

Marina Bislin
Sachbearbeiterin
direkt 044 835 82 31
marina.bislin@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.07.2020

125 04.04 Gesamtpläne der Nachbargemeinden
Wangen-Brüttisellen; Teilrevision Privater Gestaltungsplan Nr. 8 "Zischtigwisen"; öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 PBG; Stellungnahme

a) Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20. Mai 2020 informierte die Gemeinde Wangen-Brüttisellen über die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans "Zischtigwisen" und bittet um Stellungnahme im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis am 20. Juli 2020.

Das Betriebsareal der Coca-Cola HBC Schweiz AG befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Wangen-Brüttisellen und Dietlikon. Die Nutzung des Areals wird als Ergänzung zur Gewerbezone G6 über den rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Nr. 8 "Zischtigwisen" geregelt, welcher von beiden Standortgemeinden festgesetzt und mit Beschluss-Nr. 502 vom 5. März 1997 des Regierungsrates genehmigt wurde. Eigentümerin des Grundstücks Nr. 6479, auf Gemeindegebiet Wangen-Brüttisellen, und des Grundstücks Nr. 4765, auf Gemeindegebiet Dietlikon, ist die Coca-Cola HBC Schweiz AG.

Die Coca-Cola HBC Schweiz AG beabsichtigt, eine unbebaute Fläche auf dem Betriebsareal mit einem Lagerhaus zu bebauen. Der Planungssperimeter umfasst die in der Darstellung rot umrandete Parzelle Nr. 6479 mit einer Gesamtfläche von ca. 4'200 m². Das Grundstück liegt vollständig auf dem Gebiet der Gemeinde Wangen-Brüttisellen. Der neu geplante Baubereich umfasst den blau markierten Perimeter. Kleinere bestehende Nebenbauten im betreffenden Perimeter sollen im Rahmen einer Neubebauung zurückgebaut werden. Umfasst wird der neue Baubereich im Norden von der bestehenden Lagerhalle, im Süden von der Stationsstrasse Brüttisellen, im Westen von den bestehenden Bauten auf dem Coca-Cola Areal und im Osten von zwei unüberbauten Grundstücken.



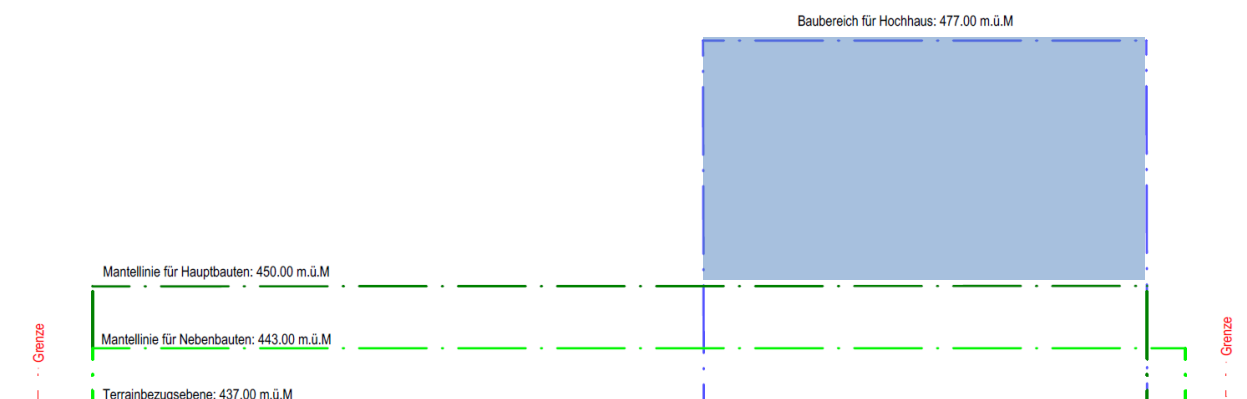
b) Allgemeine Feststellung

Keine Zustimmung durch die Gemeinde Dietlikon notwendig

Die Teilrevision bedarf in der vorliegenden Form keiner Zustimmung durch die Gemeinde Dietlikon, da die Teilrevision lediglich Anpassungen im Gestaltungsplan auf dem Gemeindegebiet von Wangen-

Brüttsellen umfasst. Die Teilrevision berücksichtigt dies. Der ursprünglich durch die beiden Gemeinden festgesetzte Gestaltungsplan wird nicht angepasst und gilt weiterhin.

Die Teilrevision entfaltet vorwiegend ab einer Höhe von 450 m ü. M. seine Wirkung (Darstellung blau). Innerhalb der ursprünglichen Mantellinien (Darstellung grün), gelten die Vorschriften des Gestaltungsplans weiterhin.



Ausschnitt Situationsplan

Einbezug Gemeinde Dietlikon

Obwohl keine Zustimmung der Gemeinde Dietlikon notwendig ist, soll im Rahmen der Überarbeitung die Gemeinde Dietlikon einbezogen werden, damit unter anderem die Erschliessung geklärt werden kann. Dies betrifft insbesondere aber auch die Erschliessung mit Strom, Wasser und Abwasser, welche für den gesamten Gestaltungsplanperimeter durch die Gemeindewerke Dietlikon auf vertraglicher Basis erbracht wird.

Anwendbares Recht

Gemäss Ziff. 2.2 (neu) wird definiert, dass der Gestaltungsplan und die Teilrevision auf den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) mit Fassung bis 28. Februar 2017 basieren. Und somit auch später zur Anwendung kommen. Die Gemeinde Dietlikon begrüsst diese Präzisierung grundsätzlich. Inwiefern dies zu einem Konflikt mit Ziff. 2.1 (alt) führt, welcher auf die jeweils gültigen Fassungen verweist, ist unklar und wäre zu prüfen. Zudem ist diese Bestimmung aus der Logik, dass keine Anpassungen an Vorschriften, welche den ursprünglichen Gestaltungsplan tangieren, vorgenommen werden können, nochmals zu prüfen. Ansonsten ist unklar, ob die Teilrevision trotzdem einer Zustimmung durch die Gemeinde Dietlikon bedarf.

c) Verkehrserschliessung / Mehrverkehr

Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Verkehr ab den bestehenden Gemeindestrassen auf Gemeindegebiet Wangen-Brüttsellen und Dietlikon. Am bestehenden Verkehrsregime werden keine Änderungen vorgenommen. Massgebend ist der bestehende Gestaltungsplan. Dies heisst konkret, dass

die Haupteinfahrt über die "Faisswiesenstrasse" (Gemeindegebiet Dietlikon) erfolgt. Die Hauptausfahrt erfolgt über die Stationsstrasse (Gemeindegebiet Wangen-Brüttisellen).

Heute beträgt das Lastwagenaufkommen im Durchschnitt ca. 74 Lastwagen pro Betriebstag. Mit dem Ausbau wird mit einem täglichen Aufkommen von 119 Lastwagen gerechnet (+60%).

Es verwundert, dass im Planungsbericht lediglich Aussagen zur Mehrbelastung auf den Strassen der Gemeinde Wangen-Brüttisellen getroffen werden, obwohl die Hauptzufahrt über die auf Dietliker Boden liegende "Faisswiesenstrasse" erfolgt.

Es wird erwartet, dass auch qualitative Aussage zur "Faisswiesenstrasse" getroffen werden. Dabei ist unter anderem die geplante Verlängerung und die Querung der Bahnlinie (gem. Masterplan Zentrum Mitte Dietlikon [Bahnhofareal] vom Juni 2019), welche zwischenzeitlich aufgrund der Planung im Zusammenhang mit dem Brüttenertunnel weiterentwickelt wurde, zu berücksichtigen.

d) Nutzweise / Ausnutzung

Die Teilrevision sieht einen zusätzlichen Baubereich explizit für Lagernutzungen vor. Die gemäss rechtskräftigen Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien für Hauptbauten, mit den geltenden Vorschriften (u.a. Ausnutzung), bleiben vollumfänglich bestehen.

Somit wird der rechtskräftige Gestaltungsplan bis zu einer Höhe von 450.00 m ü. M. grundsätzlich nicht angepasst. Gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan sind Lagerflächen bereits zulässig. Im neuen Baubereich "Hochhaus (Lagernutzung)", welcher hauptsächlich ab 450.00 m ü. M. bis 477.00 m ü. M. Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungsplan bedeutet, sind nur Lagernutzungen zulässig.

Die Vollgeschossflächenanteile gemäss Ziff. 5.2 (alt) sind somit nicht davon tangiert. Im Bereich der bisherigen Mantellinie für Hauptbauten (450.00 m ü. M.) sind weiterhin unter Berücksichtigung der Ausnutzungsregelung Ziff. 5.2 (alt), gewerbliche Nutzungen im Sinne von Ziff. 5.1 (alt) möglich.

Beschluss:

1. Von der Revision des privaten Gestaltungsplans Nr. 8 "Zischtigwisen", Wangen-Brüttisellen, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Bemerkungen / Hinweisen Kenntnis genommen:
 - 1.1. Die Kompatibilität zwischen Ziff. 2.1 (alt) und Ziff. 2.2 (neu) bezüglich anwendbarem Recht ist zu prüfen.
 - 1.2. Die Gemeinde Dietlikon, insbesondere die Gemeindewerke, ist im Sinne der Erwägungen in den Überarbeitungsprozess und die weiteren Projektierungsschritte einzubeziehen.
 - 1.3. Die Auswirkungen auf die Faisswiesenstrasse sind zu prüfen und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Dabei sind auch die geplanten Anpassungen an der Faisswiesenstrasse gemäss Masterplan Zentrum Mitte Dietlikon (Bahnhofareal) vom Juni 2019, welche zwischenzeitlich aufgrund der Planung im Zusammenhang mit dem Brüttenertunnel weiterentwickelt wurde, zu berücksichtigen. Die Einfahrtssituation ist zu prüfen.

1.4. Die Gebäudeteile im Baubereich "Hochhaus" zwischen der Höhenkote 450.00 m ü. M. und 477.00 m ü. M. dürfen lediglich für Lagernutzungen vorgesehen werden. Es darf nicht dazu führen, dass diese Gebäudeteile einen Einfluss auf die gemäss Ziff. 5.2 (alt) definierten Vollgeschossflächenanteile haben. Die Vollgeschossflächenanteile sind nur innerhalb der gemäss Ziff. 3.1 (alt) und 3.2 (alt) definierten Bereichen massgebend. Dies ist so festzuhalten.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen
- Baubehörde
- Gemeindewerke
- OE Raum, Umwelt + Verkehr
- Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: