



VERFÜGUNG

vom 25. Juli 2007

Affoltern a.A. Festsetzung Planungszone Schwanden-Chalofen-Lindenmoos

Mit Beschluss vom 25. Juni 2007 ersucht der Gemeinderat Affoltern a.A. die Baudirektion, für das Gebiet Schwanden-Chalofen-Lindenmoos, das die Industrie- und Gewerbezone des regionalen Arbeitsplatzgebietes Chalofen-Lindenmoos und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schwanden umfasst, eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Das grösstenteils in der Industrie- und Gewerbezone gelegene Gebiet besitzt ein wesentliches Nutzungspotential. Dies zeigt sich zurzeit dadurch, dass im Gebiet Chalofen-Lindenmoos zwei grössere Bauvorhaben im Bereich Fachmarkt, Freizeitpark und Dienstleistung in Planung befinden. Um eine mögliche bauliche Fehlentwicklung zu verhindern, hat die Gemeinde Affoltern a.A. die SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich beauftragt ein entsprechendes Verkehrsmodell auszuarbeiten, mit dem überprüft werden kann, inwieweit das Verkehrssystem Obfelderstrasse mit Autobahnanschluss Affoltern a.A. den durch zusätzliche Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet ausgelösten Verkehr aufnehmen kann. Der Autobahnanschluss stösst bereits in seinem vorgesehenen Ausbaustand an die Grenze seiner Leistungsfähigkeit. Ein Massnahmenkonzept soll deshalb aufzeigen wie das Verkehrsproblem befriedigend gelöst werden kann. Gleichzeitig ist die Volkswirtschafts- und Verkehrsplanung (VD), Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS) daran, die Verkehrsabwicklung des öffentlichen Verkehrs im Bereich des Autobahnanschlusses Affoltern a.A. zu untersuchen. Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Im Zusammenhang mit der Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung Affoltern a.A. hat die Baudirektion mit Verfügung Nr. 206/2005 darauf hingewiesen, dass in den als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichneten Gewerbe- und Industriezonen von Affoltern a.A. publikumsintensive Einrichtungen grundsätzlich zugelassen sind, wobei Einschränkungen nur für Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf gelten. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist jedoch gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Es ist deshalb 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. Diese Standortanforderung scheint nicht in allen Teilen des Industrie- und Gewerbegebietes 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).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel- fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau- fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag des Gemeinderates Affoltern a.A., gestützt auf § 346 PBG

v e r f ü g t die Baudirektion:

- I. Für den im Situationsplan 1:7500 bezeichneten Geltungsbereich im Gebiet Schwan- den-Chalofen-Lindenmoos wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht bei der Hochbauabteilung Affoltern a.A. und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Re- kursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

- IV. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a.A. (unter Beilage von drei Plänen) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Plänen).

Zürich, den 25. Juli 2007
070669/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald