



Protokollauszug vom

10.04.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung 2019

IDG-Status: Teilweise öffentlich

SR.19.236-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Den Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung gemäss den beiliegenden Genehmigungsdokumenten und dem beiliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird zugestimmt.
2. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen und die Vorprüfung beim Kanton einzuholen.
3. Die Medienmitteilung gemäss Beilage wird genehmigt.
4. Dieser Beschluss wird am Datum der amtlichen Publikation der öffentlichen Auflage veröffentlicht. Zuständig für die Koordination der Veröffentlichung und der amtlichen Auflage ist das Amt für Städtebau.
5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Baupolizeiamt, Rechtsdienst; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt und Gesundheitsschutz, Fachstelle Umwelt; Departement Schule und Sport; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Ökologie und Freiraumplanung, Stadtwerk, Vertrieb und Beschaffung.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die letzte grössere Teilrevision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung enthält die seither neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren und notwendigen Korrekturen.

Nach der stadtinternen Konsultation bei verschiedenen städtischen Fachstellen Ende 2018 wurde das Teilrevisionspaket vom Bauausschuss am 30. Januar 2019 beraten und anschliessend aufgrund der Beschlüsse des Bauausschusses bereinigt.

2. Inhalt

Als inhaltlich relevante Änderungen sind folgende Anpassungen der Revision hervorzuheben:

- Die Mindestwohnanteile für die Teilbereiche 1 - 3 im Sulzerareal Stadtmitte, Art. 53 Bauordnung (BO) werden zugunsten von mehr Spielraum für Gewerbe- und Büronutzungen aufgehoben.
- Die Vorschrift zur Flachdachbegrünung, Art. 74a BO wird mit dem Ziel, die Biodiversität, den Regenwasserrückhalt und das Stadtklima zu verbessern, präzisiert.
- Die bestehenden Altstadtpassagen, die bisher nur im kommunalen Richtplan aufgeführt waren, werden im Ergänzungsplan für die Kernzone Altstadt grundeigentümergebunden gesichert. Der neue Art. 13 Abs. 6 BO schreibt zudem vor, dass die Passagen freizuhalten sind und nur aus wichtigen Gründen zeitliche Einschränkungen bewilligt werden können.
- Für Gebiete mit Arealüberbauungen, Terrassenüberbauungen und für Gebiete mit Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnützungen gelten strengere Energievorschriften (mindestens Minergie P, SIA Effizienzpfad 2040 oder vergleichbare Standards). Die entsprechende Dienst-anweisung des Stadtrates wird in den neuen Art. 76a BO überführt.
- Die Sportanlagen und das Flugfeld Hegmatten werden auf Weisung des Kantons von der Freihaltezone in die Erholungszone umgezogen und mit einem Hinweissbereich zum Flugfeld versehen.
- Im schutzwürdigen Ortsbild Stadel erfolgt auf Antrag der Eigentümerschaft ein flächengleicher Abtausch von Landwirtschafts- und Kernzone. Damit wird die Umnutzung eines Ökonomiegebäudes für Wohnzwecke ermöglicht.

- Die städtische Villa Froberg wird von der Zone für öffentliche Bauten in die zweistöckige Wohnzone umgezont. Die Umnutzung für Wohnen wird angestrebt, weil mit dem Auszug von Militär und Kindergarten keine öffentliche Nutzung für das Haus mehr in Sicht ist.
- Auf Antrag der Eigentümerschaft wird eine Restfläche ihrer Parzelle am Maienriedweg von der W2/2.0 in die W2G umgezont, wo der Hauptteil des Grundstücks liegt. Die Restfläche wäre sonst nicht überbaubar.
- Der Mattenbach wird im Abschnitt Büelhofweg saniert und renaturiert. Die bisherige kommunale Gewässerabstandslinie wird zugunsten des neuen Gewässerraums, welcher die öffentlichen Schutzinteressen sichert, aufgehoben.

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich um untergeordnete Korrekturen und Nachführungen im Zonenplan, im kommunalen Richtplangentext sowie im Siedlungs- und Landschaftsplan.

3. Auswirkungen des momentan geltenden Einzonungsmoratoriums

Gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben müssen die Kantone spätestens bis Ende Mai 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) in Kraft setzen. Da die Verhandlungen zum MAG im Zürcher Kantonsrat noch fort dauern, gilt ab Ende Mai ein Einzonungsmoratorium bis zum Inkrafttreten des MAG. Der Kanton Zürich darf so lange keine neue Einzonungen genehmigen.

Vom Moratorium sind in der vorliegenden Teilrevision die Einzonung des Flugfelds und der Sportanlagen Hegmatten sowie der flächengleiche Abtausch von Landwirtschaftsland und Kernzone in Stadel betroffen. Da das Revisionsverfahren bis zur Genehmigung durch den Kanton voraussichtlich eineinhalb Jahre dauern wird, sind die Chancen intakt, dass bis dann das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) in Kraft getreten ist und das Moratorium aufgehoben wird. Andernfalls müssten diese beiden Anträge von der Genehmigung ausgenommen werden, bis das MAG in Kraft tritt. Nach Rücksprache des Amtes für Städtebau mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung spricht trotz des momentanen Moratoriums nichts dagegen, die beiden betroffenen Änderungsanträge im Teilrevisionspaket zu berücksichtigen.

4. Kommunikation

Medienmitteilung gemäss Beilage.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird erst am Datum der amtlichen Publikation der öffentlichen Auflage veröffentlicht. Zuständig für die Koordination der Veröffentlichung und der öffentlichen Auflage ist das Amt für Städtebau.

Beilagen:

- Medienmitteilung
- Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung 2019, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Entwurf öffentliche Auflage
- Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung 2019, Genehmigungsdokumente, Entwurf öffentliche Auflage