

Sandra Wiesli
Leiterin RUV / Bausekretärin
direkt 044 835 82 32
sandra.wiesli@dietlikon.org

Protokollauszug vom 03.10.2017

192 04.04 Gesamtpläne der Nachbargemeinden
Wangen-Brüttisellen; Kommunale Richt- und Nutzungsplanung; Teilrevision I: Bau- und Zonenordnung; Stellungnahme

a) Ausgangslage

Mit Schreiben vom 16. August 2017 informiert die Gemeinde Wangen-Brüttisellen über die Teilrevision I der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) und bittet um Stellungnahme im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis am 16. Oktober 2017.

Die Teilrevision beinhaltet folgende Bestandteile:

- Ergänzung Bauordnung mit Hochhaus-Bestimmungen und Abgrenzung Zonen mit Zulässigkeit Hochhäuser (im Sinne der regionalen Richtplanung)
- Umzonung Zentrum Brüttisellen (Bruggwisen)
- Umzonung Stierwiesen inkl. Gestaltungsplan-Revision

b) Anlass und Gegenstand der Planungen

1. Änderung Zonenplan Hochhausgebiete und Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingo-Areal und Birkenstrasse

Die vorliegende Planung umfasst die Abgrenzung von Gebieten in denen Hochhäuser (§ 282 PBG1) zulässig sind und differenziert diese aus städtebaulicher Sicht. Zudem sind Sonderbauvorschriften (SBV) Bestandteil der Planung, mit denen unter Auflagen eine höhere Ausnützung als in der Bau- und Zonenordnung in der zugrunde liegenden Zonenart (Zentrumszone Z4 130 %) regulär zugelassen ist.

Gestützt auf die Vorgaben des regionalen Richtplans sollen zwei Arten von Hochhausgebieten ausgeschieden werden. Südlich der Zürichstrasse werden das Ringenstrassenquartier, die Gebiete Birkenstrasse und Flamingo-Areal sowie das Gebiet um den zu verlegenden Abschnitt der Stationsstrasse (Dreieckareal) dem Hochhausgebiet I (bis 80 m Höhe) und die weiteren Flächen im Planungsgebiet dem Hochhausgebiet II (bis 40 m Höhe) zugewiesen. Die zentraleren Flächen im Hochhausgebiet I entsprechen weitestgehend dem regionalen Eignungsgebiet für Hochhäuser, die weiteren Flächen den Eventualgebieten. Zudem sollen die Hochhäuser einer Gestaltungsplanpflicht unterstehen.

Auswirkungen auf die Gemeinde Dietlikon

Im Rahmen des Gemeindeggesprächs vom 29. Oktober 2015 wurde Vertretern der Gemeinde Dietlikon durch die Gemeinde Wangen-Brüttisellen diese Planungsabsichten bereits vorgestellt. Dem Anliegen von Seite der Gemeinde Dietlikon, dass die Neue Winterthurerstrasse resp. die Zürichstrasse als Grenzlinie zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet und möglichen zukünftigen Hochhäusern dient, wurde

Rechnung getragen, indem das Hochhausgebiet I (mit Hochhäusern bis 80 m Höhe) nur südlich der Zürichstrasse vorgesehen ist.

Gemäss Planungsbericht soll als massgebendes Kriterium für den bereits laufenden Studienauftrag eine städtebaulich akzentuierte Bauweise verlangt werden. Die Gemeinde Dietlikon erachtet es als wünschenswert, dass für künftige Hochhausprojekte eine hochwertige Qualität angestrebt wird, welche eine besonders gute Einordnung und hohe Anforderungen an den Städtebau wiedergibt. Ein besonderes Augenmerk soll zudem auf die attraktive Aussenraumgestaltung (Grünräume usw.) gelegt werden, um einer Anonymisierung möglichst entgegenzuwirken.

2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung „Bruggwisen“

Das Gebiet Bruggwisen in Brüttisellen liegt zentral im Bereich Zürichstrasse / Stationsstrasse / Haldenstrasse und ist für eine Zentrumsüberbauung mit Mischnutzung geeignet. Mit einer Überbauung des Areals kann die Schnittstelle der Zürichstrasse mit der Stationsstrasse städtebaulich gefasst werden. In diesem Zusammenhang bietet sich die Gelegenheit, das heutige Areal des Gemeindehauses zu restrukturieren inkl. gestalterischer Aufwertung des öffentlichen Raumes. Die Nutzungsänderung im Gebiet Bruggwisen wird als zweckmässige Erweiterung der bereits festgelegten Zentrumszone Z4 entlang der Zürichstrasse angestrebt.

Zu diesen Planungsabsichten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen werden keine Bemerkungen angebracht.

3. Teilrevision Bau- und Zonenordnung „Stierwisen“

Im Gebiet Stierwisen besteht heute ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan (GP). Der GP lässt im Sinne der rechtskräftigen Grundnutzung mässig störende Betriebe und keine Wohnnutzung zu. In Wangen-Brüttisellen ist es gemäss Masterplan 2016 Ziel, einen gewerblichen Lärmrücken zu sichern, um dahinterliegend einen guten Übergang zum bestehenden Ortsteil mittels Misch- und Wohnnutzung zu erreichen. Das Gebiet Stierwisen eignet sich nicht für eine grossflächige gewerbliche Nutzung aufgrund seiner Lage im Gemeindegebiet / Siedlungskontext und der Strassenerschliessung.

Das – trotz Baureife – bisher nicht baulich genutzte Gestaltungsplangebiet „Stierwisen“ blockiert die Nutzung rückwärtiger, rechtskräftig eingezoner Wohnbaureserven (Lärmemissionen von der Autobahn). Dies veranlasste den Gemeinderat von Wangen-Brüttisellen mit dem Masterplan 2016 eine Nutzungsänderung in Aussicht zu nehmen, unter Massgabe der Grundsätze „geschlossene Bauweise / Lärmrücken“ zur Autobahn. Dadurch sollen Nutzungsabsichten der Grundeigentümer mit einer raumplanerischen Gesamtsicht angestossen werden.

Die Planungsabsichten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen im Zusammenhang mit der Teilrevision „Stierwiesen“ haben keine negativen Auswirkungen auf die Gemeinde Dietlikon. Für die Einladung zur Stellungnahme wird gedankt.

Beschluss:

1. Im Sinne der Erwägungen a) soll für künftige Hochhäuser eine hochwertige Qualität angestrebt werden, welche eine besonders gute Einordnung und hohe Anforderungen an den Städtebau sowie an die attraktive Aussenraumgestaltung wiedergibt.
2. Im Übrigen werden keine weiteren Bemerkungen angebracht.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, Postfach, 8306 Brüttisellen
 - Baubehörde
 - OE Raum, Umwelt + Verkehr
 - Akten

Gemeinderat

Roger Würsch
1. Vizepräsident

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: