



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 22-0862

Kontakt: Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 99, www.zh.ch/are

Ingesa AG	
An	cab
Vis	
01. Nov. 2022	
Kopie an:	dele. self
	plan

Nr. 0862 / 22

vom 28. Oktober 2022

1/3

Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Langwiesen-Zentrum» – Genehmigung

Gemeinde **Feuerthalen**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 2962

- Aufzuhebende Unterlagen - Privater Gestaltungsplan Langwiesen-Zentrum bestehend aus Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften vom 29. Juni 2001
- Massgebende Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 24. Februar 2022
- Aufhebungsgesuch der Grundeigentümerschaft vom 19. Juli 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2962 besteht der private Gestaltungsplan «Langwiesen-Zentrum», genehmigt mit Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 29. Juni 2001 (ARV Nr. 776/01). Mit dem Gestaltungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den damals geplanten Neubau anstelle der alten Waro-Halle geschaffen. Für die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 2962, die Lawisa AG, Kyburg, ist die ursprüngliche Absicht ein Ladengebäude zu erstellen aufgrund der Entwicklung des Dorfteils Langwiesen sowie aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels kein Thema mehr. Anstelle eines Ladengebäudes ist eine Wohnüberbauung vorgesehen. Mit Schreiben vom 19. Juli 2021 ersucht die Lawisa AG die Gemeinde um Aufhebung des Gestaltungsplans.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Feuerthalen stimmte mit Beschluss vom 3. Juni 2022 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Langwiesen-Zentrum» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 11. Juli 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. August 2022 ersucht die Gemeinde Feuerthalen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 2. Februar 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Gestützt auf § 87 des Planungs- und Baugesetzes (PGB) in Verbindung mit § 82 PBG können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden. Die vorstehenden Voraussetzungen für die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Langwiesen-Zentrum» sind erfüllt. Seit der Festsetzung des Gestaltungsplans sind mehr als fünf Jahre vergangen, und eine wesentliche Bautätigkeit hat nicht eingesetzt.

Mit der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans gelten die Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Feuerthalen.

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 die Aufhebung des Gestaltungsplans steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zur Aufhebung 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. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Langwiesen-Zentrum», welcher die Gemeindeversammlung Feuerthalen mit Beschluss vom 3. Juni 2022 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 871.20 (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 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 Feuerthalen 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;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Feuerthalen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- **Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Katasterbearbeiterorganisation)**
- Lawisa AG, Immobilien, Hinterdorfstrasse 21, 8314 Kyburg (Rechnungsadressatin)

*falsch
Kataster?*



VERSENDET AM 28. OKT. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 06.01.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 06.01.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001664

Publizierende Stelle
Gemeinde Feuerthalen, Trüllergasse 6, 8245 Feuerthalen

Aufhebung privater Gestaltungsplan «Langwiesen-Zentrum», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8245 Feuerthalen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Langwiesen-Zentrum» wurde durch die Gemeindeversammlung Feuerthalen vom 3. Juni 2022 zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Zürich, genehmigte den Beschluss und damit die Aufhebung mit Verfügung Nr. 0862/22 vom 28. Oktober 2022. Die entsprechenden Unterlagen wurden mit Publikation vom 4. November 2022 während 30 Tagen öffentlich zur Einsicht aufgelegt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 13. Dezember 2022 wurde dagegen kein Rechtsmittel ergriffen. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Langwiesen-Zentrum» ist folglich in Rechtskraft erwachsen.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 0862/22

Beschluss-/Verfügungsdatum: 28.10.2022

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht Kanton Zürich

Kontaktstelle:

Gemeinde Feuerthalen
Trüllergasse 6, Postfach 17, 8245 Feuerthalen
8245 Feuerthalen



VERFÜGUNG

vom 29. Juni 2001

Feuerthalen. Privater Gestaltungsplan „Langwiesen-Zentrum“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 30. März 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Feuerthalen dem privaten Gestaltungsplan „Langwiesen-Zentrum“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Mai 2001 und des Bezirksrates Andelfingen vom 14. Juni 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Mai 2001 ersucht der Gemeinderat Feuerthalen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet Bestimmungen und einen Situationsplan, Mst. 1:500, betreffend die spezielle Nutzung und die besondere Gestaltung eines grösseren Areals östlich angrenzend an die Kernzone Langwiesen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Langwiesen-Zentrum“, dem die Gemeindeversammlung Feuerthalen am 30. März 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Lawisa AG, Hallauerweg 9, 8247 Flurlingen)

Staatsgebühr	Fr.	896.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	936.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Feuerthalen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Feuerthalen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 29. Juni 2001
011126/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

A. Zimmerhald



Privater Gestaltungsplan "Langwiesen - Zentrum"

Situation 1 : 500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 26.02.2001

Der Grundeigentümer: M. P. Alliger

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 30. März 2001

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: [Signature] Der Schreiber: [Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: 29. Juni 2001

Für die Baudirektion: [Signature] BDV Nr. 776/01

Schällibaum AG
 Ingenieure und Architekten
 Ebnaterstrasse 143
 9630 Wetzwil
 Tel. 071 / 987 60 90
 Fax 071 / 987 60 91
 watwil@schallibaum.ch

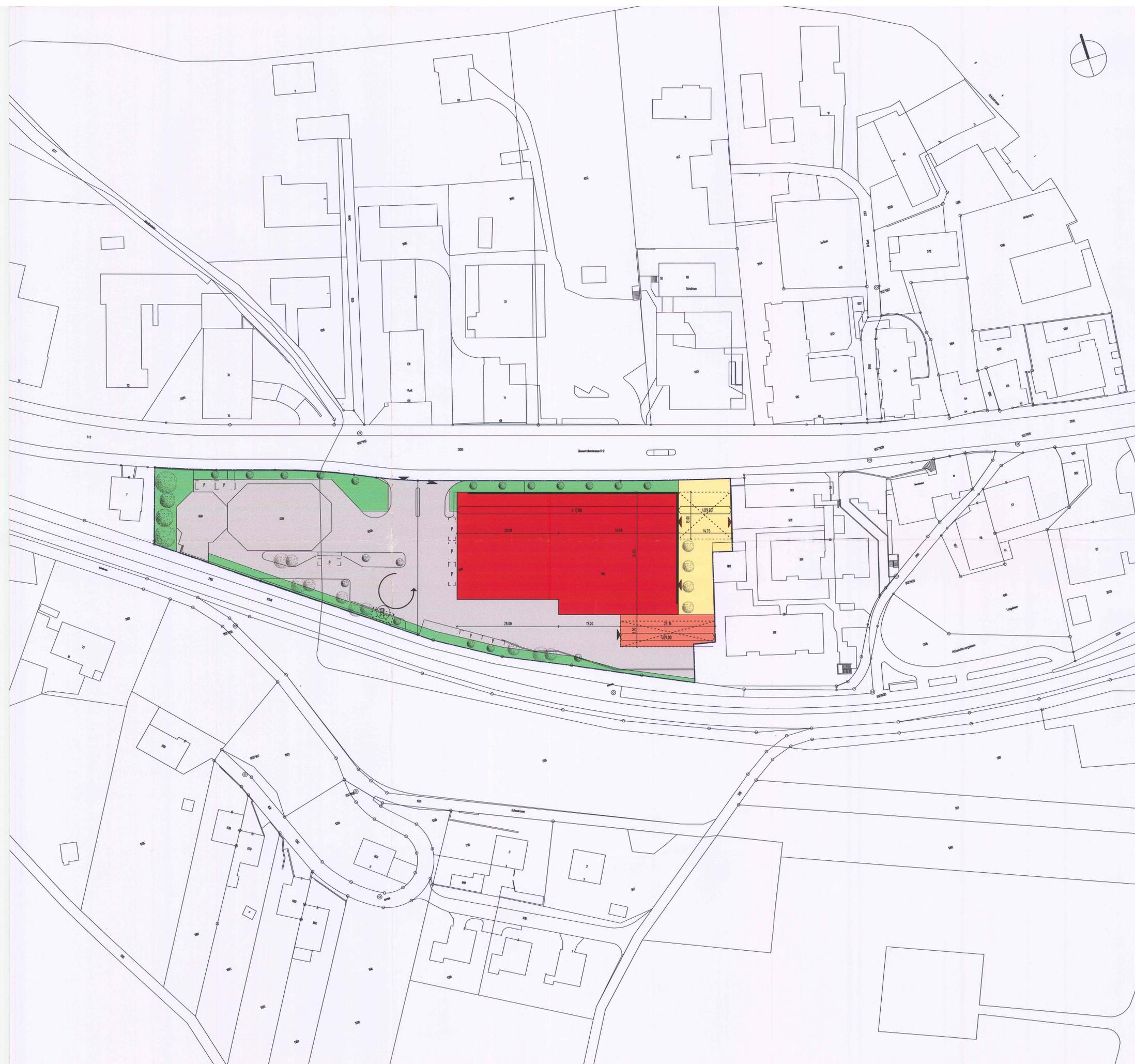
Datum: 26. Februar 2001

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich für Hauptbauten
- Zwingende Mantellinie
- Baubereich für Erschliessungsbauten
- Platzbereich - Fussgängerzone
- Baubereich für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen
- Baubereich zur Überdachung von Anlagen und Plätzen
- Maximale Gebäudehöhen
- Grünbereiche
- Bäume
- Entsorgungspatz
- Wendemöglichkeit für LKW

Orientierungsinhalt

- Erschliessung Fussgänger
- Erschliessung Mobilverkehr
- Parkplatz





Privater Gestaltungsplan „Langwiesen - Zentrum“

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am:

26.02.2001

Der Grundeigentümer:

M. Pullegas

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

30. MRZ. 2001

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am:

29. Juni 2001

Für die Baudirektion:

A. Zimmerhall

BDV Nr.

776/01



Schällibaum AG

Ingenieure und Architekten

Ebnaterstrasse 143

9630 Wattwil

Tel 071 / 987 60 90

Fax 071 / 987 60 91

Datum: 26. Februar 2001

Der Gestaltungsplan

1

Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für einen zeitgemässen und ortsbildverträglichen Neubau anstelle der alten Warohalle geschaffen.

2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist in der zugehörigen Situation 1 : 500 festgehalten, die integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Nr. 2606 und Nr. 2610. Die gesamte Fläche beträgt 6'540 m².

3

Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Feuerthalen sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich massgebend.

4

Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

4.1

Bestehende Bauten

Die bestehende Tankstellenanlage samt Verkaufsshop und den dazugehörigen Betriebsanlagen dürfen im bisherigen Umfang erhalten, ersetzt oder neu gebaut werden.

4.2

Baubereich für Hauptbauten

Die Lage der oberirdischen Gebäude ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen. Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäudegrundflächen und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Unter Terrain dürfen Bauten die Mantellinie überragen sofern die Baulinie nicht überschritten wird.

Die zwingende Mantellinie bestimmt die Fassadenflucht der oberirdischen Bauten.

4.3

Baubereich für Erschliessungsbauten

Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung für die Zufahrt einer Unterterrainerschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr. Eine Überdachung im bezeichneten Bereich ist erlaubt. Flächen zu Gunsten Platzbereich - Fussgängerzone dürfen zu Lasten von Baubereich für Erschliessungsbauten erstellt werden.

4.4

Baubereich für Erschliessung- und Parkierungsanlagen

Die Flächen für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen für den Mobilverkehr, sowie Kurzzeit- und spez. Parkplätze (Behinderten- und Taxiparkplatz, Auslieferung) sind entsprechend anzuordnen.

Grünbereiche und Grünelemente dürfen zu Lasten von asphaltierten Bereichen erstellt werden.

4.5

Baubereich zur Überdachung von Anlagen und Plätzen

In den im Plan bezeichneten Baubereichen zur Überdachung von Anlagen und Plätzen sind Überdachungen oder besondere Gebäude im Sinne des Planungs- und Baugesetzes zulässig.

Es sind nur flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.

4.6

Maximale Gebäudehöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen der oberirdischen Gebäude ergeben sich aus den Angaben im Plan. Technisch bedingte Aufbauten und Installationen wie Kamine, Liftüberfahrten, Oblichter und Technikräume sind zulässig. Sie dürfen maximal bis 6% der Dachfläche des neuen Hauptgebäudes umfassen und um maximal 3.0m die gebaute Gebäudehöhe übersteigen.

5

Nutzungsmass und Nutzweise

5.1

Nutzungsmass

Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt total 19'620 m³ und teilt sich wie folgt auf:

Tankstellenshop und Tankstellenüberdachung:	3'250 m ³
Baubereich Hauptbauten:	15'700 m ³
Baubereich Erschliessungsbauten:	350 m ³
Überdachung Platzbereich:	320 m ³
Total Baumasse:	<u>19'620 m³</u>

Baumassenumlagerungen bis 600 m³ sind zwischen den einzelnen Baubereichen zulässig.

5.2

Nutzweise

Mässig störendes Gewerbe ist gestattet ohne Anteilsvorschriften.

6

Gestaltung

6.1

Allgemein

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten.

Es ist eine zeitgemässe, qualitativ hochstehende architektonische Haltung zum Ausdruck zu bringen. Besondere Beachtung ist dem Platzbereich – Fussgängerzone sowie dem Strassenraum entlang des Hauptbaus zu schenken. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

6.2

Hauptbau – Architektonischer Ausdruck

Das neue Hauptgebäude ist dem Ortsbild entsprechend als ruhiger, strukturierter Gebäudekörper zu gestalten. Das äussere Erscheinungsbild ist besonders gut zu gliedern.

Die strassenseitigen Fassadenflächen müssen im Material strukturiert und rythmisiert werden. Strassenseitige Verglasungen der Hauptbauten im internen Erschliessungsbereich sollen den Bezug zum Dorf und dem Strassenraum herstellen. Zudem haben die Bauten und Anlagen mit der Umgebungsgestaltung ein harmonisches Gesamtbild zu ergeben.

6.3

Dachformen

Im Baubereich für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.

Das Dach des neuen Hauptgebäudes ist als extensiv begrünte Retentionsfläche auszubilden.

6.4

Platzbereich – Fussgängerzone

Dieser Bereich ist als Fussgängerzone und Personenverkehrsfläche zu gestalten, welcher eine Verbindung zwischen bestehender Ladenfläche und dem Neubau schaffen soll. Der Bereich muss mit Grünelementen gestaltet werden und kann temporären Verkaufsständen Platz bieten.

Im Platzbereich kann ein Werbepylon (Grundriss max. 1.20m x 1.20m) erstellt werden.

7 **Erschliessung**

7.1 **Erschliessung Mobilverkehr**

Die Zu- und Wegfahrt für sämtliche Benutzer des Gestaltungsplangebietes, die Benutzer der unterirdischen Parkplätze der Mehrfamilienhäuser „Bahnhof“ sowie für die Besucher des Gasthofes Bahnhof erfolgt ausschliesslich über den mit einer Abbiegespur ausgebauten Einlenker der Diessenhofenstrasse S-2. Entsprechende Bodenmarkierungen beim Ein- und Ausfahrtsbereich zur Staatsstrasse S-2 sollen die Verkehrsabläufe unterstützen.

Im engeren Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen mit Anhänger oder Sattelschlepper anzuordnen und dauernd freizuhalten.

7.2 **Werkleitungen**

Der Anschluss an die Werkleitungen richtet sich nach den entsprechenden Werkreglementen und den Weisungen des zuständigen Gemeindeorgans.

7.3 **Parkplätze**

Die Parkplatzberechnung erfolgt nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz – Bedarfs in Kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich.

Bereits erstellte Plätze im Rahmen der Überbauung „am Bahnhof“ werden in die Berechnung mit einbezogen. 25 Parkplätze der Unterterraingarage sind für die Mehrfamilienhäuser „am Bahnhof“ reserviert (20 Mieter + 5 Besucher). Für den Tankstellenshop müssen keine Parkplätze erstellt werden.

Für die vorgeschlagene Nutzung „Verkaufsfläche“ sind insgesamt 140 Parkplätze auszuweisen.

7.4 **Entsorgungsplatz**

Für das Recyclingmaterial (Karton, Glas, Pet, Blech, Batterien) werden in der engeren Zone des im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs entsprechende Rücknahmeplätze geschaffen.

Das Unterhaltskonzept der Sammelstelle ist vor dem Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der Beteiligten einzureichen.

8

Umgebung

8.1

Grünbereiche

Es sind möglichst zusammenhängende Grünflächen mit naturnaher Gestaltung anzulegen. Der strassenseitige Grünstreifen hat mit der Fassadengestaltung zu harmonisieren und ist entsprechend mit differenzierten Elementen zu gestalten. Für die Ausdehnung der Grünflächen sowie der Standorte der Bäume sind die Angaben im Plan wegleitend.

8.2

Bäume

Es soll eine der baulichen und ortsüblichen Situation angepasste Baumart gewählt und auch dementsprechend situiert werden. Die Bepflanzung wird im Detail im Bauprojekt im Rahmen der Umgebungsgestaltung festgelegt.

Im Grünstreifen entlang der Hauptstrasse ist zwingend eine Baumreihe (Hochstämme) vorzusehen.

9

Lärmschutz

Mit dem Bauprojekt sind allfällige Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III festzulegen.

Es ist sicherzustellen, dass durch allfällige Lärmreflexionen die IGW der ES III auch bei Empfängern auf der gegenüberliegenden Strassenseite eingehalten sind.

10

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Langwiesen – Zentrum“ tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Schällibaum AG

Ingenieure und Architekten

Ebnaterstrasse 143

9630 Wattwil

Tel 071 / 987 60 90

Fax 071 / 987 60 91

Amt für Raumordnung und Vermessung

Filialen

Gommiswald

Herisau

Jona

St. Gallen

Wigoltingen

Bericht zum Gestaltungsplan „Langwiesen - Zentrum“ nach RPV Art. 47

Datum: 26. Februar 2001

Bauherr

LAWISA AG, Hallauerweg, 8247 Flurlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
2	Ausgangslage	3
3	Situation 1 : 1000	5
4	Verbesserung der Situation	6
5	Aufgabenstellung	6
6	Projektidee	7
6.1	Situation	7
6.2	Erschliessung Fussgänger	8
6.3	Erschliessung Fahrzeuge	8
6.4	Aussenraum	9
6.5	Dachflächengestaltung	9
6.6	Architektonischer Ausdruck	10
6.7	Baustruktur	10
6.8	Nutzung	11
6.9	Grundriss UG	12
6.10	Grundriss EG	13
6.11	Grundriss OG	14
6.12	Dachaufsicht	15
6.13	Schnitte	16
6.14	Fassade Nord	17
6.15	Fassade Ost	18
6.16	Fassade Süd	19
6.17	Fassade West	20
7	Der Gestaltungsplan	21
7.1	Zweck	21
7.2	Geltungsbereich	22
7.3	Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung	22
7.4	Lage und äussere Abmessungen der Gebäude	22
7.5	Nutzungsmass und Nutzweise	23
7.6	Gestaltung	24
7.7	Erschliessung	25
7.8	Umgebung	27
7.9	Lärmschutz	27
7.10	Inkrafttreten	28

1



Städtebauliche Rahmenbedingungen

Langwiesen gehört zur Politischen Gemeinde Feuerthalen, welche durch den Rhein von der Stadt Schaffhausen getrennt wird und dem Kanton Zürich angehört.

Das Grundstück grenzt an die Kernzone von Langwiesen und liegt zwischen der stark frequentierten Kantonsstrasse und der Bahnlinie der Mittelthurgaubahn.



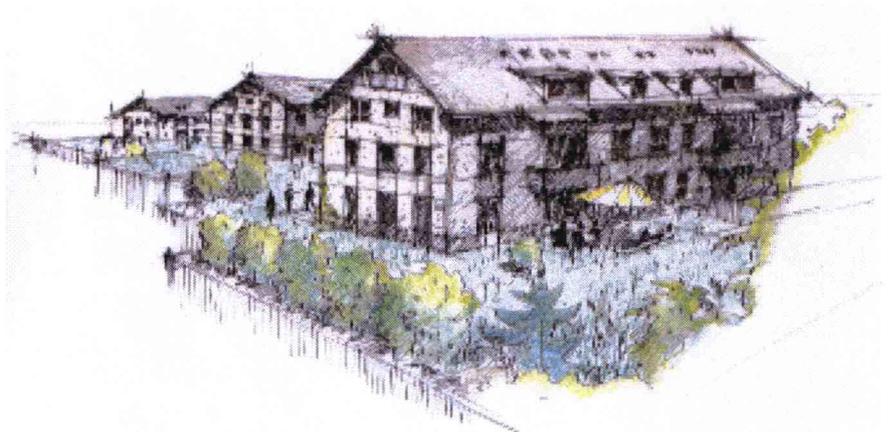
Flugaufnahme Feuerthalen / Langwiesen

2

Ausgangslage

Die Lawisa AG ist seit 1990 Besitzerin der Parzellen Nr. 2606 und Nr. 2610.

Seit 1972 betreibt die Waro auf diesem Grundstück ein Detailhandelsgeschäft. 1998 wurden im Rahmen der Überbauung "Im Dorf" ein Waro - Ladengebäude, eine Tankstelle sowie 17 Mietwohnungen erstellt.



Überbauung auf bestehender neuer Waro



Das ehemalige Verkaufsgebäude wird heute als gedeckte Parkfläche genutzt.

4

Verbesserung der Situation

Im Bereich der Parzellen Nr. 2606 und Nr. 2610 besteht einiges Potential, die Struktur des Dorfes zu verbessern:

Die alte, weit über 30 Jahre alte Warohalle wird zur Zeit als Parkplatz für Ladenkunden (Waro) genutzt, ist stark renovationsbedürftig und passt nicht in das Bild der neuen, gepflegten Bauten. Ein Umbau des bestehenden Baukörpers als Ladengeschoss steht nicht zur Diskussion. Die bestehenden alten Bausubstanzen müssen abgebrochen werden.



Blick vom Tankstellenbereich Richtung alter Waro

Die oberirdische Anordnung der Parkplätze ist nicht befriedigend und soll lärmemissionsfrei unterirdisch angeordnet werden.

Die Platz- und Umgebungsgestaltung ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

5

Aufgabenstellung

- Das Dorf soll durch eine geschlossene Bebauungsstruktur zusammenwachsen.
- Die Lärmimissionen auf das Grundstück sind relativ gross. Die Erstellung von Wohnbauten wäre mit verschiedenen Problemen verbunden. Die bestehende Parzellenform reduziert die bebaubare Fläche an dieser Stelle um fast die Hälfte. Eine Wohnbaute auf diesem engen Raum, zwischen Bahntrasse und Hauptverkehrsstrasse ist unzumutbar. Dementsprechend kommt nur eine gewerbliche Nutzung des Areals in Frage.
- Die alte Warohalle soll durch einen zeitgemässen Baukörper ersetzt werden, welcher attraktive Verkaufsflächen für Büro und Gewerbe schaffen soll.
- Eine langfristige Sicherung des Detailhandelsstandorts Langwiesen soll durch eine Ergänzung des heutigen Angebots erreicht werden. Dabei gilt es durch die Waro vorhandene Synergien sinnvoll zu nutzen.

- Schaffung von zusätzlich rund 40 neuen Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung ergänzender Läden.
- Parkierungsflächen für Geschäftsbesucher in einer unterirdischen, lärmgeschützten Parkgarage.
- Adäquates Konzept im Bereich Erschliessung Gestaltung Haustechnik etc.



Die bestehende alte Waro wird heute als überdachte Parkierungsfläche genutzt

6

Projektidee

Die nachfolgend beschriebenen Erklärungen und Definitionen dienen als Leitgedanken und Grundlage zum Gestaltungsplan und zeigen eine mögliche Projektidee auf.

Die folgenden Skizzen sind als Ideensplitter zu verstehen.

6.1

Situation

Der projektierte Baukörper „Alte WARO“ und die Tankstelle sind vom Strassenraum zurückversetzt. Die Gebäudekörper sind orthogonal zur Kantonsstrasse orientiert. Ein Grünstreifen bildet den Abschluss gegen den Strassenraum. Das Trassee der Mittelthurgaubahn ist gegenüber der Hauptstrasse um ca. 4.00m erhöht, so dass das grössere Bauvolumen bezüglich der Höhenentwicklung „eingebettet“ wird.



Strassenraum Diessenhoferstrasse

Die Gestaltung des Strassenraumes wurde bereits beim Bau der 1. Etappe unter Einbezug des geplanten Baukörpers bereinigt, genehmigt und ausgeführt (Fussgänger / Fahrradweg auf der ganzen Länge).

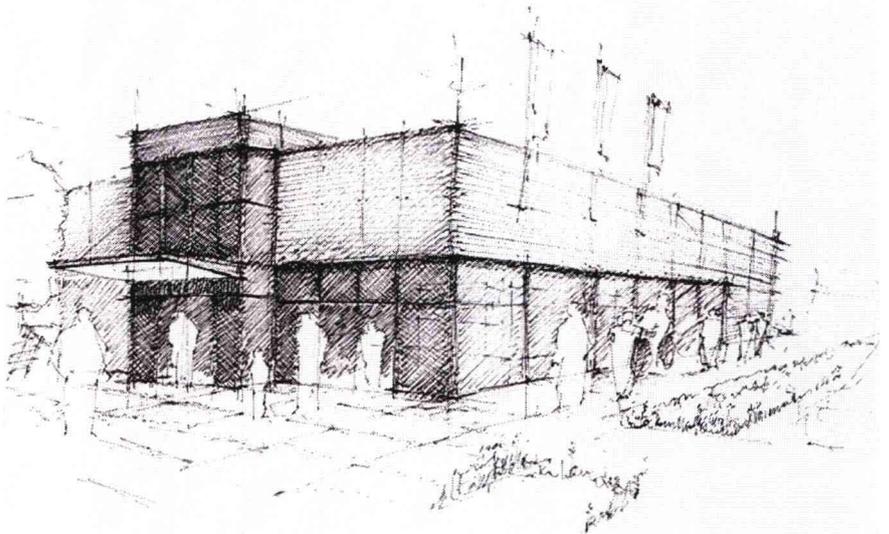
Dabei wurde durch das Tiefbauamt des Kantons Zürich die Baulinie (auf der Flucht der bestehenden Fassade alte Waro) fixiert.

6.2

Erschliessung Fussgänger

Die Fussgängerverbindung wird über das strassenseitige Trottoir entlang der Fassade der „Überbauung Bahnhof“ geführt. Ein Grünstreifen im Bereich des projektierten Gebäudekörpers bildet die räumliche Trennung zwischen Gebäude und Verkehrswegen.

Die Fussgängerachse mündet in die Platzgestaltung zwischen der Waro und dem projektierten Gebäudekörper.



1. Ideenskizze Verkaufsbäude

Die interne Erschliessung der Ladenflächen erfolgt über grosszügige Fahrsteige (Rollrampen), sowie über einen zentralen Treppen- bzw. Liftkern. Alle Geschosse werden Behinderten gerecht erschlossen.

6.3

Erschliessung Fahrzeuge

Die Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Verkehr wird im mittleren Bereich des Grundstückes angeordnet. (wie bestehend). Diese dient auch der Erschliessung der Tankstelle.

Das grundstücksinterne Erschliessungssystem soll möglichst einfach konzipiert sein. Sämtliche Parkplätze für die Einkaufsläden sind im Untergeschoss angeordnet. Die bestehende Einfahrtsrampe der Überbauung wird verbreitert um eine gleichzeitige Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten.

Die Erschliessung für Lastwagen (Spedition) erfolgt über dieselbe Erschliessungsfläche. Die Verladerampen sind im hinteren Bereich des Grundstückes (Grenze Bahnlinie) angeordnet.

Auf der Westseite wird eine Verladerampe angeordnet. Sie dient der Kundschaft zum abholen grösserer Einkaufsgüter.

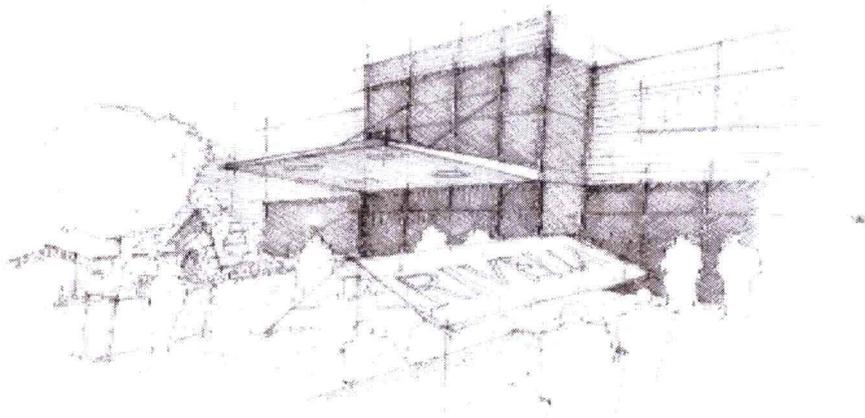
6.4

Aussenraum

Dem Aussenraum wird in dieser anspruchsvollen Grundstückssituation besondere Aufmerksamkeit geschenkt, denn die Situation mit einer stark befahrenen Erschliessungsstrasse im Norden und einem hochliegenden rückwärtigen Bahnlinientrassee bedarf einer sehr subtilen Behandlung des Aussenraumes. Auf eine naturnahe Gestaltung mit möglichst viel Grünflächen wird grossen Wert gelegt.

Die verkehrsfreie Fussgängerzone wird für den Passanten mit Bepflanzungen, Sitzbänken, Kinderspielanlagen, Überdachungen usw. attraktiv gestaltet. In wärmeren Jahreszeiten könnte der Platz für Verkaufsstände genutzt werden.

Die bestehende alte Stützmauer entlang dem Bahnbord wird abgebrochen und wird durch einen neuen Abschluss ersetzt.



Ideenskizze: Aussenraumgestaltung mit Grünelementen und temporären Verkaufsständen

6.5

Dachflächengestaltung

Die Dachfläche wird als 5. Fassade betrachtet, welche durch lichtdurchlässige Bauteile gestaltet werden kann.

Wir erachten es als sinnvoll, das Dach als extensiv begrünte Retentionsfläche auszubilden. Im Gutachten der Rüeegger Geotechnik vom 04. Juni 1998 wird erwähnt:

Zusätzliche Retentionsmassnahmen: Aus diesem Grunde schlagen wir vor, das Dach des Neubaues „Alte WARO“ als einstaubares Flachdach auszugestalten und so das Wasser von dieser Fläche stark gedrosselt ablaufen zu lassen. (es folgen die Berechnungsdaten).

Ein Schrägdach in diesen Dimensionen würde sich nicht an die angrenzenden Schrägdächer anzugleichen vermögen.

6.6

Architektonischer Ausdruck

Das äussere Erscheinungsbild soll ansprechend gestaltet werden. Die grösseren Fassadenflächen werden strukturiert um dem Charakter des Dorfbildes von Langwiesen gerecht zu werden.

Das Volumen soll als ruhiger, strukturierter Gebäudekörper in Erscheinung treten.

Die Strassenfassade soll mit Elementen der Vegetation aufgelockert werden. Elemente mit Wasser könnten ebenfalls verwendet werden, wenn kein Gefahrenpotential daraus entsteht.



Wegleitende Ideenskizze: Aussenraumgestaltung mit Grünelementen

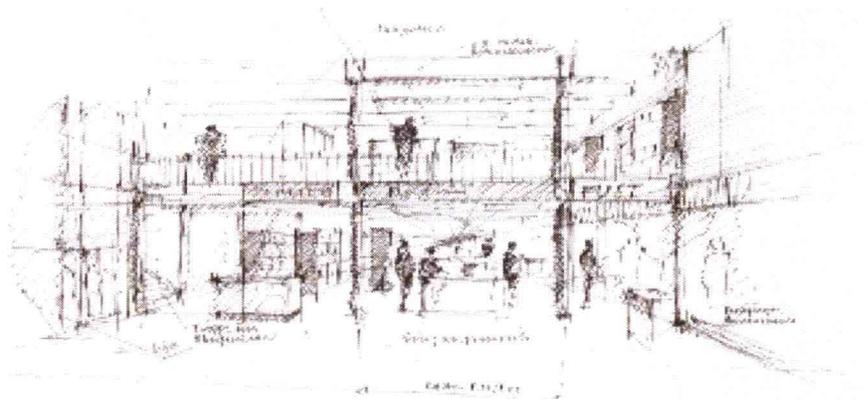
Die Materialisierung soll einen ruhigen zeitgemässen Ausdruck anstreben. Eine grosszügige, strassenseitige Verglasung im internen Erschliessungsbereich soll den Bezug zum Dorf und dem Strassenraum herstellen.

Die architektonische Gestaltung des Innenraumes wird einfach gehalten. Die Tragstruktur bleibt sichtbar. Durch den individuellen Innenausbau der Ladennutzer soll der Raum gestaltet werden.

6.7

Baustruktur

Der neue Baukörper ist in einem Stützenrastersystem aufgebaut mit massiven Geschossdecken und einer vorgehängten freien Fassadenkonstruktion.



Gebäudestruktur

6.8

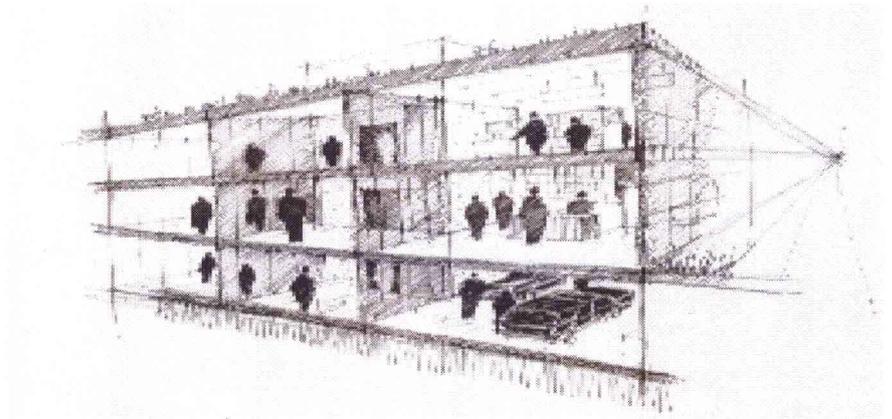
Nutzung

Das Untergeschoss bleibt der Parkierung und der Haustechnik vorbehalten.

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss werden als Büro- und Gewerbeflächen ausgebaut.

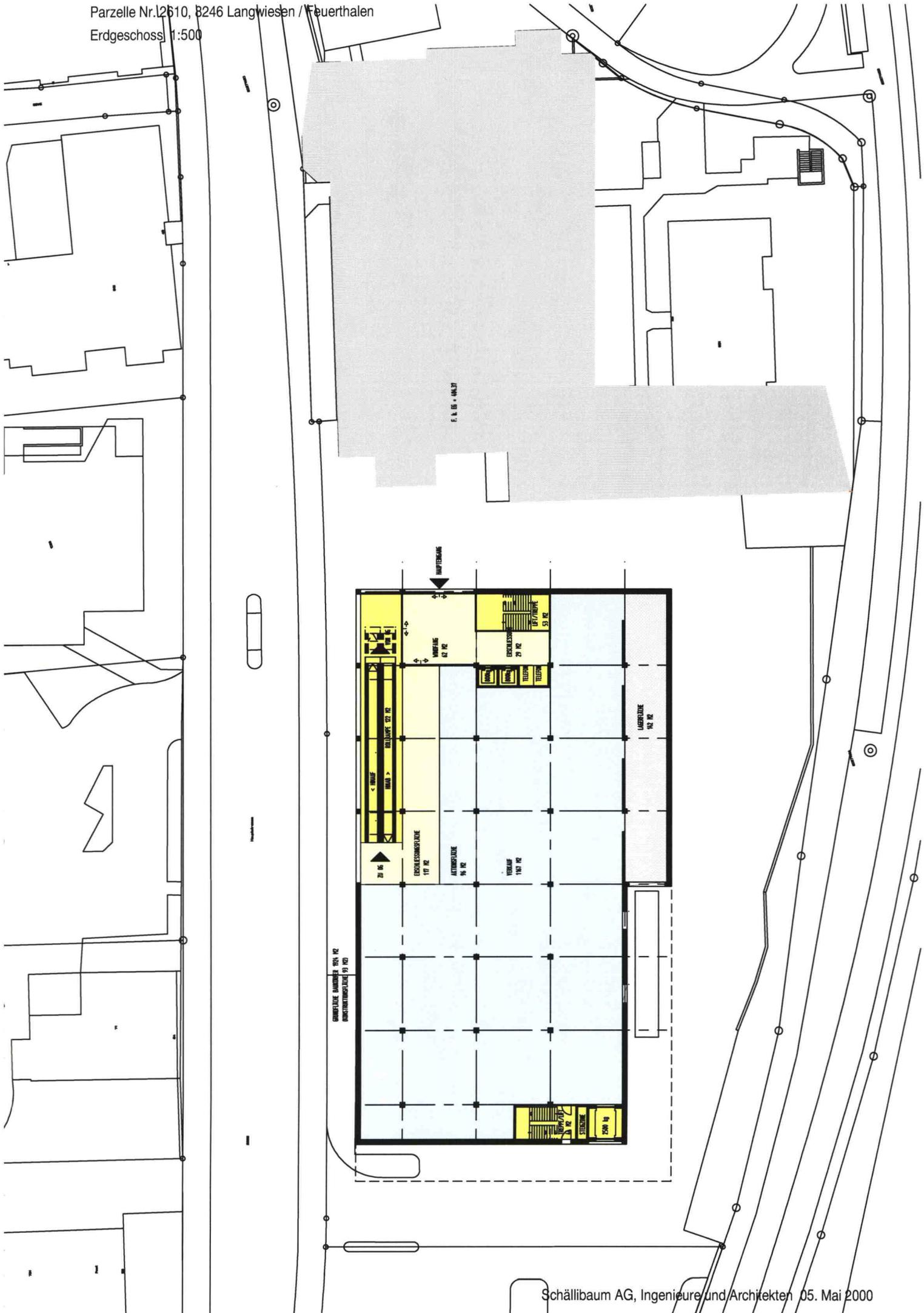
Technische Dachaufbauten für Liftüberfahrt und haustechnische Anlagen werden als beschränkte Volumen über dem 1.Obergeschoss in die Dachlandschaft integriert.

Der ostseitige Aussenraum wird als Fussgängererschliessungsbereich gestaltet, der rückwärtige Bereich bleibt der Infrastruktur und Anlieferung vorbehalten.



Perspektivischer Gebäudequerschnitt mit konzeptioneller Gebäudestruktur





F. N. 05 = 404.37

GENEHLICHE RAUMWEISE MIT
 KONSTRUKTIONSLÖSUNG 99 m²

ANFANG 62 m²

ESCHLESSENSTUFE 117 m²

ANFANG 62 m²

VERBAUF 180 m²

ESCHLESSEN 29 m²

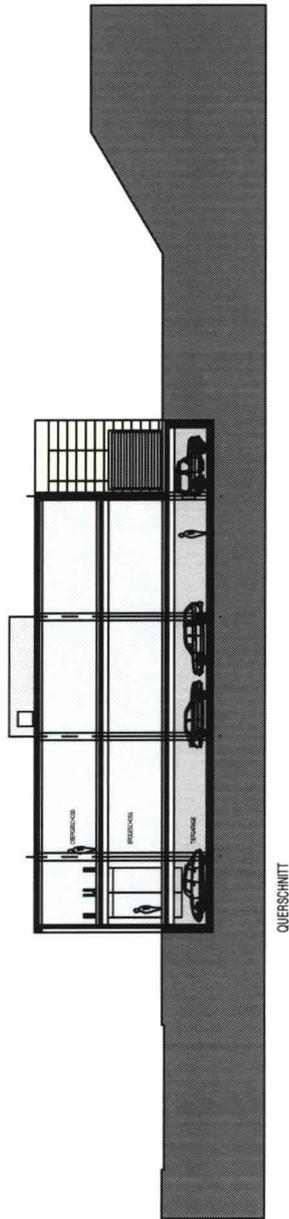
TÜR/TREPPEN 32 m²

LAGESTUFE 142 m²

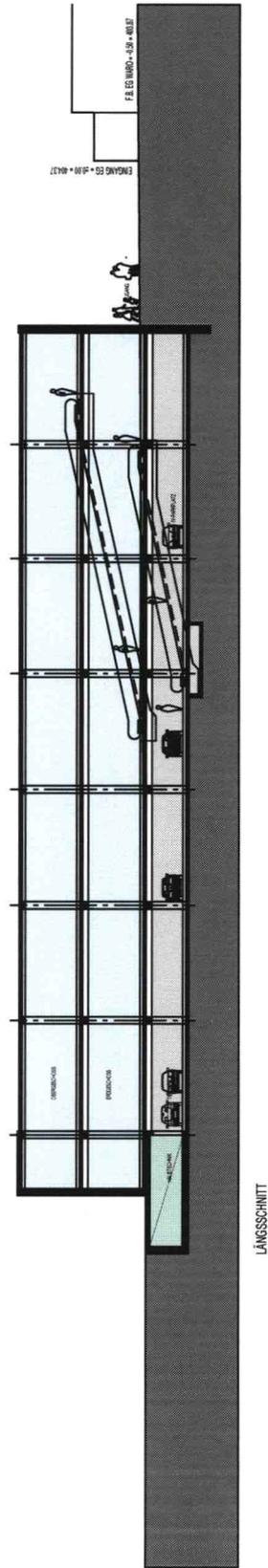
STREIFEN 250 m²

Parzelle Nr. 2610, 8246 Langwiesen / Feuerthalen
Dachaufsicht 1:500

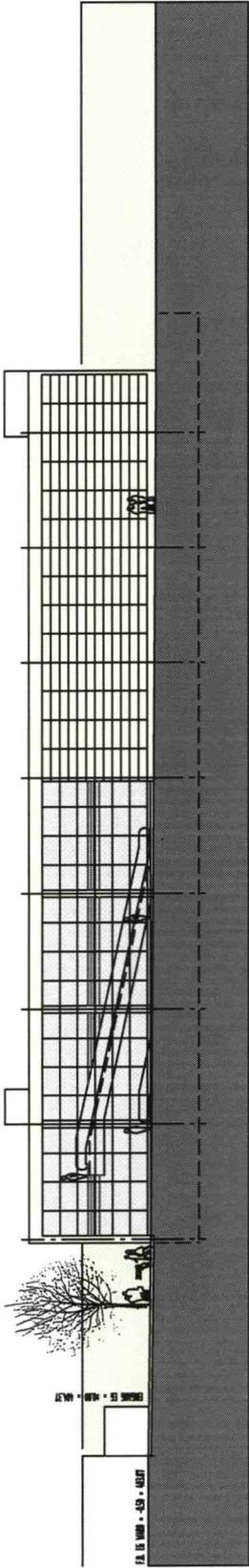




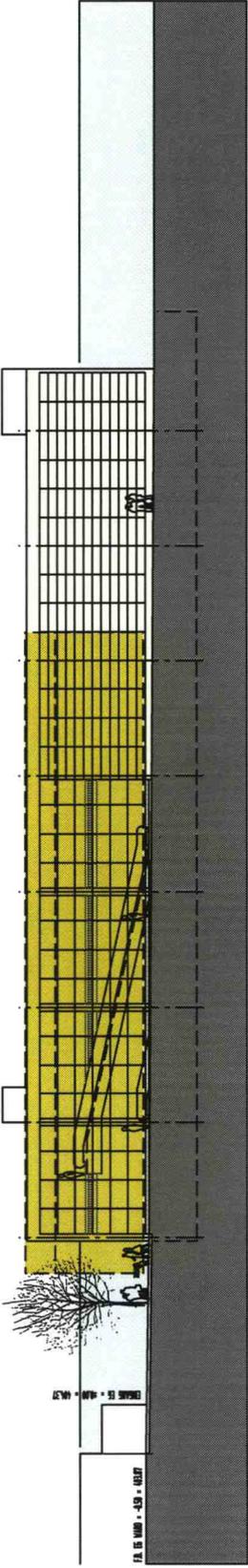
Querschnitt



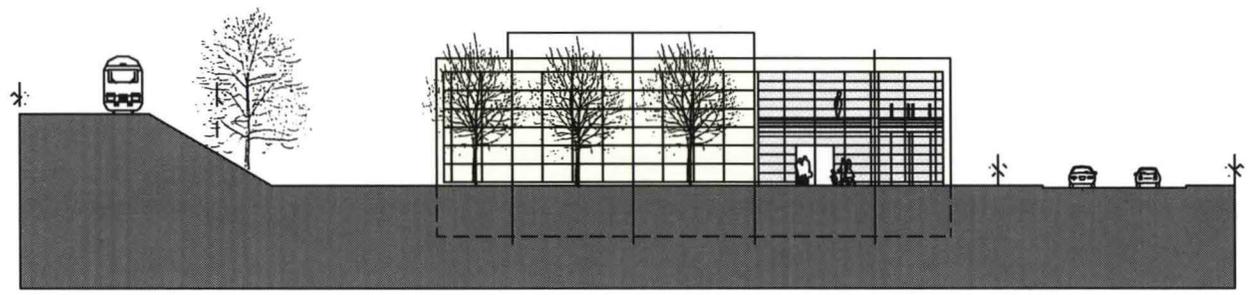
Längsschnitt



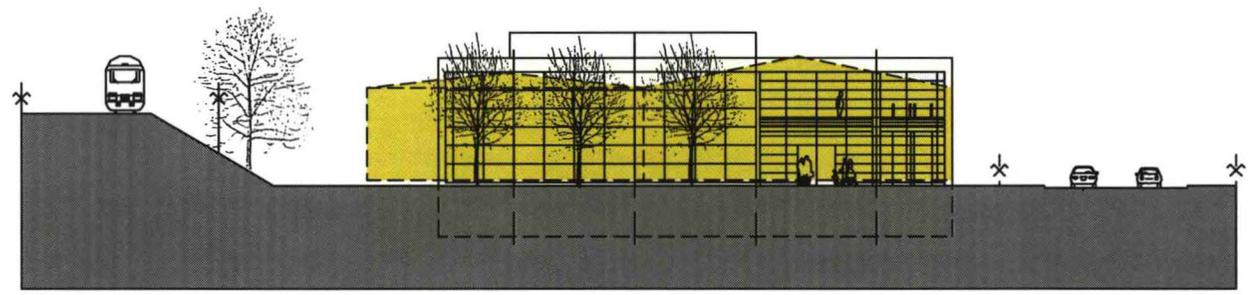
Projekt



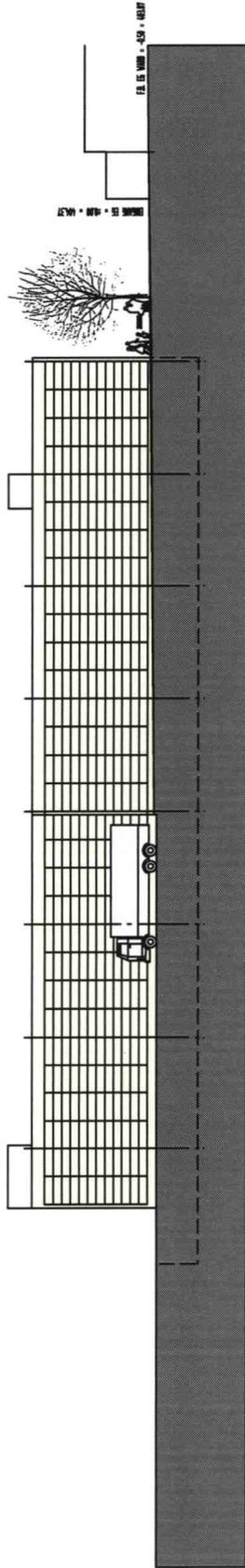
Projekt mit
alter WARO



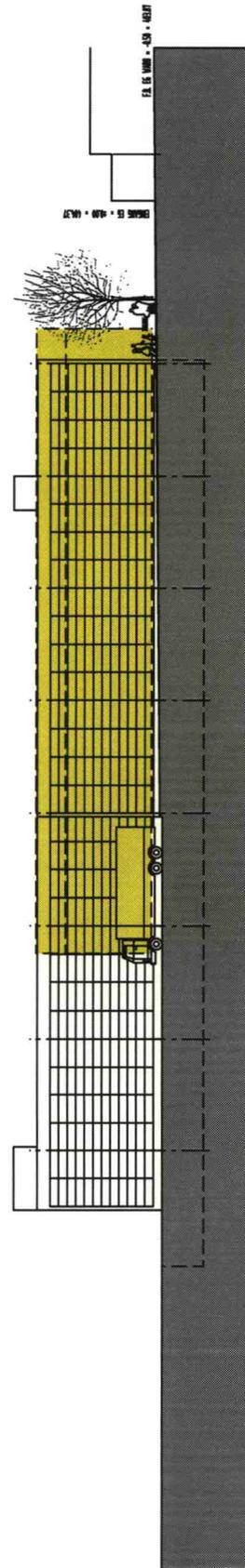
Projekt



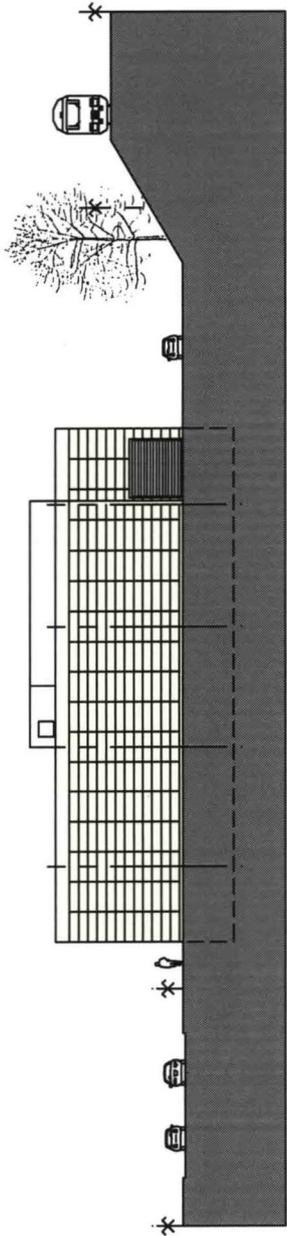
Projekt mit
alter WARO



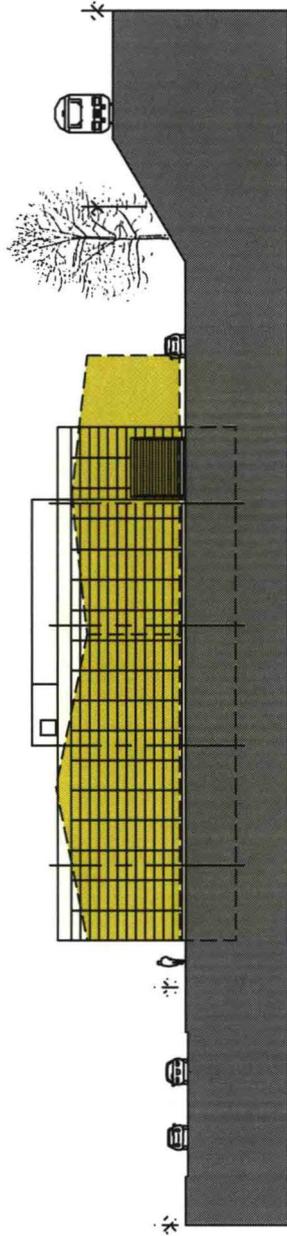
Projekt



Projekt mit
alter WARO



Projekt



Projekt mit
alter WARO

7

Der Gestaltungsplan

7.1

Zweck

Das Gefäss des Gestaltungsplans wird gewählt, um eine befriedigendere Lösung zu finden, als dies mit einem vollständig bauzonenkongruenten Projekt möglich ist.



Die Parzellen Nr. 2606 und Nr. 2610 sind eingeschlossen zwischen Hauptstrasse, Bahnlinie und Tankstelle, was die Wohnqualität stark beeinträchtigt und die Vermiet- und Verkaufbarkeit von Wohneigentum stark einschränkt.



Der im Baureglement vorgesehene Wohnanteil von 50% entspricht aus folgendem Grund nicht den aktuellen Wohnbedürfnissen: Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen ist nicht gegeben, da die Anzahl Wohnungen in der Gemeinde in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Langwiesen / Feuerthalen weist seit 1990 eine Zunahme des Bestands um 129 Wohnungen oder 10% auf (Quelle: Stat. Amt des Kantons Zürich).



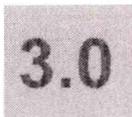
Verankerung der Gebäudesituierung im dörflichen Kontext. Erreichung einer subtilen Behandlung der Projektbearbeitung und Umsetzung der Zielsetzungen von Gemeinde und Bauherrschaft.



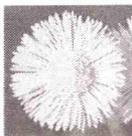
Nutzung als Verkaufsgebäude mit Büroanteil für entsprechendes Gewerbe.



Ersatz der alten Warohalle durch ein neues Ladengebäude, welche die hohen Anforderungen an den Architektonischen Ausdruck eines neuen Gebäudekörpers sichern soll. (Siehe beiliegende Planunterlagen – Überlagerungen)



Erreichung einer höheren Baumassenausnutzung: 3.0



Flachdach als extensiv begrünte Retentionsfläche. Grünbereiche als ökologische Ausgleichsflächen.



Sicherung der Gebäudeabstände, Gebäudehöhen und Gebäudelängen

7.2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist in der zugehörigen Situation 1 : 500 festgehalten, die Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind integrierender Bestandteil.

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Nr. 2606 und Nr. 2610. Die gesamte Fläche beträgt 6'540 m².

7.3

Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Feuerthalen sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich massgebend.

7.4

Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

7.4.1

Bestehende Bauten

Die bestehende Tankstellenanlage samt Verkaufsshop und den dazugehörigen Betriebsanlagen bleiben bestehend.

7.4.2

Baubereich für Hauptbauten

Die Lage der oberirdischen Gebäude ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen. Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäudegrundflächen und ersetzen die Grenz- und Gebäudeabstände. Unter Terrain dürfen Bauten die Mantellinie überragen sofern die Baulinie nicht überschritten wird.

Die zwingende Mantellinie bestimmt die Fassadenflucht der oberirdischen Bauten.

7.4.3

Baubereich für Erschliessungsbauten

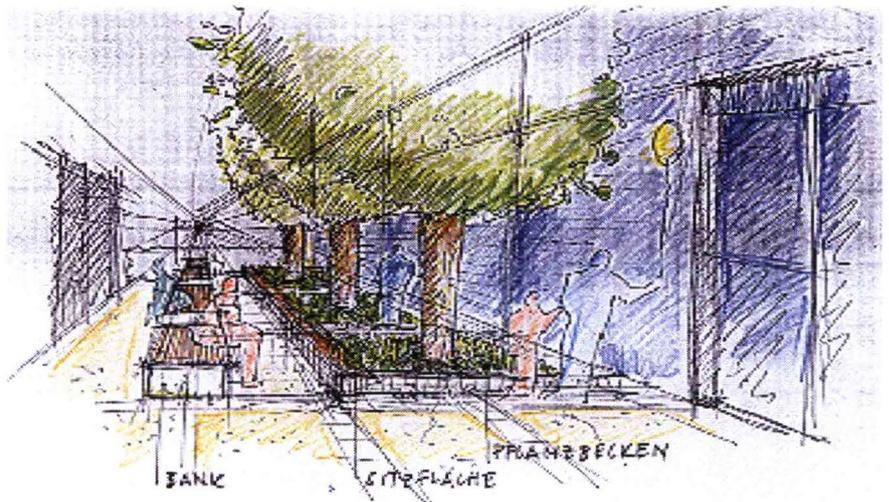
Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung für die Zufahrt einer Unterterrainerschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr. Eine Überdachung im bezeichneten Bereich ist erlaubt. Flächen zu Gunsten Platzbereich - Fussgängerzone dürfen zu Lasten von Baubereich für Erschliessungsbauten erstellt werden.

7.4.4

Baubereich für Erschliessung- und Parkieranlagen

Die Flächen für Erschliessungs- und Parkieranlagen für den Mobilverkehr, sowie Kurzzeit- und spez. Parkplätze (Behinderten- und Taxiparkplatz, Auslieferung) sind entsprechend anzuordnen.

Grünbereiche und Grünelemente dürfen zu Lasten von asphaltierten Bereichen uneingeschränkt erstellt werden. Auf eine Unterteilung der Fahrbereiche mit Grünzonen und Rabatten wird Wert gelegt.



Wegleitende Ideenskizze: Aussenraumgestaltung mit Grünelementen

7.4.5

Baubereich zur Überdachung von Anlagen und Plätzen

In den im Plan bezeichneten Baubereichen zur Überdachung von Anlagen und Plätzen sind Überdachungen oder besondere Gebäude im Sinne des Planungs- und Baugesetzes zulässig.

Es sind nur flach geneigte Dächer bis 10° Neigung erlaubt (Rampe, Unterterraingarage, Treppen, Recyclinganlage etc.).

7.4.6

Maximale Gebäudehöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen der oberirdischen Gebäude ergeben sich aus den Angaben im Plan. Technisch bedingte Aufbauten und Installationen wie Kamine, Liftüberfahrten, Oblichter und Technikräume sind zulässig. Sie dürfen maximal bis 6% der Dachfläche des neuen Hauptgebäudes umfassen und um maximal 3.0m die gebaute Gebäudehöhe übersteigen.

7.4.7

Baulinie

Die Baulinie entlang der Diessenhoferstrasse S – 2 wurde durch das Tiefbauamt des Kantons Zürich fixiert (auf der Flucht der bestehenden Fassade alte Waro).

7.5

Nutzungsmass und Nutzweise

7.5.1

Nutzungsmass

Im Geltungsbereich (Parzelle Nr. 2606, Parzelle Nr. 2610) sind bereits Bauten erstellt, welche in der Baumassenberechnung eingerechnet werden müssen.

Bestehende Bauvolumen:	
Tankstellenüberdachung:	2'465 m ³
Verkaufsshop Tankstelle:	768 m ³
Total erstelltes Bauvolumen:	<u>3'233 m³</u>

Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt total 19'620 m³ und teilt sich wie folgt auf:

Tankstellenshop und Tankstellenüberdachung:	3'250 m ³
Baubereich Hauptbauten:	15'700 m ³
Baubereich Erschliessungsbauten:	350 m ³
Überdachung Platzbereich:	320 m ³
Total Baumasse:	<u>19'620 m³</u>

Baumassenumlagerungen bis 600 m³ sind zwischen den einzelnen Baubereichen zulässig.

7.5.2

Nutzweise

Mässig störendes Gewerbe ist gestattet ohne Anteilsvorschriften.

7.6

Gestaltung

7.6.1

Allgemein

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten.

Es ist eine zeitgemässe, qualitativ hochstehende architektonische Haltung zum Ausdruck zu bringen. Besondere Beachtung ist dem Platzbereich – Fussgängerzone sowie dem Strassenraum entlang des Hauptbaus zu schenken. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.



urbane Aussenraumgestaltung als Begegnungsort

7.6.2

Hauptbau – Architektonischer Ausdruck

Das neue Hauptgebäude ist dem Ortsbild entsprechend als ruhiger, strukturierter Gebäudekörper zu gestalten. Das äussere Erscheinungsbild ist besonders gut zu gliedern und soll attraktiv gestaltet werden.

Die strassenseitigen Fassadenflächen müssen im Material strukturiert und rythmisiert werden (Spannung introvertiert – extrovertiert). Strassenseitige Verglasungen der Hauptbauten im internen Erschliessungsbereich sollen den Bezug zum Dorf und dem Strassenraum herstellen. Zudem haben die Bauten und Anlagen mit der Umgebungsgestaltung ein harmonisches Gesamtbild zu ergeben, um dem Charakter des Dorfbildes von Langwiesen gerecht zu werden.



Wegleitende Ideenskizze

7.6.3

Dachformen

Im Baubereich für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.

Das Dach des neuen Hauptgebäudes ist als extensiv begrünte Retentionsfläche auszubilden.

Die Materialien im Dachbereich haben in Bezug auf die Dachaufsicht den gestalterischen Anforderungen zu entsprechen (keine stark reflektierenden Materialien).

7.6.4

Platzbereich – Fussgängerzone

Dieser Bereich ist als Fussgängerzone und Personenverkehrsfläche zu gestalten, welcher eine Verbindung zwischen bestehender Ladenfläche und dem Neubau schaffen soll. Der Bereich muss mit Grünelementen gestaltet werden und kann temporären Verkaufsständen Platz bieten.

Im Platzbereich kann ein Werbepylon (Grundriss max. 1.20m x 1.20m) erstellt werden.

7.7

Erschliessung

7.7.1

Erschliessung Mobilverkehr

Die Zu- und Wegfahrt für sämtliche Benutzer des Gestaltungsplangebietes, sowie für die Benutzer der unterirdischen Parkplätze der der Mehrfamilienhäuser „Bahnhof“ erfolgt ausschliesslich über den mit einer Abbiegespur ausgebauten Einlenker der Diessenhofenstrasse S-2 (Dauermieter Unterterraingarage, Besucher und Angestellte Tankstelle, Besucher und Angestellte Verkaufsgeschäfte).

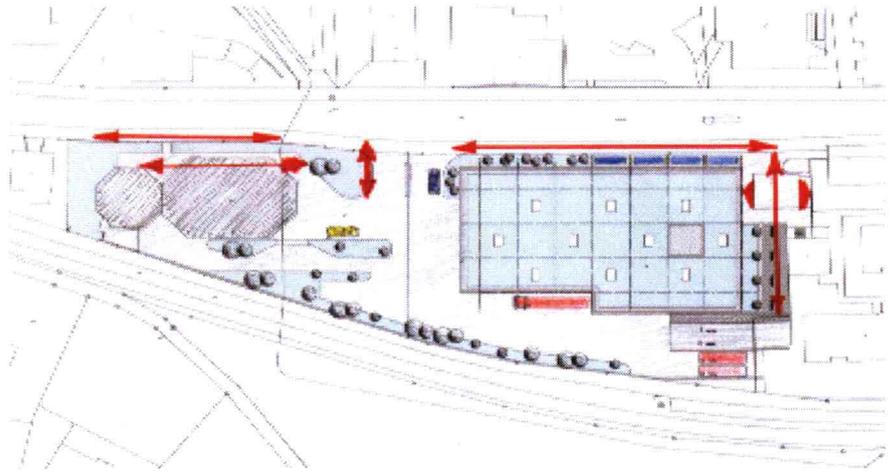
Im engeren Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Fläche ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen mit Anhänger oder Sattelschlepper anzuordnen und dauernd freizuhalten. Sämtliche Verkehrswege müssen den Vorschriften der VSS - Normen entsprechen.

7.7.2

Erschliessung Fussgänger

Die Erschliessung erfolgt über das strassenseitige Trottoir.

Die Regelung im Bereich Kreuzung Trottoir mit der Erschliessung Mobilverkehr muss im Bauprojekt im Rahmen der Umgebungsgestaltung gelöst werden.



Schematische Darstellung der Erschliessung

7.7.3

Werkleitungen

Der Anschluss an die Werkleitungen richtet sich nach den entsprechenden Werkreglementen und den Weisungen des zuständigen Gemeindeorgans.

7.7.4

Parkplätze

Die Parkplatzberechnung erfolgt nach der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz – Bedarfs in Kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich. Werden im neuen Hauptgebäude Verkaufsflächen im „Nicht-Lebensmittelbereich“ angeboten, kann die Parkplatzberechnung der gesamten Verkaufsflächen inkl. der Verkaufsflächen der bestehenden Waro nach dem Grenzbedarf für Spezialnutzungen berechnet werden.

Bereits erstellte Plätze im Rahmen der Überbauung „am Bahnhof“ werden in die Berechnung mit einbezogen. 25 Parkplätze der Unterterraingarage sind für die Mehrfamilienhäuser „am Bahnhof“ reserviert (20 Mieter + 5 Besucher). Für den Tankstellenshop müssen keine Parkplätze erstellt werden. Für den bestehenden Gastronomiebetrieb sind 10 Parkplätze mit einzuberechnen wobei der Nachweis der Gleichzeitigen Benutzung der Parkplätze mit einbezogen werden muss.

Die Parkplätze können in der Unterterraingarage und im Baubereich für Erschliessungs- und Parkieranlagen nachgewiesen werden.

7.7.5

Abfallsammelplatz

Für das Recyclingmaterial (Karton, Glas, Pet, Blech, Batterien) werden in der engeren Zone des im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs entsprechende Rücknahmeplätze geschaffen. Im Platzbereich – Fussgängerzone dürfen keine Abfall- und Recyclingcontainer situiert werden.

Ein Unterhaltskonzept der Sammelstelle ist vor dem Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der Beteiligten einzureichen.

7.8

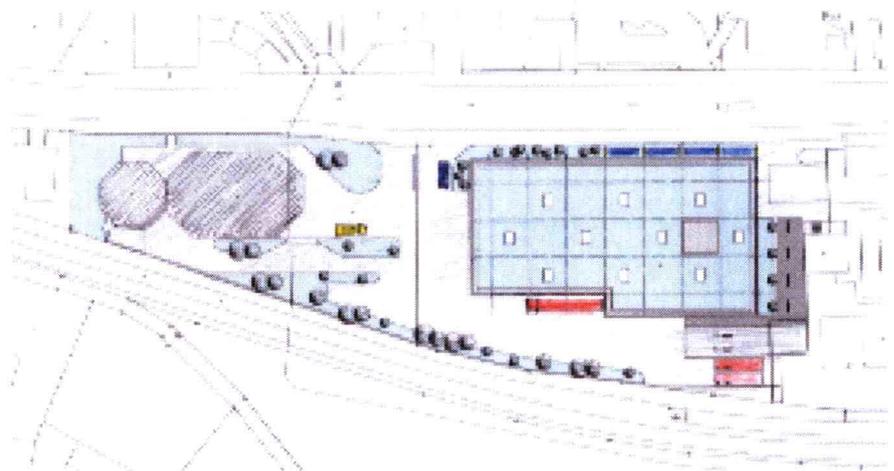
Umgebung

7.8.1

Grünbereiche

Es sind möglichst zusammenhängende Grünflächen mit naturnaher Gestaltung anzulegen. Der strassenseitige Grünstreifen hat mit der Fassadengestaltung zu harmonisieren und ist entsprechend mit differenzierten Elementen wie Wasserflächen, Rasenflächen mit Sitzbänken, differenzierte Bepflanzungen, Bäumen etc. zu gestalten. Für die Ausdehnung der Grünflächen sowie der Standorte der Bäume sind die Angaben im Plan wegleitend.

Im Zusammenhang mit einer Baueingabe muss ein Umgebungskonzept eingereicht werden. Dabei wird auf eine ansprechende zweckmässige unterhaltsarme Umgebungsgestaltung Wert gelegt.



Schematische Darstellung der Umgebung inkl. Grünflächen

7.8.2

Bäume

Es soll eine eine der baulichen und ortsüblichen Situation angepasste Baumart gewählt und auch dementsprechend situiert werden. Die Bepflanzung wird im Detail im Bauprojekt im Rahmen der Umgebungsgestaltung festgelegt.

Die Bepflanzung des strassenseitigen Grünstreifens darf das Lichtraumprofil der Diessenhoferstrasse nicht beeinträchtigen (hochstämmige und / oder kleinkronige Baumart wählen).

7.9

Lärmschutz

Mit dem Bauprojekt sind allfällige Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III festzulegen.

Es ist sicherzustellen, dass durch allfällige Lärmreflexionen die IGW der ES III auch bei Empfängern auf der gegenüberliegenden Strassenseite eingehalten sind.

Im besonderen sind keine speziellen Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Die Einflüsse Luft und Verkehr werden durch das GP - Projekt nur

unwesentlich bis gar nicht mehr belastet, da das GP - Projekt an einer bestehenden Hauptverkehrsachse mit bestehenden Verkaufsgeschäften liegt.

Abgaben zur aktuellen Lärmsituation gemäss Baudirektion Kanton Zürich
Fachstelle Lärmschutz:

Strassenverkehr		780 Fz/h.
Emissionspegel (Abstand 1m)	Lr,e (tags)	77.9 dB
Lärmbelastung im Abstand von 12m	Lr	67.1 dB

In der Nacht liegt die Lärmbelastung rund 9 dB tiefer

7.10

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Langwiesen – Zentrum“ tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.