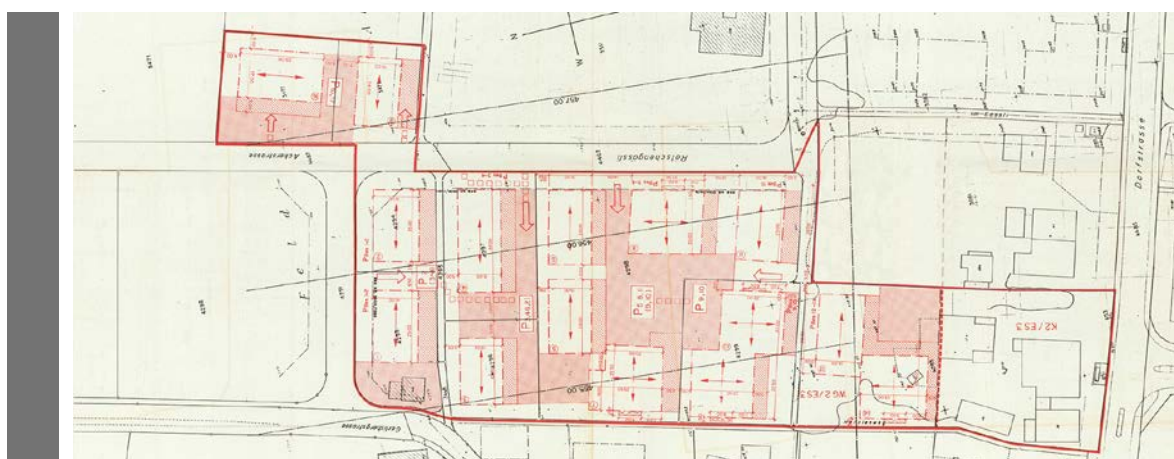


Stadt Kloten

Anpassung öffentlichen Gestaltungsplan „Rätschengässli West“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Erstellungs- und Druckdatum: 24. September 2018

IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Frau K. Maggi, Dorfstrasse 35, 8302 Kloten

Vertreten durch Daniel Pfister, Pfister & Koller Architekturbüro und Verwaltungen AG:

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Lukas Echsle, BSc FHO in Raumplanung

Titelbild

27756_05A_170925_GP_Raetsch_West.jpg

Ablage Bilder

27756_05A_GP_Bericht_Art.47



INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	5
1.3	Übergeordnete Grundlagen	6
1.4	Kommunale Grundlagen	7
2	Anpassung Plan	9
3	Verfahren	10
3.1	Verfahrensablauf	10
3.2	Kantonale Vorprüfung	10
3.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	11

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass und Zielsetzung

Anlass Das Areal ist im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Heute besteht ein rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan "Rätschengässli West" (RRB Nr. 514/1995 und ARV 481/2000 zur Teilrevision der GPV). Der Geltungsbereich ist mittlerweile zum grossen Teil überbaut. Einzig der südliche Teil des Geltungsbereichs ist teilweise noch unbebaut oder Teil der Kernzone der Stadt Kloten.

Das Grundstück der Kat. Nr. 6197 liegt am Rand des alten Dorfkerns der Stadt Kloten. Im südlichen Teil des Areals, welcher sich in der Kernzone befindet, steht ein dreiteiliges, ehemaliges Bauernhaus mit zwei nachträglichen Annexbauten und zwei Schöpfen. Der nördliche Teil liegt in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig und ist unbebaut.

Die Eigentümerin der Kat. Nr. 6197 beabsichtigt das Areal zu entwickeln. Aufgrund eines Richtprojektes wurde deshalb geprüft, ob und unter welchen Rahmenbedingungen sich auf dem Areal eine höhere Dichte realisieren lässt. Dies auch im Interesse der Stadt Kloten, welche heute kaum mehr über Wohnbauentwicklungsflächen verfügt.

Mit der Projektentwicklung konnte aufgezeigt werden, dass eine höhere Dichte in Verbindung mit Massnahmen zur Stärkung des Kernzonencharakters und einer guten Aussenraumqualität, an diesem Ort erzielt werden kann. Damit die baulichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden können, soll dieser Arealteil aus dem Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Rätschengässli West" herausgelöst werden. Parallel zu der vorliegenden Revision wird ein neuer Gestaltungsplan „Im Gässli“ erarbeitet.

Ziel Im heute noch nicht bebauten Bereich (Arealteil WG2b) soll die Baulücke mit einer zeitgemässen, dichten und attraktiven Wohnbebauung geschlossen werden. Der südliche Arealteil, welcher sich in der Kernzone befindet, wird in die Planung einbezogen und soll eine bauliche Weiterentwicklung erfahren. Die Bestandsbaute Dorfstrasse 35 soll erhalten werden und einer Gewerbenutzung zugeführt werden. Angestrebt wird eine Gesamtlösung, welche die Frage einer dem Ort angemessenen Dichte und Bebauungsweise klärt.

1.2 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich Das Grundstück Kat. Nr. 6197 wird aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan „Rätschengässli West“ herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Folgende Abbildung zeigt den angepassten Geltungsbereich.



Abb. 1: Angepasster Geltungsbereich GP „Rätschengässli West“
(gestrichelt = Parzelle Nr. 6197)

Eigentümerverhältnisse Eigentümerin der Parzelle Nr. 6197 ist Frau Katharina Maggi-Aldorfer.

Grunddienstbarkeiten Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten.

1.3 Übergeordnete Grundlagen

Kantonaler Richtplan Der kantonale Richtplan (Stand der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger vom 24. November 2017 bis 9. März 2018) weist die Dorfstrasse als regionale Verbindungsstrasse aus und sieht eine Abklassierung vor.

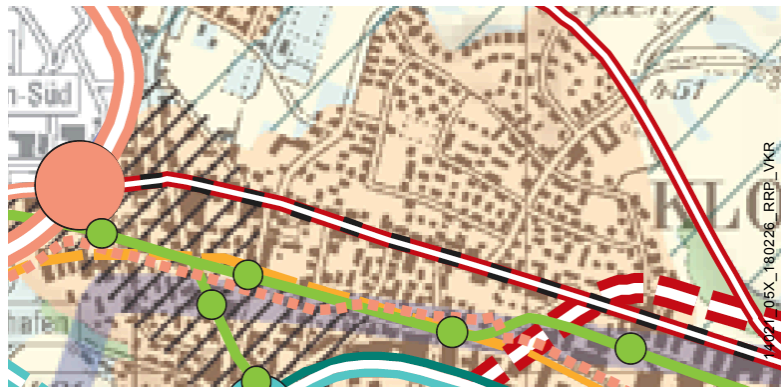


Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Glatttal, Stand der öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger vom 24. November 2017 bis 9. März 2018

Regionaler Richtplan Der regionale Richtplan Glattal (Stand der Festsetzung durch den Regierungsrat am 14. Februar 2018) gibt für den betreffenden Abschnitt eine «Umgestaltung Strassenraum aufgrund Analyse Verträglichkeit Strassenraum» mit kurzfristigem Horizont vor.



Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glatttal, Beschluss des Regierungsrates vom 14.02.2018

Der Gestaltungsplan „Im Gässli“ berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss den kantonalen und regionalen Richtplänen.

1.4 Kommunale Grundlagen

Kommunale Richtplanung	Die Anpassung des Gestaltungsplans berücksichtigt die gestellten Anforderungen gemäss der kommunalen Richtplanung.
Bau- und Zonenordnung	Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Kloten, genehmigt am 4. Juni 2013, liegt der Gestaltungsplan „Im Rätchengässli West“ in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig WG2b und der Kernzone K2. Über den Teil der WG2b gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

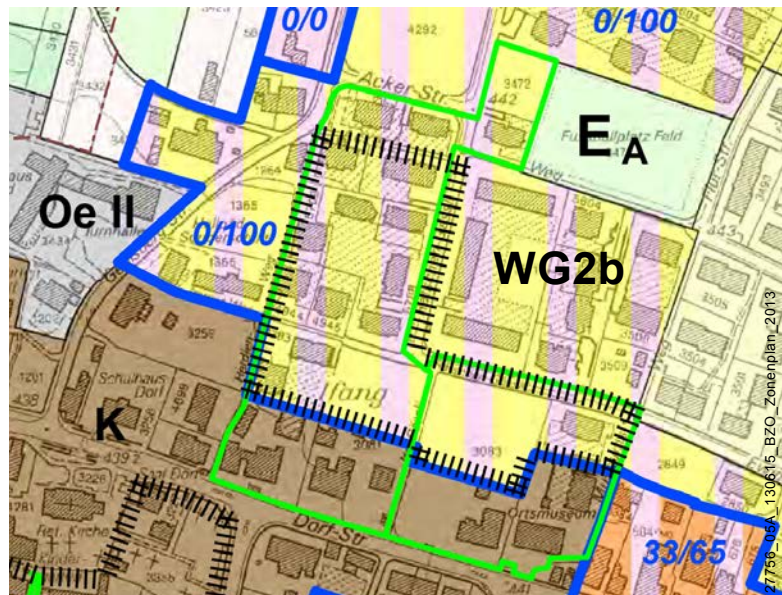


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan
(rot = GP „Im Gässli“, grün = GP „Rätchengässli West“ und „Ost“)

Kernzonenplan Der Kernzonenplan, genehmigt am 4. Juni 2013, definiert vier Bereiche für Hochbauten (innere und äussere Mantellinien) sowie eine Hofzone auf strassenabgewandter Seite.

Der Gestaltungsplan übernimmt weitgehend die zweiteilige Gebäudestruktur und die Freiraumstruktur des Kernzonenplans. Das ehemalige Bauernhaus bleibt erhalten. Die Ausrichtung des östlichen Baubereichs wird gedreht und nach Norden erweitert. Die Lage der strassenseitigen Fassaden bleibt unverändert, wodurch der Vorbereich zur Dorfstrasse erhalten bleibt. Der neue Baubereich ermöglicht einerseits eine dichtere Bebauung und andererseits einen grossen Innenhof, welcher auch durch seine lärmabgewandte Lage eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Abgesehen von der Ausrichtung des östlichen Baubereichs und der damit verbundenen Dachgestaltung werden die wesentlichen Anliegen des Kernzonenplans zur Gebäudestruktur und zum Freiraum aufgenommen.



Abb. 4: Ausschnitt Kernzonenplan 2013

2 ANPASSUNG PLAN

Rechtskräftiger öffentlicher GP „Rätschengässli West“	Der öffentliche GP „Rätschengässli West“ wurde am 22. Februar 1995 genehmigt und am 3. Mai 2000 teilrevidiert. Dieser bestimmt für den Arealteil, welcher in der Kernzone liegt keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Im Arealteil der Zone WG2b werden 14 Baufelder ausgeschieden.
Bestandteile	Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 sowie den Bauvorschriften.
keine Anpassung der Vorschriften	Die Bauvorschriften zum GP „Rätschengässli West“ werden in der vorliegenden Revision nicht angepasst. Eine Auflage der Vorschriften ist daher nicht erforderlich.
Anpassung Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Rätschengässli West“ wird um das Grundstück Kat. Nr. 6197 in Kloten reduziert.



Abb. 5: Rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan „Rätschengässli West“



Abb. 6: Anpassung Geltungsbereich Gestaltungsplan „Rätschengässli West“

3 VERFAHREN

3.1 Verfahrensablauf

Eine Herauslösung der Parzelle Kat. Nr. 6197 aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen GP „Rätschengässli West“ gilt als Voraussetzung für eine mögliche Festsetzung des neuen GP „Im Gässli“. Somit wird der öffentliche GP „Rätschengässli West“ parallel zum privaten GP „Im Gässli“ öffentlich aufgelegt.

1	Verabschiedung Bau- und Planungskommission zu Händen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	15. Januar 2018
2.1	Öffentliche Auflage (60 Tage),	26. Januar 2018 - 27. März 2018
2.2	Anhörung, Kantonale Vorprüfung	26. Januar 2018 – 23. Juli 2018
3	Beschluss Gemeinderat	4. Quartal 2018
4	Genehmigung durch Baudirektion	1. Quartal 2019
5	Inkraftsetzung	1. Quartal 2019

3.2 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahmen Die kantonale Vorprüfung wurde parallel zur öffentlichen Auflage durchgeführt. Mit Schreiben vom 23. Januar 2018 wurde die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» und den privaten Gestaltungsplan «Im Gässli» zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen.

Würdigung Die Herauslösung der Parzelle Kat.-Nr. 6197 aus dem Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Rätschengässli West» ermöglicht, dass diese Parzelle im Rahmen des neu aufgestellten privaten Gestaltungsplans «Im Gässli» nach einem zeitgemässen Konzept und unter Einbezug des inventarisierten Gebäudes überbaut werden kann. Der private Gestaltungsplan «Im Gässli» sichert eine Nachverdichtung mit hochwertigen Wohnnutzungen und attraktiven Freiräumen an einer dafür geeigneten Lage und in einer der Umgebung angemessenen Dichte. Er leistet damit einen Beitrag, dem Ungleichgewicht

zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen in der Stadt Kloten entgegenzuwirken. Vor dem Hintergrund des zugrundeliegenden Kernzonenbereichs sowie der für Kloten wichtigen, ortsbildprägenden Dorfstrasse, wird die Erstellung des Richtprojekts Umgebung sehr begrüsst, das eine detaillierte und differenzierte Freiraumgestaltung für das Gebiet vorsieht. Gesamthaft ist festzuhalten, dass dank des sorgfältigen Umgangs mit dem Bauernhaus und seiner Umgebung («Vorbereich Dorfstrasse»), d.h. dessen expliziten Ausrichtung bzw. Einbindung in den Strassenraum der Dorfstrasse, das Ortsbild aufgewertet wird und der dörfliche Charakter in der Kernzone entlang der Dorfstrasse erhalten bleibt.

Anträge Bezüglich der Anpassung des Gestaltungsplans wurden keine Anträge gestellt. Die beiden Vorlagen Anpassung öffentlicher Gestaltungsplan «Rätschengässli West» und privater Gestaltungsplan «Im Gässli») werden somit als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG beurteilt.

3.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Bis nach Abschluss der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen kann daher verzichtet werden.