

Antrag/Weisung Kommunale Nutzungsplanung

2017-410

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Umzonung Park- und Ride-Anlage Bahnhof und Umzonung Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum Antrag und Weisung

Sitzung vom

22. August 2017

B2.03

Antrag

- 1 Die Gemeindeversammlung vom 25. September 2017 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates sowie gestützt auf § 88 Planungs- und Baugesetz (PBG) und Art. 10. Ziff. 7 Bst. b Gemeindeordnung:
 - Zonenplan, Umzonung Park- und Ride-Anlage Bahnhof, Mst. 1:1'000, 17. August 2017
 - Zonenplan, Umzonung Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum, Mst. 1:1'000, 14. August 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV; Fassung für die Festsetzung, 14. August 2017
- 2 Vom Bericht zur Ortsplanung und dem Bericht zu den nichtberücksichtigten 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 PGB vorbehalten.
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen 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

Grundlage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen wurde im Jahre 2015 teilrevidiert (festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 9. Juni 2015, genehmigt mit Verfügung Nr. 1486/15 vom 23. September 2015 durch die Baudirektion des Kantons Zürich).

Ausgangslage

Umzonung Park- und Ride-Anlage

Die südlich des Bahnareals gelegene Park- und Ride-Anlage (P+R) ist im rechtskräftigen Zonenplan einer Freihaltezone zugewiesen. Die Anlage ist daher aus planungsrechtlicher Sicht zonenfremd. Es ist beabsichtigt, zusammen mit den SBB, die Parkierungsanlage zu erhalten und im Rahmen des Projektes "Bahnhofplatz Süd" neu zu gestalten. Zur Sicherstellung der Zonenkonformität soll die Fläche des Grundstückes Kat.-Nr. 8256 sowie der Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 10669 und 10927 von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

Das von der Umzonung betroffene Areal ist im Besitze der SBB und weist eine Fläche von 3'018 m² auf.

Umzonung Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum

An der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 wurde das Geschäft "Ausgliederung des Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrums aus der Politischen Gemeinde Wallisellen als Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck nach Art. 620 Abs. 3 OR" angenommen.

Das Grundstück Kat.-Nr. 10918 befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Wallisellen, auf welchem neben dem Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum auch das Hallen- und Freibad, das Gemeindehaus, die Mehrzweckhalle sowie die Wohnhäuser mit Alterswohnungen Weiherstrasse 4, 6, 12, 14 und 16 stehen. Im Zuge der Ausgliederung ist es sinnvoll, das bisherige Grundstück Kat.-Nr. 10918 zu unterteilen und für das Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum eine separate Parzelle auszuscheiden (Parzellierungsgesuch Mutation Nr. 2689, bewilligt am 4. April 2017 durch den Gemeinderat Wallisellen).

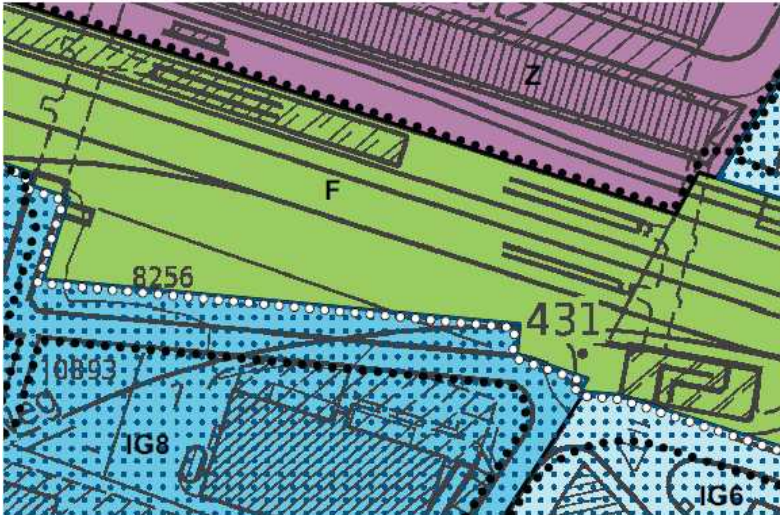
Gleichzeitig ist die Situation der Bauzonen zu bereinigen. Nach gültigem Zonenplan verläuft die Zonengrenze Öffentliche Zone / Kernzone I quer durch die Liegenschaft Weiherstrasse 12. Die Kernzone I soll aus diesem Grund bis zur Parzellierungsgrenze angepasst werden. Somit läge die ganze Liegenschaft Weiherstrasse 12 in der Kernzone I. An der östlichen Parzellengrenze sind noch einzelne marginale Grundstücksteile, die der Zone öffentliche Bauten zugewiesen werden sollen. Mit diesen Anpassungen entsprechen die Parzellengrenzen auch den Zonengrenzen.

Anpassungen Zonenplan

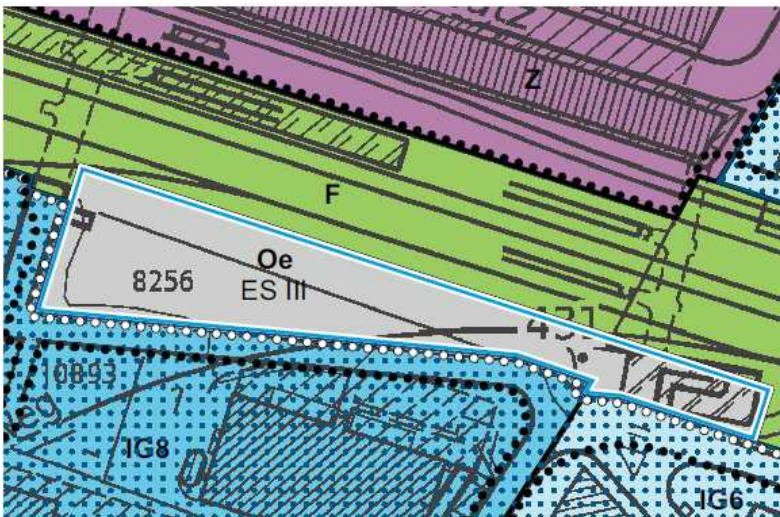
Umzonung Park- und Ride-Anlage Bahnhof

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Grundstück Kat.-Nr. 8256 sowie Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 10669 und 10927 von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten umzuzonen. Das von der Umzonung betroffene Areal weist eine Fläche von 3'018 m² auf.

Rechtskräftige Zonierung



Neue Zonierung



Umzonung Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum

Das Grundstück Kat.-Nr. 10918 mit einer Fläche von 64'927 m² umfasst das Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum, das Gemeindehaus, das Hallen- und Freibad, die Mehrzweckhalle sowie die Wohnhäuser mit Alterswohnungen Weiherstrasse 4, 6, 12, 14 und 16.

Durch die Unterteilung des Grundstückes Kat.-Nr. 10918 in separate Parzellen für das Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum sowie für die Wohnhäuser an der Weiherstrasse 4 und 6 sowie 12, 14 und 16 entstehen neu folgende Grundstücke:

Kat.-Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²
10994	Restgrundstück von ehemals Kat.-Nr. 10918 nach Abparzellierung	49'074
10995	Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum	10'191

10996	Weiherstrasse 12, 14, und 169	3'237
10997	Weiherstrasse 4 und 6	2'287
10998	Weiherstrasse nördlicher Teil inklusive Wendeplatz	377
10999	Weiherstrasse südlicher Teil, Grenzbereinigung	569

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, im Zuge der geplanten Unterteilung des Grundstückes Kat.-Nr. 10918, kleinere Anpassungen der bestehenden Zonierung vorzunehmen. Verschiedene Teilflächen sollen von der Wohnzone W1.9 in die Zone für öffentliche Bauten sowie von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone K I beziehungsweise von der Kernzone K I in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

Rechtskräftige Zonierung



Neue Zonierung



Auswirkungen

Umzonung Park- und Ride-Anlage Bahnhof; Sicherstellung Zonenkonformität

Die SBB ist Eigentümerin und Betreiberin der Park- und Ride-Anlage. Die SBB wollen an diesem Standort festhalten, was durch die Gemeinde Wallisellen unterstützt wird. Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans stellt die Zonenkonformität der Anlage sicher. Die neue Zonengrenze wurde dabei auf die Interessenlinie der SBB abgestimmt.

Längs der Richtstrasse folgt der Verlauf der Industrie- und Gewerbezone IG 8 neu entlang der Eigentums- grenze. Die der IG 8 zugewiesene Teilfläche der Park- und Ride-Anlage kann eigenständig nicht überbaut werden. Zudem ist der Nutzungstransfer in den Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht nicht erwünscht. Das Park- und Ride-Areal wird somit folgerichtig als Ganzes der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. In diese Zone wird auch der östlich angrenzende Zugang zur Personenunterführung integriert.

Gegenstand der Teilrevision ist auch die Lage des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht und die Abgrenzung des Bereiches mit Zulässigkeit für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, welche auf den Verlauf der neuen Zonengrenze abgestimmt werden.

Umzonung Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum; Ausgliederung

Mit der Umzonung erfolgt eine zweckmässige Zonenzuordnung für die neue Organisationsform des Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrums. Die neuen Parzellengrenzen entsprechen an mehreren Stellen nicht genau dem Verlauf der Zonengrenzen. Im Zuge der vorliegenden Teilrevision werden diese geringfügigen Abweichungen der Grenzverläufe zwischen der Zone für öffentliche Bauten, der Kernzone K I und der Wohnzone W 1.9 bereinigt.

Auswirkungen der Teilrevision

Die Teilrevision ist von untergeordneter Natur und hat auf die Gemeindeentwicklung keine nennenswerten Auswirkungen.

Mitwirkung; Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 9. Mai 2017 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 1. Juni 2017 bis zum 31. Juli 2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen vorbringen.

Innert der Auflagefrist sind keine Einwendungen durch die neben- und übergeordneten Planungsträger eingegangen.

Kantonale Vorprüfung

Die Kantonale Vorprüfung ist mit Schreiben vom 18. Juli 2017 eingegangen. Es wird auf die "Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen" (VDNP) hingewiesen, die am 1. August 2016 in Kraft getreten ist.

Die Darstellung der Zonenplanrevision hat daher die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten. Damit im Hinblick auf die Genehmigung die korrekte Darstellung des Zonenplans sichergestellt werden kann, erachtet die Baudirektion Kanton Zürich eine erneute Zustellung des Zonenplans zur informellen Durchsicht als angezeigt.

Schlussbemerkung

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.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsichtnahme auf.

Gemeinderat Wallisellen

Bernhard Krismer
Gemeindepräsident

Guido Egli
1. Gemeindeschreiber-Stv.

Referent: Ressortvorsteher Hochbau und Planung