



**Stadt Kloten**  
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

**Kanton Zürich  
Stadt Kloten**

---

**privater Gestaltungsplan ‚LIDL‘ Kloten**

**Planungsbericht**

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

---

Verfasser: Pfister + Koller  
Architekturbüro +  
Verwaltungen AG  
Waldeggweg 17  
8302 Kloten

## 1. Ausgangslage

Das, bis vor kurzem, als Werkhof genutzte Grundstück Kat.-Nr. 4033 soll einer anderen, sinnvolleren Nutzung zugeführt werden. Im Westen wird das, in der Gewerbezone liegende, Grundstück durch die Nationalstrasse N5A und im Osten durch die Schaffhauserstrasse begrenzt. Ferner liegt die Parzelle im Bereich des Anflugs der Piste 28 des Flughafens Zürich.

Im Norden grenzt die Parzelle Kat.-Nr. 4033 an das Grundstück Kat.-Nr. 5908, welches grösstenteils ebenfalls in der Gewerbezone liegt. Ein kleiner Teil des Grundstücks liegt in der Freihaltezone.

Beide Grundstücke liegen am Rand von Kloten, begrenzt durch die Nationalstrasse einerseits und einer relativ stark befahrenen Einfallstrasse (Schaffhauserstrasse).

Mit der Einführung der Ostanflüge können die Grundstücke nur noch einer lärmunempfindlichen Nutzung zugeführt werden.

Die problematische Lärmsituation der beiden Grundstücke durch die Nationalstrasse im Westen, der Schaffhauserstrasse im Osten und der unmittelbaren Nähe zur Anflugschneise der Piste 28, schloss eine lärmempfindliche Nutzung aus.

Andererseits ist das Grundstück verkehrstechnisch ideal erschlossen. Liegen doch einerseits zwei Autobahnausfahrten in unmittelbarer Nähe. Andererseits befinden sich die beiden Grundstücke ausserhalb Klotens, sodass der Verkehr der künftigen Nutzung im Ort selbst keine Störungen verursacht.

Die unmittelbare Nähe zum ‚Wilden Mann‘ ergibt eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr in alle Richtungen.

Mit einem geeigneten Zufahrtsregime soll sichergestellt werden, dass auf der Schaffhauserstrasse keine Rückstaus entstehen und die heute schlecht gelöste Zufahrt zur Tankstellenanlage auf der anderen Strassen-seite verbessert wird.

Mit der aufgezeigten Lösung im ‚Bericht Verkehr‘, welcher dem Baugesuch beiliegt, wird die Situation im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tankstellenanlage wesentlich mitverbessert.

## Vorgeschichte

## Problemstellung und Zielsetzung

## **2. planerische Festlegungen**

Der Perimeter liegt grösstenteils in der Gewerbezone. Ein kleiner Teil der Kat.-Nr. 5908 liegt in der Freihaltezone, welcher lediglich für die Parkierung verwendet werden soll.

### **Zonenplan**

Die Höhen des Flugsicherheitsplans werden respektiert.

### **Lärm- und Sicherheitszonenplan**

Allfällige Auflagen des Flughafens betreffend Flugsicherheit, wie Beleuchtung, Höhenbegrenzungen und elektromagnetische Störungen, werden im Baubewilligungsverfahren bereinigt.

### **Spezielle Auflagen**

## **3. Grundsätze des Instruments Gestaltungsplan**

Gestaltungspläne legen nach §83 PBG für bestimmte umgrenzte Gebiete, die Zahl, Lage und äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von der Regelbauweise sowie den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten können aber auch die Erschliessung, die Ver- und Entsorgung sowie die gemeinschaftliche Ausrüstung geregelt werden. Festlegungen über die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung können ebenfalls getroffen werden.

Gemäss §85 PBG können Gestaltungspläne mit öffentlich rechtlicher Wirkung von Privaten aufgestellt werden, wenn die Grundeigentümer zustimmen und keine schützenswerten Interessen verletzt werden.

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs und müssen durch den Regierungsrat genehmigt werden.

#### 4. Gestaltungsplankonzept

Das Hauptziel des Gestaltungsplans ‚Lidl‘ ist es:

- Teile des Grundstückes Kat.-Nr. 5908, welche in der Freihaltezone liegen, für die Parkierung zu nutzen.
- Die Zufahrt zum Grundstück rückstaulos zu bewerkstelligen.

Die Bauweise des Baukörpers entspricht der Regelbauweise.

**Bauweise**

Die Erschliessung erfolgt ab der neu zu erstellenden Linksabbiegespur.

**Erschliessung**

Die definitive Anzahl der zulässigen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

**Parkplätze**