



VERFÜGUNG

vom 9. Juli 2013

Rüti/Dürnten. Festsetzung der Planungszonen für die Industriegebiete Joweid Zentrum, Pilgerhof / Neuhof, Waldau, Embru-Areal und Roosriet

Der Gemeinderat Rüti ersucht mit Beschluss vom 26. März 2013 und der Gemeinderat Dürnten mit Beschluss vom 29. April 2013 die Baudirektion, für die Industriegebiete Joweid Zentrum, Pilgerhof / Neuhof, Waldau, Embru-Areal und Roosriet Planungszonen 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 Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Die Industriegebiete Joweid Zentrum, Pilgerhof / Neuhof, Waldau, Embru-Areal und Roosriet mit einer Fläche von insgesamt rund 28 ha sind gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Das grösste Industriegebiet Joweid Zentrum liegt zu einem kleineren Teil auf dem Gemeindegebiet von Dürnten. Damit die künftig anzustrebende Entwicklung mit der Gemeinde Dürnten koordiniert werden kann, ist die Planungszone über das ganze Industrieareal zu legen.

Planerischen Rahmenbedingungen

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Es ist deshalb sicherzustellen, dass neue Verkehrsbedürfnisse insgesamt nicht zu einer überproportionalen Vermehrung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen. Als Grundanforderung muss überdies bei grösseren Überbauungen die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein (§ 237 PBG).

Gemäss Revision des kantonalen Richtplans (Vorlage 4882, Antrag des Regierungsrat vom 28. März 2012) gelten als verkehrsintensive Einrichtungen im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden,

welche wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen.

Für eine möglichst umweltverträgliche und zuverlässige Verkehrsabwicklung sowie für die Minimierung des Flächenbedarfs des ruhenden Verkehrs wird bei verkehrsintensiven Einrichtungen eine ausreichende Strassenkapazität und eine ihrem Zweck entsprechende hohe Erschliessungsqualität durch bestehende öffentliche Verkehrsmittel sowie den Fuss- und Veloverkehr angestrebt. Bei bestehenden Bauten und Anlagen mit intensivem Publikumsverkehr kann verlangt werden, dass sie mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sind.

Im Interesse der Rechtssicherheit bis zur Umsetzung der raumplanerischen Vorgaben, und unter der Voraussetzung der Zulässigkeit gemäss Bau- und Zonenordnung oder eines Sondernutzungsplans, erfüllen alle Gebiete im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station liegend, oder im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde die Standortvoraussetzungen für verkehrsintensive Einrichtungen.

Planungsziele und Planungsmassnahmen

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der kantonalen Richtplanung verfolgt Rüti mit seinem Raumentwicklungskonzept (REK) vorab eine Entwicklung nach Innen. Diese soll moderat erfolgen und eine hohe Siedlungsqualität wahren. Das REK legt deshalb fest, wo öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen zu stärken sind. Ein wichtiges Ziel ist die Aufwertung und Betonung des eigentlichen Zentrums von Rüti. Ausserdem werden Entwicklungsschwerpunkte aufgezeigt, die das künftige Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum aufnehmen sollen. Das REK stimmt mit den Planungsvorgaben der kantonalen und regionalen Richtplanung überein.

Die in den heutigen Gewerbe- und Industriezonen zusammengefassten Arbeitsplatzgebiete sind in erster Linie als reine Nichtwohngebiete konzipiert, in denen alle Nutzungen zulässig sind, die Störpotenzial für Wohnnutzungen aufweisen oder mit industriellen bzw. gewerblichen Nutzungen vereinbart werden können. Eine positive Planung dieser Gebiete mit städtebaulichen Zielsetzungen ist höchstens in Ansätzen erkennbar, indem für die Gewerbebezonen einerseits und die Industriezonen andererseits unterschiedliche Baudichten und Gebäudehöhen beziehungsweise stark störende Betriebe nur in Industriezonen erlaubt sind. Dieser ursprünglich zonenbedingten Immissionsvorschrift kommt seit Inkraftsetzung

der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung allerdings nur noch eine sehr eingeschränkte, in der Praxis nur schwer umsetzbare Bedeutung zu. Völlig vernachlässigt werden die Zusammenhänge zwischen der Siedlungs- und der Verkehrsplanung. Das heutige zonenplanerische Instrumentarium ist in keiner Weise geeignet, die Zielsetzungen des REK zu fördern, geschweige denn sogar durchzusetzen. Der Gemeinderat hat sich deshalb entschlossen, die Arbeitsplatzgebiete von Rüti in Übereinstimmung mit den siedlungs- und verkehrspolitischen Zielsetzungen des REK städtebaulich differenzierter mit positiv lenkenden und Fehlentwicklungen verhindernden Massnahmen zu strukturieren. Diese zonenplanerische Neuorientierung geht weit über eine 2011 eingereichte und von der Gemeindeversammlung abgelehnte Einzelinitiative hinaus, die sich auf ein generelles Verbot von Verkaufsgeschäften mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² beschränkte.

Für die einzelnen Arbeitsplatzgebiete werden folgende Planungsziele verfolgt und Planungsmassnahmen in Aussicht genommen:

Joweid Zentrum

Das Arbeitsplatzgebiet Joweid mit dem prägnanten Hochhaus bildet den Abschluss des eigentlichen Zentrums von Rüti und soll mit diesem aufgewertet und besser vernetzt werden. Es ist vorgesehen, ein breiteres Spektrum an Nutzungen zu fördern. Vor allem der bahnhofsnahen Teil soll unter anderem mit kulturellen und gastronomischen Nutzungen zu einem wichtigen Teilbereich des Zentrums werden. Damit wird die Absicht unterstrichen, dem neuen erweiterten Zentrumsperimeter neben den Einkaufsschwerpunkten zusätzliche Attraktivität und damit auch Leben ausserhalb der Ladenöffnungszeiten zu verleihen. Dabei sollen Lösungen gesucht werden, die den industriellen Charakter berücksichtigen und in die Gestaltung einbeziehen. Eine breitere und intensivere Nutzung bedingt eine gute Anbindung des Areals an die angrenzenden Quartiere, den Bahnhof und Tann. Dementsprechend sollen Wegverbindungen zum Bahnhof sowie entlang und über die Jona qualitativ aufgewertet sowie neue Wegverbindungen über die östliche Hangkante geprüft werden.

Es werden insbesondere folgende Planungsmassnahmen in Aussicht genommen:

- Beibehaltung der zulässigen Baudichten und Gebäudevoluminas;
- Mindestdichten im Sinne von § 49 Abs. 2 lit. a PBG;
- Einführung einer Gestaltungsplanpflicht, mit welcher trotz der erlaubten hohen Dichten und grossen Bauvoluminas sowie der Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen architektonisch, städtebaulich und verkehrstechnisch gute Lösungen sichergestellt werden sollen;

- Eine Grundordnung, die Handels- und Dienstleistungsbetriebe grundsätzlich gestattet, die aber zentrumsfremde, arbeitsplatzarme Nutzungen, wie Lagernutzungen, Logistikbetriebe oder flächenintensive Handelsbetriebe für Occasionsfahrzeuge und dergleichen sowie Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m² ausschliesst;
- Sonderbauvorschriften, die allgemein oder örtlich begrenzt unter bestimmten Voraussetzungen Nutzungen zulassen, welche den Rahmen der Grundordnung sprengen, beispielsweise Wohnnutzungen erlauben;
- Erlass neuer Verkehrsbaulinien;
- Erlass neuer oder Überprüfung festgesetzter Gewässerabstandslinien.

Pilgerhof / Neuhof

Das Gewerbe- und Industriegebiet Pilgerhof / Neuhof soll gewerblichen und industriellen Nutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte, jedoch ohne publikumsintensive Einrichtungen offen stehen. Zufolge seiner Anbindung an die Autobahn über das Zentrum und via Dürnten sollen keine transportintensiven Betriebe (z.B. Logistik) angesiedelt werden. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sollen im Gebiet Pilgerhof / Neuhof auch keine weiteren Einkaufsnutzungen ausser Fabrikläden und Ausstellungsflächen im Zusammenhang mit am Standort produzierenden Betrieben erlaubt sein. Die heute bestehende industrielle oder gewerbliche Nutzung soll unter Ausschöpfung und allenfalls Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte aktiviert werden.

Es werden insbesondere folgende Planungsmassnahmen in Aussicht genommen:

- Erhöhung der heute zulässigen Baudichte, allenfalls auch punktuell über Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanverpflichtungen;
- Ausschluss von transportintensiven Lagerbetrieben, Logistikbetrieben, Dienstleistungsbetrieben und von Verkaufsgeschäften, die nicht im Zusammenhang mit am Ort produzierendem Gewerbe stehen.

Waldau

Das Gewerbegebiet Waldau verfügt über einen guten Anschluss an das Autobahnnetz. Ausserdem liegen keine Wohngebiete in unmittelbarer Umgebung, die durch die gewerblichen Emissionen beeinträchtigt werden könnten. Aus diesen Gründen soll das Gebiet Entwicklungsschwerpunkt für produzierendes und transportintensives Gewerbe sein. Aufgrund der peripheren Lage sollen keine weiteren Einkaufs- und Ausstellungenutzungen ausser solchen zulässig sein, die im Zusammenhang mit am Ort produzierendem Gewerbe stehen. Die nur noch geringen Dichterreserven sollen allenfalls durch Ausnützungser-

höhungen erweitert werden. Allfällige flächenmässige Vergrösserungen dieser Arbeitsplatzzone sind angedacht, aber nicht Gegenstand der Planungszone.

Es werden insbesondere folgende Planungsmassnahmen in Aussicht genommen:

- Erhöhung der heute zulässigen Baudichte, allenfalls auch punktuell über Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanverpflichtungen;
- Neben den in Industrie- und Gewerbezonon ohnehin zulässigen Nutzungen nur noch die Erlaubnis von Verkaufs- und Ausstellungsräumen, die im Zusammenhang mit am Ort produzierendem Gewerbe stehen.

Embru Areal / Eichwies und Roosriet

Die Gewerbegebiete Embru Areal / Eichwies und Roosriet befinden sich in Zentrumsnähe und sollen in ihrer heutigen Nutzung erhalten und weiterentwickelt werden. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr eignet sich das Gebiet Embru Areal / Eichwies für beschäftigtenintensives Gewerbe. Eine Verdichtung ist deshalb anzustreben. Eine verkehrsmässige Entlastung wird mit der Verkehrsvision angestrebt. Das zwischen dem Zentrum, der Jona und den Wohnquartieren Berghof / Bergacher und Ferrach / Steinacher liegende Gebiet Rossriet bedarf einer gezielten und direkten Wegführung, damit attraktive Wegverbindungen zwischen dem Zentrum und den Wohnquartieren angeboten und die dortigen Schulen erschlossen werden können.

Es werden insbesondere folgende Planungsmassnahmen in Aussicht genommen:

- Erhöhung der heute zulässigen Baudichte, allenfalls auch punktuell über Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanverpflichtungen;
- Mindestdichten im Sinne von § 49 Abs. 2 lit. a PBG;
- Einschränkungen oder Verbote von zentrumsfremden, arbeitsplatzarmen Nutzungen, wie Lagernutzungen, Logistikbetriebe oder flächenintensiven Handelsbetriebe für Occasionsfahrzeuge und dergleichen sowie von Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m²;
- Erlass neuer oder Überprüfung festgesetzter Verkehrsbaulinien.

Umsetzung der Planungsziele und Planungsmassnahmen

Im Interesse einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung sollen bau- und planungsrechtliche Massnahmen erarbeitet und im Rahmen der Revision der jeweiligen kommunalen Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt werden. Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 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.

Auf Antrag der Gemeinderäte Rüti und Dürnten, gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Für die im Gesamtplan 1:7'500 bzw. in den entsprechenden Plänen 1:2'500 bezeich-neten Geltungsbereiche der Industriegebiete Joweid Zentrum, Pilgerhof / Neuhof, Waldau, Embru-Areal und Roosriet der Gemeinden Rüti und Dürnten werden Pla-nungszonen für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an ge-rechnet, festgesetzt.
- II. Der Gesamtplan bzw. die entsprechenden Pläne stehen im Gemeindehaus Rüti und im Gemeindehaus Dürnten sowie bei der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurs-schrift 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. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird gemäss § 25 VRG die aufschiebende Wirkung entzogen.
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich be-kannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rüti, an den Gemeinderat Dürnten (unter Beilage von je drei Dossiers) sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 9. Juli 2013
130630/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stettler