



Öffentlicher Gestaltungsplan Lirenächerweg

Planungsbericht
Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung



Ingenieure | Planer | Geometer

Proj. Nr. 13.1.2.007.03 - 3

Datum: 04.10.2012

Gezeichnet: Le / Pet

Geprüft: Le / Pet

Format: A4

Impressum

Auftraggeber	Stadt Kloten
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Geschäftsbereich	Raumplanung + Bauberatung
Projektleiter	Philipp Lenzi Direktwahl 052 354 22 11 philipp.lenzi@ewp.ch
Projektleiter Stv.	Sabrina Petrocchi Direktwahl 052 354 22 70 sabrina.petrocchi@ewp.ch
Auftragsnummer	13.1.2.007.03

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage / Ziel	4
	1.2 Gestaltungsplanverfahren	5
	1.3 Grundlagen	5
2	Planungs- und baurechtliche Situation	6
	2.1 Stadtentwicklungskonzept	6
	2.2 Kommunalen Richtplan	7
	2.3 Bau- und Zonenordnung	8
	2.4 Entwurf Revision Bau- und Zonenordnung 2011	9
	2.5 Baulinien	9
	2.6 Grundwasser	10
	2.7 Sicherheitszonenplan	10
	2.8 Fluglärm	11
	2.9 Grundbuchliche Sachverhalte	11
3	Erläuterungen zu den Vorschriften	12
4	Einwendungen und Vorprüfung	15
	4.1 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	15
	4.2 Kantonale Vorprüfung	15
	Anpassungen Grundeigentumsverhältnisse	20

Anhang

- A Richtprojekt enf
- B Anpassung Grundeigentumsverhältnisse
- C Fluglärmbelastung (FALS 29. August 2011)
- D Entwurf Anpassung Dienstbarkeit

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage / Ziel

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Kloten und umfasst die vier Grundstücke Kat.-Nrn. 4568, 5863, 5864 und 5866. Das Gebiet wird durch die Geerenstrasse im Norden, der Petergasse im Osten und den Lirenächerweg im Westen erschlossen. Westlich angrenzend an das Gestaltungsplangebiet befindet sich die neue Überbauung „Square“. Der Bahnhof Kloten liegt rund 250 m südlich des Gestaltungsplangebietes.

Die vier Grundeigentümer haben ein Interesse ihre Liegenschaften zu entwickeln und eine gesamtheitliche Lösung anzustreben. Das Areal liegt im Zentrumsgebiet, wo eine Verdichtung und qualitativ hochwertige Architektur angestrebt wird (Stadtentwicklungskonzept).

Das Architekturbüro Ernst Niklaus Fausch, Zürich hat eine städtebauliche Studie mit rund 20 Überbauungsvarianten ausgearbeitet. Aus dieser Studie resultiert ein Richtprojekt, das als Grundlage für die baurechtlichen Festlegungen im Gestaltungsplan dient (vgl. Anhang A).



Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter

1.2 Gestaltungsplanverfahren

„Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.“ (§ 83 Abs. 1, PBG)

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Handen der Genehmigungsbehörde der Erläuterungsbericht erstellt. Dieser zeigt auf wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts Rechnung getragen wird.

Nachfolgend ist der Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens dargestellt.

1. Aufstellung Gestaltungsplanentwurf
2. Mitwirkung Öffentlichkeit und Vorprüfung Baudirektion
3. Bereinigung Gestaltungsplan
4. Festsetzung Parlament
5. Publikationen (Referendumsfrist, Rekursfrist)
6. Genehmigung Baudirektion

Während der öffentlichen Auflage (Mitwirkung) konnte sich jedermann zum Gestaltungsplaninhalt äussern. Im Anschluss an die öffentliche Auflage wurde der Gestaltungsplan bereinigt und ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verfasst (Kapitel 4.1).

1.3 Grundlagen

- Richtprojekt vom 22.Juli.2011, ernst niklaus fausch architekten, Zürich
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Kloten vom 20. Juni 1995, angepasst bis 2002
- Parkplatzreglement (PPR) der Stadt Kloten vom 1. Oktober 2010
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich
- Normalien für die Anforderungen an Zugänge
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)

2 Planungs- und baurechtliche Situation

2.1 Stadtentwicklungskonzept

Mit dem Stadtentwicklungskonzept werden im Bereich des Gestaltungsplangebiets folgende Ziele verfolgt:

- Stadtreparatur im Zentrum (Optimierung Städtebau durch Verdichtung/Ersatzbauten, Konzentration Publikumsfrequenzen, Aufwertung öffentlicher Raum)
- Glattalbahn als Entwicklungsmotor der Siedlungsentwicklung, Verlängerung vom Flughafen nach Bassersdorf entlang des Altbachs
- Entwicklung des Altbaches als Rückgrat der Siedlungsentwicklung (Aufwertung Fließgewässer, Attraktivitätssteigerung der nationalen Fuss-/Radwegverbindung)

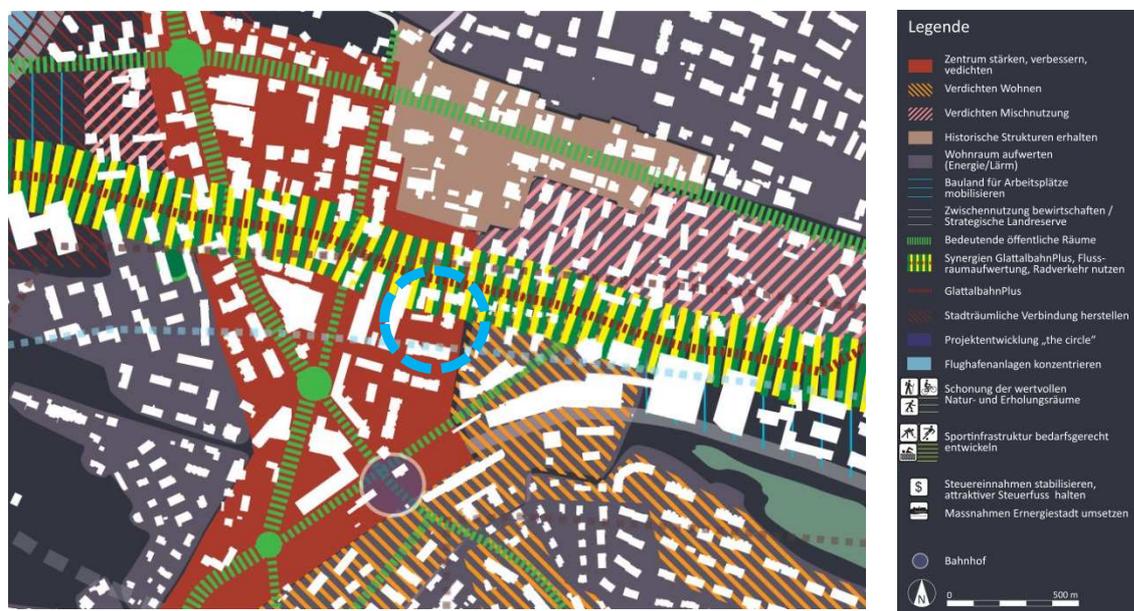


Abbildung 2: Ausschnitt Stadtentwicklungskonzept (blauer Kreis=Gestaltungsplangebiet)

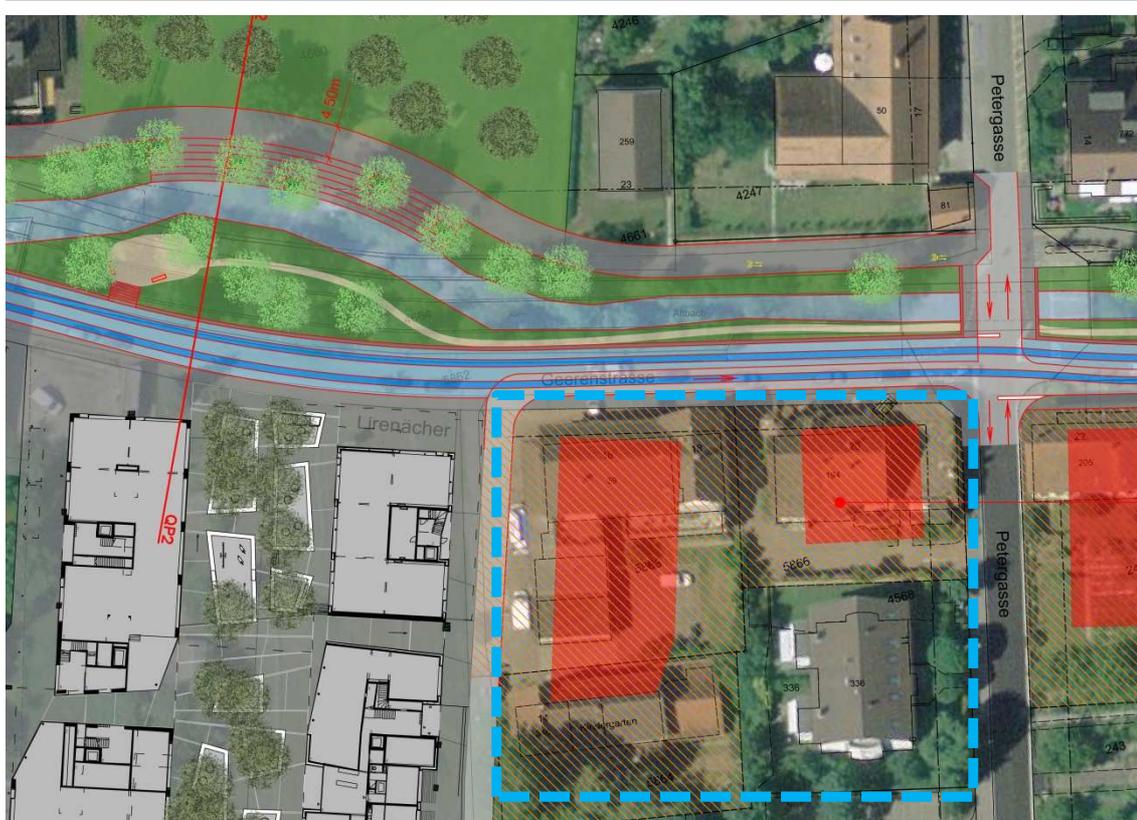


Abbildung 3: Ausschnitt favorisierte Linienführung der Glattalbahn auf der Geerenstrasse (blau=Gestaltungsplangebiet)

2.2 Kommunalen Richtplan

Die Geerenstrasse und die Petergasse sind Erschliessungsstrassen mit Sammelfunktion. Gemäss Verkehrsrichtplan soll auf diesen beiden Strassen der Durchgangsverkehr reduziert werden. Gemäss Richtplan sind keine neuen Anlagen im Gestaltungsplanperimeter geplant.

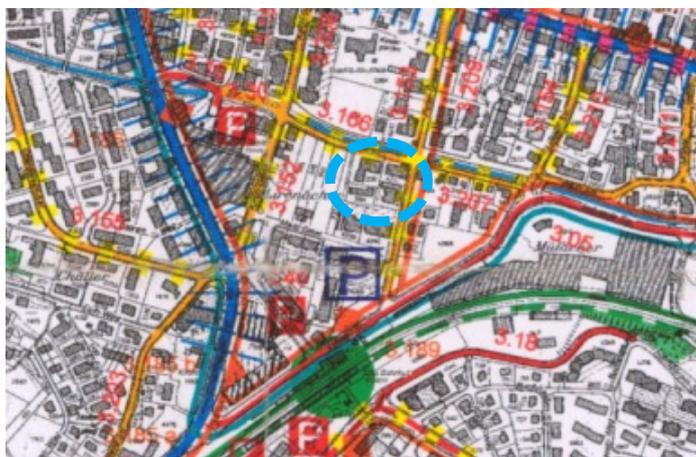


Abbildung 4: Ausschnitt kommunaler Richtplan Teil Strassen und öffentlicher Verkehr (blauer Kreis=Gestaltungsplangebiet)

- Strassen ohne überörtlichen Durchgangsverkehr
- Erschliessungsstrasse mit Sammelfunktion und kommunaler Bedeutung
- Sammelstrasse

Entlang der Geerenstrasse und der Petergasse bestehen kommunale Fusswege. Im kommunalen Richtplan ist westlich des Gestaltungsplangebietes ein kommunaler Fussweg als geplant eingetragen. Der Fussweg (Lirenächerweg) wurde im Zuge der neuen Überbauung „Square“ erstellt.



Abbildung 5: Ausschnitt kommunaler Richtplan Teil Strassen und öffentlicher Verkehr (blauer Kreis=Gestaltungsplangebiet)

-  Bestehender Fussweg, Spazierweg, Wanderweg
-  Geplanter Fussweg, Spazierweg, Wanderweg

2.3 Bau- und Zonenordnung

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone mit Empfindlichkeitsstufe III und einer Ausnützungsziffer von 60 % (WG3 60).



Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan (blauer Kreis=Gestaltungsplangebiet)

2.4 Entwurf Revision Bau- und Zonenordnung 2011

Im Entwurf der BZO-Revision 2011 wird das Gestaltungsplangebiet der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 zugeteilt.



Abbildung 7: Ausschnitt BZO-Revision 2011
(blauer Kreis=Gestaltungsplangebiet)

2.5 Baulinien

Entlang der Geerenstrasse und der Petergasse sind Baulinien festgelegt, welche in der Planung zu berücksichtigen sind.



Abbildung 8: Ausschnitt rechtskräftige
Baulinien (rot)

2.6 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_U.

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel ungefähr in der Mitte des Gestaltungsplangebietes auf der Kote von 432 m.ü.M. Der Grundwasserspiegel darf mit Untergeschossen (UK-Bodenplatte) nicht überschritten werden. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.

Gemäss dem Entwurf der Gefahrenkarte für die Stadt Kloten ist beinahe das ganze Gestaltungsplangebiet von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen (gelbe Zone).



Abbildung 9: Ausschnitt Grundwasserkarte

2.7 Sicherheitszonenplan

Gemäss dem Sicherheitszonenplan darf im Gestaltungsplangebiet kein Bauteil die Höhe von 467 m.ü.M. überschreiten (keine Ausrüstung, keine Liftüberfahrten etc.).

3 Erläuterungen zu den Vorschriften

Art. 1 – 3 Zweck und Geltungsbereich

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine gesamtheitliche, hochwertige architektonische Überbauung ermöglicht und grundeigentümergebunden gesichert werden.

Für das Baubewilligungsverfahren sind die Bauvorschriften des Gestaltungsplanes massgebend. Wenn der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 4 – 5 Gestaltung und Baubereiche

Im Gestaltungsplangebiet entstehen vier 4- bis 6-geschossige Volumen, welche über einen zweigeschossigen Sockel verbunden werden. Durch die Staffelung der Geschossigkeit bettet sich die neue Überbauung optimal in die bestehende städtebauliche Situation, neben der Überbauung „Square“ und den angrenzenden Quartieren, ein. Die Geerenstrasse mit der künftigen Glattalbahnlinie wird mit einem 5- bzw. 6-geschossigen Volumen akzentuiert. Das 6-geschossige Gebäude an der Kreuzung Petergasse / Geerenstrasse bildet den Abschluss zum anliegenden Quartier.

Die festgelegten Baubereiche gelten nur für Hochbauten. Für die Überbauung werden ein angemessener Spielraum und Flexibilität gemäss § 83 PBG gewährleistet. Die Mantellinien ersetzen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zu Grenzabständen, Gebäudeabständen und Gebäudelängen von Hauptgebäuden.

Art. 6 Dichte

Das Ergebnis des Richtprojektes zeigt, welche Dichte und Gebäudevolumetrie im Gestaltungsplanperimeter funktional und städtebaulich verträglich ist. Dabei ergeben sich höhere Ausnutzungen als in der geltenden Bauordnung der Stadt Kloten. Das Überbauungskonzept wurde anhand eines fachlich hochwertigen Variantenstudiums ermittelt und erfüllt die hohen städtebaulichen und architektonischen Ziele für das Zentrumsgebiet (Stadtrenovierung). Die erhöhte Ausnutzung schafft städtebauliche Mehrwerte (Übergang Square, Akzentuierung Strassen- und Fussverkehrsraum, Gebäudegliederung).

Gemäss der gültigen Bauordnung sind im Gestaltungsplangebiet ca. 2'300 m² Wohnfläche möglich. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Wohnfläche von 5'850 m² erreicht. Die Gesamtnutzung weicht von der Bauordnung ab. Im Gestaltungsplan wird eine Ausnutzungsziffer von durchschnittlich 1.5 erreicht. Aufgrund der bestehenden Grundstücksgrössen resultieren Ausnutzungsunterschiede, welche unter den Grundeigentümern ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich kann finanziell oder mittels Nutzungsübertragung stattfinden.

Art. 7 Nutzungen

Der Minimalanteil von 60 % Wohnen ist gesamthaft je Baueingabe nachzuweisen. Die Übertragung von Wohnanteilen zwischen den Baufeldern A, B, C und D ist zulässig und grundbuchlich zu sichern.

Art. 8 – 9 Gesamthöhe und Dachgestaltung

Es werden maximale Höhenkoten in m.ü.M. sowie eine minimale lichte Höhe der Geschosse festgelegt. Die Höhenkoten halten die Begrenzung der Höhe (ca. 463 m.ü.M.) durch die Flugsicherheitszone ein. Entsprechend dem Charakter einer dichten, zentralen Überbauung sind bei der Dachgestaltung ausschliesslich Flachdächer zulässig.

Art. 10 Freiraum

Der im Situationsplan als „Vorzone“ bezeichnete Bereich soll als öffentlich zugänglicher Aussenraum gestaltet werden, welche dem Gebiet den Zentrumscharakter verleiht. Mit der platzartigen Ausweitung des Lirenächerwegs wird die Passage durch den Square, welche in der Migrospassage ihre Fortsetzung findet, aufgenommen. Im Gegensatz dazu wird der Aussenraum im „Innenhof“ des Perimeters als durchgrünter, privater und wohnungsnaher Aussenraum ausgebildet.

Art. 11 – 12 Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen und der Tiefgarage ist mit einer Dienstbarkeit ausreichend geregelt. Im Hinblick auf eine mögliche Verkehrsberuhigung entlang des Altbachs und der allfälligen Trasseeführung der Glattalbahn ist auf eine Erschliessung über die Geerenstrasse zu verzichten.

Durch die kombinierte Tiefgarageneinfahrt mit dem Grundstück Kat.-Nr. 5865 ist nur eine Rampe notwendig und keine neue zu erstellen. Für diese Lösung braucht es weitere Abklärungen mit den betroffenen Grundeigentümern bezüglich Dienstbarkeiten im Grundbuch. Eine weitere Möglichkeit das Gestaltungsplangebiet zu erschliessen, bietet die Zufahrt ab der Petergasse. Dies sind die anzustrebenden Hupterschliessungen. Als Rückfallebene ist ein Zugang über den Lirenächerweg möglich.

Die Anzahl mindestens erforderlicher und maximal zulässiger Abstellplätze (Motorfahrzeuge und Fahrräder) pro Baubereich richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement der Stadt Kloten.

Art. 13 – 14 Umweltaspekte

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die Immissionsgrenzwerte des ESIII gemäss vorläufigem Betriebsreglement 2005 werden eingehalten (vgl. Anhang C).

Angemessene Massnahmen gegen die geringe Hochwassergefährdung haben die Grundeigentümer mit temporären Vorkehrungen zu treffen. Die Ausrüstungselemente sollen mit einem geringen zeitlichen Aufwand funktionstüchtig sein. Gemäss der Richtlinie „Objektschutz gegen Naturgefahren“ können Öffnungen mit Metall- oder Holzschildern geschützt werden. Zudem können hochziehbare oder hochklappbare Konstruktionen vorgesehen werden. Bei langer Vorwarnzeit sind zudem mobile Dammbalkensysteme, Sandsackdämme und Kombinationen davon als Notfallmassnahme einsetzbar.

Die Stadt Kloten ist Energiestadt. Gemäss der Leitlinie B vom 5. Mai 2009 sind Neubauten in Gestaltungsplangebieten mindestens im Minergie Standard zu erstellen.

Bei der Überbauung des Gestaltungsplangebietes sind alle Massnahmen zu treffen, die für eine Regenwasserversickerung technisch und wirtschaftlich möglich sind, um möglichst viel Meteorwasser versickern zu lassen. Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) ist der Boden im Gestaltungsplangebiet gut versickerungsfähig. Die entsprechenden Auflagen sind im Baubewilligungsverfahren, gestützt auf die kantonale Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung, zu erlassen. Im Gestaltungsplan sind keine weitergehenden Bauvorschriften nötig.

4 Einwendungen und Vorprüfung

4.1 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Insgesamt wurde eine Einwendung eingereicht.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5866 ist ein 6-geschossiges Gebäude geplant, welches direkt an die Baulinie der Petergasse gestellt wird. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegt das Grundstück des Einwenders. Es wird beantragt, dass die Gebäudehöhe auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5866 lediglich in der Höhe zugelassen wird, wie später auch einmal das Grundstück Kat.-Nr. 244 von Herrn Brunner mit demselben Grenz- und Gebäudeabstand überbaut werden kann.

Im Entwurf der Bau- und Zonenplanrevision der Stadt Kloten ist geplant, dass in dem Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 244 von einer dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in eine 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone aufgezont wird. Die Gebäudehöhe für das Grundstück Kat.-Nr. 244 könnte nur mit einem Gestaltungsplan auf 6 Geschosse erhöht werden. Es ist nicht möglich, den Perimeter des Gestaltungsplanes Lirenächerweg zu erweitern.

4.2 Kantonale Vorprüfung

- Unter dem Art. 10 „Freiräume“ wird lediglich der im Gestaltungsplan als Vorzone bezeichnete Bereich definiert. Zum Innenhof sind auch Aussagen aus architektonischer und städtebaulicher Sicht zu treffen.
Die Vorschrift unter Artikel 10 wurde entsprechend mit einem zweiten Absatz ergänzt.
- Gemäss Art. 16 können geringfügige Abweichungen zu den Gestaltungsplanvorschriften bewilligt werden. Dies ist jedoch nur im Rahmen von § 220 PBG möglich. Der Artikel ist entweder zu streichen oder mit einem Hinweis auf den § 220 PBG zu verfassen.
Die Vorschrift wurde mit einem Hinweis auf § 220 PBG ergänzt.
- Der Name des Gestaltungsplanes muss durchgehend in allen Dokumenten übereinstimmen.
Die Dokumente wurden entsprechend geprüft und angepasst.
- Gemäss dem vorliegenden Entwurf der Gefahrenkarte ist fast das gesamte Gestaltungsplangebiet von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes muss auf die Hochwassergefahr hingewiesen und die Grundeigentümer verbindlich zu eigenverantwortlichen Schutzmassnahmen verpflichtet werden.
Es wurde eine entsprechende Vorschrift (Artikel 14) formuliert und im Erläuternden Bericht unter Kapitel 3, Art. 13 – 14 Umweltaspekte, konkrete Massnahmen empfohlen.
- Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich AU. Gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV sind für unterirdische Bauten im Schwankungsbereich Bewilligungen erforderlich.
Auf diesen Sachverhalt wird im erläuternden Bericht hingewiesen.

Anhang A

Richtprojekt enf

SITUATION

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst vier Grundstücke (Kat. Nr. 5864, Kat. Nr. 5863, Kat. Nr. 5866 und Kat. Nr. 4568). Sie befinden sich im Zentrum von Kloten, zwischen der Geerenstrasse, der Petergasse und dem Lirenächerweg. Die bestehenden Liegenschaften auf den Grundstücken sollen in Etappen durch eine neue Überbauung ersetzt werden.

UMGEBUNG

Der Perimeter befindet sich östlich der Überbauung Square und bildet den Abschluss des Zentrums von Kloten. Die Überbauung Square und weitere Projekte in der näheren Umgebung illustrieren den aktuellen Verdichtungsprozess des Zentrums von Kloten. Nordwestlich, am gegenüberliegenden Ufer des Altbachs, liegt der zukünftige Stadtpark.

Mittelfristig wird die Glattalbahn entlang der Geerenstrasse durch das Zentrum Kloten geführt werden. Die Haltestelle „Stadthaus“ soll dabei in der Nachbarschaft des Planungsperrimeters errichtet werden. Dies bedeutet eine markante städtebauliche Aufwertung der Achse Geerenstrasse-Stadtbach. Dieser Aufwertung soll durch den Gestaltungsplan und das daraus folgende Bauprojekt Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Prinzipien und Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept des Gestaltungsplanperimeters stützt sich auf die „Städtebaulichen Prinzipien der Zentrumsgestaltung“ der Stadt Kloten von 2010. Diese basieren auf dem „Studienauftrag Zentrumsgestaltung Kloten“, den ernst niklaus fausch architekten 2003 gewannen. Folgende Entwicklungsansätze wurden in diesen städtebaulichen Prinzipien festgelegt:

- „Orientierung schaffen“ durch Klärung und Hierarchisierung der Strassenräume und Verkehrsknoten, sowie durch die nutzungsmässige Stärkung der Erdgeschosse an der Bachstrasse und der Kirchgasse
- „Aufwertung des öffentlichen Raumes“ durch Schaffung von Platz-, Strassen- und Parkräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und durch die Stärkung des Altbachraumes als identitätsprägender Aussenraum
- „ Fassaden bilden“ als Definition der Strassenräume über sorgfältige und nachhaltige Materialisierung und Gestaltung
- „Durchlässigkeit gewährleisten“ durch ein feinmaschiges Fusswegnetz
- „Bezug nehmend Bauen“ durch klarere Bezüge zum Strassenraum, gemeinsame Entwicklungen über mehrere Parzellen und eine angemessene Gliederung der Neubauten von 4 bis 6 Geschossen
- „Aussenräume sorgfältig gestalten“ auch auf den privaten Parzellen durch klare und gut nutzbare Übergänge zum öffentlichen Raum

Basierend auf diesen städtebaulichen Prinzipien wurde für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes ein Vorprojekt im Massstab 1:200 erarbeitet, welches Volumetrie, Grundrisse, Nutzung, konzeptionelle Aussenraumgestaltung und Erschliessung klärt.

Die neue Bebauung vermittelt in ihrer Körnung zwischen der grossmassstäblichen Bebauung im Westen (Square) und der kleinmassstäblichen Bebauung im Osten (EFH und kleinere MFH). Vier 5-6 geschossige Volumen sind über einen zweigeschossigen Sockel verbunden. So werden die Struktur der Parzellen und die Körnung der Bauten lesbar. Jedes dieser Volumen erhält ein Treppenhaus und bietet Wohnungen an, die sich jeweils nach drei Seiten orientieren und so trotz der dichten Bebauung weite Blicke ermöglichen.

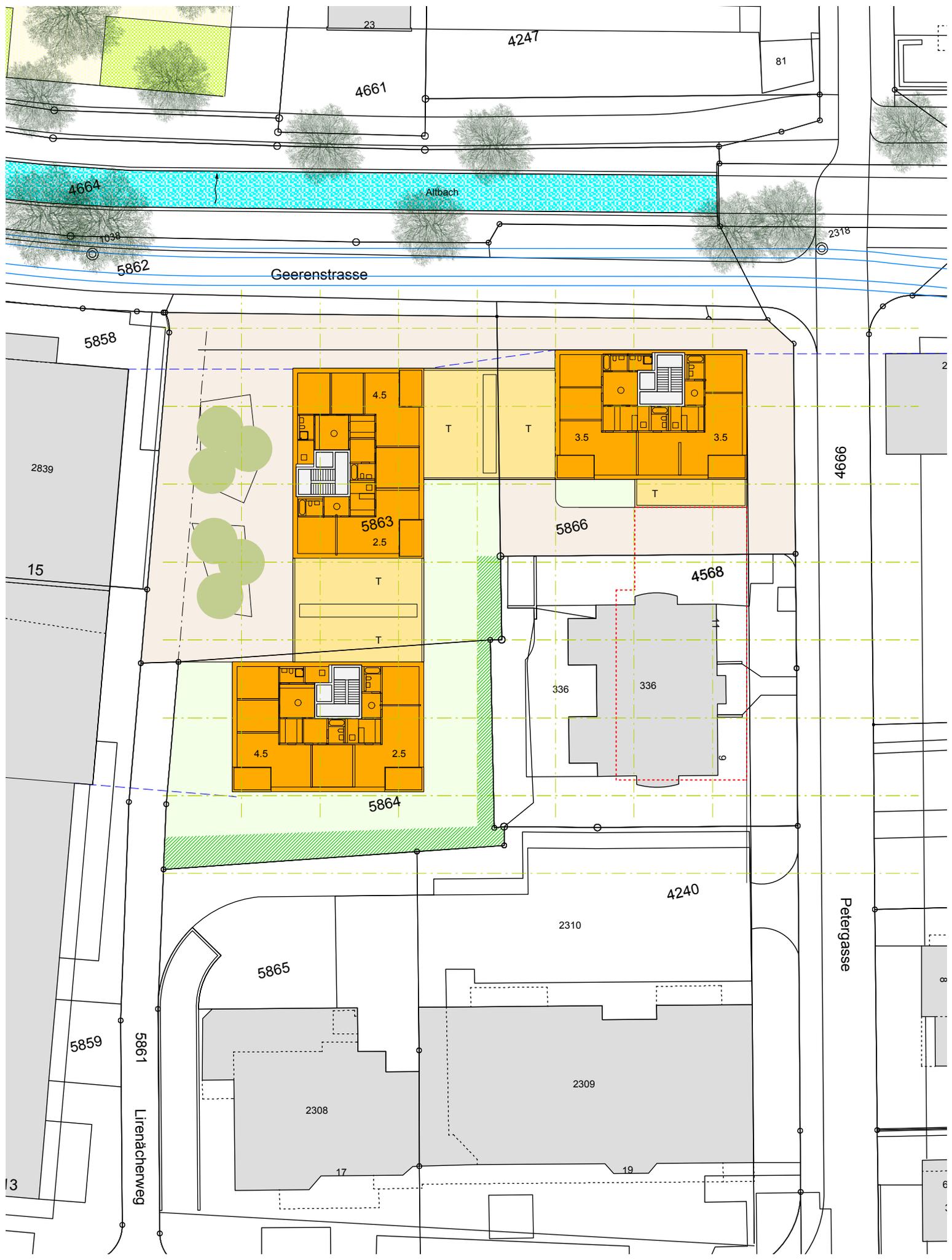
Die volumetrische Disposition und ihre inhaltliche Umsetzung in verbundene Einzelbauten ermöglicht eine etappierbare Umsetzung. Theoretisch sind vier Etappen (jeweils eine pro Parzelle) denkbar, zur Stärkung der jeweiligen Einzeladressen und der Gesamtwirkung. Eine Bebauung in zwei Etappen ist jedoch sinnvoller.

Die Passage durch den Square, welche in der Migros-Passage ihre Fortsetzung findet, wird durch eine platzartige Ausweitung am Lirenächerweg aufgenommen. Der Platz führt an die Geerenstrasse und sichert so das gewünschte Mass an Privatheit im Innern des Perimeters. Entlang der Geerenstrasse sorgt ein Versatz in der Fassade für eine Differenzierung des Aussenraums und schafft Bezug auf die Abfolge von Stirnfassaden entlang der Geerenstrasse.

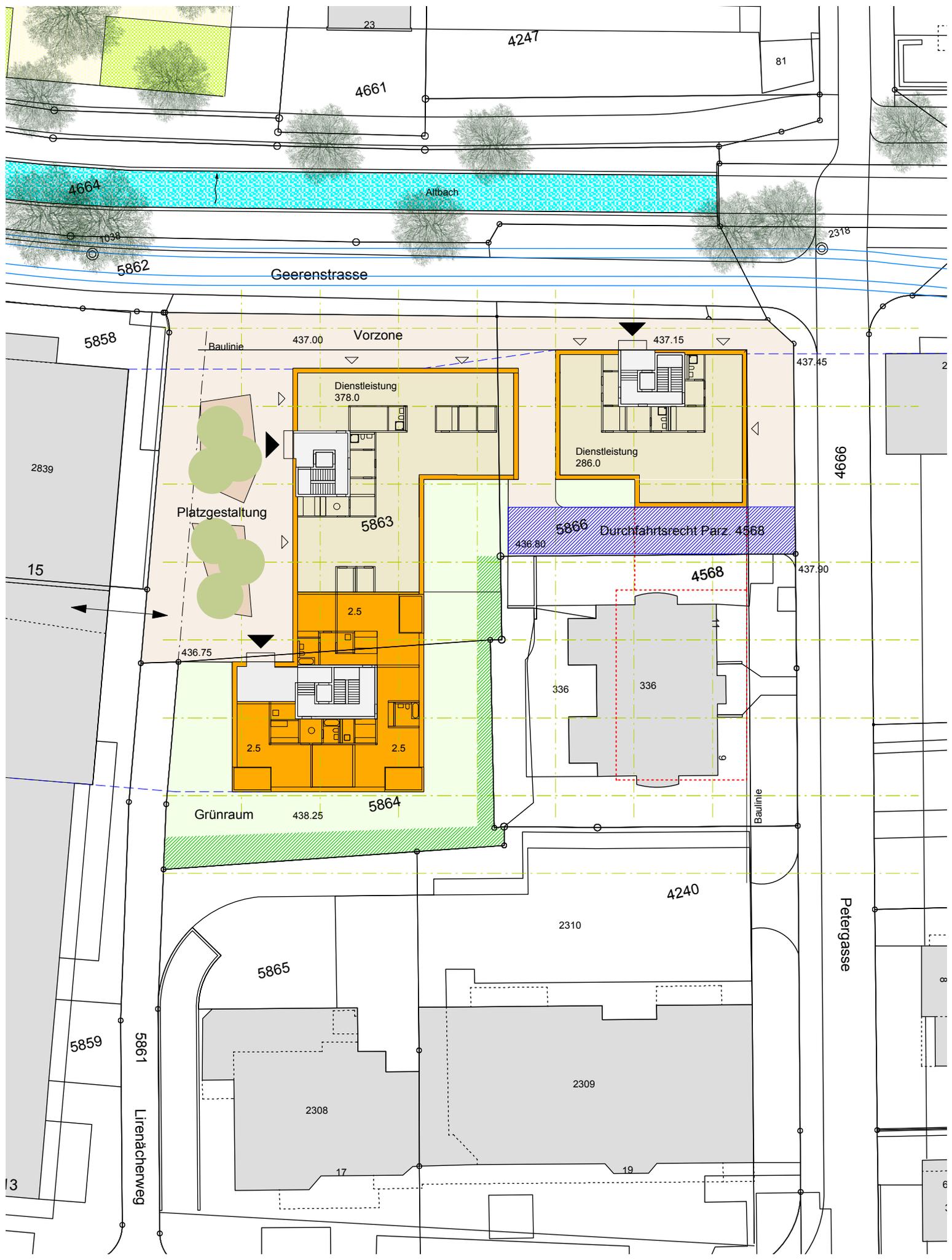
Der Aussenraum am Lirenächerweg und an der Geerenstrasse wird als öffentlich zugänglicher Aussenraum ausformuliert. So wird dem Zentrumscharakter des Gebietes Rechnung getragen. Der Aussenraum kann dabei durch die Nutzungen des Erdgeschosses (z.B. Sitzplatz für ein allf. Café, o.ä.) bespielt werden. Gegliedert werden die Aussenräume durch eine Baumpflanzung entlang des Lirenächerweges und die Gestaltung als städtischer Platz. Im Gegensatz dazu wird der Aussenraum im Innern des Perimeters als durchgrünter, privater und wohnungsnaher Aussenraum ausgebildet.

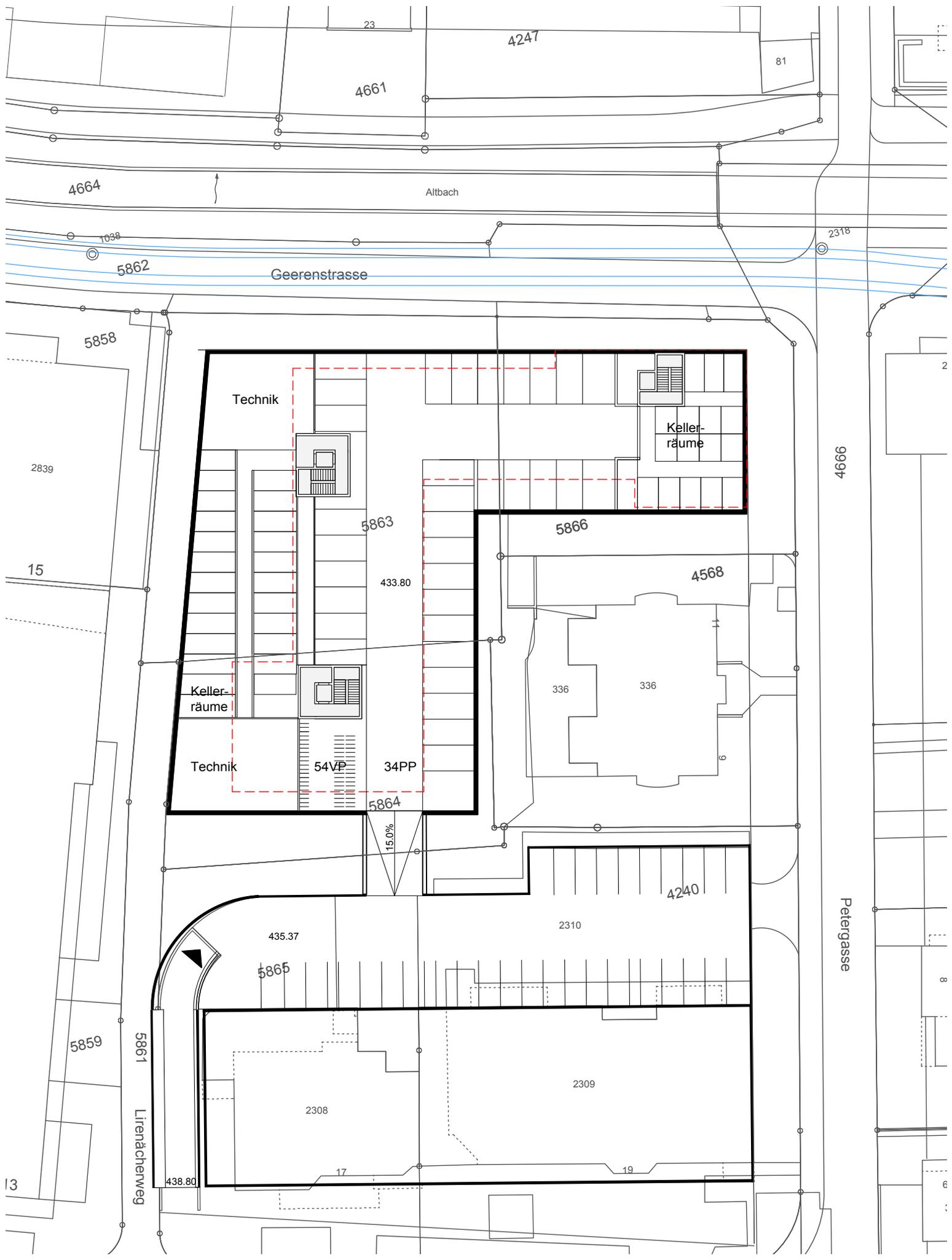
Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über die bestehenden Wegverbindungen. Die Einfahrten für den MIV führen entweder über die bestehende Tiefgarageneinfahrt an der Marktgasse oder über eine neue Zufahrt an der Petergasse. Die Geerenstrasse ist nur in Einbahnrichtung befahrbar.

Die neue Bebauung stärkt durch ihre städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten sowie durch die urbane Mischung der Nutzungen das Zentrum von Kloten.





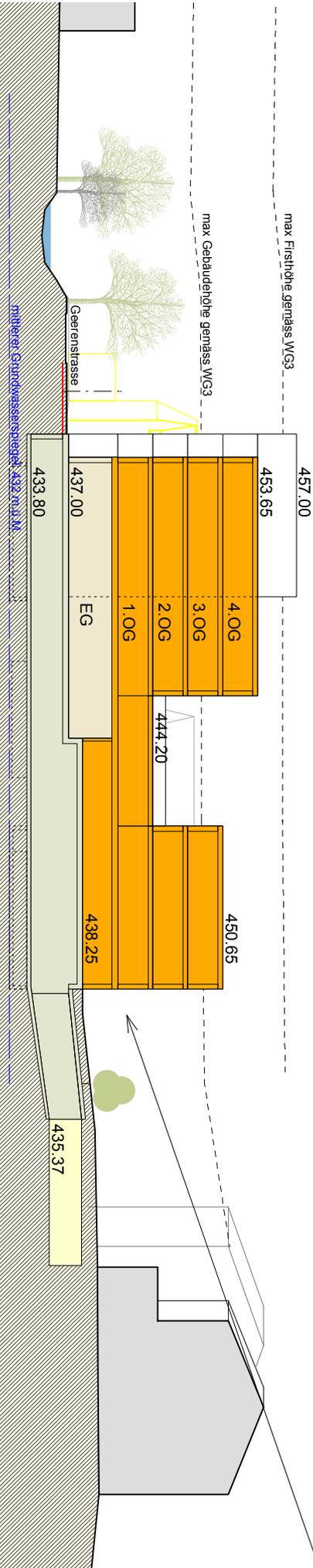




max Gebäudehöhe gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich.
Kein Bauteil darf diese Höhe überschreiten.

max Firsthöhe gemäss W/G3

max Gebäudehöhe gemäss W/G3



Anhang B

Anpassung Grundeigentumsverhältnisse

Anpassungen Grundeigentumsverhältnisse

Neuzuteilung

Die Grundstücke werden voraussichtlich nicht gleichzeitig überbaut. Für eine zeitlich unabhängige Realisierung ist es notwendig, die Grundeigentumsverhältnisse anzupassen. Die Anpassungen erfolgen im Rahmen eines privatrechtlichen Verfahrens. Nachfolgend wird dargestellt welche Anpassungen nötig sind.



Abbildung 11: Situation Neuer Bestand

Dienstbarkeiten / Vereinbarungen

Im Gebiet bestehen einige Dienstbarkeiten. Diese sind zum Teil zu bereinigen, aufzuheben und zu ergänzen. Dienstbarkeiten und öffentliche rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche keine Anpassungen erfordern oder keinen direkten Bezug zum Gestaltungsplanperimeter aufweisen, werden auf das neue Grundstück übertragen. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht.

Dienstbarkeit	Zu Lasten (alt-Kat.-Nr)	Zu Gunsten (alt-Kat.-Nr.)	SP-Nr.	Massnahme
Fuss- und Fahrwegrecht inkl. Durchleitungsrecht	5863	Pol. Gde. Kloten	2193	übertragen
Näherbaurecht	5863	5864	2194	übertragen, bei Neuüberbauung löschen
Überbaurecht	5862	5866	2195	übertragen, bei Neuüberbauung löschen
Baurecht für unterirdischen Garagenzugang	5861	5864	2196	übertragen
Fuss- und Fahrwegrecht, Recht auf eine Maueröffnung in der Tiefgarage und auf Fortbestand dieser Garage	5860, 5859	5858, 5864, 5856	2205	übertragen
Durchleitungs- und Anschlussrechte für Werkleitungen	5860, 5859, 5858, 5856, 5864	5860, 5859, 5858, 5856, 5864	2207	übertragen

Tabelle 1: Umgang mit Dienstbarkeiten

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung	Betroffene Liegenschaften	Datum	Beleg-Nr.	Massnahme
Zugangsrevers betr. Gemeinschaftswerk Unterniveau-Garage	5856, 5858, 5859, 5860, 5864	16.06.2006	111	übertragen
Gewässerschutzrechtliche Bewilligung, das anfallende Dachwasser in den Untergrund zu versickern, AWR S6 Kloten	4568, 5866	13.04.1988	116	übertragen
Gemeinschaftswerke und Ausnutzungsrevers z. G. Pol. Gde. Kloten	4568, 5866	11.05.1988	1988/150	Löschen, mit dem GP ergibt sich Ausbaupotenzial, die Gemeinschaftswerke betreffen keines der GP-Grundstücke direkt
Regelung über das Benützungsrecht an 7 Parkplätzen sowie über einen gemeinsamen Fahr- und Fussweg, Zusicherung betreffend Ausfahrt	4568, 5866	02.07.1992	1992/165	übertragen, bei Neuüberbauung löschen neues Fahr- und Fusswegrecht, Anhang B
Nutzungsbeschränkungsrevers	4568		1992/166	löschen
Versickerungsanlage	4568		1993/297	übertragen
Reglement der Stockwerkeigentümer	4568		2004/61	Übertragen

Tabelle 2: Umgang mit öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Anhang C

Fluglärmbelastung (FALS 29. August 2011)



Kanton Zürich
 Fachstelle Lärmschutz
 Walcheplatz 2
 Postfach
 8090 Zürich
 Telefon: +41 43 259 55 11
 Telefax: +41 43 259 55 12
 E-Mail: fals@bd.zh.ch
 Web: www.laerm.zh.ch

Fachstelle Lärmschutz

Fluglärmkarten



Fluglärm-Informationssystem

Ausdruck Fluglärm-Daten vom 29. August 2011



Bildbreite ca.: 397 [m]

Masstab: 1:2404

© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenszug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.



Informationen für ausgewählte Themen bei Koordinate 686409 / 256179

Fluglärm

Fluglärmart	Zivilfluglärm nach Anhang 5 Lärmschutzverordnung LSV (SR 814.41)
Anlage	Flughafen Zürich
Betriebskonzept	Vorläufiges Betriebsreglement (vBR, Zustand: Zt+, ohne Wide Left Turn), genehmigt durch den Bund im Jahr 2005, allein massgebend für Baubewilligungen und Raumplanung
Gültig seit	20. Juli 2011
Anwendungen	Baubewilligungen und Raumplanung (5. und 6. Kapitel LSV, SR 814.41)

Lärmbelastungen:

Zivilfluglärm Tag 6-22 Uhr 58 dB

Zivilfluglärm Nacht 22-23 Uhr 55 dB

Militärfluglärm Tag kleiner als 60 dB

Beurteilung Wohnräume:

Empfindlichkeitsstufe II (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert eingehalten, keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, Schallschutz-Anforderungen einhalten; Raumplanung: Planungswert überschritten

Empfindlichkeitsstufe III (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert eingehalten, keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, Schallschutz-Anforderungen einhalten; Raumplanung: Planungswert überschritten

Empfindlichkeitsstufe IV (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert eingehalten, keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, Schallschutz-Anforderungen einhalten; Raumplanung: Planungswert eingehalten

Beurteilung Betriebsräume:

Empfindlichkeitsstufe II (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert Betriebsräume eingehalten; keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, keine fluglärmbedingten Schallschutz-Anforderungen; Raumplanung: Planungswert eingehalten

Empfindlichkeitsstufe III (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert Betriebsräume eingehalten; keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, keine fluglärmbedingten Schallschutz-Anforderungen; Raumplanung: Planungswert eingehalten

Empfindlichkeitsstufe IV (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert Betriebsräume eingehalten; keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, keine fluglärmbedingten Schallschutz-Anforderungen; Raumplanung: Planungswert eingehalten

Schallschutz gegen Fluglärm:

De Wohnräume "mittel" 30 dB

De Betriebsräume "mittel" 27 dB

De Betriebsräume "gering" 22 dB

-  Immissionsgrenzwert-Bereich (ES II)
-  Schallschutz-Bereich
-  Planungswert-Bereich (ES II)

Fluglärm-Auskunft drucken

Gemeinde

Name **BFS** **Bezirk** **Fläche**
[Kloten](#) 62 Bülach 19274211

 Gemeinde



Kanton Zürich
 Fachstelle Lärmschutz
 Walcheplatz 2
 Postfach
 8090 Zürich
 Telefon: +41 43 259 55 11
 Telefax: +41 43 259 55 12
 E-Mail: fals@bd.zh.ch
 Web: www.laerm.zh.ch

Fachstelle
 Lärmschutz
 Fluglärmkarten



Fluglärm-Informationssystem

Ausdruck Fluglärm-Daten vom 29. August 2011



Bildbreite ca.: 397 [m]

Masstab: 1:2404



© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Informationen für ausgewählte Themen bei Koordinate 686400 / 256145

Fluglärm

Fluglärmart	Zivilfluglärm nach Anhang 5 Lärmschutzverordnung LSV (SR 814.41)
Anlage	Flughafen Zürich
Betriebskonzept	Vorläufiges Betriebsreglement (vBR, Zustand: Zt+, ohne Wide Left Turn), genehmigt durch den Bund im Jahr 2005, allein massgebend für Baubewilligungen und Raumplanung
Gültig seit	20. Juli 2011
Anwendungen	Baubewilligungen und Raumplanung (5. und 6. Kapitel LSV, SR 814.41)

Lärmbelastungen:

Zivilfluglärm Tag 6-22 Uhr 58 dB

Zivilfluglärm Nacht 22-23 Uhr 54 dB

Militärfluglärm Tag kleiner als 60 dB

Beurteilung Wohnräume:

Empfindlichkeitsstufe II (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert eingehalten, keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, Schallschutz-Anforderungen einhalten; Raumplanung: Planungswert überschritten

Empfindlichkeitsstufe III (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert eingehalten, keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, Schallschutz-Anforderungen einhalten; Raumplanung: Planungswert überschritten

Empfindlichkeitsstufe IV (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert eingehalten, keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, Schallschutz-Anforderungen einhalten; Raumplanung: Planungswert eingehalten

Beurteilung Betriebsräume:

Empfindlichkeitsstufe II (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert Betriebsräume eingehalten; keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, keine fluglärmbedingten Schallschutz-Anforderungen; Raumplanung: Planungswert eingehalten

Empfindlichkeitsstufe III (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert Betriebsräume eingehalten; keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, keine fluglärmbedingten Schallschutz-Anforderungen; Raumplanung: Planungswert eingehalten

Empfindlichkeitsstufe IV (gemäss Zonenplan) Baubewilligung: Immissionsgrenzwert Betriebsräume eingehalten; keine kantonale Ausnahmegewilligung erforderlich, keine fluglärmbedingten Schallschutz-Anforderungen; Raumplanung: Planungswert eingehalten

Schallschutz gegen Fluglärm:

De Wohnräume "mittel" 29 dB

De Betriebsräume "mittel" 27 dB

De Betriebsräume "gering" 22 dB

-  Immissionsgrenzwert-Bereich (ES II)
-  Schallschutz-Bereich
-  Planungswert-Bereich (ES II)

Fluglärm-Auskunft drucken

Gemeinde

Name **BFS** **Bezirk** **Fläche**
[Kloten](#) 62 Bülach 19274211

 Gemeinde