B1 (in Wallisellen – Seidenplatz, rund 500 m²) eingeführt (Legende und Plan).
- Die Hofbereiche werden nicht mehr gezeigt.
- Der Freiflächenanteil von 30% des Teilgebiets D (in Dübendorf) wird graphisch nicht mehr dargestellt.
- Die Bereiche für oberirdische Parkplätze werden im Plan gezeigt (Schraffur).
- Neue Bereiche für die Passerellen (in Wallisellen).
- Die im derzeit gültigen PGP bestehende „Lärmschutzsignatur“ wird für das Teilgebiet C übernommen.
- Es werden neue Koordinaten eingesetzt.



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf
Gemeinde Wallisellen

Fassung 20.04.11

Fassung Einwendungen 27. April 2011

Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal

Änderungen in den GP-Vorschriften: Einwendungen (März-April 2011)

- Art. 5 Abs. 1 (Wohnanteil) wird mit einer neuen Bestimmung ergänzt und dadurch präzisiert: „*Gleiches gilt für den Mindestanteil von Nichtwohnnutzung in den Teilgebieten, in denen ein Höchstwohnanteil vorgeschrieben ist.*“
- Art. 8 (Grundmasse) der GP-Vorschriften Wallisellen wird mit einem Vorbehalt über allfällige einschränkende Vorschriften des Hindernisfreihalteflächenplans des Militärflugplatzes Dübendorf ergänzt.
- Art. 9 Abs. 3 (Anrechenbare Geschossfläche) wird präzisiert.
- Art. 13 Abs. 7 (Anzahl Parkplätze) wird mit einer neuen Bestimmung ergänzt. Parkplätze unter dem Bahnviadukt dürfen nur bei lichten Höhen ab 5.00 m vorgesehen werden. Nicht oberirdische Parkplätze sind unterirdisch oder im Gebäude integriert anzuordnen.
- Art. 15. Auf die Formulierung betreffend Kühlung der Neubauten mittels ARA-Abwärme wird verzichtet.

Liste der Planänderungen und –optimierungen: Einwendungen (März-April 2011)

- Die Parkplätze unter der Rampe zwischen S-Bahn-Brücke (Teilgebiet F und BNord) werden nicht realisiert. Entsprechend werden die Flächen für oberirdische Parkplatzbereiche reduziert. Dafür wird im Baubereich des Teilgebiets BNord eine neue Fläche für oberirdische Parkplätze gelegt.
- Die im Plan gezeichneten zwei Sammelstellen werden auf eine reduziert: Diese verbleibt im Teilgebiet BNord, während auf die zweite im Teilgebiet E verzichtet wird.
- Das Teilgebiet D wird weniger detailliert dargestellt. Für das Teilgebiet D wird ein ergänzender Gestaltungsplan zu erlassen sein. Deswegen soll die Darstellung unterschiedliche städtebauliche Optionen ermöglichen.