



VERFÜGUNG

vom 3. Mai 2000

Flurlingen. Privater Gestaltungsplan Arova

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 2. Dezember 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Flurlingen dem privaten Gestaltungsplan Arova zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. April 2000 und des Bezirksrates Andelfingen vom 25. Januar 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Januar 2000 ersucht der Gemeinderat Flurlingen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet generelle Festlegungen zur Nutzung, zur Bebauung, zur Umgebung und zu den Verkehrsanlagen. Weil kein Entwicklungskonzept vorliegt, konnten detaillierte Festlegungen für das im Geltungsbereich sich befindende Areal nicht vorgenommen werden. Den abwassertechnischen Belangen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung zu tragen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Arova, dem die Gemeindeversammlung Flurlingen am 2. Dezember 1999 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Arova Schaffhausen AG, Herrn R. Frei, Winterthurerstrasse, 8247 Flurlingen)

Staatsgebühr	Fr.	864.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	904.00

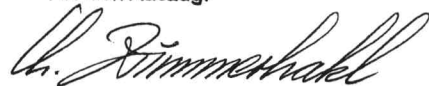
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.030)

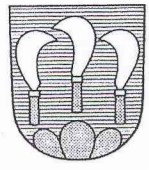
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Flurlingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Flurlingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf 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 3. Mai 2000
000164/Owü/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Arova

Situation

1:1'000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am
Namens der Grundeigentümer: 26. NOV. 1999

AROVA SCHAFFHAUSEN AG
8201 Schaffhausen/Schweiz

K. R. Frei

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am -2. Dez. 1999

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

A. Walden *M. M. M. M.*

Von der Baudirektion genehmigt am -3. Mai 2000

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 480100

Ch. Stimmhall

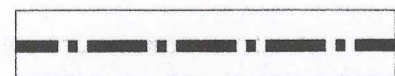
Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

32226 - 25.8.1999

Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

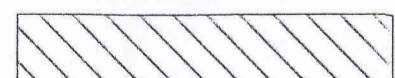
Verbindlicher Inhalt



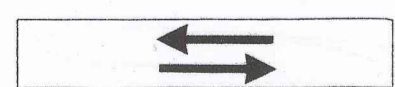
Geltungsbereich (Ziff. 2)



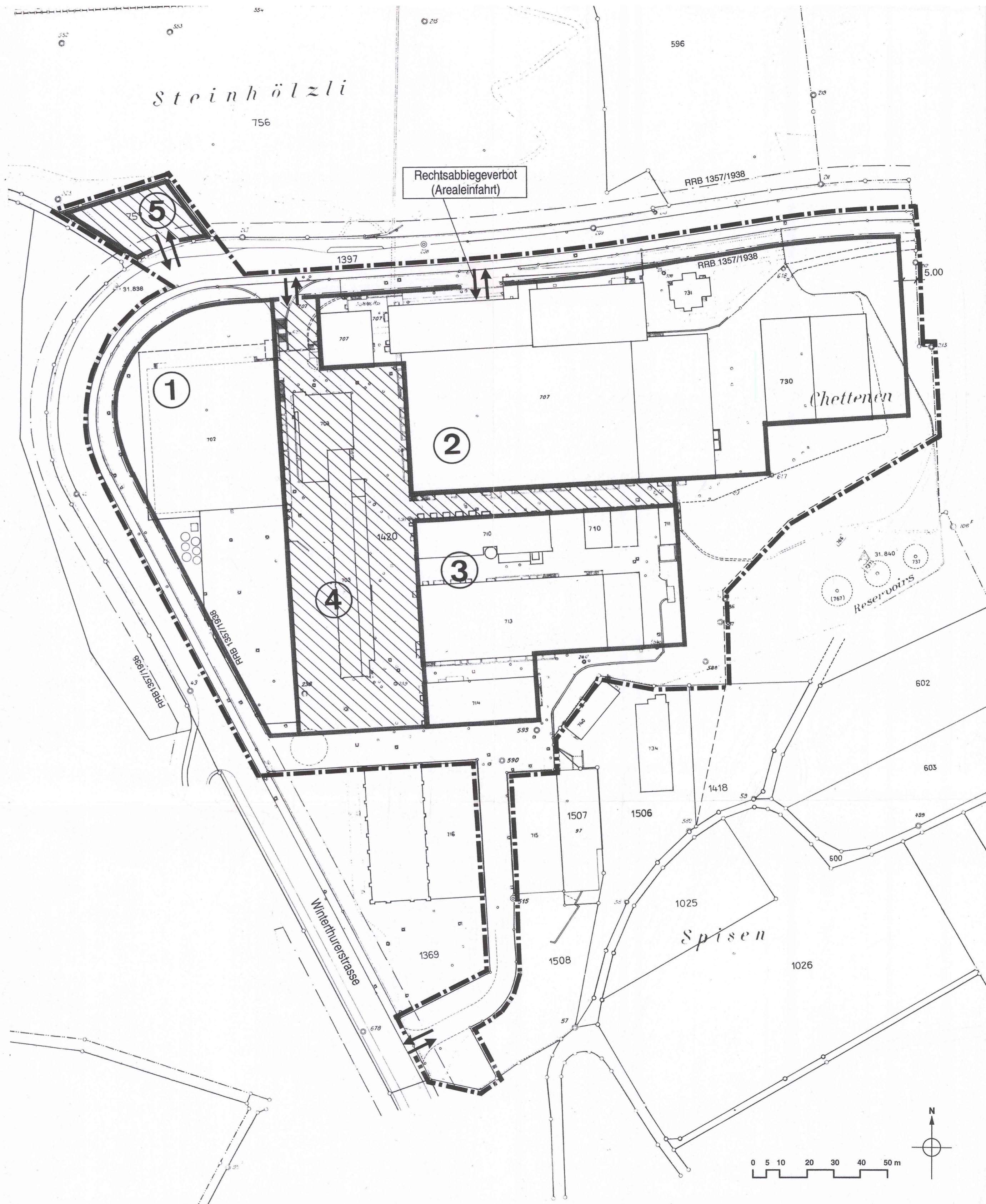
Baubereiche (Ziff. 4.1, 4.2, 5.1, 5.2)

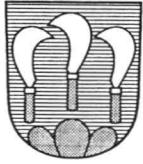


Baubeschränkungen (Ziff. 4.1, 4.3)



Anschluss an Winterthurerstrasse (Ziff. 7.1)





Kanton Zürich
Gemeinde Flurlingen

Privater Gestaltungsplan Arova

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Namens der Grundeigentümer: 26. NOV. 1999

ATLANTIS IM ZWISCHENPLATZ
9201 CH-8008 ZÜRICH

[Handwritten signature] pro R. Frei

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am - 2. Dez. 1999

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am - 3. Mai 2000

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 480100

[Handwritten signature]

Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

32226 - 25.8.1999
Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46 e-mail svkplaner@swissonline.ch

Bestimmungen

Ziele

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Arova bezweckt:

- die Klärung der zulässigen Nutzungsarten im Industrieareal
- die Optimierung der Voraussetzungen für eine langfristige Arbeitsplatzzerhaltung
- die Einzonung des bestehenden Parkplatzes jenseits der Winterthurerstrasse

Situationsplan

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:1000 festgehalten, welcher integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

Massgebendes Recht

3. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Flurlingen sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich massgebend.

Lage der Gebäude

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

4.1 Hauptgebäude sind innerhalb der Baubereiche 1 - 4 zulässig. Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb dieser Baubereiche angeordnet werden, sofern die Abstände eingehalten sind. Im Baubereich 5 sind keine Gebäude zulässig.

Zahl und äussere Abmessungen der Gebäude

4.2 Die Zahl der Gebäude ist innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt. Die zulässigen äusseren Abmessungen sind im Rahmen der Bau- und Zonenordnung ebenfalls frei wählbar.

Baubeschränkung	4.3 Gebäude im Baubereich 4 dürfen insgesamt höchstens 30% der bezeichneten Fläche beanspruchen. Die Anrechenbarkeit erfolgt sinngemäss nach § 256 PBG (Ueberbauungsziffer). Eine überbaute Fläche von mehr als 30% ist jedoch zulässig, wenn in den Baubereichen 1, 2 oder 3 eine gleichwertige Verkleinerung der Gebäudegrundfläche im Sinne einer Kompensation erfolgt. Eine solche Kompensation muss an den Baubereich 4 angrenzen.
Bestehende Gebäude	4.4 Bestehende Gebäude dürfen abgebrochen, ersetzt, erweitert oder umgebaut werden.
Gebäudestellungen	4.5 Die Gebäudestellungen nach den bestehenden Ausrichtungen Nord-Süd und West-Ost sind beizubehalten und auch bei Neubauten zu respektieren.

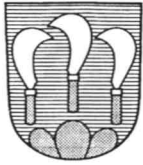
5. Nutzung

Mässig und stark störende Betriebe	5.1 In den Baubereichen 1 - 4 sind mässig und stark störende Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, namentlich Produktionsbetriebe, Büros, Verkaufsgeschäfte, Freizeit-, Sport- und Unterhaltungsstätten, Konzert- und Mehrzweckhallen, Schulen und Ausbildungsstätten sowie Restaurationsbetriebe. Wohnnutzungen sind nur im Rahmen von § 56 Abs. 4 PBG zulässig.
Parkplätze	5.2 Im Baubereich 5 sind ausschliesslich offene Parkplätze zulässig, die im Zusammenhang mit den Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches stehen.

6. Umgebung

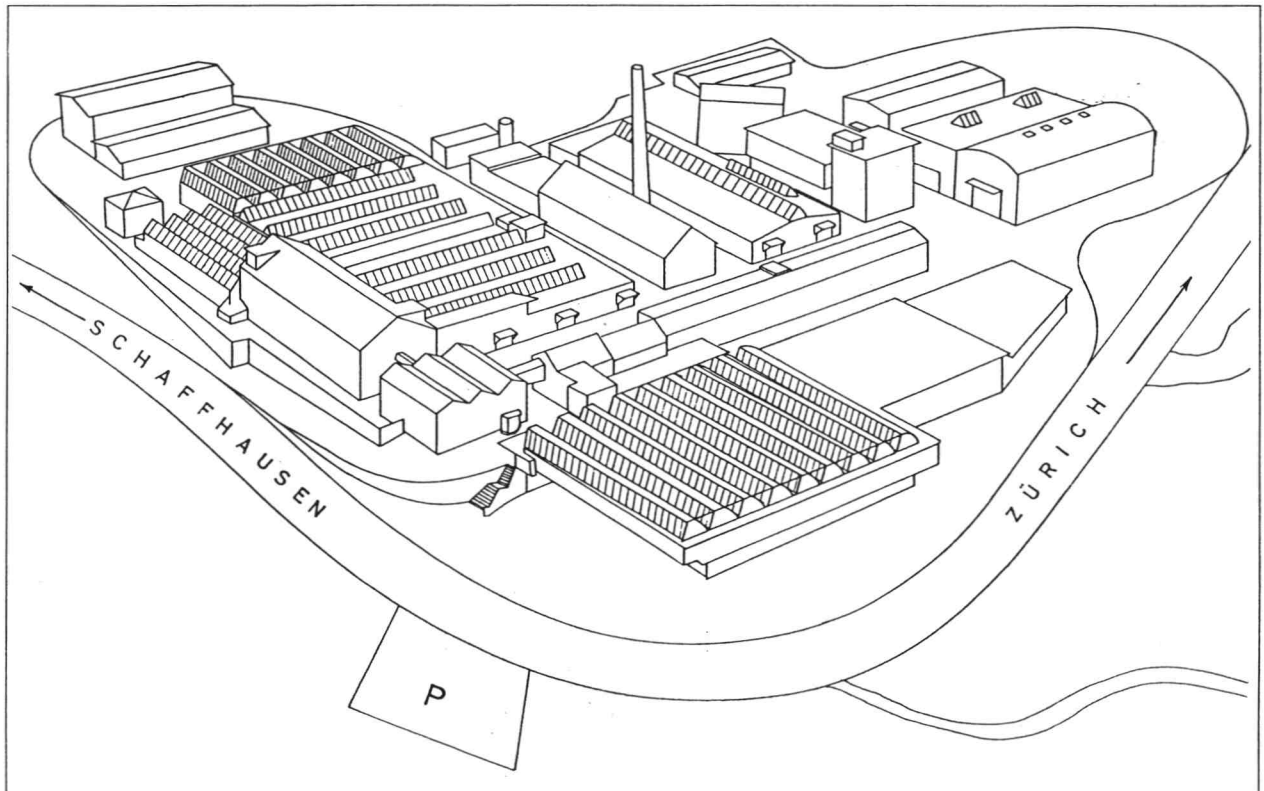
Plätze	<p>Auf dem Areal sind, im Zusammenhang mit der Realisierung von Neubauten und Ersatzbauten, 1-2 ansprechend gestaltete Plätze vorzusehen, welche folgende Funktionen erfüllen sollen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aufenthaltsbereiche mit markanten Grünelementen zur Aufwertung der Arbeitsplatzqualität• Parkierung, insbesondere für Besucher <p>Im Baubereich 4 ist mindestens ein Platz anzuordnen.</p>
--------	---

	<h2>7. Verkehrsanlagen</h2>
Zufahrt	7.1 Anschlüsse an die Winterthurerstrasse dürfen nur an den im Plan bezeichneten Stellen erfolgen. Bei der Rampe nördlich des Baubereiches 2 gilt für die Arealeinfahrt ein Rechtsabbiegeverbot.
Erschliessungsnachweis	7.2 Bei allen Bauvorhaben und Nutzungsänderungen ist ein Nachweis über die Zweckmässigkeit der internen Erschliessung mit folgenden Aussagen zu erbringen: <ul style="list-style-type: none">• Lage und Dimensionierung der Fahrbahnflächen• Verkehrsregime und Wendemöglichkeiten• Fusswegnetz mit Anschluss an den öffentlichen Verkehr• Lage der Parkierung mit Parkplatzzahl
Anzahl der Abstellplätze	7.3 Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze ist anhand der Bau- und Zonenordnung sowie der VSS-Norm SN 641 400 zu bestimmen. Alle Abstellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen.
Oeffentlicher Verkehr	7.4 Für Nutzungen mit grossem Publikumsaufkommen ist ein Zubringer mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne von § 237 PBG sicherzustellen (z.B. Shuttle-Bus zum Bahnhof Schaffhausen), sofern die verfügbaren Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichen.
	<h2>8. Lärmschutz</h2>
Empfindlichkeitsstufe	Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Ausserhalb des Geltungsbereiches sind die Grenzwerte der angrenzenden Zonen bzw. Nutzweisen massgebend.
	<h2>9. Inkrafttreten</h2>
Genehmigung	Der Private Gestaltungsplan Arova tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Arova

Erläuternder Bericht
(gemäss Art. 26 RPV)



Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Aufgabenstellung	3
1.3	Grundlagen	3
2.	Allgemeines	4
2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2.2	Bestehende Situation	4
2.3	Planungsinstrument Gestaltungsplan	5
3.	Kommentar zu den Bestimmungen	6
3.1	Zweck	6
3.2	Geltungsbereich	6
3.3	Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung	6
3.4	Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude	7
3.5	Nutzung	9
3.6	Umgebung	10
3.7	Verkehrsanlagen	11
3.8	Lärmschutz	12
3.9	Inkrafttreten	12
4.	Fazit	13

1. Einleitung

1.1 Anlass

Nicht zonenkonforme
Umnutzungsabsichten

Das Industrieareal oberhalb von Flurlingen ist mit zahlreichen, teilweise markanten Gebäuden überbaut. Die Arova Schaffhausen AG benötigt für ihre eigenen Bedürfnisse nicht mehr alle Gebäude, weshalb schon heute zahlreiche Nutzflächen vermietet werden. In letzter Zeit hat sich herausgestellt, dass nicht nur Räumlichkeiten für den Gewerbe- und Produktionssektor gesucht werden. Es besteht eine Nachfrage im Freizeit- und Sportsektor, für Verkaufslokale udgl. Diese Nutzungen haben im Vollzug zu Auslegungsproblemen geführt und somit eine gewisse Rechtsunsicherheit erzeugt.

Anlässlich der Besprechung vom 5.5.1998 zwischen Vertretern der Arova Schaffhausen AG und der Gemeinde wurden die Vor- und Nachteile verschiedener Planungsinstrumente diskutiert, mit denen eine Nutzungsflexibilisierung der Industriezone erreicht werden könnte. Dabei hat es sich gezeigt, dass sich dafür ein privater Gestaltungsplan am besten eignet.

1.2 Aufgabenstellung

Privater Gestaltungsplan

Es ist ein privater Gestaltungsplan zu entwickeln, der für das Industrieareal eine grösstmögliche Nutzungsflexibilisierung bringt, damit rasch auf veränderte Marktverhältnisse reagiert werden kann.

1.3 Grundlagen

Verwendete Dokumente

Folgende Dokumente mit überwiegend planungsrechtlichen Inhalten liegen dem Gestaltungsplan zugrunde:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Regionaler Richtplan Region Weinland 1997
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Flurlingen vom 18.3.1994 mit Teilrevision vom 7.6.1996
- Kommunales Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte der Gemeinde Flurlingen vom 10.11.1997
- Raumflächen und Raumvolumen der Gebäude auf dem Areal der Arova Schaffhausen AG vom 12.10.1998

2. Allgemeines

2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionaler Richtplan

Die Industriezone Flurlingen ist im Regionalen Richtplan der Region Weinland als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Im Richtplantext ist die Wirkung dieses Eintrages wie folgt umschrieben:

"Die Gemeinden sind verpflichtet, die der angestrebten Arbeitsnutzung entsprechende Zone beizubehalten (...). In den bereits bestehenden Zonen sollen die Erweiterung bestehender oder die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht und gefördert werden. Insbesondere soll von den Gemeinden auch erwogen werden, Industriezonen für eine beschränkte Dienstleistungsnutzung zu öffnen. In speziellen Fällen sind auch gemischte Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig."

Die Industriezone wird zudem von einigen weiteren Festlegungen in den Bereichen Verkehr, Versorgung und Landschaft berührt, die sich jedoch nicht direkt auswirken.

Bau- und Zonenordnung

Das Industrieareal der Arova befindet sich vollständig innerhalb der Industriezone. In dieser gilt eine Baumassenziffer von max. 6 m³/m² und es sind stark störende Betriebe zulässig. Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind gemäss Ziff. 4.3.1 der Bau- und Zonenordnung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

2.2 Bestehende Situation

Nutzungsspektrum

Bereits heute sind im Gewerbezentrum Arova verschiedenste Nutzungsarten anzutreffen.

Die Arova Schaffhausen AG produziert im Schichtbetrieb rund um die Uhr Technische Garne und Schnüre. Diese Herstellung erzeugt viel Lärm innerhalb der Fabrikationshallen und ist als stark störender Betrieb einzustufen.

Daneben bestehen einige mässig störende Gewerbebetriebe wie Schlosserei, Schweisserei, Carosserie oder Sanitärinstallation.

Nicht störende Betriebe wie Kleintierklinik, Medizinaltechnik, Keramik, Maschinenhandel, Importbüros oder Software-Unternehmen ergänzen den Branchenmix. Dazu kommt die Wohnnutzung in der ehemaligen Fabrikantenvilla.

Bauliche Dichte

Die heutige oberirdische Baumasse auf dem etwa 46'500 m² grossen Areal (eingezonter Teil von Kat. Nr. 1420) beträgt laut Angaben der Arova Schaffhausen AG rund 282'000 m³. Dies entspricht einer Baumassenziffer von 6.06 m³/m², womit die zulässige bauliche Dichte bereits heute ausgeschöpft ist.

2.3 Planungsinstrument Gestaltungsplan

Baurechtliche Wirkungen

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, mit dem ergänzend zur normalen Bauordnung massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden können. Die rechtlichen Grundlagen sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt für Bauwillige lediglich fest, in welchem Ausmass von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche Bau- und Nutzungsveränderungen bedürfen deshalb einer baurechtlichen Bewilligung.

Inhalt des vorliegenden Gestaltungsplanes

Es liegen keine konkreten Bauabsichten oder Projekte vor, die als Vorgaben berücksichtigt werden müssten. Der Inhalt des vorliegenden Gestaltungsplanes beschränkt sich auf generelle Aussagen zur Nutzung, zur Bebauung, zur Umgebung und zu den Verkehrsanlagen, um den Handlungsspielraum für bauliche Veränderungen im Areal nicht unnötig einzuschränken. Im nachfolgenden Kapitel 3 werden die Inhalte des Gestaltungsplanes näher erläutert.

3. Kommentar zu den Bestimmungen

3.1 Zweck

Zu Ziff. 1

Der Zweckartikel soll klarstellen, dass die Klärung und Flexibilisierung der zulässigen Nutzungen im Industrieareal und im Zusammenhang damit die Förderung von Arbeitsplätzen die primären Motive des Gestaltungsplanes sind. Gleichzeitig soll der Fortbestand des bestehenden Parkplatzes auf Kat. Nr. 757 jenseits der Winterthurerstrasse gesichert werden. Es geht somit erst in zweiter Linie um die Gestaltung von Bauten und Umschwung oder um die Organisation des Verkehrsablaufes.

3.2 Geltungsbereich

Zu Ziff. 2

Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst das in der Industriezone gelegene Areal der Arova Schaffhausen AG (Baubereiche 1-4) sowie der in der Landwirtschaftszone gelegene Parkplatz nordwestlich der Winterthurerstrasse (Baubereich 5). Auf einen Einbezug der sich ebenfalls ganz oder teilweise in der Industriezone befindenden Nachbarparzellen Kat. Nrn. Kat. Nrn. 1369, 1418, 1506, 1507 und 1508 soll aus folgenden Gründen verzichtet werden:

- Auf den Parzellen Kat. Nrn. 1506 und 1507 bestehen Wohnnutzungen, deren Ausmass den in Industriezonen zulässigen Rahmen überschreitet.
- Die gewünschte Flexibilisierung der Nutzungsarten soll möglichst rasch erreicht werden, weshalb auf allfällige langwierige Verhandlungen mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke verzichtet wird.

3.3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Zu Ziff. 3

Unter Präzisierung von Ziff. 4.3.1 der Bau- und Zonenordnung, welche die zulässigen Betriebsarten umschreibt, sind im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes alle Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung auch weiterhin gültig.

3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

Zu Ziff. 4.1

Die Baubereiche 1-4 umgrenzen vier Teilgebiete innerhalb des Arova-Areals, wobei sich die Lage der Mantellinien an den bestehenden Fassadenfluchten orientieren. Der Ausschluss von Gebäuden im Baubereich 5 ergibt sich aus der Nutzung als Parkplatz.

Zu Ziff. 4.2

Innerhalb der einzelnen Baubereiche wird auf eine differenzierte Festlegung der Gebäudezahl verzichtet, damit im Hinblick auf spätere bauliche Veränderungen keine unnötigen Einschränkungen entstehen. Es soll z.B. möglich bleiben, mehrere Bauten abzurechen und durch einen grösseren Neubau zu ersetzen. Dabei sind die Festlegungen der Bau- und Zonenordnung einzuhalten (Baumassenziffer, Freiflächenziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Abstände).

Zu Ziff. 4.3

Wesentliche Teile des Baubereiches 4 dienen heute der Erschliessung des Areals. Diese Funktion dürfte noch längere Zeit bestehen bleiben, zumal keine Neubauabsichten bekannt sind. Zudem eignet sich dieser Bereich besonders gut zur Anlage von Plätzen. Um den Spielraum sowohl für eine Bebauung als auch für Verkehrs- und Platzflächen offenzuhalten, wird der durch Bauten belegbare Anteil der Fläche des Baubereiches 4 auf 30% beschränkt. Dieser Wert entspricht sinngemäss der Ueberbauungsziffer gemäss § 256 PBG, nach welchem er auch zu berechnen ist. Die heute mit Bauten belegte Grundfläche beträgt rund 22% der Baubereichsfläche.

Im Interesse eines maximalen Anordnungsspielraumes kann diese Ueberbauungsziffer von 30% im Baubereich 4 auch überschritten werden, sofern eine entsprechende Kompensation in den benachbarten Baubereichen erfolgt. Mit der Bestimmung, eine solche Ausgleichsfläche angrenzend an den Baubereich 4 anzuordnen, soll vermieden werden, dass derartige Kompensationen in abgelegenen Baubereichsteilen erfolgen. Es ist auf eine quantitative und qualitative Gleichwertigkeit zu achten, d.h. die Ersatzfläche soll als Verkehrs- oder Platzfläche nutzbar sein.

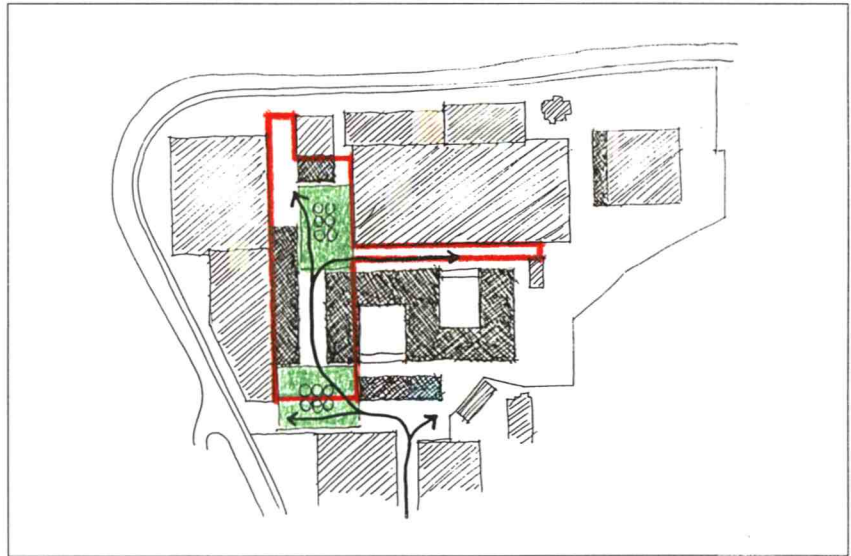
Die folgenden drei Skizzen für fiktive Ersatzbebauungen illustrieren mögliche Anwendungen dieser Bestimmung:

rot = Baubereich 4
grün = mögliche Platzbereiche
dicht schraffiert = mögliche Neubauten

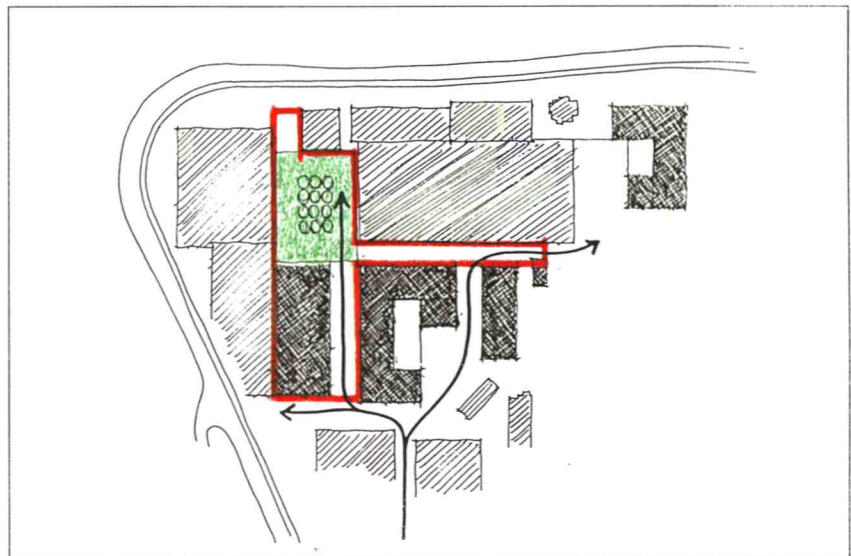
Fiktive Ersatzbebauung 1



Fiktive Ersatzbebauung 2



Fiktive Ersatzbebauung 3



Zu Ziff. 4.4

Für bestehende Bauten gelten grundsätzlich keine Einschränkungen betreffend Abbruch, Ersatz, Erweiterung oder Umbau. Es gelten die üblichen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (Grundmasse).

Vorbehalten bleiben jedoch allfällige Schutzverfügungen für Teile von bestehenden Bauten, die im Kommunalen Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte enthalten sind. Es handelt sich um die Objekte Nr. 106, Fabrikhalle mit Hochkamin sowie Nr. 107, Fabrikantenvilla.

Zu Ziff. 4.5

Alle Bauten im Areal folgen in ihrer Stellung einem orthogonalen Ordnungsmuster in den vier Himmelsrichtungen und stehen ausschliesslich rechtwinklig zueinander. Dieses typische Merkmal ist beizubehalten und auch künftig bei baulichen Veränderungen zu beachten.

3.5 Nutzung

Zu Ziff. 5.1

Die genannten Nutzungen in den Baubereichen 1-4 illustrieren die Bandbreite der zulässigen stark oder mässig störenden Betriebe. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend, sie dient der Präzisierung des möglichen Nutzungsspektrums. Es geht auch darum, die Nutzungsdurchmischung durch einen breiten Branchenmix zu fördern, was ja auch der Regionale Richtplan postuliert.

Bei den erwähnten zulässigen Schulen und Ausbildungsstätten sind nicht die üblichen Volksschulen verschiedener Stufen gemeint. Es handelt sich um Einrichtungen zur Weiterbildung für Beruf und Freizeit, etwa im Sinne von Klubschulen.

Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind Wohnnutzungen in Industriezonen nur für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig. Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind nicht erlaubt, da dies die Bau- und Zonenordnung ausdrücklich zulassen müsste. Für die bestehende Wohnnutzung in der ehemaligen Fabrikantenvilla Ariana gilt die Bestandesgarantie. Weitere Wohnnutzungen sind nicht vorgesehen.

Zu Ziff. 5.2

Der Baubereich 5 nordwestlich der Winterthurerstrasse soll mit dem Gestaltungsplan faktisch eingezont werden. Dieser Arealteil ist ausschliesslich als Parkierungsfläche für Nutzungen im Geltungsbereich nutzbar. Die Erschliessung muss dabei über die Zu- und Wegfahrt des bestehenden Parkplatzes erfolgen.

3.6 Umgebung

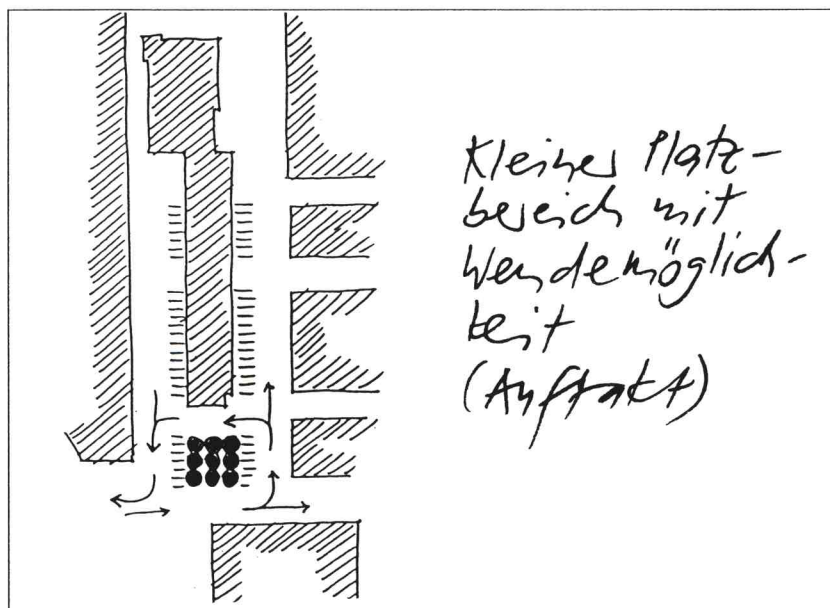
Zu Ziff. 6

Das Areal wird noch heute durch eine industrielle Stimmung geprägt. Aufenthaltsbereiche im Freien fehlen. Im Hinblick auf künftige Nutzungen mit einem erhöhten Publikumsaufkommen wie z.B. Vergnügungsstätten ergibt sich ein anderer Verweilcharakter als bei Berufstätigen. Damit ist ein erhöhtes Bedürfnis nach Verpflegungsmöglichkeiten verbunden, die teilweise im Freien angeboten werden könnten (z.B. Cafe). Gleichzeitig kann ein solches Angebot auch den im Areal tätigen Beschäftigten dienen, was sich attraktivitätssteigernd auswirkt.

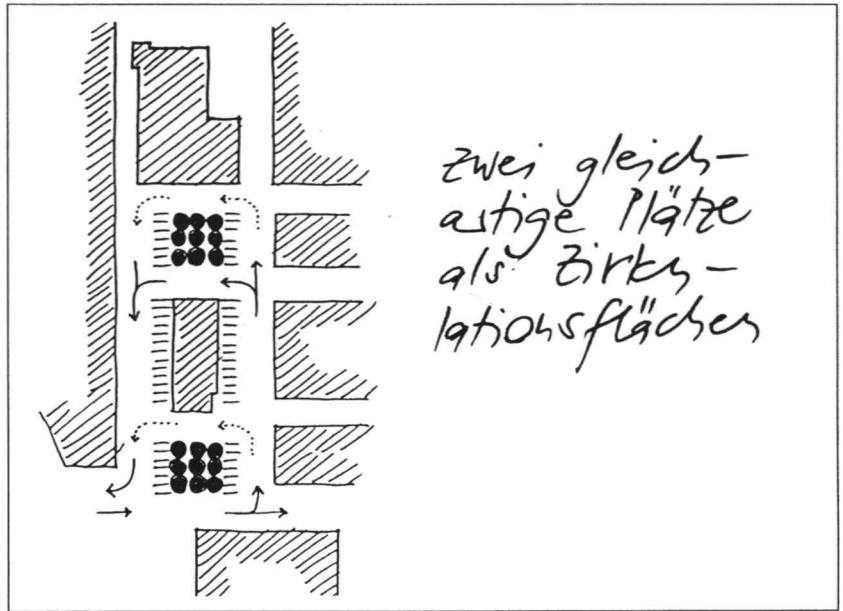
Mit der Schaffung der geforderten ein bis zwei Plätze soll diese erwünschte Aufwertung längerfristig verwirklicht werden. Es ist auf eine substantielle Begrünung mit Bäumen zu achten, wobei die Parkierungsflächen miteingeschlossen werden können. Auf eine vorgegebene Lokalisierung dieser Aufenthaltsbereiche wird verzichtet, weil nicht bekannt ist, welche Gebäude allenfalls abgebrochen oder erweitert werden, d.h. welche Flächen für die Platzbereiche verfügbar sind. Es wird lediglich festgehalten, dass ein Platz im Baubereich 4 liegen muss, weil hier auch künftig mit der grössten Belegungsdichte im Areal gerechnet werden kann. Die Platzbereiche sollen in ihren Abmessungen grosszügig dimensioniert sein. Da die bauliche Dichte ausgeschöpft ist und die Volumen lediglich verlagert werden können, steht dafür auch genügend Fläche zur Verfügung.

Die nachfolgenden Illustrationen wie auch die Abbildungen auf Seite 8 zeigen Beispiele für diese Platzbereiche, wobei kurz-, mittel- und langfristige Zustände unterschieden werden. Damit wird signalisiert, dass diese Bereiche auch in Etappen realisierbar sind.

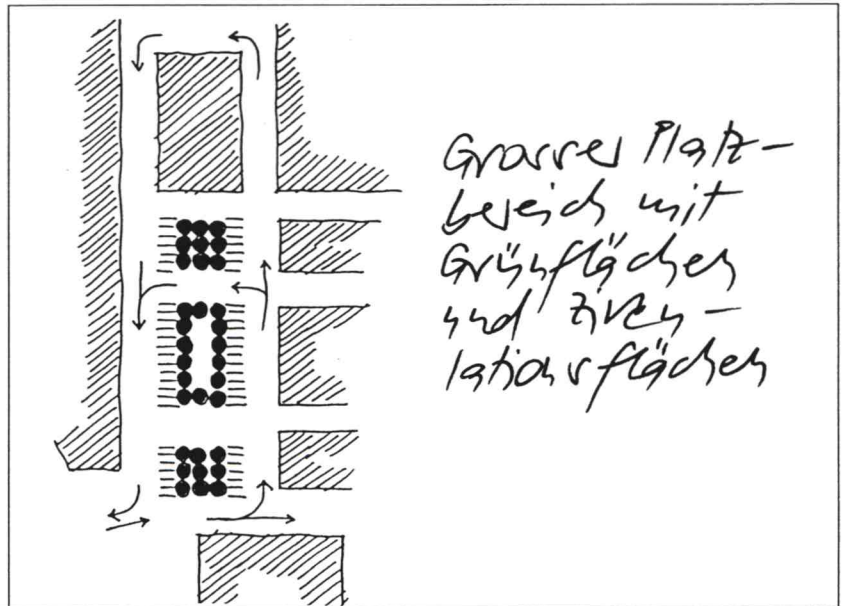
Möglicher kurzfristiger Zustand



Möglicher mittelfristiger
Zustand



Möglicher langfristiger
Zustand



3.7 Verkehrsanlagen

Zu Ziff. 7.1

An der bestehenden Erschliessung des Areals soll möglichst wenig geändert werden. Die sehr spitzwinklige nordöstliche Zufahrt in der Fahrtrichtung Schaffhausen wird aufgehoben, da die Baudirektion diese nicht mehr bewilligt (Rechtsabbiegeverbot). Die Zufahrt zum bestehenden Parkplatz im Baubereich 5 ist bereits vorhanden.

Zu Ziff. 7.2

Es erscheint nicht sinnvoll, im Gestaltungsplan die interne Erschliessung vorzugeben, namentlich weil die erforderlichen Verkehrsflächen wegen der noch unbekanntem baulichen Erneuerung nicht festgelegt werden können. Zudem richtet sich die erforderliche Parkplatzzahl nach der Art und dem Mass der Nutzungen, die laufend ändern können und deshalb nicht zum Voraus fixierbar sind.

Zu Ziff. 7.3

Die Bau- und Zonenordnung enthält zur Frage der erforderlichen Anzahl Abstellplätze in Arbeitszonen keine nominalen Vorgaben. Mit dem Verweis auf die VSS-Norm SN 641 400 wird klargestellt, auf welcher Basis der Parkplatznachweis zu erfolgen hat.

Mit der Verpflichtung, alle Abstellplätze innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen, soll vermieden werden, dass Parkierungsflächen in umliegende Gebiete verlagert werden und die Landschaft belasten.

Zu Ziff. 7.4

Je nach künftigen Nutzungen kann der Publikumsverkehr mehr oder weniger gross ausfallen. Für stark publikumsausgerichtete Nutzungen wie Kino, Theateraufführungen, Konzerte o.ä. kann im Baubewilligungsverfahren gestützt auf § 237 Abs. 1 PBG verlangt werden, dass ein entsprechendes Angebot des öffentlichen Verkehrs zur Verfügung stehen muss.

3.8 Lärmschutz

Zu Ziff. 8

Mit der Festlegung der Empfindlichkeitsstufe IV, die im übrigen derjenigen in der Bau- und Zonenordnung entspricht, soll deutlich gemacht werden, dass innerhalb des Areals keine Differenzierung der Empfindlichkeitsstufe nach Nutzungsarten vorgesehen ist.

3.9 Inkrafttreten

Zu Ziff. 9

Der Private Gestaltungsplan Arova muss der Gemeindeversammlung unterbreitet werden, weil er über den Rahmen der Bau- und Zonenordnung hinausgeht (Faktische Einzonung des Parkplatzes als beschränkte Bauzone). Anschliessend ist er der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

4. Fazit

Zweckmässiges Planwerk

Der vorliegende Private Gestaltungsplan stellt eine zweckmässige Lösung dar, um die zulässigen Nutzungen zu klären und eine Rechtsbeständigkeit im Vollzug zu sichern. Damit kann rascher auf veränderte Marktverhältnisse reagiert und die leerstehenden Gewerbeflächen besser vermietet werden. Die Stossrichtung des Regionalen Richtplanes wird unterstützt und die Entstehung neuer Arbeitsplätze gefördert.

Es wäre planerisch wünschbar gewesen, zukunftsorientierte Inhalte in das Planwerk einzubauen wie z.B. die örtliche Festlegung der Platzbereiche, die Bezeichnung der Schutzobjekte oder die Integration von Neubauten. Dies setzt jedoch ein Entwicklungskonzept voraus, welches über die beabsichtigte Stossrichtung der baulichen und gestalterischen Veränderungen Auskunft geben kann. Da ein solches nicht vorliegt und aufgrund der sich rasch verändernden Marktbedürfnisse auch nicht genügend konkret ausgearbeitet werden kann, wird auf detaillierte Festlegungen verzichtet.