



STADTKLOTEN

Öffentlicher Gestaltungsplan "Geerenstrasse", Kloten

zur Festsetzung durch den Gemeinderat

Mitwirkungsbericht

Vom Stadtrat beschlossen am:

Der Präsident

Der Verwaltungsdirektor

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.

Bülach, 9. Februar 2018 / kl.1003 / Kol / Sto



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

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Die Baukommission der Stadt Kloten hat mit Beschluss vom 14. November 2016 den öffentlichen Gestaltungsplan "Geerenstrasse" zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet und die Abteilung Lebensraum + Sicherheit beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen und den Gestaltungsplan parallel dazu dem Kanton Zürich zur Vorprüfung einzureichen.

1.2 Öffentliche Auflage

Auflage

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 17. November 2016 bis am 17. Januar 2017 im Stadthaus öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einwendung mit zwei Anträgen von zwei Privatpersonen eingegangen. Zu dieser Einwendung wird im vorliegenden Bericht Stellung genommen.

1.3 Ergebnis der Anhörung und Kantonaler Vorprüfung

Adressaten

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden die Nachbargemeinden Winkel, Lufingen, Oberembrach, Nürensdorf, Bassersdorf, Dietlikon, Wallisellen, Opfikon und Rümlang sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) eingeladen zum Gestaltungsplan Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen
Gemeinden

Zum Gestaltungsplan sind keine zu behandelnden Einwendungen der Nachbargemeinden eingegangen.

Stellungnahme
der ZPG

Die ZPG hat mit Schreiben vom 11. Januar 2017 Stellung zum Gestaltungsplan genommen. Die ZPG begrüsst die beabsichtigte Verdichtung im Rahmen einer architektonischen qualitativ überdurchschnittlichen Zentrumsüberbauung und hat keine Anträge betreffend den Gestaltungsplan.

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 26. Januar 2017 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Der Gestaltungsplan Geerenstrasse wird aufgrund seiner Planungsziele und Festlegungen begrüsst. Damit die Vorlage als genehmigungsfähig erachtet wird, sind jedoch zwingend die Vorgaben betreffend Nutzweise und Lärmschutz anzupassen, sowie die Besucher- und Kundenparkplätze ausserhalb des Uferstreifens des Altbachs anzuordnen.

Die den Gestaltungsplan betreffenden Anträge aus dem Vorprüfungsbericht wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen. Die Ausführungen dazu finden sich im dazugehörigen Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV.

2 Bericht zu den Einwendungen der öffentlichen Auflage

2.1 Antrag Nr. 1: Umplanung der projektierten Garage (Ein-/ Ausfahrt Petergasse)

Antrag	Die Einwender beantragen, dass die Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage an der Petergasse aufzuheben ist und nur über die Lindenstrasse zu erfolgen hat.
Begründung zur Einwendung	Die Einwender begründen, dass bereits heute die Verkehrssituation gefährlich und unübersichtlich sei. Es verkehren heute drei Buslinien sowie sei ein hoher Durchgangsverkehr vom Bahnhof zur Dorfstrasse hin vorhanden. Die Strasse sei zudem schmal. Ebenfalls kreuze die Petergasse den gut frequentierten Fahrrad- und Fussweg am Altbach entlang.
Antwort zur Einwendung	<p>Für die Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrten sind bezüglich Sichtweiten, Ausfahrtsbreiten und –radien sowie Aufstellflächen die Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) zu erfüllen.</p> <p>Gemäss den Zugangsnormalien des Kanton Zürichs handelt es sich bei der genannten Tiefgaragen-Ausfahrt um einen Zufahrtsweg, welcher in dichter Bebauung und einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bis zu 30 Wohneinheiten erschliesst.</p> <p>Bei der Petergasse handelt es sich im Sinne der Zugangsnormalien um eine Zufahrtsstrasse (bis 300 Wohneinheiten in dichter Bebauung und guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr).</p> <p>Gemäss dem Anhang 1 "Technische Anforderungen für Ausfahrten" der VSiV ist somit der Ausfahrtstyp A massgebend.</p> <p>Für die Einhaltung der Richtlinien ist eine Sichtweite in Richtung Fahrstreifenmitte der übergeordneten Strasse (Petergasse) von 40 m wie auch eine Beobachtungsdistanz ab Fahrstreifenrand von 2.5 m einzuhalten.</p> <p>Wie die planerische Verifizierung zeigt, können die massgebenden Anforderungen für Ausfahrten gewährleistet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das effektive Bauvorhaben haben die Planer diese Vorgaben zu berücksichtigen und sind durch die kommunale Baubehörde detailliert zu überprüfen.</p>

2.2 Antrag Nr. 2: Beeinträchtigung durch Schatten

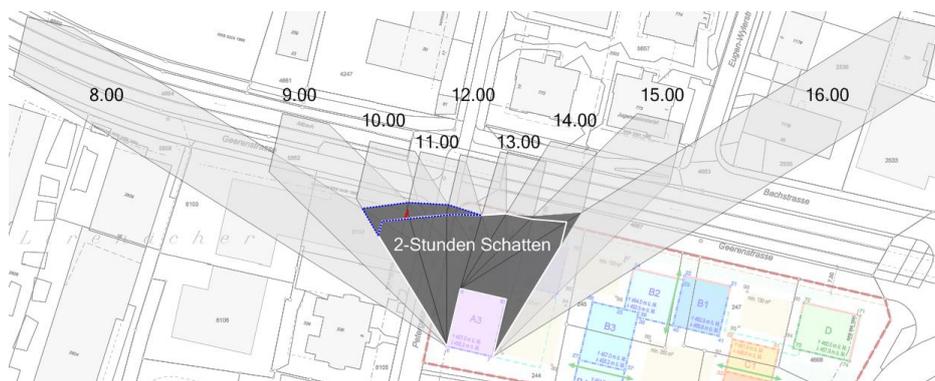
Antrag Es wird eine Herabsetzung der Gesamthöhe des Gebäudekomplexes A3 auf maximal 451.00 m ü. M. oder weniger beantragt.

Begründung zur Einwendung Die Einwender führen an, dass die bestehende Liegenschaft "Petergasse 9" bereits heute stark durch die benachbarten Neubauten eingeschränkt werde. Durch die geplante Überbauung im Baufeld A3 werde nun zusätzlich die einzig noch freie Ostseite zur Petergasse massiv eingeschränkt, weshalb eine Reduktion der Gebäudehöhe im Baufeld A3 auf maximal 451.00 m ü. M. beantragt wird.

Antwort zur Einwendung Der Gestaltungsplan wurde auf Grundlage des Richtprojektes "Caramelita" der "4plus architektinnen gmbh", welche als Siegerin aus dem Studienauftrag "Geerenstrasse Ost, Kloten" hervorgegangen ist, erarbeitet. Durch die Jury wurde insbesondere der Stadthaus-Typ, welcher über einheitliche Grundflächen verfügt, jedoch in der Geschossigkeit variiert, als positiv erachtet. Durch diese Strategie wird dem Anspruch Rechnung getragen, gute Übergänge und räumliche Qualitäten sowie einen menschlichen Massstab zu schaffen. Die im Gestaltungsplan definierten Höhenbeschränkungen basieren daher auf konzeptionellen und gestalterischen Gründen.

Eine Prüfung der wesentlichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf in Wohnzonen kommt gemäss § 284 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) grundsätzlich nur bei Hochhäuser ab einer Höhe von 25 Meter zur Anwendung. Da es sich bei der gemäss Richtprojekt vorgesehen Überbauung auf dem Baufeld A3 nicht um ein Hochhaus im Sinne von § 284 PBG handelt, ist keine Prüfung notwendig.

Um zu verdeutlichen, dass die Abweichung der Beeinträchtigung der Nachbarschaft zwischen der geplanten Überbauung des Baufelds A3 nach den Gestaltungsplanvorschriften und einer Bebauung nach der Regelbauweise (WG 4) untergeordnet ist, wurde ein Schattendiagramm auf Grundlage von § 30 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) erstellt.



Uhrzeit t	α = Azimut der Sonne zur Zeit t (horizontaler Sonnenwinkel)	$\cot \beta$ (β = Sonnenhöhe über dem Beobachtungsort zur Zeit t)
12:00	00° 00'	1.911
11:00 13:00	16° 11'	2.033
10:00 14:00	31° 25'	2.462
09:00 15:00	45° 13'	3.538
08:00 16:00	57° 37'	7.255

Tabelle mit den Werten der mittleren Wintertage (3. Nov und 8. Februar) für die Schattenberechnung. Quelle: Anleitung zur Bestimmung des Schattenverlaufes von hohen Gebäuden, die 2-Stunden-Schattenkurve, Grundlagen zur Orts- und Regionalplanung im Kt. Zürich, Amt für Regionalplanung, 1967

Gemäss § 30 ABV ist eine massgebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 284 PBG bei überbauten Grundstücken in Wohnzonen ab einer dauernden Beschattung an den mittleren Wintertagen von länger als zwei Stunden gegeben.

Die weisse Linie zeigt den massgebenden 2-Stunden Schatten eines Gebäudes mit der maximalen Gebäudehöhe von 14.7 m, welche gemäss den Vorschriften zur Wohn- und Gewerbezone (WG 4) zulässig ist. Der dunkle Bereich zeigt den massgebenden 2-Stunden Schatten eines Gebäudes im Baufeld A3, welches gemäss Gestaltungsplan maximal möglich ist.

Es ergeben sich dabei minimale Abweichungen im Bereich der bestehenden Liegenschaft "Geerenstrasse 20" (blaue Linie), wobei jedoch effektiv nur ein kleiner Teil der nordöstlichen Fassade (rote Linie) zwischen 9 und 11 Uhr länger beschattet wird. Des Weiteren ist anzuführen, dass sich ein Gebäude nach Regelbauweise nicht an die im Gestaltungsplan vordefinierten Baufelder halten muss. In der Anordnung des Gebäudes und Ausschöpfung der Volumetrie auf dem Grundstück, unter Einhaltung der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung, wäre der jeweilige Grundeigentümer frei.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.