



Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Darko Milosavljevic
Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48
darko.milosavljevic@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 15-1020

28. SEP. 2015

Stadt Dübendorf – Privater Gestaltungsplan "Areal Hoffnig", Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. Juni 2015 hat uns die Stadt Dübendorf den privaten Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“ zur Vorprüfung unterbreitet. Gerne nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“ erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf in der Zentrumszone Z4 und umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 17396. Er wird im Süden durch die Zürichstrasse und im Osten durch die Strasse „Am Stadtrand“ begrenzt. Westlich grenzt der Bahnhof Stettbach an den Perimeter.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Perimeter im Siedlungsgebiet innerhalb eines Zentrumsgebietes. Westlich des Perimeters verläuft eine mehrspurige Bahnlinie und südlich die Gattalbahn. Den nördlichen Abschluss bildet der Korridor einer Höchstspannungsleitung. Westlich verläuft eine Erdgastransportleitung.

Ergänzend dazu wird im regionalen Richtplan die Zürichstrasse als Staatsstrasse, entlang welcher eine Buslinie sowie ein geplanter Radweg verlaufen, festgesetzt. Entlang dem westlich angrenzenden Sagentobelbachweg sowie Chästrägerweg verlaufen ein Rad- sowie ein Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag.

Die Vorlage, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Vorschriften sowie dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV haben wird dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), der Fachstelle Lärmschutz (TBA-FALS) sowie dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zur Stellungnahme unterbreitet. Deren Mitberichte sind in den Vorprüfungsbericht eingeflossen.

Gesamtbeurteilung

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Areal Hoffnig“ soll an gut erschlossener Lage eine besonders gute sowie nachhaltige Überbauung mit den Nutzweisen Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen ermöglicht werden. Die Überbauung soll als Auftakt zum Quartier Hochbord attraktive Freiräume aufweisen.

Im zugehörigen Situationsplan werden zwei Baufelder ausgewiesen. Das Baufeld A liegt an der Zürichstrasse sowie gegenüber dem Bahnhof Stettbach und besitzt an der Ecke Zürichstrasse – „Am Stadtrand“ eine Ecke mit Anbaupflicht. Das nördlich davon liegende Baufeld B besitzt aufgrund der städtebaulich zurückversetzten Lage einen eher privaten Charakter. Im Gegensatz zum Baufeld A weist das Baufeld B zudem private Freiräume auf, die einerseits als nach Norden offener Innenhof und andererseits entlang dem Chästrangenweg als Vorbereiche ausgebildet sind. Entlang der südlichen Mantellinie des Baufeldes B sowie der westlichen und nördlichen Mantellinie des Baufeldes A sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Entsprechend wird in diesem Bereich der Aussenraum als öffentlicher Platz festgesetzt, mit einer, zwischen den beiden Baufeldern führenden, öffentlichen Fusswegverbindung. Entlang der Strasse „Am Stadtrand“ dient der Aussenraum als Mischverkehrsfläche. Die Anlieferung für beide Gebäude ist jeweils entlang der Strasse „Am Stadtrand“ vorgesehen. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt ab der Zürichstrasse bzw. Hochbordstrasse über eine bereits bestehende Tiefgaragenzufahrt.

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem Studienauftrag und weist ein städtebaulich sowie architektonisch hohes Potential auf. Aus raumplanerischer Sicht leistet er einen wichtigen Beitrag zur inneren Verdichtung an verkehrstechnisch zentraler Lage in einem Zentrumsgebiet. Bezüglich der Baumassenziffer (BMZ) sowie der Verteilung der Nutzweise weicht der Gestaltungsplan von der momentan zur Vorprüfung vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Hochbord sowie der BZO der Stadt Dübendorf ab. Die Abweichungen bezüglich der BMZ sind aus raumplanerischer sowie städtebaulicher Sicht angemessen.

Damit der Gestaltungsplan gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erachtet wird, sind noch verschiedene Punkte betreffend dem Lärmschutz, dem Verkehr, den Altlasten, dem Naturschutz sowie der Nutzweise bzw. der Definition des Wohnanteils zu überarbeiten.

Zur Vorlage im Einzelnen

In Zusammenhang mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung Hochbord

Gemäss der momentan zur Vorprüfung vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Hochbord soll im betroffenen Gebiet ein Wohnanteil beim Baufeld A von mindestens 0% bis maximal 40% und beim Baufeld B von mindestens 40% bis maximal 80% festgelegt werden. Im Gegensatz dazu soll gemäss dem Gestaltungsplan das Baufeld A einen Wohnanteil von mindestens 20% bis maximal 70% und das Baufeld B von mindestens 40% bis maximal 90% aufweisen. Kann die Abweichung mit 10% in Bezug zum maximalen Wert beim Baufeld B noch als angemessen betrachtet werden, so ist die Abweichung beim Baufeld A mit 20% in Bezug zum minimalen und 30% in Bezug zum maximalen Wert als zu hoch anzusehen. Der mögliche Wohnanteil wird fast verdoppelt. Die Begründung, dass es dabei um ein Sicherheitsbedürfnis geht, ist aus raumplanerischer sowie städtebaulicher Sicht ungenügend. Ein so hoher Wohnanteil an diesem zentralen Ort, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Stettbach, ist nicht zweckmässig. Ein Dienstleistungsbetrieb, wie z.B. ein Bürogebäude oder eine Hotelnutzung, mit einem Wohnanteil von maximal 40%, wie es in der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung gefordert wird, wäre hingegen zweckmässig. Vor allem in Anbetracht der Tatsache, dass in unmittelbarer Nähe ein Kultur- und Kongressgebäude mit einer erwarteten, jährlichen Besucherzahl von ca. 150'000 Personen erbaut wird, wäre eine Hotelnutzung im Baufeld A städtebaulich sinnvoll.

Gemäss § 51 Abs. 1 PBG sind Zentrumszonen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Die bisherige Praxis der Baudirektion definierte das Verhältnis von Wohnen zu den restlichen Nutzweisen mit einem maximalen Wohnanteil von 60%. Aus Sicht des PBG ist der somit im vorliegenden Gestaltungsplan definierte Wohnanteil nicht rechtmässig. Die bisherige Auslegung der Stadt Dübendorf, wie sie auf Seite 8 des Erläuternden Berichtes nach Art. 47 RPV erwähnt wird, wonach ein Wohnanteil in der Zentrumszone Z4 von bis zu 100% möglich ist, ist somit gemäss PBG ebenfalls nicht rechtmässig.

Dem vorliegenden Gestaltungsplan kann in Bezug zur Nutzung des Baufeldes A mit folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- 1 Der maximale Wohnanteil innerhalb des Perimeters ist auf 60% zu beschränken. Die Verteilung dieses Wohnanteils auf die beiden Baufelder kann frei definiert werden.
- 2 Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 ist auf Seite 8 die Auslegung betreffend der Nutzweisen in der Zentrumszone Z4 gemäss den oben aufgeführten Erwägungen anzupassen.

Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet liegt in einer Zentrumszone von Dübendorf und der Perimeter grenzt im Süden an die regionale Verbindungsstrasse 740/Zürichstrasse. Im Westen entlang des Chästrägerwegs führt die regionale Veloroute Nr. 45. Die Verkehrserschliessung des Gebiets „Areal Hoffnig“ ist rückwärtig über das Gemeindestrassennetz bzw. der Helšana-Tiefgarage vorgesehen. Das Areal liegt zudem im Perimeter des rechtskräftigen Quartierplans Hochbord BDV Nr. 04/2012.

Die im Anhang 3 aufgeführte Knotenbelastung des Referenzzustandes übersteigt die Belastung welche dem Quartierplan Hochbord zu Grunde gelegt wurde. Die Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz (Knoten Sonnentäl- und Überlandstrasse) sind aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Da die prognostizierte Belastung des Strassennetzes höher ist als im Quartierplan Hochbord angenommen, stellt sich die Frage ob die Nutzung im Rahmen des Vorgesehenen erfolgen kann. Der Einfluss des vom „Areal Hoffnig“ verursachten Mehrverkehrs auf das übergeordnete Strassennetz ist plausibel nachzuweisen. Diesbezüglich ist mit der Abt. Infrastrukturplanung, Entwicklungsingenieur Urs Günter (urs.guenter@vd.zh.ch; Tel. 043 259 54 16) Kontakt aufzunehmen.

Die Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans „Areal Hoffnig“ kann aus den genannten Gründen nicht abschliessend beurteilt werden. Es wird beantragt, die entsprechenden Berechnungen zu einer zweiten Vorprüfung nachzureichen.

Lärmschutz

Der vorliegende ergänzende Gestaltungsplan liegt im Gebiet Hochbord. Der Perimeter ist eingezont, aber noch nicht erschlossen. Gemäss Art. 30 LSV kommen die Planungswerte der ES III zur Anwendung.



Die Abgrenzung zwischen Wohnen und Hotelnutzung führt aufgrund der verschiedenen neuen Formen von Hotels zu Problemen. Umso wichtiger ist eine klare Vorgabe bereits im Gestaltungsplan. Art. 11 ist deshalb wie folgt zu ergänzen:

„Lärmempfindliche Betriebsräume und Hotelzimmer für kurzfristige Aufenthalte von maximal zwei Wochen sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter ohne weitere Einschränkungen hinsichtlich des Lärmschutzes zugelassen, sofern sie eine kontrollierte Belüftung aufweisen. Hotels zeichnen sich durch eine klassische Hotelinfrastruktur aus (Empfangsbereich mit Rezeption, Frühstücksraum usw.). Hotelzimmer verfügen über keine fest installierte Kochgelegenheit.“

Das Referenzprojekt sieht im Baufeld A auf einem Sockel vier fünfgeschossige Wohntürme vor. Die Wohntürme sind teilweise mit Balkonen miteinander verbunden. Das Referenzprojekt ist nur genehmigungsfähig, wenn die Fassade zur Zürichstrasse geschlossen ausgeführt wird (d.h. z.B. schalldichte Verglasung der Balkone zur Zürichstrasse). Eine entsprechende Bestimmung ist in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen. Durch die geschlossene Fassade zur Zürichstrasse entsteht zwischen den beiden südlichen Wohntürmen im Baufeld A eine „atriumähnliche“ Situation. Der Innenhof muss gegen Norden hin offen bleiben, damit ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet werden kann. Betrachtet man den Innenhof hingegen als „klassisches“ Atrium, so wäre das Referenzprojekt nicht genehmigungsfähig, weil die Dimensionierung des Innenhofes (Referenzprojekt: 6.7 m x 16.8 m) nicht den Atriumsvorgaben (Belüftung) der Fachstelle Lärmschutz entspricht (Atrium über 5 Geschosse: mind. 9.3 m Breite, mind. 87 m² Grundfläche).

Die Beurteilung, inwiefern mit den atriumähnlichen Innenhofbereichen eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist, obliegt nicht der Fachstelle Lärmschutz.

Dem vorliegenden Gestaltungsplan kann aus Sicht des Lärmschutzes mit folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- 1 Art. 11 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften zur Hotelnutzung ist im Sinne der Erwägungen zu präzisieren und zu ergänzen.
- 2 Die Gestaltungsplanvorschriften sind mit einer Bestimmung zu ergänzen, wonach im Baufeld A die Fassade zur Zürichstrasse geschlossen auszuführen ist.
- 3 Die Beurteilung des Referenzprojekts im Lärmgutachten (Punkt 4.1) ist gemäss den Erwägungen zu korrigieren.

Altlasten

Am südwestlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters ist auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 17396 und 17437 der Standort Nr. 0191/I.N003-002 im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Grund des Eintrags ist ein ehemaliges Spritzwerk, das von 1964 bis 1986 auf der damaligen Liegenschaft Zürichstrasse 140 betrieben wurde. Der vom Spritzwerk genutzte Teil der Liegenschaft wurde von der Baudirektion im Juni 2009 gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV) in den KbS eingetragen. Im Zusammenhang mit dem Projekt der Glattalbahn wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Verunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) im Grundwasserabstrombereich wurde der belastete Standort gestützt auf Art. 9 Abs. 2 Bst. b AltIV als sanierungsbedürftig beurteilt.



Auf dem östlichen Teil des belasteten Standorts im Perimeter des privaten Gestaltungsplans Areal Hoffnig wurden vom Immobilienamt des Kantons Zürich im Frühjahr 2010 Altlasten-Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Das Grundwasser ist im Bereich des belasteten Standorts geringmächtig und wird im näheren und weiteren Abstrombereich nicht als Trinkwasser genutzt. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse und die Gefährdungsabschätzung verzichtete das AWEL gestützt auf Art. 15 Abs. 2 AltIV auf dem östlichen Teil des Standorts auf die Anordnung von Sanierungsmassnahmen, verlangte jedoch bis ins Frühjahr 2016 eine regelmässige Beprobung des Grundwassers. Bei Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17396 wird die Altlastensituation zu berücksichtigen sein. Die Grundeigentümerin, Stadt Dübendorf vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung, wurde vom AWEL stets über die Altlastensituation informiert. Trotzdem wird in den vorliegenden Unterlagen zum „Privaten Gestaltungsplan Areal Hoffnig, Dübendorf, der Ernst Basler + Partner, Stand 20.05.2015, der mit Abfällen belastete Standort nicht behandelt.

Bei Bauvorhaben auf einem belasteten Standort ist Art. 3 AltIV einzuhalten. Gemäss Art. 3 AltIV dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie entweder nicht sanierungsbedürftig sind, durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig werden, eine spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert oder der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird. Damit der Gestaltungsplan in altlastenrechtliche Hinsicht beurteilt werden kann, sind die Unterlagen mit einem entsprechenden Kapitel zu Ergänzen.

Dem vorliegenden Gestaltungsplan kann aus Sicht der Altlasten mit folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- 1 Die Unterlagen sind in altlastenrechtlicher Hinsicht zu ergänzen.

Naturschutz

Es wird begrüsst, dass die Dachflächen begrünt werden. Bei der Begrünung sollen ausschliesslich einheimische, regionaltypische Arten verwendet werden. Dies soll in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen werden. Der private Gestaltungsplan ist unter Berücksichtigung der folgenden Anträge/Auflagen bewilligungsfähig:

- 1 In den Gestaltungsplanvorschriften ist Art. 7 Abs. 2 (Gestaltung) wie folgt zu ergänzen: „Für die Begrünung sind einheimische, regionaltypische Arten zu verwenden.“

Empfehlungen / Bemerkungen

- 1 Frei- und Grünflächen in Siedlungsräumen sind Bereiche mit einer wichtigen Funktion für die Naherholung. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum steigt auch der Bedarf an Erholungsräumen. Werden nicht genügend Freiflächen geschaffen, die gerne durch Erholungssuchende genutzt werden, erhöht sich der Nutzungsdruck auf bestehende Naherholungsgebiete. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere das Gebiet "Allmend Stettbach" nordwestlich des Gestaltungsplanperimeters, welches auch ein kommunales Naturschutzgebiet umfasst. Im Gestaltungsplanperimeter sollen daher attraktive Freiräume sichergestellt werden. Die Freiräume sollen naturnah gestaltet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität für den Menschen aufweisen, damit sie als Erholungsraum gerne genutzt werden.



- 2 Bei der vorgesehenen Umgebungsbepflanzung soll auf Arten der Schwarzen Liste und der Watch-Liste (Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen [SKEW]: Schwarze Liste und Watch-List, www.infoflora.ch) verzichtet werden. Es wird zudem empfohlen, einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Zu den Vorschriften

Art. 6, Nutzweisen, sowie Art. 11 Abs. 2, Empfindlichkeitsstufe / Lärmschutz

Im Art. 11 Abs. 2 werden Hotelzimmer erwähnt. Diese Erwähnung suggeriert, dass eine Hotelnutzung vorgesehen ist, die aber im Art. 6 nirgends erwähnt wird. Sollte ein Hotel als Nutzung vorgesehen werden, so ist diese Nutzung zwingend in Art. 6 zu nennen. § 83 Abs. 1 PBG fordert, dass mit Gestaltungsplänen Nutzweisen bindend festgelegt werden.

- 1 Falls eine Hotelnutzung vorgesehen ist, so ist sie in Art.6 der Vorschriften zu erwähnen.

Zum Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV

Im Kapitel 1.3 „Bisheriger Prozess und Bearbeitung“ auf Seite 3 des Erläuternden Berichtes nach Art. 47 RPV wird erwähnt, dass der Gestaltungsplan mit den zuständigen kantonalen Stellen abgestimmt wurde. Aus Gründen der Transparenz sind die involvierten kantonalen Stellen namentlich zu nennen.

- 1 Die im bisherigen Prozess involvierten kantonalen Stellen sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 namentlich zu nennen.

Zu den Unterlagen

Die Vorschriften, der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV sowie der Situationsplan sind für die Genehmigung aus Gründen der Übersicht sowie des schnelleren Zugriffs als separate Dokumente einzureichen und nicht, wie in der zur Vorprüfung eingereichten Dokumentation, zusammengebunden.

Weitere Hinweise

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

An der nördlichen Begrenzung der Bauparzelle verläuft eine Hochspannungs-Freileitung der EWZ. Von dieser geht nichtionisierende Strahlung aus, welche mit zunehmender Entfernung zur Leitung rasch abnimmt. Neue Leitungen müssen zwei Grenzwerten genügen: Der Immissionsgrenzwert von 100 Mikrottesla muss überall eingehalten werden, wo sich Personen regulär aufhalten können. Dies ist bei bestehenden Freileitungen generell der Fall. Der strengere Anlagengrenzwert von 1 Mikrottesla muss an allen Orten mit Empfindlicher Nutzung (OMEN), wie zum Beispiel Wohnräumen, eingehalten werden. Wenn hingegen, wie in diesem Fall, eine Leitung Bauland durchquert, welches bereits vor dem Inkrafttreten der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, 814.710) als solches ausgewiesen war, muss der Anlagegrenzwert nicht eingehalten werden.

Hier darf mit einem gewissen Sicherheitsabstand zur Leitung frei nach den allgemeinen Regeln des Baurechts gebaut werden. Trotzdem ist es sinnvoll, sich beim Leitungsbesitzer (EWZ) über das Ausmass des sogenannten „NIS-Korridors“, also den Bereich um die Leitung herum, in dem der Anlagegrenzwert überschritten ist, zu informieren. Es wird empfoh-

len, innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf OMEN-Bauten zu verzichten und dort möglichst nur technische Räume wie Abstellräume oder Garagen einzurichten.

Wir empfehlen daher, von den EWZ eine Modellierung des relevanten Leitungsabschnittes anzufordern, den resultierenden NIS-Korridor in die Baupläne einzuzeichnen und innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf OMEN-Bauten zu verzichten.

In jedem Fall ist das Bauvorhaben zwingend der Leitungsbesitzerin zu melden.

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im westlichen Randgebiet der Grundwasserströme von Dübendorf und Fällanden und im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich auf web.maps.zh.ch).

Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Juni 2003 verwiesen (Download: www.awel.zh.ch → Wasser & Gewässer → Bewilligungen → Bauen im Grundwasser).

Siedlungsentwässerung

Die Stadt Dübendorf verfügt seit dem 3. März 2010 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist grundsätzlich für die Entwässerung der Stadt massgebend. Gemäss GEP wird das Gestaltungsplangebiet neu im Trennsystem entwässert.

Für Einleitungen in ein öffentliches Gewässer mit einem Durchmesser von über 200 mm, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des AWEL erforderlich. Entsprechende Kanalisationsprojekte sind dem AWEL frühzeitig zur Bewilligung einzureichen.

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 – Planung und Ausführung» (SN 592000, 2012) massgebend.

Formelle Hinweise

Für die Genehmigung des Gestaltungsplanes sind die Unterlagen (Situationsplan, allfällige Ergänzungspläne, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung sowie das Baurekursgericht erhalten. Daneben ist die Publikation des Entscheides mit der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zur Stimmrechts- und Gemeindebeschwerde beizulegen.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie zum Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

In einem Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion mit Verweis auf § 5 der Verordnung über die amtliche Vermessung (LS 255) auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers auf das Datenportal der amtlichen Vermessung (DAV-ZH) zu laden sowie ein aus diesen Daten erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 14. April 2010).

Gebühren

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt in Rechnung zu stellen:

**Zustell- und Rechnungsadresse: Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'160.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr.	257.60	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr.	128.80	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	257.60	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	128.80	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/GW+WW	Fr.	64.40	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr ALN/Naturschutz	Fr.	128.00	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr ALN/Stab	Fr.	128.00	105 327 / 83100.42.000
<hr/>			
Total	Fr.	3'253.20	

Weiteres Vorgehen

Damit der Gestaltungsplan gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erachtet wird, sind die vorgängig erwähnten Punkte betreffend dem Lärmschutz, dem Verkehr, den Altlasten, dem Naturschutz sowie der Nutzweise bzw. der Definition des Wohnanteils zu überarbeiten. Der überarbeitete Gestaltungsplan ist vor der Genehmigung noch einmal dem Amt für Raumentwicklung zur Prüfung einzureichen.



Ich hoffe, ich konnte Ihnen damit dienen.

Freundliche Grüsse

Darko Milosavljevic

Beilagen

- Eingereichte Unterlagen

Kopie an

- Ernst Basler + Partner AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- ALN
- AWEL
- TBA-FALS
- VD-AFV