

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00063 vom 12. Juli 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-07-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00063

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00063 du 12 juillet 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00063 del 12 luglio 2012

Regeste

Gestaltungsplan | Umstrittener privater Gestaltungsplan, der eine Überbauung mit gemischter Nutzung in der Industriezone vorsieht. Inhalt und Zweck von Gestaltungsplänen (E. 2.1). Kognition des Baurekurs- und des Verwaltungsgerichts bezüglich Prüfung von kommunalen Nutzungsplänen (E. 2.2). Die Beschwerdegegnerin 1 lässt im infrage stehenden Gebiet nach Massgabe von Art. 45 BZO auch Wohnnutzungen zu (E. 3.2). Die Festlegungen im streitbetroffenen Gestaltungsplan belegen im Grundsatz eine zweckmässige Abstimmung der neu möglichen Wohnnutzung auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen der Umgebung im Sinn von Art. 45 Abs. 2 BZO (E. 3.3). Selbst wenn im Gestaltungsplangebiet faktisch nur Wohnungen entstehen würden, ändert dies nichts am grundsätzlichen Charakter der gesamten Industriezone. Der Betrieb der Beschwerdeführerin 2 wäre damit nicht neu als stark störend und damit zonenwidrig zu qualifizieren (E. 3.4). Die neue Ansiedlung von Wohnungen kann tatsächlich künftige lärmintensive Entwicklungen in der betroffenen Industriezone bremsen, was indessen nicht dem strittigen Gestaltungsplan angelastet werden kann. Eine weitere Abstimmung der Wohnnutzung auf die bestehenden und geplanten Nutzungen dieser Industriezone ist demnach nicht notwendig (E. 3.5). Aufgrund der Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs ist ohne weiteres plausibel, dass die mit dem Gestaltungsplan zugelassenen Nutzungen voraussichtlich keinen wesentlichen Mehrverkehr gegenüber den heute bestehenden Fahrzeugbewegungen erzeugen werden. Für diese Feststellung bedarf es keines Verkehrsgutachtens (E. 4.3). Wenn die Vorinstanzen aufgrund der Situation vom derzeitigen Genügen der Groberschliessung ausgehen, bzw. eine Koordination von Gestaltungsplan und Anpassung der Groberschliessung als nicht angezeigt erachten, so ist dies nicht zu beanstanden. Es besteht daher kein Grund für eine Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens (E. 4.5). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen diesen Entscheid am 03.05.2013 abgewiesen. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Gestaltungsplan Umstrittener privater Gestaltungsplan, der eine Überbauung mit gemischter Nutzung in der Industriezone vorsieht. Inhalt und Zweck von Gestaltungsplänen (E. 2.1). Kognition des Baurekurs- und des Verwaltungsgerichts bezüglich Prüfung von kommunalen Nutzungsplänen (E. 2.2). Die Beschwerdegegnerin 1 lässt im infrage stehenden Gebiet nach Massgabe von Art. 45 BZO auch Wohnnutzungen zu (E. 3.2). Die Festlegungen im streitbetroffenen Gestaltungsplan belegen im Grundsatz eine zweckmässige Abstimmung

der neu möglichen Wohnnutzung auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen der Umgebung im Sinn von Art. 45 Abs. 2 BZO (E. 3.3). Selbst wenn im Gestaltungsplangebiet faktisch nur Wohnungen entstehen würden, ändert dies nichts am grundsätzlichen Charakter der gesamten Industriezone. Der Betrieb der Beschwerdeführerin 2 wäre damit nicht neu als stark störend und damit zonenwidrig zu qualifizieren (E. 3.4). Die neue Ansiedlung von Wohnungen kann tatsächlich künftige lärmintensive Entwicklungen in der betroffenen Industriezone bremsen, was indessen nicht dem strittigen Gestaltungsplan angelastet werden kann. Eine weitere Abstimmung der Wohnnutzung auf die bestehenden und geplanten Nutzungen dieser Industriezone ist demnach nicht notwendig (E. 3.5). Aufgrund der Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs ist ohne weiteres plausibel, dass die mit dem Gestaltungsplan zugelassenen Nutzungen voraussichtlich keinen wesentlichen Mehrverkehr gegenüber den heute bestehenden Fahrzeugbewegungen erzeugen werden. Für diese Feststellung bedarf es keines Verkehrsgutachtens (E. 4.3). Wenn die Vorinstanzen aufgrund der Situation vom derzeitigen Genügen der Groberschliessung ausgehen, bzw. eine Koordination von Gestaltungsplan und Anpassung der Groberschliessung als nicht angezeigt erachten, so ist dies nicht zu beanstanden. Es besteht daher kein Grund für eine Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens (E. 4.5). Abweisung der Beschwerde. Stichworte: **ERSCHLIESSUNG GESTALTUNGSPLAN GEWERBLICHE NUTZUNG IDEELLE IMMISSION INDUSTRIEZONE NUTZUNGSPLANUNG SONDERBAUVORSCHRIFTEN WOHNUNGEN ZONENKONFORMITÄT**

Rechtsnormen: § 83 PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 3. Abteilung VB.2012.00063 Urteil der 3. Kammer vom 12. Juli 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiberin Anja Tschirky. In Sachen 1. A AG, 2. B AG, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. Gemeinderat M, vertreten durch RA U, 2. D AG, vertreten durch E, Beschwerdegegner, betreffend Gestaltungsplan, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 30. Juni 2006 revidierte die Gemeindeversammlung M die kommunale Richt- und Nutzungsplanung und erliess dabei mit den Art. 41 ff. der Bau- und Zonenordnung (BZO) Sonderbauvorschriften für die Industriezone F. Nach diesen Bestimmungen dürfen im fraglichen Gebiet – unter Beachtung einer näher geregelten Gestaltungsplanpflicht (Art. 45 BZO) – auch Wohnnutzungen realisiert werden (Art. 44 BZO). Zwei dagegen erhobene Rechtsmittel der A AG, welcher mehrere Grundstücke im Gebiet gehören, und des Mieters und Betreibers eines Sexclubs in der Liegenschaft G-Strasse 01, wiesen die Baurekurskommission III des Kantons Zürich am 11. Juli 2007 und das Verwaltungsgericht am 7. Februar 2008 ab (VB.2007.00406/407). Der Beschwerdeentscheid wurde von der A AG nicht angefochten; die vom Betreiber des Sexclubs erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wies das Bundesgericht am 3. Juli 2008 ab (1C_145/2008). B. Die D AG plant eine Überbauung mit gemischter Nutzung auf einem zwischen H-, I- und G-Strasse liegenden Areal in der Industriezone F. Zu diesem Zweck erarbeitete sie den privaten Gestaltungsplan J mit Situationsplan und Vorschriften (GPV), beide revidiert am 29. März 2011. Mit Beschluss vom 9. Mai 2011 stimmte der Gemeinderat M dem privaten Gestaltungsplan J zu und nahm vom entsprechenden Planungsbericht Kenntnis. II. Gegen diesen Beschluss erhoben die A AG sowie die B AG, die neue Betreiberin des Sexclubs in der Liegenschaft G-Strasse 01, gemeinsam Rekurs an das Baurekursgericht. Die beiden

Rekurrentinnen beantragten, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben, und der private Gestaltungsplan J sei – in näher beschriebenem Umfang – abzuändern bzw. anzupassen, unter Kosten- und Entschädigungsaufgabe. Das Baurekursgericht wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 14. Dezember 2011 ab und auferlegte beiden Rekurrentinnen sowohl die Verfahrenskosten als auch eine Umtriebsentschädigung an die D AG. III. Gegen diesen Rekursentscheid gelangten die A AG und die B AG am 31. Januar 2012 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Vorab verlangten sie die Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens. Weiter beantragten sie unter Erneuerung ihrer Rekursanträge die Aufhebung des Rekursentscheids und verlangten zudem, die Sache sei an die Festsetzungsinstanz zurückzuweisen, alles unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsaufgabe. Am 28. Februar 2012 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den privaten Gestaltungsplan J ohne Einschränkung. Das Baurekursgericht beantragte am 7. März 2012 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die D AG beantwortete die Beschwerde am 26. März, der Gemeinderat M am 10. April 2012. Beide beantragten, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerinnen. Mit zwei Eingaben vom 9. Mai 2012 liessen sich die Beschwerdeführerinnen zu den beiden Beschwerdeantworten vernehmen und hielten an ihren Anträgen fest. Die beiden Beschwerdegegner verzichteten am 23. und 30. Mai 2012 auf eine weitere Stellungnahme. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) und § 329 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Behandlung der vorliegenden, die kommunale Nutzungsplanung betreffenden Beschwerde zuständig. 2. 2.1 Gestaltungspläne im Sinn von § 83 PBG bilden Teil der Nutzungsplanung. Mit ihnen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzungsweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (Abs. 1). Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen (Abs. 2). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind (Abs. 3). Der Gesetzgeber unterscheidet je nach Urheberchaft öffentliche und private Gestaltungspläne. Letztere werden von den Grundeigentümern erlassen und erlangen mit der behördlichen Zustimmung öffentlichrechtliche Wirkung (§ 84, 85 und 86 PBG). Gemäss den §§ 2 lit. c und 45 ff. PBG kommt den Gemeinden bei der Nutzungsplanung Autonomie zu (BGE 119 Ia 285 E. 4b; Tobias Jaag, Kommentar zur Zürcher Kantonsverfassung, Zürich 2007, Art. 85 N. 11). Das Baurekursgericht überprüft kommunale Nutzungspläne auf alle Mängel, insbesondere auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit hin (§ 20 VRG). Dabei hat es allerdings die kommunale Planungsautonomie zu beachten und darf nur dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzulässig erweist, den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn die Unzulässigkeit oder Unangemessenheit der kommunalen Planfestlegung offensichtlich ist (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 20; Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1998, N. 1073 f.). Demgegenüber ist das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren auf die Rechtskontrolle einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung

beschränkt (§ 50 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Hat das Baurekursgericht im Rekursverfahren einen kommunalen Nutzungsplan bestätigt, so prüft das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren im Wesentlichen nur, ob der Plan der übergeordneten Planung und Gesetzgebung entspricht bzw. ob die Gemeinde ihr planerisches Ermessen missbraucht oder überschritten hat.

E. 3.1

Das Baurekursgericht erachtete den im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzungsmix von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung als unproblematisch. Die generellen Einwände der Beschwerdeführerinnen dazu seien bereits im Verfahren gegen die Sonderbauvorschriften abgehandelt worden. Der Gestaltungsplan stimme die vorgesehene Wohnnutzung nicht unzweckmässig auf die bestehenden und geplanten Nutzungen ab. Die neu zugelassene Wohnnutzung ändere in lärmässiger Hinsicht nichts, da das Gebiet der Lärmempfindlichkeitsstufe III (LS III) zugewiesen bleibe. Dies gelte auch für die ideellen Immissionen aus der sexgewerblichen Nutzung. Stark störend sei ein sexgewerblicher Betrieb nur in einer Wohnzone mit hohem Wohnanteil. Das Gebiet verbleibe aber in der Industriezone. Der sexgewerbliche Betrieb der Beschwerdeführerin 2 bleibe damit zonenkonform und werde insbesondere nicht zu einem unzulässig stark störenden Betrieb. Die Beschwerdeführerinnen bringen dagegen vor, der Gestaltungsplan weise praktisch nur Wohnnutzung aus. Diese Nutzung verschärfe die Widersprüche zu den zulässigen mässig störenden Nutzungen im Industriegebiet T, insbesondere zu dem von der Beschwerdeführerin 2 betriebenen Wellness- und Erotikclub sowie dem neu in Betrieb genommenen Restaurant. Der Gestaltungsplan zeige weder auf, wie weitere Entwicklungen betrieblicher Nutzungen wie das Restaurant berücksichtigt würden, noch, wie die Beeinträchtigung der Hauptwohnnutzung durch ideale Immissionen des Wellness- und Erotikclubs verhindert werden könne. Durch die Wohnnutzung werde der in einer Industriebaute betriebene Wellness- und Erotikclub beeinträchtigt und verdrängt. Die im Industriegebiet zulässigen mässig störenden gewerblichen und industriellen Nutzungen und die im Gestaltungsplan festgelegten Wohn- und Gewerbenutzungen seien in einer übergeordneten Gesamtplanung aufeinander abzustimmen. Bis dahin sei das Gestaltungsplanverfahren zu sistieren.

E. 3.2

Nach Art. 45 BZO darf von den Sonderbauvorschriften nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 5'000 m² umfasst (Abs. 1). Mit dem Gestaltungsplan ist nachzuweisen, dass die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen abgestimmt ist und die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 2). Damit lässt die Gemeinde im Gebiet T unter bestimmten Voraussetzungen auch Wohnnutzungen zu. Es stellt sich daher vorliegend einzig die Frage, ob der strittige Gestaltungsplan die Anforderungen von Art. 45 BZO sowie allenfalls weitere raumplanerische Vorgaben erfüllt. Soweit sich die Beschwerdeführerinnen grundsätzlich gegen die Zweckmässigkeit von Art. 45 BZO aussprechen, sind sie mit ihrer Kritik, welche sie bereits im vorangegangenen Nutzungsplanungsverfahren vorbrachten, daher nicht zu hören. Damit entfällt von

Vornherein auch ein Anspruch auf Sistierung des Verfahrens zwecks Abstimmung der verschiedenen Nutzungen mittels einer übergeordneten Planung.

E. 3.3

Das Gebiet T zwischen K, Gemeindegrenze und H-Strasse grenzt im Süden, Osten und teilweise im Nordwesten an die Industriezonen von L und M, im Norden, Süd- und Nordwesten an diverse Wohnzonen beider Gemeinden. Lärmässig ist das Gebiet der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt; es wird diesbezüglich hauptsächlich durch den Strassenverkehrslärm der das Gebiet im Nordwesten begrenzenden H-Strasse sowie der im Nordosten verlaufenden N-Strasse, beides Staatsstrassen, belastet. Der Gestaltungsplan liegt im nördlichen Bereich des Gebiets. Er lässt Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu, ohne Mindestanteile für die eine oder andere Nutzungsart festzulegen (Art. 5 GPV). Er definiert sodann den oberirdischen Baubereich durch eine blockrandmässige Anordnung einer inneren und einer äusseren Mantellinie um eine Freifläche herum. Im Anstossbereich an die H- und N-Strasse ist für die Wohn- oder gemischte Wohn-/Gewerbenutzung aus Lärmschutzgründen die geschlossene Bauweise bis zu einer Gebäudehöhe von vier Vollgeschossen vorgeschrieben (Art. 4 Abs. 1 und 2 GPV). Diese Festlegungen belegen im Grundsatz eine zweckmässige Abstimmung der neu möglichen Wohnnutzung auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen der Umgebung im Sinn von Art. 45 Abs. 2 BZO. Mit der Blockrandbauweise schafft der Gestaltungsplan eine innenliegende Freifläche und schirmt damit die neu möglichen Wohnnutzungen jedenfalls auf der Innenseite gegen die Einwirkungen der Umgebung mehr oder weniger ab. Indem der Plan zusätzlich die geschlossene Bauweise gegenüber den beiden Staatsstrassen verlangt, reagiert er ausserdem auf den gegebenen Strassenverkehrslärm.

E. 3.4

Der Gestaltungsplan enthält allerdings keine quantitativen Begrenzungen oder räumlichen Vorgaben für den Wohnungsbau. Im Überbauungskonzept des Planungsberichts sind zwar Wohnungen nur in den Häusern A, B und C vorgesehen, wofür auch Lärmberechnungen erfolgten. Jedoch wäre es nach den Vorschriften des Gestaltungsplans möglich, das gesamte Bauvolumen und insbesondere auch das im Überbauungskonzept als Haus O bezeichnete Gebäude im Südosten des Perimeters zu 100 % mit Wohnungen zu belegen. Das südliche Ende vom Haus P und ein Teil des Hauses D liegen direkt gegenüber der Liegenschaft G-Strasse 01, wo die Beschwerdeführerin 2 ihren Sexclub betreibt. Ob mit dieser Planung eine in jeder Hinsicht befriedigende Abstimmung auf die bestehenden Nutzungen der Industriezone F insbesondere auf die möglichen, vom Sexclub ausgehenden ideellen Immissionen vorliegt, ist fraglich (vgl. zu den ideellen Immissionen BGE 108 Ia 140 E. 5c/bb). Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 2 verlangt Art. 45 BZO keineswegs nur eine Abstimmung der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets, sondern auch und vor allem eine solche gegenüber den angrenzenden bestehenden und geplanten Betrieben der Industriezone ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Diese Rücksichtnahme ist gerade die notwendige Rechtfertigung dafür, um in einer Industriezone, wo Wohnnutzungen grundsätzlich – Ausnahmen gemäss § 56 Abs. 4 PBG vorbehalten – unzulässig sind, Wohnungen realisieren zu dürfen. Dementsprechend hat sich der Gestaltungsplan gemäss Planungsbericht auch zutreffend zum Ziel gesetzt, die Wohnnutzung auf die bestehenden benachbarten Gewerbenutzungen abzustimmen. Aus dem gleichen Grund hat auch das

Bundesgericht in seinem Entscheid vom 3. Juli 2008 dem damaligen Beschwerdeführer die Möglichkeit aufgezeigt, einen Gestaltungsplan, der die Anordnung und Gestaltung der Wohnräume nicht zweckmässig auf seinen Betrieb abstimme und deshalb Konflikte zwischen dem Sexclub und den künftigen Bewohnern generieren könne, anzufechten. Indessen erweist sich der Gestaltungsplan auch in dieser Hinsicht als rechters. Selbst wenn im Gestaltungsplangebiet faktisch nur Wohnungen entstehen würden, ändert dies – wie das Baurekursgericht zutreffend feststellte – nichts am grundsätzlichen Charakter der gesamten Industriezone F. Diese bleibt trotz der Möglichkeit, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen, rechtlich eine sowohl mässig störenden Betrieben als auch Wohnungen offenstehende Zone mit hoher Lärmtoleranz (LS III). Die Sonderbauvorschriften privilegieren sogar die Nichtwohnnutzung, indem für eine solche eine mehr als doppelt so hohe Baumassenziffer gilt als für Gebäudeteile mit Wohnnutzung (Art. 42 BZO). Das Gebiet bleibt auch weiterhin eingebettet zwischen Industriezonen, Wohnzonen mit und ohne Gewerbeanteil, der Bahnlinie und verkehrsreichen Strassen. Unter diesen Umständen ist die Industriezone F weder mit einer städtischen Wohnzone vergleichbar, deren Charakter als eigentliches Wohnquartier durch einen hohen Mindestwohnanteil definiert ist (BGr, 5. Mai 2003, 1P.771/2001), noch mit einem reinen Wohnquartier, wo mässig störende Betriebe verboten sind und die Vermietbarkeit bestehender Familienwohnungen durch das Ansiedeln von Sexgewerbe gefährdet wird (vgl. BGr, 27. Januar 2005, 1P.160/2004). Aus diesem Grund könnte selbst der Bau einer reinen Wohnsiedlung im Quartier nicht dazu führen, dass der Betrieb der Beschwerdeführerin 2 nunmehr neu als stark störend und damit zonenwidrig zu qualifizieren wäre.

E. 3.5

Wird nach den Sonderbauvorschriften der Industriezone F gebaut bzw. hierfür ein Gestaltungsplan erstellt, sind weiterhin nur mässig störende Betriebe zulässig, und es sind nach wie vor die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III massgebend. Darauf hat bereits das Baurekursgericht hingewiesen. Allerdings kann daraus entgegen dem vorinstanzlichen Entscheid noch nicht geschlossen werden, dass der von den bestehenden Betrieben generierte Lärm demnach unabhängig von der nun ermöglichten Wohnnutzung gleich wie bis anhin zu beurteilen wäre. Hier gilt es nämlich zu berücksichtigen, dass die Lärmgrenzwerte für Wohnräume in der LS III um 5 dB(A) tiefer liegen als für Betriebsräume in der LS III (Art. 42 Abs. 1 LSV). Daher wäre es theoretisch trotz gleichbleibender Lärmemissionen möglich, dass an bestimmten Stellen im Gebiet aus Rücksichtnahme auf bestehende bzw. geplante gewerbliche Nutzungen oder des von diesen ausgehenden Verkehrs keine Wohnungen geplant werden dürfen. Dafür bestehen im vorliegenden Fall jedoch keine Anhaltspunkte. Das Lärmgutachten konnte den heute bestehenden Betriebslärm in der Industriezone F ganz ausser Acht lassen, da die Lärmbelastung im fraglichen Gebiet in erster Linie vom Strassenverkehr herrührt. Die diesem am stärksten exponierten Fassaden sind diejenigen gegen die beiden Staatsstrassen; sie können durch den Vorbau verglaster Erschliessungszonen entlastet werden. Dass heute in der Umgebung des Gestaltungsplans ein mit massgebendem Lärm verbundener neuer Betrieb konkret geplant wäre, machen die Beschwerdeführerinnen nicht geltend. Andere lärmintensive Entwicklungen im Industriegebiet sind nach Art. 45 BZO nicht zu berücksichtigen. Diese Bestimmung verlangt nämlich nur die Berücksichtigung von geplanten und nicht etwa die Abstimmung auf alle möglichen künftigen Entwicklungen im Gebiet. Insofern kann die neue Ansiedlung von Wohnungen tatsächlich künftige lärmintensive Entwicklungen in der Industriezone F bremsen, wie dies die

Beschwerdeführerinnen mit Recht fürchten. Jedoch ist dies eine direkt aus den Art. 41 ff. BZO fließende Auswirkung, die nicht dem strittigen Gestaltungsplan angelastet werden kann. Eine weitere Abstimmung der Wohnnutzung auf die bestehenden und geplanten Nutzungen der Industriezone F ist demnach nicht notwendig.

E. 4.1

Die gesamte Industriezone F ist heute von der N-Strasse (Gemeindegebiet L) her über eine den Q-Bach querende und direkt in die G-Strasse führende Brücke erschlossen. Nach den Vorschriften zum Gestaltungsplan erfolgt die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet ausschliesslich über die G-Strasse. Für die ordentlichen Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken des Gestaltungsplans ist ein Mindestabstand von 30 m zur N-Strasse einzuhalten (Art. 7 Abs. 1 GPV). Die G-Strasse ist sodann mit einer Wendeanlage zu versehen, entweder an der dafür im Plan bezeichneten oder einer anderen dafür geeigneten Stelle (Art. 7 Abs. 5 GPV).

E. 4.2

Zur Erschliessung erwog das Baurekursgericht, ein Gestaltungsplan habe sich nicht mit der Groberschliessung des Gebietes oder mit ausserhalb des Perimeters gelegenen Erschliessungsfragen zu befassen. Nach dem Vorprüfungsentscheid der Baudirektion sei die Haupteerschliessung des Gebiets nicht mehr ausreichend, und die bestehende Brücke müsse ca. 20 bis 30 m nach Osten verschoben werden. Bei einer Verschiebung der Brücke müsse auch die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets angepasst werden. Der Gestaltungsplan präjudiziere aber keine künftige andere Groberschliessungslösung. Durch die Wohnnutzung werde der Verkehr höchstens unwesentlich zunehmen. Heute beständen täglich 760 Fahrzeugbewegungen, die Wohnnutzung werde mindestens knapp 400 Fahrzeugbewegungen täglich zur Folge haben. Doch selbst bei einer Verdoppelung dieser Fahrzeugbewegungen wären diese mit den heute bestehenden vergleichbar. Die Beschwerdeführerinnen machen dazu geltend, die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters sei mit den übergeordneten Anpassungen der Erschliessung zu koordinieren. Das Gestaltungsplanverfahren sei zu sistieren, bis die Haupteerschliessung zumindest planerisch rechtskräftig abgeschlossen sei. Die aktuellen 760 Fahrzeugbewegungen würden durch die angrenzenden Nutzungen im Industriegebiet zu einem erheblichen Teil von der Liegenschaft G-Strasse 01 erzeugt; sie würden auch nach einer Umsetzung der Wohnnutzung im Gestaltungsplangebiet bestehen bleiben. Die durch die geplante Wohnnutzung erzeugten Fahrzeugbewegungen von 400 seien hinzuzurechnen. Sodann sei auch eine allfällige Mehrverkehrsbelastung durch eine weitere gewerbliche Nutzung des Gebiets, so auch des neu eröffneten Restaurants der Beschwerdeführerin 2, zu berücksichtigen. Darüber sei ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Die Eigentümer der Grundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters würden benachteiligt, wenn die Nutzungen im Gestaltungsplan vor der Haupteerschliessung bewilligt werden, während sie im Zuge des Planverfahrens für die Haupteerschliessung Nachteile in Kauf nehmen müssten.

E. 4.3

Im Gestaltungsplangebiet bestehen heute verschiedene Gebäude und offene Abstellplätze. Nach einer Erhebung der Beschwerdegegnerin 2 lösen diese bestehenden Nutzungen auf den sechs fraglichen Grundstücken (Kat.-Nrn. 02, 03, 04, 05, 06 und 07) im heutigen Zeitpunkt 763 Fahrzeugbewegungen im Tag aus. Es trifft demgemäss nicht zu, dass diese Fahrzeugbewegungen durch die angrenzenden Nutzungen und den Betrieb der

Beschwerdeführerin 2 erzeugt werden und auch bei Realisieren der neuen Nutzungen gemäss Gestaltungsplan bestehen bleiben. Die Überbauung des Gestaltungsplangebiets von insgesamt 11'043 m² ermöglicht aufgrund der Baumassenziffer von 3,6 m³/m² gemäss Art. 42 BZO ein Gesamtvolumen für Wohnnutzungen über 39'754,80 m³. Bei einer Reduktion der Wohnnutzung steht für die gewerbliche Nutzung ein auf die Baumassenziffer von 8 m³/m² umzurechnendes Volumen zur Verfügung. Nach dem Überbauungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 sind 94 Wohnungen zu 130 m² und eine Gewerbefläche von 1'650 m² vorgesehen. Aufgrund der Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs M ist ohne Weiteres plausibel, dass die mit dem Gestaltungsplan zugelassenen Nutzungen voraussichtlich keinen wesentlichen Mehrverkehr gegenüber den heute bestehenden 763 Fahrzeugbewegungen erzeugen werden. Für diese Feststellung bedarf es keines Verkehrsgutachtens.

E. 4.4

Eine Verschiebung der R-Brücke gegen Osten, wie dies im Vorprüfungsbericht der Baudirektion empfohlen wird, würde im nördlichsten Abschnitt der G-Strasse deren Anpassung erforderlich machen. Diese Änderung liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und beeinflusst die mit Art. 7 GPV festgelegten Erschliessungsdetails nicht. Auch umgekehrt erscheint eine Einflussnahme der geplanten Feinerschliessung auf die Verschiebung der R-Brücke ausgeschlossen. Die Anpassung der Groberschliessung ist im Übrigen auch nicht Aufgabe des Gestaltungsplans, sondern der Gemeinde (hier L und/oder M) bzw. des Kantons, soweit es dabei gleichzeitig um das Schliessen einer Radweglücke an der N-Strasse geht.

E. 4.5

Wenn die Vorinstanzen aufgrund dieser Situation vom derzeitigen Genügen der Groberschliessung über die bestehende R-Brücke ausgehen, bzw. eine Koordination von Gestaltungsplan und Anpassung der Groberschliessung als nicht angezeigt erachten, so ist dies nicht zu beanstanden. Es besteht daher kein Grund für eine Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern durch dieses Vorgehen andere Grundeigentümer im Gebiet benachteiligt würden. Soweit auch sie Bauvorhaben ohne wesentlichen Mehrverkehr planen und die vorgesehene Feinerschliessung die Anpassung der Groberschliessung nicht präjudiziert, dürfen auch sie auf die bestehende Groberschliessung des Gebiets über die R-Brücke vertrauen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Sie haben überdies die Beschwerdegegnerin 2 für das Verfahren angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).