



**Baudirektion
Kanton Zürich**

Registratur:	
Erl. Sitzung:	
Vis. Präs. <i>[Signature]</i>	Gemeindesch.
E 30. Mai 2013	
K. an: GP PB	

KOPIE

Amt für Raumentwicklung

Stampfenbachstr. 14, Postfach, 8090 Zürich

Telefon: 043 259 30 22

Telefax: 043 259 42 83

Internet: www.are.zh.ch

Gemeinderat Niederglatt
Grafschaftstrasse 55
8172 Niederglatt

Bearbeitet von: Barbara Schultz
Direktwahl: 043 259 30 49
E-Mail: barbara.schultz@bd.zh.ch

Zürich, 27. Mai 2013

Niederglatt. Richtprojekt Rietlen-Gwyd und Vorschläge für das weitere Vorgehen – Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 25. Februar 2013 das Richtprojekt aus dem Studienauftrag für das Gebiet Rietlen-Gwyd sowie Ihre Vorschläge zum weiteren Vorgehen zugeschickt. Gerne nehmen wir hierzu Stellung:

Ausgangslage

Im Gebiet Rietlen-Gwyd in Niederglatt sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung durch Fluglärm überschritten. Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen dürfen in Gebieten, in denen die Planungswerte überschritten sind, nicht erschlossen werden (Art. 30 LSV). Zudem dürfen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen dort, wo die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, nur bewilligt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Ein Baugesuch, das die Erstellung von 171 Wohnungen auf einem 2.4 Hektaren grossen Grundstück im Gebiet «Rietlen» vorsah, wurde im Jahr von der Baudirektion abschlägig beurteilt (Hindernisbrief zu BVV 08-1504), da aus Sicht der Baudirektion das Gebiet nicht als feinerschlossen betrachtet werden konnte und ein überwiegendes Interesse nicht als gegeben angesehen wurde. Da die Beurteilung des Erschliessungsstands im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt, wurde nach Rücksprache der Gemeinde Niederglatt mit der Baudirektion von der Gemeinde das Programm für ein Studienauftragsverfahren erarbeitet, das auch von der Volkswirtschaftsdi rektion im Rahmen der ZFI-Verordnung gefördert wurde. Ziel des Studienauftrags war es, ein Richtprojekt für die Überbauung des Gebiets Rietlen-Gwyd zu erarbeiten, das die Grundlage für einen Gestaltungsplan bilden soll. Damit sollte der Nachweis erbracht werden, dass das vorgesehene Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan ein überwiegendes Interesse darstellen, das das Interesse am Lärmschutz überwiegt und dementsprechend im Baubewilligungsverfahren die Bewilligung erteilt werden kann.

Das nun vorliegende Richtprojekt wurde im Rahmen eines Studienauftragsverfahrens erarbeitet, das unter der Leitung der Gemeinde Niederglatt mit vier Planungsteams durchgeführt wurde und an dem auch die betroffenen Grundeigentümer beteiligt waren. Mit dem Studienauftrag sollte, ausgehend von strategischen Überlegungen zur Entwicklung und Positionierung der Gemeinde Niederglatt im regionalen Kontext, ein Nutzungskonzept sowie ein städtebauliches Konzept für das Gebiet Rietlen-Gwyd erarbeitet werden. Das Beurteilungsgremium sowie der Gemeinderat von Niederglatt kamen zu dem Schluss, dass das Projekt des Teams Van der Wetering/Ganz Landschaftsarchitekten die Vorgaben aus dem Studienauftrag sowie die Entwicklungsziele der Gemeinde am besten erfüllt.

Der Gemeinderat Niederglatt schlägt nun vor, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Richtprojekts zu schaffen:

Kommunaler Teil-Richtplan

Im kommunalen Richtplan soll das Gesamtkonzept gemäss Richtprojekt gesichert werden. An den Perimeter angrenzende Gebiete sind soweit zu berücksichtigen, als sie für das Verständnis des Projekts und die Eingliederung in den Kontext nötig sind.

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

In der Bau- und Zonenordnung soll eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Rietlen-Gwyd sowie eine Anpassung der Bauvorschriften festgesetzt werden.

Auf der Grundlage der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung sind private Gestaltungspläne zu erarbeiten.

Gesamtbeurteilung Richtprojekt und Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen

Das Richtprojekt des Teams Van de Wetering/Ganz Landschaftsarchitekten umfasst rund 280 Wohnungen und Gewerbeflächen für rund 200 Arbeitsplätze. Es 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, baulichen Dichten und städtebaulicher Struktur auseinander. Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal ist zudem die siedlungsinterne Freiraumstruktur, die die übergeordneten Erholungsräume miteinander in Beziehung setzt. Weiterhin werden die Verkehrserschliessung des Gebiets und die Stärkung des Bahnhofumfelds thematisiert. Das Richtprojekt funktioniert grundsätzlich mit der bereits vorhandenen Erschliessung. Im Zusammenspiel mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Niederglatt überzeugt das Konzept des Richtprojekts und vermag darzulegen, dass ein überwiegendes Interesse an einer derartigen Entwicklung besteht.

In den nachfolgenden Schritten muss es nun darum gehen diese Überlegungen in grundeigentümerverbindliche Instrumente zu überführen. Das von der Gemeinde Niederglatt vorgeschlagene Vorgehen erscheint zweckmässig. Durch die Anpassung des kommunalen Richtplans kann vor allem unter anderem die angestrebte Freiraumstruktur und Wegführung in einem behördenverbindlichen Instrument festgelegt werden. Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung mit der Festlegung einer

Gestaltungsplanpflicht ist ebenfalls zweckmässig, um die mit der Gestaltungsplanpflicht verbundenen öffentlichen Interessen und die verfolgten Ziele – wie der Lärmschutz – verbindlich festzulegen. Daher sind die entsprechenden Interessen in der Bauordnung klar zu umschreiben. Wir weisen darauf hin, dass – wie bereits im Studienauftragsverfahren – auch in den nachfolgenden Planungen davon auszugehen ist, dass nicht mehr Wohnfläche entstehen darf als mit der derzeit rechtgültigen Bauordnung möglich wäre. Wir empfehlen daher diese Zielsetzung mit der Gestaltungsplanpflicht in der BZO festzulegen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Qualitäten des Richtprojekts, die dazu geführt haben, dass sowohl der Gemeinderat Niederglatt als auch das Beurteilungsgremium des Studienauftragsverfahrens das Projekt zum Siegerprojekt erklärt haben, mit der Umsetzung in planungsrechtliche Grundlagen verbindlich festgelegt werden. Das Richtprojekt ist daher in den Vorschriften der Gestaltungspläne als wegleitend zu erklären. Weiterhin möchten wir an dieser Stelle auf das beigelegte Merkblatt *Gestaltungsplan* verweisen, in dem zahlreiche Hinweise für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen gegeben werden.

Hinweise für die Weiterbearbeitung in Gestaltungsplanverfahren

Verkehr

Es ist darauf zu achten, dass bei jedem Planungsschritt motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr angemessen berücksichtigt werden. Aus verkehrstechnischer Sicht und aus Sicht Eigentümer der Staatsstrassen haben wir folgende Bemerkungen:

- Im Grundsatz kann dem Richtprojekt Rietlen-Gwyd zugestimmt werden.
- Planungen welche das kantonale Wegenetz berühren können zu diesem Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden und entsprechend kann diesbezüglich auch noch keine Zustimmung erteilt werden.
- Im Besonderen betrifft dies die Knoten der Erschliessungsstrassen mit den Staatsstrassen (Zürcher-, Sonnenberg- und Kaiserstuhlstrasse), sowie in der Folge der Mehrbelastung den Knoten Zürcher-/Sonnenbergstrasse selbst.
- Die Gestaltung des Strassenraums Zürcher-, Sonnenberg- und Kaiserstuhlstrasse erfordert die Durchführung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes in enger Abstimmung mit dem Amt für Verkehr. Dabei ist unter anderem die Ausnahmetransportroute vom Typ 2 (Kaiserstuhl-/Grafenschaftstrasse) zu beachten. Wir empfehlen bei der weiteren Planung möglichst frühzeitig das Amt für Verkehr einzubeziehen, da auf der Zürcherstrasse in den nächsten Jahren eine Belagsanierung ansteht.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Gebiet Rietlen-Gwyd befindet sich im Bahnhofsgelände der Gemeinde Niederglatt. Für die Gemeinde Niederglatt wird im regionalen Gesamtverkehrskonzept Flughafenregion (rGVK Flughafen) vom 8. Februar 2011 für den Raum Glattal in den Entwicklungs- und Bahnhofsgeländen ein öV-Anteil von mindestens 46% (im Jahr 2030) als notwendig erachtet, damit das kantonale Modalsplitziel (50% des Verkehrszuwachses soll durch den öV übernommen werden) erreicht werden kann.

Neben Massnahmen auf der Angebotsseite ist dazu laut dem rGVK Flughafen nachfrageseitig die konsequente Anwendung der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ in allen Gemeinden unabdingbar. Für das bahnhofsnahe Gebiet Rietlen-Gwyd bedeutet dies, dass eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel anzustreben ist.

Im Hinblick darauf und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfehlen wir, die Parkierungs-Bestimmungen für das Gebiet Rietlen-Gwyd gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) festzulegen und eine der öV-Erschliessung entsprechende Reduktion der Pflichtparkplätze vorzusehen. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen sind bei Festlegung des Parkplatzbedarfes zu berücksichtigen. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze empfehlen wir zu prüfen, ob eine Pflicht zur Parkplatz-Bewirtschaftung festgelegt werden soll.

Lärmschutz

Der Perimeter ist eingezont und liegt in der Wohnzone W3 und in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Bezüglich Fluglärm sind die Immissionsgrenzwerte der ES II und ES III in der Nacht um 1 bis 2 dB überschritten. Sollte das Gebiet noch nicht als feinerschlossen beurteilt werden, so gelten die Planungswerte. Die Beurteilung der Erschliessung obliegt der Gemeinde.

Bezüglich Strassenlärm liegt der Perimeter im Einflussbereich der Staatsstrassen Sonnenbergstrasse und der Kaiserstuhlstrasse. Gegenüber der Kaiserstuhlstrasse sind die Grenzwerte eingehalten, gegenüber der Sonnenbergstrasse aber überschritten. Mit geeigneten Massnahmen können diese jedoch eingehalten werden. Das Richtprojekt sieht hier einen geschlossenen Gebäuderiegel vor und einen erhöhten Gewerbeanteil. Beide Massnahmen sind zweckmässig.

Die gewählte Gebäudetypologie mit den Hofstrukturen schafft grundsätzlich die Voraussetzungen für ruhige Innenhöfe. Diese entfalten ihre Qualität jedoch nur, wenn die Bodenfläche nicht versiegelt, sondern absorbierend ausgestaltet wird (Begrünung, Rasen, Kies). Dies gilt besonders bei Fluglärm, dessen Immissionen von oben in den Hof gelangen und hier reflektieren und sich verstärken können. Ebenso erhalten diese Innenhöfe nur eine ruhige Aufenthaltsqualität, wenn sie vom motorisierten Verkehr befreit werden. Besucherparkplätze dürfen daher nicht Bestandteil des Hofes sein.

Problematisch im vorliegenden Richtprojekt ist die Parkierung. Sie erfüllt die geforderten hohen Anforderungen bezüglich Lärmschutz nicht. In Wohngebieten entpuppen sich die Tiefgaragenzufahrten immer häufiger als erhebliches Lärmproblem. Gemäss Umweltschutzgesetz sind Einwirkungen die schädlich oder lästig werden könnten frühzeitig zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Vorsorge geht hier über die Einhaltung der Planungswerte hinaus. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sollten daher möglichst kurz sein. Weiter ist die Anzahl der Rampen zu minimieren und die Verbindung der Garagen unterirdisch sicherzustellen. Etappierungsprobleme sind kein Grund für unnötigen Quartierverkehr.

Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Gegen das Richtprojekt Gebiet Rietlen-Gwyd ist aus wasserbaulicher Sicht nichts einzuwenden. Es befinden sich keine öffentlichen Gewässer innerhalb des Planungsperimeters. Die Funktion des Gebiets als Bindeglied zwischen den Grünräumen und der Glatt ist sinnvoll.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und im Bereich des Glattgrundwasserstromes. Die Koten des mittleren Grundwasserspiegels und des Höchstgrundwasserspiegels können der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser; www.maps.zh.ch) entnommen werden. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ (Download www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) beschrieben.

Wasserversorgung

Grundsätzlich ist gegen das Richtprojekt Gebiet Rietlen-Gwyd aus Sicht der Wasserversorgung nichts einzuwenden. Die Erschliessung der Wasserversorgung für dieses Gebiet hat gemäss dem Generellen Wasserversorgungsprojekt 2011 der Gemeinde Niederglatt zu erfolgen.

Siedlungsentwässerung

Die Gemeinde Niederglatt verfügt seit dem 16. Mai 2011 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist für die Entwässerung der Gemeinde massgebend. Gemäss GEP wird das Plangebiet im Mischsystem entwässert.

Im Weiteren ist die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung» (SN 592000, 2012) massgebend.

Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Entlang des Planungsperimeters verlaufen zwei störfallrelevante Verkehrsanlagen: Einerseits die Bahn mit ca. 1.5 Mt/a Gefahrgutäquivalent und andererseits die Durchgangsstrasse „Zürcherstrasse“ mit einem DTV von knapp 10'000 Fz/d. Im Planungsbericht wird nicht darauf eingegangen.

Der engere Planungsperimeter mit den konkret bezeichneten Parzellen überlagert sich allerdings nur am Rande partiell mit den Konsultationsbereichen der störfallrelevanten Anlagen.

Da für den engeren Planungsperimeter die Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist, kann auf dieser nachgelagerten Planungsstufe das Risiko eines Störfalls analysiert und falls notwendig minimiert werden.

Archäologie

Der gesamte Projektperimeter befindet sich in einer Jahrtausende alten Kulturlandschaft mit grossem archäologischem Potential. In den bis heute fundleeren Zonen ist mit zahlreichen, bis anhin noch unbekanntem archäologischen Überresten zu rechnen.

Im Falle der Realisierung von Bauvorhaben ist die Kantonsarchäologie rechtzeitig in die Planungsarbeiten mit einzubeziehen. Die Sicherstellung allfälliger archäologischer Überreste muss gewährleistet sein. Vor den Bauarbeiten sind deshalb zwingend Prospektionen und Sondierungen, gegebenenfalls auch Rettungsgrabungen durchzuführen. Für die Durchführung dieser Arbeiten ist genügend Zeit einzuräumen. Die durch die archäologischen Untersuchungen betroffenen Zonen werden erst nach Abschluss der Arbeiten für die Realisierung eines Bauprojektes freigegeben.

Es bleibt abzuklären, ob § 204 PBG zur Anwendung kommt:

Die Kosten für eine allfällige Feldarbeit und das archivfähige Aufarbeiten der Dokumentation gehen gemäss § 204 PBG zu Lasten der Bauherrschaft. Auf Grund von § 204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbständigen Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont werden. Schutzobjekte sind gemäss § 203 lit. d PBG vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung.

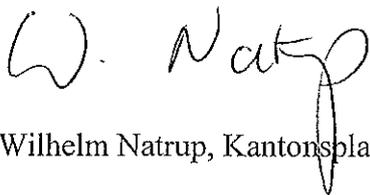
Denkmalpflege

Das Projekt tangiert kein im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte und archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung enthaltenes oder formell geschütztes Objekt.

Wir hoffen, Ihnen bei der Weiterbearbeitung behilflich gewesen zu sein. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Raumentwicklung



Wilhelm Natrup, Kantonsplaner

Beilagen:

- Merkblatt Gestaltungsplan
- überzählige Dossiers zurück

Kopie an:

- VD, AfV
- ARE, A&D
- TBA, FALS
- AWEL