



Kanton Zürich



Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „BALSBERG“

MITWIRKUNGSBERICHT gemäss § 7 PBG

Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am

Der Präsident

Der Schreiber

.....

.....

Stand 30.10.22_Festsetzung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ABLAUF, STAND DES VERFAHRENS	4
2.	BEHANDELTE EINWENDUNGEN	4

1. Ablauf, Stand des Verfahrens

Der private Gestaltungsplan wurde vom Stadtrat Kloten für die Mitwirkung und Vorprüfung (§ 7 PBG) verabschiedet. Diese fand vom 8. April 2022 bis am 7. Juni 2022 statt. Jedermann konnte sich innert 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Gemäss § 7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage vom Parlament zur Kenntnis zu nehmen. Er muss jedoch von der Baudirektion nicht genehmigt werden.

Parallel zur öffentlichen Auflage ist der Gestaltungsplan der Vorprüfung durch den Kanton Zürich unterzogen worden. Die Akten wurden dem ARE zur Vorprüfung und Stellungnahme eingereicht.

Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung überarbeitet. Die Eingaben sowie allfällige Auswirkungen auf das Planwerk sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

Der private Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat zur Beratung traktandiert und bei Zustimmung im Anschluss der **Kantonalen Baudirektion** zur Genehmigung eingereicht.

2. Behandelte Einwendungen

Neben- und übergeordnete Planungsträger

Zur Mitwirkung wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal eingeladen. Die Gemeinden Nürensdorf, Rümlang, und Oberembrach sowie die Stadt Opfikon nehmen den revidierten privaten Gestaltungsplan „Balsberg“ ohne Anträge zur Kenntnis.

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal hat die Vorlage geprüft und diese als grundsätzlich kongruent mit den planerischen Vorgaben des «Regionalen Richtplans» bezeichnet. Sie hat zusätzlich 3 Anträge sowie eine Empfehlung formuliert.

Der Vorprüfungsbericht des ARE liegt mit Datum vom 18. Juli 2022 vor.

Bevölkerung

Innerhalb der Auflagefrist sind zwei Mitwirkungsbegehren eingegangen.

Die Beschlüsse betreffend die Einwendungen sowie der im Rahmen der Vorprüfung gemachten Auflagen / Empfehlungen werden nachfolgend erläutert.

Einsprecher	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
Einwendung 1 Dr. Manrico Filippi, Am Balsberg 63, 8302 Kloten	Antrag 1: Der momentan geplante Betonriegel entlang der Schaffhauserstrasse sowie des Winkels ist zu überarbeiten und städtebaulich attraktiver zu gestalten. Die Wohnungen entlang der Schaffhauserstrasse sind aufzuteilen und die damit wegfallenden Wohneinheiten den vier Mehrfamilienhäusern entlang der «Am Balsberg» Strasse zuzuschlagen. Auf die Winkelüberbauung in die Hardackerstrasse ist zu verzichten. Zur Lärmreduktion entlang der Schaffhauserstrasse sind geeignete Massnahmen zu treffen wie begrünte Wälle, Allee-Bepflanzung oder ähnliches. <i>Der private Grundeigentümer führt aus, dass die vorgesehene Baute entlang der Schaffhauserstrasse aus seiner Sicht städtebaulich eine «Sünde» sei. Ein «Tor zu Kloten» im Sinne der Bevölkerung resultiere aus diesem Projekt nicht.</i> <i>Als Reaktion darauf schlägt er vor, den Längsriegel in drei bis vier Einheiten zu unterteilen und die wegfallenden Wohnungen in den Punktbauten zu kompensieren. Der so geschwächte Schallschutz für hinterliegende Bauten können mit baulichen Massnahmen entlang der Schaffhauserstrasse sichergestellt werden (Wälle, Bepflanzung).</i>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Das vorliegende Projekt ist das Resultat eines langwierigen Prozesses und eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens welche durch ein Fachgremium und zwei Vertreter der Stadt Kloten begleitet worden ist. Dass das vorliegende Richtprojekt hohe städtebauliche Qualitäten besitzt und die Vorgaben der übergeordneten Planungen erfüllt, geht auch aus dem Vorprüfungsbericht des ARE klar hervor: <i>.....Mit der Revision des Gestaltungsplans wird eine städtebaulich wie qualitätsvolle Überbauung für das grosse noch unüberbaute Grundstück im Gestaltungsplanperimeter planungsrechtlich gesichert. Weiter wird ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung der Schaffhauserstrasse in diesem Abschnitt geleistet und ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung der Schaffhauserstrasse nach innen gesetzt. Mit dem Richtprojekt liegt ein qualitätsvolles Projekt vor, das Identität stiftendes Potential aufweist.....</i> Es ist natürlich, dass städtebauliche respektive architektonische Qualitäten je nach Auge des Betrachters unterschiedlich beurteilt werden können. Im vorliegenden Fall sind sich aber alle daran beteiligten Parteien (Bauherrschaft, Jury, Stadt Kloten, übergeordnete Instanzen) einig darüber, dass diese sehr wohl gegeben sind. Da ein Projekt am vorliegenden Ort insbesondere den übergeordneten Vorgaben der Lärmschutzverordnung genügen müssen, ist ein Auftrennen des Riegels nicht möglich, da dadurch	Keine Massnahmen im Gestaltungsplan

Einsprecher	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
		der Lärmschutz der hinter liegenden Bebauung nicht gewährleistet werden könnte. Zusammengefasst resultiert daraus, dass der Antrag 1 des Einwenders nicht umgesetzt wird.	
	Antrag 2: Der Gewerbeanteil in den Sektoren A, B und C ist zu reduzieren oder sogar ganz zu streichen. <i>Der private Grundeigentümer führt aus, dass der für die betroffenen Teile des Gestaltungsplanperimeters festgelegte Gewerbeanteil zu hoch sei. Dieser sollte deshalb reduziert oder idealerweise weggelassen werden. Dass in dieser Gegend die sogenannte «Laufkundschaft» – welche zum Überleben solcher Betriebe wesentlich sei – fehle, zeige sich an konkursiten Betrieben an gleicher Lage.</i>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Der Regionale Richtplan weist für einen Teil des von der Revision betroffenen Areals einem «Regionalen Mischgebiet» zu. In solchen ist sicherzustellen, dass sowohl ein Mindestanteil von 25% für Wohnen und auch für Arbeiten eigentümerverbindlich zu sichern sind. Dies erfolgt nun im Rahmen der Gestaltungsplanrevision, da dies bereits im Rahmen der ersten Vorprüfung durch den Kanton explizit verlangt wurde. Zusammengefasst resultiert daraus, dass der Antrag 2 des Einwenders nicht umgesetzt wird.	Keine Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften
	Antrag 3: Eine vollständige Linksabbiegespur in die «Am Balsberg» / Hardackerstrasse» sei wegen Mehrverkehrs zu erstellen. <i>Der private Grundeigentümer führt aus, dass auf der Schaffhauserstrasse Richtung Kloten eine Linksabbiegespur als Folge des zu erwartenden Mehrverkehrs auf der Schaffhauserstrasse zu erstellen sei. Dies um bereits heute bestehende Behinderungen des privaten und des öffentlichen Verkehrs durch linksabbiegende Fahrzeuge nicht noch zu verstärken.</i>	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Um diese Frage klären zu können, wurde ein «Arbeitspapier Verkehr» in Auftrag gegeben und mit Datum 23. August 2021 fertiggestellt. Dieses betrachtet die verschiedenen Verkehrszustände des revidierten im Vergleich zum bereits bestehenden privaten Gestaltungsplans. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Reserven der Strassenkapazität Richtung Kloten sowohl unter dem Regime des bestehenden wie auch des revidierten Gestaltungsplans ausreichend sind bis und mit dem betrachteten	Keine Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften

Einsprecher	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
		Zeithorizont von 2036 und darüber. Eine Ausbaurfordernis des Knotens aufgrund der Teilrevision des Gestaltungsplans ist folglich nicht notwendig. Dass die im Arbeitspapier getroffenen verkehrstechnischen Annahmen sowie die daraus resultierenden Berechnungen und Aussagen korrekt sind, hat sich durch die zustimmende Kenntnisnahme des Kantons Zürich im Rahmen der 2. Vorprüfung gezeigt. Zusammengefasst resultiert daraus, dass der Antrag 2 des Einwenders nicht umgesetzt wird.	

Einwendung 2 Gottfried Gerber, Am Balsberg 65 8302 Kloten, vertreten durch Dr. Gaudenz Schwitter	Antrag 1: Art. 3 Abs. 5 der revidierten Zonenvorschriften sei aufzuheben und durch folgende Bestimmung zu ersetzen: Die bestehenden Ökonomiegebäude Nr. 156 und Nr. 344 können für Wohnzwecke und nicht störendes Gewerbe (z.B. Café, Werkstatt) genutzt werden. Um- und Ersatzneubauten sind zulässig, für welche die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse gelten. Die konsumierte Bruttogeschossfläche wird nicht in den anderen Sektoren angerechnet. Geringfügige Änderungen von Ausrichtung, kubischer Gestaltung und Dachform sind gestattet. <i>Der private Grundeigentümer führt aus, dass Gemäss Planungsbericht mit der getroffenen Festlegung die beiden Ökonomiebauten Nr. 156 und Nr. 344 als Ensemble erhalten werden.</i>	Der Antrag wird berücksichtigt. Da die betroffenen Gebäude im Jahr 2000 aus dem Schutzinventar entlassen worden sind, wären Ersatzneubauten mit dem gleichen Volumen denkbar. Dies würde es ermöglichen, das prägende Ensemble zu erhalten.	Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften Art.3 Abs. 5
--	---	--	--

	<i>Da eine solche Regelung nicht auf den Erhalt der gebauten Bausubstanz abziele, sondern eine ortsbildschützerische Funktion bezweckt, müssten Ersatzneubauten erlaubt sein. Mit den Vorgaben für den Volumenschutz ist der beabsichtigte Ortsbildschutz sichergestellt.</i>		
	Antrag 2: Art. 10 Abs. 2 der revidierten Zonenvorschriften sei aufzuheben und durch folgende Bestimmung zu ersetzen: Die in Sektor K ausgeschiedene Freifläche bezweckt die Sicherung des bestehenden Grünraums. Zulässig sind Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen / Gehölzen / Pflanzen sowie der Bau von Wegen und Anlagen für die Quartier Durchwegung und für die Nutzung der sich im Sektor K befindlichen Gebäude (z.B. Einfriedung, Vorplatz, Aussenparkierung). Versiegelte Flächen sind i.d.R. nicht zulässig. Rasenflächen sind möglichst artenreich zu gestalten. <i>Der private Grundeigentümer führt aus, dass bei einer Nutzung der Ökonomiegebäude für Wohnzwecke oder nicht störendes Gewerbe auch die notwendigen Aussenanlagen ermöglicht werden müssen.</i>	Bei einer Anpassung von Artikel 3 Absatz 5 ist die vorgeschlagene Anpassung sinnvoll und notwendig.	Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften Art.10 Abs. 2
	Antrag 3: Art. 7 Abs. 1 der revidierten Zonenvorschriften sei aufzuheben und durch folgende Bestimmung zu ersetzen: Gebäude haben sich bezüglich Grundfläche und Stellung nach den im Situationsplan eingezeichneten Mantellinien zu richten. Für «Besondere Gebäude» sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gelten die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften,	Die Anliegen zur weiteren Klärung können nachvollzogen werden. Dabei soll aber das einleitende Wort «Gebäude» durch «Hauptgebäude» ersetzt werden. Dies um die Abgrenzung zu den abstandsprivilegierten «Besonderen Gebäuden» klar zu machen.	Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften Art.7 Abs. 1

	sofern die eingezeichneten Mantellinien nicht ein Näherbauen an die nachbarliche Grenze erlauben. <i>Der private Grundeigentümer führt aus, dass Art. 7 Abs. 1 der revidierten Zonenvorschriften die Bebauung der innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Mantellinien regelt. Es ist ihm ein Anliegen klarzustellen, dass Besondere Gebäude i.S. von § 273 PBG sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile i.S. von § 269 PBG (z.B. unterirdische Gebäudeteile) auch ausserhalb der Mantellinien realisiert werden können. In diesem Fall gelten die jeweiligen gesetzlichen Abstandsvorschriften zum Nachbargrundstück.</i> <i>Verlangen die gesetzlichen Abstandsvorschriften weitergehende Abstände für Besondere Gebäude sowie abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile als die eingezeichneten Mantellinien, würden die Mantellinien den gesetzlichen Abstandsvorschriften vorgehen.</i>		
	Antrag 4: Art. 7 Abs. 4 der revidierten Zonenvorschriften sei aufzuheben und durch folgende Bestimmung zu ersetzen: Sämtliche Neubauten im Gestaltungsplanperimeter müssen mindestens dem geltenden Minergie Standard oder einem analogen Label entsprechen. <i>Ausgeführt wird, dass auf die Festlegung eines einzigen Energiestandards (Minergie) zu verzichten und stattdessen auch andere Labels zuzulassen seien, die mindestens dem Minergie Standard entsprechen. Ein breiterer Fächer für zukunftssträchtige Baustandards sei</i>	Die Begründung des Antragstellers kann nachvollzogen werden. Die Herausforderung im Vollzug wird sein, die verschiedenen Labels gegeneinander abzuwägen und die «Gleichwertigkeit» in der Praxis zu überprüfen. Da aber diese Vorschriften mindestens 20 Jahre Bestand haben sollen, ist eine Öffnung des Labelbegriffs sicher sinnvoll.	Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften Art.7 Abs. 4

	<i>innovationsfreundlicher und erhöhe die Akzeptanz bei den Bauherrschaften und Investoren.</i>		
	Antrag 5: Art. 7 der revidierten Zonenvorschriften sei mit folgendem Abs. 6 zu ergänzen: Werden bestehende Gebäude (Stand 1. April 2013) energetisch saniert, dürfen Aussenwärmedämmungen die Mantellinien bis max. 35 cm überstellen. Soweit mit diesen Sanierungen Anpassungen bei den Gebäudevorsprüngen (z.B. Vordächer) verbunden sind, können diese Vorsprünge die Mantellinie in einer Tiefe von max. 2.0 m überstellen. <i>Ausgeführt wird, dass mit dieser Ergänzung, klargestellt werden soll, dass zwecks Erleichterung von energetischen Sanierungen von bestehenden Gebäuden die Mantellinien überstellt werden dürfen. Mit dieser Regelung werde sichergestellt, dass die bestehenden Gebäude bei energetischen Sanierungen nicht schlechter gestellt werden als Bestandesbauten, welche einen Grenzabstand einzuhalten haben. Stichtag ist der 1. April 2013. Auf dieses Datum trat § 253 a PBG in Kraft.</i>	Das Anliegen des Einwenders kann nachvollzogen werden. Es ist aber nicht notwendig, in den Gestaltungsplanvorschriften eine entsprechende explizite Ausführung einzubringen, damit nachträgliche Aussenwärmedämmungen keine Benachteiligung erfahren. Die, da in den Gestaltungsplanvorschriften unter Artikel 1 Abs. 3 folgendes geregelt ist: <i>Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Kloten sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Beim übergeordneten kantonalen Recht ist die bis zum 28. Februar 2017 geltenden „historische“ Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 massgebend.</i> Folglich gilt § 253a PBG auch im Perimeter des Gestaltungsplans Balsberg.	Keine Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften

Stellungnahme ZPG

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
Zürcher Planungsgruppe Glattal	Antrag 1: Die Formulierung auf Seite 10, Abs. 5 des Planungsberichts nach Art 47 RPG sei anzupassen.	An dieser Stelle wird dargelegt, dass der minimale Gewerbe- / Wohnanteil im Gestaltungsplanperimeter automatisch angepasst wird, falls dieser im regionalen Richtplan geändert würde. Da der Kt. Zürich als Genehmigungsinstanz eine solche Regelung als nicht rechtmässig erachtet, ist eine Anpassung dieser Festlegung nicht mehr notwendig.	Keine Anpassung im Planungsbericht als Folge der Stellungnahme.
	Antrag 2: Die ZPG beantragt, die Bruttogeschossfläche (BGF) als Flächenmass durch ein in übergeordneten Gesetzesgrundlagen oder allgemein anerkannten Normen abschliessend definiertes Flächenmass zu ersetzen (z.B. anrechenbare Geschossfläche aGF nach § 255 PBG – sofern zweckmässig). Alternativ wird beantragt, die Bruttogeschossfläche als Flächenmass in den GP-Vorschriften abschliessend zu definieren.	Da es sich um eine Teilrevision eines Gestaltungsplans – welcher bereits weitgehend umgesetzt worden ist – handelt, soll die Definition des zulässigen Nutzungsmasses nicht mehr geändert werden. Dies könnte zu Ungleichbehandlungen von Bestand und Neubauten führen. In den Vorschriften wird aber ergänzend die Definition der BGF nachgeführt.	Neueinführung der BGF-Definition in den Gestaltungsplanvorschriften Art.2.1 Abs. 3
	Antrag 3: Der GP Balsberg liegt gemäss regionalem Richtplan in der Dichtestufe «mittlere Nutzungsdichte (100-150 K/ha üBZ) und nicht in der Dichtestufe «hohe Nutzungsdichte (150 – 300 k/ha üBZ). Im Kapitel 6 sei der Erläuterungsbericht anzupassen.	Der Antrag ist nachvollziehbar. Entsprechend wird der Planungsbericht in Kapitel 6.1 angepasst.	Anpassung des Planungsberichts nach Art. 47 RPG.
	Empfehlung: Die ZPV empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs - sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal - die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept mit der	Der Gestaltungsplanperimeter ist bezüglich ÖeV hervorragend erschlossen. Dies wird im Parkierungsreglement der Stadt Kloten auch entsprechend berücksichtigt. Diese Vorgaben genügen, um die Zahl der notwendigen Abstellplätze für MIV und Langsamverkehr zu	Auf die Festschreibung einer Pflicht zur Erstellung von Mobilitätskonzepten wird verzichtet.

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
	Baueingabe und dessen wichtigsten Inhalte in den Bestimmungen zu ergänzen.	bestimmen, ohne dass zusätzlich ein Mobilitätskonzept erstellt werden müsste. Da es sich zudem um eine Teilrevision in einem weitestgehend gebauten Perimeter handelt, wäre die nachträgliche Anpassung der Vorschriften im Sinne der Empfehlung unverhältnismässig.	

Ergebnis Kantonale Vorprüfung

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
Amt für Raumordnung des Kantons Zürich	Der Übersichtsplan der Querprofile bilden den Stand der ersten Vorprüfung ab. Sie seien dem aktuellen Stand des Gestaltungsplans abzubilden (inkl. ES Zuordnung).	Dieser Plan ist nicht Bestandteil der Festsetzung, sondern soll den Nachbarn eine grobe Übersicht der zu erwartenden Gebäudehöhen geben. Da der Plan keine Rechtswirkung entwickelt, wurde er auch nicht mehr aufwändig nachbearbeitet. Da das ARE dies aber verlangt, erfolgt die gewünschte Aktualisierung.	Ergänzung «Situationsplan / Querprofile Sektor A» mit aktuellstem Situationsplan als Orientierungshilfe.
	Den Punktbauten 2-4 im Sektor A ist in den Gestaltungsplanvorschriften nutzungskonform die ES II zuzuordnen.	Da in den Punktbauten 2,3 und 4 des Sektors A nur Wohnnutzung zulässig ist, ist diese Feststellung korrekt und umzusetzen.	ES II für die Punktbauten 2,3 und 4 werden im «Gestaltungsplan» und in den Zonenvorschriften entsprechend festgelegt.
	Zur Vermeidung von Unklarheiten ist auf dem Titelblatt und in der gesamten Vorlage der Begriff «Revidierte Zonenvorschriften»		Der Begriff wird ersetzt.

	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
	durch den Begriff «Gestaltungsplanvorschriften» ersetzt.		
	Der letzte Satz in Art.3 GPV ist zu streichen.	In der Vorprüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine automatische Anpassung eines Gestaltungsplans an veränderte Festlegungen im regionalen Richtplan nicht zulässig sei. Der minimale Wohn- und Gewerbeanteil von 25% hätte deshalb auch bei einer allfälligen Anpassung der regionalen Vorgaben Bestand. Die Änderung müsste dannzumal mit einer erneuten Teilrevision nachgeführt werden.	Anpassung der Gestaltungsplanvorschriften Art.3 Abs. 1 und im Bericht nach Art. 47 RPV
	Es ist zu prüfen, ob aufgrund der jüngst ergangenen Bundesgerichtsentscheide zum «Bauen im Lärm» Ergänzungen und Anpassungen erforderlich sind. Aussagen zur Lärmsanierung an der Quelle sind in jedem Fall im Bericht nach Art. 47 RPV aufzunehmen.	Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde im Planungsbericht festgehalten, dass die Anforderungen der LSV eingehalten werden können, ohne dass Ausnahmegewilligungen in Anspruch genommen werden müssten. Als Folge letzter BG-Entscheide soll nun auch noch dargelegt werden, dass auch bereits Massnahmen an der Lärmquelle vorgenommen oder geplant worden sind. Zudem ist im Bericht festzuhalten, dass vor Baueingabe mit der Stadt Kloten und dem Amt für Mobilität, der Kantonspolizei und der Fachstelle Lärmschutz besprochen werden muss, ob allenfalls weitere Massnahmen an der Quelle getroffen werden sollen.	Anpassungen im Bericht nach Art. 47 RPV («Lärmschutz», S. 26).