



Referenz-Nr.: ARE 15-1443

Kontakt: Julia Häcki, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung - Genehmigung

Gemeinde **Wallisellen**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan (ohne Mst.) und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 9. Juni 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. Juni 2015
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Wallisellen setzte mit Beschluss vom 9. Juni 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 20. Juli 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Juli 2015 ersucht die Gemeinde Wallisellen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Um das Grundstück Kat.-Nr. 10578 zukünftig vielfältiger nutzen zu können, soll sie von der Zone für öffentliche Bauten (öB) in die Wohnzone W2.7 umgezont werden. Ein konkretes Projekt wurde nicht eingereicht.

Mit der Einführung einer einheitlichen Baumassenziffer von 15.0 für die Industrie- und Gewerbezone IG15 (Glattzentrum) soll das Glattzentrum den nötigen Spielraum für erforderliche bauliche Anpassungen wie beispielsweise energetische Sanierungen oder solche, um die Erdbebensicherheit der Gebäude sicherzustellen, erhalten.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Das Grundstück Kat.-Nr. 10578 wird inkl. Abschnitt „Alte Winterthurerstrasse“ von der Zone für öffentliche Bauten (öB) in die Wohnzone W2.7 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III umgezont.

Die Grundmasse der Industrie- und Gewerbezone IG15 (Glattzentrum) sollen vereinfacht werden. Neu wird anstelle der Differenzierung zwischen einer maximalen Baumassenziffer von 12.0 und der Ausnahmeregelung, dass bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Bruttogeschosshöhe von über 4.5 m eine Baumassenziffer von 15.0 gilt, eine einheitliche Baumassenziffer von 15.0 festgelegt.



Weiter sollen kleinere Anpassungen sowie redaktionelle Änderungen in der Bau- und Zonenordnung erfolgen. Die Vorschriften zum Grenzabstand (Art. 2.4.1 und 4.3.1) werden zum besseren Verständnis angepasst. Es werden Vorschriften zum Strassenabstand von Neubauten (Art. 2.2.3 und 8.2a) ergänzt. Die Vorschrift zur Antennenanlage (Art. 8.11) wird gemäss Entscheid des Baurekursgerichts vom 25.04.13 redaktionell angepasst.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 24. März 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Wallisellen mit Beschluss vom 9. Juni 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wallisellen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Wallisellen (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf, (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Festsetzung**

Wallisellen. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wallisellen an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2015 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 23. September 2015 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 26. November 2015 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung Wallisellen
Abteilung Hochbau und Planung

00136309