



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

02.04.2024 Beschluss Nr. 76-2024 Vorlage 3548; Revision Privater Gestaltungsplan Balsberg; Aufhebung Gemeinderatsbeschluss 42-2023; Festsetzung

6.0.5.4 Gestaltungspläne

Revision Privater Gestaltungsplan Balsberg; Aufhebung Gemeinderatsbeschluss 42-2023 (Vorlage 3548); Festsetzung

Aufhebung Gemeinderatsbeschluss 42-2023

Mit Beschluss vom 6. Juni 2023 (Nr. 42-2023, Vorlage 3548) setzte der Gemeinderat die Revision des Privaten Gestaltungsplans Balsberg fest. Gegen den Gestaltungsplan wurde kein Referendum ergriffen und deshalb dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Genehmigung eingereicht.

Bei der Vorlage handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan, der gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit öffentlich-rechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgestellt werden kann. Private Gestaltungspläne können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümerschaften zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn kein schutzwürdiges Interesse der anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verletzt werden.

Der Revision des privaten Gestaltungsplans haben zwar diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zugestimmt, welche mehr als zwei Drittel der einbezogenen Fläche vertreten, leider aber liegt keine vollständige Zustimmung vor. Aus diesem Grund verlangt das kantonale Amt für Raumentwicklung, dass die Allgemeinverbindlich Erklärung gemäss § 85 Abs. 2 PBG explizit im Dispositiv des Stadtrats- und Gemeinderatsbeschlusses beschlossen wird, damit sie von Dritten angefochten werden könnte. Deshalb muss der Beschluss 42-2023 aufgehoben und durch den neuerlichen, im Dispositiv ergänzten Antrag an den Gemeinderat ersetzt werden.

Inhaltlich hat die Vorlage keinerlei Änderungen erfahren.

Ausgangslage

Der Private Gestaltungsplan Balsberg wurde 1982 festgesetzt. Bereits 1989 wurde er, unter anderem, bezüglich des Sektors A (unbebaute Parzellen an der Schaffhauserstrasse) überarbeitet. Grundsätzlich hat sich das Planungsinstrument seit vielen Jahren bewährt, ein Grossteil der Baufelder ist inzwischen überbaut.

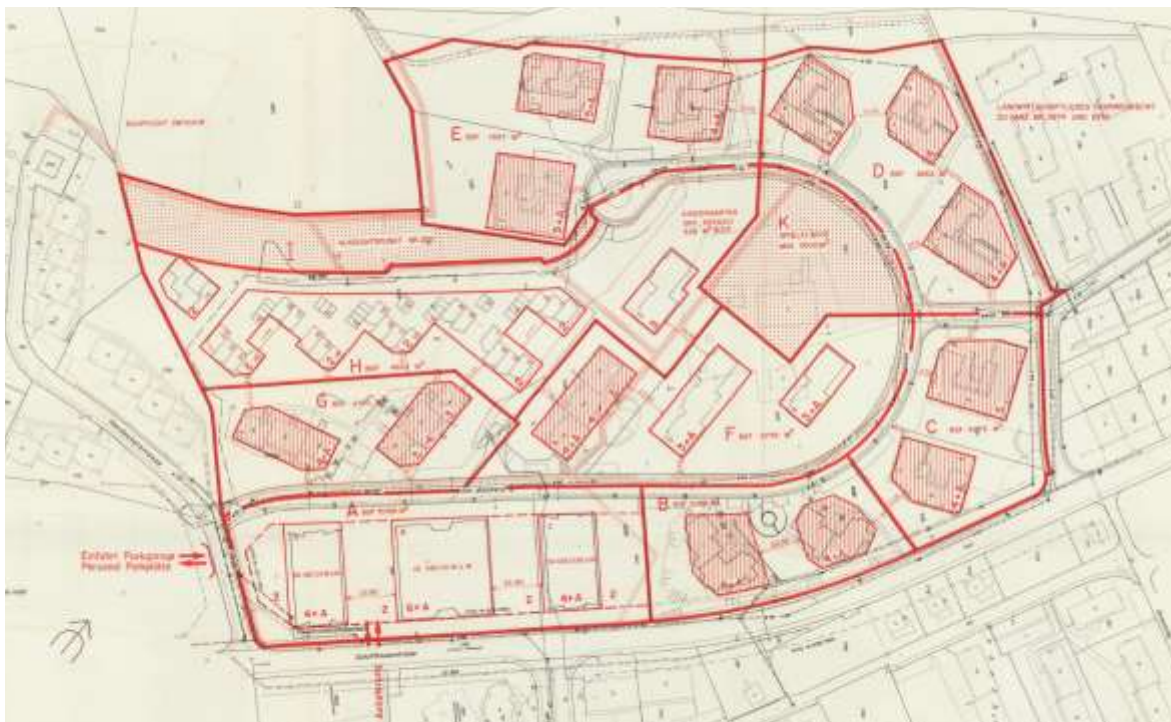


Abbildung 1: rechtskräftiger privater Gestaltungsplan Balsberg, revidiert und genehmigt vom Regierungsrat am 13. Juni 1990

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 83'555 m². Im Süden stösst er an das Hardackerquartier und im Norden an das Gebiet Neubrunnen an. Im Osten und im Westen wird er von zwei wichtigen Verkehrsträgern begrenzt (Schaffhauserstrasse und S-Bahnlinie).

Im Jahre 2015 wurde von der Eigentümerschaft Beltopo AG und der Erbgemeinschaft Gerber erkannt, dass der Gestaltungsplan in einigen Punkten zu revidieren ist. Insbesondere hat eine zukünftige Überbauung der Grundstücke entlang der Schaffhauserstrasse (Sektor A) städtebaulich auf den Neubau "Kloten Milano" zu reagieren (Eingangstor zu Kloten). Zudem erlauben die im Sektor A festgesetzten Mantellinien keine qualitativ hochstehende und lärmgeschützte Wohnnutzung. Die Vorschrift zur Erschliessung des Sektors A ab der Schaffhauserstrasse für die Anlieferung ist nicht mehr zweckmässig. Im Weiteren ist die übergeordnete Gesetzgebung (insb. Planungs- und Baugesetz sowie Lärmschutzverordnung) geändert worden.

Um die Bebauung des Sektors A zu prüfen, wurde durch die Beltopo AG in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten ein Studienauftragsverfahren durchgeführt, das im Herbst 2017 abgeschlossen werden konnte. Ziel der Planung war die Schaffung einer überzeugenden Überbauung an diesem städtebaulich sensiblen Ort mit qualitativ hochstehenden Wohnungen, insbesondere kinder- und altersgerecht. Weiter musste auf die anspruchsvolle Lärmsituation (Strassenlärm der Schaffhauserstrasse) reagiert werden können. Das Siegerprojekt des Architekturbüros Atelier ww, Zürich, konnte die Jury überzeugen.



Abbildung 2 und 3: Visualisierungen Siegerprojekt Atelier ww, Zürich (Blick Schaffhauserstrasse und Am Balsberg)



Abbildung 4: Situationsplan EG Siegerprojekt Atelier ww, Zürich

Bestandteile revidierter Gestaltungsplan

Der revidierte private Gestaltungsplan Balsberg besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:1'000, datiert vom 30. Oktober 2022
- Gestaltungsplanvorschriften, datiert vom 30. Oktober 2022
- Spezialplan Höhenbegrenzungen Sektor A, datiert vom 30. Oktober 2022

Der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und der Plan Situationsplan/Querprofile Sektor A (beide datiert vom 30. Oktober 2022) dienen der Erläuterung und werden formell nicht festgesetzt. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen (Mitwirkungsbericht vom 30. Oktober 2022) ist gesamthaft bei der Planfestsetzung zu entscheiden.

Änderungen im revidierten Gestaltungsplan

Im revidierten Gestaltungsplan wurden hauptsächlich die folgenden Inhalte für die Sicherung des Siegerprojektes aufgenommen:

- Wettbewerbspflicht für die Sektoren A und B (Im Sektor A vorliegend schon erfüllt);
- angepasste Mantellinien;
- Festlegung Gebäudehöhen für die Sektoren A und B (Schutz hinterliegender Grundstücke und Lärmschutz);
- Baumallee entlang Schaffhauserstrasse;
- Umgebungselemente (Hitzeminderung, einheimische Gehölze und Bäume, begehbare begrünte Terrassen);
- Neue verkehrstechnische Erschliessung;
- Lärmschutzvorgaben.

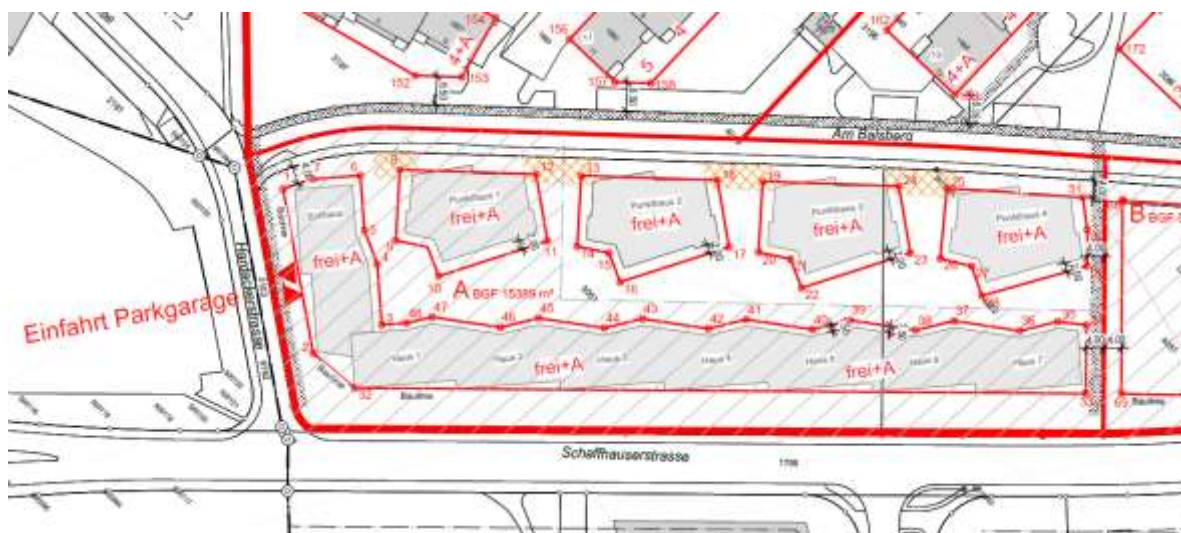


Abbildung 5: Ausschnitt Sektor A des revidierten Gestaltungsplans Balsberg, datiert vom 30. Oktober 2022

Desweiter sind folgende Pendenzen, die sich im Laufe der Zeit ergeben haben, bereinigt worden. Es handelt sich dabei hauptsächlich um folgende Änderungen:

- Anpassung altrechtlichen Bestimmungen (z.B. betreffend Ausnützung);
- Reaktion auf die veränderte Lärmsituation (Strassenlärm und Fluglärm);
- Vorgaben Energiestandard (Minergie);
- Anpassung der Mantellinien auf diversen Grundstücken (Grundeigentümerwünsche und Optimierung Spielräume unbebaute Grundstücke);
- Neue Regelung zur Nutzung des Sektors K (Bestandesbauten erhalten: Bauernhof und Ökonomiegebäude);
- Streichung des damals vorgesehenen Kindergartens im Sektor H;
- Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Durchwegung;
- Erschliessung nicht mehr über das auf Opfiker Gemeindegebiet gelegene Grundstück Kat.-Nr. 8963 (Parkplatz Hardacker).

Mehrwertausgleich

Die Änderungen im revidierten privaten Gestaltungsplan Balsberg führen nicht zu einer Mehrausnützung, d.h. die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt weiterhin 58'876 m². Somit resultiert kein planerischer Mehrwert, wodurch keine kommunale Mehrwertabgabe zu erfolgen hat.

Städtebau

Das Siegerprojekt des Architekturbüros Atelier ww aus Zürich ist durch einen die Schaffhauserstrasse begleitenden Längsbau geprägt, welcher dank der vertikal und horizontal gestaffelten Fassade nicht als Riegel, sondern als strukturierter Baukörper in Erscheinung tritt. Dieser Längsbau dient zudem als Lärmschutz für die vier dahinterliegenden Punktbauten.

Nutzweise

Zulässige Nutzungen im Gestaltungsperimeter sind Wohnen sowie je nach Lage nicht störendes, respektive mässig störendes Gewerbe. Dies entspricht auch der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO). Ein minimaler Gewerbe- und Wohnanteil von mindestens 25% wird für die Sektoren A und B sowie eines Teils des Sektors C festgelegt. Dies in Übereinstimmung mit den Nutzungsvorgaben gemäss regionalem Richtplan.

Lärmschutz

Das Planungsgebiet der Sektoren A, B und eines Teils des Sektors C befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone mit Empfindlichkeitsstufe ES III. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW ES III mit 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht). Die Anforderungen an den Lärmschutz werden nur für die Sektoren A, B und eines Teils des Sektors C, welche direkt an der Schaffhauserstrasse liegen, neu formuliert. Ziel ist es, über klare Vorgaben die Wohnsituation trotz des Strassenlärms positiv gestalten zu können. Als Folge der zwischenzeitlich angepassten Rechtsprechung des Bundesgerichts wurde eine überarbeitete Version des Lärmgutachtens, datiert vom 7. Dezember 2020, erstellt. Dieses zeigt auf, dass das Siegerprojekt auch unter diesen verschärften Regeln lärmtechnisch realisierbar ist. Mit den vorgesehenen Massnahmen (Gebäudestruktur, lärmoptimierte Grundrisse, erhöhte Anforderungen gem. SIA 181, Komfortlüftung) entlang der Schaffhauserstrasse kann insgesamt eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Akten zum revidierten Gestaltungsplan Balsberg sind gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Zeit vom 8. April 2022 bis 7. Juni 2022 öffentlich aufgelegt. Die Resultate der öffentlichen Auflage, der gleichzeitig durchgeführten Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger und der kantonalen Vorprüfung mit Bericht vom 18. Juli 2022 sind im Mitwirkungsbericht (dat. 30. Oktober 2022) gemäss § 7 PBG aufgeführt.

Zustimmung der Grundeigentümerschaften

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgestellt. Sie können allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören und wenn keine schutzwürdigen Interessen verletzt werden (vgl. § 85 Abs. 2 PBG). Die Zustimmung der Revision durch die Grundeigentümer erfolgte per 30. Oktober 2022 mit der erforderlichen Mehrheit von zwei Drittel. Dass keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden, zeigen die Vorprüfung durch den Kanton und der Mitwirkungsbericht auf.

Würdigung

Der revidierte private Gestaltungsplan Balsberg schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen qualitativ hochwertigen baulichen Abschluss entlang der Schaffhauserstrasse und zeitgemässe Bestimmungen für den ganzen Gestaltungsplanperimeter. Aus stadträumlicher Sicht ermöglicht der Gestaltungsplan zudem die Vervollständigung des südlichen Kloteners Siedlungsauftrakts, so dass ein neuer Merk- und Orientierungspunkt im Siedlungsgefüge entsteht. Der Gestaltungsplan unterstützt diese Entwicklungen bzw. schafft die dafür notwendigen Rahmenbedingungen.

Der Balsberg grenzt direkt an den interkommunalen Planungsperimeter "Airport City" an, welcher mit den Nachbargemeinden Opfikon und Rümlang, aber auch den kantonalen Stellen bearbeitet wird. Wegen der Fluglärmbelastung ist in der "Airport City" vorwiegend mit zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen. Umso mehr macht es Sinn, die Rahmenbedingungen in nahegelegenen Gebieten für Wohnnutzung attraktiv zu gestalten und bestehende Lücken zu füllen.

Beschluss Stadtrat:

1. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Beschluss Nr. 42-2023 (Vorlage 3548) betreffend die Revision des Privaten Gestaltungsplans Balsberg vom 6. Juni 2023, aufzuheben.
2. Der Stadtrat nimmt den revidierten Privaten Gestaltungsplan Balsberg vom 30. Oktober 2022 mitsamt dem Mitwirkungsbericht **erneut** zustimmend zur Kenntnis und verabschiedet den Gestaltungsplan zur Festsetzung an den Gemeinderat.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Gestaltungsplan im Sinne von § 85 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) als **allgemeinverbindlich** zu erklären.
4. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dass er Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen kann.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der Beschluss Nr. 42-2023 (Vorlage 3548) betreffend die Revision des Privaten Gestaltungsplans Balsberg vom 6. Juni 2023 wird aufgehoben.
2. Der revidierte Private Gestaltungsplan Balsberg vom 30. Oktober 2022 wird **erneut** festgesetzt.
3. Der Gestaltungsplan im Sinne von § 85 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird als **allgemeinverbindlich** erklärt.
4. Der Stadtrat kann Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die nachfolgenden Beschlüsse:

1. Der Beschluss Nr. 42-2023 (Vorlage 3548) betreffend die Revision des Privaten Gestaltungsplans Balsberg vom 6. Juni 2023 wird aufgehoben.
2. Der revidierte Private Gestaltungsplan Balsberg vom 30. Oktober 2022 wird **erneut** festgesetzt.
3. Der Gestaltungsplan im Sinne von § 85 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird als **allgemeinverbindlich** erklärt.
4. Der Stadtrat kann Änderungen am Gestaltungsplan als Folge von Rechtsmittel- und/oder Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vornehmen.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
- Stadtrat Roger Isler
- Leiterin Lebensraum
- Stadtplaner

Für getreuen Auszug:



Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: 02. April 2024