



Baudirektion Kanton Zürich

Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung

Nr. 0336/15

vom 21. Juli 2015

Referenz-Nr.: ARE 15-0336

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

Wetzikon. Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision Zonenplan, Kernzonenpläne sowie Bau- und Zonenordnung – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Wetzikon**

- Massgebende - Zonenplan 1:5000 vom 18. Dezember 2014
Unterlagen
- Kernzonenplan Nr. 1 Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershausen 1:1000 vom 18. Dezember 2014 (inkl. Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (RRB Nr. 1981 vom 2. September 1998))
 - Kernzonenplan Nr. 2 Robenhausen 1:1000 vom 18. Dezember 2014
 - Kernzonenplan Nr. 3 Kempten 1:1000 vom 18. Dezember 2014
 - Kernzonenplan Nr. 4 Müli / Oberkempten 1:1000 vom 18. Dezember 2014
 - Kernzonenplan Nr. 5 Ettenhausen 1:1000 vom 18. Dezember 2014
 - Kernzonenplan Nr. 6 Robank 1:1000 vom 18. Dezember 2014
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 18. Dezember 2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18. Dezember 2014

Sachverhalt

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat setzte mit den Beschlüssen vom 15. und 18. Dezember 2014 die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diese Beschlüsse wurde kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 12. Februar 2015 ersucht die Stadt Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Als wichtige konzeptionelle Grundlage für die Stadtentwicklung hat Wetzikon ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches vom damaligen Gemeinderat am 16. Juni 2010 verabschiedet wurde. Darauf gestützt überarbeitete die Gemeinde die kommunale Richtplanung, welche mit Verfügung der Baudirektion ARE/116/2013 vom 17. September 2013 genehmigt worden ist. Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung werden nun die massgeblichen Richtplanfestlegungen grundigentümergeblich umgesetzt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	<p>Die Genehmigungsvorlage umfasst zwei Einzonungen und eine Auszonung sowie diverse Umzonungen und Zonen-Arrondierungen. Weiter werden verschiedene Gestaltungsplanpflichten und zwei Hochhausgebiete erlassen. Sechs Kernzonenpläne erfahren untergeordnete Anpassungen und die Bau- und Zonenordnung ist umfassend überarbeitet worden. Der Umfang der Genehmigungsvorlage ist im Vergleich zu den Fassungen der beiden Vorprüfungen etwas reduziert worden. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die wegfallenden Festlegungen zu Quartiererhaltungszonen, die spätere Behandlungen der Parkplatzverordnung und der Waldabstandslinien-Thematik sowie der Verzicht auf die Aktualisierung des Erschliessungsplans (Ausbau Hofstrasse und Knoten Grüningerstrasse).</p>
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	<p>Als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort wird die Stadt Wetzikon durch die vorgenommenen Massnahmen in der Funktion als kantonales Zentrumsgebiet gestärkt. Zu nennen sind insbesondere die Ausscheidung der vorerwähnten Hochhausgebiete und die Festlegung qualitätssichernder Massnahmen in den Bauvorschriften. Zu letzteren zählen beispielsweise Anreize für flexiblere Erdgeschossnutzungen in den Wohn- und Gewerbezo- nen sowie energetische und gestalterische Gebietsanforderungen. Insgesamt wird durch die Festlegungen eine qualitätsvolle Innenentwicklung unter Wahrung und Stärkung der bereits vorhandenen hohen Wohnqualität gefördert. Die Möglichkeit öffentlicher Bege- gungsräume wird durch die neuen Rahmenbedingungen optimiert und die Voraussetzung einer sozialräumlichen Durchmischung verbessert. Die Überarbeitung der Kernzonenpläne führte im Weiteren zu einer bewussten Auseinandersetzung mit den historischen Bau- strukturen unter Berücksichtigung der heutigen baulichen Bedürfnisse. Die vorgesehenen Zonenplananpassungen im Gebiet Meierwiesen tragen dazu bei, dass die heute vorhan- dene Bauzone gegenüber der offenen Landschaft reduziert wird und dass der potenzielle neue Siedlungsrand im Bereich der Sportfelder durch grosszügige Pufferbereiche und entsprechende Anforderungen an die Aussenraumgestaltung durchlässig und attraktiv gestaltet werden kann. Die Siedlungsfläche von Wetzikon bleibt per Saldo unverändert, was im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ist.</p>
Ergebnis der Vorprüfung	<p>Den mit den Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 10. Dezember 2013 und 19. Juni 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Die Zielsetzungen der übergeordneten und kommunalen Planungsinstrumente werden berücksichtigt. Die Vorlage kann trotz der folgenden nicht berücksichtigten Sachverhalte genehmigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Das ARE nimmt Kenntnis, dass die Waldabstandslinie oberhalb der Sammelstelle Flos später mit der gesamthaften Überprüfung der Waldabstandslinien- und Gewässerabstandslinien möglichst zeitnah festgesetzt wird.- Gemäss Art. 4 Abs. 2 neue BZO kann die Gestaltungsplanpflicht zugunsten von Lösungen mit Konkurrenzverfahren und der Sicherung mittels Arealüberbauung entfallen. Es ist festzuhalten, dass dieses Vorgehen nicht bei allen Gebieten anwendbar ist und fallweise zu beurteilen sein wird. Beispielsweise müssten bei Gebieten mit öffentlich zugänglichen Fuss- und Fahrradverbindungen oder Gewerbeanteile als Teilzielsetzung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen von Arealüberbauungen erneut privatrechtliche Lösungen bemüht werden, was als nicht zweckmässig erachtet wird.

- Im Zonenplan wurde der Koordinationshinweis zu den Moorabstandslinien nicht wie gefordert abgebildet. Baugesuche innerhalb des potenziellen Pufferbereichs (rund 200 m ab der Moorbegrenzungslinie) sind dem Amt für Landschaft und Natur ALN unabhängig vom fehlenden Koordinationshinweis im Zonenplan zur Beurteilung zu unterbreiten.

Kulturlandinitiative

Am 27. Mai 2015 hat das Bundesgericht die Beschwerde (1C_312/2014) gegen den Entscheid des Kantonsrates bezüglich Kulturlandinitiative einstimmig gutgeheissen. Die Rückweisung an den Kantonsrat bedeutet, dass weiterhin kein rechtskräftiger Beschluss über die Umsetzungsvorlage vorliegt. Entsprechend behält die Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Als Massstab für die erwünschte räumliche Entwicklung ist weiterhin der genehmigte kantonale Richtplan entscheidend. Die in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung von Wetzikon vorgenommenen Einzonungen in den Gebieten Mattacher und Meierwiesen stehen nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan und zur Kulturlandinitiative. Beim Gebiet Mattacher wird Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB) im öffentlichen Interesse geschaffen und beim Gebiet Meierwiesen eine Erholungszone nach §§ 61 ff. PBG. Beide Einzonungen sind gemäss Weisung der Baudirektion von der Sistierung zur Schaffung neuer Bauzonen ausgenommen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die der Grosse Gemeinderat der Stadt Wetzikon mit Beschlüssen vom 15. und 18. Dezember 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Wetzikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



III. Mitteilung an

- Stadt Wetzikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

U. Zimmerhald