

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeinderat Embrach
Dorfstrasse 9
8424 Embrach

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 14. März 2022

Öffentliche Auflage und Anhörung privater Gestaltungsplan Areal Embraport, Embrach

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrer E-Mail vom 14. Januar 2022 laden Sie die PZU ein, sich im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung zum privaten Gestaltungsplan Areal Embraport, Embrach zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 22. März 2022. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 14. März 2022 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Im Zonenplan ist für das Gebiet in der Zentrumszone Z4 östlich der Stationsstrasse eine Gestaltungsplanpflicht vorgegeben. Um die Ziele zur Weiterentwicklung des Areals Embraport auf die neue Nutzung des heute brachliegenden Areals in der Zentrumszone abzustimmen, hat die Zürcher Freilager AG (ZF AG) den privaten Gestaltungsplan Areal Embraport, Embrach aufgestellt und den Perimeter auf das gesamte Areal der ZF AG, inkl. Industriezone IB, ausgeweitet.

Inhalt der Vorlage

Der private Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, die mannigfaltigen, komplexen und anspruchsvollen Themenfelder der Entwicklung des Areals Embraport zu identifizieren und sichtbar zu machen. Durch das Aufzeigen der vielfältigen gegenseitigen Wechselwirkungen, welche die vielen Untersuchungsgegenstände untereinander entwickeln, soll zukünftig eine bessere, qualitativere und nachhaltigere Weiterentwicklung und Transformation des Areals, unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen in der Industriezone IB und der Zentrumszone Z4, möglich werden.

Als Instrument bedient der private Gestaltungsplan den Zweck, der übergeordneten Entwicklungsstrategie der Zürcher Freilager AG gerecht zu werden und insbesondere die hohen Ansprüche an die Nachhaltigkeit zu erfüllen.

Die Arealentwicklung wurde mit der Gemeinde abgestimmt und soll Sicherheit für zukünftige Bauvorhaben schaffen. Es wird weiterhin eine enge Koordination mit den Umbauplänen der SBB für den Bahnhof Embrach-Rorbas angestrebt, sowie eine sinnvolle Verknüpfung der geplanten Arealüberbauung mit dem öffentlichen Verkehr.

Das Areal, vor allem in der Industriezone, hat bereits heute räumlich eine strenge und hochfunktionale innere Logik, die sich vor allem aus der Nutzung und Funktion nährt. Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen diese Qualitäten für die nächsten Generationen gefestigt, weiterentwickelt und

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

gesteigert werden. Die geplanten Neubauten mit der verlangten Mischnutzung in der Zentrumszone sollen eine Verbindung zwischen Wohnen, Gewerbe und Industrie schaffen.

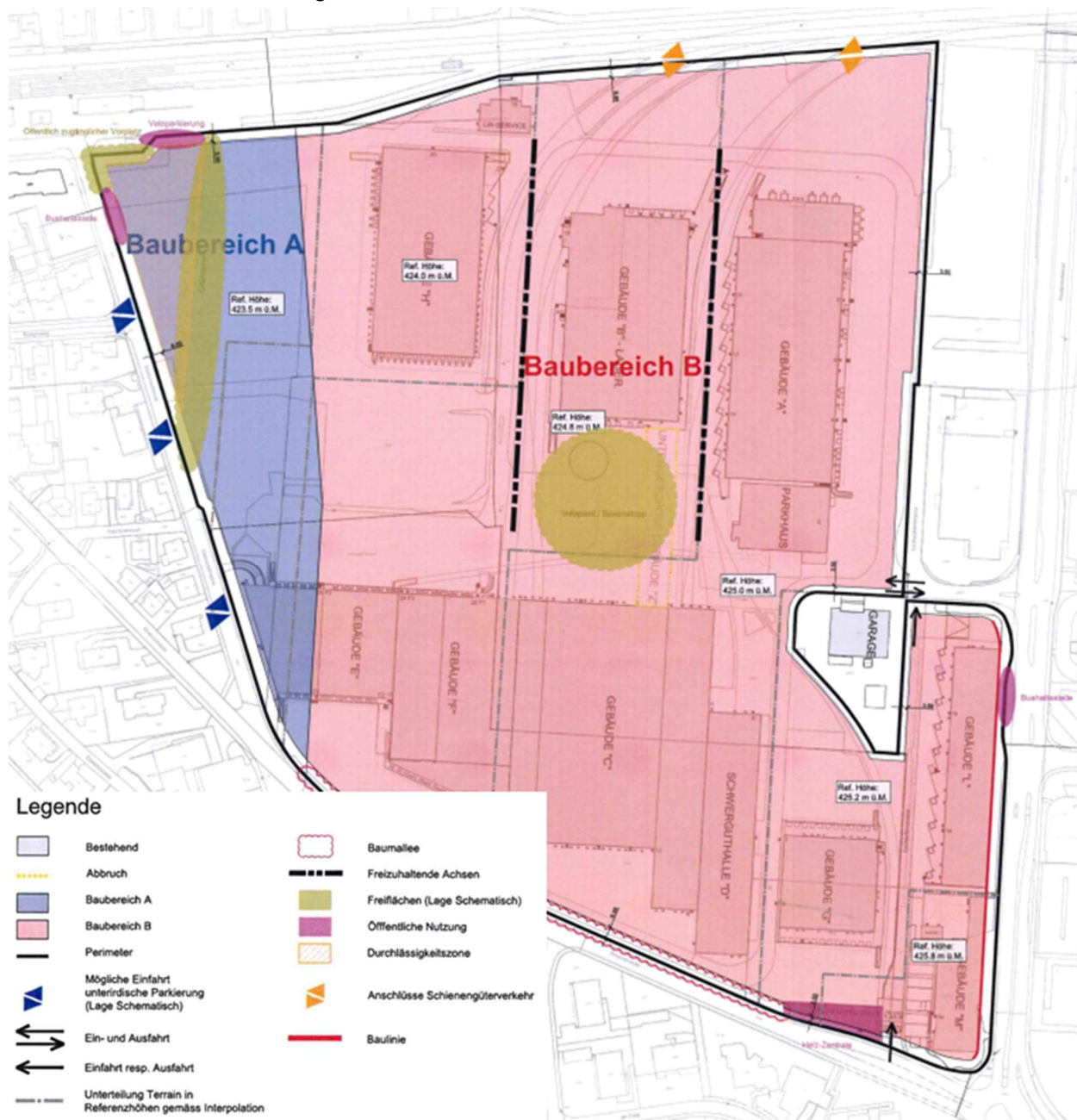


Abbildung 1: Situationsplan 1:1000

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Der regionale Richtplan legt für den Gestaltungsplanperimeter verschiedene Festsetzungen fest. Der Baubereich A ist Teil eines Zentrumsgebiets und Baubereich B Teil des Arbeitsplatzgebiets Hard. Zudem liegt der gesamte Perimeter in einem Gebiet, in dem gemäss regionalem Richtplan eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird. Das betrachtete Gebiet weist aus diesen Gründen regionale Bedeutung auf. Gerne erlauben wir uns daher die folgenden Bemerkungen:

Zentrumsgebiet

Das Zentrumsgebiet in Embrach soll sich gemäss regionalem Richtplan durch eine vielfältige durchmischte Nutzung und eine gute Erschliessungsqualität mit Bahn und Bus auszeichnen. Letzteres ist gegeben und auch die durchmischte Nutzung wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan vorgespurt. Dies begrüsst die PZU.

Arbeitsplatzgebiet

Das vorliegende Geschäft führt im Arbeitsplatzgebiet zu keinen Nutzungsänderungen und beinhaltet keine Ein- oder Umzonung. Im Zusammenhang mit der Vorlage ist daher keine Berichterstattung zur regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Region verlangt.

Hohe Bauliche Dichte

Gemäss regionalem Richtplan ist in Gebieten, in denen eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird, auf folgende Aspekte zu achten:

- Hohe städtebauliche Qualität
- Gute Freiraumversorgung
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen vorwiegend über den öffentlichen Verkehr abwickeln

Über den vorliegenden Gestaltungsplan kann die zukünftige städtebauliche Qualität nicht beurteilt werden. Aus Sicht der PZU sollte die Gemeinde diese über nachfolgende Verfahren sicherstellen wie auch ein qualitätsvolles und der Lage angemessenes Frei- und Aussenraumkonzept. Der private Gestaltungsplan legt zwar diesbezüglich bereits gute Grundstossrichtungen fest, diese sind jedoch weiter zu konkretisieren. In Anbetracht der Bahnhofsnähe und der hohen baulichen Dichte macht es aus Sicht der PZU Sinn, insbesondere Aspekte wie Durchwegung, Gestaltung und Belegung von Platzsituationen und Durchlüftung noch stärker zu berücksichtigen. Mit Bezug auf das Thema Verkehr möchte die PZU explizit die geplante enge Koordination zwischen der Arealentwicklung und den Umbauplänen der SBB für den Bahnhof Embrach sowie die angestrebte sinnvolle Verknüpfung der Arealüberbauung mit dem öffentlichen Verkehr herausstreichen. Dies wird durch die PZU begrüsst.

Gemäss regionalem Richtplan sind in Gebieten mit hoher baulicher Dichte zudem quantitative Aspekte einzuhalten (Abbildung 2). Der Gestaltungsplan übernimmt dazu die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Die Vorgaben der Bauordnung zur Industriezone IB erfüllen die Vorgaben des regionalen Richtplans zu hohen baulichen Dichten in Arbeitsplatzgebieten.

Hinweis: Gemäss Gestaltungsplanvorschriften darf die Gesamthöhe um bis zu drei Meter überschritten werden. Sollte dies in der Industriezone IB vollständig beansprucht werden, ergäbe sich eine Höhe Gebäudehöhe von 24.5m (max. Höhe gemäss Bauordnung von 21.5m + 3m = 24.5m). Die maximale Gebäudehöhe gemäss Richtplan beträgt 22m.

Die Bauordnung enthält keine Vorgaben zur Ausnützungsziffer und Anzahl Vollgeschossen, lediglich eine maximale Baumassenziffer. Mit den bestehenden Vorgaben können die Vorgaben des regionalen Richtplans theoretisch erfüllt werden.

Hinweis: Es ist im Rahmen der weiteren Verfahren darauf zu achten, dass die Vorgaben des regionalen Richtplans erfüllt werden.

	Arbeitsplatzgebiet	Übriges Siedlungsgebiet
Hohe bauliche Dichten	Min. Baumassenziffer: 4 m ³ /m ²	Min. Ausnützungsziffer 60 %
	Max. Baumassenziffer: 10 m ³ /m ²	Min. Baumassenziffer 2.7 m ³ /m ²
	Max. Gebäudehöhe: 22 m*	Min. 3 Vollgeschosse

Abbildung 2: Vorgaben hohe bauliche Dichten gemäss regionalem Richtplan

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Hinweis zum regionalen Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland Plus (rGVK PZU+)

Durch das Amt für Mobilität wird momentan das rGVK PZU+ erarbeitet. Der Entwurf liegt vor, momentan befindet es sich nach Abschluss der Vernehmlassung in der Schlussbereinigung. Es beinhaltet auch Massnahmen, welche für den vorliegenden Gestaltungsplan relevant sind. Aus Sicht der PZU ist zu prüfen, ob und wie folgende Massnahmen integriert werden können:

- GM01.1 Vorgaben zur Steuerung der Verkehrsnachfrage bei Neuüberbauungen und Gebieten der Innenentwicklung: Diese Massnahme hält fest, dass bei Arealen mit Sondernutzungsplanungspflicht das Erstellen von Mobilitätskonzepten grundeigentümergebunden vorgeschrieben wird.
- GM01.5 Förderung von alternativen und emissionsarmen Antriebsformen: Diese Massnahme hält fest, dass im Rahmen von Sondernutzungsplanungen Vorschriften zur Ausstattung von Parkplätzen mit Elektro-Ladestationen vorgeschrieben sind.

Hinweis zur Parkierung im Baufeld A

Das Areal Embraport befindet sich in unmittelbarer Bahnhofsnähe und ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die PZU regt daher an, im Baubereich A autoarme Wohnformen zu prüfen.

Hinweis zur Gebäudestellung im Baufeld A

Der Planungsbericht skizziert bereits erste städtebauliche Überlegungen für die Bebauung des Baufeldes A. Diese finden sich jedoch im privaten Gestaltungsplan nicht wieder. In Anbetracht der Baufeldgrösse und der bedeutenden Lage in Bahnhofsnähe ist aus Sicht der PZU zu prüfen, ob man für das Baufeld A nicht weitergehende städtebauliche Aussagen machen möchte. Dabei könnte es sich beispielsweise um die konkretere Ausweisung von Baubereichen und deren Typologisierung handeln.

Abschliessende Bemerkung

Der private Gestaltungsplan Embraport widerspricht keinen regionalen Zielsetzungen oder Festlegungen. Die PZU stellt daher keine Anträge. Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung des Geschäfts.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Lienhart

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch