



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1005/15

vom 31. Juli 2015

Referenz-Nr.: ARE 15-1005

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Planungszone Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn

Gemeinde **Zell**

- Massgebende - Beschluss des Gemeinderates Zell vom 21. Mai 2015
Unterlagen - Perimeterplan Mst. 1:500 vom 13. Mai 2015
- Erläuterungen zur Planungszone vom 13. Mai 2015

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 21. Mai 2015 beantragt der Gemeinderat Zell die Baudirektion, für das Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Für die Festsetzung von Planungszone ist der Kanton zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Zielsetzung Das Zentrum Kollbrunn ist aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs ein wichtiges Schlüsselgebiet für die Entwicklung des Ortsteils Kollbrunn. Die bestehende Bebauung ist sehr heterogen und teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Das Planungsgebiet ist gemäss rechtskräftigen Zonenplan im Wesentlichen der Zentrumszone Z und teilweise der Wohnzone W3 zugewiesen. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision des regionalen Richtplans wird das Zentrum Kollbrunn als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Damit rechtzeitig auf die Entwicklung dieses Schlüsselareals Einfluss genommen werden kann, wurde Anfang 2015 ein städtebauliches Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Ziel ist es, die künftige Ausrichtung des Zentrumsgebiets hinsichtlich Nutzung und Nutzungsdichte zu klären sowie die öffentlichen Interessen zu formulieren

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Der Festsetzung der Planungszone steht nichts entgegen. Die Begründung ist nachvollziehbar und vor dem Hintergrund der derzeit laufenden Planungen im betroffenen Gebiet sinnvoll.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann festgesetzt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel- fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau- fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für das Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Perimeterplan im Mst. 1:500 vom 13. Mai 2015 steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Zell, Spiegelacher 5, 8486 Rikon, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erho- ben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthal- ten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die an- gerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizu- legen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die auf- schiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Zell sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug: