

Entwurf

Gespeichert: 11.05.2015 14:14

Gedruckt: 11.05.2015 14:14

User: Livia Stadelmann

Antrag/Weisung Kommunale Nutzungsplanung

Teilrevision von Bau- und Zonenordnung und Zonenplan

Antrag und Weisung zu Händen der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2015

Sitzung vom

14. April 2015

B2.03

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2015 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates sowie gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 10.7 Best. b. der Gemeindeordnung:

1. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung bestehend aus
 - Bau- und Zonenordnung
 - Zonenplan, Mst. 1:5'000
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
 - Stellungnahme zu den Einwendungen (Einwendungsbericht)wird neu festgesetzt.
2. Vom Bericht zur Ortsplanung und dem Bericht zu den Einwendungen wird im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG zustimmend Kenntnis genommen.
3. Die Genehmigung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung durch die Baudirektion bleibt gemäss § 89 PBG vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Bau- und Zonenordnung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Weisung

1 Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen wurde im Jahre 2012 teilrevidiert (Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 24./25. September 2012). Gegen die Festsetzung gingen zwei Rekurse ein.

Am 27. Mai 2013 erfolgt die Genehmigung der unbestrittenen Teile der Bau- und Zonenordnung und des öffentlichen Gestaltungsplans Zentrum Wallisellen.

Beim Rekurs zum öffentlichen Gestaltungsplan handelt es sich um die Baubereichsgrenze an der Ecke Schwarzackerstrasse / Querstrasse sowie um die Ziff. 5, 5.1, 5.2 und 5.3 des Gestaltungsplans, soweit sich diese Bestimmungen auf das Baufeld F beziehen. Diese Bereiche sind von der Genehmigung ausgenommen. Der Rekurs ist immer noch hängig.

Der Rekurs zum Artikel "Mobilfunkantennen" wurde durch das Baurekursgericht am 25. April 2013 behandelt. Das Gericht hat entschieden, dass die Bauvorschrift grundsätzlich zulässig ist, dass aber nur visuell "als solche" wahrnehmbare Antennenanlagen von der Vorschrift betroffen sind. Die Bauordnung wird nun in der vorliegenden Fassung entsprechend angepasst.

2 Anlass der Teilrevision

Einerseits soll die Liegenschaft der Gemeinde an der Zentralstrasse 2/4 – altes Feuerwehrdepot- von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone umgezont werden, damit die Liegenschaft vielfältiger nutzbar wird. Andererseits schlichen sich bedauerlicherweise in die Vorlage vom 24./25. September 2012 zwei Versehen ein, die nun behoben werden sollen. Weiter werden einige untergeordnete Verbesserungen redaktioneller Natur vorgeschlagen.

3 Änderungsanträge

3.1 Grenzabstand (Ziffer 2.4.1 und 4.3.1)

Der rechtskräftige Wortlaut bezüglich des grossen Grundabstands lässt einen gewissen Interpretationsspielraum offen, indem lediglich "vom Sektor" gesprochen wird. Das heisst es könnte irgendein Teil des Kreises gemeint sein. Die Gemeinde hat bereits im Zusammenhang mit dem Gesuch um Genehmigung der Bau- und Zonenordnung der Baudirektion einen Vorschlag zur unmissverständlicheren Formulierung der Ziffern unterbreitet. Die Baudirektion stellte für die neue Formulierung die Genehmigung in Aussicht. Die Bauordnung wird nun in der vorliegenden Fassung entsprechend angepasst.

3.2 Strassenabstand (Ziffern 2.2.3 und 8.2a)

Auf Anregung des Amt für Raumentwicklung (ARE) werden Bestimmungen für den Strassenabstand von Neubauten, sowohl für Hauptgebäude als auch für besondere Gebäude in den Kernzonen aufgenommen.

3.3 Grundmasse Industrie- und Gewerbezone IG 15 (Ziffer 5.1.1)

Im Rahmen der letzten Revision der Bau- und Zonenordnung wurde für die Industrie- und Gewerbezone IG 15 (Glattzentrum) eine detaillierte Baumassenberechnung für die betreffenden Grundstücke erstellt. Diese Berechnung zeigte auf, dass eine Baumassenziffer 15 angebracht und den heutigen Zustand praktisch widerspiegelt. Eine Differenzierung nach unterschiedlichen Bruttogeschosshöhen ist jedoch unzweckmässig. Die Gemeindeversammlung vom 24./25. September 2012 hat einer Änderung der Baumassenziffer von IG 8 auf IG 15 zugestimmt mit der Absicht, die neuen Bauvorschriften an das vorhandene Bauvolumen anzupassen und somit das Glattzentrum in seinem heutigen Bestand zu sichern. Mit der Differenzierung nach unterschiedlichen Bruttogeschosshöhen kann die ursprüngliche Absicht nicht erreicht werden. Mit der Einführung einer einheitlichen Baumassenziffer, ohne Differenzierung nach Bruttogeschosshöhen, erhält das Glattzentrum einen nötigen Spielraum für erforderliche bauliche Anpassungen von untergeordneter

Bedeutung. Eine weitergehende Volumenvergrößerung des Glattzentrums ist nur aufgrund eines Gestaltungsplans möglich.

3.4 Antennenanlagen (Ziffer 8.1)

Der Entscheid des Baurekursgerichtes ist rechtskräftig und muss vollzogen werden. In diesem Sinne ist es kein Revisionspunkt. Das Gericht hat entschieden, dass die Bauvorschrift grundsätzlich zulässig ist, dass aber nur visuell "als solche" wahrnehmbare Antennenanlagen von der Vorschrift betroffen sind.

4 Zonenplan

4.1 Umzonung Parz. Kat.-Nr. 10578 (ehemaliges Feuerwehrgebäude)

Das ehemalige Feuerwehrgebäude an der Zentralstrasse 2/4 ist eine Gemeindelienschaft. Damit die Lienschaft einer vielfältigeren Nutzung zugeführt werden kann, soll sie von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 2.7 umgezont werden.

Der Gemeinderat hat bereits an der Gemeindeversammlung vom 24./25. September 2012 die Umzonung der Parzelle in die W 2.7 beantragt. Die Gemeindeversammlung hat aber das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten belassen. Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Nutzungsvorstellung konkretisiert und es zeigt sich, dass die geplante Nutzung in der Zone für öffentliche Bauten nicht oder nur bedingt zulässig ist. Deshalb ist eine Umzonung der Lienschaft Zentralstrasse 2/4 von der Zone für öffentliche Bauten in die W 2.7 (mässig störende Betriebe zulässig, ES II) erforderlich.

5 Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen

5.1 Anpassung Baubereich C an die rechtskräftige Baulinie

Beim Zeichnen des Situationsplanes für den Gestaltungsplan wurde für die Abgrenzung des Baubereiches C entlang der Kirchstrasse irrtümlich eine alte, ungültige Baulinie aus dem Jahr 1903 anstelle der rechtskräftigen Baulinie aus dem Jahre 1941 verwendet. Dieses Versehen wurde erst im Frühjahr 2013 im Rahmen der Überprüfung der Baulinien für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (ÖREB) festgestellt.

Die Baubereiche werden deshalb auf der rechtskräftigen Baulinie begrenzt. Das Gebäude Kirchstrasse 2 ragt geringfügig in den Baulinienbereich und hat Bestandesgarantie. Das Gebäude Neugutstrasse 1 liegt bereits ausserhalb der Baulinie.

Damit entsteht auf der Ostseite der Kirchstrasse / Bahnhofstrasse eine einheitliche Gebäudeflucht vom Bahnhof bis zur reformierten Kirche. Auch die Überbauung "Zentrum Wallisellen" wurde auf dieser Gebäudeflucht erstellt.

5.2 Nachführung Schnittplan zu den Höhen

Die Gemeindeversammlung vom 24./25. September 2012 hat beschlossen, im Baubereich C auf den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Neugutstrasse – im Gegensatz z.B. zu den Bereichen entlang der Bahnhofstrasse (gelbe Schraffur) zu verzichten. Im Schnittplan wurde dieser Beschluss nicht richtig wiedergegeben. Es erfolgt eine technische Korrektur.

6 Auswirkungen der Revision

Die beantragten untergeordneten Anpassungen haben keine Auswirkung auf die Einwohner- und Beschäftigtenkapazität. Es sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

7 Mitwirkung

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gemäss § 7 PBG vom 9. Januar bis 9. März 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Innert der Auflagefrist ist ein Schreiben mit einer Einwendung eingegangen. Mit Schreiben vom 24. März 2015 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorlage Stellung genommen. Der Gemeinderat hat die Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit der Gemeinderat sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen liegt den Auflageakten bei.

8 Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung empfiehlt das Amt für Raumentwicklung eine Strassenabstandsregelung in den Kernzonen zu definieren. Die Empfehlung gilt einer Bestimmung für den Strassenabstand von Neubauten, sowohl für Hauptgebäude als auch für Besondere Gebäude. Die Regelung ist unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung zu formulieren. Fehlt eine Regelung, wird der Strassenabstand durch das Amt für Verkehr nach § 265 PBG in Verbindung mit § 267 PBG bestimmt.

§ 265 PBG definiert nur den Abstand für oberirdische Gebäude. Deshalb wird zudem empfohlen, eine entsprechende Regelung für unterirdische Gebäude und Anlagen zu definieren. Der Antrag der Baudirektion wird berücksichtigt und die entsprechenden Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung vorgenommen.

9 Schlussbemerkungen

Die beantragten untergeordneten Anpassungen haben keine Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Da es sich mehrheitlich um redaktionelle Anpassungen handelt ist der Gemeinderat überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die Ansprüche an ein zukunftsorientiertes, benutzerfreundliches Instrument erfüllt.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Gemeinderat Wallisellen

Bernhard Krismer
Gemeindepräsident

Guido Egli
Gemeindeschreiber-Stv.

Referent: Gemeinderat Peter Spörri, Ressortvorsteher Hochbau und Planung