



Protokoll Gemeinderat Kloten

Datum	02. Oktober 2007
Archiv	B1.4.3 Bau- und Zonenordnung
Thema	Nutzungsplanung. BZO. Antrag an Gemeinderat zur Festsetzung der Revisionsvorlage
Beschluss-Nr.	91-2007

1. Ausgangslage

In den vergangenen Jahren sind mehrmals kleinere Anpassungen am Zonenplan und der Bauordnung der Stadt Kloten vorgenommen worden. Dennoch basiert die heute geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) im Wesentlichen auf der Stadtentwicklungskonzeption aus dem Jahre 1981 (Gesamtplan). Auf dieser baute die erste BZO aus dem Jahr 1985 auf und war von Rahmenbedingungen und Zielsetzungen jener Zeit geprägt. Als Reaktion auf das starke Wachstum zwischen 1950 und 1980 wurde versucht, die verbliebenen historischen bzw. dörflichen Bebauungen und Merkmale zu erhalten. In den Wohngebieten sollte eine niedrige bis mittlere Dichte bewahrt werden. In der Folge entstanden neuer Wohnraum und neue Arbeitsplätze, vor allem auf der grünen Wiese. Das Siedlungsgebiet weitete sich in der Vergangenheit stark aus und Kloten wuchs in die Breite.

Ziel der BZO-Revision im Jahre 1995 war es, nur jene kommunalen Bauvorschriften anzupassen, welche von den Neuerungen des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG betroffen waren. Im Vordergrund standen Festlegungen wie z.B. die Wahl der Nutzungsziffern, die Neuregelung der Nutzungsdichte oder die Anrechenbarkeit von Dach- und Untergeschossen. Die Zonenzwecke, Zonenabgrenzungen und Bauvorschriften sollten erst in einer späteren Revisionsrunde umfassend überprüft resp. überarbeitet werden.

2. Neuer Handlungsbedarf

Angesichts knapper Baulandreserven und der zunehmenden Fluglärmbelastung bilden die Siedlungserneuerung und die Verdichtung die Schwerpunkte dieser Revision. Heute gilt es, das enge Korsett der gültigen Bauordnung sowie der Kernzonen- und Quartiererhaltungsplanungen zu lockern. Damit soll die Bautätigkeit in den bereits erschlossenen und erneuerungsbedürftigen Liegenschaften gefördert werden. Dies soll aber nicht zufällig geschehen. Die Umstrukturierung und Aufwertung des Zentrums und angrenzender Bereiche spielen eine besonders wichtige Rolle. Neben dem Wohnen ist auch die Versorgungsfunktion und die Gestaltungsqualität des Klotener Zentrums zu stärken.

3. Verfahrensablauf

Mit Stadtratsbeschluss vom 10. Juli 2001 wurde die Revision der Nutzungsplanung aus dem Jahre 1995 eingeleitet. Zwecks Konkretisierung der übergeordneten Richtplan-Festlegungen wurden ein Studienauftrag zur Zentrumsentwicklung durchgeführt und diverse Vorstudien zu den Themenbereichen Detailhandel, Wirtschaft und Verkehr erarbeitet. Die neue BZO übersetzt diese Erkenntnisse in verbindliche Richtlinien für die Grundeigentümer.

Basierend auf diesen Vorarbeiten sind ab Oktober 2003 die Bau- und Zonenordnung und das Parkplatzreglement an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und auf die aktuellen Stadtentwicklungsziele abgestimmt worden. Der erste Entwurf der Bau- und Zonenordnung und des Parkplatzreglements wurden vom 10. September bis 8. November 2004 öffentlich aufgelegt. Basierend auf den eingegangenen Einwendungen, den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung und veränderten Rahmenbedingungen (Fluglärm) wurde ein zweiter Entwurf erarbeitet. Da dieser in wesentlichen Punkten vom ersten Entwurf abwich, wurden die überarbeiteten Ak-

ten vom 12. Mai bis 10. Juli 2006 nochmals öffentlich aufgelegt.

Die vorliegende Revisionsvorlage berücksichtigt die von der Baudirektion publizierten massgebenden Fluglärmkurven vBR/2000 und die Einwendungen zur zweiten Auflage. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen der ersten und zweiten Auflage wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

4. Revisionsziele und wichtigste Änderungen

Bereitstellen der notwendigen Bauzonenkapazität

- Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen lenken
- Erhöhen der Ausnützung in geeigneten Gebieten
- Fördern des Wohnungsbaus, insbesondere von Grosswohnungen
- Umzonen der Quartiererhaltungszone in Wohnzonen
- Nutzflächenpotenzial für Gewerbebetriebe erhöhen

Anpassen der Bauordnung an die Fluglärmproblematik

- Aufhebung des Mindestwohnanteils von 66% in der Wohnzone
- Beibehaltung der heute max. zulässigen Wohnfläche in Gebieten mit IGW-Überschreitungen
- Sonderbauvorschriften für Gebiete mit beschränktem Wohnanteil festlegen
- Verzicht auf Aufzonungen in stark lärmbelasteten Wohngebieten

Entwickeln eines attraktiven und identitätsstiftenden Stadtzentrums

- Umzonen der Kernzone Alt-Kloten in Zentrumszone
- Ermöglichen einer baulichen Verdichtung durch Ausnützungserhöhung
- Fördern von Überbauungen mit besonders guter Gestaltung
- Fördern der Nutzungsmischung, speziell des zentrumsnahen Wohnens
- Konzentrieren des Versorgungsangebotes im Zentrum

Qualitativ hochwertige Gestaltung in Kernzonen fördern

- Behutsames Weiterentwickeln des intakten Ortsbildes von Gerlisberg
- Qualitative statt quantitative Anforderungen an die Gestaltung formulieren

Schaffen einer anwenderfreundlichen BZO

- Schaffen von grösserem Projektierungsspielraum
- Vereinfachen kleinteiliger Zonenabgrenzungen
- Streichen überholter Festlegungen
- Abschaffen der Satteldachpflicht in Wohnzonen und Liberalisierung der Attikagegestaltung
- Abstimmen des Parkplatzreglements auf die Verkehrskapazitäten und die Verdichtungsziele der BZO-Revision

Beschluss:

Auf Antrag des Stadtrats vom 3. Juli 2007 und in Anwendung von Art. 18 lit. b der Gemeindeordnung

beschliesst der Gemeinderat:

1. Der Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung, das Parkplatzreglement und der Plan mit Parkplatzbedarfsgebieten, alle vom 3. Juli 2007, werden festgesetzt.
2. Vom Planungsbericht, dem Plan mit den Zonenplanänderungen und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, alle vom 3. Juli 2007, wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Zonenplan und die Bauordnung vom 20. Juni 1995, mit Teilrevisionen nachgeführt bis November 2002, werden aufgehoben.
4. Das Parkplatzreglement mit entsprechendem Situationsplan 1:20'000 vom 18. Mai 1994 wird aufgehoben.
5. Der Kernzonenplan Alt-Kloten vom 3. September 1985 wird aufgehoben.
6. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 26. Oktober 1993 wird aufgehoben.
7. Der vorstehende Festsetzungsbeschluss (Dispositiv Ziffern 1 bis 6) untersteht dem fakultativen Referendum im Sinne von Art. 7 der Gemeindeordnung.
8. Nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist wird dieser Beschluss im Amtsblatt des Kantons Zürich, im Zürcher Unterländer sowie im Anzeiger der Stadt Kloten, mit Rechtsmittelbelehrung, bekannt gemacht.
9. Während der Rekursfrist wird die neue Bau- und Zonenordnung im Sekretariat Baupolizei, Büro 710, 7. Stock des Stadthauses, Kirchgasse 7, während den ordentlichen Schalterstunden öffentlich aufgelegt.
10. Gegen diesen Festsetzungsbeschluss kann innert 30 Tagen, von der Ausschreibung an gerechnet, bei der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in 3-facher Ausfertigung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss sowie die angerufenen Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.
11. Nach Eintritt der Rechtskraft des vorstehenden Beschlusses (Ablauf der Rekursfrist bzw. Erledigung allfälliger Rekurse) ist die Bau- und Zonenordnung sowie das Parkplatzreglement dem Regierungsrat des Kantons Zürich im Sinne von § 89 PBG zur Genehmigung einzureichen. Die Genehmigung ist öffentlich bekannt zu machen.

Mitteilungen an:

- Quartierplankommission
- Baupolizei
- Raum + Umwelt
- Ernst Winkler + Partner AG, Ph. Lenzi, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon

Für getreuen Auszug

Petra Wicht
Ratssekretärin