

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 12. August 1998

1823. Nutzungsplanung Wädenswil (Änderung)

Mit RRB Nr. 1716/1994 wurde die revidierte Nutzungsplanung der Gemeinde Wädenswil genehmigt. Am 19. Januar 1998 setzte der Gemeinderat Wädenswil verschiedene Änderungen der Bau- und Zonenordnung fest. Gegen diesen Beschluss wurde laut Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. März 1998 und des Bezirksrates Horgen vom 5. März 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. März 1998 ersucht der Stadtrat Wädenswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

In Art. 11 Abs. 3 und 4 der Bauordnung (BauO) wurde eine Gestaltungsplanpflicht für Läden mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche und für Bauvorhaben mit mehr als 300 Autoabstellplätzen festgelegt. Mit dieser Vorschrift soll negativen Auswirkungen von Einkaufszentren auf das lokale Verkehrsnetz begegnet werden. Gemäss § 48 PBG kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss, wenn dafür ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Diese Vorschrift erlaubt keine generelle Gestaltungsplanpflicht für die genannten Bauvorhaben in allen Industrie- und Gewerbebezonen. Aufgrund von §§ 56 und 57 PBG kann aber die Nutzweise in Industriezonen näher geordnet werden; der Ausschluss bestimmter Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ist zulässig. Schliesslich können Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, stark störenden gleichgestellt werden. Bauvorhaben mit mehr als 300 Parkplätzen erfordern eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Baudirektion hat die Stadt Wädenswil eingeladen, zu einer allfälligen Nichtgenehmigung von Art. 11 Abs. 3 und 4 BauO Stellung zu nehmen. Der Stadtrat teilt mit Schreiben vom 24. Juni 1998 mit, die in Art. 11 Abs. 3 für Läden enthaltene Beschränkung auf 5000 m² Verkaufsfläche sei notwendig, um unerwünschten Auswirkungen von Einkaufszentren zu begegnen. Er beantragt, lediglich die Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 11 Abs. 3 und den ganzen Abs. 4 nicht zu genehmigen. Diesem Antrag kann aus folgenden Gründen nicht entsprochen werden:

Der Ausschluss von Läden mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche liesse sich grundsätzlich auf § 56 Abs. 3 PBG abstützen. Im vorliegenden Fall würde Art. 11 Abs. 3 BauO nach Wegfall der Gestaltungsplanpflicht wie folgt lauten: «Läden sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 5000 m²

als Quartierläden oder Fabrikläden zulässig.» Diese Bestimmung wäre unzweckmässig und unangemessen. Insbesondere wird der hauptsächlich angestrebte Zweck, nämlich die Einschränkung der Ansiedlung von Einkaufszentren, nicht erreicht. Zudem sind «Quartierläden» unter den Voraussetzungen von § 56 Abs. 2 PBG ohnehin zulässig. Für eine Beschränkung, die sich somit lediglich auf sogenannte Fabrikläden beziehen würde, fehlt unter diesen Umständen eine ausreichende Begründung. Art. 11 Abs. 3 BauO kann deshalb auch in der vom Stadtrat Wädenswil vorgeschlagenen Fassung nicht genehmigt werden. Der Politischen Gemeinde Wädenswil wird empfohlen, für die verschiedenen im Zonenplan bezeichneten Industrie- und Gewerbezone je nach Bedarf eine auf § 56 Abs. 3 PBG abgestützte Lösung zu erarbeiten.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die vom Gemeinderat Wädenswil am 19. Januar 1998 festgesetzten Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Art. 11 Abs. 3 und Abs. 4 BauO werden von der Genehmigung ausgenommen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Stadt Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

V. Mitteilung an den Stadtrat Wädenswil 8820 Wädenswil, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi