



Referenz-Nr.: ARE 17-1291

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Chalofen Ost» – Genehmigung

Gemeinde **Weiningen**

Lage Zürcherstrasse, Chalofenstrasse; Grundstück Kat.-Nr. 3231

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 16. Juni 2017
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 16. Juni 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der Perimeter für welchen der private Gestaltungsplan «Chalofen Ost» erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W2 40 mit Gestaltungsplanpflicht. Gemäss Art. 37 Abs. 3 der BZO beinhaltet die Gestaltungsplanpflicht die besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Umschwungs sowie die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung. Daneben sind energetische Fragen zu beachten. Gemäss Art. 37 Abs. 7 sind im Gebiet Chalofen zusätzlich der Lärm-schutz, der Aussenraum an der Zürcherstrasse, die Freiräume, die Erschliessung sowie die bauliche Verdichtung (AZ max. 44%) im Speziellen zu beachten.

- Zustimmung Der Gemeinderat Weiningen stimmte mit Beschluss vom 28. August 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Chalofen Ost» zu. Mit Schreiben vom 31. August 2017 ersucht die Gemeinde Weiningen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit dem Gestaltungsplan «Chalofen Ost» soll eine zeitgemässe Überbauung in verdichteter Bauweise und mit hohem Wohnwert auf einem unbebauten Grundstück ermöglicht werden. Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt, welches aus einer Bebauungsstudie mit zwei Architekturbüros hervorgegangen ist. Abweichungen zur Regelbauweise der BZO Weiningen sind keine vorgesehen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Gemäss Situationsplan werden innerhalb des Perimeters vier parallel zur Zürcherstrasse verlaufende und hintereinander gestaffelte Baufelder A, B, C und D festgesetzt. Die Hapterschliessung für den Verkehr erfolgt von der Zürcherstrasse und führt direkt in eine Tiefgarage, welche beim Baufeld A beginnt und bis an das Baufeld D grenzt. Bei der Ein-

fahrt in die Tiefgarage sowie zwischen den Baufeldern A und B befinden sich Besucherparkplätze. Entlang der westlichen Perimetergrenze erfolgt die Erschliessung für die Notzufahrt und den Umzugsverkehr. Hier verläuft auch eine arealinterne Fusswegverbindung zwischen der Zürcherstrasse und der Chalofenstrasse, welche bis zu einem Wendeplatz zwischen den Baufeldern C und D führt. Zwischen dem Baufeld A und der Zürcherstrasse kommen eine mit Bäumen bepflanzte Freifläche sowie ein Containerstandort zu liegen. Weitere Freiflächen befinden sich zwischen den restlichen Baufeldern sowie östlich des Baufeldes D.

In den Vorschriften werden neben der Bauweise und der Umgebungsgestaltung auch die Erschliessung und Parkierung, die Ver- und Entsorgung, der Lärmschutz sowie energetische Bestimmungen festgesetzt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 17. März 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 Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan 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 zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Chalofen Ost», welchem der Gemeinderat Weiningen mit Beschluss vom 28. August 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 582.40 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressat gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Weiningen wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Weiningen (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Herr Jakob Rich, Kirchstrasse 9, 8104 Weiningen (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 21. NOV. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Chalofen Ost 8104 Weiningen

Grundstück Kat.-Nr. 3231 Situationsplan 1:500

16.06.2017

M:\Users\Opatu\BTL\Wohnbau\Bauing\in_Burgli\Weiningen\0_Planer1\Archiv\2_Plan\0_Baugesamline\Variante_0_Gestaltungsplan_Eingabe\BTL_Sammplan_31.dwg

Festsetzung durch den Grundeigentümer am: Datum Weiningen, 22.08.2017

Herrn
Jakob Richi
Kirchstrasse 9
8104 Weiningen

[Signature]

Zustimmung durch den Gemeinderat am: Datum

28. Aug. 2017

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Genehmigung durch die Baudirektion am: Datum

21. Nov. 2017
















Für die Baudirektion:

[Signature]



BDV-Nr.:

1291/17

Festsetzungen:

- | | | |
|--|--|---------|
|  | Gestaltungsplanperimeter | Art. 3 |
|  | Baufelder Hochbauten A-D | Art. 5 |
|  | Haupteintrittsverkehr | Art. 10 |
|  | Stufenlose Hauszugaenge | Art. 14 |
|  | Arealinterne Fusswegverbindungen | Art. 14 |
|  | Perimeter Untergeschosse | Art. 6 |
|  | Erschliessung Tiefgarage (unterirdisch) | Art. 12 |
|  | Tiefgaragenzufahrt | Art. 10 |
|  | Allgemeine Freiflächen | Art. 19 |
|  | Besucherparkplätze | Art. 13 |
|  | Haupteintrittsverkehr Verkehrsfläche | Art. 10 |
|  | Notzufahrt Umzugsverkehr (oberirdisch) | Art. 11 |
|  | Bäume | Art. 21 |
|  | Containerstandort | Art. 15 |
|  | Wendeplatz fuer Not- und Umzugsverkehr | Art. 11 |

Informations Elemente:

- | | |
|--|--|
|  | Baulinien |
|  | Moegliche Erweiterung Quartierserschliessung |



Situationsplan 1:500

Laengsschnitt 1-1

Gemeinde Weiningen ZH

Privater Gestaltungsplan CHALOFEN OST

Grundstück Kat.-Nr. 3231 GB Weiningen

Bestimmungen

Festsetzung durch den Grundeigentümer am:

Herrn
Jakob Richi
Kirchstrasse 9
8104 Weiningen

Datum

Weiningen, 22.08.2017


.....
28. Aug. 2017

Zustimmung durch den Gemeinderat am:

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Schreiber

Datum

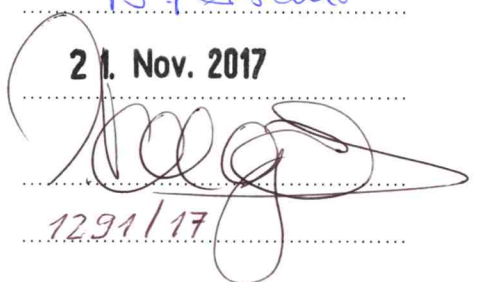

.....
B. Persano

Genehmigung durch die Baudirektion am:

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Datum

21. Nov. 2017

.....
1294/17

16. Juni 2017

A) Allgemeine Bestimmungen

Baurechtliche Voraussetzungen
Verhältnis zur BZO und PBG

Art. 1

Der Gestaltungsplan Chalofen Ost schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung gemäss Art. 37 BZO (Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen) und § 83 ff PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, Fassung A).

Sofern im Gestaltungsplan Chalofen Ost nichts anderes geregelt ist, gelten die Vorschriften der BZO und des PBG, Fassung A.

Bestandteile des GP

Art. 2

Als rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes Chalofen Ost gelten:

-Situationsplan Mst 1:500 vom 16.06.2017.

-Vorliegende Bestimmungen vom 16.06.2017 zum Gestaltungsplan

Geltungsbereich/
Gestaltungsplanperimeter

Art. 3

Die Bestimmungen gelten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gemäss Situationsplan Mst 1:500.

B) Bauweise

Ausnützung / Nutzung

Art. 4

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters hat die zulässige Ausnützungsziffer für Wohnen und nicht störendes Gewerbe max. 44% zu betragen.

Baufelder Hochbauten

Art. 5

Die maximale bebaubare Fläche für Hochbauten wird mit 4 Baufeldern (A – D) definiert. Die Anordnung und Stellung der Hochbauten wird durch die Baufelder A-D festgelegt.

Perimeter Untergeschosse

Art. 6

Die maximal bebaubare Fläche für Untergeschosse ist im Situationsplan Mst 1:500 festgelegt.

Gestaltung der Bauten

Art. 7

- a) Sämtliche Hochbauten sind mit Attikageschossen zu gestalten welche mit einem Satteldach von min. 15° Neigung gedeckt werden müssen. Die Dachflächen dürfen zur Energienutzung mit Solarzellen belegt werden (Indachlösung).
- b) Fassadengestaltung, Architektur und die Umgebungsgestaltung haben eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen, §71 PBG Abs. 2. Eine ganzheitlich abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baufelder muss auch bei einer baulichen Etappierung gewährleistet sein.

- c) Es ist eine anerkannte, zeitgemässe Architektursprache anzustreben.
Wegleitend ist das Richtprojekt der CST-Architekten AG vom 15. Juni 2016

Geschosse / Gebäudehöhen

Art. 8

Es sind zwei Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss und ein Attikageschoss (Dachgeschoss) zulässig.

Gebäuelängen

Art. 9

Die maximale Gebäuelänge wird durch die festgelegten Ausmasse der Baufelder definiert.

C) Erschliessung und Parkierung

Haupterschließung Verkehr

Art. 10

- a) Die Haupterschließung für Zu- und Wegfahrten erfolgt über die Zürcherstrasse. Die Lage der Ein- und Ausfahrt ist im Situationsplan Mst 1:500 festgelegt.
- b) Über die neue Ein- und Ausfahrt kann auch das Grundstück Kat.-Nr. 3230 erschlossen werden. Die Lage der Ein- / Ausfahrt kann mit einem späteren Gestaltungsplan für das Grundstück Kat.-Nr. 3230 unter Einhaltung der Vorschriften der Verkehrssicherheitsverordnung angepasst und verschoben/erweitert werden.
- c) Die Erschließung der unterirdischen Parkieranlagen erfolgt über eine Tiefgaragenzufahrt. Sie ist im Situationsplan Mst 1:500 festgelegt.

Oberirdische
Verkehrerschließung

Art. 11

- a) Oberirdischer Verkehr wird auf Umzugs- und Notverkehr beschränkt. Lage und Abmessung der oberirdischen Verkehrsfläche ist im Situationsplan Mst 1:500 festgelegt.
- b) An bezeichneter Stelle ist eine Wendemöglichkeit für den oberirdischen Verkehr zu erstellen.

Unterirdische
Verkehrerschließung

Art. 12

Für das Grundstück Kat.-Nr. 3230 sind im Situationsplan Mst 1:500 drei mögliche Anschlusspunkte definiert, über welche ein späterer Einkauf in die unterirdische Verkehrerschließung möglich ist.

Pflichtparkplätze /
Besucherparkplätze

Art. 13

- a) Die Pflichtparkplätze für die Bewohner sind unterirdisch zu erstellen. Die maximale Ausdehnung der Parkieranlagen sowie deren Erschließung ist im Situationsplan Mst 1:500 durch die Baulinien für Untergeschosse festgelegt.
- b) Besucherparkplätze sind bei der Garageneinfahrt zu erstellen. Die Lage ist im Situationsplan Mst 1:500 festgelegt. Ebenfalls ist ein Besucherparkplatz in der Nähe des Baufeldes A zu erstellen.
- c) Veloabstellplätze sind in Sammelräumen unterirdisch zu erstellen.

Arealinterne Fusswegverbindungen

Art. 14

- a) Das Areal ist durchgehend mit Fusswegen zu verbinden. Eine schematische Wegführung ist im Situationsplan Mst 1:500 dargestellt.
- b) Eine Fussgänger- und Veloerschliessung für Bewohner und Besucher ist ab der Zürcher- und der Chalofenstrasse im Situationsplan Mst 1:500 festgelegt.

D) Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung
Containerstandort

Art. 15

Für die Abfallentsorgung ist ein Container-Sammelplatz vorzusehen. Die Lage ist im Situationsplan Mst 1:500 festgelegt.

Entwässerung

Art. 16

- a) Entwässerungssystem
Das Gestaltungsplangebiet ist mindestens bis zur Perimetergrenze im Trennsystem zu entwässern. Der Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz erfolgt in der Zürcherstrasse.
- b) Unverschmutztes Regenabwasser
Mit dem Baugesuch für die Neubauten müssen die Rückhaltemassnahmen von unverschmutztem Regenwasser nachgewiesen werden. Die zutreffenden Massnahmen richten sich nach den Beschaffenheiten des Baugrundes. Bei einer etappierten Realisierung sind die Massnahmen mit dem ersten Baugesuch für den gesamten Gestaltungsplanperimeter aufzuzeigen.
- c) Befestigte Flächen
Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken und wo möglich mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

E) Umwelteinflüsse

Lärmschutz

Art. 17

- a) Für die Baufelder A / B / C und D gelten die Immissionsgrenzwerte Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.
- b) Mit dem Baugesuch ist ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA 181) einzureichen.
- c) Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass mit geeigneten Massnahmen eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte herbeigeführt werden kann.

Energiebauweise / -versorgung

Art. 18

- a) Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

- b) Die Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.

F) Umgebung / Bepflanzung

Allgemeine Freiflächen

Art. 19

- a) Allgemeine Freiflächen für Freizeit und Spielplätze sind für alle Bewohner zugänglich zu machen. Lage und Grösse sind im Situationsplan Mst 1:500 schematisch festgelegt. Die Ausgestaltung hat aufenthaltsfreundlich zu erfolgen und muss mit Einrichtungen für die Begegnung von Bewohnern ausgestattet sein.
- b) Die Umgebungsgestaltung hat mit der Architektur der Bauten eine besonders gute Gesamtwirkung aufzuweisen.

Zürcherstrasse

Art. 20

Die Umgebungsgestaltung entlang der Zürcherstrasse hat ein zusammenhängendes, gut gestaltetes Gesamterscheinungsbild zu ergeben.

Bäume

Art. 21

- a) Das Gestaltungsplangebiet ist angemessen mit ortstypischen Hochstammbäumen zu bepflanzen.
- b) Die ungefähren Lagen neu zu pflanzender Baumgruppen sind im Situationsplan Mst 1:500 orientierungshalber dargestellt.

G) Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Art. 22

Der private Gestaltungsplan Chalofen Ost wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.

Gemeinde Weiningen ZH

Privater Gestaltungsplan CHALOFEN OST

Grundstück Kat.-Nr. 3231 GB Weiningen

Erläuternder Bericht



16. Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Zielsetzung
2. Planungsverfahren / Richtprojekt
3. Planerische Vorgaben und Bauvorschriften
 - 3.1 Bauvorschriften
 - 3.2 Anforderungen an Gestaltungspläne / Erfüllungsnachweis
4. Detaillierte Erläuterungen wesentlicher Festsetzungen und Abweichungen zur Regelbauordnung.
 - 4.1 Überbauungskonzept, Volumen, Nutzung
 - 4.2 Dachgestaltung / Architektur
 - 4.3 Erschliessung
 - 4.4 Lärmschutz
 - 4.5 Umgebungsgestaltung
 - 4.6 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)
 - 4.7 Bereinigung Grunddienstbarkeiten
5. Weitere Aspekte
 - 5.1 Energie / Umweltschutz
 - 5.2 Wasser
 - 5.3 Boden
 - 5.4 Licht
6. Vorprüfung / Mitwirkung und Bericht zu den Einwendungen
 - 6.1 Resultate der Vorprüfung
 - 6.2 Einwendungen
7. Zusammenfassung und Schlussbemerkung
8. Beteiligte

Anhang 1: Bericht zu den Einwendungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Gebiet Chalofen ist eines der grösseren zusammenhängenden Baugebiete in der Gemeinde Weiningen und umfasst drei Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 18'160m². Diese sind im Besitz verschiedener Eigentümer. Das leicht abfallende Gelände zwischen Zürcher- und Chalofenstrasse liegt in der Nähe zum Dorfzentrum Weiningen am Fusse des Guldibergs. Verkehrstechnisch gut erschlossen und umgeben von Wohngebieten mit unterschiedlichen Strukturen und Entstehungszeiträumen, bietet das Gebiet eine ideale Ausgangslage für qualitativ hochwertigen Wohnungsbau.



Luftaufnahme Gebiet

Der Eigentümer des Grundstück Kat.-Nr. 3231 (rot eingerahmt) mit einer Fläche von 7'489 m² beabsichtigt nun eine Wohnüberbauung mit ca. 45 Mietwohnungen zu erstellen. Von den Eigentümern der anderen Parzellen ist nicht bekannt ob und in welchem Zeitraum eine Bebauung in Frage kommt. Daher wurde der vorliegende Gestaltungsplan lediglich über das Teilgebiet Ost erstellt. Mit dem Gestaltungsplan Chalofen Ost wird eine zeitgemässe Bebauung des Grundstück Kat.-Nr. 3231 mit hohem Wohnwert angestrebt, welche sich gut ins Siedlungsbild eingliedert. Gleichzeitig werden Grundlagen geschaffen für eine Weiterentwicklung des Gebietes nach Westen. Insbesondere die gemeinsame Zufahrt von der Zürcherstrasse und die unterirdischen Anschlussmöglichkeit an die Tiefgarage bieten für eine Weiterentwicklung gute Voraussetzungen.

2. Planungsverfahren / Richtprojekt

2.1 Planungsverfahren

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Gestaltungsplans hat der Eigentümer Bebauungsstudien für das Gebiet von zwei Architekturbüros erarbeiten lassen. Dabei wurden diverse Überbauungsmöglichkeiten geprüft hinsichtlich:

- ortsbaulicher Eingliederung / Volumetrie
- Erschliessung / Verkehr
- Freiraum und Umgebung

Basierend auf diesem Studienvergleich wurde anschliessend ein Vorprojekt erarbeitet welches als Richtprojekt dem Gestaltungsplan Chalofen Ost zugrunde liegt.

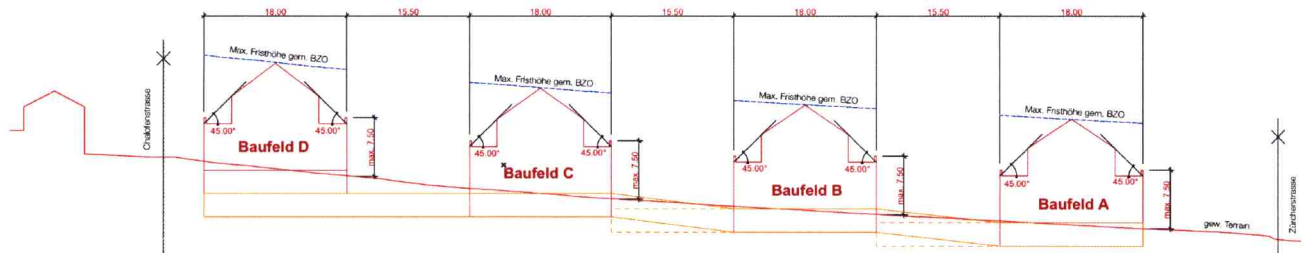
2.2 Richtprojekt

In Anlehnung an die östlich des Gestaltungsplangebiets bestehende Wohnüberbauung werden vier zeilenartige, lange Gebäude parallel zum Hang gesetzt. Durch die Lage der Bauvolumen entstehen zwischen den Zeilen grosszügige, durchgehende Freiräume. Die Freiräume verweben sich mit den Aussenräumen der bestehenden Nachbarüberbauung. Die durchgrünte bestehende Wohnsiedlung wird weiter gebaut. Die Stellung der Bauten sucht einerseits einen klaren Bezug zur bestehenden Wohnsiedlung im Osten und lässt andererseits der späteren Entwicklung gegen Westen genügend Spielraum. Die Aussenräume sind gegen Westen und Osten offen und bieten von der Strasse abgewandt eine hohe Aufenthaltsqualität. Entlang der westlichen Grenze verläuft die oberirdische Verkehrserschliessung welche jedoch nur dem Umzugs- und Notverkehr dienen soll. Dementsprechend ist die Zufahrtstrasse auch nur schmal und einspurig ausgebildet.



Dachaufsicht / Situation Vorprojekt

Die Höhenentwicklung fügt sich dem seichten Hangverlauf an. Durch die Setzung der Zeilen quer zum Hang fliesst der Hang beidseitig natürlich in die Überbauung hinein. Die Gebäudeversätze nehmen die Bewegung des Hangs auf und öffnen die Überbauung nach Westen zur Abendsonne. Die Gebäudehöhen mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss fügen sich ebenfalls gut in die gebaute Umgebung ein.



Schemaschnitt Höhenentwicklung

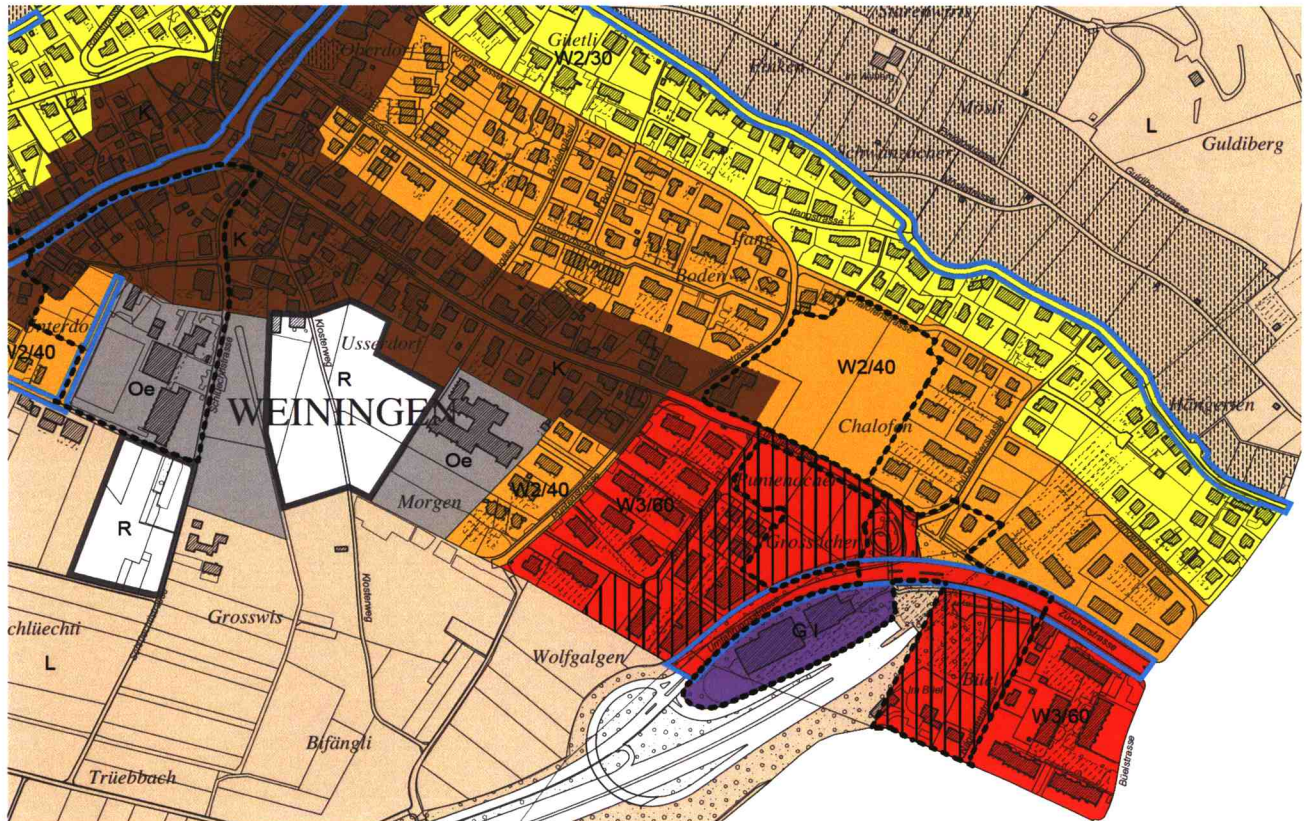
Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch. Der private Verkehr der Siedlungsbewohner wird unmittelbar nach dem neu zu erstellenden Einlenker von der Zürcherstrasse her direkt in die den Gebäuden angegliederten Tiefgaragen geführt. Diese sind unterirdisch miteinander verbunden. Die ganze Siedlung ist somit verkehrsfrei.

Zusammenfassend gliedert sich die neue Wohnüberbauung gut in die bauliche Siedlungsstruktur ein und bietet dank der grossen, freigespielten Aussenräume eine überdurchschnittliche Aussenraumqualität. Um die Gebäude möglichst unauffällig und niedrig in Erscheinung treten zu lassen, wird auf das gemäss BZO der Gemeinde Weiningen mögliche 2. Dachgeschoss verzichtet.

3. Planerische Vorgaben und Bauvorschriften

3.1 Bauvorschriften

Massgebliche Planungsgrundlage ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Weiningen von 2014, das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich Fassung A sowie die Verkehrssicherungsverordnung (VSIV) des Kantons Zürich.



Ausschnitt Zonenplan

Das Gebiet liegt in der Wohnzone W2 / 40 mit Gestaltungsplanpflicht. Es gelten folgende Massvorschriften:

| | |
|--|----------------------|
| Mindestfläche für Arealüberbauung | 4'000 m ² |
| Ausnutzungsziffer verdichtete Bauweise | 44% |
| Anrechenbare Vollgeschosse | 2 |
| Dachgeschosse | 2 |
| Anrechenbare Untergeschosse | 1 |
| Gebäudehöhe | 7.5m |
| Firsthöhe (ab Traufe) | 6m |
| Grundabstände zu den Grenzen | gross 8 / klein 4m |
| Arealinterne Abstände | 3.5m |
| Max. Gebäudelänge | aufgehoben |

3.2 Anforderungen an Gestaltungspläne / Erfüllungsnachweis

Die Anforderungen an den Gestaltungsplan sind in §83 des PBG Fassung A und in Art. 37⁷ der BZO festgelegt. Anschliessend wird dargelegt wie der Gestaltungsplan Chalofen Ost die Anforderungen erfüllt. Der Gestaltungsplan enthält 22 Bestimmungen:

Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich §83

83¹ *Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmungen der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.*

Artikel 5 des Gestaltungsplans definiert 4 Baufelder A-D. Im Plan sind die Lage und die maximale Ausdehnung der Baufelder festgelegt. In Artikel 4 ist die Nutzung definiert. Es werden keine Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht.

83² *Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.*

Die im Gestaltungsplan definierten Baufelder weisen eine maximal bebaubare Fläche von 2'961m² aus. Bei regelmässiger Verteilung der maximal möglichen anrechenbaren Geschossfläche auf zwei Vollgeschosse resultiert eine Bebauung von ca. 55% der möglichen bebaubaren Fläche der Baufelder. Ein angemessener Planungsspielraum ist gewährleistet.

83³ *Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit die nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.*

Artikel 10 bis 12 des Gestaltungsplanes definieren die verkehrstechnische Erschliessung des Gebiets inklusive der möglichen Erweiterung auf das benachbarte Grundstück Grundstück Kat.-Nr. 3230. Artikel 13 regelt die gemeinschaftlichen Parkierungseinrichtungen und Artikel 14 legt die arealinternen Fussweg und Langsamverkehrseinrichtungen fest. Artikel 15 und 16 definieren die gemeinsamen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung und Artikel 19 bis 21 die Umgebungsgestaltung.

Die Erschliessung und die gemeinschaftlichen Ausstattungen sind somit im Gestaltungsplan nachgewiesen und dargelegt.

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen, Artikel 37⁷

1. *Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss §83 ff. PBG aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht kann mit privaten Gestaltungsplänen erfüllt werden.*

Beim vorliegenden Gestaltungsplan Chalofen Ost handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan.

2. *Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebiets können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind. Dabei ist ein Erschliessungsnachweis für das ganze Gestaltungsplanpflichtige Gebiet zu erbringen.*

Die Voraussetzungen für eine Aufteilung sind in vorliegendem Fall gegeben, wie unter Punkt 1 Ausgangslage und Zielsetzung umschrieben. Auf den Erschliessungsnachweis wird unter Punkt 4.3 dieses Berichts eingegangen.

3. *In allen Gebieten sind folgende Grundanforderungen zu erfüllen:*

a) Bauten, Anlagen und Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

Die geforderten Gestaltungsrichtlinien sind in Artikel 7 des Gestaltungsplanes verlangt und festgelegt. Unter Punkt 4.2 dieses Berichts werden die Gestaltungsregeln genauer umschrieben.

b) Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

c) Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen.

Diese beiden Anforderungen werden im Gestaltungsplan übernommen und eingefordert.

7. *Im Gebiet Chalofen sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:*

a) Siedlungsverträglicher Lärmschutz

Für den vorliegenden Planungssperimeter gelten die Immissionsgrenzwerte, da das Baugrundstück bereits als erschlossen gilt. Gemäss Art. 31 LSV dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Einreichung eines Nachweises über die Aussenlärmbelastung wird im Art. 17 des Gestaltungsplans gefordert. Weitere Erläuterungen dazu unter Abschnitt 4.4 dieses Berichts.

b) Ansprechende Aussenraumgestaltung an der Zürcherstrasse im Anschluss an die Kernzone.

Der Anschluss an die Kernzone betrifft mehrheitlich das westliche Gebiet Chalofen. Beim Gestaltungsplan Chalofen Ost wird eine Anbindung an die bestehende Überbauung und Strassenraumgestaltung der östlichen Überbauung beabsichtigt. Die Erschliessung / Zufahrt ab der Zürcherstrasse stellt eine technisch notwendige Zäsur der Strassenraumgestaltung dar. An dieser Stelle kann sinnvollerweise ein Übergang in eine andere, kernzonentypischere Aussenraumgestaltung sinnvoll erfolgen. Weitere Erläuterungen dazu unter Abschnitt 4.4 dieses Berichts.

c) Aufenthaltsfreundliche Freiräume

Artikel 19 enthält Bestimmungen zur Ausgestaltung und Qualitätsanforderungen an die Freiraumgestaltung.

d) Rationelle Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Parkierung sind im Abschnitt C der Bestimmungen in Artikel 10 bis 13 festgelegt und anschliessend unter Punkt 4.3 dieses Berichts ausführlicher erläutert.

e) Bauliche Verdichtung (AZ max 44%)

Die Nutzungsziffer ist in Artikel 4 des Gestaltungsplanes definiert.

Im Gestaltungsplan Chalofen Ost und den dazugehörigen Bestimmungen werden somit alle Anforderungen der kantonalen sowie auch gemeindlichen Bauvorschriften vollständig behandelt und entsprechende Festsetzungen verbindlich definiert.

4. Detaillierte Erläuterungen wesentlicher Festsetzungen sowie Abweichungen zur Regelbauordnung

4.1 Überbauungskonzept, Volumen, Nutzung

Mit dem Gestaltungsplan Chalofen Ost wird eine zeitgemässe Wohnüberbauung auf einem Teil des Gebiets Chalofen möglich. Das Gestaltungsplangebiet liegt am Fusse des Guldibergs in flachem Gebiet und ist stark geprägt durch die bestehende Wohnüberbauung im Osten aus den 1970er Jahren und die Zürcherstrasse. Das damals angesetzte Bebauungskonzept mit vergleichsweise langen und schlanken, zusammengefassten Baukörpern ermöglicht grosszügige Freiräume und Aufenthaltsbereiche im Freien. Es ergibt sich eine durchgrünte Siedlung. Aufbauend auf den umschriebenen Vorzügen wird dieses Konzept im Gestaltungsplangebiet weiter entwickelt. Das in der BZO umschriebene Ziel für das Gebiet Chalofen von baulicher Verdichtung verlangt verstärkt eine hohe Aussenraumqualität. Die vier Baufelder des Gestaltungsplanes ermöglichen eine Fortsetzung der durchgrünten Siedlung. Die Freiräume sind gegen Westen und Osten offen und verweben sich so mit dem Bestand.



Die aus dem gewählten Bebauungsmuster resultierenden Baukörper werden im Vergleich zur durchschnittlichen Bebauung von Weiningen eher lang. Die Gebäudelängen sollen mit Gebäudeversätzen aufgebrochen und gegliedert werden. Entsprechende Vorgaben werden durch das festsetzen von gestuften Baufeldern im Gestaltungsplan bereits angedeutet.

Die neue Überbauung soll sich in der Höhenentwicklung möglichst zurück halten. Daher wird auf das laut BZO mögliche zweite Dachgeschoss ganz verzichtet. Die Neubauten sind möglichst niedrig ins flach geneigte Gelände eingebettet.

Das Gestaltungsplangebiet soll hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine beschränkte, zonenkonforme gewerbliche Nutzung soll jedoch möglich sein. Entsprechende Nachweise sind in einem konkreten Bauprojekt zu erbringen.

Zusammenfassung:

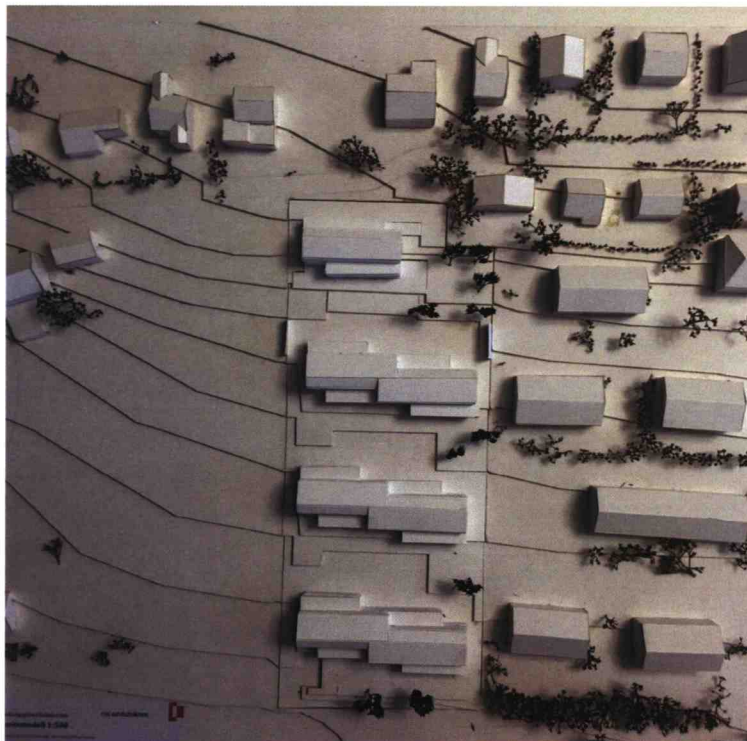
Durch die angestrebte hohe Qualität der zusammenhängenden Aussenräume und die damit verbundene Aufenthaltsqualität im Freien stellen die festgelegten Baufelder und Volumen im Gestaltungsplangebiet eine qualitätvolle Quartierentwicklung dar welche sich auch gut in die gebaute Siedlungsstruktur eingliedert. Zudem setzt die geplante Bebauung raumplanerische Grundsätze der Verdichtung bestehender, eingezonter Baugebiete um und geht haushälterisch mit den Baulandreserven um. Die laut BZO Art 37 Abs. 7e geforderte Verdichtung für das Gestaltungsplangebiet Chalofen wird mit einer qualitativ hochwertigen Bebauung umgesetzt.

4.2 Dachgestaltung / Architektur

Art. 24 Abs. 1 der BZO hält fest, dass in der Wohnzone W2 40 Satteldächer mit einer Dachschräge von max. 45° zu planen seien. Gleichzeitig werden unter Abs. 2 Flachdächer an besonderen Lagen oder für ganze Häusergruppen zugelassen wenn dadurch das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Für das Gestaltungsplangebiet Chalofen Ost werden gestützt auf den Artikel 24 Abs. 1 und 2 der BZO Attikageschosse mit Satteldächer von min. 15° Neigung gestattet, respektive vorgeschrieben. Dies aus folgenden Gründen:

- Gestützt auf die angestrebte Verdichtung und den haushälterischen Umgang mit Bauland soll das Dachgeschoss möglichst sinnvoll genutzt werden können. Die Ausbildung eines Attikageschosses ermöglicht eine effiziente Nutzung des Dachs ohne unnötig grosse, mächtige Dachvolumen zu generieren.
- Sinnvoll genutzte Dachräume bei Satteldächern bedingen eine Ausschöpfung der maximal zulässigen Firsthöhe. Mit einem flach geneigten Dach und zurückversetztem Attikageschoss muss die Firsthöhe nicht ausgeschöpft werden was sich positiv auf die Aussicht der bestehenden Wohnsiedlung an der Chalofenstrasse auswirkt.
- Im Gestaltungsplangebiet wird eine zurückhaltende niedrige Höhenentwicklung der Bebauung angestrebt. Mit flach geneigten Dächern kann diesem Anliegen nachgekommen werden. Die langen Gebäudezeilen der Überbauung treten weniger markant in Erscheinung und respektieren so die umliegende, bestehende Bebauung.



Modellfoto

Im Gebiet Chalofen wird ein eigenständiges, neues Quartier geschaffen welches in sich sehr gut gestaltet sein muss (Artikel 7 der Bestimmungen). Unter einer besonders guten Gestaltung wird eine massstäbliche Fassadengestaltung, eine zurückhaltende Materialisierung und Farbgebung verstanden welche die umgebenden Bauten und Anlagen respektiert und nicht aufdringlich wirkt. Auch wird grossen Wert auf die Höhenentwicklung gelegt und die Bauten sollen sich in die bestehende Volumetrie der Umgebung hinein „ducken“.

4.3 Erschliessung

MIV

Das Gebiet wird über eine neue ca. 6.00 m breite Quartierzufahrt ab der Zürcherstrasse verkehrstechnisch erschlossen. Die Zu- und Wegfahrt steht beiden Grundstücken Kat.-Nr. 3231 und 3230 zur Verfügung. Die Ausbildung der Ein- und Ausfahrt entspricht den Normen der Verkehrssicherungsverordnung als Quartier- / Zufahrtsstrasse Typ B. Die Verkehrsgeometrien der vorgesehenen Parkieranlagen wurden durch das Ingenieurbüro SWR Infra AG zusätzlich überprüft. Mittels verschiedenen Belägen wird die Hauptfahrbahn gestalterisch priorisiert, wobei das Trottoir im Einmündungsbereich vertikal erhöht auszugestalten ist.

Die neue Siedlung ist frei von motorisiertem Individualverkehr konzipiert. Die an der westlichen Grenze verlaufende oberirdische Zufahrt ist lediglich für den Umzugs- und Notverkehr vorgesehen und wird einspurig erstellt.

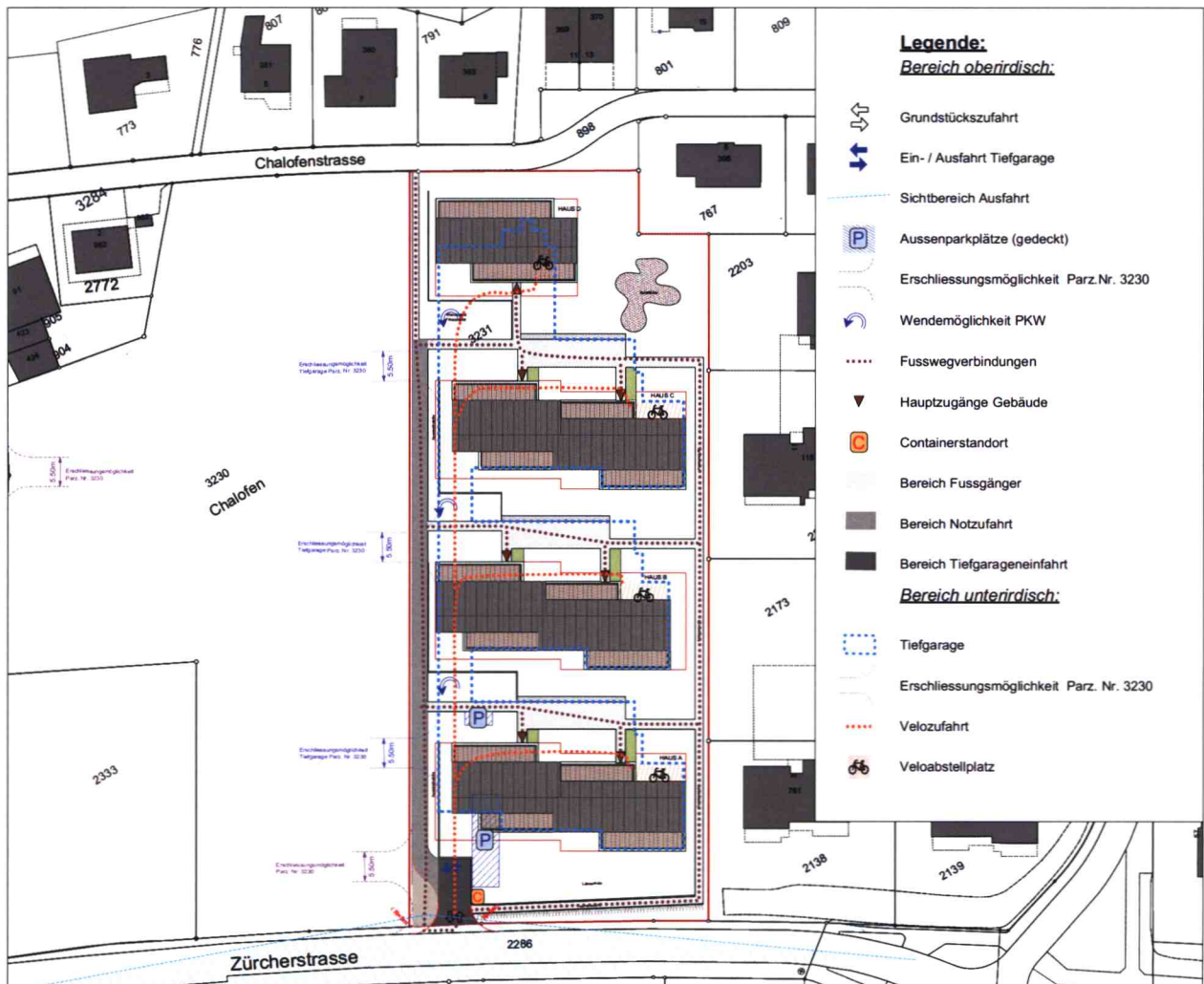
Im Gestaltungsplan werden die notwendigen Sichtbeziehungen auf die Staatsstrasse mittels Sichtzonen sichergestellt. Diese definieren, dass auf einer Höhe von 0.8 bis 3.0 m keine Hindernisse, insbesondere Bepflanzungen, die Sichtbeziehungen beeinträchtigen dürfen. Es ist darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher, die ausserhalb wurzeln, in diesem Bereich zurückzuschneiden sind.

Parkierung

Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle, in welcher die Pflichtparkplätze der Bewohner gedeckt untergebracht werden müssen, erfolgt unmittelbar nach der Einfahrt.

Gemäss Art. 50 BZO ist bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung ein Bewohnerabstellplatz und gemäss Art. 51 BZO pro 6 Wohnungen ein Besucherabstellplatz zu realisieren.

Das Richtprojekt (45 Wohnungen) weist 55 Fahrzeugabstellplätze für Bewohner und 7 für Besucher und somit genügend Abstellflächen aus. Vier der Bewohnerabstellplätze und ein Besucherabstellplatz sind für Behinderte vorgesehen. Die genaue Zahl der Abstellplätze ist jedoch im Bauprojekt festzulegen.



Erschliessungskonzept.

Fusswegverbindungen

Ost- und westseitig sowie zwischen den vier Häuserzeilen führen arealinterne Fusswege durch die Aussenräume. Diese Fusswege dienen nicht als öffentliche Durchgänge. Die Wege zu den Haupteingängen aller Baufelder sind rollstuhlgängig konzipiert. Die Baufelder A bis C verfügen nordseitig je über zwei ebenerdige Hauptzugänge, Baufeld D südseitig über einen Hauptzugang. Ebenso können die Wohnungen auch direkt über die Einstellhalle im Untergeschoss vertikal erschlossen werden.

Radverkehr

Für Zweiräder ist gemäss Art. 53 BZO bei Mehrfamilienhäusern pro Zimmer ein Abstellplatz zu erstellen.

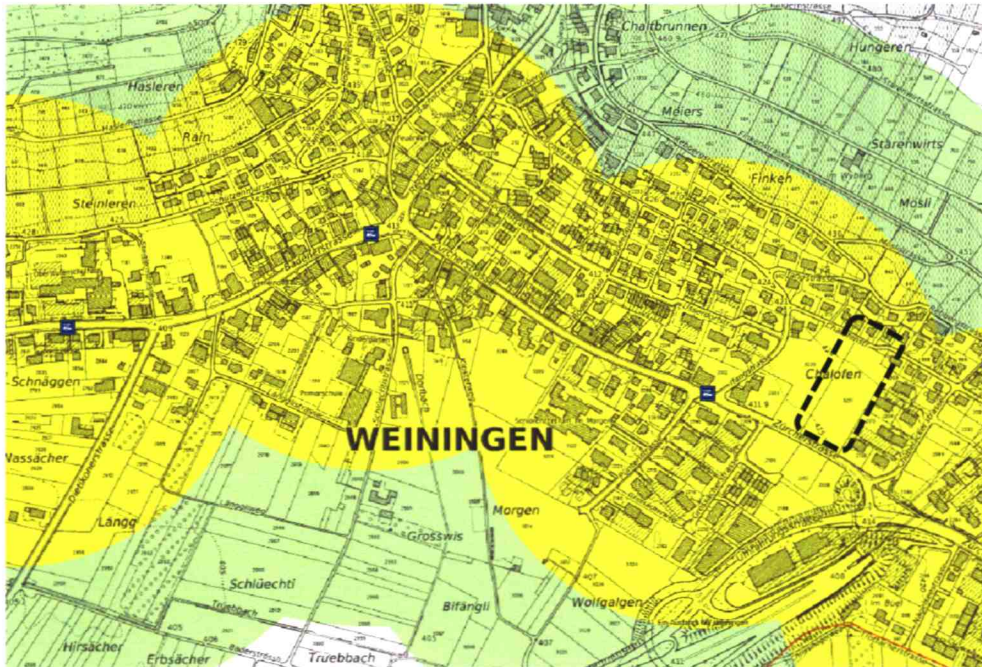
Das Richtprojekt (Total 164 Zimmer) weist verteilt auf vier unterirdische Abstellräume 164 Veloabstellplätze und somit genügend Abstellflächen. Die genaue Zahl und Lage der Veloabstellplätze ist jedoch im Bauprojekt festzulegen.

Im Weiteren verfügt die südlich verlaufende Zürcherstrasse in beiden Fahrtrichtungen über einen Radstreifen.

Öffentlicher Verkehr

Das Dorf Weiningen verfügt über drei Bushaltestellen welche tagsüber jeweils im Halbstundentakt von zwei Linien des Zürcher Verkehrsverbunds ZVV bedient werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle «Weiningen ZH, Ausserdorf» liegt rund 160 m vom Gebiet Chalofen entfernt und bietet direkte Verbindungen in Richtung

Dietikon, Urdorf und Zürich Altstetten. Die Anbindung des Areals entspricht damit der ÖV-Gütekategorie C, also einer „mittelmässigen Erschliessung“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



Ausschnitt aus dem Plan ÖV-Güterklassen; gelb: mittelmässige Erschliessung

4.4 Lärmschutz

Bestimmungen der LSV:

Für den vorliegenden Planungssperimeter gelten die Immissionsgrenzwerte, da das Baugrundstück bereits als erschlossen gilt. Gemäss Art. 31 LSV dürfen Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone W2 40 mit geltender Empfindlichkeitsstufe ES II. In Gestaltungsplanverfahren werden die Empfindlichkeitsstufen jedoch nach Nutzung der Baufelder zugeordnet. Da im vorliegenden Fall reine Wohnnutzung vorgesehen ist, gilt für die 4 Baufelder die Empfindlichkeitsstufe ES II. In der nachfolgenden Tabelle sind die Grenzwerte für die Empfindlichkeitsstufen II nach LSV ersichtlich. Zur Orientierung werden die Planungs- und Alarmwerte ebenfalls aufgeführt.

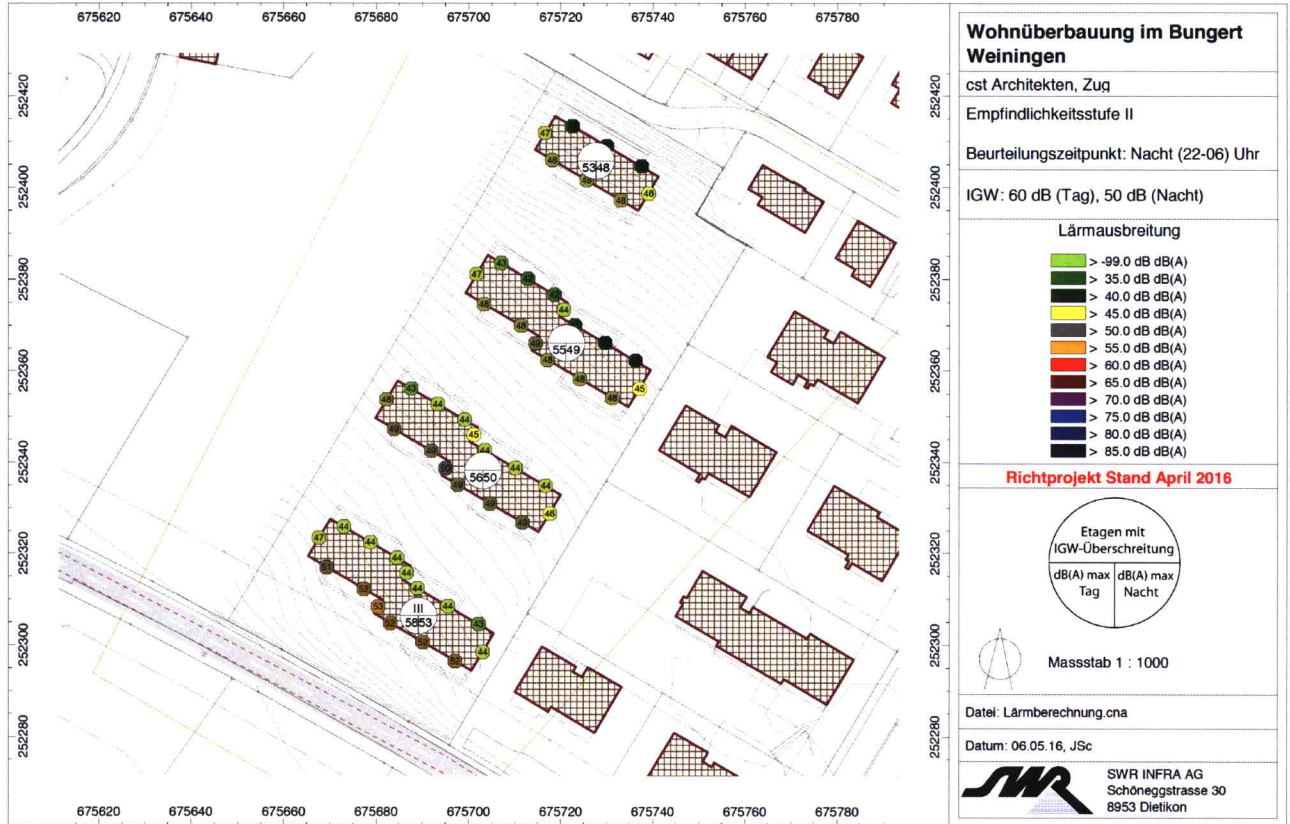
| Nutzungsart | ES | Planungswert dB (A) | | Immissionsgrenzwert dB (A) | | Alarmwert dB (A) | |
|-------------|----|---------------------|-------|----------------------------|-------|------------------|-------|
| | | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Wohnen | II | 55 | 45 | 60 | 50 | 70 | 65 |

Grenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe ESII nach LSV

Beurteilung der Lärmimmissionen:

Gemäss erfolgter Lärmberechnung mit der Lärmsoftware CadnaA durch SWR Infra AG führt die Lärmbelastung nur nachts im Haus A im Attikageschoss zu Überschreitungen von max. 3 dB an der lärmzugewandten,

südlichen Fassade. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES II sind damit mit +3dB nachts überschritten. Tagsüber werden die Grenzwerte überall eingehalten.



Lärmberechnung der SWR Infra AG

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Überdeckung Weiningen (Autobahn A1) die Lärmsituation markant verbessern wird.

Lärmberechnungsgrundlagen / Emissionsdaten:

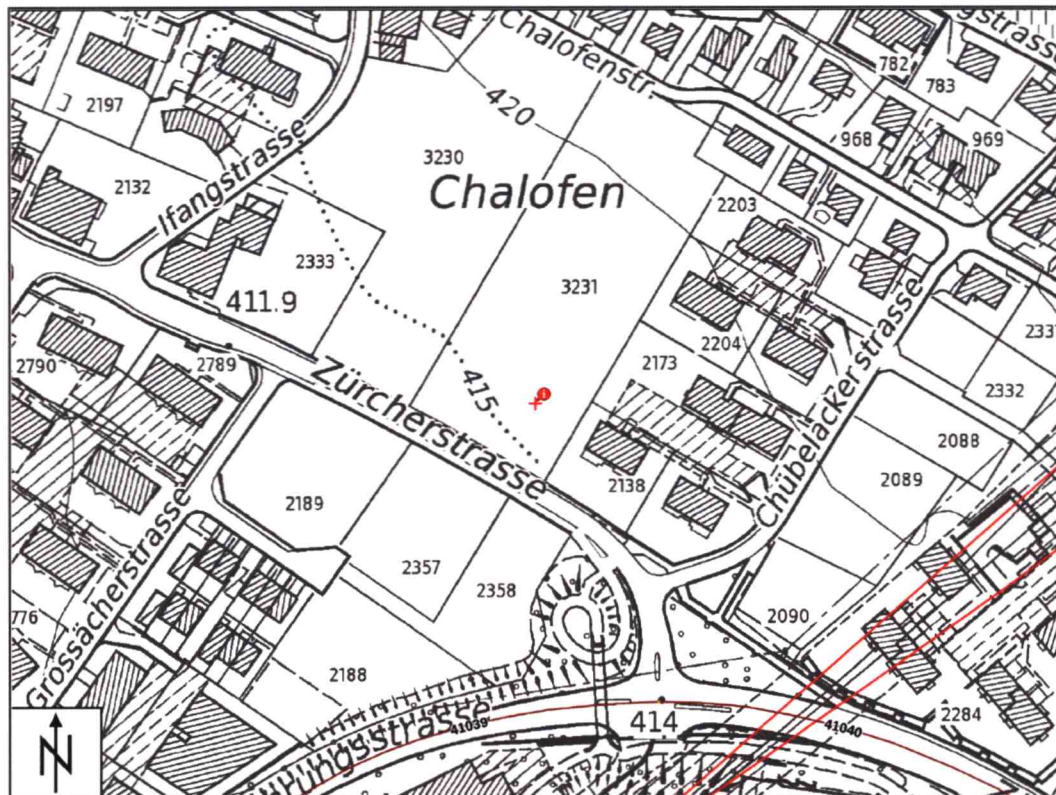
Den Lärmberechnungen liegen folgende Emissionsdaten zugrunde:

Autobahn A1:

Die Lärmdaten der Autobahn A1 und deren Auf- und Abfahrten wurden am 03.05.2016 vom ASTRA zur Verfügung gestellt. Die geplante Überdeckung der Autobahn ist in den Lärmberechnungen nicht berücksichtigt worden.

Umfahrungsstrasse:

Für die Umfahrungsstrasse, Abschnitte Nr. 41039 und 41040 stehen von der Fachstelle Lärm gültige Strassenlärm-Emissionsdaten zur Verfügung. Diese wurden am 26.04.2016 aufgerufen.



| Abschnitt | Nt | Nn | Nt2 | Nn2 | Emission dB(A) | |
|-----------|------|------|-----|-----|----------------|-------|
| | Fz/h | Fz/h | % | % | Tag | Nacht |
| 41039 | 985 | 130 | 5.6 | 5.6 | 79.4 | 70.6 |
| 41040 | 1119 | 147 | 5.6 | 5.6 | 79.9 | 71.1 |

Zürcherstrasse

Der Emissionswert der Zürcherstrasse wurde aus dem Bericht „Lärmsanierung Gemeindestrassen“ der Grolimund & Partner AG vom 18. November 2009 übernommen:

Die Verkehrswerte stammen aus Verkehrszählungen vom April 2009. Folgende Szenarien wurden berücksichtigt:

- Z0 Ausgangszustand Belastungen Ist – Zustand 2009 (± 0 dB(A))
- Z1 Prognosehorizont Sanierungshorizont 2029 (+2 dB(A))
- Z1.1 Prognosehorizont Sanierungshorizont 2029 mit leisem Belag (+1dB(A))

Folgende Verkehrsdaten wurden verwendet:

| DTV | Nt | Nn | Nt2 | Nn2 | Zustand | Emission dB(A) | |
|-------|----------|------|------|-----|---------|----------------|------|
| | Fz / Tag | Fz/h | Fz/h | % | | % | Tag |
| 5'610 | 319 | 66 | 8 | 8 | Z0 | 74.2 | 65.6 |
| | | | | | Z1 | 76.2 | 67.6 |
| | | | | | Z1.1 | 75.2 | 66.6 |

Tag- / Nachtverkehrsanteile, Anteil N2 (lärmige Fahrzeuge)

Die Aufteilung der Tag- Nachtanteile und der Anteil lärmiger Fahrzeuge wurde entsprechend den Verkehrszählungen übernommen.

Geschwindigkeit

Der Lärmbelastungskataster basiert auf den signalisierten Geschwindigkeiten.

Akustische Belagsgüte

Die Beschaffenheit des Strassenbelags hat einen massgeblichen Einfluss auf das Ausmass der Lärmemissionen des Strassenverkehrs. Unter diesem Aspekt muss die akustische Belagsgüte im Rahmen der Strassenlärmisanierungen mitberücksichtigt werden. Die sachgerechte Berücksichtigung dieser Kennwerte ist jedoch nur möglich, wenn entsprechende Grundlagen zur Verfügung stehen. Die akustische Belagsgüte des heutigen Belages wurde nicht ermittelt. Die durchgeführte Immissionsmessung zeigt jedoch, dass die gemessene Lärmbelastung gut mit den Rechenwerten übereinstimmt und innerhalb des üblichen Genauigkeitsbereichs von $\pm 1-2$ dB(A) liegt.

Betreffend Lärmschutz werden in den Bestimmungen folgende Vorgaben festgelegt:

- Für das Gestaltungsplanareal sind die Immissionsgrenzwerte ES II massgebend.
- Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche geeigneten Massnahmen getroffen werden um die Einhaltung der geforderten Grenzwerte herbeigeführt werden kann.

Das Richtprojekt der CST Architekten AG vom 15. Juni 2016 erfüllt die Anforderungen des Lärmschutz nicht vollumfänglich. Mit dem Baugesuch sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen und das Projekt wo notwendig zu ergänzen oder anzupassen. Mittels schallharten Brüstungen (Gemauert / Glas) oder anderen bautechnischen Massnahmen sowie grundrisslichen Optimierungen können die geringfügigen Überschreitungen eliminiert werden. Mit der Baubewilligung ist ein Schallschutznachweis Aussenlärm (Formular S gem. SIA 181) einzureichen.



Mögliche Weiterentwicklung Attikagrundriss Haus A

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit geeigneter Lärmschutzarchitektur, allfälliger Lärmschutzmassnahmen in der Umgebungsgestaltung usw. sinnvolle Lösungen möglich sind. Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES II sind mit dem Baugesuch detailliert zu erbringen. Für die Beurteilung des Bauprojekts kommt die Ausnahmebewilligungs- Praxis der Fachstelle Lärmschutz zur Anwendung.

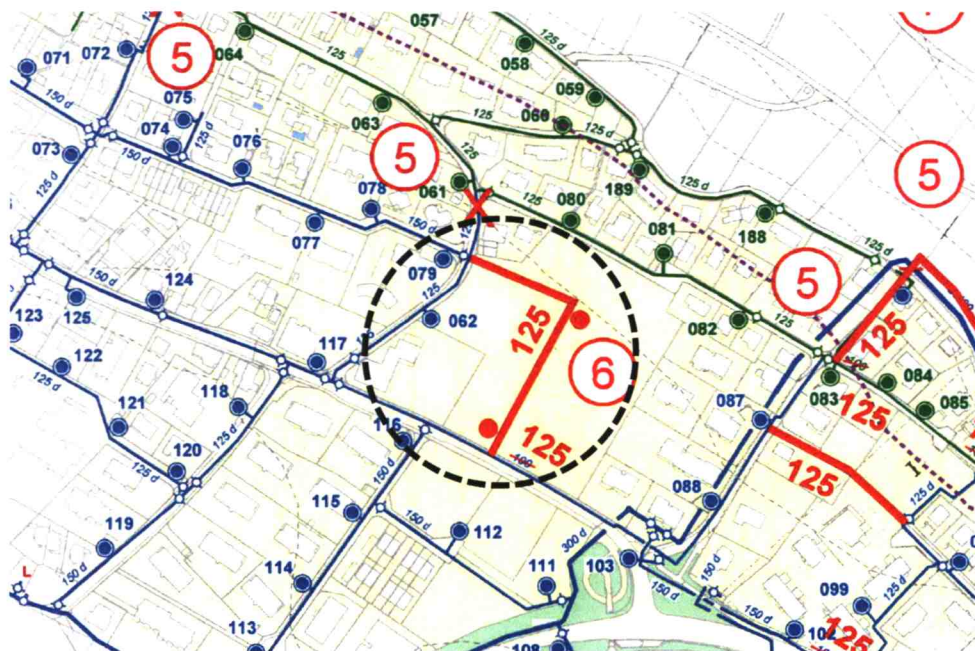
4.5 Umgebungsgestaltung

Schon mit der Festlegung der zusammengefassten Baufelder wird aufgezeigt dass den Freiräumen und somit der Umgebungsgestaltung grosse Bedeutung zugemessen wird. Die Freiräume sollen aber vorwiegend durch ihre räumlichen Qualitäten und die Grosszügigkeit bestehen. Auf eine übermässige Bepflanzung ist zu verzichten, vielmehr sollen die Elemente der Umgebung von den Bewohnern genutzt werden können, zum spielen, verweilen oder ausruhen. Den einzelnen Wohnungen im Parterre sind nur beschränkte Flächen wie z.B., Sitzplätze und Begrenzungen zur Wahrung der Privatsphäre zur Alleinnutzung zuzuweisen. Alle übrigen Flächen der Umgebung sind für alle Bewohner zugänglich zu machen und mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zu versehen.

4.6 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Das aktuelle generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gruppenwasserversorgung Geroldswil– Oetwil a.d.L.– Weiningen (GOW) wurde am 7. April 2016 durch die Baudirektion genehmigt. Es sieht im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 3231 und 3230 einen neuen Ringschluss (NW 125 mm) der Wasserversorgungsleitung inkl. zweier Hydranten (Löschwasserversorgung) vor. Im Rahmen der vorliegenden Gestaltungsplans Chalofen Ost wird die südliche Hälfte vorläufig als Stichleitung realisiert. Die nördliche Hälfte kann später im Rahmen des zukünftigen Gestaltungsplans Chalofen West als Ringschluss vollendet werden.

Berechnungen der K. Lienhard AG für die Stichleitung DN 125 haben am Endhydranten einen Fließdruck von 3.8 bar ergeben, bei einer Löschwasserentnahme von 40 l/s. Die Anforderungen der GVZ sind damit erfüllt (auch unter den derzeitigen Bedingungen einer Leitung DN 100 in der Zürcherstrasse). Damit kann ein Ausbau der Leitung in der Zürcherstrasse zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.



Ausschnitt aus GWP-Plan GOW

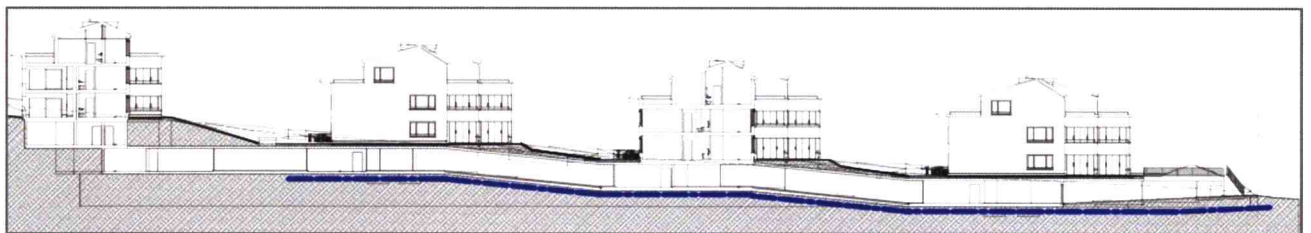
Im Zuge des Baugesuchs für eine Überbauung des Gestaltungsplangebietes muss mit der Gemeinde Weiningen ein Durchleitungsrecht für die Stichleitung sowie einen allfälligen späteren Ringschluss vereinbart werden.

Die Vereinbarkeit der Stichleitung und der vorprojektierten Tiefgarage (sowie einer allfälligen zukünftigen Erweiterung hin zum westlichen Grundstück) wurde durch das Ingenieurbüro SWR Infra AG geprüft. Der Ringschluss lässt sich demzufolge auf drei Arten realisieren:

4.6.1 Variante 1a: Leitung unter Fahrbahn Tiefgarage



Die Stichleitung wird unter die Tiefgaragenfahrbahn in eine sogenannte Leitungskulisse (vgl. Prinzipbild rechts) gelegt, wodurch eine entflochtene Situation zwischen der Wasserversorgung und dem Verkehrsfluss entsteht. Von hier aus können die vier Baufelder A – D direkt angeschlossen werden. Die mit Betonplatten abgedeckte und wartungsfreundliche Leitungskulisse wird idealerweise auch von weiteren Leitungen verwendet (Abwasser, Medien usw.), damit sich die vergleichsweise höheren Erstellungskosten rechtfertigen.



Längsschnitt Leitungskulisse Variante 1a

Variante 1b: Leitung über Fahrbahn Tiefgarage

Die Stichleitung wird über der Tiefgaragenfahrbahn an der Decke befestigt. Dazu ist eine Erhöhung der lichten Höhe auf ganzer Länge notwendig, was diese Variante stark verteuert. Darüber hinaus ist aufgrund der exponierten Lage in der Einstellhalle ein äusseres Schutzrohr (Havariefall) nötig.

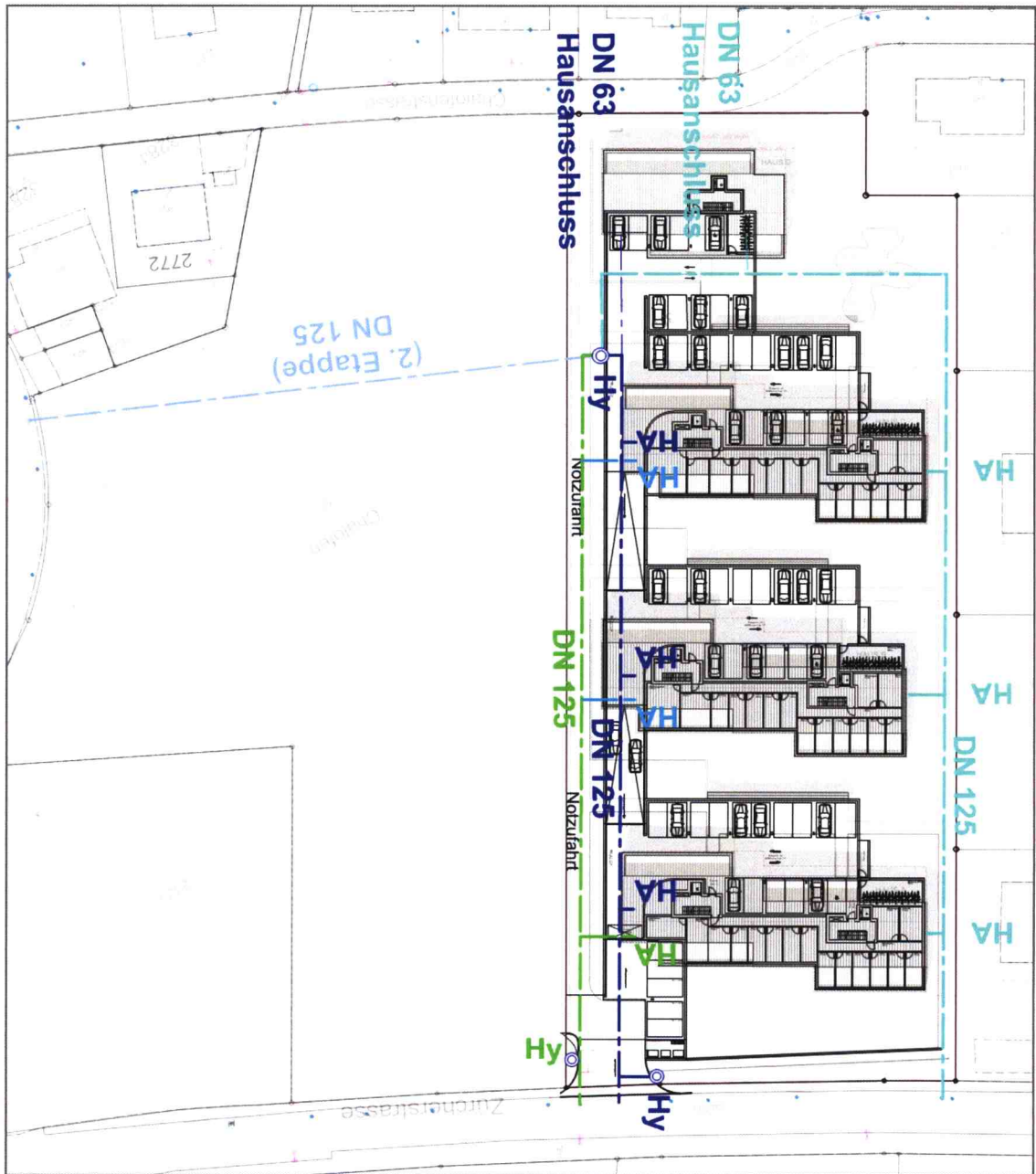
4.6.2 Variante 2: Leitung unter Notzufahrt

Die Stichleitung wird ca. 1.20 m unter die Notzufahrt gelegt. Bei einem allfälligen späteren Durchstich der Tiefgarage hin zum westlichen Grundstück muss die Leitung in diesem „Kollisionsabschnitt“ ebenfalls an der Tiefgaragendecke geführt und durch ein Schutzrohr geschützt werden. Der Durchstich müsste im Kreuzungsbereich entsprechend abgesenkt werden.

4.6.3 Variante 3: Leitung unter Fussweg

Die Stichleitung wird ca. 1.20 m unter die östlich verlaufende Fusswegverbindung gelegt und macht zwischen Baufeld C und D einen Knick nach Westen. Die Erdüberdeckung in diesem Bereich ist ausreichend tief, um einen Frostschutz zu garantieren.

Bei allen Varianten ist am Anfang und am Ende der Stichleitung ein Hydrant vorzusehen. Gemäss SVGW-Richtlinie sollten Hydrantenanschlussleitungen nicht länger als 5 m sein. Der Ringschluss kann bei allen Ausführungen in einer späteren Etappe auf einfache Weise vorgenommen werden.



Wasserversorgungskonzept (Trinkwasser + Löschwasser) – Variante 1,2,3

4.7 Bereinigung Grunddienstbarkeiten

Die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3231 vorhandenen Dienstbarkeiten bleiben grundsätzlich erhalten oder können in gegenseitigem Einvernehmen abgeändert oder gelöscht werden. Die Quantität und Qualität wird ebenfalls erhalten.

Nachfolgend wird aufgezeigt welche Grunddienstbarkeiten bestehen und eine Empfehlung abgegeben, wie damit umgegangen werden sollte bzw. welche neuen Grunddienstbarkeiten begründet werden sollen.

| Grunddienstbarkeit: | Beschrieb: | Zugunsten Parz. Nr.: | Zulasten Parz. Nr.: | Aktion: |
|--|---|--|--|--|
| <u>SP Art. 50</u> Kanalisationsleitung | Fortbestand, Unterhalt und Erneuerung einer Kanalisationsleitung | - 3230 - 3231 - 2333 | - 837 | Leitung sondieren, wenn nicht mehr in Betrieb und benötigt, dann löschen |
| <u>SP Art. 232</u> Fortbestandsrecht für Wasser- und Kanalisationsleitung | Fortbestand, Unterhalt und Erneuerung einer Wasser- und Kanalisationsleitung | - 2333 - 3230 - 3231 | - 814 - 801 | Leitung sondieren, wenn nicht mehr in Betrieb und benötigt, dann löschen |
| <u>SP Art. 233</u> Fortbestandsrecht für Wasser- und Kanalisationsleitung | Fortbestand, Unterhalt und Erneuerung einer Wasser- und Kanalisationsleitung | - 2333 - 3230 - 3231 | - 838 | Leitung sondieren, wenn nicht mehr in Betrieb und benötigt, dann löschen |
| <u>SP Art. 234</u> Gegenseitiges Näherbaurecht | Erstellung und Fortbestand von Gebäuden bis auf die Hälfte des von der Gemeinde jeweils gültigen Bauordnung verlangten Gebäudeabstandes an die gemeinsame Grenze | - 3231 - 2204 - 2203 - 2173 - 2138 | - 3231 - 2204 - 2203 - 2173 - 2138 | belassen |
| <u>SP Art. 1049</u> Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen aller Art | Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen inkl. Schächten (Wasser, Kanalisation, elektrische Energie, Antennenkabel, usw.) welche für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt, überhaupt für die Ver- und Entsorgung ihrer Grundstücke notwendig sind | - 3230 - 3231 | - 3230 - 3231 | belassen |
| <u>SP Art. 1050</u> Quellenrecht | Das Recht von der auf dem belasteten Grundstück befindlichen Quelle Wasser zur eigenen Nutzung abzuführen und auf sein Grundstück zu leiten. | - 3230 | - 3231 | belassen (oder in gegenseitigen Einvernehmen löschen, da Privatrecht) |
| <u>Neues Fuss- und Fahrwegrecht:</u> | Anschlussrecht für gemeinsame Nutzung der Ein- und Ausfahrt | - 3230 - evtl. 2333 | - 3231 | neuer Eintrag bei Bedarf (zum Zeitpunkt Gestaltungsplan Chalofen West) |
| <u>Neues Fuss- und Fahrwegrecht und Grenzbaurecht:</u> | Anschlussrecht und Grenzbaurecht für gemeinsame Nutzung der unterirdischen Erschliessung der Tiefgarage (evtl. gegenseitiges Grenzbaurecht für Verbindungsbauten) | - 3230 - evtl. 2333 | - 3231 - evtl. 3230 | neuer Eintrag bei Bedarf (zum Zeitpunkt Gestaltungsplan Chalofen West) |
| <u>Neues Fuss- und Fahrwegrecht:</u> | Mitbenutzung der Notzufahrt | - 3230 - evtl. 2333 | - 3231 | neuer Eintrag bei Bedarf (zum Zeitpunkt Gestaltungsplan Chalofen West) |
| <u>Neues Durchleitungsrecht: Ringschlussleitung GWP</u> | Vgl. Kap. 4.6 | Gemeinde Weiningen | - 3230 - 3231 | neuer Eintrag |

Sofern mit einem späteren Gestaltungsplan Chalofen West der Bedarf nachgewiesen wird, können die nachfolgenden Dienstbarkeiten in gegenseitigem Einvernehmen ausgehandelt werden und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplanes Chalofen West, im Grundbuch eingetragen werden:

- a) Anschlussrecht für die gemeinsame Nutzung der Ein- und Ausfahrt an der im Situationsplan Mst 1:500 markierten Stelle.
- b) Anschluss- und Grenzbaurecht für die gemeinsame Nutzung der unterirdischen Erschliessung auf Grundstück Kat.-Nr. 3231 an den im Situationsplan Mst. 1:500 markierten Stellen.
- c) Fuss- und Fahrwegrecht für die Mitbenutzung der Notzufahrt.

5. Weitere Aspekte

5.1 Energie / Umweltschutz

Energiesparendes Bauen ist heute eine Selbstverständlichkeit. In den Vorschriften ist zudem festgelegt, dass der Wärmebedarf max. 90% des jeweiligen aktuellen gesetzlichen Standarts nicht überschreiten darf. Zudem ist festgelegt, dass maximal 50% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasseraufbereitung mit fossilen Energieträgern gedeckt werden darf. Mindestens der restliche Wärmebedarf ist mit erneuerbaren Energieträgern zu gewährleisten.

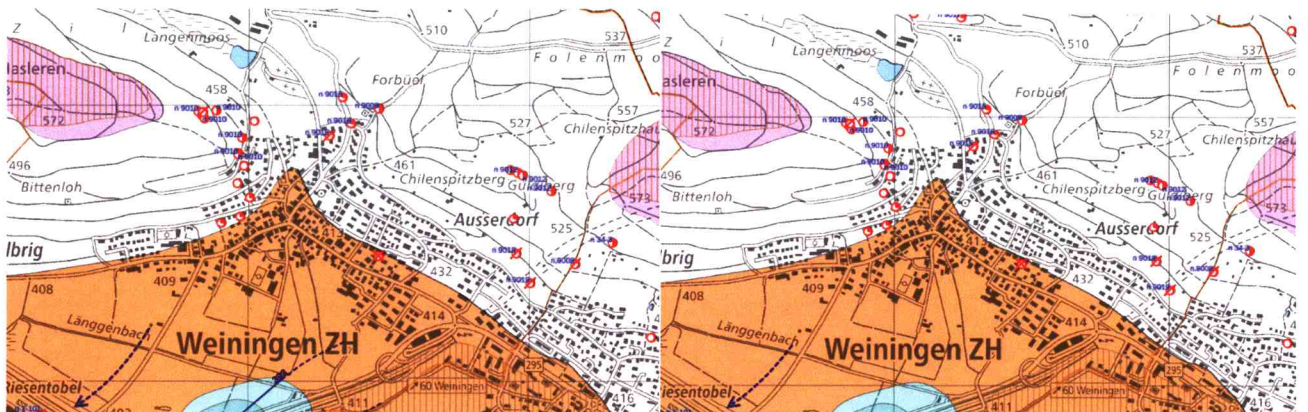
5.2 Wasser

5.2.1 Hochwasserschutz

Das Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Hochwassergefahrengelände.

5.2.2 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und die Baufelder A und B im Randbereich des Limmatgrundwasserstroms. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Die Höhenlage des Grundwasserspiegels ist mit einer geologischen Untersuchung rechtzeitig zu ermitteln.



Ausschnitt Grundwasserkarte Mittelwasserstand

Ausschnitt Grundwasserkarte Hochwasserstand

5.3 Boden

5.3.1 Altlasten

Im Gestaltungsplanperimeter bestehen keine Altlasten oder Verdachtsflächen.

5.4 Licht

5.4.1 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des Aussenraumes ist sinnvoll zu gestalten welche einerseits Sicherheitsaspekte berücksichtigt und andererseits den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften entsprechen. Dabei ist besondere Beachtung der Vermeidung von übermässigen Lichtemissionen zu schenken. Die

Empfehlungen des BAFU, das kantonale Merkblatte „Lichtverschmutzung vermeiden“ sowie die SIA Norm 491 sind zu berücksichtigen.

6. Vorprüfung / Mitwirkung und Bericht zu den Einwendungen

6.1. Resultate der Vorprüfung

6.1.1 1. Lesung durch den Gemeinderat Weiningen

Nach einer ersten Lesung hat sich der Gemeinderat mit Dachgestaltung befasst. Darauf hin wurde als Variante geprüft, die Attikageschosse anstelle mit Flachdächern mit einem beidseitig gleichmässig flach geneigten Dach von 15° Neigung auszubilden. Dem Gemeinderat wurden beide Varianten anhand des Arbeitsmodells wieder zur Stellungnahme eingereicht. Nach einer weiteren Prüfung durch den Gemeinderat wurde nun der Gestaltungsplan, die Bestimmungen entsprechend abgeändert und dieser Bericht ergänzt, und angepasst. Es wurde eine Version V2 zur weiteren Vorprüfung eingereicht.

6.1.2 Vorprüfung durch die Gemeinde Weiningen

Aus der Beurteilung der Version V2 ging der vorliegende Bericht zum Gestaltungsplan hervor. Die Erstellung eines Erschliessungsplans wurde in Auftrag gegeben und in den Gestaltungsplan sowie in den Bericht einbezogen. Ebenfalls wurde ein Lärmgutachten erstellt und die Resultate in den Gestaltungsplan aufgenommen. Mit einer Vorprüfung durch die Fachstelle Lärmschutz wurden die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte bestätigt und festgelegt. Der Fortbestand von bestehenden Werkleitungen sowie diversen Durchleitungsrechten wird in den Bedingungen zum Gestaltungsplan garantiert. Die dafür bestehenden Dienstbarkeiten werden belassen oder bei Bedarf abgeändert oder gelöscht. Für das Generelle Wasserprojekt wurden 3 Varianten ausgearbeitet. Die formellen Differenzen wurden bereinigt.

6.1.3 Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung

Am 08. Dezember 2016 wurde der Gestaltungsplan durch den Gemeinderat an den Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Am 17. März 2017 verfasste der Kanton seinen Bericht zur Vorprüfung, worauf verschiedene formelle Präzisierungen wie Bezeichnungen, Verhältnis zur BZO / PBG (Harmonisierung) und zur besonders guten Gestaltung der Bauten und Anlagen in den Vorschriften sowie im erläuternden Bericht vorgenommen wurden. Die Vorschriften bezüglich bestehender und neuer Dienstbarkeiten wurden gestrichen und die entsprechenden Aussagen und Hinweise im erläuternden Bericht ergänzt. Der erläuternde Bericht wurde zudem mit den Emissionsdaten zu den Lärmberechnungen ergänzt. Bezüglich der kantonalen Beurteilung zur Löschwasserversorgung wurden die Berechnungsgrundlagen, welche zur Dimensionierung der Leitung geführt haben, ergänzt. Die Berechnungsgrundlagen wurden zudem dem AWEL Abt. Wasserversorgung vorgelegt und mit diesem abgesprochen. Aufgrund dieser Nachreichung wurde festgestellt, dass keine Anpassungen zum Leitungsquerschnitt notwendig ist. Die dahingehende Erwähnung im kantonalen Bericht zur Vorprüfung ist daher nicht weiter zu beachten. Weiter wurde der erläuternde Bericht um die Kapitel 5.2.2 Grundwasser und 5.4.1 Lichtemissionen ergänzt.

Die Empfehlung zur Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze wurde in Absprache mit der Gemeinde nicht umgesetzt. Da im Gestaltungsplangebiet fast ausschliesslich Wohnnutzungen möglich sind, kann eine Mehrfach- oder Gemeinschaftsnutzung von Parkplätzen praktisch nicht umgesetzt werden. Zudem beabsichtigt die Gemeinde keine Anpassung der Parkplatz-Bestimmungen in ihrer BZO.

6.2. Einwendung

6.2.1 Während der öffentlichen Auflage vom 09. Dezember 2016 bis 06. Februar 2017 ist eine Einwendung eingegangen. Der Bericht zu den Einwendungen befindet sich im Anhang A.

7. Zusammenfassung und Schlussbemerkung

Der Gestaltungsplan Chalofen Ost schafft die planerische Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise. Die Verdichtung ergibt eine gute Ausnutzung des Baulandes und ermöglicht so einen zweckmässigen, zeitgemässen Wohnungsbau. Die Verdichtung eingezonter Gebiete entspricht zudem den raumplanerisch übergeordneten Zielen des haushälterischen Umgangs mit dem Bauland.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept berücksichtigt volumetrisch die bestehende Bebauung und ergänzt die Qualitäten der Siedlung hinsichtlich Bauvolumen und Freiraum. Die gestalterischen Vorschriften stellen sicher, dass ein Projekt mit hohen gestalterischen Qualitäten realisiert wird und die ortsbaulichen Qualitäten unterstützt und erhalten bleiben.

8. Beteiligte

Grundeigentümer:
Herr Jakob Richi
Kirchstrasse 9
8104 Weiningen ZH

Gesuchsteller:
Richi Immobilien AG
Im Riesentobel 1
8104 Weiningen

Verfasser:
CST Architekten AG
Architekten ETH / FH / SIA
Baarerstrasse 88
6300 Zug

Projektleiter: Urs Oldani

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen von Werner Bösch vom 06.02.2017.

Die Einwendungen von Werner Bösch wurden am 07.06.2017 im Gemeindehaus Weiningen mit dem Einwender besprochen und diesem die vorliegende Antwort erläutert. Das Schreiben vom 06.02.2017 an den Gemeinderat Weiningen ist Bestandteil dieses Berichts. Es werden daher nur die konkreten Anträge ohne die vorangehenden Erläuterungen wiederholt:

Antrag 1 zu Artikel 1:

Der Zusatz „sofern im Gestaltungsplan Chalofen Ost nichts anderes geregelt ist, gelten die Vorschriften der BZO und des PBG“ ist zu streichen.

Antwort / Begründung:

Abweichungen zur BZO und zum PBG können mit einem Gestaltungsplan nur dann realisiert werden, wenn diese in den Vorschriften und im Situationsplan eindeutig umschrieben und dargestellt sind. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind **keine** Abweichungen zur Regelbauweise (Arealbebauung) der BZO Weiningen und zum PBG des Kantons Zürich vorgesehen.

Es handelt sich um eine Wiederholung der ohnehin schon geltenden Regelung. Zudem ist es eine gängige Formulierung welche in den meisten Gestaltungsplänen angewendet wird um deutlich darauf hinzuweisen, dass bei allen im GP nicht behandelten Belange die Regelbauordnung und das Baugesetz anzuwenden ist. Wie schon erwähnt müssten Abweichungen zur BZO und zum PBG im Gestaltungsplan eindeutig umschrieben und erläutert sein. Mit dieser Formulierung wird nochmals bekräftigt, dass auch nachträglich keine Abweichungen zur Regelbauweise möglich sind.

Die Streichung des beanstandeten Absatzes ist daher nicht notwendig.

Antrag 2 zu Artikel 4:

Der Zusatz „zonenkonforme Gewerbenutzung“ ist zu streichen, sowie mit folgendem Text zu ergänzen.: Es sind ausschliesslich Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe zulässig. Sexgewerbliche Salons und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Antwort / Begründung:

Es ist korrekt, im Gestaltungsplangebiet Chalofen Ost ist ausschliesslich nicht störendes Gewerbe zugelassen. Die Formulierung „zonenkonforme Gewerbenutzung“ verstanden wir lediglich als textlich anders umschriebene Definition der zulässigen Nutzung.

Die Formulierung kann ohne Einfluss auf den Inhalt des Gestaltungsplanes geändert werden. Dieser Teil des Antrages wird umgesetzt. Weitergehende Aussagen hinsichtlich Sexgewerbe werden hingegen nicht in den Gestaltungsplan aufgenommen.

Art. 23 Abs. 1 der BZO umschreibt nicht störendes Gewerbe wie folgt:

„Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.“

Bei einem Bau- oder Betriebsgesuch, welches für ein befürchtetes Etablissement in jedem Fall notwendig ist, erfolgt durch die Gemeinde eine Prüfung im baurechtlichen Verfahren nach den Bestimmungen des PBG und der BZO. Eine explizite Erwähnung im Gestaltungsplan ist daher nicht notwendig.

Antrag 3 zu Artikel 9:

Der Artikel 46 der BZO Mehrlängenzuschlag ist anzuwenden.

Antwort / Begründung:

Mit einer Grundstückfläche von 7'489m² handelt sich gemäss BZO eindeutig um eine Arealüberbauung (ab 4'000m²). Daher kommt Art. 39 Abs. 3 der BZO zur Anwendung, welcher die in der W2 40 beschränkte Gebäudelänge aufhebt. Dies bedeutet nicht, dass die Mehrlängenzuschläge auch aufgehoben sind. Weiter regelt Art. 39 Abs. 1 der BZO, dass arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände nach kantonalrechtlichen Vorschriften anzuwenden sind.

Hinsichtlich Grenzabstände zu Nachbarliegenschaften kommen keine Mehrlängenzuschläge zur Anwendung. Die Gebäudeabmessungen zu Nachbargrundstücken werden durch die Baufelder definiert und können demnach max. 18m betragen (Mehrlängenzuschlag ab 20m Gebäudelänge). Entlang der Chalofenstrasse und der Zürcherstrasse bestehen rechtsgültige Baulinien wodurch Grenz- und Strassenabstände aufgehoben werden. Bauten dürfen bis an die Baulinie gebaut werden ungeachtet ihrer Gebäudelänge (siehe Art. 39 Abs. 3 der BZO). Bezüglich der arealinternen Gebäudeabstände kommt Art. 271 des PBG zur Anwendung. Die kantonalen Vorschriften kennen keinen grossen und kleinen Grenzabstand, lediglich einen Grundabstand von 3.50m. Der Gebäudeabstand beträgt somit mindestens 7m. Da das PBG auch keinen Mehrlängenzuschlag kennt, entfallen auch die Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 46 der BZO (welche auf max. 4m beschränkt sind). Gebäude dürften also arealintern bei vorliegender Ausdehnung nicht näher als 7m zueinander gebaut werden. Der Abstand der Baufelder beträgt 15.50m, wodurch die Vorschriften eingehalten sind. Weiter ist zu erwähnen, dass die Baufelder einen gewissen Planungsspielraum ausweisen. Wie das Richtprojekt nachweist, können die Bauten kaum die ganze Tiefe der Baufelder nutzen. Es werden also Gebäudeabstände deutlich über dem Minimalabstand entstehen, in der Grössenordnung von 18m. Dies ist bei einer 2-geschossigen Bauweise äusserst grosszügig und entspricht den wohngygienischen Anforderungen in jedem Fall.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Mehrlängenzuschläge (obwohl diese gesetzlich nicht anzuwenden sind) trotzdem berücksichtigt wurden. Es Bedarf keiner Anpassung am Gestaltungsplan.

Antrag 4 zu Artikel 10:

Es ist nach BZO Art. 37 Abs. 2 ein Erschliessungsnachweis für das ganze Chalofen-Gebiet mit allen Infrastrukturen zu erstellen.

Antwort / Begründung:

Mit dem Gestaltungsplan Chalofen Ost werden die wesentlichen Bestandteile der Gebietserschliessung geregelt und vorgeschrieben. Die Lage der Arealzufahrt wird definiert welche für beide Teile des Gesamtgebietes sowohl als Verkehrserschliessung für sämtlichen motorisierten Verkehr sowie des Langsamverkehrs dient. Da auf GS 3230 und GS 2333 (zukünftiger Gestaltungsplan Chalofen West) zurzeit keine Planungs- und Bauabsicht besteht (vgl. Erläuternder Bericht, 1. Ausgangslage und Zielsetzung), kann lediglich eine grundsätzliche Arealerschliessung festgelegt werden. Eine weitergehende Erschliessungsplanung ist aufgrund der unbekanntenen Bebauungsabsicht nicht möglich oder könnte zu unzweckmässigen Lösungen führen. Dem westlichen Teil des Gebiets Chalofen werden drei unterirdische Anschlussmöglichkeiten an die Tiefgarage ermöglicht. Die Haupteerschliessung ab der Zürcherstrasse ist ebenfalls gesichert, die grundsätzliche Verkehrserschliessung über das gesamte Gebiet ist somit gegeben. Sollte sich bei einem zukünftigen Gestaltungsplan Chalofen West eine deutlich zweckmässiger Lage der Arealzufahrt ergeben welche zurzeit noch nicht ersichtlich ist, soll mit dem Art. 10 des Gestaltungsplanes grundsätzlich eine Verschiebung ermöglicht werden. Ob diese Möglichkeit genutzt wird bleibt bewusst offen und kann heute nicht beurteilt werden.

Art. 37 Abs. 1 der BZO verweist für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in erster Linie auf §83 ff des PBG. Der unter Art. 37 Abs. 2 der BZO verlangte Erschliessungsnachweis ist nicht näher definiert. Zudem ist auf Art 37 Abs. 7 der BZO hinzuweisen, worin die gebietsspezifischen Anforderungen für das Gebiet Chalofen umschrieben sind. Nebst wesentlichen Aspekten bezüglich Freiräumen, Verdichtung, Lärmschutz etc. wird unter d) eine „rationelle Erschliessung und Parkierung“ gefordert. Auch hier beziehen sich Anforderung auf den Verkehr. Auch §83 PBG definiert die Erschliessung nicht detailliert. Das übergeordnete Interesse bei Gestaltungsplänen hinsichtlich Erschliessung liegt eindeutig beim Verkehr.

Im Gestaltungsplan Art. 16 ist zudem die Entwässerung des Gebietes geregelt. Ebenfalls wird die Gemeinde mit dem Gestaltungsplan Chalofen Ost einen ersten Teil des Ringschlusses für die Wasserversorgung realisieren, vgl. dazu den erläuternden Bericht ab Seite 17, Abs. 4.6 „generelles Wasserversorgungsprojekt“.

Mit dem Gestaltungsplan Chalofen Ost werden somit die Anforderungen der BZO und des PBG hinsichtlich Erschliessung erfüllt. Weitergehende Erschliessungsprojekte z.B. Elektrizität, TV, Telefonie werden bei entsprechenden

konkreten Bauvorhaben / Baugesuchen nachgewiesen und bedürfen keinem Eintrag im Gestaltungsplan. Dies insbesondere auch darum weil durch den Gestaltungsplan Chalofen Ost keine Erschliessungsleitungen anderer Gemeindegebiete tangiert werden.

Antrag 5 zu Artikel 19:

Das Baufeld B ist auf der Ostseite (angrenzend an Parzelle 2173) westwärts zu verkleinern und zwar auf die gleiche Grenzlinie wie die Ostgrenze von Baufeld D.

Antwort / Begründung:

In der BZO wird unter Art. 37 Abs. 7e eine bauliche Verdichtung des Gebiets Chalofen als gebietspezifisches Ziel formuliert. Eine Reduktion der realisierbaren Geschossfläche durch den Gestaltungsplan wäre also ein deutlicher Widerspruch zur BZO. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass ein übergeordnetes Ziel der nationalen Raumplanung die Verdichtung bestehender Bauzonen ist. Eine Verkürzung von Baufeld B hätte somit zur Folge dass die Geschossfläche anderweitig kompensiert werden müsste, was logischerweise an anderer Stelle zulasten der Freiräume geht.

Im Vorfeld des Gestaltungsplanes wurden, wie im Bericht unter Abs. 2 erläutert, verschiedene Bebauungsmuster geprüft. Dieses Vergleichsverfahren hat ergeben, dass mit der zeilenartigen, zusammengefassten Bebauung die grösstmöglichen, zusammenhängenden Freiräume erreicht werden konnten. Dabei wurde ebenfalls festgestellt, dass mit der gewählten Anordnung der Baufelder eine Anbindung an die ebenfalls parallel zum Hang verlaufenden Freiräume der bestehenden Überbauung „Chübelacker“ hergestellt, und eine Verbindung der Freiräume zu einer zukünftigen Bebauung des Gebiets Chalofen West erreicht werden kann. Die schematische Darstellung der Freiräume auf Seite 10 des Berichts ist eine Momentaufnahme des aktuellen Zustandes und soll vorallem die Verschmelzung und die Grosszügigkeit der vorhandenen und neuen Freiräume graphisch darstellen.

Aufgrund der vorher aufgeführten Fakten kann auf den Antrag das Baufeld B zulasten der realisierbaren Wohnfläche zu verkürzen nicht eingetreten werden.

Antrag 6 (ohne Bezug zu Artikeln des Gestaltungsplanes):

BZO Art. 37 Gestaltungsplanpflicht, die Anforderungen der Punkte 3a und 7c sind zu erarbeiten und zu beschreiben.

Antwort / Begründung:

Die aufgeführten Art. 37.3a und Art. 37.7c der BZO definieren Anforderungen an Bauten in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Dabei geht es vorallem um die besonders gute Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung sowie der Freiräume.

Die Artikel 7 und 19 des Gestaltungsplanes Chalofen Ost regeln die Gestaltung von Bauten und Freiflächen. Dort wird die besonders gute Gestaltung und Gesamtwirkung von Bauten und Freiräumen gefordert und einverlangt. Die Nachweise und die detaillierte Ausgestaltung der Freiräume und der Bauten sind mit den entsprechenden Baugesuchen zu erbringen. Ein Gestaltungsplan legt die Grundzüge einer Bebauung und Freiraumgestaltung fest und definiert die entsprechenden Gestaltungsrichtlinien. Wie diese endgültig umgesetzt werden sollen ist dann mit den Baugesuchen darzustellen und die Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan, der BZO und des PBG zu belegen. Eine weitergehende Ausformulierung im Gestaltungsplan wäre nicht stufengerecht und würde wichtige Bestandteile der Baugesuche vorweg nehmen.

Eine Ergänzung des Gestaltungsplanes mit weitergehenden Details ist nicht stufengerecht. Eine Einhaltung der Qualitätsanforderungen ist mit dem Instrument des Baugesuchs genügend gesichert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Anliegen welche zu den Einwendungen des Anwohners geführt haben, mit dem Gestaltungsplan bereits mehrheitlich abgedeckt und somit erfüllt sind. Lediglich auf den konkreten Antrag das Baufeld B zulasten der Wohnfläche zu verkleinern kann aus erläuterten Gründen nicht eingetreten werden.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Privater Gestaltungsplan "Chalofen Ost"; Bekanntmachung Inkraftsetzung öffentliche Auflage**

Weiningen. Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 21.11.2017 verfügt:

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 21. November 2017 verfügt:

Der Private Gestaltungsplan "Chalofen Ost", welcher durch den Gemeinderat Weiningen mit Beschluss vom 28. August 2017 festgesetzt worden ist, wird genehmigt.

Die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplanes "Chalofen Ost" wurde am 1. Dezember 2017 publiziert. Es sind keine Rekurse erhoben worden.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 16. Januar 2018 ist das Verfahren somit in Rechtskraft erwachsen.

Der Private Gestaltungsplan "Chalofen Ost" tritt mit dieser Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung Weiningen

00225081