Baudirektion
Kanton Zürich

ARV/ **726** /2004

VERFÜGUNG

vom 7. Juli 2004

Küsnacht. Nutzungsplanung (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2565/1995 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Küsnacht genehmigt. Am 2. Februar 2004 beschloss die Gemeindeversammlung Küsnacht Änderungen der Nutzungsplanung. Es sind zwei Rekurse bei der Baurekurskommission erhoben worden, welche sich gegen die kommunale Nutzungsplanung richten. Durch die Genehmigung der Vorlage werden die Rechte der Rekurrenten nicht berührt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Meilen vom 18. März 2004 wurde dort kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. April 2004 ersucht der Gemeinderat Küsnacht um Teilgenehmigung der Vorlage.

Grundsätzlich zielt die Vorlage, u. a. mittels Reduktion der zulässigen baulichen Dichte und reduzierten Höhenmassen, auf eine nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Gemeinde (z.B. durchgrünte Hanglagen innerhalb des Siedlungsgebiets). Die Vorlage entspricht den übergeordneten Planungs- und Gestaltungsgrundsätzen. Abweichungen gegenüber dem regionalen Richtplan sind von untergeordneter Natur. Sämtliche Planungsmassnahmen sind im Bericht zur Teilrevision einzeln dokumentiert. Der Bericht beinhaltet, neben den Planungszielen und dem Vergleich der Teilrevision zu den bisherigen Festlegungen, detaillierte Angaben zu Ausgangslage und Planungsauftrag, Erläuterungen zu den Revisionspunkten mit schematischen und illustrativen Darstellungen sowie den anzunehmenden Auswirkungen der Teilrevision auf die längerfristige Entwicklung der Gemeinde.

Die Vorlage beinhaltet Änderungen des Zonenplans betreffend:
Gebiet Steinchluppen
Umzonung eines Teils der Wohnzone W 2 / 1.40 in die Freihaltezone.

Gemeindegebiet (ohne Gebiet Forch)
Umteilung der Wohnzone W 2 / 1.15 in die Wohnzone W 2 / 1.00.
Umteilung der Wohnzone W 2 / 1.40 in die Wohnzone W 2 / 1.20.
Umteilung der Wohnzone W 2 / 1.50 in die Wohnzone W 2 / 1.40.
Umteilung der Wohnzone W 2 / 1.75 in die Wohnzone W 2 / 1.50.

Gebiet Forch
Umteilung der Wohnzone W 2 /1.40 in die Wohnzone W 2 / 1.15.
Umzonung der Wohnzone 2-geschossig mit Gewerbeanteil WG 2 / 2.30 in die Wohnzone W 2 / 1.75 (ES III).

Gebiet Klinik St. Raphael
Umzonung eines Teils der Wohnzone W 2 / 1.75 in die Zone für öffentliche Bauten.

Bestehende Arealüberbauungen in den zweigeschossigen Wohnzonen
Festlegung des Perimeters der bestehenden Arealüberbauungen in den zweigeschossigen Wohnzonen im Zonenplan.

Gebiete Chuesenbad, Chuesen-Anlage, Horn (beim Zugang zur Unterführung) und Strandbad
Umzonung der Freihaltezone in die Erholungszone.

Gebiet Im Grossacher Forch
Umzonung der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2 / 2.30 in die Erholungszone.

Gebiete Dorfzentrum, Hüttengraben, Schüracher und Forch West
Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht (Gebiet Hüttengraben, öff. Gestaltungsplan).

Remise Ass.-Nr. 1139
Verzicht auf die Bezeichnung als „schwarzes Gebäude".

Die Vorlage beinhaltet Änderungen der Bauordnung:
Aufgrund der vorstehenden Änderungen des Zonenplans und im Zusammenhang mit redaktionellen Verbesserungen sind die entsprechenden Artikel der Bauordnung angepasst worden. In der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung sind die Änderungen fett und kursiv dargestellt.

Die Vorlage beinhaltet weitere Änderungen des Zonenplans (Initiative Felsenegg):
Gebiet Felsenegg (Grundstücke Felseneggstrasse Nrn. 6, 8, 9, 10 und 11)
Umzonung der Kernzone K2 in die Wohnzone W 2 / 1.50 mit Gestaltungsplanpflicht.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Die von der Gemeindeversammlung Küsnacht am 2. Februar 2004 festgesetzten Änderungen der Nutzungsplanung werden vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden – infolge hängiger Rekurse – die im Zonenplan rot bandiert dargestellten Gebiete ausgenommen.

III. Die Gemeinde Küsnacht wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht (unter Beilage von drei 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 7. Juli 2004
040895/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug: