



VERFÜGUNG

vom 21. März 2011

Hinwil. Nutzungsplanung (Teilrevision Zonenplan)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 903/1994 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hinwil genehmigt. Am 20. September 2007 beschloss die Gemeindeversammlung Hinwil eine Teilrevision des Zonenplanes betreffend die Umzonung des Quartiers Lenzdörfli von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.6 in die Wohnzone W 1.8. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Rekurse eingelegt und die Aufhebung der Umzonung beantragt. Mit Entscheid der Baurekurskommissionen III vom 21. Mai 2008 (BRKE III Nr. 0054/2008 und 0055/2008) wurden die Rekurse abgewiesen. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde mit Verfügung des Verwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2010 (VB.2008.00297) durch Rückzug der Beschwerde als erledigt abgeschlossen. Mit Schreiben vom 27. September 2010 ersucht die Gemeinde Hinwil um Genehmigung der Vorlage.

Die Teilrevision des Zonenplanes wurde aufgrund einer Initiative entgegen dem Antrag des Gemeinderates von der Gemeindeversammlung Hinwil beschlossen. Der Gemeinderat lehnte die Initiative ab, da eine weitere bauliche Entwicklung im Sinne der bestehenden Zonierung begrüsst werde, dem Lenzdörfli eine baugeschichtliche und architektonische Qualität fehle und die finanziellen Konsequenzen einer Abzonung nicht absehbar seien. Die Initianten hingegen sind der Meinung, dass das nach dem Typenmuster einer Gartensiedlung als Genossenschaftssiedlung aus dem zweiten Weltkrieg erbaute Lenzdörfli in seiner baulichen Struktur mit grosszügigen Grünflächen erhalten bleiben sollte.

Das Quartier Lenzdörfli weist eine zentrumsnahe Lage in Fussdistanz zum Bahnhof Hinwil auf. Der Kern besteht aus zwölf gleichartigen ehemaligen Arbeiterhäusern, die teilweise durch bauliche Anpassungen stark verändert wurden. Das Quartier Lenzdörfli weist heute eine durchschnittliche Baumassenziffer von rund $0.65 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf. Bei der beschlossenen

Baumassenziffer von $1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sind immer noch beträchtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden. Mit der vorgenommenen Abzonung können die vorhandenen Quartierstrukturen im Interesse einer sinnvollen Verdichtung besser berücksichtigt werden. Aufgrund des vergleichsweise kleinen Gebietes im Umfang von rund $12'400 \text{ m}^2$ Fläche sind die Auswirkungen auf die Bauzonenkapazitäten der Gemeinde verhältnismässig klein. Das planerische Ermessen einer Gemeinde lässt somit eine Abzonung im vorliegenden Rahmen zu, ohne dass gegen übergeordnetes Recht verstossen wird.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Hinwil am 20. September 2007 festgesetzte Teilrevision des Zonenplanes betreffend der Umzonung des Quartiers Lenzdörfli von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.6 in die Wohnzone W 1.8 wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil (unter Beilage von vier Dossiers), an das Amt für Raumentwicklung und an das Baurekursgericht (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) sowie an Keller Vermessungen AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 21. März 2011
101539/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

