



## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Teilzonenplan Zentrum Kollbrunn, Bauordnung, Plan Sonderbauvorschriften – Genehmigung**

Gemeinde **Zell**

- Massgebende - Teilzonenplan Zentrum Kollbrunn Mst. 1:2'500 vom 30. Juni 2017  
Unterlagen - Bauordnung vom 30. Juni 2017  
- Plan Sonderbauvorschriften Mst. 1:500 vom 30. Juni 2017  
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2017

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Der stark im Umbruch stehende Ortsteil Kollbrunn veranlasste die Gemeinde Zell, die aus dem Jahr 1996 stammenden Planungsinstrumente zu überarbeiten und auf die zukünftige Entwicklung des Zentrums Kollbrunn abzustimmen.

Auf Antrag der Gemeinde Zell setzte die Baudirektion für das «Entwicklungsgebiet Zentrum Kollbrunn» mit Verfügung Nr. 1005/15 vom 31. Juli 2015 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren fest.

Die im Jahr 2016 für den Ortsteil Kollbrunn erarbeitete Gesamtschau bildet die Grundlage für die strategische Entwicklung des Zentrums Kollbrunn. Ziel ist es, die bauliche Dichte angemessen zu erhöhen, gewerbliche Erdgeschossnutzungen entlang der Strasse zuzulassen und die Aufenthaltsqualität am Bahnhof Kollbrunn mit einer platzartigen Gebäudeanordnung zu verbessern.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Zell setzte mit Beschluss vom 19. Juni 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 26. Juli 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. August 2017 ersucht die Gemeinde Zell um Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Die neu geschaffene Zentrumszone Kollbrunn ist auf die im Rahmen einer Gesamtschau erarbeitete Entwicklungsstrategie für den Ortsteil Kollbrunn abgestimmt. Mit der Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung für das Zentrum Kollbrunn werden zielgerichtete Vorschriften für die Zentrums- und Wohnnutzungen festgelegt. Zur Sicherstellung der Zentrumsfunktion werden im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zugelassen. Zudem ist bei Neubauten mindestens 80% der zulässigen Ausnützung zu realisieren.

Mit den Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn und dem Plan Sonderbauvorschriften werden Anreize für die Erhöhung der Ausnützungsziffer, der Gebäudelänge und der Vollgeschosse geschaffen sowie ein Mindestanteil an Gewerbe im Erdgeschoss definiert. Für die Strassenraumgestaltung im Bahnhofsumfeld werden Baulinien festgelegt.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 26. August 2017 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen. Die Empfehlung, wonach im Sinne der Lärmvorsorge auf die Umzonung des Gebiets Untere Bahnhofstrasse zu verzichten sei, wurde nicht berücksichtigt, da eine reine Wohnnutzung an dieser Lage unzweckmässig sei.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Zell ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Zell zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Teilzonenplan Zentrum Kollbrunn, Plan Sonderbauvorschriften und Bauordnung, welche die Gemeindeversammlung Zell mit Beschluss vom 19. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Zell wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen;



III. Mitteilung an

- Gemeinde Zell (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Bachmann Stegemann + Partner AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen  
(Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 17. NOV. 2017

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung: Teilzonenplan  
Zentrum Kollbrunn, Bauordnung,  
Plan Sonderbauvorschriften  
Inkraftsetzung**

**Zell.** Die Gemeindeversammlung Zell hat am 19.06.2017 beschlossen:

Festsetzung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teilzonenplan Zentrum Kollbrunn, Bauordnung, Plan Sonderbauvorschriften). Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte diese Teilrevision mit Verfügung Nr. 1237/17 vom 17. November 2017.

Die Entscheide wurden am 24. November 2017 im Amtsblatt und im Tössthaler öffentlich bekannt gemacht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 5. Januar 2018 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Bauamt Zell

00224313