



STADTKLOTEN

Öffentlicher Gestaltungsplan Bungertwis Nord, Kloten

Teilrevision

Planungsbericht zu den Änderungen gemäss Art. 47 RPV

Teilrevision vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident

Der Verwaltungsdirektor

Teilrevision vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am:

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Bülach, 20. November 2015 / kl.1001 / Nae



Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Veranlassung	3
1.2	Lage Gestaltungsplangebiet	3
2	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	4
2.1	Verfahrensablauf	4
2.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	4
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
3	Rahmenbedingungen	6
3.1	Kantonaler Richtplan	6
3.2	Regionaler Richtplan Glattal	6
3.3	Kommunale Richtplanung	9
3.4	Bau- und Zonenordnung	11
3.5	Natur- und Heimatschutz	11
3.6	Weitere Rahmenbedingungen	11
4	Änderung des Gestaltungsplans	12
5	Erläuterungen zu den Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften	12
5.1	Allgemeine Bestimmungen	12
5.1.1	Bestandteile (Art. 3)	12
5.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	13
5.2.1	Nutzbereiche / Baubereiche (Art. 6 Abs. 1, 2 und 3)	13
5.2.2	Ausnützung (Art. 6 Abs. 5)	13
5.2.3	Überbauungsziffer (Art. 6 Abs. 6)	13
5.2.4	Grenzabstände (Art. 6 Abs. 8)	14
6	Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan	14

1 Ausgangslage

1.1 Veranlassung

Anlass und heutige Situation Am 5. Januar 1999 setzte der Gemeinderat Kloten den öffentlichen Gestaltungsplan "Bungertwis Nord" fest. Der Gestaltungsplan wurde von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 484 am 23. April 1999 genehmigt.

Auf der Grundlage des Gestaltungsplans wurde die Überbauung Egetswilerstrasse 5a bis 91b mit insgesamt 50 Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern überbaut.

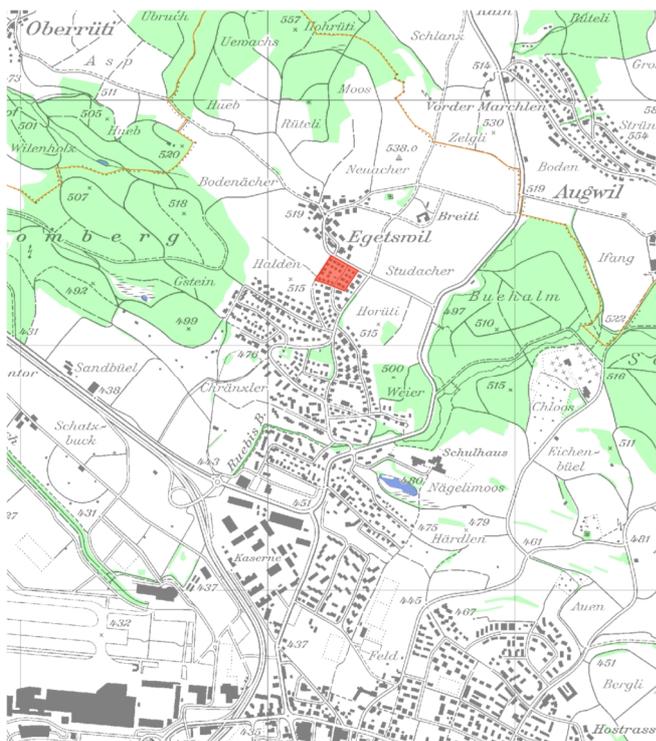
Seit der Erstellung der Überbauung sind einige Sitzplatzüberdachungen und Wintergärten bewilligt worden. Einige Gebäude konnten bis heute aufgrund der einschränkenden Vorschriften des Gestaltungsplans keine Wintergärten erstellen, weil die Baubereiche und / oder die Ausnutzungsreserven keine solchen zulassen.

Zielsetzung Mit der vorliegenden Revision sollen die Vorschriften so angepasst werden, dass für jede Wohneinheit eine Sitzplatzüberdachung oder ein Wintergarten erstellt werden kann.

1.2 Lage Gestaltungsplangebiet

Gestaltungsplangebiet Das Gestaltungsplangebiet "Bungertwis Nord", liegt in Kloten an der nördlichen Siedlungsgrenze südlich des ehemaligen Weilers Egetswil.

Das Gestaltungsplangebiet wird im Norden durch die Egetswilerstrasse, im Westen durch den Kalberweidweg, im Süden durch die Überbauung Bungertwis und im Osten durch die erste Bautiefe entlang der Alten Landstrasse begrenzt.



Gestaltungsplangebiet "Bungertwis Nord" mit Geltungsbereich (rot)

2 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

2.1 Verfahrensablauf

Eine erste Version der Teilrevision des Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" vom 8. Oktober 2014 wurde am 7. November 2014 bereits publiziert und am 6. November 2014 zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) überwiesen.

Mit Vorprüfungsbericht vom 29. Dezember 2014 wird dieser Version eine zweckmässige und angemessene Zielsetzung für das Quartier attestiert. Die Lösungsansätze des Entwurfs zielten jedoch auf eine nachträgliche Änderung von in den kantonalen Gesetzen und Verordnungen grundsätzlich abschliessend gefassten Definitionen der Ausnutzungs- und Überbauungsziffer. Die Änderung von sogenannten Legaldefinitionen wurde als nicht genehmigungsfähig beurteilt und der Gestaltungsplanentwurf in der Folge zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Infolge des diesbezüglich negativ ausgefallenen Vorprüfungsberichts wurde für die gegebenen Zielsetzungen ein neuer Lösungsvorschlag erarbeitet.

Der zweite Entwurf soll vor der Festsetzung durch den Gemeinderat gemäss Vorprüfungsbericht dem Amt für Raumentwicklung zur informellen Durchsicht erneut zugestellt werden.

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Abgabe angepasster Entwurf Gestaltungsplanrevision an Lebensraum + Sicherheit	7. Oktober 2015
Informelle Durchsicht ARE	bis 5. November 2015
Anpassungen aufgrund öff. Auflage/Anhörung und informelle Durchsicht ARE	November 2015
Verabschiedung Baukommission z.Hd. Stadtrat	November 2015
Beschluss Stadtrat: Antrag an Gemeinderat	15. Dezember 2015
Festsetzung durch Gemeinderat	April 2016
Genehmigung durch Baudirektion	Mai / Juni 2016
Öffentliche Bekanntmachung	30 Tage ab Juni 2016

2.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die Baukommission hat mit Beschluss vom 20. Oktober 2014 den 1. Entwurf für die Teilrevision den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte während 60 Tagen ab dem 6. November 2014.

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf eine erneute Auflage und Anhörung im Sinne § 7 Abs. 2 PBG für den Entwurf vom 30. September 2015 wird verzichtet, da die Zweckbestimmung und Zielsetzung nicht geändert wurde und im Rahmen der

Anhörung vom November / Dezember 2014 keine Einwendungen eingegangen sind. Ein Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendung wird daher obsolet.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 29. Dezember 2014 und 5. November 2015 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Im ersten Vorprüfungsbericht wurden grundsätzliche Vorbehalte zum Gestaltungsplanentwurf hinsichtlich des gewählten Lösungsansatzes bei der Definition der Ausnützungs- und Überbauungsziffer geäussert.

Für die zweite Zustellung zur informellen Durchsicht durch das Amt für Raumentwicklung konnte ein Lösungsansatz gefunden werden, der den Legaldefinitionen der Nutzungsziffern und der Zielsetzung des Gestaltungsplans gleichermassen gerecht wird.

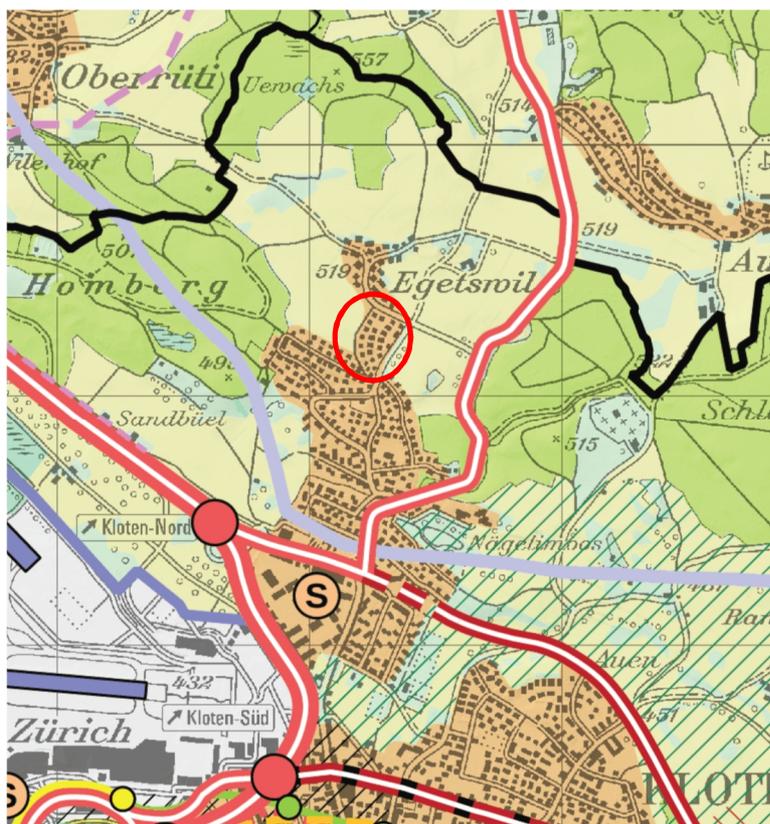
Gemäss Vorprüfungsbericht vom 5. November 2015 steht einer Genehmigung der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung nichts entgegen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde am 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 durch den Bundesrat genehmigt.



Kantonaler Richtplan (Stand 29. April 2015)

Das Gestaltungsplangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets zwischen dem ehemaligen Weiler Egetswil und der Stadt Kloten ausserhalb der Abgrenzungslinie Flughafen.

Im Gestaltungsplangebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine weiteren Einträge mit Auswirkung auf das Gestaltungsplangebiet.

3.2 Regionaler Richtplan Glattal

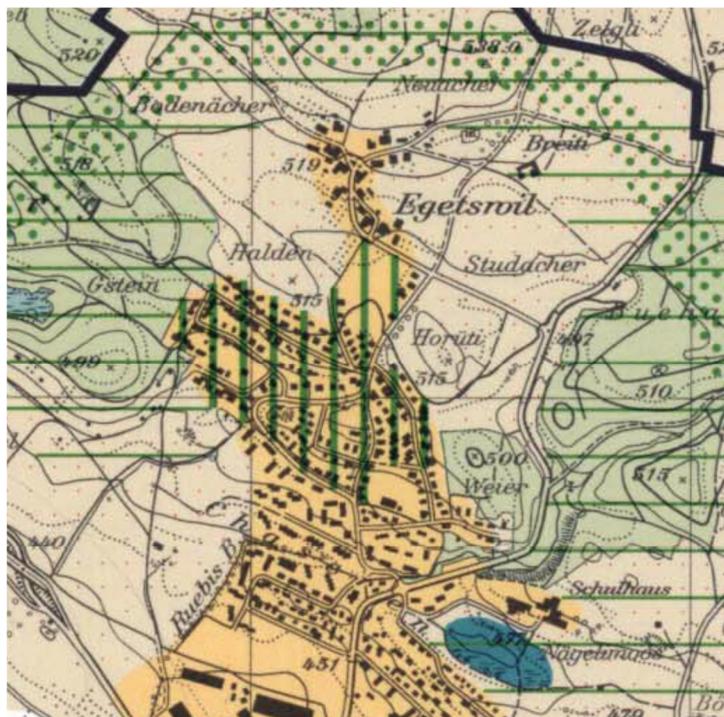
Der gültige regionale Richtplan Glattal wurde letztmals gesamthaft im Jahr 1998 festgesetzt. Zurzeit läuft eine Gesamtrevision des regionalen Richtplans. Mit einer Anhörung der neben- und untergeordneten Planungsträger ist im Herbst 2015 zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung des teilrevidierten Gestaltungsplans liegt der Entwurf des revidierten Richtplans noch nicht vor. Auf den Plänen des gültigen Richtplans ist die Überbauung im Gestaltungsplangebiet noch nicht ersichtlich.

Regionaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Im Regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist das Gestaltungsplangebiet mit der Festlegung "niedrige bauliche Dichte" überlagert (Gebot zur

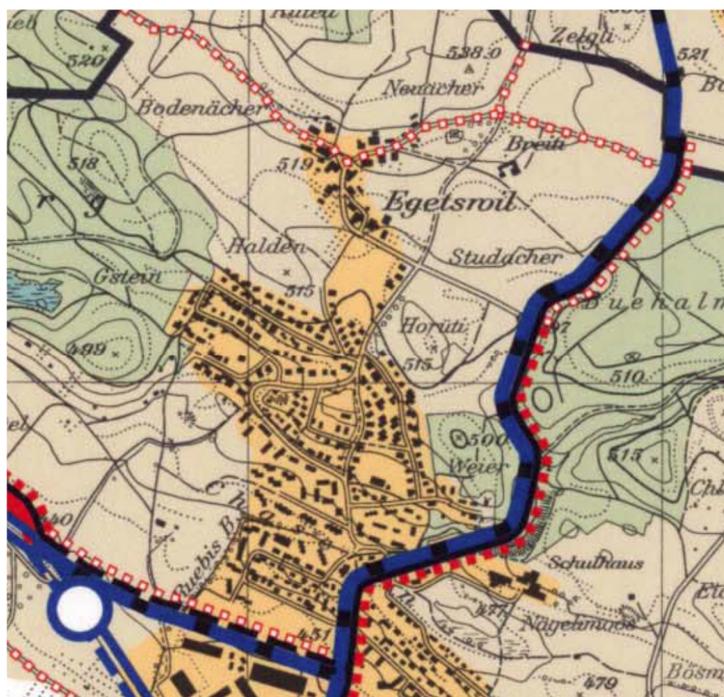
Berücksichtigung der speziellen Verhältnisse wie besondere landschaftliche Qualitäten, Lage zur offenen Landschaft). Eine Pflicht zur Unterschreitung der minimalen Ausnutzungsziffern gemäss § 49a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besteht indessen nicht.



Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 2256/1998)

Richtplan
Verkehr

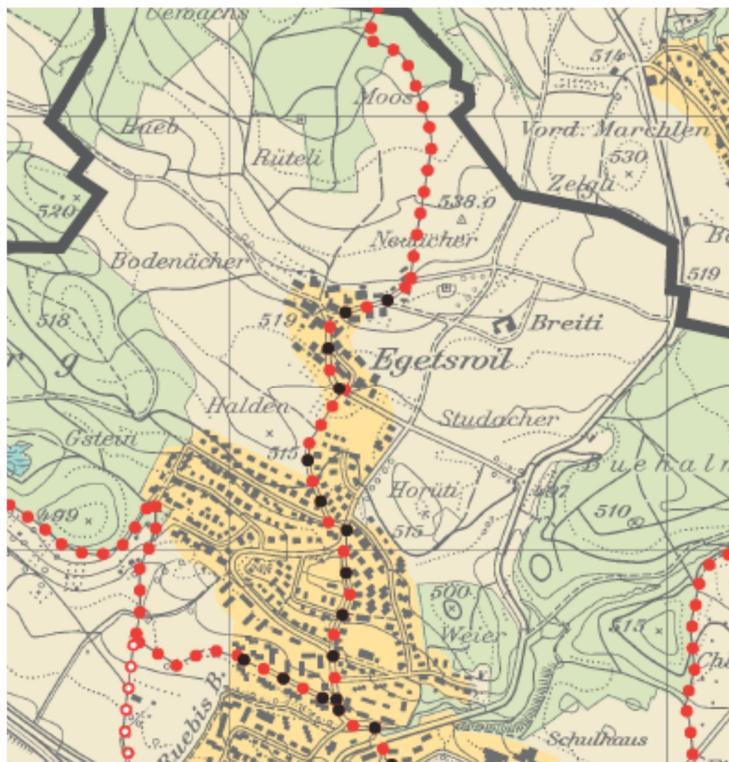
Das Gestaltungsplangebiet ist von keinen Festlegungen des Teilrichtplans Verkehr betroffen.



Regionaler Richtplan Verkehr (RRB Nr. 2256/1998)

Regionaler Richtplan
Fuss- und Wanderwege

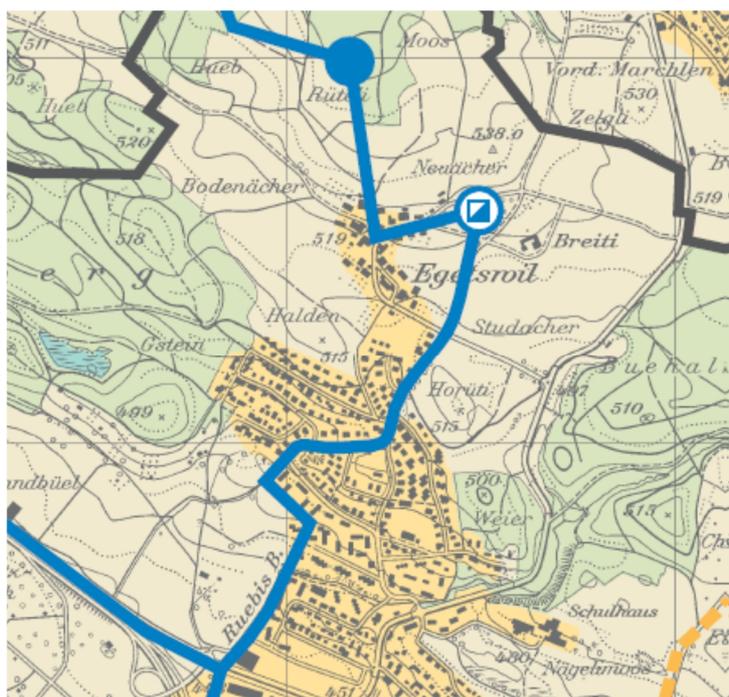
An der westlichen Perimetergrenze des Gestaltungsplangebiets verläuft ein bestehender regionaler Fuss- und Wanderweg. Der Fuss- und Wanderweg liegt ausserhalb des Perimeters und hat keine direkten Auswirkungen auf das Gestaltungsplangebiet.



Regionaler Richtplan Fuss- und Wanderwege (RRB Nr. 2256/1998)

Regionaler Richtplan
Ver- und Entsorgung

Östlich des Gestaltungsplangebiets führt eine regionale Wasserversorgungs-Hauptleitung entlang der Alten Landstrasse.



Regionaler Richtplan Ver- und Entsorgung (RRB Nr. 2256/1998)

3.3 Kommunale Richtplanung

Kommunaler Richtplan
Siedlung und Landschaft

Der kommunale Richtplan (BDV Nr. 1111/1999) sieht für den Perimeter des Gestaltungsplangebiets eine Gestaltungsplanpflicht vor. Das Gebiet liegt in landschaftlich sensiblem Gebiet. Im südlichen Teil des Gestaltungsplangebiets verläuft ein eingedolter Bach (hellbau gestrichelt).



Kommunaler Richtplan (BDV Nr. 1111/1999) Siedlung und Landschaft

Kommunaler Richtplan
Verkehr Strasse

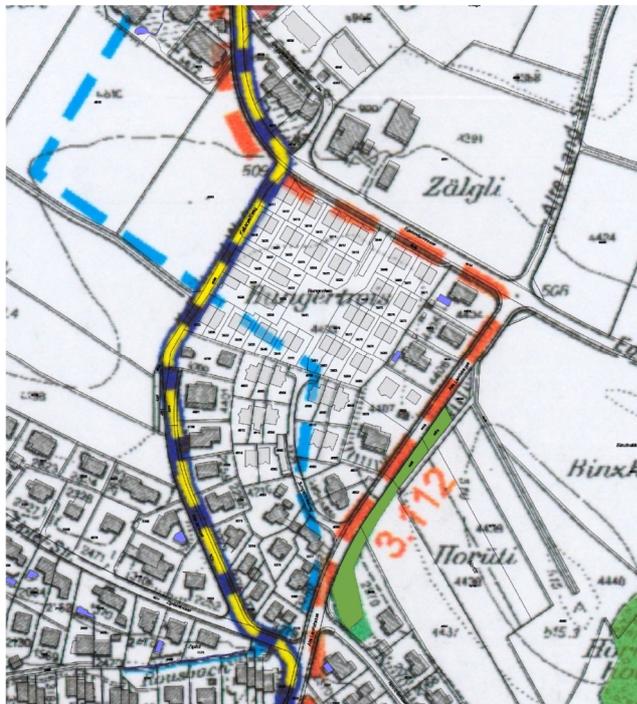
Die Egetswilerstrasse nördlich des Perimeters wird als Sammelstrasse und Erschliessungsstrasse mit Sammelfunktion von kommunaler Bedeutung bezeichnet. Sie ist ohne überörtlichen Durchgangsverkehr. Östlich des Perimeters an der Alten Landstrasse befindet sich eine Bushaltestelle für die Linien 732, 734 und N52.



Kommunaler Richtplan (BDV Nr. 1111/1999) Verkehr Strasse

Kommunaler Richtplan Fuss- und Radwege

Entlang der Alten Landstrasse und der Egetswilerstrasse verläuft ein kommunal geplanter Radweg.



Kommunaler Richtplan (BDV Nr. 111/1999) Fuss- und Radwege

Kommunaler Richtplan
Versorgung; Energie

Entlang der Alten Landstrasse und der Egetswilerstrasse verläuft eine bestehende kommunale Kabelleitung bis 50 KV.

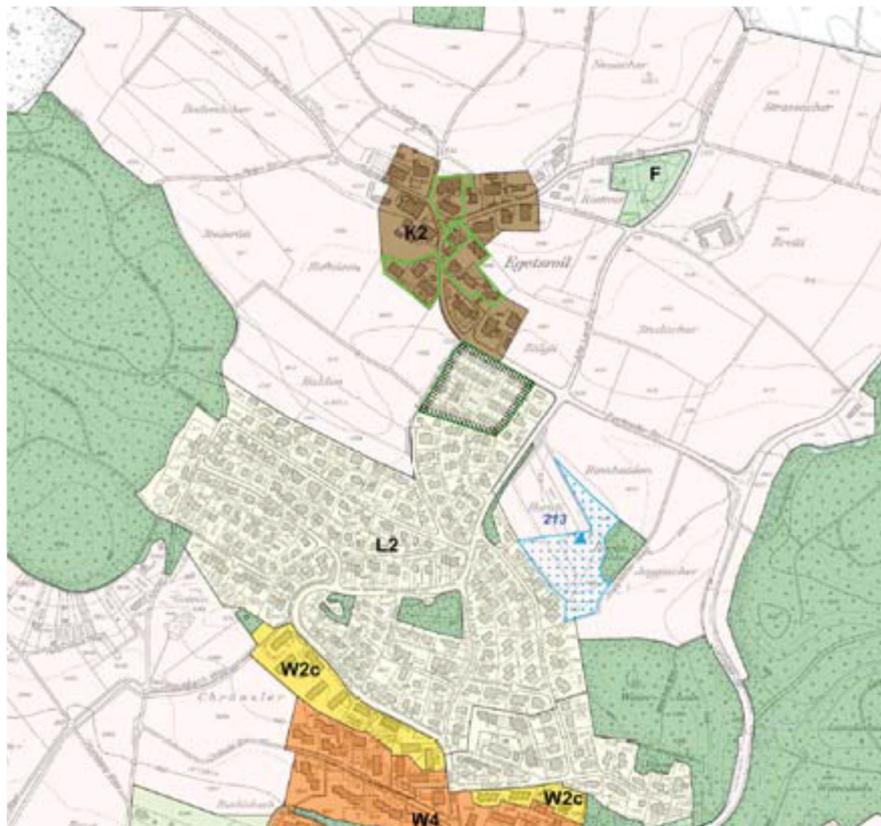


Kommunaler Richtplan (BDV Nr. 111/1999) Versorgung; Energie

3.4 Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten ist das Gestaltungsplangebiet der zweigeschossigen Landhauszone L 2 mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugewiesen. Für das Gebiet besteht die Gestaltungsplanpflicht.



Zonenplan Kloten vom 15. Juni 2013

3.5 Natur- und Heimatschutz

In der Stadt Kloten besteht ein Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (21. Juni 1983). Das Inventar weist im Gestaltungsplangebiet keine inventarisierten Objekte aus. Das Gestaltungsplangebiet wird auch durch übergeordnete Inventare nicht tangiert.

3.6 Weitere Rahmenbedingungen

Im Weiteren sind für das Gestaltungsplangebiet keine unmittelbaren planungs-, bau- und umweltrechtlichen Aspekte direkt betroffen. Namentlich bestehen für das Gestaltungsplangebiet keine Karteneinträge zu nachfolgenden Themen:

- ® Naturgefahren
- ® Bodenbelastungen

4 Änderung des Gestaltungsplans

Mit der vorliegenden Revision werden die Vorschriften so angepasst, dass für jede Wohneinheit eine Sitzplatzüberdachung oder ein Wintergarten erstellt werden kann.

Bauliche Dichte	Die betroffenen Grundstücke sind aufgrund der Ein-, Doppel- und Reihen-einfamilienhaustypologie mit einer geringen Dichte überbaut, welche sich gut in das bestehende Quartier einfügt. Gemäss bisherigen Vorschriften ist eine maximale Ausnützung von 39 % bezogen auf das gesamte Gestaltungsplangebiet erlaubt. Neu wird diese durch eine zusätzliche nur in bestimmten Baubereichen anwendbare Ausnützung leicht erhöht.
Anrechnung AZ an Wintergärten	Gemäss Praxis und Rechtsprechung müssen Wintergärten, verglaste Anbauten etc., die direkt vom beheizten Gebäude her zugänglich sind an die Ausnützung angerechnet werden, sofern nicht die Voraussetzungen von § 10 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, max. 10 % der Summe alle anrechenbarer Geschossflächen) erfüllt sind. In der Überbauung "Bungertwis Nord" wurden bereits einige Wintergärten erstellt, viele Anfragen mussten aber abschlägig beantwortet werden, weil die Ausnützung bereits konsumiert war.
neuer Baubereich B	Mit der Änderung des Gestaltungsplans wird zum bereits bestehenden Baubereich ein weiterer Baubereich für Wintergärten geschaffen. Innerhalb des neuen Baubereichs wird eine zusätzliche Ausnützung bezogen auf das jeweilige Grundstück von 5 % ermöglicht.
Grenzbau	Wintergärten sollen analog der Hauptgebäude und unabhängig der Einwilligung von Nachbargrundeigentümer auf die Grenze gestellt werden können. Hierfür wird für Wintergärten der zustimmungsfreie Grenzbau erlaubt.
Übrige Änderungen	Im Übrigen sind die Änderungen redaktioneller Natur oder sehen die Streichung überholter Bestimmungen vor. Zur besseren Übersicht werden die Vorschriften nach Themen gegliedert. Im Folgekapitel wird nur auf inhaltliche Änderungen eingegangen.

5 Erläuterungen zu den Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften

5.1 Allgemeine Bestimmungen

5.1.1 Bestandteile (Art. 3)

ehem. Gestaltungsplan	Die Aufhebung des Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" vom 10. Mai 1994 wurde im Rahmen der Festsetzung des Gestaltungsplans "Bungertwis Nord" vom 5. Januar 1999 vollzogen. Diesbezügliche Bestimmungen sind überholt und nicht mehr in den Vorschriften zu führen.
Darstellung Bebauungskonzept	Auf die Darstellung des Bebauungskonzepts kann verzichtet werden. Pläne in der Nutzungsplanung, worunter auch Gestaltungspläne fallen, haben auf den Daten der amtlichen Vermessung zu basieren. Dies wird mit vorliegender Teilrevision umgesetzt, da die Überbauung seit Festsetzung des Gestaltungsplans erfolgt ist.
Erläuterungsbericht	In den Vorschriften wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen. Damit wird eine direkte Verbindung zu den Vorschriften geschaffen. Dies ist

hinsichtlich der Anwendung und Umsetzung der Vorschriften zielführend, da falls nötig, für deren Auslegung auf den Erläuterungsbericht zurückgegriffen werden kann.

5.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

5.2.1 Nutzbereiche / Baubereiche (Art. 6 Abs. 1, 2 und 3)

Baubereiche A und B

Bisher gab es nur einen Baubereich. In diesem dürfen Haupt- und Nebenbauten sowie Nebenanlagen erstellt werden. Mit der vorliegenden Revision wird zusätzlich ein neuer Baubereich für Wintergärten und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG geschaffen. Hierzu werden die Baubereiche in die Baubereiche A (ehem. "Baubereich") und die Baubereiche B unterschieden.

Überlagerung

Im Geltungsbereich der Baubereiche A bleiben die bisherigen Bestimmungen unverändert gültig. Mit Baubereich B wird ein die Baubereiche A teilweise überlagernder Baubereich geschaffen. Diese Überlagerung ist nötig, damit die zusätzliche Ausnützung von 5 % gemäss neu Art. 6 Abs. 5 explizit auch für Wintergärten die innerhalb des Baubereichs A erstellt werden sollen, beansprucht werden kann.

Einordnung

Mit der örtlichen Festlegung der Baubereiche B wird der Einordnung der Wintergärten in die bestehende Bebauung Rechnung getragen. Die Verortung der Baubereiche B bezogen auf die bestehende Bebauung ist zweckmässig. Eine gänzliche Neuordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche A ist nicht zu erwarten und wäre aus Sicht der Anforderung an eine besonders gute Gestaltung auch nicht unproblematisch.

5.2.2 Ausnützung (Art. 6 Abs. 5)

Ausnützung

Gemäss Art. 6 Abs. 4 gilt für das Gesamtareal eine Ausnützung von $0.39 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Damit Wintergärten auch bei einer erreichten Ausnützung von 39 % bezogen auf das Gesamtareal möglich sind, ist die Schaffung neuer Baubereiche vorgesehen. In den Baubereichen B sind zusätzlich zur maximalen Ausnützung von 39 %, eine Ausnützung von 5 % bezogen auf das jeweilige Baugrundstück vorgesehen. Die maximale Ausnützung des Gestaltungsplangebiets wird damit auf nicht ganz 44 % angehoben (Erschliessungspartellen sind von der Ausnützungserhöhung ausgenommen, da dort kein Baubereich B vorgesehen ist). Da in den Baubereichen B als Gebäude die der Ausnützung anzurechnen sind nur Wintergärten zulässig sind, findet die erhöhte Ausnützung einzig für Wintergärten Anwendung. Die Zielsetzung kann damit erreicht werden.

Fläche Wintergärten

Die betroffenen Grundstücke weisen jeweils rund 200 m^2 Grundfläche aus. Bei einer Ausnützung von 5 % ergibt dies 10 m^2 für Wintergärten. Kombiniert mit dem Bonus gemäss § 10 lit c. ABV sind rund 20 m^2 grosse Wintergärten möglich.

Legaldefinition Ausnützung

Mit diesem Lösungsansatz wird die Legaldefinition der Ausnützung respektiert.

5.2.3 Überbauungsziffer (Art. 6 Abs. 6)

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer von 50 % pro Parzelle reicht voraussichtlich auch mit den neuen Baubereichen B aus. Da die Überbauungsziffer abschliessend durch übergeordnetes Recht definiert ist (§ 256 PBG), kann auf den

Zusatz "inkl. Nebenbauten" verzichtet werden. Nebenbauten sind gemäss Definition § 256 PBG ohnehin von der Überbauungsziffer erfasst.

5.2.4 Grenzabstände (Art. 6 Abs. 8)

Grenzabstände

Die geschlossene Bauweise ist bereits mit den geltenden Bestimmungen erlaubt. Damit die Wintergärten analog der bereits bestehenden Hauptgebäude tatsächlich auf die Grenze gestellt werden können, ist zu verhindern, dass einzelne Eigentümer diese Bauweise durch Verweigerung des Grenzbaurechts unterlaufen können. Daher wird der zustimmungsfreie Grenzbau für Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen innerhalb des Baubereichs B festgelegt.

6 Auswirkungen und Würdigung Gestaltungsplan

Mit der vorliegenden Revision werden die Vorschriften so angepasst, dass für jede Wohneinheit eine Sitzplatzüberdachung oder ein Wintergarten erstellt werden kann.

Wohnqualität und Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnqualität innerhalb des Gestaltungsplangebiets wird massiv und unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben (baulich niedrige Dichte in landschaftlich sensiblem Gebiet) verbessert. Gleichzeitig werden die Grundstücke hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen auf der Hauptwohnseite einander gleichgestellt.

Anreiz zur effizienten Energienutzung

Die Erstellung von Wintergärten entspricht im heutigen Wohnungsbau einem Bedürfnis. Zudem ist allgemein anerkannt, dass Wintergärten (im Sinne der Bestimmungen von § 10 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung) einen Beitrag zur effizienten Nutzung von Energie leisten können.

Lärmschutz

Die Überbauung liegt zwar ausserhalb der Lärmkurven, faktisch wird Egetswil aber dennoch regelmässig von Flugzeugen überflogen (Start Richtung Süden mit "Left-Turn"). Auch in Bezug auf den Lärmschutz vermögen Wintergärten oder Sitzplatzverglasungen einen positiven Effekt zu bewirken.

Gestaltung und Einordnung

Mit den Baubereichen für Wintergärten und besondere Gebäude (z.B. Sitzplatzüberdachungen) wird die gestalterische Wirkung der Anbauten auf das Gesamtgefüge abgestimmt. Auf Grund deren Anordnung fügen sich die Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen problemlos in die Siedlung ein.