Baudirektion
Kanton Zürich

ARE/ **70** /2013

VERFÜGUNG

vom 27. Mai 2013

Wallisellen. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Genehmigung (§ 2 lit. b, § 5 Abs. 3 PBG)

Mit Beschluss vom 24. und 25. September 2012 hat die Gemeindeversammlung Wallisellen eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beschlossen. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 7. November 2012 drei Rekurse ergriffen worden. Beim Bezirksrat Bülach ist gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 9. November 2012 kein Rechtsmittel eingereicht worden. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2012 ersucht die Gemeinde Wallisellen um Genehmigung der unangefochtenen Teile der Vorlage. Mit Beschluss vom 25. September 2012 hat die Gemeindeversammlung ebenfalls den öffentlichen Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen festgesetzt. Die Genehmigung dieses Erlasses erfolgt mit separater Verfügung der Baudirektion.

Mit Verfügung ARV/116/2008 vom 29. Oktober 2008 hat die Baudirektion für das Zentrum von Wallisellen eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Die Planungszone wurde auf Antrag des Gemeinderates um zwei Jahre, das heisst bis längstens 9. November 2013 verlängert. Der Gemeinderat Wallisellen begründete das Gesuch damit, dass nach der Festsetzung der Planungszone eine umfangreiche Testplanung durchgeführt worden sei. Mit der Testplanung sollte Klarheit geschaffen werden über die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Zentrums von Wallisellen. Die Erkenntnisse der Testplanung bezüglich der städtebaulichen Ziele flossen in die Revision der Bau- und Zonenordnung ein. Dabei wurde die Bevölkerung in geeigneter Form einbezogen und angehört.

Die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen stammt aus dem Jahr 1993. Insbesondere die Umstrukturierungen in den ursprünglichen Arbeitsplatzzonen, welche mit Gestaltungsplänen und/oder Sonderbauvorschriften ermöglicht worden sind, ergaben in Bezug auf die Bau- und Zonenordnung Handlungsbedarf.

Im Zonenplan werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:
- Geringfügige Anpassung der Zentrumszone;
- Einführung einer neuen Wohn- und Gewerbezone WG4.0 längs der Schwarzackerstrasse;
- Einzonen der am Bauzonenrand gelegenen Zilgarage;
- Einzonen der Areale der SBB in die Zone für öffentliche Bauten und in die Freihaltezone;
- Bezeichnen von Gebieten mit Sonderbauvorschriften oder mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Bauordnung wird im Wesentlichen wie folgt geändert:
- Verzicht auf die Geschosszahlregelung in der Kernzone;
- Wahlfreiheit für die Bauwilligen beim Anordnen des grossen Grundabstands;
- Privilegierung von Bauteilen, die dem Energiesparen dienen;
- Aufhebung der Schrägdachpflicht in den Wohnzonen;
- Lockerung der vorgeschriebenen Nutzungsanteile in den Wohnzonen;
- Vergrösserung der zulässigen Gesamthöhe in der IG6 und IG8;
- Einführung der Arealüberbauung mit Ausnützungsbonus in den Wohnzonen;
- Erreichen einer hohen Siedlungsqualität in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung dient der Weiterentwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung von Erkenntnissen aus der Anwendung der bisher gültigen Bau- und Zonenordnung und unter Berücksichtigung von neuen Entwicklungen. Das Schwergewicht der Revisionsvorlage liegt auf den Arbeitsplatzgebieten und auf der Zentrumsplanung. Für einen Teil der Zentrumszone wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24./25. September 2012 sind drei Rekurse beim Baurekursgericht eingereicht worden. Sie betreffen Ziff. 3.4.3 der neuen Bauordnung (Zentrumszone, Nutzungsbeschränkung im Eingangsgeschoss entlang der Schwarzacherstrasse) und Ziff. 8.11 (Antennenanlagen). Ziff. 3.4.3 ist deshalb, soweit diese Bestimmung für die Schwarzacherstrasse gilt, nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung. Ebenso ist Ziff. 8.11 (Antennenanlagen) der neuen Bauordnung von der Genehmigung auszunehmen.

Mit der Vorlage wird ein bestehender Garagenbetrieb unmittelbar angrenzend an die Bauzone an der Opfikonerstrasse eingezont. Zudem wird das Bahnareal, soweit es bisher in der Reservezone lag, neu der Freihaltezone und der Zone für öffentliche Bauten öB zugewiesen. Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die Kulturlandinitiative in der Form einer allgemeinen Anregung angenommen. Der Regierungsrat hat inzwischen

eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet und am 16. Januar 2013 die Baudirektion zur Durchführung des Vernehmlassungsverfahrens ermächtigt. Zur Vermeidung von Präjudizien hat die Baudirektion die Gemeinden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit denen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung ausgenommen ist u.a. das Schaffen von neuen Bauzonen auf bereits versiegelten Flächen, die unmittelbar an bestehende Bauzonen angrenzen.

Der Garagenbetrieb an der Opfikonerstrasse, der neu der Bauzone zugewiesen werden soll, liegt unmittelbar angrenzend an die bestehende Bauzone. Das Grundstück ist mit Gebäuden überstellt und vollständig versiegelt. Im Sinne der Weisung der Baudirektion an die Gemeinden ist die Einzonung mit der Kulturlandinitiative vereinbar. Dasselbe ist für die von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten umzuzonende Fläche des Bahnareals festzustellen.

Die Vorlage ist im beurteilten Umfang rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Gemeinde Wallisellen weist im Gesuch um Genehmigung der Bau- und Zonenordnung darauf hin, dass die Ziff. 2.4.1 und 4.3.1 der Bauordnung, welche den grossen Grundabstand regeln, in der neuen Formulierung offenbar missverständlich sind. Die Gemeinde schlägt deshalb eine klarere Formulierung für die nach Süden gerichtete Gebäudeseite vor. Die Baudirektion stellt für die neue Formulierung von Ziff. 2.4.1 und 4.3.1 die Genehmigung in Aussicht.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung Wallisellen am 24. und 25. September 2012 beschlossen hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung sind im Sinne von § 5 Abs. 3 PBG einstweilen die Ziff. 3.4.3, soweit sich diese Bestimmung auf die Schwarzacherstrasse bezieht, und die Ziff. 8.11 der Bauordnung ausgenommen.

III. Die Planungszone Zentrum wird aufgehoben.

IV. Der Gemeinderat Wallisellen wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die neue Bau- und Zonenordnung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wallisellen (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle).

Zürich, den 27. Mai 2013
122140/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: