

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: 6. Dezember 2022

Öffentliche Auflage und Anhörung privater Gestaltungsplan «Stationsstrasse», Embrach

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrer E-Mail vom 15. September 2022 laden Sie die PZU ein, sich im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung zum privaten Gestaltungsplan «Stationsstrasse», Embrach zu äussern. Die Vernehmlassung dauerte vom 23. September 2022 bis zum 21. November 2022. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 6. Dezember 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 freiwilliger Basis auf das gesamte Areal der ZF AG, inkl. Industriezone IB, ausgeweitet.

Der private Gestaltungsplan «Areal Embraport, Embrach» wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. Oktober 2021 (GRB 158) zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und zur öffentlichen Auflage und Anhörung gem. § 7 PBG freigegeben. Die PZU hat sich mit Stellungnahme vom 14. März 2022 dazu geäussert.

Gemäss der kantonalen Vorprüfung vom 11. März 2022 wurden seitens Kantons diverse Forderungen bezüglich detailliertem Richtprojekt sowie verschiedenen Gutachten (Verkehr etc.) gestellt. Aufgrund dessen hat sich die Eigentümerschaft, in Absprache mit der Gemeinde, dazu entschieden, den Gestaltungsplanperimeter auf das Pflichtgebiet zu beschränken. Der Perimeter des nun eingereichten privaten Gestaltungsplans «Stationsstrasse» bezieht sich somit auf die in der Zentrumszone Z4 liegende Fläche gemäss Zonenplan.

Inhalt der Vorlage

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Stationsstrasse» sollen die erklärten Ziele des Embraportareals, namentlich die ökologische sowie die ökonomische Weiterentwicklung, sich auch im reduzierten Perimeter niederschlagen. Zudem soll die zukünftige Transformation des Areals in der Industriezone auf die Neuausrichtung des Embraports mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt und die Schnittstellen definiert werden.

Die geplanten Neubauten mit der verlangten Mischnutzung in der Zentrumszone (Gestaltungsplangebiet) sollen eine Verbindung zwischen Wohnen, Gewerbe und Industrie schaffen und dies sogleich mit dem benachbarten Bahnhofsareal in Verbindung bringen. Dies soll mit einer offenen Gestaltung und gemeinsam genutzten Infrastrukturen optimal umgesetzt werden.

Für die zukünftige Planung bedarf es einer engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde sowie auch mit den betroffenen Fachstellen und Anstössern (z.B. SBB). Da die geplante Nutzung und Aufteilung des Gestaltungsplanperimeters bereits heute auf dem Papier bekannt ist und die betroffenen Planer und Behörden frühzeitig in den Planungsprozess miteingebunden wurden, können die wichtigsten Rahmenbedingungen bereits festgelegt werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt links den Perimeter des neuen privaten Gestaltungsplans «Stationsstrasse» und rechts denjenigen des alten privaten Gestaltungsplans «Embraport». Der erstgenannte Perimeter entspricht dabei genau dem Baufeld A aus dem Perimeter des zweitgenannten Gestaltungsplans.

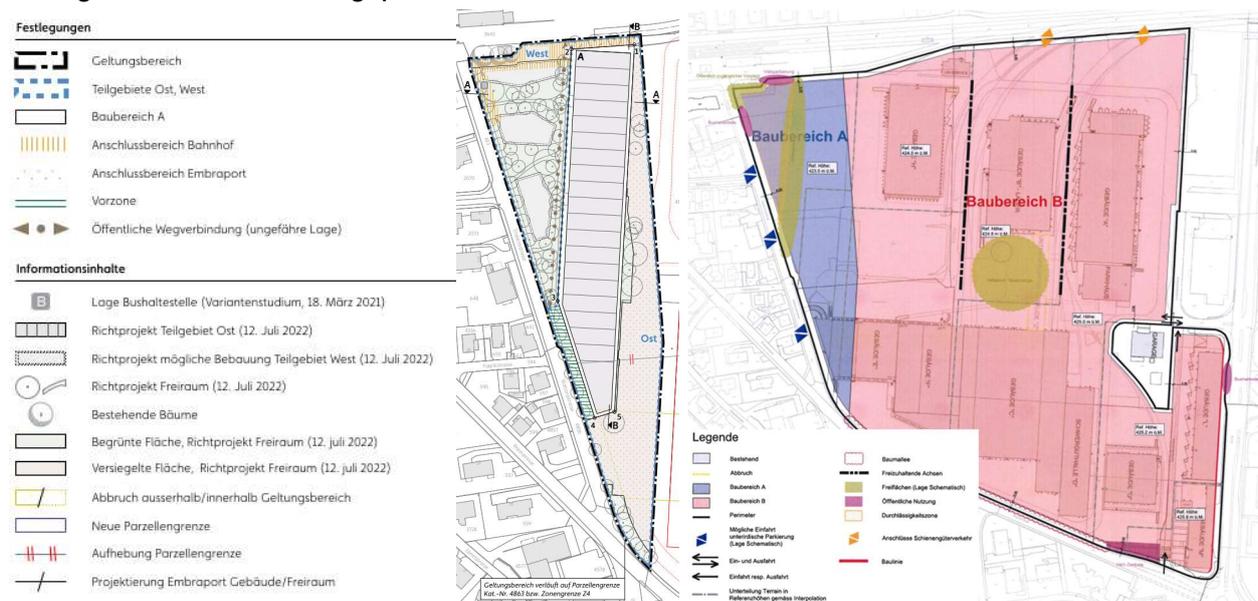


Abbildung 1: Situationsplan pGP „Stationsstrasse“ (links) und pGP „Embraport“

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der Stellungnahme vom 14. März.

Sie nimmt erfreut zur Kenntnis, dass den Hinweisen der PZU zu den Voraussetzungen in Gebieten mit hoher baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan entsprochen wurde (u.a. mit einem Richtprojekt welches für das Gebiet erarbeitet wurde). Auch die quantitativen Vorgaben zur baulichen Dichten werden eingehalten. Zusätzlich wurden die Hinweise zur Parkierung und zur Gebäudestellung im Perimeter des neuen privaten Gestaltungsplans aufgenommen. In den Vorschriften finden sich neu Aussagen zu autoarmen Nutzungen wie auch zur Gebäudestellung. Letztlich wird auch das regionale Gesamtverkehrskonzept PZU+ mit der geplanten Erstellung eines Mobilitätskonzepts berücksichtigt.

Abschliessende Bemerkung

Wir sind erfreut, dass die Hinweise bei der Überarbeitung des Gestaltungsplan berücksichtigt wurden und haben aus regionaler Sicht keine weiteren Anmerkungen. Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme und wünschen viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung des Geschäfts.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

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

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

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