

## VERFÜGUNG

vom 6. Juni 2006

**Wettswil a.A. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 3473/1995 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Wettswil a.A. genehmigt. Am 12. Dezember 2005 hat die Gemeindeversammlung Wettswil a.A. eine Änderung des Zonenplanes mit Anpassung der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Januar 2006 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 19. Januar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Februar 2006 ersucht die Gemeinde Wettswil a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Mit der beabsichtigten Umzonung der Gewerbezone Ziegeleiareal Grundstück Kat.-Nr. 3387 an der Stationsstrasse in eine Wohnzone W2b mit Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe soll die planungsrechtliche Grundlage für eine zweigeschossige Wohnzone mit gemischter Nutzung geschaffen werden. Ebenso wird mit der Ergänzung von Art. 14 der Bau- und Zonenordnung sichergestellt, dass in Zusammenhang mit dem Lärmschutz auf dem Areal die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

Das Ziegeleiareal befindet sich unmittelbar neben der Bahnlinie. Direkt angrenzend wird auf einem Abstellgeleise ein Pufferlager der Firma Dr. W Kolb AG, Hedingen, betrieben. Auf diesem Geleise werden Kesselwagen mit den leicht entzündlichen und giftigen Stoffen Ethylenoxid und Propylenoxid zwischengelagert und rangiert. Der Betrieb untersteht der Störfallverordnung (StFV) vom 22. Februar 1991.

Aufgrund einer durch die Dr. W. Kolb AG am 25. Juni 2001 erstellten Risikoermittlung verfasste die Abteilung Koordinationsstelle für Störfallvorsorge einen Kontrollbericht. In diesem wurde die Dr. W. Kolb AG verpflichtet, den Stand der Sicherheitstechnik einzuhalten und allfällige risikomindernde Massnahmen zu treffen, soweit sie wirtschaftlich

tragbar sind. Dazu gehören gemäss Art. 3 Abs. 1 StFV Massnahmen, mit denen das Gefahrenpotential herabgesetzt wird sowie Störfälle verhindert und deren Einwirkungen begrenzt werden.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2002 verlangte die Piazza Immobilien eine anfechtbare Verfügung des AWEL die festhält, ob allfällige risikobedingte vorbeugende grundsätzliche Massnahmen auf dem Pufferlagergrundstück zu treffen sind (1), ob die Piazza Immobilien zu Vorbeugemassnahmen verpflichtet werden kann (2) und ob die Kosten allfälliger durch die Piazza Immobilien vorzunehmenden Massnahmen vollumfänglich von der Dr. W. Kolb AG zu tragen sind (3).

Mit AWEL-Verfügung Nr. 2867 vom 13. Dezember 2002 wird festgehalten:

1. Die Dr. W. Kolb AG, Hedingen, wird unter der Bedingung, dass eine Überbauung für gewerbliche oder für Dienstleistungszwecke auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2706 der Piazza Immobilien, Zürich, erstellt wird, verpflichtet, Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 StFV auf dem Grundstück Kat.-Nr. 484 in Wettswil zu realisieren. Insbesondere ist das Alarmierungs- und Einsatzkonzept nach den Vorgaben des AWEL anzupassen.
2. Die Piazza Immobilien, Zürich, wird verpflichtet, im Falle der Realisierung eines Bauvorhabens auf Grundstück Kat.-Nr. 2706 in Wettswil im Sinne von Art. 3 Abs. 1 StFV zwischen SBB-Rangierbereich und zukünftiger Überbauung auf Grundstück Kat.-Nr. 2706 zur Ablenkung einer allfälligen Gaswolke eine Sperrmauer oder ein Erdwall von ca. 1.5 m Höhe zu errichten. Definitive Länge und Höhe sind auf das konkrete Neubauprojekt auszurichten.
3. Die Dr. W. Kolb AG, Hedingen, wird verpflichtet, die durch die Umsetzung der Massnahmen in Ziffer 1 und 2 entstandenen Kosten zu tragen. Mittels AWEL-Verfügung werden Bestand und Höhe der Kosten in einem separaten Verfahren festgelegt werden.

Die Vorlage ist unter dieser Voraussetzung rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Wettswil a.A. am 12. Dezember 2005 festgesetzte Umzonung der Gewerbezone Ziegeleiareal in eine Wohnzone W2b mit Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Gemeinde Wettswil a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
  
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a.A. (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 6. Juni 2006  
060115/Oca/Rme/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

