



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

Einladung

zur Gemeindeversammlung

Dienstag, 11. März 2014, 20.00 Uhr

Gemeindezentrum Gsellhof in Brüttisellen

Demokratie
ich mache mit

Geschäfte

1. Information zum Militärflugplatz Dübendorf
2. Privater Gestaltungsplan Nr. 16 „Am Dorfbach“ in Brüttisellen
3. Privater Gestaltungsplan Nr. 15 „Altweisen“ in Wangen
4. Anfragen nach § 51 des Gemeindegesetzes

Beachten Sie bitte die nachfolgenden Anträge und Berichte des Gemeinderats. Die detaillierten Akten liegen ab 22. Februar 2014 im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Gemäss § 51 des Gemeindegesetzes hat jede stimmberechtigte Person das Recht, eine Anfrage an die Behörde zu stellen, die an der Gemeindeversammlung zu beantworten ist. Die Anfrage muss aber von allgemeinem Interesse sein und spätestens 10 Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden.

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen

Anträge und Berichte des Gemeinderats

1 Privater Gestaltungsplan Nr. 16 „Am Dorfbach“ in Brüttisellen

Antrag des Gemeinderats

1. Der private Gestaltungsplan Nr. 16, „Am Dorfbach“, in der Kernzone in Brüttisellen wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
 - Gestaltungsplanperimeter Situationsplan 1:500
 - Gestaltungsplanvorschriften
 - Situation gewachsenes Terrain 1:500
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV)
2. Der private Gestaltungsplan Nr. 16 steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren oder in einem allfälligen Rekursverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Bericht des Gemeinderats

Das Wesentliche in Kürze

- Die Grundeigentümerschaft der Kat. Nr. 4616, 4617, 7032, 7191 und 7217, beabsichtigen die Bebauung ihrer Grundstücke in der Kernzone. Sie haben zu diesem Zweck einen Studienauftrag auf dem Areal durchgeführt.
- Aufgrund der von der Zürichstrasse ausgehenden Lärmquellen sowie für die einwandfreie städtebauliche Einordnung wird gemäss der Bau- und Zonenordnung Wangen-Brüttisellen für die Überbauung der vorerwähnten Grundstücke ein privater Gestaltungsplan verlangt.
- Das eingereichte Richtprojekt geht mit seiner städtebaulichen Konzeption auf die unterschiedlichen ortsbaulichen Strukturen ein. Entlang der Zürichstrasse ist je ein drei- und ein viergeschossiges Haus vorgesehen. Gesamthaft sind fünf neue Häuser geplant.
- Die Lärmschutzanforderungen zwischen den Gebäuden werden mit dem Bau von Nebengebäuden erreicht.
- Die öffentliche Auflage fand vom 1. November 2013 bis 30. Dezember 2013 statt.

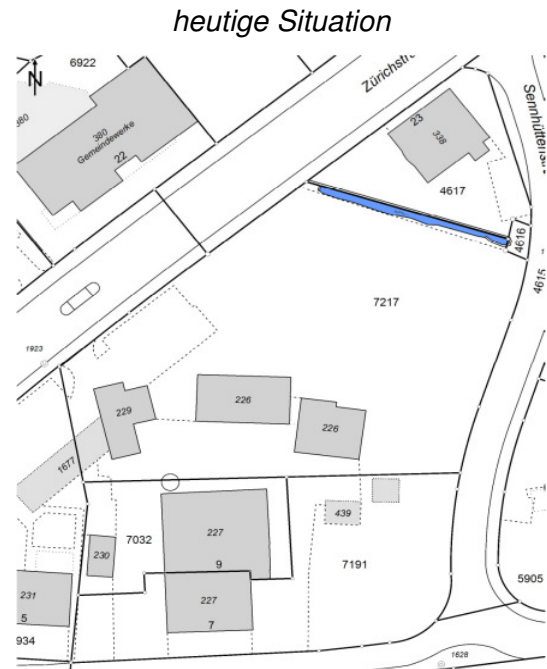
Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft der Kat. Nr. 4616, 4617, 7032, 7191 und 7217, beabsichtigen die Bebauung ihrer Grundstücke in der Kernzone. Sie haben zu diesem Zweck einen Studienauftrag auf dem Areal durchgeführt und vier verschiedene Richtprojekte von Architekturbüros erarbeiten lassen.

Am 24. und 25. April 2013 wurden die vier Studienprojekte erstmals durch eine von der Bauherrschaft eingesetzte Jury bewertet. Zwei Projekte wurden in die engere Auswahl übernommen. Sie wurden in der Folge überarbeitet und im Juli 2013 konnte ein Richtprojekt bestimmt werden. Es stammt von Thomas K. Keller Architekten St. Gallen – Zürich.

Gestützt auf das ausgewählte Richtprojekt soll ein privater Gestaltungsplan erarbeitet werden. Das Areal grenzt an die Zürichstrasse (Staatsstrasse).



Aufgrund der von der Zürichstrasse ausgehenden Lärmquellen sowie für die einwandfreie städtebauliche Einordnung wird gemäss der Bau- und Zonenordnung Wangen-Brüttisellen ein privater Gestaltungsplan für die Bebauung der vorerwähnten Grundstücke verlangt. Die Grundordnungen Kernzonen A und B mit Gestaltungsplanpflicht für das gesamte Areal bezwecken die Sicherung der folgenden besonderen öffentlichen Interessen:

- Überbauung mit Mischnutzung Wohnen / Gewerbe
- geschlossene Bauweise entlang der Zürichstrasse
- gute Gesamtwirkung von Alt- und Neubauten
- ortsbildgerechter Lärmschutz
- bei Bedarf Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung

2 Was bezweckt ein Gestaltungsplan?

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

Insbesondere geht es dabei um grundsätzliche Festlegungen über die Lage und Ausmasse von Gebäuden. Anders als bei einer blossen Einzonung ist die Stimmbürgerschaft bei einem Gestaltungsplan zum Zeitpunkt der Beschlussfassung also besser darüber informiert, was letztlich gebaut wird.

3 Entwicklung Dorfzentrum Brüttisellen

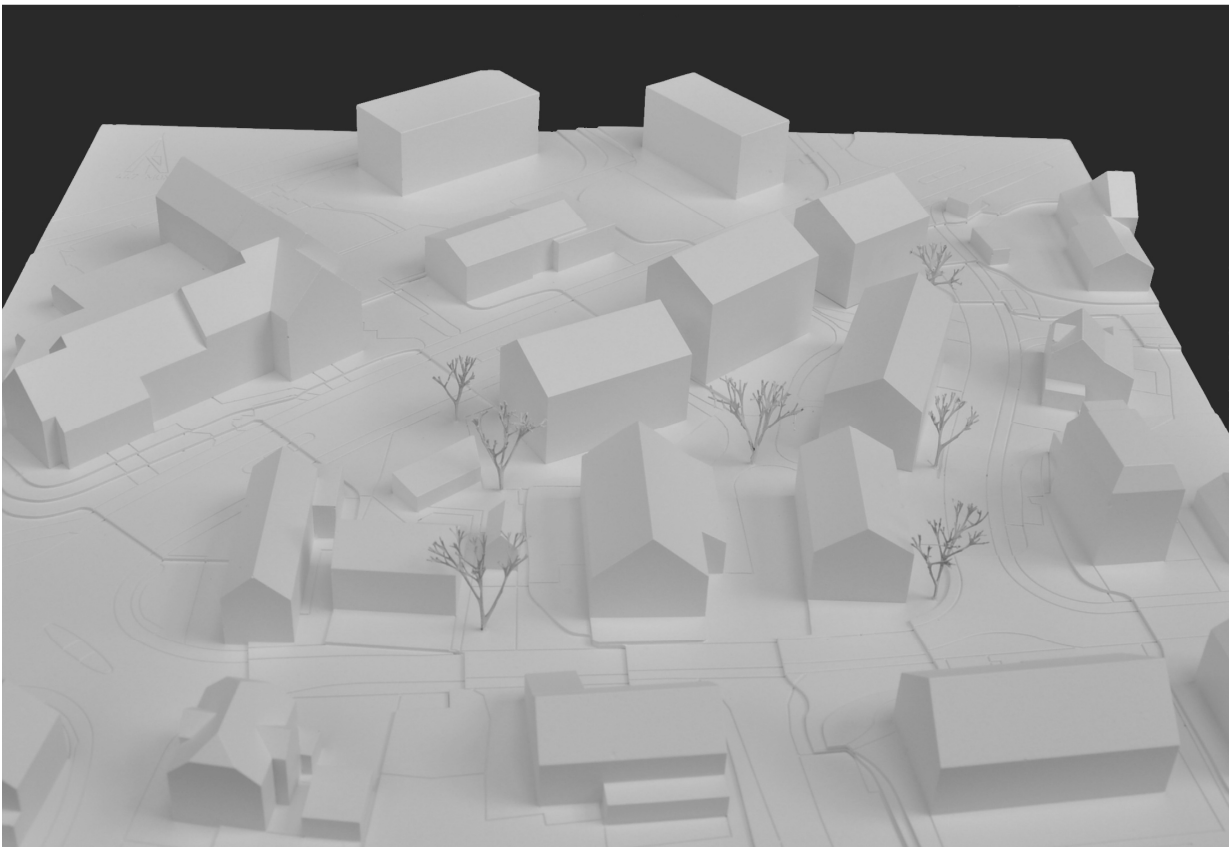
Das historische Zentrum von Brüttisellen entwickelte sich ursprünglich entlang der Riedmühle- und Dorfstrasse mit an diesen beiden Strassen aufgereihten landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Bauten als Strassendorf. Diese Bauten sind grösstenteils im kommunalen Inventar der kultur- und kunsthistorischen Schutzobjekte der Gemeinde Wangen-Brüttisellen aufgenommen und in der Bau- und Zonenordnung (BZO) Wangen-Brüttisellen im Kernzonenplan als „schwarze“ und „rote“ Gebäude gemäss Art. 5 BZO bezeichnet.

Entlang der Zürich- und Sennhüttenstrasse entstanden in den vergangenen Jahren in der Kernzone ausschliesslich modern gestaltete Ergänzungsbauten. Die Gestaltung der Bauten in diesem Bereich weicht erheblich von den historischen „schwarzen“ Gebäuden ab und nähert sich zunehmend der Architektur der angrenzenden Zone W3 60 % an.

4 Richtprojekt

Das Richtprojekt, das im Frühjahr 2013 siegreich aus dem Studienauftragsverfahren hervorgegangen ist, berücksichtigt mit seiner städtebaulichen Konzeption die unterschiedlichen ortsbaulichen Strukturen. Es werden fünf Häuser (2 bis 4-geschossig) vorgeschlagen, welche mit ihrer Stellung und mit ihren Volumen zwischen dem geschützten Dorfkern und der heterogenen baulichen Situation an der Zürichstrasse vermitteln. Die Gebäude werden harmonisch in den Dorfkern integriert. Durch die versetzte Positionierung wirken sie dezent und unterstützen zudem den Lärmschutz.

Visualisierung Richtprojekt



5 Erschliessung und Parkierung

Die Kreuzung Dorf-, Halden- und Zürichstrasse ist für Mehrverkehr ungeeignet. Die Zürichstrasse ist zudem als kantonale Ortsverbindungsstrasse klassiert. Die Zufahrt zur Unterniveaugarage für die Überbauung muss deshalb über die Sennhüttenstrasse erfolgen.

Die Zufahrt und die Unterniveaugarage sind baulich so anzuordnen, dass mit der vorerwähnten einzigen Zufahrt alle Grundstücke zwischen der Zürich-, Sennhütten- und Dorfstrasse, auch ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters durch die Garage bzw. über das Gestaltungsplangebiet für unterirdische Autoeinstellplätze erschlossen werden können.

Das Richtprojekt sieht eine Unterniveaugarage mit ca. 46 Plätzen vor. Oberirdische sind ca. 18 nicht überdachte Besucher-Parkplätze vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden Gesamtnutzflächen gemäss Richtprojekt kann eine genügende Anzahl Parkplätze, gemäss den geltenden Regelungen der Fahrzeugabstellplatzverordnung, sichergestellt werden.

6 Lärmschutz

Der Verkehrslärm an der Zürichstrasse übersteigt den zulässigen Alarmwert gemäss Lärmschutzverordnung.

Die Zürichstrasse dient mittelfristig weiterhin als kantonale Ortsverbindungsstrasse. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Zürichstrasse für eine Rückstufung zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Das alte Dorfzentrum wird jedoch immer mit Lärm belastet bleiben, so dass Schallschutzmassnahmen entsprechend heutiger Lärmbelastung, verursacht durch Strassenverkehr von der Zürichstrasse, auch langfristig sinnvoll erscheinen. Entlang der Zürichstrasse ist auf der ganzen Länge des Gestaltungsplanperimeters eine lärmschutztechnisch durchgehende geschlossene Bauweise zu realisieren. Die Gebäudehöhe muss so gewählt werden, dass eine Lärmreduktion im Arealinnern resultiert.



Plandarstellung EMPA 29.8.2013

Dort wo der Lärmschutz nicht durch Bauten erfolgt, ist ein anderweitiger Lärmschutz zu erstellen. Aus ortsgestalterischen Gründen sollen keine Lärmschutzwände entlang der Zürichstrasse erstellt werden. Die lärmschutztechnisch durchgehende geschlossene Bauweise soll somit durch andere bauliche Massnahmen erreicht werden. Das heisst, dass zwischen den Hauptgebäuden die Lücken mit besonders gut gestalteten Elementen wie beispielsweise Nebengebäuden, Glaswänden, in Holz verkleidetem Velo- oder Gewerbeschopf usw.) geschlossen werden müssen.

Die genauen Lärmschutzmassnahmen können erst aufgrund der konkreten Projekte im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

7 Gewachsener Boden

Der bestehende gewachsene Boden liegt generell unter dem Höhenniveau der angrenzenden Strassen.

In der Kernzone A ist gemäss rechtsgültiger Bauordnung das Terrain möglichst ohne Böschungen und Geländedifferenzen eben zu gestalten.

Für die Messweise der verschiedenen Gebäudehöhen wird im Gestaltungsplan-Perimeter für zwei Bereiche der massgebliche gewachsene Boden festgelegt.

Die Gebäudehöhen der Besonderen Gebäude gemäss § 49 PBG werden ebenfalls vom gewachsenen Boden aus gemessen, wobei die grösste Höhe beim höchsten sichtbaren Punkt, also bei einem Satteldach beim First gemessen wird. Um beim gestalteten Terrain zu einem späteren Zeitpunkt für Ergänzungsbauten mit besonderen Gebäuden genügend Gebäudehöhe zur Verfügung zu haben, wird im vorliegenden Gestaltungsplan der gewachsene Boden im Höhenbereich der angrenzenden Strassen neu auf Strassenhöhe fixiert.

8 Schlusswort des Gemeinderats

Der Gemeinderat unterstützt die Bemühungen der Grundeigentümer. Mit dem Richtprojekt sieht er eine Chance, um das Dorfzentrum Brüttisellen weiter zu entwickeln.

Der Gemeinderat wurde in den Planungsprozess frühzeitig durch die Grundeigentümer eingebunden und konnte bei der Entwicklung des Richtprojekts, im Sinne des öffentlichen Interesses, intensiv mitwirken. Das vorliegende Richtprojekt trägt den im Leitbild gefestigten Grundsätzen des „vorstädtischen Brüttisellens“ Rechnung. Der Gemeinderat steht daher mit Überzeugung hinter dem gesamten Planwerk und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

2 Privater Gestaltungsplan Nr. 15 „Altweisen“ in Wangen

Antrag des Gemeinderats

Der private Gestaltungsplan Nr. 15, „Altweisen“, in Wangen ist durch die Gemeindeversammlung abzulehnen.

Im Falle einer Annahme durch die Gemeindeversammlung würde Folgendes gelten:

1. Der private Gestaltungsplan Nr. 15, „Altweisen“, in Wangen wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
 - Gestaltungsplanperimeter Situationsplan 1:500
 - Gestaltungsplanvorschriften
 - Situation gewachsenes Terrain 1:500
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV)
2. Der private Gestaltungsplan Nr. 15 steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren oder in einem allfälligen Rekursverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Bericht des Gemeinderats

Das Wesentliche in Kürze

- Mit dem privaten Gestaltungsplan Nr. 15 beabsichtigt die Firma Imhofbio AG die Rahmenbedingungen für den Betrieb einer Gemüse-, Kräuter- und Blumenkultur (Gärtnerei) im Gebiet Altweisen zu erhalten.
- Der private Gestaltungsplan liegt auf den Grundstücken Kat. Nr. 5772, 5773 und 5774. Diese befinden sich im Südwesten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen, eingebettet zwischen Altbach, der A1 und der A53. Insgesamt weisen die drei Grundstücke eine Fläche von 35'675 m² auf.
- Aus Sicht des Gemeinderats wird die künftige übergeordnete Planung (Glattalbahn plus) durch den privaten Gestaltungsplan Nr. 15 negativ beeinflusst.
- Die öffentliche Auflage fand vom 12. Juli 2013 bis 9. September 2013 statt.

Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

Der Bio-Gärtnereibetrieb der Familie Imhof hat ihren Hauptstandort in Schwerzenbach. Die Gärtnerei beliefert u.a. die Grossverteiler Migros und COOP - insbesondere mit Blumen und Topfkräutern. Dem Betrieb wurde ein Pachtvertrag auf Bauland in Schwerzenbach gekündigt.

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen erachtet das Gebiet Altwisen mittel- bis langfristig als regional wichtiges Entwicklungsgebiet im Zusammenhang mit den Planungsabsichten im Gebiet Flugplatz Dübendorf und betreffend die neue Linienführung „Glattalbahn plus“.

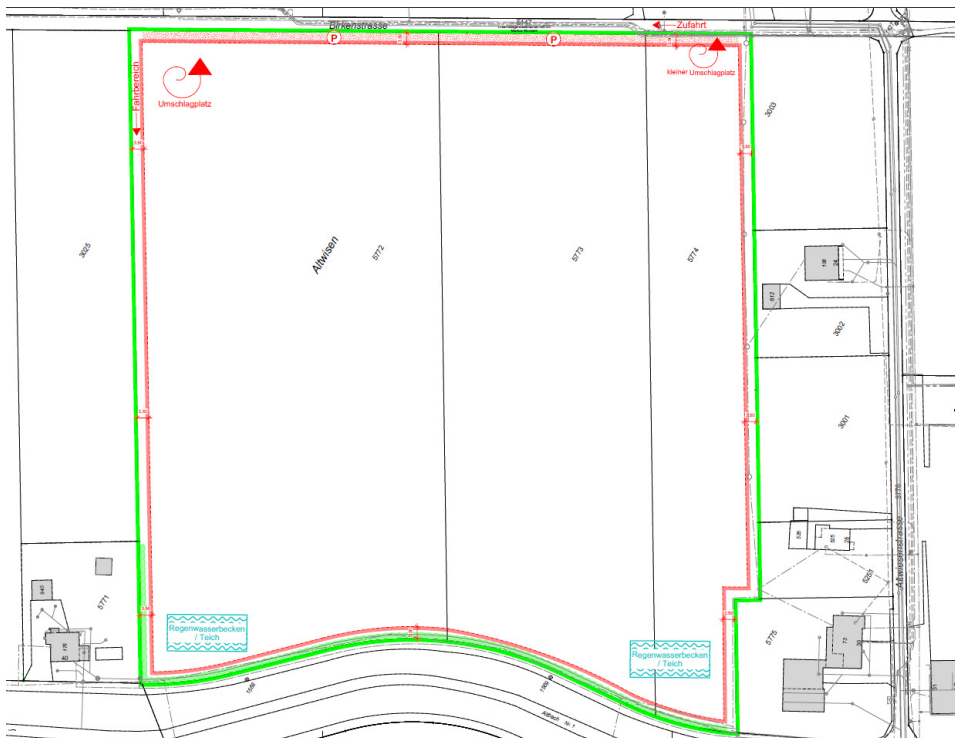
2 Was bezweckt ein Gestaltungsplan?

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

Insbesondere geht es dabei um grundsätzliche Festlegungen über die Lage und Ausmasse von Gebäuden. Anders als bei einer blossen Einzonung ist die Stimmbürgerschaft bei einem Gestaltungsplan zum Zeitpunkt der Beschlussfassung also besser darüber informiert, was letztlich gebaut wird.

3 Gestaltungsplangebiet und Nutzung

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 5772, 5773 und 5774, die sich im Südwesten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen befinden. Die Parzellen sind von Nordosten her via Altwiesenstrasse über die Birkenstrasse erschlossen. Im Südwesten begrenzt der Weg längs dem Altbach. Insgesamt weisen die drei Grundstücke eine Fläche von 35'675 m² auf.



Der Standort befindet sich nordöstlich der Anlagen der Oertig AG, welche seinerzeit auf Grund des Gestaltungsplans Nr. 4 an der Birkenstrasse erstellt wurden. Der Standort entspricht den Vorgaben des Richtplans bezüglich Anbindung an bestehende Gewerbegebiete oder gewerbliche Nutzungen.

Mit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplan würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen, damit der Betrieb Imhof Bio-Produkte die geplanten Anlagen zweckmässig erstellen könnte. Da die Anlagen voraussichtlich einer zeitlichen Beschränkung unterliegen, wird auf Basis von Folientreibhäusern geplant. In diesen Anlagen ist die Produktion von Topfkräutern und -pflanzen vorgesehen, welche auf dem Boden stehen. Am gewachsenen Boden werden, ausgenommen die Ausebnung von Geländeunebenheiten, keine Veränderungen vorgenommen.

4 Glattalbahn plus

In einem Revisionsantrag des Regierungsrates zum kantonalen Gesamtrichtplan vom 28. März 2012 ist in der Richtplankarte Verkehr eine geänderte Linienführung der Glattalbahn vorgesehen. Diese sieht eine Linienführung entlang dem Altbach Richtung Dietlikon vor. Die definitive Linienführung für die künftige Glattalbahn ist von verschiedenen Faktoren abhängig (Nutzungskonzept Flugplatz Dübendorf, Entwicklung Anstössergemeinden etc.) und daher noch nicht definitiv in den behördenverbindlichen Richtplan eingeflossen.

Erst kürzlich wurde durch den Regierungsrat des Kantons Zürich eine neue Variante der Linienführung der Glattalbahn präsentiert. Diese Richtplanrevision lag bei der Gemeindeverwaltung vom 11. Oktober 2013 bis 9. Dezember 2013 öffentlich zur Vernehmlassung auf.



5 Schlusswort des Gemeinderats

Der Gestaltungsplan liegt im kantonalen Landwirtschaftsgebiet. Im regionalen Richtplan ist der bestehende Fuss- und Wanderweg entlang dem Altbach festgelegt. Gemäss Entwurf des kantonalen Richtplans ist das Gestaltungsplanareal von der vorgesehenen Glattalbahn tangiert.

Mit dem regionalen Raumordnungskonzept (RegioRok) Glattal wurde in Aussicht genommen, eine Verbindungsstrasse im regionalen Richtplan festzulegen und die Fuss- und Radwegverbindung, abgestimmt auf die ökologische Vernetzung am Altbach, aufzuwerten. Diese beiden Planungsziele tangieren den Gestaltungsplanperimeter ebenfalls.

Die mittel- und längerfristigen Ausbauabsichten (Glattalbahn, Verbindungsstrasse und ökologische Vernetzung) dürfen nicht gefährdet werden. Der Gemeinderat gewichtet diese Planungen als wichtiger Bestandteil, um auch dem regionalen Verkehrsproblem entgegen zu steuern.

Durch eine Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Nr. 15 könnten planungsrechtliche Verbindlichkeiten entstehen, welche allenfalls in einem späteren juristischen und teuren Verfahren beseitigt werden müssten. Da dies nicht im öffentlichen Interesse sein kann, empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, den privaten Gestaltungsplan Nr. 15 abzulehnen.