



VERFÜGUNG

vom 6. Januar 2014

Kilchberg. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung

Teilweise Genehmigung (§§ 2 lit. b und 5 Abs. 3 PBG)

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 2868 vom 27. September 1995 die kommunale Nutzungsplanung Kilchberg. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 10. März 2008 (ARV/34/2008). Die Gemeindeversammlung Kilchberg setzte am 23. Mai 2012 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde beim Bezirksrat Horgen gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 26. Juni 2012 kein Rechtsmittel ergriffen. Hingegen wurde ein Rekurs beim Baurekursgericht eingereicht. Das Baurekursgericht wies mit Entscheid vom 11. Juni 2013 den Rekurs vollumfänglich ab (BRGE II Nr. 0078/2013). Gegen diesen Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben. Das Verfahren ist dort noch hängig (VB.2013.00560). Mit Schreiben vom 8. November 2013 ersucht die Gemeinde Kilchberg die Baudirektion um Genehmigung der unbestrittenen Teile der Vorlage.

Gegenstand des hängigen Gerichtsverfahrens ist Ziff. 4.3 BZO, wonach in der Zentrumszone in dem im Zonenplan besonders bezeichneten Bereich mindestens die Hälfte der jeweiligen direkt der Bahnhofstrasse zugewandten Nutzfläche im Erdgeschoss ausschliesslich Nutzweisen gemäss Ziff. 4.1 BZO vorbehalten ist. Diese zulässigen Nutzungen haben Publikumsverkehr aufzuweisen. Ziff. 4.3 BZO sowie der im Zonenplan entsprechend bezeichnete Bereich werden daher von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

Die kommunale Bau- und Zonenordnung von Kilchberg wurde Mitte der 1990er-Jahre letztmals umfassend revidiert. Im November 2001 unterbreitete der Gemeinderat der Gemeindeversammlung einen Entwurf für eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Dabei wurden im Wesentlichen Korrekturen an den Grundmassen für Hauptgebäude vorgeschlagen. Die vorgesehenen Reduktionen der Baumassenziffer und der Gebäudehöhe führten zu einer Rückweisung der Vorlage. In den Jahren 2006 und 2008 wurden geringfügige Revisionen der kommunalen Bau- und Zonenordnung vorgenommen.

Die vorliegende Teilrevision beinhaltet einerseits eine Unterscheidung der bisherigen Erholungszone EA in EA1 und EA2, zahlreiche kleinflächige Umzonungen, eine Anpassung der Kernzonenpläne, die generelle Überarbeitung des Aussichtsschutzplans, zahlreiche Anpassungen der Bauordnung namentlich zu Terrassenhäusern sowie neue Kernzonenvorschriften, die ein zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen innerhalb der schutzwürdigen Ortsbilder ermöglichen soll.

Der Kernzonenplan „Obere Dorfstrasse“ umfasst das überkommunal geschützte Ortsbild Kilchberg. Im Inventar, welches am 4. Februar 2002 von der Baudirektion festgesetzt wurde (BDV/125/2002), sind prägende strukturbildende Gebäude, wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen (Fassadenlinien), prägende Firstrichtungen, wichtige Freiräume, ausgeprägte Platz- und Strassenräume sowie markante Bäume bezeichnet. Der vorliegende Kernzonenplan setzt mit der Bezeichnung von blauen Gebäuden und den dazugehörigen Vorschriften die Aussagen des Inventars in Bezug auf die Hochbauten in geeigneter Art und Weise um. Im Kernzonenplan fehlen jedoch die Bezeichnung des Freiraums vor der Liegenschaft Dorfstrasse 116/118 sowie Aussagen zu den markanten Bäumen. Im Rahmen von Bauvorhaben sind diese Inventarinhalte ebenfalls zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde vom Amt für Raumentwicklung empfohlen, die Bauordnungsbestimmungen mit den Zielsetzungen für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht zu ergänzen. Die Gemeinde verzichtete auf eine entsprechende Ergänzung, da lediglich noch zwei Gebiete nicht überbaut seien und die Gefahr bestünde, dass die nachträgliche Zielformulierung im Widerspruch zu den Absichten für die Festlegung im Jahre 1995 stehen könnte.

Bemerkungsweise und in Hinblick auf die Anwendung der Bau- und Zonenordnung im Baubewilligungsverfahren ergehen nachfolgende Hinweise: Gemäss Ziff. 4.2 BZO sind Neubauten bis an die Strassengrenze gestattet, wenn damit eine besonders gute Gestaltung erreicht wird. Für die Anordnung von erhöhten gestalterischen Anforderungen, welche über die Bestimmungen gemäss § 238 PBG bzw. § 71 PBG (bei Arealüberbauungen) hinaus gehen, fehlt die gesetzliche Grundlage. Die energetischen Anforderungen an Gebäude werden in der kantonalen Energiegesetzgebung geregelt. In der BZO können erhöhte Anforderungen im Zusammenhang mit Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen formuliert werden, d.h. wenn es dem Grundeigentümer freisteht, von erweiterten Nutzungsmöglichkeiten bei erhöhten Anforderungen Gebrauch zu machen. Die Anwendung von Ziff. 14 Abs. 3 BZO hat sich auf diese Fälle zu beschränken.

Die Baudirektion hat parallel zu diesem Genehmigungsverfahren das Verfahren zur Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen gestartet.

Die Akten, bestehend aus:

- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Bau- und Zonenordnung (Entwurf)
- Änderung Zonenplan: Gültiger Zonenplan mit beantragten Änderungen 1:5000, Entwurf Zonenplan mit beantragten Änderungen 1:5000, Entwurf Zonenplan 1:5000
- Entwurf Kernzonenplan Obere Dorfstrasse 1:1000
- Entwurf Kernzonenplan Schwelle (neu) 1:1000
- Kernzonenplan Bendlikon (unverändert) 1:1000
- Entwurf Aussichtsschutzplan 1:5000
- Bericht zu den Einwendungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die unbestrittenen Teile der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Kilchberg, die die Gemeindeversammlung Kilchberg am 23. Mai 2012 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- II. Ziff. 4.3 BZO betreffend Erdgeschossnutzung in der Zentrumszone sowie der im Zonenplan entsprechend bezeichnete Bereich werden von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Kilchberg wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Kilchberg (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier sowie eine Kopie z.H. VB.2013.00560), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Nachführungsstelle).

Zürich, den 6. Januar 2014
131971/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

