

Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Nutzungsplanung «Arbeitsplatzgebiet Eichtal»

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. März 1995 wird wie folgt geändert:

1.1 Zonenplan

1.1.1 Bezeichnung der Zonen

Die heutige Zonenplan unterscheidet zwischen einer Gewerbezone G und einer Industriezone I. Diese Arbeitsplatzzonen werden neu im Zonenplan einheitlich als Gewerbezonen bezeichnet. Der neue Zonenplan bezeichnet demnach folgende Zonentypen:

- Gewerbezone G 3
- Gewerbezone G 4.5

1.1.2 Anpassung Zonengrenzen

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Die Teilflächen, die ausgezont werden, sind eigenständig nicht überbaubar. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807 m² der Gewerbezone und eine Fläche von 1365 m² der Reservebauzone zugewiesen.

1.1.3 Aufzonungen von der G 3 in die G 4.5

In der Gewerbezone werden die Grundstücke östlich der Etzelstrasse an die Dichtevorgaben im regionalen Richtplan angeglichen und von der Zone G 3 in die Zone G 4.5 zugewiesen.

1.2 Bauordnung

1.2.1 Bezeichnung der Zonen

Die gemäss Dispositiv 1.1.1 vorgenommene Anpassung der Zonenbezeichnung ist rein redaktioneller Natur. Die Industriezone I wird durch die Gewerbezone G ersetzt.

Im Übrigen gelten die Grundmasse für Gewerbezonen unverändert nach Art. 6.1 der Bauordnung vom 22. März 1995.

1.2.2 Änderung der Nutzweise

In den Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

In der Gewerbezone G 3.0 sind Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig und, mit Ausnahme der Gewerbezone G 3 beim Bahnhof Feldbach, auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

In der Gewerbezone G 4.5 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben pro Gebäude folgende zusätzliche Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50 % der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400 m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m². Der Schichtbetrieb ist erlaubt.

2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Arbeitsplatzgebiet Eichtal mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird festgesetzt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1 bis 2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, einen kommunalen Mehrwertfonds einzurichten und das dazugehörige Fondsreglement zu erarbeiten.
5. Die Änderungen treten in Kraft, sobald sie genehmigt und rechtskräftig geworden sind.
6. Die Genehmigung der Änderungen durch das zuständige Organ des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.

Beleuchtender Bericht

Kurz und bündig

Der Gemeinderat verabschiedete den Teilrevisionsentwurf am 12. Dezember 2023 für die Anhörung und öffentliche Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 01. März 2024 und dem 30. April 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. August 2024 die überarbeitete BZO-Teilrevisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet. Die Teilrevision wird der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 zum Beschluss unterbreitet.

Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, in der Bau- und Zonenordnung für das Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine teilweise Aufzoning und Präzisierung deren Nutzweise. Des Weiteren sollen die Zonengrenzen im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse den Parzellengrenzen angepasst werden.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung soll die BZO der übergeordneten Richtplanung entsprechend angepasst werden, welche im Gebiet Eichtal Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Verkaufsnutzungen) nur in untergeordnetem Mass vorsieht. Ausserdem soll das im regionalen Richtplan formulierte Ziel einer höheren baulichen Dichte im ganzen Arbeitsplatzgebiet ermöglicht werden.

Im regionalen Richtplan wird für das ganze Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine mittlere Beschäftigtendichte angestrebt (ca. 100–150 Beschäftigte pro ha) sowie eine maximale Baumassenziffer von 6.0m³/m². Die bauliche Dichte bewegt sich im Eichtal bereits heute innerhalb der regionalen Dichtevorgaben. Daher werden die Gebiete nicht pauschal aufgezont, zumal die heutige BZO bereits eine haushälterische Nutzung des Arbeitsplatzgebiets zulässt. Das Gebiet östlich der Etzelstrasse wird im Rahmen dieser Teilrevision jedoch von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 aufgezont.

In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe neu auf eine ES III reduziert, was einheitlich für alle Gewerbe-zonen gilt.

Gestützt auf einen Antrag wird in der BZO präzisiert, dass der Schichtbetrieb auch in der Zone G 4.5 erlaubt ist.

In der Gewerbezone G 4.5 werden im Rahmen dieser Teilrevision gestützt auf die Vorgaben im regio-nalen Richtplan bestimmte Nutzweisen eingeschränkt. Ziel dieser Anpassung ist es, gewerbliche Nut-zung im Gebiet zu fördern und die Ansiedlung von grösseren Detailhandelsflächen zu begrenzen. Die Beschränkung solcher Einkaufsflächen im Gebiet Eichtal stärkt das Zentrum in seiner Funktion. Ne-ben Gewerbe- und Industriebetrieben sind pro Gebäude künftig folgende zusätzlichen Nutzungen er-laubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50% der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000m².

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellen-grenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807m² eingezont und der Gewerbezone zugewiesen.

Durch die Aufzoning der Grundstücke von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 erfahren diese Grundstücke einen Mehrwert. Die Gemeindeversammlung Hombrechtikon hat am 29. Septem-ber 2021 über den kommunalen Mehrwertausgleich befunden. Es wurde eine Mehrwertabgabe von 20% für Grundstücke ab einer Fläche von 1'200 m² festgelegt.

Für die Grundstücke, die durch die Aufzoning einen planerischen Mehrwert erfahren, ist im Rahmen der öffentlichen Auflage dieser Teilrevision eine Mehrwertprognose zu erstellen. Für neu geschaffene Bauzonen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

Zuständigkeit

Gemäss Art. 14 Gemeindeordnung Hombrechtikon vom 21. April 2021 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung.

Abschiedsempfehlungen

Abschied des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision angemessen und zweckmässig ist, die übergeordneten Anforderungen erfüllt und den öffentlichen Anliegen Rechnung trägt. Der Gemein-derat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

Der gemeinderätliche Antrag (GR-Beschluss 173) wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Beilagen:

1. Teilrevision Kapitel 6, Bau- und Zonenordnung (BZO)
2. Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal
3. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV