

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

Protokollauszug vom 12.12.2017

257 04.04 Gesamtpläne der Nachbargemeinden
Wangen-Brüttisellen; Privater Gestaltungsplan Nr. 17 "Brüttiseller Tor"; Stellungnahme

Mit Schreiben vom 7. November 2017 informiert die Gemeinde Wangen-Brüttisellen über den privaten Gestaltungsplan Nr. 17 "Brüttiseller Tor" und bittet um Stellungnahme im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) bis am 8. Januar 2018.

1. Ausgangslage

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst drei zusammenhängende Grundstücke, nordwestlich des Brüttiseller Kreuzes im Zentrum von Brüttisellen. Es soll eine bauliche Verdichtung mit wesentlich grösseren Nutzflächen angestrebt werden. Grundlage bildet das vorliegende Richtprojekt, welches einen gestaffelten Riegel (Lärmschutz entlang der Autobahnausfahrt), drei Hochhäuser und eine ebenerdige Platzgestaltung vorsieht.

Mit Beschluss (GRB 192) vom 3. Oktober 2017 hat der Gemeinderat Dietlikon zur Teilrevision I der Bau- und Zonenordnung von Wangen-Brüttisellen bereits Stellung genommen, welche die Grundlage schaffte, im vorgesehenen Gebiet unter anderem Hochhäuser bis max. 80 m Höhe unter Berücksichtigung von Sonderbauvorschriften zu erlauben.

Dabei verlangte die Gemeinde Dietlikon, dass für künftige Hochhäuser eine hochwertige Qualität angestrebt werden soll, welche eine besonders gute Einordnung und hohe Anforderungen an den Städtebau sowie an die attraktive Aussenraumgestaltung wiedergibt, um einer Anonymisierung möglichst entgegenzuwirken.

2. Gestaltungsplanvorschriften

Unter Art. 12 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan wird im Zusammenhang mit der Gestaltung, eine besonders gute Gesamtwirkung mit den erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG verlangt.

Im Weiteren regelt Art. 15 der Gestaltungsplanvorschriften (Freiflächen, Umgebung) folgendes:

- 1 Der zur Zürichstrasse hin ausgerichtete Platz ist als allgemein öffentlicher Aussenraum auszugestalten und dient als öffentlicher Zugang ins Areal. Er ist so zu gestalten, dass er einladend und durch einen öffentlichen Charakter überzeugt.
- 2 Es sind mindestens 15 % der Freiflächen im Sinne von § 257 PBG als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum herzurichten.

Davon ist im Innenhof gemäss Situationsplan (S: Lage, Ausdehnung schematisch) eine Fläche von mind. 750 m² mit Aufenthaltscharakter zu schaffen. Diese Fläche ist ebenerdig zu gestalten und darf kein Sockelgeschoss aufweisen.

- 3 Weitere Spiel-/Aufenthaltsflächen, in angemessenem Umfang, können für die jüngeren Kinder auf die Nutzung abgestimmt erstellt werden. Sie sind lärmabgewandt sowie geschützt anzulegen.
- 4 Die innenhofseitige Aufenthaltsfläche darf nur für den Langsamverkehr und mit einer dem Unterhalt und Feuerwehr/Rettungsfahrzeugen dienenden Notzufahrt erschlossen werden. Die Beläge der Wege sind mit sickerfähigem Material auszugestalten. Kleinbauten/Anlagen sind hier nur zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind.
- 5 Es sind in der Umgebungsgestaltung nur Lärmschutzanlagen wie Lärmschutzwall, Lärmschutzwand etc. zugelassen, wenn sie sich besonders gut einordnen und zweckbestimmt sind.
- 6 Mit der ersten Baueingabe ist ein von einem Landschaftsarchitekten entwickeltes Konzept zur Gestaltung der Aussenräume einzureichen.

Durch Umsetzung dieser Vorschriften wird davon ausgegangen, dass die gestellten Forderungen erfüllt werden können. Es werden keine weiteren Bemerkungen angebracht. Wir danken für die Einladung zur Stellungnahme.

Beschluss:

1. Im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses (GRB 192) vom 3. Oktober 2017 wird weiterhin daran festgehalten, dass für die Realisierung der künftigen Hochhäuser, eine hochwertige Qualität angestrebt werden soll, welche eine besonders gute Einordnung und hohe Anforderungen an den Städtebau sowie an die attraktive Aussenraumgestaltung wiedergibt.
2. Im Übrigen werden keine weiteren Bemerkungen zum privaten Gestaltungsplan "Brüttiseller Tor" angebracht.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, Postfach, 8306 Brüttisellen
 - Baubehörde
 - OE Raum, Umwelt + Verkehr
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: