



VERFÜGUNG

vom 21. Februar 2005

Affoltern a.A. Nutzungsplanung (Revision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 31/1994 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Affoltern a.A. genehmigt. Am 21. Juni 2004 beschloss die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. eine Revision der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. September 2004 ein Rekurs eingegangen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 22. September 2004 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 29. September 2004 ersucht die Gemeinde Affoltern a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Der Rekurs betrifft die an der Gemeindeversammlung Affoltern a.A. vom 21. Juni 2004 abgelehnte Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 4699, 4698 und Teil 4696 im Gebiet Schwanden von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W2c, Wohnzone W3 und Gewerbezone. Der Ausgang des Rekursverfahrens hat keinen Einfluss auf das Genehmigungsverfahren der übrigen Teile der Nutzungsplanung.

Die Revision der Nutzungsplanung umfasst den Zonenplan 1:5000, die Bau- und Zonenordnung sowie die Kernzonenpläne 1:1000 Affoltern a.A. und Zwillikon. Der Bericht zur Revision der Nutzungsplanung im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt in Form des Protokollauszuges der Gemeindeversammlung Affoltern a.A. vom 21. Juni 2004 mit Weisung und Bericht zu den Einwendungen vor.

Die Bauzonenerweiterungen im Gebiet Ferenbach in Zwillikon (Bereich des ehemaligen Autobahntrassees der N4) und im Gebiet Chalofen in Affoltern a.A. (Bereich der Autobahn N4 in Verbindung mit der Umzonung der Reservezone in die Industriezone) liegen

im Anordnungsspielraum der Gemeinde und sind im Lichte von Art. 15 RPG und § 47 PBG sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Bedeutung.

Das Gebiet Ferenbach in Zwillikon ist zurzeit löschwassertechnisch noch ungenügend erschlossen. Als Folge der Bauzonenerweiterung sind die dortigen Löschwasserverhältnisse im Sinne des genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) aus dem Jahr 1998 zu verbessern.

Durch die Erweiterung der Zentrumszone und Beschränkung der Kernzone auf die siedlungshistorisch wirklich bedeutenden und erhaltenswerten Siedlungsstrukturen wird das Anliegen, Affoltern a.A. als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region zu fördern, berücksichtigt.

Mit den vorgeschlagenen Sonderbauvorschriften soll in speziell bezeichneten Gebieten der Gewerbe- und Industriezone an der Obstgarten- und Industriestrasse die Realisierung eines beschränkten Wohnanteiles ermöglicht werden. Damit wird dem im regionalen Richtplan für das ehemalige OVA Areal teilweise festgelegte Gebiet mit gemischter Nutzung und hoher baulicher Dichte Rechnung getragen.

Im Kernzonenplan Affoltern a.A. im Bereich der Jonen, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, liegen einzelne Gebäude innerhalb des kantonalrechtlichen Mindestgewässerabstandes. Nach Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG) und Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV) ist der Raumbedarf für Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Im Falle der speziell bezeichneten Bauten im Kernzonenplan, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein hydraulischer Nachweis für Um- oder Neubauten zu erbringen, dass keine Hochwassergefährdung vorliegt. Die Anordnung von allfälligen Hochwasserschutzmassnahmen durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) bleiben vorbehalten.

In den als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichneten Gewerbe- und Industriezonen im Süden von Affoltern a.A. sind publikumsintensive Einrichtungen grundsätzlich zugelassen. Einschränkungen gelten nur für Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf (Art. 9 BZO). Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Es ist sicherzustellen, dass

neue Verkehrsbedürfnisse insgesamt nicht zu einer überproportionalen Vermehrung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen. Gemäss § 237 PBG muss bei grösseren Überbauungen die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein. Gestützt auf verschiedene Gerichtsentscheide (Adliswil, Dietikon) erscheint uns diese Standortanforderung nicht in allen Teilen der südlichen Industrie- und Gewerbezonon gegeben zu sein. Die Gemeinde Affoltern a.A. wird deshalb eingeladen, den Nutzungsplan diesbezüglich zu überprüfen und nötigenfalls den neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen (§ 9 Abs. 2 PBG).

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Affoltern a.A. am 21. Juni 2004 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne Affoltern a.A. und Zwillikon) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Affoltern a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a.A. (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft.

Zürich, den 21. Februar 2005
041957/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:

