



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 21. Februar 2011

47 04.05 Nutzungsplanung
04.05.10 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen

Vorlage Nr. 2/2011: Antrag des Stadtrates auf Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West, Rekursverfahren

Referent des Stadtrates

Jean-Claude Perrin
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

A. Ausgangslage

Das Gemeindeparlament hat mit Beschluss vom 30. März 2009 den öffentlichen Gestaltungsplan Schlieren West verabschiedet. Gegen diesen Beschluss haben zwei Parteien rekuriert. Am 27. November 2009 hat die Baurekurskommission I (BRK) den Rekurs teilweise gutgeheissen und Artikel 13 der Gestaltungsplanvorschriften aufgehoben, der eine Gestaltungsplanpflicht für die Baubereiche G und H begründete. Im Weiteren forderte sie den Stadtrat auf, Artikel 6 Abs.1 und Artikel 7 Abs. 2 bezüglich der offenen Festlegungen für den Baubereich H zu ergänzen. In allen übrigen Punkten wurde der Rekurs abgewiesen. Die zwingend notwendigen Änderungen erfordern trotz Kompetenzdelegation an den Stadtrat eine Genehmigung durch das Gemeindeparlament, da bei der Festlegung der offenen Punkte ein Ermessensspielraum besteht.

B. Verfügung des Verwaltungsgerichts auf Genehmigung

Die Rekurrenten haben den Rekurs mit einer Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Das Verwaltungsgericht hat am 21. Januar 2010 verfügt, dass der Gestaltungsplan vor einer Behandlung durch das Verwaltungsgericht durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen sei.

C. Weitergehende Anpassungen sind zu vermeiden

Weitergehende Festlegungen zu den Baubereichen G und H oder weitere Anpassungen des Gestaltungsplans würden eine neue Vorlage des Gestaltungsplans an das Gemeindeparlament erfordern und eine grosse Planungsunsicherheit auslösen, da neue Rekurse möglich wären. Da grosse Teile des Gestaltungsplanperimeters bereits bebaut sind und weitere Planungen laufen, ist eine baldige Erlangung der Rechtskraft des Gestaltungsplans Schlieren West mit den minimal geforderten Anpassungen gemäss BRK-Entscheid empfehlenswert.

D. Anpassungen der Gestaltungsplanvorschriften gemäss BRK-Entscheid

Nach Abklärungen beim Rechtskonsulenten der Stadt, bei der Baudirektion des Kantons Zürich und bei der ebenfalls von den Rekursen betroffenen Grundeigentümerin des Baubereiches H (SBB AG) liegen die folgenden Festlegungen für den Baubereich H in Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften zum Beschluss vor.

Änderungen in Art. 6 Abs. 1 (kursiv):

Baubereiche	Nutzweise	minimaler Wohnanteil [%]	Störintensität der Betriebe	Gesamthöhe [m]	maximale Geschosshöhe (inkl. Attika)	Lärmempfindlichkeitsstufen
G ^b	Wohnen / Gewerbe	50	mässig störend	21.00	6	III
H ^b	Infrastrukturnutzungen Bahnnebenutzungen Wohnen / Gewerbe	0	mässig störend	21.00	6	III

^b-Festlegungen gemäss privaten Teilgestaltungsplänen Art. 13 GPV



Die Berechnung des Nutzungsmasses (aGF) im Gestaltungsplanperimeter geht von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Schlieren aus und berücksichtigt den Bonus für Arealüberbauungen sowie die Zusatznutzungen in Attikageschossen. Die Festlegung der Ausnützung für den Baubereich H in Art. 7 Abs. 2 nimmt Bezug auf den Beschluss des Stadtrates vom 28. Juni 2010, in welchem die Rahmenbedingungen für die Bahnhofplanung der SBB formuliert wurden. An das Bahnhofareal werden sehr hohe Anforderungen für die Öffentlichkeit gestellt, insbesondere

- Zugang zur S-Bahn
- Verbindung der Stadträume beidseits der Bahnlinie
- Infrastrukturbedürfnisse wie Kurzzeitparkplätze, Park + Rail - Anlage, Mobility-Standort, Taxivorfahrt, Veloabstellanlage, Wertstoffsammelstelle usw.
- Erhalt des Aufnahmegebäudes

Abgeleitet aus Art. 12, der einen Ausnützungsbonus von 10 % für die Baubereiche D1 und E1 an bestimmte Voraussetzungen knüpft, wird dem Baubereich H ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von 10 % gewährt.

Änderungen in Art. 7 Abs. 2 (kursiv):

Baubereiche	aGF [m2]
H	- ^a 8'232

^a Festlegung gemäss privatem Teilgestaltungsplan Art. 13 GPV

Der Anhang 1 der Gestaltungsplanvorschriften und die Berechnungstabelle anrechenbare Geschossfläche/Freiflächen aus dem Anhang des Planungsberichts (Beilage Nr. 10) sind entsprechend anzupassen.

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Den vorstehend erläuterten Änderungen von Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West gemäss Disp. 1. anzupassen, zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, die geänderten Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West nach Erlangung der Rechtskraft dem Amt für Raumentwicklung zur Genehmigung einzureichen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder möglichen Rekursverfahren notwendige Änderungen der Anpassungen der Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplans Schlieren West in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
5. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Vizepräsident Schreiber

Robert Welti Hansruedi Kocher

Versand: 24. Februar 2011