



VERFÜGUNG

vom 27. Juli 2000

Zürich. Nutzungsplanung (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Urnenabstimmung vom 17. Mai 1992 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich die Vorlage für eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) angenommen. Gegen diesen Beschluss sind zahlreiche Rekurse erhoben worden. Da nicht damit gerechnet werden konnte, dass die Stadt Zürich innert absehbarer Zeit auch nur für Teile des Stadtgebietes über eine dem Planungs- und Baugesetz entsprechende Bau- und Zonenordnung verfügen werde, erliess die Baudirektion mit Verfügungen vom 9. Mai 1995 und vom 7. Dezember 1995 aufsichtsrechtlich eine Bau- und Zonenordnung. Bezüglich dem Anwendungsbereich der Festlegungen zum Zonenplan vorbehalten wurden Änderungen in hängigen und künftigen Rechtsmittelverfahren sowie im Genehmigungsverfahren.

Mit Beschlüssen Nrn. 1815 und 1816 vom 24. November 1999 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich die Teile I und II der Bau- und Zonenordnung 1999 festgesetzt. Damit sollen die Bau- und Zonenordnung 1992 partiell ersetzt und ergänzt sowie die vorläufige Bauordnung gemäss den Verfügungen der Baudirektion vom 9. Mai 1995 und vom 7. Dezember 1995 im festgesetzten Umfang abgelöst werden.

Gegen die Revisionsvorlage Teil II gemäss Beschluss Nr. 1816 wurde unter anderem bezüglich der Zuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 500, 502, 1494, und 1626 an der Leimbachstrasse 5-33, Zürich 2 - Leimbach, zur Wohnzone W4 mit Wohnanteil 0% bei der Baurekurskommission ein Rekurs erhoben. Mit Verfügung vom 23. Mai 2000 lud die Baurekurskommission I die Baudirektion ein, den Genehmigungsentscheid einzureichen.

Für die strittigen Grundstücke sah die Bau- und Zonenordnung vom 17. Mai 1992 (BZO 92) eine Gewerbezone vor. Mit Beschluss der Gemeinderates der Stadt Zürich vom 28. Februar 1998 ist das fragliche Gebiet der Wohnzone W3 zugewiesen worden. Mit Entscheid vom 5. März 1999 hat die Baurekurskommission auf einen entsprechenden Rekurs die Zulässigkeit einer Wohnzone für das Gebiet bejaht. Die Baurekurskommission

hat insbesondere erwogen, dass eine Industriezone wegen der damit verbundenen möglichen Gebäudemasse aus ortsbaulichen und immissionsrechtlichen Gründen ausser Betracht falle. Die in der Industriezone zulässigen Baukuben führten im Vergleich zur maximal möglichen dreigeschossigen Überbauung westseits der Leimbachstrasse zu einer krassen, städtebaulich unhaltbaren Abstufung der Bauhöhen. Die Ausscheidung einer Industriezone, welche Gebäudekomplexe mit Baumassenziffern von $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und Gebäudehöhen von über 20 m zulassen würde, würde in der landschaftlich und städtebaulich empfindlichen Umgebung nicht nur städtebaulich verpönte Übergänge schaffen, sondern auch den in Art. 3 Abs. 3 lit. a und b RPG und in § 18 Abs. 2 lit. b, c, und e PBG statuierten bundesrechtlichen und kantonalen Planungsgrundsätzen widersprechen.

Entsprechend den Rekursentscheiden hat der Gemeinderat der Stadt Zürich für die strittigen Grundstücke eine Wohnzone W4 mit Wohnanteil 0% festgesetzt. Diese Festsetzung ist planerisch zweckmässig.

Die Vorlage ist bezüglich der streitbetroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 500, 502, 1494 und 1626 rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Zuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 500, 502, 1494 und 1626 zur Wohnzone W4 mit Wohnanteil 0% derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Die je nach weiterem Verlauf des Rechtsmittelverfahrens zuständige Rechtsmittelinstanz wird eingeladen, der Baudirektion ihren rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der zugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 24. November 1999 festgesetzte Zuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 500, 502, 1494 und 1626 an der Leimbachstrasse in Zürich 2 - Leimbach zur Wohnzone W4 mit Wohnanteil 0% wird genehmigt.
- II. Mitteilung an die Baurekurskommission I, an den Stadtrat von Zürich, an RA Dr. Walter Bischofberger, Rämistrasse 29, Postfach 760, 8024 Zürich, zuhanden der Rekurrentin (einschreiben mit Rückschein), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 27. Juli 2000
001070/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

