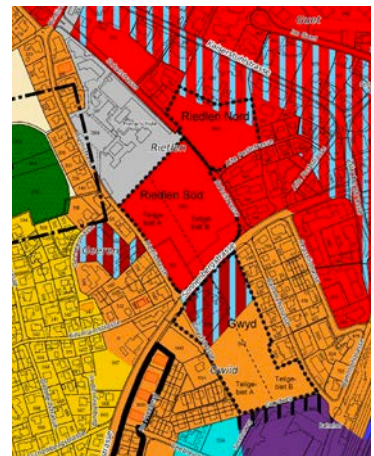




Gemeinde Niederglatt Teilrevision Bau- und Zonenordnung und kommunaler Gesamtplan (Richtplan)

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 8. April 2014



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinderat Niederglatt, Im Eichli, Graftschaftsstrasse 55, 8172 Niederglatt

vertreten durch:

Peter Balsiger, Hochbauvorstand

Bruno Schlatter, Gemeindeschreiber

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Lars Kundert, dipl. Architekt FH, MAS ETH in Raumplanung

Daniel Wetzler, dipl. Ing. Raumplaner HTL

Titelbild

Ausschnitt kommunaler Richtplan (Gesamtplan), 20476_05A_131105_RP.pdf

Ausschnitt Zonenplanentwurf, 20476_05A_131101_ZP_2Rev_Mueller.pdf

Ablage Bilder

20476_13A_131119_PlaBer_Bilder

INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Planungsablauf	7
1.3	Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung	7
1.3.1	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	7
1.3.2	Kantonale Vorprüfung	8
1.4	Inhalte der vorliegenden Planungen	8
1.5	Zielsetzungen der Teilrevision	9
2	Übergeordnete Planung	10
2.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	10
2.2	Kantonaler Richtplan	10
2.2.1	Rechtskräftiger kantonaler Richtplan	10
2.2.2	Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan	10
2.3	Regionaler Richtplan	11
2.4	Region-ROK	12
3	Richtprojekt „Rietlen-Gwyd“	13
3.1	Zielsetzungen und Strategie	13
3.2	Projektbeschrieb	15
3.3	Geschossflächen SIA 416	16
3.4	Überwiegendes öffentliches Interesse	17
4	Kommunaler Richtplan (Gesamtplan)	19
4.1	Rechtskräftiger kommunaler Richtplan (Gesamtplan)	19
4.2	Ergänzung kommunaler Richtplan im Gebiet „Rietlen–Gwyd“	20
4.3	Beurteilung der Änderung des kommunalen Richtplans (Gesamtplan)	22
4.3.1	Übereinstimmung mit über- und nebengeordneten Planungen	22
4.3.2	Auswirkungen auf die Umwelt	22
5	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	23
5.1	Grundsatz	23
5.2	Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan	23
5.3	Motorfahrzeugabstellplätze	23
5.4	Gestaltungsplan (Zustimmung Gemeinderat)	24
5.5	Vorgabe für jedes einzelne Gebiet	24
5.5.1	Vorgabe Gebiet „Rietlen Nord“	25
5.5.2	Vorgabe Gebiet „Rietlen Süd“	25
5.5.3	Vorgabe Gebiet „Gwyd“	25
5.6	Anpassungen im Zonenplan	26



5.7	Beurteilung der Teilrevision	27
5.7.1	Übereinstimmung mit übergeordneter Planung	27
5.7.2	Kapazitätsberechnung	27
5.7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	28
A	Anhang	29
A1	Richtprojekt	29
A2	Vorprüfungsbericht	29
A3	Stellungnahme ARE	29

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Lage	In der Gemeinde Niederglatt befinden sich an zentraler Lage zwei grosse, unüberbaute Gebiete. Nördlich der Sonnenbergstrasse liegt das Gebiet „Rietlen“, welches bis zum Schulhaus Rietlen reicht. Auf der Südseite der Sonnenbergstrasse liegt das Gebiet „Gwyd“, welches sich bis zum Bahnhof Niederglatt erstreckt.
Fluglärm hemmt Überbauung	Auf einem Teil des Gebiets beabsichtigte die Grundeigentümerin eine Überbauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Die Stellungnahme zum entsprechenden Baugesuch durch die Baudirektion im Jahr 2008 hat ergeben, dass dem Bauvorhaben wegen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte aufgrund des Fluglärms in der ersten Nachtstunde (22–23 Uhr) um 2 dB (A) Hindernisse entgegenstehen.
Überwiegendes öffentliches Interesse	Die Gemeinde Niederglatt hat ein überwiegendes Interesse an der Überbauung des Gebiets „Rietlen–Gwyd“. Ziel der Gemeinde ist u.a. die Stärkung des Ortszentrums, die Ergänzung des Versorgungsangebots sowie der haushälterische Umgang mit Bodenressourcen.

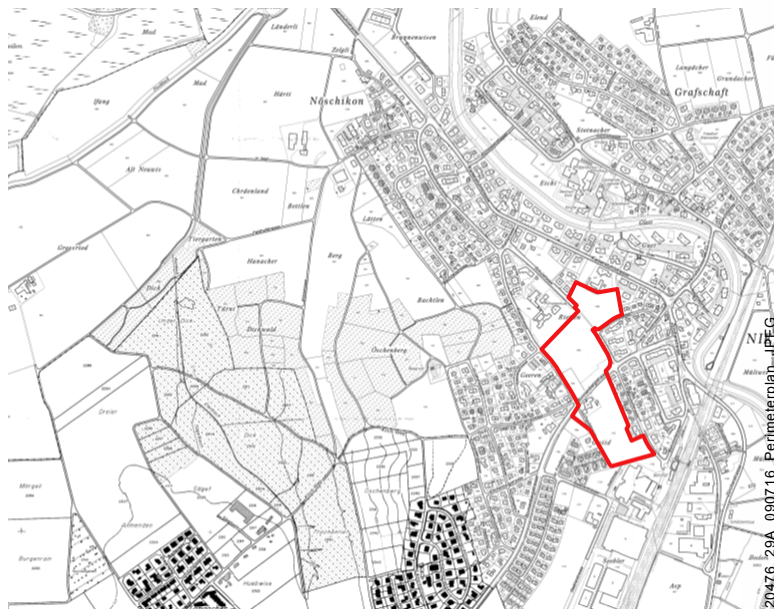


Abb. 1: Situationsplan mit der unüberbauten Bauzone „Rietlen–Gwyd“ an zentraler Lage in Niederglatt

Studienauftrag	Um die Anliegen der Gemeinde zielgerichtet umzusetzen wurde einen Studienauftrag durchgeführt.
----------------	--

- Aufgabestellung** Der Studienauftrag hatte die folgenden 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“.
- Diese Überlegungen sollen aufzeigen, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Überbauung des Gebiets besteht.
- Zum Studienauftrag wurden vier Teams eingeladen.
- Projekt** Das siegreiche Projekt des Planungsteams Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich und Ganz Landschaftsarchitekten, Zürich 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 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.¹
- Richtprojekt** Das erwähnte Projekt dient als Richtprojekt für die nachfolgenden Planungen (siehe Richtprojekt im Anhang A1).
- Auftrag** Der Gemeinderat Niederglatt will 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 stellen, um die bauliche Umsetzung des Richtprojektes zu ermöglichen.
- Planungsinstrumente** Mit den folgenden Planungsinstrumenten erfolgt stufengerecht die planungsrechtliche Umsetzung²:
- Mit der Teilrevision des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) für das Gebiet „Rietlen–Gwyd“ wird die Sicherung des Gesamtkonzepts gemäss Richtprojekt bezweckt.
- Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird die Festsetzung des primären Ziels mittels Gestaltungsplanpflicht für die Grundstücke des festgelegten Perimeters sowie durch Modifikation der Bauvorschriften (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Nutzweise) bewirkt. Dadurch wird grundeigentümerverbindlich sichergestellt, dass zukünftige Bauvorhaben im Sinne des Gesamtkonzepts realisiert werden können ohne bereits heute die konkreten Bebauungen definieren zu müssen.

¹ Quelle: Stellungnahme Amt für Raumentwicklung, 27. Mai 2013

² Quelle: Protokoll Gemeinderat Niederglatt, 25. Februar 2013

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.

1.2 Planungsablauf

Der Planungsablauf für die Festsetzung der Teilrevision des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) und der Bau- und Zonenordnung sieht die folgenden Schritte vor:

Was	Wann
Beschluss Gemeinderat	25. November 2013
Kantonale Vorprüfung (90 Tage)	25. November 2013 bis 24. Februar 2014
Öffentliche Auflage (60 Tage)	10. Januar 2014 bis 10. März 2014
Verabschiedung in Gemeinderat zuhnden Gemeindeversammlung	14. April 2014
Gemeindeversammlung	11. Juni 2014

Tab. Geplanter Ablauf

1.3 Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

1.3.1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Öffentliche Auflage	Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 10. Januar 2014 bis 10. März 2014 auf der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Niederglatt aufgelegt. Zusätzlich wurde die Vorlage auf der Webseite der Gemeinde zum Download freigeschaltet. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 10. Januar 2014 sowohl im Amtsblatt des Kantons Zürich als auch im Zürcher Unterländer.
Einwendungen	Innerhalb der Auflagefrist sind sechs Einwendungen mit 20 unterschiedlichen Anträgen eingegangen. 5 Anträge wurden berücksichtigt. Die Behandlung der ganz, teilweise oder nicht berücksichtigten Einwendungen sind im separaten Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.
Anhörung	Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurde 5 Nachbargemeinden und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) zur Stellungnahme eingeladen. Es wurden keine Vorbehalte angebracht.

1.3.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch die kantonalen
Amtsstellen

Der Gemeinderat hat die Unterlagen der Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Rietlen-Gwyd dem Kanton Zürich (Baudirektion) zur Vorprüfung unterbreitet. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, die Fachstelle Lärmschutz, das Amt für Verkehr sowie Archäologie und Denkmalpflege zu Mitbericht eingeladen. Am 24. Februar 2014 wurde der Vorprüfungsbericht an die Gemeinde Niederglatt zugestellt.

Gesamtbeurteilung

Gemäss Vorprüfungsbericht 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 (ARE) erachtete die Vorlage als genehmigungsfähig.

Im Einzelnen hat das ARE verschiedene Hinweise für die Umsetzung in den nachfolgenden Gestaltungsplänen angebracht (vgl. Anhänge A2 und A3).

1.4 Inhalte der vorliegenden Planungen

Planungsinhalte

Mit der vorliegenden Vorlage werden die folgenden Planungsinhalte revidiert bzw. neu festgesetzt:

- Überarbeitung (Teilrevision) des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) im Bereich „Rietlen-Gwyd“ (Konkretisierung des rechtskräftigen kommunalen Richtplans).
- Überarbeitung (Teilrevision) der Bau- und Zonenordnung mit neuen Vorschriften zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 33.1 bis Art. 33.4 BZO) mitsamt dazugehörige Überarbeitung des Zonenplans (Teilrevision).

Keine Änderung der Systematik

Bei den Änderungen an der Bau- und Zonenordnung handelt es sich um eine Teilrevision. Die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung werden beibehalten.

Die Änderung des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) ist ebenfalls eine Teilrevision. Die Systematik des Richtplans sowohl im Siedlungs- und Landschaftsplan sowie im dazugehörigen Bericht (Richtplan-text) bleibt unverändert.

1.5 Zielsetzungen der Teilrevision

- Ziel gemäss Richtprojekt
- Im Sinne des Richtprojekts standen für die Ausarbeitung der Teilrevision des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) und der BZO die folgenden Zielsetzungen im Vordergrund:
- Erstellung von gestalterisch hochwertigen Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
 - Stärkung des Ortszentrums und der vorhandenen Versorgungseinrichtungen durch moderates Wachstum der Einwohner und Arbeitsplätze;
 - Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots mit neuen Quartiersversorgungseinrichtungen;
 - haushälterischer Umgang mit vorhandenen Bodenressourcen durch Nutzung des baulichen Potenzials innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes;
 - ausgeglichene Bevölkerungszusammensetzung durch differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten;
 - Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräume;
 - Verbesserung der Vernetzung innerhalb der Gemeinde mit engmaschigem Fuss- und Radwegnetz;
 - Erstellung von Neubauten mit hoher Energieeffizienz und niedrigem Ressourcenverbrauch.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Einhaltung übergeordneter Sachpläne und Konzepte

Die Revisionsvorlagen der Bau- und Zonenordnung und des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) entsprechen den übergeordneten Sachplänen und Konzepten des Bundes. Im Vordergrund der Vorlage steht u.a. der haushälterische Umgang mit vorhandenen Bodenressourcen durch Nutzung des baulichen Potenzials innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

2.2 Kantonaler Richtplan

2.2.1 Rechtskräftiger kantonaler Richtplan

Siedlung und Landschaft

Der rechtskräftige kantonale Richtplan macht im Bereich „Rietlen–Gwyd“ zum Thema Siedlung und Landschaft keine konkreten Aussagen:



Abb. 2: Rechtskräftiger kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft³



Abb. 3: Rechtskräftiger kantonaler Richtplan Verkehr⁴

Verkehr

Beim Thema Verkehr sind sowohl die bestehende Hauptverkehrsachse (Kaiserstuhl-/Zürichstrasse) als auch der bestehende Bahnhof Niederglatt eingetragen. Als geplante Anlage ist u.a. die Umfahrung Hori-Neeracherriet eingetragen.

2.2.2 Gesamtüberprüfung kantonalen Richtplan

Antrag Regierungsrat

Der kantonale Richtplan wird zur Zeit als Gesamtes überprüft. Mit Antrag vom 28. März 2012 hat der Regierungsrat die Vorlage an den Kantonsrat überwiesen. Der Kantonsrat muss den Richtplan diskutieren und anschliessend festsetzen. Danach folgt die Genehmigung durch den Bund. Im vorliegenden Entwurf des kantonalen Richtplans sind keine konkreten Einträge verzeichnet, welche dem geplanten Vorhaben Rietlen–Gwyd entgegenstehen würden.

³ Quelle: www.maps.zh.ch, 06.10.2013

⁴ Quelle: www.maps.zh.ch, 06.10.2013

Gesamtüberprüfung



Abb. 4: Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan (Antrag Regierungsrat vom 28. März 2012), www.maps.zh.ch, 06.10.2013

2.3 Regionaler Richtplan

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan konkretisiert die Aussagen des kantonalen Richtplans. Im regionalen Richtplan sind keine Einträge vorhanden, welche der beabsichtigten Entwicklung im Gebiet Rietlen-Gwyd entgegenstehen würden.

Richtplan Siedlung und Landschaft

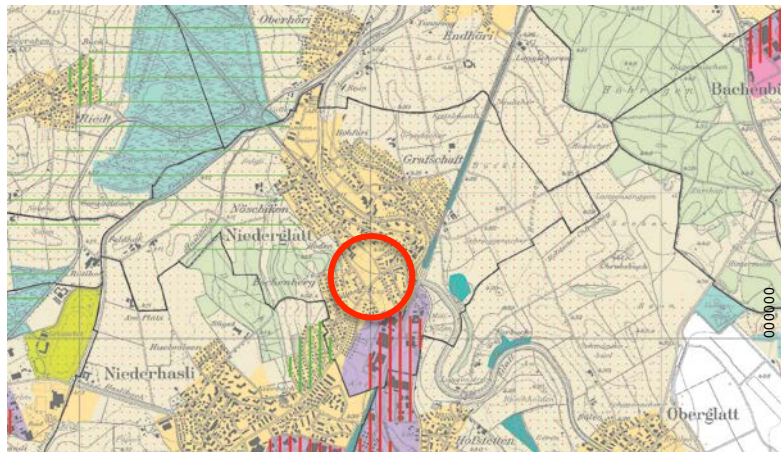


Abb. 5: Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB 2660 / 1997)

2.4 Region-ROK

Dynamischer städtischer Raum Gemäss regionalem Raumordnungskonzept für das Zürcher Unterland gehört Niederglatt zu den dynamischen städtischen Räumen. In den dynamisch städtischen Räumen soll die Region eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme erfahren. Entwicklungspotenziale sollen auch innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen ausgeschöpft werden.

Region-ROK Zürcher Unterland

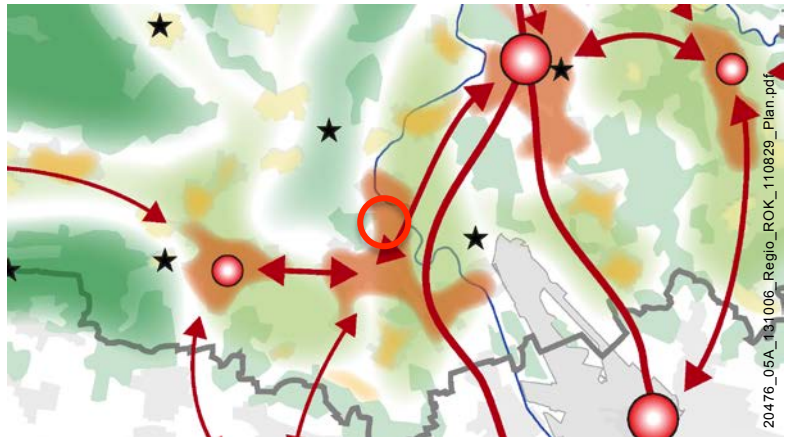


Abb. 6: Regio-ROK (regionales Raumordnungskonzept) Zürcher Unterland⁵

⁵ Stand: Verabschiedet von der Delegiertenversammlung der Regionalplanungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) vom 29.8.2012

3 RICHTPROJEKT „RIETLEN-GWYD“

3.1 Zielsetzungen und Strategie⁶

Studienauftrag	Das vorliegende Richtprojekt wurde im Rahmen des Studienauftrags ermittelt. Die Gemeinde Niederglatt und die beteiligten Grundeigentümer haben vier Planungsteams ⁷ mit der Erarbeitung einer Studie beauftragt.
	Die Beurteilung der Studien wurde von einem Beurteilungsgremium ⁸ vorgenommen. Das Beurteilungsgremium hat der Gemeinde empfohlen, den Vorschlag des Teams Van de Wetering / Ganz Landschaftsarchitekten als Grundlage für die weiteren Planungsschritte zu verwenden.
Grosses Potential des Areal	Das Verfahren des Studienauftrags, basierend auf einer übergeordneten Betrachtung, veranschaulicht das grosse Potenzial des Areal für die gesamte Gemeinde. Niederglatt hat sich als typische suburbane Wohngemeinde entwickelt. Aus der lokalen oder regionalen Situation heraus bestehen bezüglich Nicht-Wohnflächen (Dienstleistung, Gewerbe, öffentliche Nutzungen) vorwiegend lokale Bedürfnisse, wofür der Standort „Rietlen–Gwyd“ eine Eignung aufweist.
Vorwiegend Wohnnutzung	Die Planungsteams des Studienauftrags sind zum Schluss gekommen, dass sich das Gebiet vor allem für Wohnen eignet und haben darum einen Nutzungsmix vorgeschlagen, welcher mehrheitlich Wohnen sowie an geeigneten Lagen gewerbliche Nutzungen vorsieht. Insbesondere entlang der Sonnenbergstrasse und beim Bahnhof sind Gewerbenutzungen städtebaulich sinnvoll und möglich. Der Anteil an

⁶ Quelle: Protokollauszug Sitzung Gemeinderat Niederglatt vom 25. Februar 2013

⁷ Teilnehmende Planungsteams:

- Dürig AG, Zürich / vi.vo. Landschaftsarchitektur, Zürich / Wüest & Partner AG, Zürich
- Hosoya Schäfer Architekten AG, Zürich / Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
- Jauch Zumsteg Pfyl AG, Zürich / antón & ghiggi landschaft architektur, Zürich / Baumann Roserens Architekten, Zürich
- Van de Wetering, Atelier für Städtebau GmbH, Zürich / Ganz Landschaftsarchitekten, Zürich

⁸ Beurteilungsgremium:

- Externe Fachexperten mit Stimmrecht
 - Bertram Ernst, Ernst Niklaus Fausch Architekten
 - Rosemarie Müller-Hotz, Professorin für Städtebau, HSR
 - August Künzel, August Künzel Landschaftsarchitekten
 - Hans Naef, GSP AG
- Sachexperten mit Stimmrecht
 - Peter Balsiger, Hochbauvorstand Gemeinde Niederglatt
 - Dr. Andreas Hauswirth, Mitglied der Konzernleitung Franke
 - Albert Schuppisser, Vertreter Erbgemeinschaft Schuppisser Werner
 - Paul Bollinger, Vertreter der Einfachen Gesellschaft Bollinger/Studer
- Experten mit beratender Stimme / Ersatzmitglieder:
 - Bruno Schlatter, Gemeindeschreiber Niederglatt (Ersatz für Peter Balsiger)
 - Markus Dobnik, Geschäftsleiter Franke Immobilien AG (Ersatz für Dr. Andreas Hauswirth)
 - Nico Schuppisser (Ersatz für Albert Schuppisser)
 - Heinz Pfenninger, Pfenninger Baurecht, oder ein weiteres Familienmitglied Bollinger (Ersatz für Paul Bollinger)
 - Lars Kundert, Planpartner AG
 - Dr. Urs Müller, Müller Ingenieure AG (Gemeindeingenieur/Planer)
 - Barbara Schultz, Gebietsbetreuerin Richt- und Nutzungsplanung, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich

	kommerziellen Flächen (insb. Verkaufsnutzungen) sei jedoch gering zu halten, um die bestehenden Betriebe in der Gemeinde nicht zu stark zu konkurrenzieren.
Siegerprojekt	Das Siegerprojekt des Teams Van de Wetering / Ganz Landschaftsarchitekten weist rund 280 Wohnungen und Gewerbeflächen für 200 Arbeitsplätze auf. Dieser Mix wird vom Beurteilungsgremium wie auch vom Gemeinderat als ausgewogen und angemessen beurteilt.
Zielsetzungen und Strategien	Nachfolgend werden Zielsetzungen und Strategien genannt, welche die Gemeinde Niederglatt mit der Überbauung des Areals verfolgt und einen Beitrag zu einer hohen Lebensqualität in der Gemeinde leisten.
Stärkung des Ortszentrums	Stärkung des Ortszentrums und der vorhandenen Versorgungseinrichtungen durch moderates Wachstum der Einwohner und Arbeitsplätze (Verbesserung Standortprofil). Durch diese Steigerung der ortsansässigen Kaufkraft kann das Weiterbestehen der vorhandenen Versorgungseinrichtungen unterstützt und gesichert werden (ausgeglichene Gemeindeökonomie).
Ergänzung Versorgungsangebot	Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots durch Ermöglichung von neuen Quartiersversorgungseinrichtungen (Nutzung von Synergiepotential).
Haushälterischer Umgang mit Bodenressourcen	Haushälterischer Umgang mit vorhandenen Bodenressourcen durch Nutzung des baulichen Potenzials innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets an zentraler Lage und, damit verbunden, eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen (insbesondere Erschliessungsanlagen und Schulhäuser) und Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens (besserer Modal-Split zugunsten ÖV).
Ausgeglichener Bevölkerungsmix	Die Gemeinde Niederglatt strebt einen ausgeglichenen Bevölkerungsmix an. In der Gemeinde soll es attraktiven Wohnraum für Familien, Singles, Junge und Alte geben. Mit einem differenzierten Wohnungsangebot kann eine breite Bevölkerungsschicht angesprochen werden (ausgeglichene Soziostruktur).
Attraktive Freiräume	Die Gemeinde setzt sich für ergänzende Quartierangebote wie beispielsweise attraktive Freiräume ein.
Fuss- und Radwegnetz	Verbesserung der Vernetzung innerhalb der Gemeinde mit engmaschigem Fuss- und Radwegnetz.
Energieeffizienz	Die Gemeinde unterstützt Neubauten im Bereich Energieeffizienz und Ressourcenverbrauch (Anteil nicht-erneuerbarer Energien), die einen hohen Standard erfüllen.

3.2 Projektbeschreibung⁹

Strukturierung Areal Basierend auf einer sorgfältigen Analyse von Bebauung, Aussenraum, Verkehr, Nutzung und Topographie sieht das Richtprojekt eine vielfältig gestaltete Strukturierung des Areals vor. Diese basiert auf dem Thema des Hofes von seiner ländlichen bis zur eher städtischen Ausprägung. Dieser Entwurf fügt sich gut ein in die konzeptionellen Entwicklungsvorschläge der Gemeinde Niederglatt.

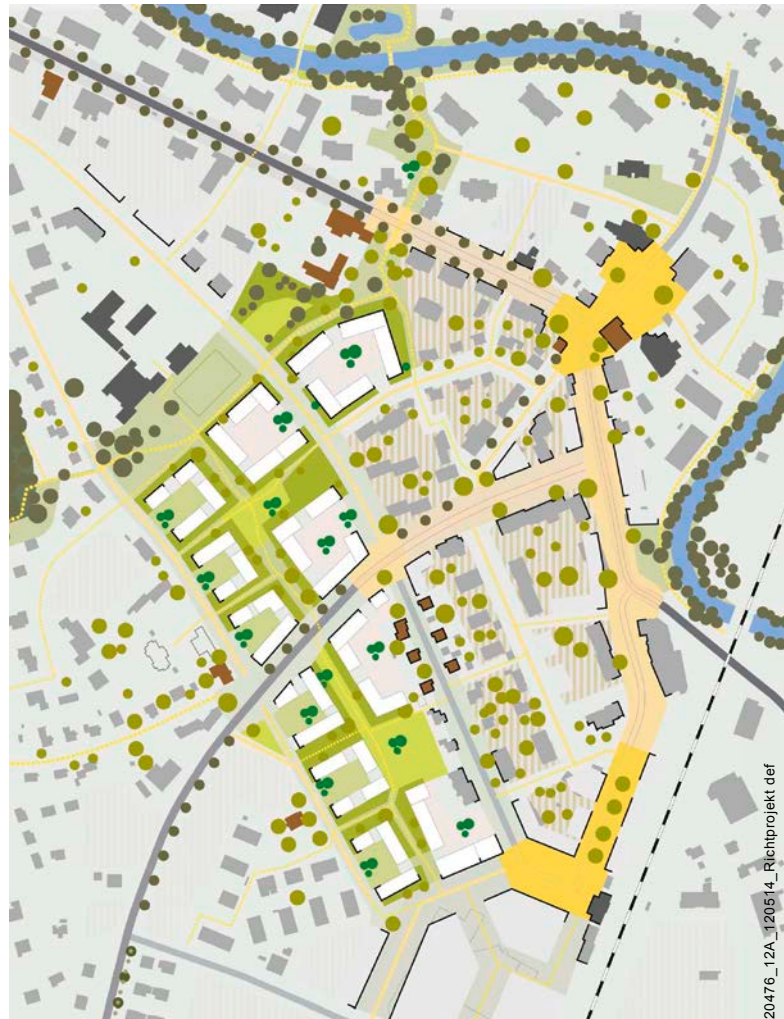


Abb. 7: Richtprojekt, Überarbeitung, Ortsbauliches Konzept, 14.5.2012

Aufwertungsmassnahmen Auf der Ebene der Gemeinde Niederglatt werden folgende Massnahmen empfohlen: Aufwertung der Zentrumsbereiche, insbesondere durch Massnahmen im Strassenraum; bauliche Konzentration im Bahnhofsbereich; strukturierende, gemischt genutzte Bebauung; Stärkung des Gewerbegebietes Seeblerstrasse; Stärkung der ökologi-

⁹ Quelle: Studienauftrag „Rietlen-Gwyd“, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 21. November 2011

schen und landschaftsräumlichen Vernetzung durch Aufwertungsmassnahmen entlang der Glatt und Etablieren einer Grünachse Eschenberg-Schulhaus Rietlen–Glatt–Gemeindezentrum Eichi.

Bebauungsstruktur In diese klug überlegten, konzeptionellen Ansätze wird auf dem eigentlichen Perimeter eine Struktur von Baufeldern eingefügt, welche sich selbstverständlich in die Dorfstruktur einfügt. Die Baufelder bilden zwei Quartiere auf beiden Seiten der Sonnenbergstrasse mit je einem gemeinsamen Aussenraum in der Mitte.

3.3 Geschossflächen SIA 416

Geschossflächen SIA 416 Das Richtprojekt Van de Weetering sieht die folgenden Geschossflächen gemäss SIA 416 vor:

Bezeichnung / Grundstück	Geschossfläche gem. SIA 416 in m ²					
	GF Wohnen			GF Nicht-Wohnen		
	UG	VG	DG	UG	VG	DG
Rietlen Nord						
Kat. Nr. 1064	0	8'200	0	1'000	0	0
Total		8'200			1'000	
Zwischentotal			9'200			
Rietlen Süd						
Kat. Nr. 562	0	1'870	0	400	250	0
Kat. Nr. 1365	0	12'170	0	2'800	3'100	0
Total		14'040			6'550	
Zwischentotal			20'590			
Gwyd						
Kat. Nr. 1506	0	2'180	0	450	100	0
Kat. Nr. 1507	0	8'290	0	2'100	5'440	0
Total		10'470			8'090	
Zwischentotal			18'560			
Gesamttotal			48'350			

Tab. Übersicht Geschossflächen Richtprojekt

3.4 Überwiegendes öffentliches Interesse¹⁰

Richtprojekt Team Van de Wetering	Mit dem Projekt des Teams Van de Wetering konnte ein Bebauungskonzept bzw. Richtprojekt ausgewählt werden, welches in hohem Masse den Zielsetzungen der Gemeinde entspricht. Dabei sind konkret folgende Aspekte zu erwähnen:
Übergeordnete Einbindung	Das Konzept schlägt eine Einbindung des Areals „Rietlen-Gwyd“ in die übergeordnete Grünraum-, Erschliessungs-, Nutzungs- und Entwicklungsstruktur vor: • Stärkung der Grünachse „Wald - Schulhaus Rietlen - Glatt – Eichli“ • Stärkung der Erschliessungsachse Sonnenbergstrasse durch Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen
Neue Durchwegung	Durch die Schaffung eines quartierinternen Fussweges wird eine attraktive neue Durchwegung und damit bessere Vernetzung und Strukturierung des Ortszentrums und verbesserte Anbindung und Aufwertung des Bahnhofes erreicht.
Bindeglied zwischen den Grünachsen	Die vorgeschlagene siedlungsinterne Freiraumstruktur bringt die übergeordneten Erholungsräume mit dem Dreieck Bahnhof-Zentrum-Dorfmitte in Beziehung. Eine Abfolge von Grünräumen bildet eine Verbindung vom Eschenberg über das Schulareal zum Gemeindezentrum und Bahnhof. Das Areal „Rietlen-Gwyd“ dient in diesen Grünachsen als Bindeglied.
Hof als städtebauliche Grundform	Der Entwurf schlägt den Hof als städtebauliche Grundform vor, welche attraktive siedlungsinterne Freiräume ermöglicht.
Bestehende Erschliessung	Durch die Hofstruktur kann das neue Quartier über die bestehende Strasseninfrastruktur erschlossen werden. Lediglich im Gebiet Gwyd ist die Gwydstrasse gemäss rechtskräftigem Quartierplan auf einer Länge von ca. 65 m auszubauen.
Vielfältiges Wohnangebot	Die beiden vorgesehenen Bautypen „Reihenhäuser“ und „Geschossbauten“ ermöglichen ein vielfältiges Wohnangebot (Miete und Eigentum) und tragen zu einem ausgewogenen Bevölkerungsmix bei. Möglich sind Familienwohnungen, Alterswohnungen, Mehrgenerationenwohnungen, Wohnateliers und Wohnen mit Service. Es werden Voraussetzungen für gemeinschaftliche Wohnformen geschaffen, um auf den demografischen Wandel zu reagieren und die damit verbundenen öffentlichen Aufwände für Pflege und Betreuung zu verringern.

¹⁰ Quelle: Protokollauszug Sitzung Gemeinderat Niederglatt vom 25. Februar 2013

Moderates Einwohnerwachstum	Die vorgesehenen rund 280 Wohnungen tragen zu einem moderaten Einwohnerwachstum bei (ca. 700-750). Mit der Steigerung der Einwohnerzahl kann eine Erhöhung der Kaufkraft zur Sicherung der bestehenden und neuen Versorgungseinrichtungen erreicht werden.
Gewerbliche Nutzungen	An den stärker frequentierten Lagen beim Bahnhof Niederglatt und der Kreuzung Sonnenbergstrasse/Bahnhofstrasse/Schulstrasse werden Flächen für gewerbliche Nutzungen angeboten. Damit können Arbeitsplätze geschaffen und die Quartiersversorgung verbessert und ergänzt werden.
Förderung des öffentlichen Verkehrs	Durch die Entwicklung des Gebiets Rietlen-Gwyd findet eine bauliche Konzentration in Bahnhofsnähe statt, mit welcher die Benützung des öffentlichen Verkehrs gefördert wird (innere Verdichtung, haushälterischer Umgang mit dem Boden, besserer Modal-Split zugunsten ÖV/LV).
Energieeffiziente Siedlungen	Es sollen energieeffiziente Siedlungen (mit geringem Anteil an nicht-erneuerbaren Energien) realisiert werden.
Richtprojekt entspricht Zielsetzungen	Das Richtprojekt des Teams Van der Wetering und Ganz Landschaftsarchitekten entspricht im hohen Masse den Zielsetzungen der Gemeinde mit der Einbindung des Areals "Rietlen-Gwyd" in die im Projekt näher ausgeführten übergeordneten Grünraum-, Erschliessungs-, Nutzungs- und Entwicklungsstruktur.

4 KOMMUNALER RICHTPLAN (GESAMTPLAN)

4.1 Rechtskräftiger kommunaler Richtplan (Gesamtplan)

Kommunaler Richtplan Der rechtskräftige kommunale Richtplan der Gemeinde Niederglatt stammt aus dem Jahre 1982 (RRB 2906 / 1982).



Abb. 8: Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB 2906 / 1982)

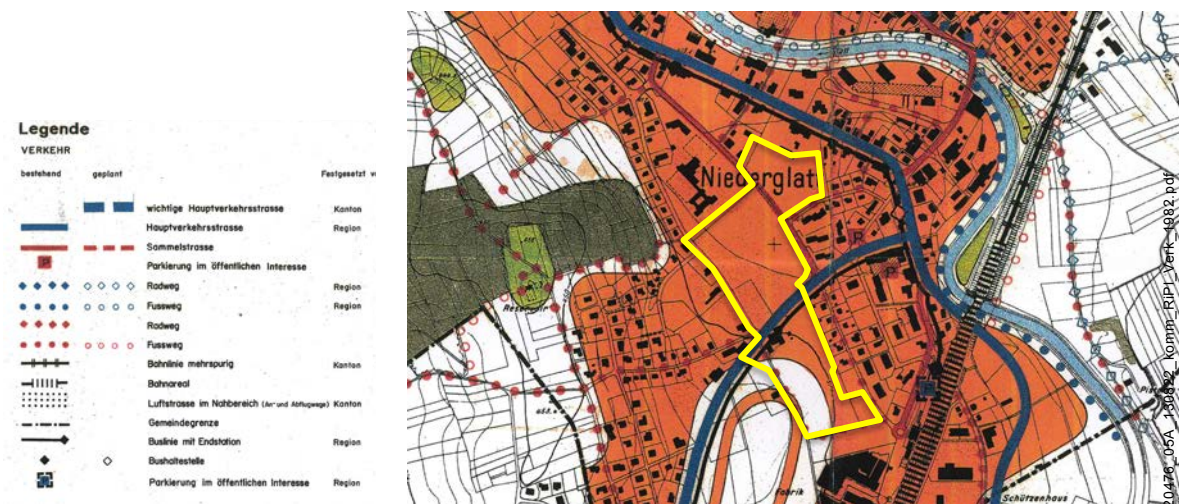


Abb. 9: Kommunaler Richtplan Verkehr (RRB 2906 / 1982)

Das Richtprojekt „Rietlen–Gwyd“ entspricht den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans.

4.2 Ergänzung kommunaler Richtplan im Gebiet „Rietlen–Gwyd“

Ergänzung des kommunalen Richtplans

Die Teilrevision des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) ist eine Konkretisierung für das Gebiet „Rietlen–Gwyd“. Der Bericht zum Gesamtplan (Richtplantext) wird im Kapitel „Wohngebiete“ 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.

Grundelemente des Richtprojekts

Für das Gebiet „Rietlen–Gwyd“ wird 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 Gebäudedisposition sowie des Aussenraumes dargestellt.

- Festlegungen:**
-  Abgrenzung Gebiet "Rietlen–Gwyd"
 -  Platzartige Freiräume
 -  Strassenbegleitende Baumreihen
 -  Halböffentliche Grünfläche mit öffentlicher Fusswegverbindung
 -  Fassung Strassenraum
 -  Räumlicher Akzent
 -  Publikumsorientierte Nutzung im Sockelbereich
- Informationen :**
-  Grünachse
 -  Erholungsraum Glatt
 -  Zone für öffentliche Bauten
 -  Wald
 -  Öffentliche Fusswegverbindung
 -  mögliche Bebauung Richtprojekt



Abb. 10: kommunaler Richtplan (Gesamtplan) im Gebiet „Rietlen–Gwyd“

Grünachse

Die im Plan eingetragene Grünachse vom Wald Eschenberg über das Schulhaus Rietlen zum Erholungsraum Glatt und weiter zum Dorfzentrum Eichi ermöglicht die Vernetzung der übergeordneten Erholungs- und Grünräume.

Die Fusswegverbindung entlang der Grünachse zwischen Rietlen Nord und der Kaiserstuhlstrasse soll erst zusammen mit einer Überbauung auf dem betroffenen Grundstück Kat. Nr. 837 realisiert werden.



Abb. 11: Holzbrücke über die Glatt im Bereich des Dorfzentrums „Eichi“

Eine Bebauung in Rietlen Nord kann grundsätzlich gegen Nordwesten ausgedehnt werden. Der konkrete Bebauungsvorschlag hat die konzeptionelle Vorgabe der Grünachse in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Zentrale Verbindungsachse	Die Gebiete „Rietlen Süd“ und „Gwyd“ werden durch eine zentrale halböffentliche Grünfläche mit öffentlichen Fusswegen untereinander sowie mit dem Bahnhof verbunden. Diese halböffentliche Freiraumstruktur dient als Bindeglied zwischen der Grünachse im Norden und dem Bahnhof. Sie bildet das interne Rückgrat der Siedlung. Sie dient als Begegnungs- und Erholungsort für die Bewohner sowohl der Siedlung als auch der angrenzenden Quartiere. Sowohl im Gebiet „Rietlen Süd“ als auch im Gebiet „Gwyd“ sind an zentraler Lage öffentlich zugängliche Grünfläche vorgesehen.
Öffentliche Fusswegverbindungen	Zusätzlich zum öffentlichen Fussweg entlang der Grünachse und dem Fussweg in der zentralen siedlungsinternen Verbindungsachse stehen verschiedene öffentliche Querverbindungen zur Verfügung, welche die bestehende Siedlungen westlich und östlich des Gebiets direkt miteinander verbinden. Diese Durchwegung des Gebiets in Längs- und Querrichtung ist wichtig für das gesamte Gemeindegebiet.
Aufwertung Achse Sonnenbergstrasse	Mit einer strassenbegleitenden Baumreihe wird die Bedeutsamkeit der Sonnenbergstrasse für das Gemeindegebiet zum Ausdruck gebracht. Die Querung mit der Schul- bzw. Bahnhofstrasse wird als platzartigen Freiraum neu gestaltet. Dieser Freiraum dient als Angelpunkt zwischen der Dorfmitte und den neuen Dorfquartiere Rietlen und Gwyd. Die Gestaltung des Strassenraums erfordert die Durchführung eines

Betriebs- und Gestaltungskonzepts (u.a. bzgl. Anordnung strassenbegleitender Baumreihen, Fassung Strassenraum) in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr¹¹.

Angrenzend an diesen platzartigen Freiraum wird einerseits der Strassenraum durch Fassadenlinien gefasst und andererseits durch einen 6-geschossigen städtebaulichen Akzent der Übergang zum neuen Quartier betont. Sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite der Sonnenbergstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, welche der Quartiersversorgung dienen können.

Reaktion Bahnhofvorplatz	Der Eingang zum neuen Quartier Gwyd wird mit einem 7-geschossigen städtebaulichen Akzent mit publikumsorientierter Sockelnutzung markiert. Dies schafft Voraussetzung für eine gestalterische Aufwertung des Bahnhofvorplatzes.
Platzartige Freiräume	Mit den platzartigen Freiräumen müssen die Verbindungsfunktionen der beiden Staatsstrassen Sonnenbergstrasse und Kaiserstuhlstrasse weiterhin gemäss den kantonalen Vorgaben gewährleistet bleiben. ¹²
Gestaltung der Bauten	Die Qualitätssicherung der Gestaltung erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans. Dafür ist das Richtprojekt in den Vorschriften des Gestaltungsplans als wegleitend zu erklären. Die Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein (im Sinne von § 71 PBG). Weiterführende Bestimmungen sind zu prüfen.

4.3 Beurteilung der Änderung des kommunalen Richtplans (Gesamtplan)

4.3.1 Übereinstimmung mit über- und nebengeordneten Planungen

Keine Widersprüche	Der überarbeitete kommunale Richtplan (Gesamtplan) entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Region. Auch gegenüber den bisherigen Festlegungen im kommunalen Richtplan (Siedlung und Landschaft / Verkehr / Bericht, RRB 2906 / 1982) sind keine Widersprüche feststellbar. Mit der Überbauung „Rietlen–Gwyd“ werden die planerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit einem erheblichen Wachstumspotenzial verbessert.
--------------------	---

4.3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Keine zusätzlichen Auswirkungen	Die Teilrevision des kommunalen Richtplans (Gesamtplan) sieht keine erhöhte Ausnützung gegenüber dem in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Nutzungsmass vor. Die Auswirkungen auf die Umwelt bleiben im Rahmen des bisher zulässigen.
---------------------------------	---

¹¹ Quellen: Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung zum Richtprojekt Rietlen-Gwyd vom 27. Mai 2013 und kantonaler Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2014

¹² Quelle: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2014

5 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

5.1 Grundsatz

Umsetzung Richtprojekt ermöglichen	Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird die Umsetzung der angestrebten Bebauungsform (Richtprojekt) ermöglicht. Grundsätzlich soll die Dichte der Bebauung gegenüber dem heute zulässigen Dichtemass nicht erhöht werden. Dank der Konzentration der Nutzungen können grosszügige Aussenräume realisiert werden.
Verhältnis Richtprojekt zu BZO	Das Richtprojekt hat im Rahmen der BZO wegleitenden Charakter. Verbindlich und somit massgebend ist die Bau- und Zonenordnung.

5.2 Gebiet mit Pflicht zum Gestaltungsplan

Qualitätssicherung	In Art. 33.1 BZO (neuer Artikel) wird in Abs. 1 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.
Lärmschutz	Im Rahmen der Gestaltungspläne sind gemäss kantonaler Vorprüfung die Empfindlichkeitsstufen baubereichsweise nutzungskonform zuzuordnen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe in Empfindlichkeitsstufe ES II, Wohnen und mässig störendes Gewerbe in Empfindlichkeitsstufe ES III).

5.3 Motorfahrzeugabstellplätze

Differenzierte Berechnungsweise	In Art. 33.1, Abs. 4 BZO wird festgelegt, dass anstelle von Art. 40 BZO die kantonale Wegleitung zur Berechnung der Mindestzahl an Motorfahrzeugabstellplätze verwendet werden darf. Diese Wegleitung sieht eine differenzierte Berechnung der Abstellplätze in Abhängigkeit von der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr vor. ¹³
Wegleitung Parkplatz-Bedarf	Im Hinblick auf die kantonalen Modalsplit-Ziele und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen ist die Anwendung der Wegleitung der Baudirektion zu prüfen. Diese Prüfung erfolgt stufengerecht im Rahmen des nachfolgenden Gestaltungsplans.

¹³ Hinweis: Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung zum Richtprojekt „Rietlen-Gwyd“ vom 27. Mai 2013, Seite 3 unten

5.4 Gestaltungsplan (Zustimmung Gemeinderat)

Maximalrahmen der Abweichungen Hält der Gestaltungsplan den Rahmen der Gestaltungsvorgaben (Art. 33.1 bis 33.4 BZO) ein, so wird er durch die Exekutive (Gemeinderat) festgesetzt werden. Widerspricht der Gestaltungsplan diesem Rahmen, so muss er durch die Legislative (Gemeindeversammlung) festgesetzt werden.

5.5 Vorgabe für jedes einzelne Gebiet

Für jedes der drei Gebiete werden die Abweichungen von der Grundordnung bestimmt:

Anrechenbares Untergeschoss	Gemäss der Grundordnung der vier betroffenen Bauzonen (W2 / WG2 / W3 / WG3) ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
Dachgeschoss	Gegenüber der Grundordnung wird die Anzahl Vollgeschosse (je Gebiet individuell) erhöht. Die städtebaulichen Studien haben aufgezeigt, dass auf ein Dachgeschoss generell verzichtet werden kann (siehe Richtprojekt). Dachgeschosse sind keine zulässig. Die gemäss Grundordnung zulässigen Geschossflächen im 1. und 2. anrechenbaren Dachgeschoss werden auf die Geschossflächen im Vollgeschoss umgelegt.
Geschossflächen	Die Geschossflächen in Vollgeschossen werden für jedes Gebiet individuell geregelt (siehe weiter unten). Für Geschossflächen in den anrechenbaren Untergeschossen ist hingegen keine Regelung vorgesehen. Das bedeutet, dass die Regelung für Geschossflächen in den Untergeschossen wie bisher gemäss der Grundordnung angewendet (im Sinne von § 255, Abs. 2 PBG) beziehungsweise nicht angerechnet werden müssen (siehe auch Kapitel 5.7.2 Kapazitätsberechnung).
Gebäudelänge	In allen Gebieten ist die Gebäudelänge, im Gegensatz zur Grundordnung, neu nicht mehr beschränkt. Damit wird auf die längeren Gebäudkörper des Richtprojekts reagiert.
Mehrlängenzuschlag	Der Mehrlängenzuschlag ist neu arealintern frei. Gegen Aussen, das heisst gegenüber Drittgrundstücken, kommt er jedoch weiterhin zur Anwendung.
Gewerbliche Nutzfläche pro Gebäude	Gemäss Art. 16 BZO sind in den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen (W2 / W3) nur zur Hälfte der Gesamtnutzfläche des Gebäudes nichtstörende Betriebe zulässig. Neu sind nichtstörende Betriebe auch konzentriert in einem Gebäude möglich.

Vollgeschosszahl und „Gesamthöhe“	5.5.1 Vorgabe Gebiet „Rietlen Nord“ Im Gebiet „Rietlen Nord“ sind Dachgeschosse nicht mehr zulässig. Die Vollgeschosszahl wird von heute 3 Vollgeschossen (und 2 Dachgeschossen) auf 5 Vollgeschossen (ohne Dachgeschosse) erhöht. Die „Gesamthöhe“¹⁴ entspricht im Wesentlichen dem bisher möglichen Mass.
Geschossfläche	Die Geschossflächen in Vollgeschossen wird auf maximal 8'200 m² beschränkt. Für Arbeitsnutzung erhöht sich das Maximum um 300 m² zulässige Geschossfläche.
Teilgebiete A und B	5.5.2 Vorgabe Gebiet „Rietlen Süd“ Das Gebiet „Rietlen Süd“ wird in ein westliches Teilgebiet A und in ein östliches Teilgebiet B unterteilt. Diese Unterteilung beruht auf dem Richtprojekt, welches als Reaktion auf die bestehende Körnung der angrenzenden Siedlungen pro Teilgebiet verschiedene Gebäudestrukturen aufweist.
Vollgeschosszahl und „Gesamthöhe“	Im Teilgebiet A bleibt die Vollgeschosszahl bei maximal 3 Vollgeschosse (neu jedoch ohne die 2 bisher zulässigen Dachgeschosse). Die „Gesamthöhe“ wird um die zwei (Dach-)geschossen verringert. Im Teilgebiet B erhöht sich die Vollgeschosszahl von heute 3 Vollgeschossen (und 2 Dachgeschossen) auf maximal 5 Vollgeschosse (ohne Dachgeschosse). Die „Gesamthöhe“ entspricht im Wesentlichen dem bisher möglichen Mass. Im Bereich Ecke Schul-/Sonnenbergstrasse ist im kommunalen Richtplan (Gesamtplan) im dazugehörenden Bericht (Richtplantext) ein räumlicher Akzent eingetragen, welcher den Beginn des neuen Quartiers markiert. An dieser Lage sind bis zu 6 Vollgeschosse zulässig.
Geschossfläche	Die Geschossflächen in Vollgeschossen beträgt maximal 17'500 m²; davon sind für Arbeitsnutzungen mindestens 1'100 m² vorzusehen. Mit dieser Mindestfläche für Arbeitsnutzung wird die Förderung der gemäss kommunalen Richtplan (Gesamtplan) vorgesehene publikumsorientierte Nutzung bezweckt¹⁵. Der genaue Zeitpunkt der Realisierung der Arbeitsnutzung in Abhängigkeit mit der Wohnnutzung ist im Rahmen der Gestaltungsplanung festzulegen.
Vollgeschosszahl und „Gesamthöhe“	5.5.3 Vorgabe Gebiet „Gwyd“ Im Gebiet „Gwyd“ weist das Richtprojekt ebenfalls zwei Teilgebiete mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen auf. In Teilgebiet A erhöht

¹⁴ Hinweis: Die „Gesamthöhe“ entspricht im Wesentlichen der Gebäudehöhe inklusive der Firsthöhe.

¹⁵ Hinweis: Die Fläche von 1'100 m² entspricht Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes mit publikumsorientierter Nutzung gemäss kommunalen Richtplan.

sich die maximal zulässige Geschosszahl von heute 2 Vollgeschossen (und 2 Dachgeschossen) auf 3 Vollgeschossen (ohne Dachgeschossen). Die „Gesamthöhe“ wird um ein Geschoss verringert.

In Teilgebiet B wird die Geschosszahl von heute 2 Vollgeschossen (und 2 Dachgeschossen) auf maximal 4 Vollgeschossen (ohne Dachgeschossen) erhöht. Die „Gesamthöhe“ entspricht im Wesentlichen dem bisher möglichen Mass.

Gegen den Bahnhof hin ist im kommunalen Richtplan (Gesamtplan) ein städtebaulichen Akzent eingetragen. An dieser Lage sind bis zu 7 Vollgeschosse zulässig.

Geschossfläche Die Geschossflächen in Vollgeschossen beträgt maximal 15'500 m²; davon sind für Arbeitsnutzungen mindestens 2'500 m² vorzusehen¹⁶. Der genaue Zeitpunkt der Realisierung der Arbeitsnutzung in Abhängigkeit mit der Wohnnutzung ist wiederum im Rahmen der Gestaltungsplanung festzulegen.

5.6 Anpassungen im Zonenplan

Gebiete mit Pflicht zu Gestaltungsplan Im Zonenplan sind neu die Gebiete mit Pflicht zu Gestaltungsplan eingetragen. Zusätzlich sind die Bezeichnungen der drei Gebiete mitsamt den Teilgebieten A und B verzeichnet.



Abb. 12: Zonenplan heute

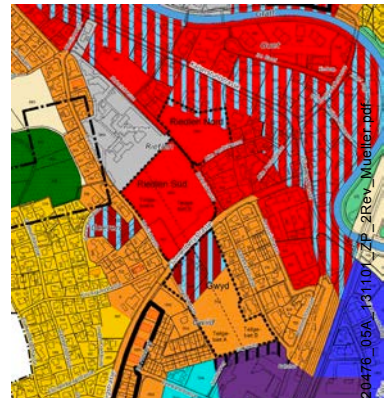


Abb. 13: Revisionsvorschlag

¹⁶ Hinweis: Die Fläche von 2'500 m² entspricht Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der zwei Gebäude mit publikumsorientierter Nutzung gemäss kommunalen Richtplan.

5.7 Beurteilung der Teilrevision

5.7.1 Übereinstimmung mit übergeordneter Planung

Stimmt mit übergeordneten Planungen überein

Die Revisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Region.

Mit der zukünftigen Überbauung „Rietlen–Gwyd“ innerhalb des Siedlungsgebietes sowie mit der Möglichkeit zur Reduktion von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden die planerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit einem erheblichen Wachstumspotenzial verbessert.

5.7.2 Kapazitätsberechnung

Kapazität rechtskräftige BZO

Die Kapazitätsberechnung in Voll- und Dachgeschosse für die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung im Gebiet Rietlen–Gwyd ergibt:

Bezeichnung / Grundstück	Bauzone	AZ Wohnen/ Arbeiten	Fläche in m ²	VG ¹⁷	Geschossfläche i.S. von § 255 PBG ¹⁸ in m ²		
					Wohnen	Arbeiten	Total
Rietlen Nord							
Kat. Nr. 1064	W3	60%	8'434	3	6'578	-	6'578
Kat. Nr. 1064	WG3	60% / 70%	2'121	3	1'654	277	1'931
Total			10'555	3	8'232	277	8'509
Rietlen Süd							
Kat. Nr. 562	W3	60%	2'439	3	1'902	-	1'902
Kat. Nr. 1365	W3	60%	20'004	3	15'603	-	15'603
Total			22'443	3	17'505	-	17'505
Gwyd							
Kat. Nr. 1506	WG2	45% / 54%	3'641	2	2'376	475	2'851
Kat. Nr. 1506	W2	45%	799	2	521	-	521
Kat. Nr. 1507	WG2	45% / 54%	4'172	2	2'722	544	3'266
Kat. Nr. 1507	W2	45%	13'606	2	8'878	-	8'878
Total			22'218	2	14'497	1'019	15'516
Gesamttotal			55'216		40'234	1'296	41'530

Tab. Übersicht Kapazität Geschossfläche

Kapazität Revisionsvorlage

Für das Gebiet „Rietlen Nord“ ist in Vollgeschossen (Dachgeschosse sind nicht zulässig) 8'500 m² Geschossfläche, für das Gebiet „Rietlen

¹⁷ Hinweis: VG = Anzahl Vollgeschosse

¹⁸ Annahme:

1. Dachgeschoss weist 60%, das 2. Dachgeschoss 30% eines Vollgeschosses auf.

Süd“ 17'500 m² Geschossfläche und für das Gebiet „Gwyd“ 15'500 m² Geschossfläche zulässig. Dies ergibt ein Gesamttotal von 41'500 m² Geschossfläche.

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bleibt die Kapazität der Bauzone unverändert.

Vergleich Geschossfläche Das Richtprojekt entspricht den Vorgaben bezüglich Geschossflächen:

Bezeichnung	Geschossfläche i.S. von § 255 PBG in m ²					
	Revisionsvorlage			Richtprojekt		
	Wohnen	Arbeiten	Total	Wohnen	Arbeiten	Total
Rietlen Nord	8'200	300	8'500	7'380	-	7'380
Rietlen Süd	16'400	1'100	17'500	12'636	3'082	15'718
Gwyd	13'000	2'500	15'500	9'423	5'097	14'520
Gesamttotal	37'600	3'900	41'500	29'439	8'179	37'618

Tab. Übersicht Vergleich Geschossfläche

Gewerbeanteil Das Gebiet „Rietlen Süd“ weist im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung einen Gewerbeanteil von mindestens 6%, das Gebiet „Gwyd“ von mindestens 16% auf. Diese Gewerbeflächen entsprechen Erd- und 1. Obergeschoss der drei Bauten, welche im Richtplan als Bauten mit publikumsorientierten Nutzung bezeichnet sind¹⁹

5.7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Keine Mehrbelastung Die Teilrevision weist gegenüber der Regelbauweise keine höhere Dichte auf und führt daher nicht zu einer relevanten Mehrbelastung der Umwelt. Mit der Überbauung „Rietlen–Gwyd“ innerhalb des Siedlungsgebietes wird der haushälterische Umgang mit dem Boden gefördert. Dank der Möglichkeit der Reduktion an Abstellplätze für Motorfahrzeuge könnte gegenüber der Regelbauweise eine Verringerte der Umweltbelastung resultieren.

¹⁹ Hinweis: vgl. Abbildung „Festlegungen für das Gebiet „Rietlen–Gwyd“ im Bericht (Richtplantext) zum kommunalen Richtplan (Gesamtplan)“.

A ANHANG

A1 Richtprojekt

Richtprojekt „Rietlen–Gwyd“ (Verkleinerung auf A3, 5 Seiten), dat. 14. Mai 2012 (20476_12A_120514_Richtprojekt def)

A2 Vorprüfungsbericht

Baudirektion Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, „Niederglatt. Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Rietlen-Gwyd – Vorprüfung“, dat. 24. Februar 2014 (20476_05A_140224_kant-VP.pdf)

A3 Stellungnahme ARE

Baudirektion Zürich, Amt für Raumentwicklung, „Niederglatt. Richtprojekt Rietlen-Gwyd und Vorschläge für das weitere Vorgehen – Stellungnahmen“, dat. 27. Mai 2013 (20476_05A_130618_StellARE.pdf)