

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Niederglatt Sitzung vom 14. April 2014

109	B1.	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
	B1.03	Kommunale Planung Niederglatt
	B1.03.2	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Kommunaler Gesamtplan (Richtplan) und Bau- und Zonenordnung. Genehmigung Teilrevisionen

Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung

Ausgangslage

In der Gemeinde Niederglatt befinden sich an zentraler Lage zwei grosse, unüberbaute Gebiete. Nördlich der Sonnenbergstrasse liegt das Gebiet "Rietlen", welches bis zum Primarschulhaus Rietlen reicht. Auf der Südseite der Sonnenbergstrasse liegt das Gebiet "Gwyd", welches sich bis zum Bahnhof Niederglatt erstreckt.

Auf einem Teil des Gebietes beabsichtigte die Grundeigentümerin eine Überbauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Wegen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch Fluglärm in der ersten Nachtstunde (22 - 23 Uhr) um 2 dB (A) hat die Baudirektion des Kantons Zürich der Bauherrschaft mitgeteilt, dass einer Zustimmung der Baudirektion Hindernisse entgegenstehen würden.

Die Gemeinde Niederglatt hat ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Überbauung der Grundstücke im Gebiet "Rietlen-Gwyd". Ziel der Gemeinde ist u.a. die Erstellung von hochwertigen Überbauungen, die Stärkung des Ortszentrums, die Ergänzung des Versorgungsangebots sowie der haushälterische Umgang mit Bodenressourcen. Um die Anliegen der Gemeinde zielgerichtet umzusetzen, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Der Studienauftrag, für welchen vier ausgewiesene Planungsteams eingeladen wurden, umfasste folgende Anforderungen:

- Strategische Überlegungen zur Entwicklung und Positionierung der Gemeinde im regionalen Kontext;
- Ortsbauliche Massnahmen für die Entwicklung der Gemeinde;
- Städtebauliches Konzept für das Gebiet "Rietlen-Gwyd".

Das eingesetzte Beurteilungsgremium und der Gemeinderat Niederglatt kamen zum Schluss, dass das Projekt des Teams Van der Wetering/Ganz Landschaftsarchitekten die Vorgaben aus dem Studienauftrag sowie die Entwicklungsziele der Gemeinde am Besten erfüllt. Das siegreiche Projekt zielt auf die Stärkung des Ortskerns und die Nutzung der bestehenden Infrastruktur, bindet das Gebiet in die ortsbauliche Struktur und schafft Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnformen. Es setzt sich differenziert mit Nutzweise, baulicher Dichte und städtebaulichen Strukturen auseinander. Das Projekt funktioniert zudem mit der bereits vorhandenen Erschliessung. Im Zusammenspiel mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Niederglatt überzeugt das Konzept des Richtprojektes und vermag darzulegen, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer derartigen Entwicklung besteht. Das erwähnte Projekt dient als Richtprojekt für die nachfolgenden Planungen.

Um die bauliche Umsetzung des Richtprojektes zu ermöglichen, ist das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt mittels Teilrevision des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) und der Bau- und Zonenordnung mitsamt dazugehörigen Zonenplanänderungen auf eine planungsrechtlich solide Grundlage zu stellen.

Mit den folgenden Planungsinstrumenten erfolgt stufengerecht die planungsrechtliche Umsetzung:

1. Mit der Teilrevision des behördenverbindlichen kommunalen Richtplans (Gesamtplan) für das Gebiet "Rietlen-Gwyd" wird die Sicherung des Gesamtkonzepts gemäss Richtprojekt ermöglicht.
2. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird die Festsetzung des Hauptziels mittels Gestaltungsplanpflicht für die Grundstücke des festgelegten Perimeters sowie durch Anpassung der Bauvorschriften (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Nutzweise) bewirkt. Dadurch wird grundeigentümergebunden sichergestellt, dass zukünftige Bauvorhaben im Sinne des Gesamtkonzepts realisiert werden können, ohne bereits heute die konkreten Bebauungen definieren zu müssen.
3. Als Grundlage für eine Baubewilligung muss jeder Eigentümer zum selbst gewählten Zeitpunkt, jedoch vor der Baueingabe, für die im Perimeter "Rietlen-Gwyd" liegenden Grundstücke einen privaten Gestaltungsplan erarbeiten.

Bezüglich Details der erwähnten Planungsinstrumente wird auf den ausführlichen Planungsbericht und die Teilrevisionsvorlagen verwiesen.

Änderung kommunaler Richtplan (Gesamtplan)

Der rechtskräftige kommunale Richtplan der Gemeinde Niederglatt stammt aus dem Jahre 1982 (RRB 2906/1982). Das Richtprojekt "Rietlen-Gwyd" entspricht den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans. Die Teilrevision des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) ist eine Konkretisierung für das Gebiet "Rietlen-Gwyd". Der Bericht zum Gesamtplan (Richtplan) wird im Kapitel "Siedlungsplan; Wohngebiet" mit Grundsätzen und Vorgaben zum Gebiet "Rietlen-Gwyd" ergänzt. Zusätzlich wird der Richtplantext im Kapitel "Landschaftsplan, Kommunale Festlegungen" mit den Grundsätzen und Vorgaben zur neuen Grünachse ergänzt. Für das genannte Gebiet werden im Richtplantext die grundlegenden Elemente des Richtprojekts übernommen und behördenverbindlich festgelegt. Mit diesen Festlegungen wird die Sicherung des Gesamtkonzepts gemäss Richtprojekt bezweckt. Im kommunalen Richtplan werden die Grundzüge der ortsbaulichen Gebäudedispositionen sowie des Aussenraumes dargestellt. Bezüglich der Teilrevision des kommunalen Gesamtplans wird auf die bei den Akten aufliegenden Vorlagen "Teilrevision kommunaler Gesamtplan, Bericht, Stand 08.04.2014" und den "Siedlungs- und Landschaftsplan, Stand 08.04.2014", die Bestandteile der Vorlage sind, verwiesen. Detaillierte Ausführungen zur Teilrevision des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) sind dem Planungsbericht, Stand 08.04.2014, zu entnehmen.

Änderung Bau- und Zonenordnung

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird die Umsetzung der angestrebten Bebauungsform (Richtprojekt) ermöglicht. Grundsätzlich soll die Dichte der Bebauung gegenüber der heute zulässigen Dichtemasse nicht erhöht werden. Dank der Konzentration der Nutzungen können grosszügige Aussenräume realisiert werden. Das Richtprojekt hat im Rahmen der Bau- und Zonenordnung wegleitenden Charakter. Verbindlich und somit massgebend ist die Bau- und Zonenordnung. In Art. 33.1 BZO (neuer Artikel) wird bestimmt, dass die im Zonenplan bezeichneten Gebiete nur mit einem Gestaltungsplan überbaut werden dürfen. Mit dieser Pflicht zur vorgängigen Festsetzung des Gestaltungsplans kann die Gemeinde bei den anschliessenden Planungsarbeiten, im Sinne der Qualitätssicherung, weiterhin mitbestimmen. Im Zonenplan sind neu die Gebiete mit Pflicht zu Gestaltungsplan eingetragen. Bezüglich dem Wortlaut der neuen Art. 33.1 bis Art. 33.4 der Bau- und Zonenordnung und der Anpassung im Zonenplan wird auf die bei den Akten aufliegenden Vorlagen "Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stand 08.04.2014" und "Teilrevision Zonenplan, Stand 08.04.2014", die Bestandteile der Vorlage sind, verwiesen. Detaillierte Ausführungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sind dem Planungsbericht, Stand 08.04.2014, zu entnehmen.

Öffentliche Auflage / Orientierungsversammlung

Die Teilrevisionen des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) und der Bau- und Zonenordnung wurden vom Gemeinderat am 06.02.2014 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Die öffentliche Auflage der Revisionsvorlagen erfolgte vom 10.01.2014 bis 10.03.2014.

Die Nachbargemeinden Höri, Neerach, Niederhasli, Oberglatt, Steinmaur und die Planungsgruppe Zürcher Unterland wurden zur Anhörung eingeladen. Es wurden keine Vorbehalte angebracht. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland hat die geplanten Teilrevisionen als zukunftsfähige Siedlungsentwicklung begrüsst.

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Anhörung sind sechs Einwendungen, mit 20 unterschiedlichen Anträgen, eingegangen. 5 Anträge wurden berücksichtigt. Die Behandlung der ganz, teilweise oder nicht berücksichtigten Einwendungen ist im separaten Bericht zu den Einwendungen aufgeführt. Dieser Bericht bildet integrierenden Bestandteil dieses Planungsverfahrens.

Kantonale Vorprüfung

Mit der Verabschiedung der Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat der Baudirektion des Kantons Zürich die Unterlagen der Teilrevisionen zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Vorprüfungsbericht der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, vom 24.02.2014 werden mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Rietlen-Gwyd die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Eckpunkte des Richtprojekts umzusetzen. Das Amt für Raumentwicklung erachtet die Vorlage als genehmigungsfähig.

Ausblick

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung folgt das Genehmigungsverfahren durch den Kanton und das ordentliche Rekursverfahren. Bis zur Rechtskraft sind die bestehenden Bestimmungen des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) und der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu beachten.

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit den vorliegenden Teilrevisionen des kommunalen Gesamtplans und der Bau- und Zonenordnung die Voraussetzungen für eine mit den Zielsetzungen übereinstimmende Entwicklung der Gemeinde mit einem moderaten Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen im Zentrum von Niederglatt und nahe dem Bahnhof geschaffen wird. Die Behörde beantragt den Stimmberechtigten deshalb, den Teilrevisionen zuzustimmen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:
 - 1.1 Den Teilrevisionen des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) und der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus:
 - a) Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Stand 08.04.2014
 - b) Bericht zu den Einwendungen, Stand 08.04.2014
 - c) Teilrevision kommunaler Gesamtplan, Bericht, Stand 08.04.2014
 - d) Teilrevision kommunaler Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan, Stand 08.04.2014
 - e) Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stand 08.04.2014
 - f) Teilrevision Zonenplan, Stand 08.04.2014wird zugestimmt.
 - 1.2 Dem Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), wird zugestimmt.
 - 1.3 Der Baudirektion Kanton Zürich wird PBG beantragt, die Teilrevisionen des kommunalen Gesamtplans (Richtplan) und der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
 - 1.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den Revisionsvorlagen vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.
2. Das Geschäft wird für die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2014 traktandiert.
3. Weiterleitung des Geschäftes an die Rechnungsprüfungskommission zur Prüfung und Antragstellung.
4. Mitteilung an:
 - 4.1 RPK Niederglatt (5)
 - 4.2 Gemeinderat Peter Balsiger
 - 4.3 Bau- und Umweltsekretariat
 - 4.4 Gemeindeversammlungsakten

GEMEINDERAT NIEDERGLATT

Luzius Hartmann
Gemeindepräsident

Bruno Schlatter
Gemeindeschreiber

Versandt: 22.04.2014