



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

5. November 2013 Beschluss 100-2013
B1.4.6 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

Egetswil; Änderung Zonenplan Egetswil, Antrag an Gemeinderat (Vorlage 2210 A)

Ausgangslage

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Egetswil Zentrum West“ soll auf einem Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 4308 in Egetswil eine Wohnüberbauung geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden im Vergleich zum heute gültigen Kernzonenplan sechs zusätzliche Baufelder geschaffen, in welchem Mehrfamilienhäuser erstellt werden können. Der Stadtrat hat sich (entgegen der bisherigen Praxis in Egetswil) entschieden, in Ergänzung zum Gestaltungsplan auch den Kernzonenplan anzupassen. Somit hat das Parlament die Möglichkeit, sowohl über den Gestaltungsplan als auch über den Kernzonenplan die Entwicklung im Weiler zeitgleich zu befinden.



Abbildung 1: Betroffene Grundstücke

Betreffend den Inhalt des Gestaltungsplanes und des Richtprojektes wird auf das Gestaltungsplangeschäft verwiesen, welches auch im Dispositiv mit dieser Vorlage verknüpft ist.

Inhalt

Die Kernzonenplanung Egetswil stammt aus dem Jahre 1985 und wurde mit der Revision der Nutzungsplanung in den Jahren 1993/95 neu festgesetzt. Im Rahmen der soeben abgeschlossenen BZO-Revision wurde der Kernzonenplan Egetswil nicht verändert (bis auf den sistierten Antrag auf Ausdehnung i.S. „Lohnunternehmen Sägesser“).

In der Hofzone der Grundstücke Kat.-Nrn. 4307 und 4308 sollen sechs neue Baubereiche für Hauptgebäude festgelegt werden. Die Lage, Grösse und Ausrichtung basieren auf einer umfangreichen ortsbaulichen Überbauungsstudie.

Neben den äusseren Mantellinien werden auch innere Mantellinien und die Firstrichtung festgelegt. Mit den inneren Mantellinien soll gesichert werden, dass keine unerwünscht kleinen Hauptgebäude erstellt werden können (z.B. Einfamilienhäuser). Bei der bestehenden Liegenschaft Rütenerstrasse 5 wird die Hauptfirstrichtung entsprechend dem heutigen Ökonomieteil des Gebäudes und der erweiterten Mantellinie festgelegt. Diese stimmt auch mit dem Walmdach auf dem Wohnstil und den Planungsabsichten überein. Mit der Revision werden keine Bauvorschriften angepasst.

Die Nachverdichtung auf den Liegenschaften Kat.-Nm. 4307 und 4308 entspricht der überkommunalen Strategie, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken, das Kulturland zu schonen und die Ortsbilder weiterzuentwickeln. Vor der Annahme der Kulturlandinitiative durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger war noch beabsichtigt, die Kernzonengrenze geringfügig anzupassen. Auf diese Arrondierung wird mit der vorliegenden Planung nun aber verzichtet.

Die Planung setzt den Trend in Egetswil fort, mittels Gestaltungsplänen auf den Ort bezogene Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die vorliegende Planung schafft nicht nur diese wichtigen Entwicklungsmöglichkeiten an einer ausgezeichneten Lage mit gutem Ortsbusangebot (zwei Buslinien), sondern auch mit Augenmass und Rücksicht auf das Ortsbild. Anders als in früheren Planungen werden die für das Ortsbild bedeutsamen ehemaligen Bauernhäuser weitgehend erhalten.

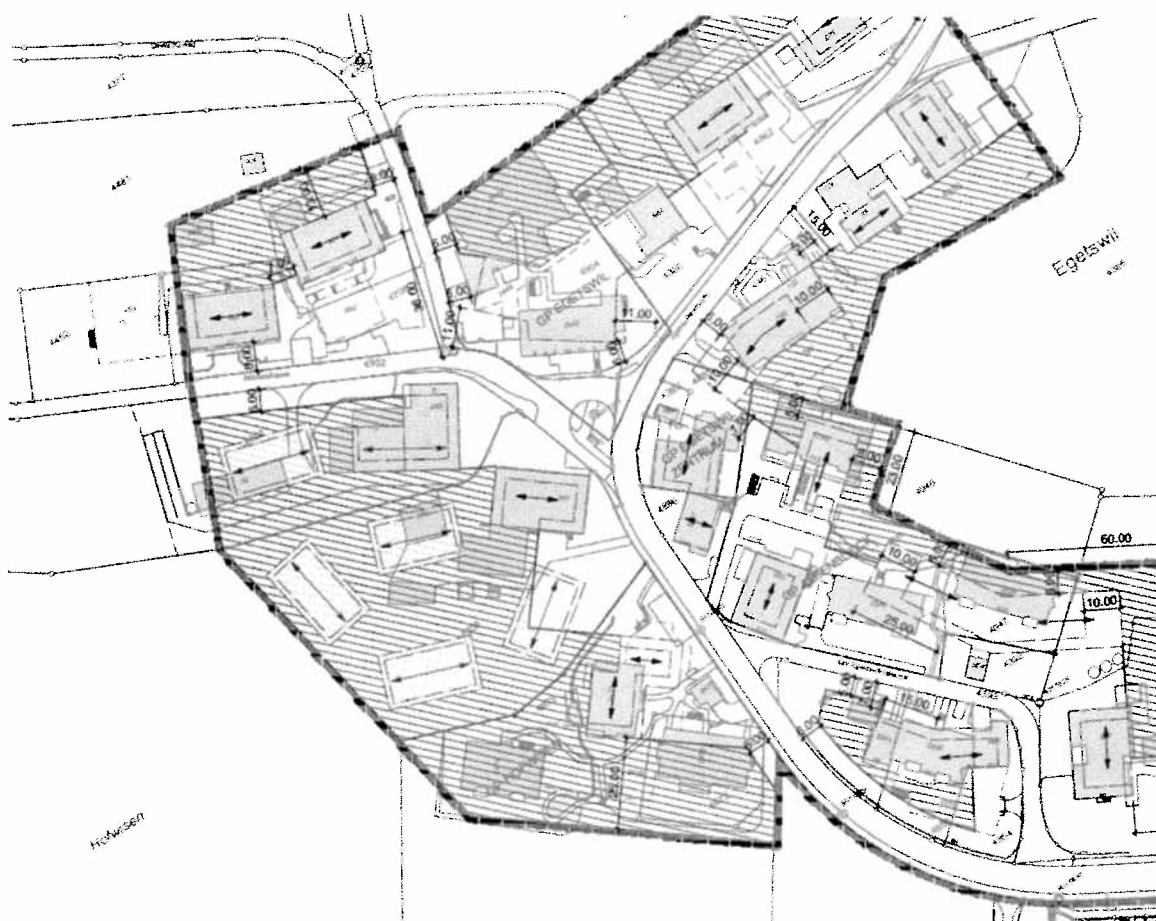


Abbildung: rot/gelb = neue Baufelder / violett/grau = bestehende Baufelder

Auflageverfahren

Der Kernzonenplan wurde zeitgleich mit dem Gestaltungsplan vom 12. April bis 10. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Gegen den Kernzonenplan sind insgesamt zwei Einwendungen eingereicht worden. Die Einwendungen sind inhaltlich mehrheitlich deckungsgleich mit den Einwendungen zum Gestaltungsplan.

Für die Behandlung der Einwendungen wird auf den Planungsbericht vom 29. Juli 2013, welcher unter Ziffer 6 auch die Stellungnahmen zu nicht berücksichtigten Einwendungen enthält, verwiesen. Die Einwendungen können nicht berücksichtigt werden, da sich die Anträge vorwiegend darauf beziehen, keine Änderung im Kernzonenplan zu genehmigen und somit den Status Quo zu erhalten. Diese Haltung entspricht aber in keiner Weise den Entwicklungsabsichten und den Konzepten von Kanton, Region und Stadt Kloten. Der Stadtrat ist im Gegenteil der Auffassung, dass eine moderate Entwicklung in Egetswil notwendig und sinnvoll ist. Dass dadurch Eigeninteressen Privater tangiert werden, lässt sich leider nicht vollständig verhindern. Das öffentliche Interesse an einer sinnvollen und wertschöpfenden Entwicklung der Stadt Kloten, so auch in geringfügigem Masse im Weiler Egetswil, überwiegt die privaten Interessen (Aussichtsschutz einzelner Personen, Platzierung Tiefgarageneinfahrt) klar.

Das Kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sprechen sich für die Anpassung des Kernzonenplanes und die Festsetzung des Gestaltungsplanes aus. Das ARE stellt deshalb auch die kantonale Genehmigung für den Gestaltungsplan, als auch für die Anpassungen im Kernzonenplan in Aussicht.

Bewertung

Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass die Anpassungen des Kernzonenplanes für eine Entwicklung des Weilers Egetswil sinnvoll, zweckmässig und verträglich sind. Die wenigen noch vorhandenen Landreserven sollen in hoher Qualität überbaut werden. Die Eingliederung in den bestehenden ortsbaulichen Kontext ist sicher gestellt und kann aufgrund der flankierenden Bestimmungen im Gestaltungsplan problemlos erreicht werden.

Antrag an Gemeinderat:

1. Der Stadtrat genehmigt die Änderungen am Kernzonenplan Egetswil und nimmt den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zustimmend zur Kenntnis. Die Änderungen am Kernzonenplan werden zur Festsetzung an den Gemeinderat verabschiedet.
2. Die Genehmigung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Geschäftes „Gestaltungsplan Egetswil Zentrum West“ durch den Gemeinderat.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Kernzonenplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Beschluss Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat genehmigt die Änderungen am Kernzonenplan Egetswil und nimmt den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ebenfalls zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschliesst, dass der Stadtrat Änderungen am Kernzonenplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Mitteilungen an:

- Jürg Specogna AG, Architektur und Design, Steinackerstrasse 55, 8302 Kloten
- Einwender/innen, z.K.:
 - IG Egetswil c/o Wilfried Müller, Rütenerstrasse 32, 8302 Kloten
 - Sigrist Wipfli Meisser Rechtsanwälte, Uraniastrasse 18, 8001 Zürich
 - Maja Eberhard-Bachmann, Egetswilerstrasse 94, 8302 Kloten
- ewp AG, Philipp Lenzi
- Marc Osterwalder, BL L+S

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Leiter Bereich Lebensraum + Sicherheit, Tel. 044/815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht
Ratssekretär