



Referenz-Nr.: ARE 14-1621

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer, Zollstrasse 36, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Teilgenehmigung

Gemeinde Weiningen

- Massgebende - Zonenplan 1:5'000
Unterlagen - Kernzonenplan 1:1'000
- Bau- und Zonenordnung (synoptisch, Alt Nummerierung, Neunummerierung)
 - Bericht zur Mitwirkung
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Weiningen beschloss am 6. März 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Beim Bezirksrat Dietikon wurde gegen diesen Beschluss gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 15. August 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Hingegen ist ein Rekurs beim Baurekursgericht gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 18. August 2014 eingegangen. Dieser Rekurs richtet sich einzig gegen den mit Beschluss der Gemeindeversammlung festgesetzten revidierten Art. 29 der Bau- und Zonenordnung (BZO). Mit Schreiben vom 8. September 2014 ersucht die Gemeinde Weiningen demzufolge um Teilgenehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Folgende Planungen der Gemeinde Weiningen führten zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung: Leitbild Weiningen Dorf (1997), Masterplan Unterdorf (Festsetzung durch den Gemeinderat am 8. Oktober 2012), Abstimmung des Kernzonenplans und der Kernzonenvorschriften mit dem kantonalen Ortsbildinventar sowie die Planungen im Gebiet des Gubrist-Westportals. Mit der eingereichten Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der genannten Planungen geschaffen werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt durch Anpassungen der BZO, des Zonen- und Kernzonenplans, durch Umzonungen im Gebiet Unterdorf sowie durch die Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Des Weiteren werden die Strassenflächen, welche Bauzonen erschliessen, gemäss Rechtsprechung der jeweiligen Bauzone zugeteilt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Durch die Anpassung des Zonenplans, der Zonen- und Kernzonenvorschriften können die im Leitbild Weiningen Dorf und im Masterplan Unterdorf identifizierten planerischen Handlungsfelder zur behutsamen Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbilds umgesetzt



werden. Im Zentrum der Überarbeitung steht die Grundhaltung „Mehr beurteilen, weniger messen“. Die bisherigen detaillierten Kernzonenvorschriften werden durch Zielumschreibungen und wenige Grundmasse ersetzt. Somit kann der Gestaltungsspielraum für zeitgemässe Projekte erweitert werden.

Auf die im Vorprüfungsossier vorgesehene Einzonung der Tunnelüberdeckung im Bereich des Gubrist-Westportals wird aufgrund der laufenden Planung bezüglich Tunnelüberdeckung verzichtet. Die angepasste Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Gubrist-West ist genehmigungsfähig und steht einer weiteren Entwicklung des Gebiets nicht entgegen. Auch für die weiteren Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Unterdorf, Unterdorf Nord, Chalofen und Grossächer) werden gute ortsbauliche Lösungen ermöglicht.

Die von der Gemeindeversammlung vom 6. März 2014 beschlossene Ergänzung von Art. 16 BZO bezweckt, dass die beratende Kommission bei Bauvorhaben in der Kernzone mit zwei Mitgliedern des Gemeinderates, drei Einwohnern der Gemeinde Weiningen und nach Bedarf mit externen Fachberatern besetzt wird. Diese Ergänzung ist genehmigungsfähig.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 29. Oktober 2013 gestellten Anträgen wurde entsprochen, währenddem die Empfehlungen geprüft und im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten wurden.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in den Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Chalofen die Einhaltung der Planungswerte nicht – wie vom Kanton in der Vorprüfung beantragt – auf Nutzungsplanstufe verbindlich gefordert werden muss. Der Nachweis bezüglich der Lärmwerte muss allerdings im Gestaltungsplanverfahren erbracht werden.

C. Ergebnis

Aufgrund des hängigen Rekursverfahrens gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss wird Art. 29 BZO (grosser und kleiner Grundabstand) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Die mit der Genehmigung der Einzonung der Gewerbezone Chrummacher vom 31. Mai 2010 geforderte Siedlungsflächen-Kompensation wurde mit der Reduktion des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (festgesetzt durch den Kantonsrat am 18. März 2014) erfüllt. Die Gemeinde wird eingeladen, in der nächsten Revision der Nutzungsplanung die Reservezonen in den Gebieten Schlüechti und Usserdorf aufzuheben.

Gemäss den Übergangsbestimmungen des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Mit einer Genehmigung des gesamtüberprüften Richtplans des Kantons Zürich – der voraussichtlich den im neuen RPG formulierten Anforderungen entspricht – durch den Bundesrat ist nicht vor Februar 2015 zu rechnen.

Die Raumplanungsverordnung (RPV) sieht für folgende Fälle die Möglichkeit von Einzonungen während der Übergangsfrist vor (vgl. Art. 52a Abs. 2 lit. a-c RPV):

- wenn im Kanton mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird;
- wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant;
- wenn andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind, und bei der Genehmigung die Fläche festgelegt und planungsrechtlich gesichert ist, die rückgezont werden muss.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass in aller Regel Einzonungen nur noch dann genehmigungsfähig sind, wenn eine gleich grosse Fläche ausgezont wird. Diese Anforderungen sind nochmals einengender als jene in der Weisung der Baudirektion zur Kulturlandinitiative vom 12. Juli 2012 bzw. 24. Januar 2013. Es kann somit der Fall sein, dass gestützt auf die Kulturlandinitiative eine Einzonung als möglich erachtet wurde, dies derzeit aber gestützt auf die Übergangsbestimmungen des RPG nicht mehr möglich ist.

Eine Einzonung liegt immer dann vor, wenn Flächen, die bisher keiner Bauzone nach § 48 PBG oder einer Erholungszone nach § 61 PBG zugewiesen waren, neu einer solchen Zone zugewiesen werden.

Das heisst, dass folgende Anpassungen der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Weiningen als Einzonungen angesehen werden müssen:

- Längglistrasse: bisher Landwirtschaftszone, neu Wohnzone W2 40
- Umfahrungsstrasse: bisher keine Zonenzuteilung, neu Gewerbezone G II
- Rainstrasse: bisher Landwirtschaftszone, neu Wohnzone W2 30
- Niederholzstrasse: bisher keine Zonenzuteilung, neu Gewerbezone G I
- Im Hasennest West: bisher Landwirtschaftszone, neu Wohnzone W2 30
- Schützenmurstrasse: bisher Landwirtschaftszone, neu Öffentliche Bauten Oe
- Haslernstrasse: bisher Landwirtschaftszone, neu Wohnzone W2 30
- Rebbergstrasse: bisher Landwirtschaftszone, neu Wohnzone W2 30

Diese Einzonungen können erst genehmigt werden, sobald der kantonale Richtplan durch den Bund genehmigt wurde. Sie sind daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Vorlage ist unter Vorbehalt der obgenannten Sachverhalte rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Weiningen am 6. März 2014 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.



II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen sind:

- die Einzonungen folgender Strassenabschnitte: Längglistrasse, Umfahrungsstrasse, Rainstrasse, Niederholzstrasse, Im Hasennest West, Schützenmurstrasse, Haslernstrasse, Rebbergstrasse;
- Art. 29 BZO (gemäss Alt Nummerierung).

III. Die Gemeinde Weiningen wird eingeladen

- Dispositiv I und II zu veröffentlichen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bund die Einzonungen gemäss Dispositiv II zur erneuten Genehmigung zu beantragen

IV. Mitteilung an

- die Gemeinde Weiningen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- SWR Geomatik AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung

Für den Auszug: