

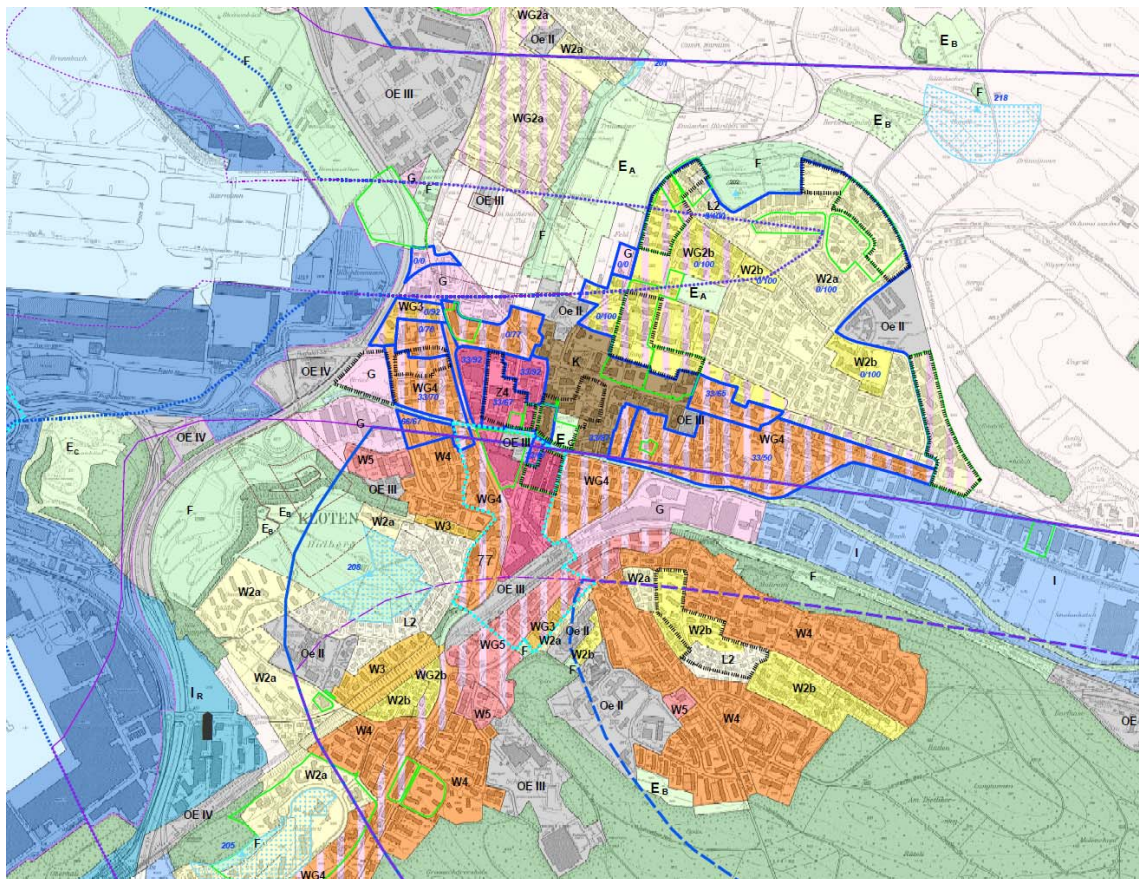
Stadt Kloten

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung
inkl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Kloten, 3. Juli 2012



Impressum

Auftraggeber	Stadt Kloten
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Geschäftsbereich	Raumplanung + Bauberatung
Fachbereich	Raumentwicklung
Projektleiter	Philipp Lenzi Direktwahl 052 354 22 11 philipp.lenzi@ewp.ch
Projektleiter-Stv.	Lukas Erdin Direktwahl 052 354 22 05 lukas.erdin@ewp.ch
Auftragsnummer	13.12.004.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage / Zusammenfassung	4
1.1	Charakter und Schwächen der heutigen BZO	4
1.2	Handlungsbedarf	4
1.3	Revisionsvorlage 2007	5
1.4	Aktuelle Revisionsvorlage	5
2	Rahmenbedingungen und Analysen	6
2.1	Entwicklungsstadien der Siedlungsentwicklung	6
2.2	Siedlung und Landschaft	9
2.3	Verkehrsplanung	10
2.4	SIL-Perimeter	12
2.5	Fluglärmimmissionen und Sicherheitszonen	13
2.6	Baulandverbrauch und Bevölkerungsentwicklung	13
2.7	Wirtschaft und Versorgung	15
2.8	Umwelt	17
3	Ziele der Revision	19
3.1	Stadtentwicklungskonzept	19
3.2	Prioritäten der aktuellen Revisionsvorlage	20
3.3	Ausgelagerte Themen	20
4	Änderung der Bau- und Zonenbestimmungen	21
4.1	Zonenordnung	21
4.2	Kernzonen	21
4.3	Zentrumszone	22
4.4	Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterungen)	23
4.5	Arbeitsplatzzonen	25
4.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26
4.7	Quartiererhaltungszone	26
4.8	Erholungszonen	26
4.9	Empfindlichkeitsstufen	26
4.10	Arealüberbauungen	27
4.11	Aussichtsschutz	27
4.12	Umgebungsgestaltung	27
4.13	Terrassenhäuser	27
4.14	Aussenantennen	28
4.15	Spezielle Nutzungsvorschriften	29
4.16	Abstandsvorschriften	29
4.17	Untergeschosse und Abgrabungen	30
4.18	Attikageschosse	32
4.19	Weitere Anpassungen	32
5	Änderungen Zonenplan	34
5.1	Verdichtungsgebiete	34
5.2	Stabile Gebiete	35
5.3	Einfamilienhausgebiete	35
5.4	Wohnanteilsbeschränkung	35
5.5	Kernzone Alt Kloten	35
5.6	Kernzone Egetswil	36
5.7	Öffentliche Bauten und Anlagen	36
5.8	Perimeter Einkauf	36
5.9	Gestaltungsplanpflicht	36
5.10	Weitere Änderungen	37
6	Auswirkungen der Revision	38
6.1	Siedlungsentwicklung und Umwelt	38
6.2	Bauzonkapazität	38
6.3	Ortsbildentwicklung	38
6.4	Infrastruktur	39
6.5	Resumée	40
	Anhang	41

1 Ausgangslage / Zusammenfassung

1.1 Charakter und Schwächen der heutigen BZO

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung stammt weitgehend aus dem Jahr 1985. Im Rahmen der letzten Revision von 1993 bis 1995 durfte die BZO aufgrund eines parlamentarischen Vorstosses nur an die geänderten kantonalen Rahmenbedingungen angepasst werden (PBG-Revision 1991: Änderung AZ-Berechnung, Anrechenbarkeit Dach-/Untergeschosse u.a.). Auf-, Um- und Einzonungen wurden keine vorgenommen.

Kloten weist keine bedeutenden Nutzungsreserven wie Neubauquartiere oder unerschlossene Baulandreserven auf. Die Baulücken sind über alle Zonen verteilt. Die Baulandreserven in Wohnzonen sind klein. Grössere Reserven in Arbeitsplatzzonen (G, I) sind aufgrund von Altlasten oder Flughafen-Parkplätzen (Providurien) auf dem Immobilienmarkt nicht direkt verfügbar.

Der Zonenplan weist eine kleinteilige und niedriggeschossige Zonierung auf. Die Bauzonen sind flächendeckend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Erschliessungsqualität ist in den Wohnquartieren gut, im Stadtzentrum und Flughafen überdurchschnittlich.



- Ältere Einwohner, Einwohner mit mittleren Einkommen und qualifiziertes Personal finden in Kloten kaum ein zeitgemässes Wohnungsangebot und „wandern ab“. Ein Teil der „schlechten“ Bausubstanz sollte durch Neubauten ersetzt werden. Nur so kann der Bedarf attraktiver Wohnungen gedeckt werden.
- Aufgrund der zunehmenden Fluglärmbelastung, der angestrebten Reduktion des Energieverbrauchs und Steigerung der Wohnqualität soll der Anteil an Wohnungen mit kontrollierten Lüftungen erhöht werden (primär via Ersatzbauten).
- Die Baubestimmungen der heutigen Bau- und Zonenordnung entsprechen nicht mehr den gegenwärtigen nutzungsplanerischen und/oder gestalterischen Werten und sollen überarbeitet werden.

1.3 Revisionsvorlage 2007

Der raumplanerische Handlungsbedarf wurde bereits im Jahr 2003 erkannt und mündete nach turbulenten, ständig wechselnden Rahmenbedingungen betreffend Fluglärm (Relief, Flugbetriebsvariantenfächer nach Regenbogenfarben) in der Revisionsvorlage vom 2. Oktober 2007. Gegen diese Vorlage wurden drei Rekurse eingereicht. Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid vom 8. Juli 2010 die Haltung der Stadt gestützt, dass Aufzonungen bis zum Immissionsgrenzwert zulässig sind. Bemängelt wurden jedoch die zu ungenaue Beschränkung der Wohnanteile bei IGW-Überschreitung und der fehlende Nachweis der hinreichenden Erschliessung. Diese war bisher nicht Gegenstand der Ortsplanung, sondern nachfolgender Quartierplanung.

1.4 Aktuelle Revisionsvorlage

Mit der neuen Revisionsvorlage werden folgende Ziele verfolgt resp. Massnahmen umgesetzt:

- **Rechtssicherheit schaffen, Verfahrensrisiken reduzieren**
(Wohnanteilsbeschränkung exakt ausweisen, Verzicht auf Ausweitung der Gratisausnützung via Flachdachbonus und Sonderbauvorschriften)
- **Kapazitäten schaffen für Siedlungsentwicklung nach innen statt einzonen**
(Zentrumszone vergrössern zu Lasten Kernzone, vier- bis fünfgeschossige Wohn- oder WG-Zonen gemäss Stadtentwicklungskonzept)
- **Unzweckmässige Bestimmungen der heutigen BZO 95 abschaffen**
(Reduktion der Kernzone Alt-Kloten, Umzonung der Quartiererhaltungszonen, Streichen der Satteldachpflicht in Wohnzonen und des landschaftlich sensiblen Gebiets in der L2, Abschaffen der Arkadenbaupflicht in Z4, Reduktion der sehr kleinteiligen Zonenabgrenzungen, Anpassung der Bestimmungen über die Erscheinung von Untergeschossen)

2 Rahmenbedingungen und Analysen

2.1 Entwicklungsstadien der Siedlungsentwicklung

Zeit	Entwicklungsimpuls
<i>Bis 1. Jh n. Chr.</i>	Helvetische Siedlung
<i>1.-3. Jh. n. Chr.</i>	Römische Siedlung, römische Kastells im Bereich der Kirchgasse/ Dorfstrasse
<i>12. - 17. Jh.</i>	Ausdehnung des Ackerbauerndorfes, beherbergte letztlich 745 Einwohner
<i>18. - 19. Jh.</i>	Stagnation der Siedlungsentwicklung
<i>1877</i>	Anschluss an das Schweizer Bahnnetz, trotz dieser Anbindung nur marginaler Entwicklungsschub
<i>1940</i>	2'000 Einwohner in Kloten, wenige Ansätze zur Industrialisierung, Verbleib als landwirtschaftlich geprägtes Bauerndorf
<i>1953</i>	Realisierung des interkontinentalen Flughafens, Beginn einer rasanten Phase der Urbanisierung; massive Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen sowie rege Wohnungsbautätigkeit
<i>1961</i>	Kloten wird mit 10'000 Einwohnern zur 13. Stadt des Kantons erhoben
<i>1970</i>	Durch anhaltendes Wachstum steigt die Einwohnerzahl auf 16'500 Einwohner, die Stadt zählt nun zum ersten Agglomerationsgürtel der Stadt Zürich; danach nur moderates Wachstum, trotzdem starke Ausdehnung der Siedlungsfläche aufgrund zunehmenden Wohnflächenverbrauches und starker Anstieg von Arbeitsstätten und Beschäftigten
<i>ab 2003</i>	Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit durch glow.ch und den Bau der Glattalbahn

Tabelle 1: Stadien der Siedlungsentwicklung

Aufgrund übergeordneter Rahmenbedingungen zeichnet sich ab, dass die Bautätigkeit in den kommenden 10 Jahren weitgehend innerhalb der gegenwärtigen Siedlungsgrenzen stattfinden muss. Zudem ist die während der ersten grossen Wachstumsphase erstellte Bausubstanz sanierungsbedürftig. Dies bietet Chancen für eine Verdichtung und Aufwertung Klotens (Stadtrenovierung) und eine höhere Auslastung der bestehenden Infrastruktur. Im Vordergrund steht ausserdem, wie sich die Gemeinde bei der Verstädterung des Mittleren Glattals positioniert und welche Rolle dieses regionale Netzwerk im Grossraum Zürich spielen wird.





Abbildung 3: Römische Wegkreuzung mit Castel



Abbildung 4: Zehntenplan von 1672

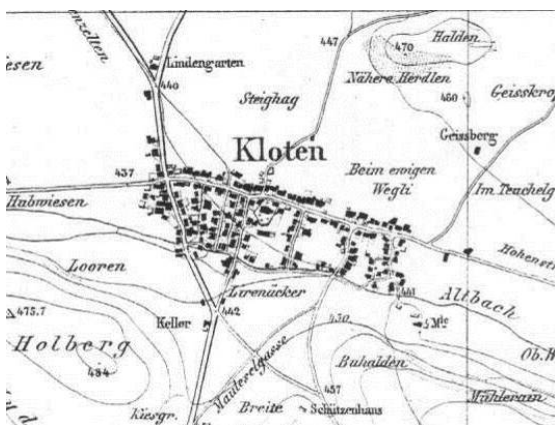


Abbildung 5: um 1853 (vor dem Bau der Eisenbahn)



Abbildung 6: Bau des Flughafens (1948-1953)



Abbildung 7: Verstädterung: Ein Schritt vor, einer zurück (Abbruch historischer Bausubstanz, Gegenreaktion mit Nachahmung dörflichen Baustils)



Abbildung 8: Überbauungsplan 1970

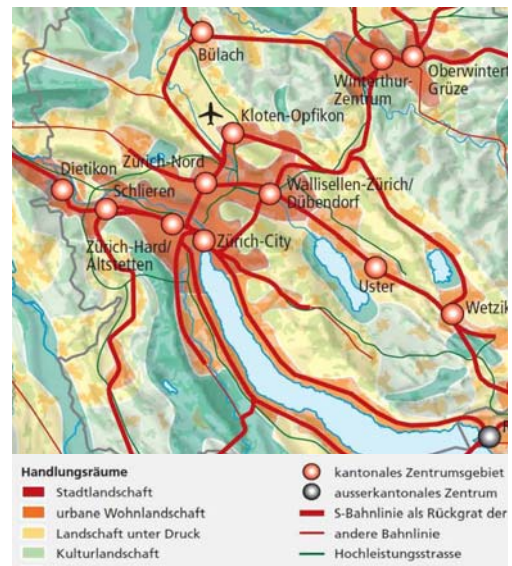


Abbildung 9: Raumentwicklungs-konzept Kt. ZH



Abbildung 10: Glattalbahn am Flughafen



Abbildung 11: Geplante Entwicklung Wilder Mann Süd



Abbildung 12: Die Glattalbahn als Motor der Siedlungsentwicklung

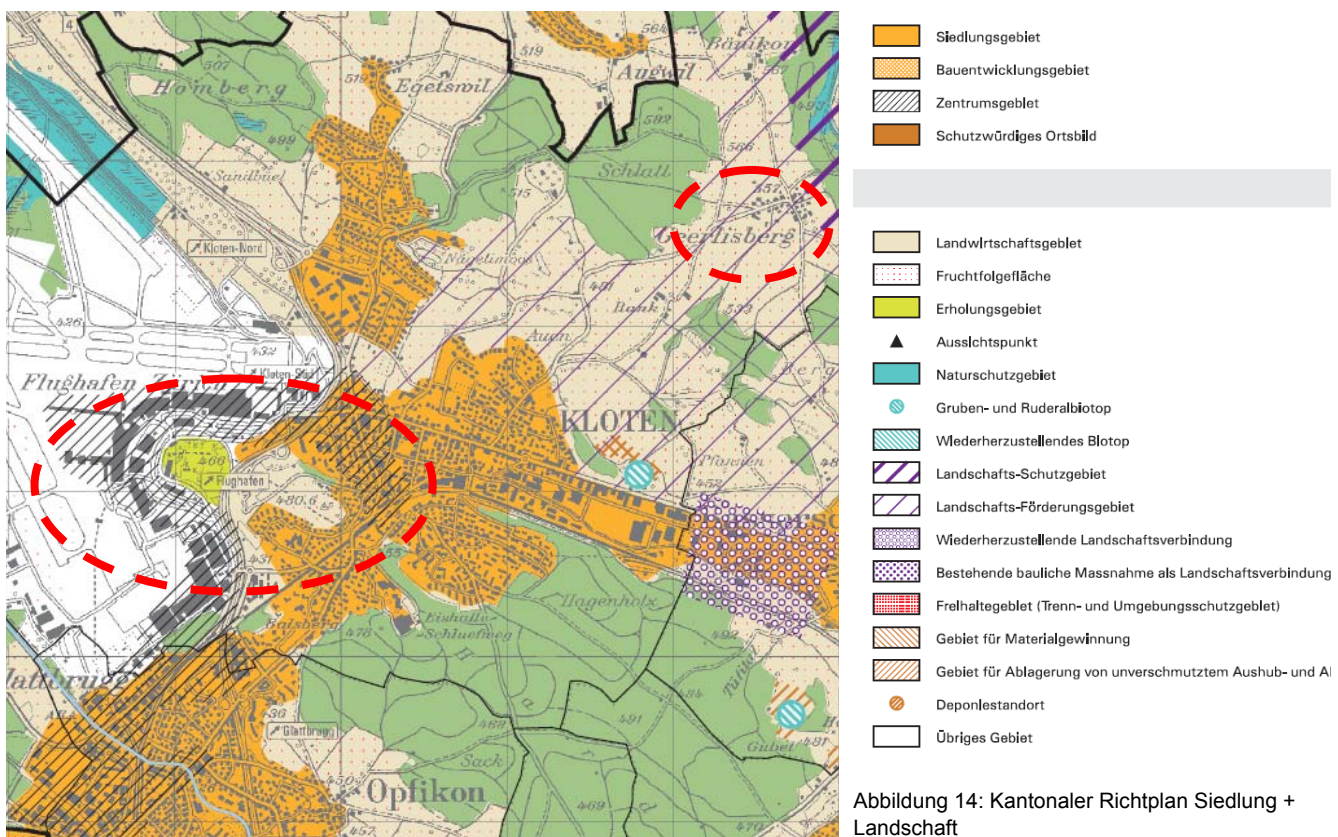


Abbildung 13: Visualisierung Endausbau Glattpark (die regionale Vernetzung wird wahrnehmbar)

2.2 Siedlung und Landschaft

Das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan entspricht den heute rechtskräftigen und bereits erschlossenen Bauzonen. Bauentwicklungsgebiete gibt es keine.

Der Richtplan des Kantons Zürich bezeichnet den Flughafen und das Zentrum von Kloten als Zentrumsgebiet von kantonomer Bedeutung. Diese Gebiete sollen aufgrund ihrer zentralen Lage und hohen Erreichbarkeit einen besonderen Beitrag an die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung des Kantons Zürich leisten. Der Kanton strebt in diesen Zentrumsgebieten eine qualitativ hochwertige Entwicklung an. Die Ausnützung kann deutlich höher sein als in umliegenden Gebieten.



Der Regionale Richtplan formuliert mit den Leitlinien einige Grundsätze für die kommunale Planung. Die Besiedlung ist auf die dynamischen Lagen und den qualitativ hochstehenden öffentlichen Verkehr auszurichten.

Der Weiler Gerlisberg hat gemäss regionalem Richtplan ein schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung und ist im entsprechenden Inventar erfasst.

Im kommunalen Richtplan wird gefordert, die Kernzone Alt-Kloten zu modifizieren und gegebenenfalls aufzuheben. Für die Anschlussgebiete an das Zentrum soll eine erhöhte gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Für den Ortsteil Gerlisberg hingegen sollen die Bauvorschriften so angepasst werden, dass einer qualitativen Ortsbildentwicklung besser Rechnung getragen wird.

Zudem werden im kommunalen Richtplan Gebiete mit erhaltenswertem Quartiercharakter ausgewiesen. Dazu gehören die Quartiere Sunnhalden, Bramenring, Buchhalden und Lerchenweg. In den vergangenen Jahren haben Schutzabklärungen ergeben, dass diese Siedlungen aus den 1950er-Jahren mit Ausnahme der Swissair-Siedlung am Mittelholzerweg keinen besonderen bau- oder kulturhistorischen Wert aufweisen. Die Siedlungen Bramen und Buchhalden wurden deshalb aus dem Inventar der kommunal schützenswerten Objekte entlassen. Die bisherigen Erfahrungen bei der Erneuerungsplanung dieser Siedlungen haben gezeigt, dass mit einer umsichtigen Planung hochwertige Wohnsiedlungen entstehen können, die den Ersatz oder auch die Ergänzung bestehender Siedlungen rechtfertigen. Hierfür sind aber die Bestimmungen der Quartierhaltungszonen untauglich resp. guten Lösungen hinderlich.

2.3 Verkehrsplanung

Um die Siedlungsgebiete bezüglich des Durchgangsverkehrs zu entlasten, setzt der Kanton Zürich als kurzfristige Massnahme die Einführung einer Regionalen Verkehrssteuerung¹ um. Am Siedlungsrand von Kloten sind vier Dosierstellen geplant. Rückstaubildungen sollen von den Kreuzungen im Zentrum an den Stadtrand verlegt sowie Busspuren und busbevorzugende Lichtsignalsteuerungen eingerichtet werden.

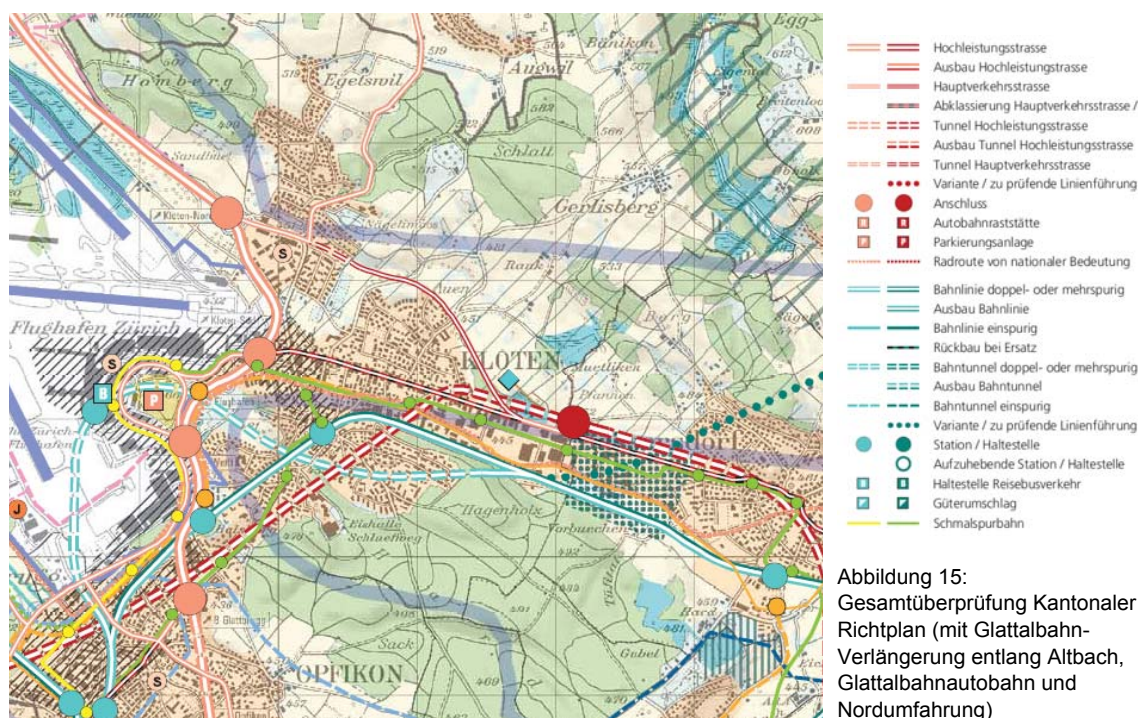


Abbildung 15:
Gesamtüberprüfung Kantonalen
Richtplan (mit Glattalbahn-
Verlängerung entlang Altbach,
Glattalbahnautobahn und
Nordumfahrung)

Der Kantonsrat hat im Frühjahr 2007 den kantonalen Verkehrsrichtplan festgesetzt. Die Glattalbahn (ehemals K10) ist als grösstenteils unterirdische Autobahnverbindung zwischen Baltenswil und Seebach eingetragen. Im Rahmen der gegenwärtigen Zweckmässigkeitsbeurteilung durch das Bundesamt für Strassen zeigt sich aber, dass die Linienführung von Baltenswil direkt nach Opfikon statt via Kloten favorisiert wird. Die Umsetzung ist mittelfristig geplant (ca. 2030).

¹ Teilprojekt des Integrierten Verkehrsmanagement (IVM). Das IVM wird erarbeitet von der Volkswirtschaftsdirektion (Amt für Verkehr), der Sicherheitsdirektion (Kantonspolizei) und durch die Baudirektion (Tiefbauamt).

Die Nordumfahrung Kloten ist im kantonalen Richtplan als zweispurige Hauptstrasse zwischen dem Industriegebiet Oberfeld/Grindel und Kloten-Nord (Unterland-Autobahn) eingetragen. Die alte Linienführung der Nordumfahrung via Feld/Stighag mit Anschluss am Lindengarten ist aufgehoben worden.

Beim öffentlichen Verkehr (ÖV) soll die Glattalbahn vom Flughafen via Kloten nach Bassersdorf verlängert werden. Die Trasseestudien aus den Jahren 2008 und 2009 haben ergeben, dass die Linienführung entlang des Altbaches für die Siedlungsentwicklung und die Fahrgastfrequenzen am meisten Potenzial bietet. Die vormals geplante Anbindung des Bahnhofs Kloten ist aus Netzüberlegungen nicht zweckmässig und das Entwicklungspotenzial entlang des ebenfalls geprüften Trassees Dorfstrasse bietet wegen der Fluglärmmmissionen weniger Entwicklungspotenzial.

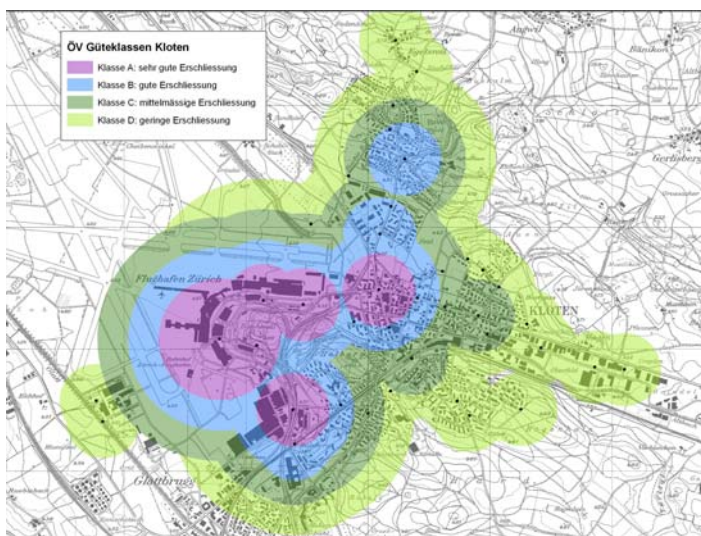


Abbildung 16: ÖV-Erschliessungsklassen (Bund 2010)

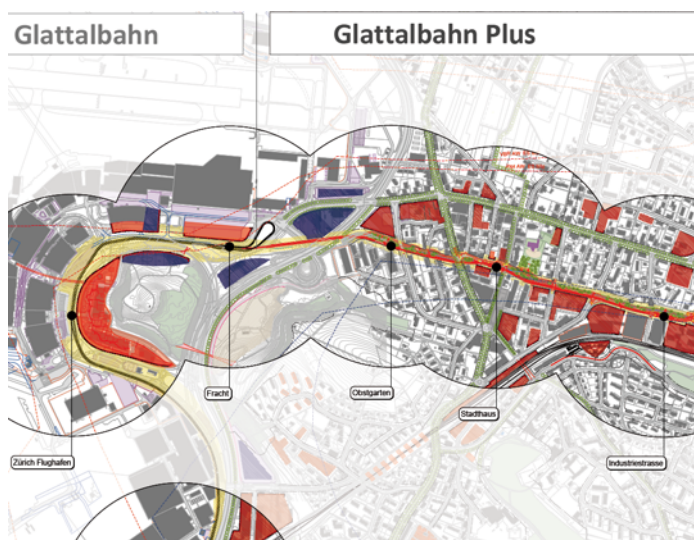


Abbildung 17: Masterplan GlattalbahnPlus, Ast Nord.

Die Verlängerung vom Flughafen an Bassersdorf verbessert die regionale Vernetzung und unterstützt das Entwicklungspotenzial für die Siedlungsentwicklung.

2.4 SIL-Perimeter

Das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) erarbeitet zurzeit den Sachplan Infrastrukturanlagen der (Zivil-)Luftfahrt (SIL) für den Flughafen Zürich. Im Rahmen des vorbereitenden Koordinationsprozesses haben der Kanton Zürich, die Flughafen Zürich AG und die Stadt Kloten die Gebietsplanung Kloten durchgeführt. Dabei wurden in den Jahren 2008/2009 die städtebaulichen und verkehrsplanerischen Potenziale verschiedener Entwicklungsflächen und der langfristige Flächenbedarf für Flughafenanlagen ermittelt.



Abbildung oben 18: Die drei Pole sollen städtebaulich verbunden und für den Fuss-/Radverkehr attraktiver werden.

Abbildung links 19: SIL-Perimeter (rot: SIL-Perimeter, blau: Entwicklungsflächen Flughafenanlagen, weinrot: Dienstleistungszentrum Circle, gelb: Holbergareal ausserhalb)

Basierend auf den Testplanungsergebnissen haben sich folgende Schlussfolgerungen heraus kristallisiert:

- Für die langfristige Entwicklung von Flughafenanlagen werden die Flächen IBK, Taubenriet, Oberhau in den SIL-Perimeter einbezogen. Dies erlaubt dem Flughafen, gegenläufige Entwicklungen Dritter auf diesen Flächen zu verhindern resp. nach Bedarf auf diese Flächen zuzugreifen. Die Stadt Kloten evaluiert Alternativstandorte für die Industriellen Betriebe (IBK).
- Das Holbergareal ist zurzeit wegen der Zugänglichkeit nur mässig mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Erschliessungsmassnahmen für den privaten als auch für den öffentlichen Verkehr sind mit sehr hohen Investitionen verbunden. Eine spezielle Nutzungsbestimmung dieses Areals, die sich von anderen Entwicklungsflächen in der Region unterscheidet, ist nicht absehbar. Eine Erschliessung und Entwicklung dieses Areals ist deshalb nicht verhältnismässig. Das Areal bleibt eine langfristige strategische Landreserve. Die Stadt prüft bei nachlassender Nutzung durch die Eigentümerin (Armee) geeignete Zwischennutzungen.
- Der Flughafenkopf eignet sich aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr primär für Dienstleistungsnutzung (Standort für Circle-Projekt bestätigt).

2.5 Fluglärmimmissionen und Sicherheitszonen

Für Planungs- und Baubewilligungsverfahren sind die Lärmkurven gemäss vorläufigem Betriebsreglement (vBR) massgebend. Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid vom 8. Juli 2010 folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Massgebend für die kommunale Nutzungsplanung sind die Rechtsgrundlagen gemäss Raumplanungsgesetz und Umweltschutzgesetz. Der Zürcher Fluglärm Index als Monitoringinstrument und die Europäischen Normen (u.a. Betriebsbeschränkungs-Richtlinien, BB-RL) sind nicht anwendbar.
- Aufzonungen sind als Umzonungen zu werten, nicht als vertikale Einzonungen. Aufzonungen für Wohnnutzung sind zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind und das Gebiet ausreichend erschlossen ist.
- Gegen Fluglärm können keine Massnahmen getroffen werden, um am offenen Fenster die Grenzwerte nach Lärmschutzverordnung einhalten zu können. Deshalb sind bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte Aufzonungen für Wohnnutzung nicht möglich. Unerschlossene Baugrundstücke dürfen bei Überschreitung der Planungswerte nicht mehr erschlossen werden.

Der Sicherheitszonenplan legt für das Stadtgebiet von Kloten maximal zulässige Höhen für Gebäude und Ausrüstungen fest. Je nach topografischer Lage und Distanz zu An-/Abflugrouten gelten unterschiedliche Bestimmungen. Sie können Einschränkungen der in der Bauordnung festgelegten Gebäude- und Firsthöhen zur Folge haben.

Der Entwurf der neuen Hindernissbegrenzung gemäss SIL-Objektblatt sieht im Abflug der Piste 28 eine Verbreiterung der Höhenbeschränkung um rund 75 m vor. Von der Höhenbeschränkung sind auch Gebiete entlang der Dorfstrasse tangiert.

2.6 Baulandverbrauch und Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1950 und 1970 ist die Einwohnerzahl von 3'500 auf 16'300 gestiegen, was mehr als einer Vervierfachung innerhalb von 20 Jahren entspricht. Trotz starker Bautätigkeit in neu erschlossenen Quartieren wie dem Reutlenweg und Ewigen Wegli Ost/West, ist die Einwohnerzahl wegen abnehmender Wohnungsbelegung (Personen je Wohnung) erst zurückgegangen und danach „nur“ leicht angestiegen. Der Zuwachs innerhalb der vergangen 40 Jahre betrug rund 2'000 Einwohner oder 12%. Dies entspricht im Vergleich zur kantonalen Bevölkerungszunahme von 17% einer unterdurchschnittlichen Entwicklung. Im Jahr 2011 zählte Kloten rund 18'000 Einwohner.²

Die Auswertungen zur Bevölkerungsentwicklung basieren auf: Kanton Zürich, Amt für Statistik: Rohdaten zur Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung

² Zahl zur ständigen Wohnbevölkerung gemäss Amt für Statistik des Kantons Zürich

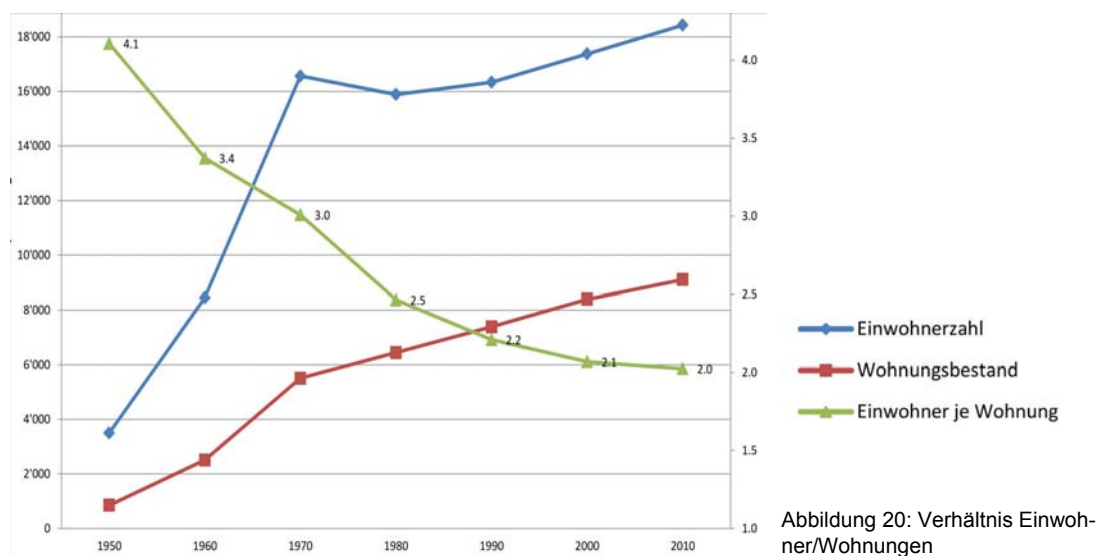


Abbildung 20: Verhältnis Einwohner/Wohnungen

Bei der Altersstruktur zeichnet sich auch in Kloten der Trend ab, dass der Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Gesamtbevölkerung markant zunehmen wird. Bei der Gruppe der über 65jährigen - heute etwa 2800 Personen - wird innerhalb der nächsten zehn Jahre mit einer Zunahme um etwa 50 % gerechnet.³

Im Vergleich mit dem kantonalen Durchschnitt weist die Klotener Bevölkerungsentwicklung häufigere und ausgeprägtere Schwankungen auf. Diese Instabilität ist auf variierende Geburtenüberschüsse⁴ und unterschiedlich intensive Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Insgesamt sind in den letzten Jahren rund 50% der Bevölkerung zu- und abgewandert.⁵ Seit dem Swissair-Grounding und den neuen Fluglärm-Belastungen seit 2001 sinken die Steuereinnahmen von natürlichen Personen trotz leichtem Bevölkerungszuwachs. Dies sind Anzeichen für die Veränderung der Bevölkerungsstruktur.

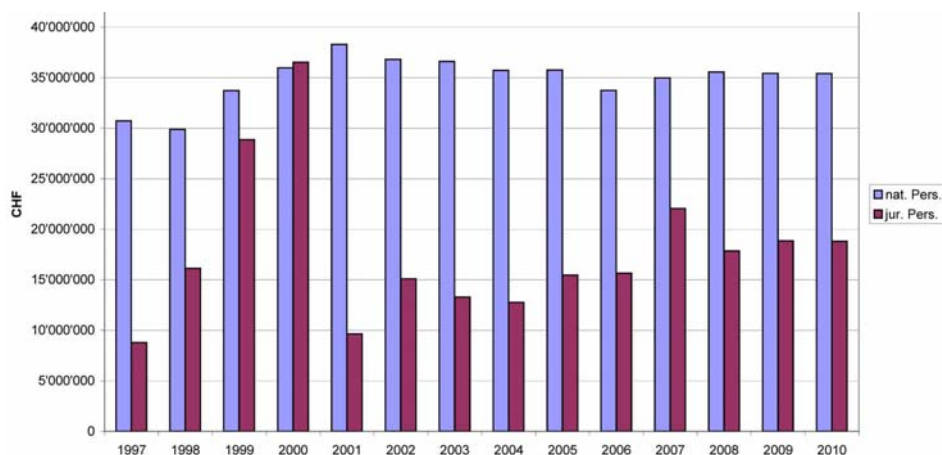


Abbildung 21: Entwicklung Steuereinnahmen

³ siehe Gutachten zum Altersleitbild der Stadt Kloten, 2001

⁴ Der Geburtenüberschuss beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl von Geburten und Sterbefällen.

⁵ vgl. Infras 2007: Auswirkungen von SIL-Betriebsvarianten für Kloten.

Die aktuelle Wohnungssituation in Kloten ist hinsichtlich des tiefen Wohnungsleerstandes und der schwachen Wohnbautätigkeit sehr angespannt. Um die Einwohnerzahl bei steigendem Wohnflächenbedarf zu halten, muss der Wohnungsbestand innerhalb von 10 Jahren um 6% zunehmen.⁶

Die Betrachtung der bisher beanspruchten und verbleibenden Baulandreserven zeigen Grenzen für die Realisierung des notwendigen Wohnungsbaus auf. Gemäss der Trendentwicklung würden die Baulandreserven in den kommenden 5 bis 10 Jahre aufgebraucht werden. Aufgrund der Baulandverknappung kann davon ausgegangen werden, dass die Bautätigkeit wegen fehlender Verfügbarkeit von Baulücken stagnieren wird. Mit den zahlreichen Gestaltungsplanverfahren seit etwa 2005 zeichnet sich eine Trendwende zu Ersatzbauten mit grosser Wohnungszahl ab. **Für die Erweiterung des Wohnungsangebotes sind Ausnützungserhöhungen deshalb von grosser Bedeutung.**

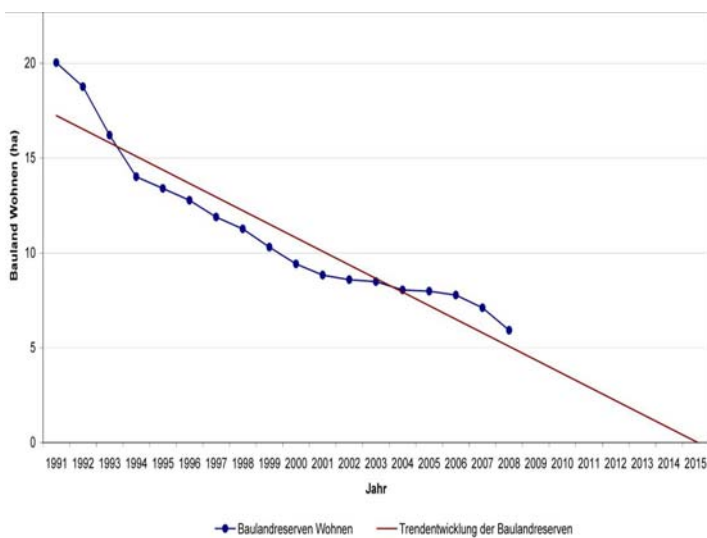


Abbildung 22: Baulandverbrauch Wohnzonen

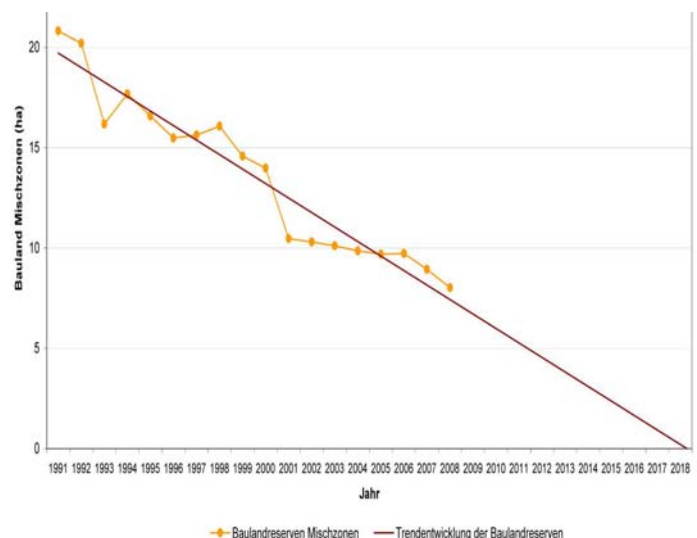


Abbildung 23: Baulandverbrauch Mischzonen

2.7 Wirtschaft und Versorgung

Aus wirtschaftlicher Sicht sind die starke Wachstumsdynamik bei Beschäftigten und Arbeitsstätten, die hohe Beschäftigtenzahl und die weit fortgeschrittene Tertiärisierung⁷ charakteristisch für Kloten. Der Flughafen als Wirtschaftsmotor, die günstige Verkehrsanbindung und attraktive Steuern sind wesentliche Standortvorteile Klotens. Seit Mitte der 1980er-Jahre hat die Beschäftigtenzahl um 50% zugenommen. Nach einem Rückgang durch das Swissair-Grounding im Jahr 2001 ist die Beschäftigtenzahl wieder gewachsen und hält sich trotz Finanzkrise etc. seit 2008 konstant bei rund 32'000 Beschäftigten.

Im Jahr 2002 wurde die erstmalige „formelle“ Einzonung des Flughafenareals in die Industriezone Flughafen rechtskräftig. In Bezug auf den Bauzonenverbrauch der Industrie- und Gewerbeflächen ist deshalb die Berechnung einer Trendentwicklung aufgrund der statistischen Verzerrung nicht möglich. In den vergangenen 10 Jahren war die Neubautätigkeit im Industrie- und

⁶ Amt für Statistik Kanton Zürich, Bevölkerungsdynamik und Wohnungsbau, publiziert in statistik.info 05/2002

⁷ Mit dem Tertiärisierungsgrad wird ausgedrückt, welchen Anteil der Dienstleistungssektor gegenüber dem Landwirtschafts- und dem Industriesektor einnimmt. Der Tertiärisierungsgrad betrug 2001 in Kloten 85 % im Vergleich zu 72 % im Schweizer Durchschnitt.

Dienstleistungsbereich in Kloten sehr gering⁸, im regionalen Vergleich gar vernachlässigbar. **Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass für Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe ausreichende Flächenreserven für die nächsten 10 - 15 Jahre bestehen.**

Neben einem guten Versorgungsangebot am Flughafen verfügt Kloten nur über ein mässiges Versorgungsangebot für die ansässige Bevölkerung, die Pendler sowie die schwach versorgten Nachbargemeinden im Norden. Vor dem Hintergrund der geringen Abschöpfung der lokalen Kaufkraft von 40 % wird das zusätzliche Potenzial an tragfähigen Verkaufsflächen mit 3'000 - 3'500 m² beziffert. Davon entfallen rund 1'000 m² auf den Lebensmittelbereich.⁹ Um die Versorgungssituation Klotens zu verbessern, soll das Zentrum als kompakter Detailhandelsstandort mit fussläufiger Vernetzung zwischen zwei Frequenzpolen ausgebaut werden. Soll dieses Ziel erreicht werden, ist die Ansiedlung von grossflächigen Detailmärkten an dezentral gelegenen Standorten explizit zu vermeiden.



Abbildung 24: Konzentration Publikumsfrequenzen (rot: 2 Magnete)

⁸ Neubau Specogna (Lindengartenstrasse), Neubau Bürogebäude Obstgarten („Swiss“ als Mieter), Neubau Bäckerei Bärtschi (Ruebischbach)

⁹ InterUrban 2003: Versorgungskonzept Stadt Kloten

2.8 Umwelt

Kloten verfügt insbesondere mit dem Hardwald und dem Eigental über umfangreiche und ökologisch wertvolle Naherholungsgebiete. Für die Wälder wurden in den vergangenen Jahren Waldentwicklungspläne ausgearbeitet. Für die Schutzgebiete sind seit 1970 kontinuierlich kantonale und kommunale Schutzbestimmungen erlassen worden. Das Inventar der kommunalen Naturschutzobjekte wurde im Jahr 2008 aktualisiert. Es besteht zurzeit kein weiterer Planungsbedarf.

Die Umweltsituation ist vor allem hinsichtlich der hohen Luft- und Lärmbelastung problematisch. Verbesserungsbedürftig ist ausserdem die Situation der Fliessgewässer.

Neben dem Strassen- und Schienenverkehr, insbesondere dem schienengebundenen Gütertransport und dem Verkehr auf der A 51, wird die Lärmbelastung in Kloten mehrheitlich durch den Luftverkehr hervorgerufen. Im Bereich des Ostanfluges werden die Grenzwerte der 1. Nachtstunde überschritten, im Südosten die Tagesgrenzwerte.

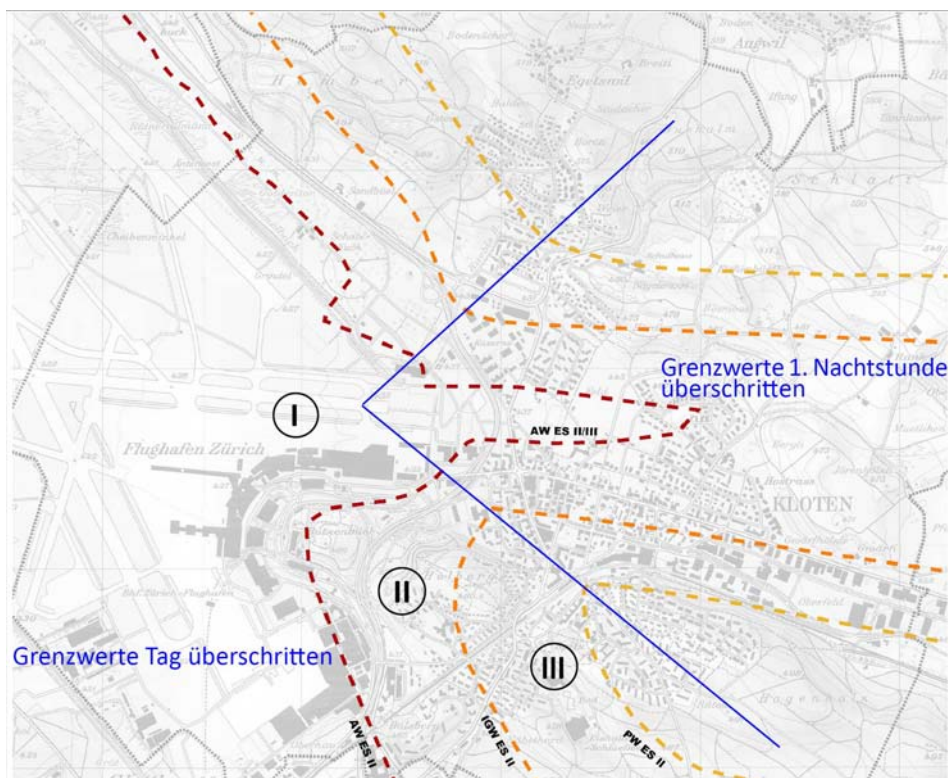


Abbildung 25: Die Karte zeigt, wo gemäss VBR die Grenzwerte für Fluglärmbelastungen überschritten werden:

- Im Bereich I ist der Alarmgrenzwert überschritten.
- Im Bereich II ist der Immissionsgrenzwert überschritten.
- Im Bereich III ist der Planungswert überschritten.

Besonders von Luftverschmutzung betroffen sind das Gelände und die Umgebung des Flughafens sowie die Bereiche entlang der Hauptverkehrsstrassen.¹⁰ Anhand der Stickoxidemissionen lässt sich beispielhaft zeigen, wodurch die hohen Luftbelastungen erzeugt werden. Als Vorläufersubstanz für Ozon und Feinstaub (PM10) gehören diese zu den luftverschmutzenden Schad-

¹⁰ Kanton Zürich, AWEL: NO₂-Immissionen und PM₁₀-Immissionen 2010

stoffen. Hauptverursacher für die Belastung mit Stickoxiden ist nicht nur der Luftverkehr (40%), sondern auch der Strassenverkehr (33%).

Basierend auf dem Umweltschutzgesetz werden in der Luftreinhalteverordnung (LRV) Grenzwerte für die Schadstoffbelastung der Luft festgelegt. Bei Überschreitung sind die Kantone verpflichtet, weitere Massnahmen zur Reduktion des Schadstoffausstosses zu ergreifen. Der Kanton Zürich hat vor diesem Hintergrund den „Massnahmenplan Lufthygiene“ verabschiedet. Dieser enthält verschiedene Massnahmen zur Reduktion der Schadstoffbelastung der Luft. Wegen der negativen Wechselwirkung zwischen Parkplatzangebot und Verkehrserzeugung betrifft die Massnahme PV 2 die Parkraumbewirtschaftung. Die Stadt Kloten hat im Rahmen der vorangegangenen Nutzungsplanungsrevision das kommunale Parkplatzreglement an die aktuelle ÖV-Erschliessungsqualität angepasst und den unteren Pflichtbedarf an Autoabstellplätzen deutlich gesenkt. Das Parkplatzreglement wurde vom Verwaltungsgericht gestützt und ist seit 1. Oktober 2010 in Kraft.

Auf dem Gemeindegebiet von Kloten befinden sich neben dem Altbach noch drei weitere Fliessgewässer. Im Rahmen der Aufstellung des Generellen Entwässerungskonzeptes (GEP) wurde neben der ökomorphologischen und der hydraulischen Bewertung der Fliessgewässer auch deren Raumbedarf ermittelt. Für Teilabschnitte wurde ein Bedarf zur Offenlegung oder naturnaheren Gestaltung des jeweiligen Baches festgestellt. Die Raumsicherung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung soweit möglich mit der Ausscheidung von Freihaltezonen (Altbach) und/oder Gewässerschutzlinien (Altbach, Ruebisbach etc.) erfolgt. Im Rahmen der Glattalbahn-Verlängerung entlang des Altbaches soll die Renaturierung und Hochwasserentlastung des Altbaches erfolgen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes wird der dazu notwendige Raum soweit möglich bereits durch Bachabstands- oder Verkehrsbaulinien und Freihaltezonen ausreichend gesichert (Anhang F). Der erforderliche Gewässerraum wird neu nach Art. 41a der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV) bemessen. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde (AWEL) für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen. Insbesondere beim Altbach wird davon ausgegangen, dass ein Ausbau im gewachsenen Zentrum von Kloten vielseitigen Nutzungsansprüchen des Raumes widerspricht und notwendige Hochwasserschutzmassnahmen vor dem Siedlungsgebiet und im Gemeindegebiet von Bassersdorf durchgeführt werden müssen.

3 Ziele der Revision

3.1 Stadtentwicklungskonzept

Mit dem Stadtentwicklungskonzept werden in Bezug auf die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt der attraktiven Natur- und Erholungsräume als wichtige Standortfaktoren (inkl. vielfältigem Angebot an Sportanlagen)
- Ausbau der guten Verkehrsanbindung und regionale Vernetzung (Glattalbahn als Entwicklungsmotor der Siedlungsentwicklung, Verlängerung vom Flughafen nach Bassersdorf)
- Entwicklung des Altbaches als Rückgrat der Siedlungsentwicklung (Aufwertung Fließgewässer, Attraktivitätssteigerung der nationalen Fuss-/Radwegverbindung, Bau der Glattalbahn)
- Stadtreparatur im Zentrum (Optimierung Städtebau Form durch Verdichtung/Ersatzbauten, Konzentration Publikumsfrequenzen, Aufwertung öffentlicher Raum)
- Verdichtung Wohnnutzung, wo die Lärmimmissionen es zulassen (Bramen, Buchhalden, Ruebisbach)
- Reduktion der Kernzone Alt-Kloten auf die intakten Bereiche und qualitative Entwicklung in den erhaltenswerten Bereichen (Kirche bis Ortsmuseum und Gerlisberg)



Abbildung 26: Entwurf Stadtentwicklungskonzept, Stand 30.06.11

3.2 Prioritäten der aktuellen Revisionsvorlage

- **Unzweckmässige Bestimmungen der heutigen BZO 95 abschaffen**
(Reduktion der Kernzone Alt-Kloten, Umzonung der Quartiererhaltungszonen, Streichen der Satteldachpflicht in Wohnzonen und des landschaftlich sensiblen Gebietes in der L2, Abschaffen der Arkadenbaupflicht in Z4, Reduktion der sehr kleinteiligen Zonenabgrenzungen, Anpassung der Bestimmungen über das Erscheinungsbild von Untergeschossen)
- **Kapazitäten schaffen für Siedlungsentwicklung nach innen statt einzonen**
(Zentrumszone vergrössern zu Lasten Kernzone, vier- bis fünfgeschossige Wohn- oder WG-Zonen gemäss Stadtentwicklungskonzept)
- **Rechtssicherheit schaffen, Verfahrensrisiken reduzieren**
(Wohnanteilsbeschränkung exakt ausweisen, Verzicht auf Ausweitung der Gratisausnützung via Flachdachbonus und Sonderbauvorschriften)

3.3 Ausgelagerte Themen

Die aktuelle BZO-Teilrevision konzentriert sich auf die rasche Umsetzung drängender Themen. Nachfolgende Themen würden die Revisionsvorlage aufgrund mangelhaft ausgereifter Konzeptsätze und des grösseren Zeitbedarfes überladen. Sie werden in einer nachgelagerten Revisionsvorlage thematisiert.

- Überprüfung Kernzonenpläne betreffend Zweckmässigkeit der Festlegungen (Mantellinien, Hofbereiche, etc.).
- Anpassungen an allenfalls geänderte Rahmenbedingungen (regional abgestützte Kompensationseinzonungen, Anpassung Lärmschutzverordnung 1. Nachstunde etc.)
- Überprüfung der Industriezone Flughafen. Die Industriezone Flughafen soll erst nach der Festsetzung des SIL Objektblattes Flughafen Zürich (Rechtssicherheit) und der Gebietsplanung Zürich, Opfikon, Glattbrugg, Flughafenkopf (Planung ARE, Start Sommer 2012) auf deren flächenmässige Ausdehnung und auf die Zweckmässigkeit der geltenden Vorschriften überprüft werden.
- Überprüfung der Gewässerraumsicherung nach Art. 41a der neuen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Gegebenenfalls Anpassung oder neue Festlegung von Gewässerabstandslinien.

4 Änderung der Bau- und Zonenbestimmungen

4.1 Zonenordnung

Art. 1 - 4

Zur Bereitstellung der nötigen Bauzonenkapazitäten mit dem Fokus der Siedlungsentwicklung nach innen sind Wohnzonen mit einer höheren Ausnützung nötig. Es werden die 4- und 5-geschossigen Wohnzonen sowie die 5-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung eingeführt. Die neuen Zonen entsprechen an zahlreichen Orten bereits dem altrechtlich überbauten Bestand.

Durch die vollständige Darstellung der Empfindlichkeitsstufen (ES) im Zonenplan ist die Zuordnung der ES hinreichend dokumentiert. Die Nachführung eines separaten Berichts erübrigt sich.

Zur Versorgung von Bauten mit Energie wird auf den Energieplan der Stadt Kloten verwiesen.

4.2 Kernzonen

In den Kernzonen soll wertvolle Bausubstanz zugunsten einer stimmigen Ortsatmosphäre erhalten werden. Die bisherigen Kernzonenvorschriften fördern mit engen Massvorschriften die gestalterische Qualität der baulichen Eingriffe zu wenig. Umbauten und Ergänzungen des Bestands sollen qualitativ hochwertig gestaltet sein. Neubauelemente müssen dabei nicht primär kopieren und anbieten. Sie dürfen eine zeitgemässe Formensprache und ggf. Materialisierung aufweisen.

Art. 5 Zonenzweck und Nutzweise

Der Artikel fasst die alten Artikel 2.1.1 und 2.1.13 zusammen. Die Begrifflichkeit „angepasste Bauweise zur Bebauung von Baulücken“ wird gestrichen. Künftig haben sich sämtliche Bauvorhaben gut in die charakteristische Aussenraum- und Bebauungsstruktur einzuordnen (nicht nur solche in Baulücken).

Art. 7 Freiräume

Tiefgaragenzufahrten sollen in der Kernzone in Hauptgebäude integriert oder besser durch ein Nebengebäude überdeckt werden (vgl. Art. 14). Nebenbauten sind zur Zeit nur im Hofbereich, nicht aber im Freiraum-Bereich zulässig. Mit der Änderung wird verhindert, dass man erst eine Zufahrt in den Hofbereich erstellen muss (vgl. Kernzonenpläne).

Art. 8 Bestehende Bauten und Abbrüche

Der Artikel fasst die alten Artikel 2.1.15 und 2.1.4 zusammen. Der Begriff „Neubauten“ gemäss Art. 2.1.5 wird gestrichen, weil dies nur Verweischarakter hatte und oft ein Widerspruch zwischen bisherigem Gebäudeprofil und den Mantellinien gemäss Kernzonenplan besteht. Ersatzbauten werden ausschliesslich in Art. 9 abschliessend geregelt (unverändert alt Art. 2.1.5).

Art. 12 Dachgestaltung

Die Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer werden auf die wesentlichen Merkmale beschränkt. Der Baubehörde und den Projektverfassern soll ein grösserer Ermessensspielraum gewährt werden können. So wird die Dachneigung nicht mehr vorgeschrieben und die Grösse der Dachflächenfenster nicht mehr beschränkt. Primär wird eine Belichtung über die Stirnfassaden angestrebt. Die Änderungen der Bauvorschriften zur Dachgestaltung wurden vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 8. Juli 2010 gestützt.

Auf Festlegungen zu Quergiebel und Kehrfirst kann verzichtet werden, weil diese der Rechtsprechung der Baurekurskommission und des Verwaltungsgerichtes entsprechen bzw. die Rechtspraxis zum entsprechenden Bauvorhaben massgebend ist.

Art. 13 Fassaden

Der neue Artikel fasst die alten Artikel 2.1.9 Höhenlage Erdgeschoss, 2.1.10 Fenster und 2.1.11 Baumaterialien zusammen. Die Bestimmungen zur Gestaltung der Fassaden und Freiflächen werden auf die wesentlichen Merkmale beschränkt. Der Artikel verzichtet zu Gunsten eines grösseren Ermessensspielraums auf detaillierte Bestimmungen zur Gestaltung der Fenster. Hochrechteckige Fenster mit Sprossenteilung in Plastikfenstern vermögen nicht per se den Charakter des ursprünglichen Ortsbildes zu erhalten. Neu wird der Fokus auf eine gute Gliederung und Materialisierung der Fassaden gelegt.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

Zur Verhinderung von zu stark in Erscheinung tretenden Zufahrten zu unterirdischen Garagen sind diese nun in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

Mit ortstypischer Gestaltung und Bepflanzung sind Blumen- und Nutzgärten, Obstbäume und Wildhecken, chaussierte und asphaltierte Vorplätze gemeint (Hinweis, keine Änderung).

Art. 15 Ausnahmen

In Ergänzung zu den kantonalen Bestimmungen sollen die Kriterien der Baubehörde für Ausnahmen in den Kernzonen festgeschrieben werden. Die Neubau-Elemente müssen sorgfältig gestaltet werden, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermitteln und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leisten. Steile Satteldächer und „klassische“ Fenster erhalten, wie bereits bei Art. 13 erwähnt, nicht per se das Ortsbild. Auch flachgeneigte und/oder begrünte Anbauten, grossformatige Metallfenster und dergleichen müssen nicht, können aber durchwegs auch ein adäquates Gestaltungsmittel sein.

4.3 Zentrumszone

Art.16 Zonenzweck und Nutzweise

Der Artikel fasst die alten Artikel 2.2.1, 2.2.5, 2.2.6 und 2.2.7 zusammen. Der Zonenzweck wurde mit der aktuellen Zielsetzung für das Stadtzentrum ergänzt. Die zulässigen Nutzungen werden nun zusammen mit dem Zonenzweck genannt und präzise auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes abgestimmt. Die Nutzweise des Erdgeschosses mittels „Nutzungen mit Publikumsverkehr“ statt Gaststätten etc. ist offener formuliert, eine Nutzungsverlagerung wird nicht mehr gestattet.

Aufgrund der Fluglärmbelastung (Überschreitung Immissionsgrenzwerte) legt der Zonenplan teilweise abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest. Der minimale Wohnanteil wird dabei auf 0% herabgesetzt, der maximale Wert auf dem Niveau gemäss geltender BZO 1995 eingefroren. Der obere Prozentwert bezieht sich auf die maximale Ausnützung inkl. Arealüberbauungsbonus.

Art. 17 Grundmasse

Die Grundmassetabelle wurde vereinfacht dargestellt. Die maximale Gebäudelänge wird freigestellt. Für besonders lange Gebäude gilt ohnehin ein Mehrlängenzuschlag, der neu ab dem 2. Obergeschoss und ab einer Gebäudelänge von 14 m gilt. D.h. ab 14 m ist der Grundgrenzabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen.

Die maximal mögliche Gebäudehöhe in der Z4 von 17.5 m wurde bisher nicht in der Bauordnung festgelegt und bestimmte sich nach § 279 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Gebäudehöhe wird neu analog zur WG4 auf 14.7 m herabgesetzt, weil eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3.3 m statt 4.0 m in der Regel als ausreichend betrachtet wird. Wenn eine spezielle Nutzung mit einem Überbauungskonzept gegebenenfalls einen höheren Bedarf und eine nachbarschaftsverträgliche Lösung nachweisen kann, kann mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden.

Ersatzlos aufgehoben werden: Art.2.2.3 Dachformen, 2.2.4 Dachaufbauten und Art. 2.2.8 Arkaden

Der Artikel Dachformen bezog sich mehrheitlich auf den Erhalt der bisherigen Dachlandschaft. Diese ist jedoch in der Zentrumszone vielfältig und die Bestimmung deshalb nicht gut anwendbar. Auf die Dachaufbauten wird im Zusammenhang mit der neuen Attikaregelung in den Artikeln 60 und 61 und der allgemein höheren Ausnützung verzichtet.

Ende der 70er Jahre sollte die Arkadenbauweise im Stadtzentrum aus städtebaulicher Sicht gefördert werden. Deshalb wurde beabsichtigt, Baulinienpläne mit Arkadenbestimmungen festzulegen. Als Voraussetzung für deren Wirksamkeit wurden der Artikel 2.2.8 während der BZO-Revision 1986 eingeführt. Im Rahmen der städtebaulichen Konzepte zur Entwicklung im Unterdorf sind Arkaden projektiert und bei den ausgeführten Projekten realisiert worden. Auch bei den später ausgearbeiteten Gestaltungsplänen (Stadthauspassage, Wilder Mann Nord) und Arealüberbauungen sind Arkaden definiert und gebaut worden. Eigentliche Baulinienpläne mit Arkaden im Sinne der heutigen BZO wurden dagegen keine festgesetzt. Es besteht keine Absicht mehr, solche Arkadenbaulinien festzusetzen. Sofern Arkaden aus städtebaulichen Überlegungen örtlich zweckmässig erscheinen, können diese im Rahmen von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplänen festgelegt werden. Auf eine generelle Arkadenbaupflicht in der Grundordnung wird deshalb verzichtet.

4.4 Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterungen)

Art. 18 Zonenzweck und Nutzweise

Der Artikel fasst die alten Artikel 2.3.1, 2.3.9 und 2.3.10 zusammen.

Je nach Quartiercharakter sollen unterschiedliche Wohnungstypen und/oder Gewerberaum erstellt werden können. In der L2 sind ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser zulässig. Um den Charakter dieser Zonen als Einfamilienhausgebiete zu unterstreichen, dürfen Gebäude

jeweils maximal zwei Wohneinheiten umfassen. In den übrigen Wohnzonen dürfen hingegen Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Überbauungen mit gemischter Nutzung erstellt werden.

In den Wohn- und Gewerbebezonen (WG) wird zur Erhaltung der Durchmischung ein minimaler Wohnanteil von 33% vorgeschrieben.

Aufgrund der Fluglärmbelastung (Überschreitung Immissionsgrenzwerte) legt der Zonenplan teilweise abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest. Der minimale Wohnanteil wird dabei auf 0% herabgesetzt, der maximale Wert auf dem Niveau gemäss geltender BZO eingefroren. Der obere Prozentwert bezieht sich auf die maximale Ausnützung inkl. Arealüberbauungsbonus und Familienwohnungsbonus. In diesen Gebieten entfällt der maximale Gewerbeanteil.

Art. 19 Grundmasse Wohnzonen

Um die Verdichtungsziele zu erreichen, werden verschiedene Änderungen an den Wohnzonen vorgenommen. In der Grundmasstabelle werden die neuen Wohnzonen W4, W5 und WG5 eingeführt. Die Ausnützungsziffer der Zonen W3, WG3, WG4 und Z4 wird leicht erhöht, um den heutigen Bedürfnissen zu genügen. Anstelle der maximalen Überbauungsfläche wird neu die minimale Freiflächenziffer festgelegt (vgl. Art. 48). Um an Hanglagen den Übergang von Bauzonen mit tiefer, zu Bauzonen mit hoher Ausnützung quartierverträglicher zu gestalten, wird die zweigeschossige Wohnzone W2c eingeführt. In dieser Zone ist ein Attikageschoss mit reduzierter Firsthöhe zulässig.

Um das verdichtete Bauen im Zentrumsgebiet zu ermöglichen, wird in den drei- bis fünfgeschossigen WG-Zonen der Mehrlängenzuschlag erst ab 14 m statt 12 m Mehrlänge angewendet. In der WG4 und WG5 werden zwei anrechenbare Untergeschosse zugelassen, damit bei gewerblicher Nutzung beispielsweise Sanitärräume im 2. UG erstellt werden können. Die Bestimmung kann nicht zu Gunsten von Wohnnutzung ausgelegt werden, weil im 2. UG keine genügenden wohnhygienischen Verhältnisse nachgewiesen werden können.

Art. 20 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten werden wie bis anhin unter den Wohnzonen geregelt. Wegen der Wohnanteilsbeschränkung gilt die Zweitelsregelung nur in zweigeschossigen Zonen. In den 3-, 4- und 5-geschossigen Zonen gilt die Drittelsregelung, wobei in diesen Gebieten die Ausnützung gegenüber der BZO 1995 via Ausnützungsziffer schon generell erhöht wurde.

Art. 21 Abstandserleichterung für Gewerbebauten

Die Gewerbeerleichterung ist eine Herabsetzung des Grenzabstandes für gewerblich genutzte Hauptgebäudeteile. Die Messweise der zulässigen Gebäudehöhe wird auf 5 m ab gewachsenem Terrain festgelegt, weil unklar ist, auf welches Terrain sich die heutige Regelung mit der Bruttogeschosshöhe bezieht.

Art. 22 Gewerbebonus

Der Gewerbebonus bleibt erhalten. In den WG4- und WG5-Gebieten wird die Ausnützung durch die Umzonung bereits stark erhöht. Der Gewerbebonus wird hier deshalb tiefer als in den WG2- und WG3-Gebieten angesetzt (10% statt 20%).

Art. 23 Familienwohnungsbonus

Der bisherige Art. 2.3.12 wird durch einen Mindestanteil ergänzt. Der Anteil an Familienwohnungen muss mindestens 40% der Gesamtnutzfläche betragen.

Art. 24 Spiel- und Erholungsflächen

Der Begriff Kinderspielflächen wurde ersetzt durch „Spiel- und Ruheflächen“. Dieses Begriffspaar ist offener in der Anwendung und auf das PBG abgestimmt. Die Regelung gilt neu nur noch in den Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen. In diesen Zonen macht zudem eine quantifizierte Vorschrift auch wirklich Sinn.

Bei kleineren Mehrfamilienhäusern gilt dann die unquantifizierte Regelung, dass derartige Flächen in angemessenem Umfang bereitzustellen sind. In den übrigen Zonen gilt ebenfalls die unquantifizierte Bestimmung nach § 248 PBG.

Ersatzlos aufgehoben werden:

Art.2.3.5 Landschaftlich sensibles Gebiet

Die bisherige Regelung hat zu Einschränkungen der Untergeschossnutzung geführt. Die Untergeschosse haben aber keinen Einfluss auf die Wirkung des Landschaftsbildes.

Art. 2.3.7 Dachform

In zahlreichen Wohnzonen müssen Satteldächer erstellt werden. In den übrigen Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen sowie der Zentrumszone wird die Wahl der Dachform darüber eingeschränkt, dass sie sich der vorherrschenden Bauweise anpassen muss. Diese Bestimmungen schränken die Gestaltungsmöglichkeiten in den Wohnzonen zum vornherein unnötig ein und sind mit der vorgesehenen Teilumzonung der Kernzone Alt-Kloten und der Aufhebung der Quartiererhaltungszonen hinfällig. Um den Projektierungsspielraum zu erweitern, werden die betreffenden Festlegungen gestrichen.

4.5 Arbeitsplatzzonen

Für die Gewerbezone und die Industriezone gelten nach wie vor die gleichen Festlegungen zum Zonenzweck und zur Nutzweise.

Art. 27 Grundmasse G, I und I_R

Bis anhin bestanden Unsicherheiten betreffend den Bauvorschriften in der Industriezone Rietgässli (I_R). Der Art. 2.4.5 für die I_R wurde nachträglich im Jahr 2002 in die BZO eingefügt, die Zone jedoch in der Grundmasstabelle nicht aufgeführt.

Die I_R wird nun als eigene Industriezone in der Grundmasstabelle aufgeführt. Die Baumassenziffer wird auf 10 angesetzt. Die Gebäudehöhe bleibt wie bisher frei.

4.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 33 Zonenzweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient nicht ausschliesslich der Landsicherung für Nutzungen, die im Aufgabenbereich der Gemeinde liegen. Der überwiegende Teil dieser Zonen ist bereits überbaut. Der Zonenzweck wird deshalb geringfügig angepasst.

4.7 Quartiererhaltungszone

Die Quartiererhaltungszonen Q2 und Q3 werden abgeschafft und die betroffenen Gebiete passenden Wohnzonen zugeordnet. Die Siedlungen in den angrenzenden Zonen weisen grosse Ähnlichkeiten auf, weshalb die Zonenabgrenzungen oftmals zufällig erscheinen. Die Siedlungsqualität der inventarisierten Objekte kann in herkömmlichen Wohnzonen ausreichend gesichert werden. Zudem besteht ein grosses öffentliches Interesse in diesen eher ruhigen Lagen planungsrechtliche Grundlagen für zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Die Siedlungsqualität der inventarisierten Gebäude der Swissairsiedlung am Reutlenring wird mit einer Gestaltungsplanpflicht zusätzlich geschützt.

Ersatzlos aufgehoben werden: Art. 2.6.1 – 2.6.7

4.8 Erholungszonen

Art. 38 Erholungszone Park

Im Hinblick auf das angestrebte Anlegen eines Stadtparks wird eine zusätzliche Erholungszone Park eingeführt. Die im Zonenplan auferlegte Gestaltungsplanpflicht dient der Präzisierung der Nutzweise, der exakten Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Freiraum und der angrenzenden Wohnnutzung sowie der Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität im Gebiet. Die Erholungszone Butzenbüel wird ebenfalls der Erholungszone Park zugeteilt.

4.9 Empfindlichkeitsstufen

In den Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Entlang der Lufingerstrasse sind wie bis anhin einige Liegenschaften aufgrund der Vorbelastung durch Strassenlärm nach Art. 43 LSV der ES III zugewiesen (vgl. Anhang). Die Höhereinstufung an der Schaffhauserstrasse/Erikaweg entfällt aufgrund der Umzonung der Wohnzone E2 in eine Wohn- und Gewerbezone.

Die nach Nutzweise differenzierte Festlegung der ES in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird aus dem bisherigen Bericht zur ES-Zuordnung weitgehend übernommen, neu aber im Zonenplan eingetragen. Eine Ausnahme hierzu bezieht sich auf die Flughafennahen ZöBA sowie die bisherige einzelfallweise Zuordnung der ES III für Teile der Erholungszonen und Freihaltezonen. Auf diese wird verzichtet; neu gilt in allen Erholungszonen und Freihaltezonen die ES III. Der Bericht zur Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen wird aufgehoben, es gilt der Zonenplan.

4.10 Arealüberbauungen

Der in Bezug zu § 69 und § 71 PBG gültige Bonus für Arealüberbauungen wird beibehalten und auf die zusätzlichen Wohnzonenkategorien erweitert.

Art. 40 Arealfläche

Im Sinne einer verdichteten Bauweise soll die erhöhte Ausnützung bereits auf Grundstücken mittlerer Grösse möglich sein und kann deshalb ab einer Arealfläche von 3'000 m² statt bisher 4'000 m² genutzt werden.

Art. 42 Geschosszahl und Gebäudehöhe

Für Arealüberbauungen gilt betreffend der zulässigen Geschosse mit Artikel 3.1.4 bereits eine zur Regelüberbauung abweichende Bestimmung. Die Überschreitung der Geschosszahl war bisher um ein Vollgeschoss möglich. Diese Begrenzung wird aufgehoben. Massgebend für die Gebäudehöhe sind die städtebauliche Einordnung, die Einhaltung des Mehrhöhenzuschlags beim Grenzabstand und der Sicherheitszonenplan des Flughafens.

4.11 Aussichtsschutz

Art. 44 Aussichtsschutzsektoren

Das Schneiden von Bäumen und Hecken wurde konkretisiert. So dürfen die zulässigen Höhen in den Aussichtsschutzsektoren zu keiner Zeit überschritten werden.

4.12 Umgebungsgestaltung

Art. 48 Freiflächenziffer

Eine Freiflächenziffer, wie sie als Bauvorschrift gemäss § 49 PBG von der Gemeinde festgelegt werden kann, ist in der geltenden BZO nur für Industrie- und Gewerbezone verankert.

Um die gewünschte minimale Qualität hinsichtlich Begrünung und Versiegelung direkt zu definieren, soll anstelle der Überbauungsziffer (überbaubare Fläche/Grundstücksfläche) die Freiflächenziffer auch in der Zentrumszone und Wohnzonen mit und ohne Gewerbebeileichterung angewandt werden. Das jeweilige Mass ist dem Zonenzweck angepasst und in der Grundmasstabelle verankert. Um die Flachdachbegrünung zu fördern, soll ein Teil der Dachfläche an die Freiflächenziffer anrechenbar sein.

4.13 Terrassenhäuser

In der geltenden Bau- und Zonenordnung sind auf Grundlage § 77 PBG für Terrassenhäuser Sonderbauvorschriften festgelegt. Für alle weiteren Regelungsaspekte gelten die allgemeinen Bauvorschriften.

Art. 49 Zulässigkeit von Terrassenhäusern

Die Unzulässigkeit von Terrassenhäusern im landschaftlich sensiblen Gebiet wird aufgehoben, denn Terrassenhäuser können genauso landschaftsverträglich gestaltet sein wie andere Bautypen.

Art. 50 Anzahl Geschossstufen

Die allgemein gültige Festlegung zulässiger Dach-, Voll- und Untergeschosse sind bei Terrassenhäusern unzutreffend. Es werden deshalb der speziellen Bauform entsprechende Regelungen formuliert. Neu werden die Ausprägung und die Anzahl von Stufen geregelt. Die maximal zulässige Zahl an Stufen entspricht dabei den je Zone realisierbaren Vollgeschossen plus einer nicht der Ausnützung anzurechnenden Stufe. Zusätzlich ist eine sichtbare Stufe für Räume gestattet, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Art. 52 Grenzabstand

Die Sonderregelung im alten Artikel 3.4.4 zur Bestimmung der Fassaden- und Gebäudelänge entfällt, da die Gebäudelänge generell freigestellt wird. Neu wird bei Terrassenhäusern kein Mehrlängenzuschlag angewandt, weil der vergrösserte Grenzabstand bei solch niedrigen Gebäuden an Hanglagen nicht nötig ist.

4.14 Aussenantennen

Im Rahmen der vergangenen Zonenplanungen wurde versucht, die Erstellung von Aussenantennen in der Bauordnung einzuschränken. In der Zwischenzeit ist die Einschränkung von Aussenantennen vom Regierungsrat auf die Kernzone beschränkt worden. Diese basiert auf Art. 53 Abs. 1 lit a 1 b RTVG, der das gebietsweise Verbot von Aussenantennen unter bestimmten Bedingungen erlaubt.¹¹ Der Geltungsbereich dieser Festlegung wird jedoch durch zwei wesentliche Punkte eingeschränkt. Zum einen ist sie an den Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG gekoppelt und damit auf Kernzonen begrenzt. Zum anderen gilt der Ausnahmefall, wenn der Schutz der persönlichen Informationsfreiheit das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz überwiegt.

Aufgrund nachfolgender Erwägungen soll nur noch ein Artikel hinsichtlich der Einordnung von Aussenantennen in Kernzonen gelten. Alle anderen Artikel sollen aufgehoben werden.

- Die juristische Praxis hat gezeigt, dass das Antennenverbot in Anwendungsfällen kaum durchsetzbar ist, weil das Interesse am Senden und Empfangen von Nachrichten in der Regel überwiegt. Der Empfang via Kabelnetz kann beispielsweise die Bedürfnisse von Amateurfunkern nicht abdecken.¹²
- Damit gilt Artikel 3.5.1 nur noch in den Kernzonen von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg und kann somit unter den Kernzonenvorschriften abgehandelt werden (siehe Art. 13 Fassadengestaltung).
- Für die praktische Durchsetzbarkeit von Gemeinschaftsantennen bei grösseren Überbauungen fehlen geeignete juristische und verfahrensmässige Grundlagen. Dies gilt insbesondere in Bezug darauf, dass die kleinen, haushaltsüblichen Antennenanlagen nicht bewilligungspflichtig sind. Dieser Artikel wird somit als obsolet betrachtet.

¹¹ RTVG: Bundesgesetz über Radio und Fernsehen vom 21. Juni 1991

¹² Quelle: Fritzsche, C; Bösch, P.: Zürcher Planungs- und Baurecht

- Mit Artikel 3.5.3 wird lediglich kantonales Recht zitiert. Gemäss §1 lit.i BVV sind Sendeanlagen, die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, ohnehin von der grundsätzlichen Bewilligungspflicht für Aussenantennen nach PBG befreit.

Ersatzlos aufgehoben werden: Art. 3.5.1 – 3.5.3

4.15 Spezielle Nutzungsvorschriften

Art. 53 Besondere Versorgungseinrichtungen

Mit der Einführung des Artikels 53 sind Versorgungseinrichtungen mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsbereich und mehr als 400 m² Verkaufsfläche nur in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet zulässig. Dieses Gebiet umfasst die Zentrumszone bis zum Altbach und den entlang der Schaffhauserstrasse gelegenen Teil der WG4 sowie einen Teil der WG5 und WG3 südlich des Bahnhofes. Zudem ist ein Perimeter am Flughafenkopf ausgeschieden. Eine zerstreute Ansiedlung grosser Lebensmittelgeschäfte über das gesamte Stadtgebiet wird damit verhindert.

4.16 Abstandsvorschriften

Art. 54 Mehrlängenzuschlag

Die Abstandsvorschriften sind den Zonen WG3, WG4, WG5 und Z4 aufgrund der Verdichtungsstrategie revisionsbedürftig. Der Mehrlängenzuschlag ist in diesen Zonen erst ab 14 m statt 12 m Gebäudelänge anzuwenden. In der Zentrumszone gilt der Mehrlängenzuschlag zudem erst ab dem 2. Obergeschoss.

Der letzte Absatz zur Gesamtlänge von benachbarten Baukörpern wird geändert. Die Beschreibung mittels Näherbaurechten ist mit der heutigen PBG-Regelung und Rechtspraxis in einer Bau- und Zonenordnung nicht mehr nötig.

Art. 55 Geschlossene Bauweise / Grenzbau

Die Bestimmungen zum Grenzbau für bestehende Bauten werden gelockert. Zur Erreichung der Verdichtungsziele können bestehende unternutzte Grenzbauten aufgestockt oder durch Neubauten ersetzt werden, die der zonengemässen Geschosshöhe entsprechen.

Art. 56 Reduzierte Grenzabstände

In den drei-, vier- und fünfgeschossigen Wohnzonen und in der Zentrumszone sollen in der ersten Bautiefe die Hauptgebäude nur den kantonalen Mindestgrenzabstand von 3.50 m einhalten müssen. So können auch kleine Grundstücke die mögliche Ausnützung erreichen. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Vereinfachung der Grenzabstandsregelung, welche keine nachbarschaftlichen Konflikte schafft und die Wohnhygiene nicht einschränkt.

Mit der Abstandserleichterung für besondere Gebäude bis zu einer Grundfläche von 50 m² sollen gedeckte Garagenzufahren ohne Zustimmung der Nachbarn erstellt werden können. Überdeckte Garagenzufahrten sind betreffend Lärmimmissionen besser und können kürzer, weil steiler, ausgeführt werden. Dies ist für verdichtete Überbauungen auf kleinen Grundstücken von

Vorteil. Der Revisionsvorschlag orientiert sich am Einführungsgesetz zum ZGB, das die Abstände von Mauern und Hecken zum Nachbargrundstück festlegt.

Besondere Gebäude wie überdeckte Velounterstände und Geräteschuppen mit einer Gebäudehöhe bis 2.5 m und einer Grundfläche bis 10 m² unterliegen keinen Abstandsvorschriften. Diese Bauten gliedern den Aussenraum und haben dadurch auch Vorteile für die nachbarschaftliche Situation (Sichtschutz, Privatsphäre).

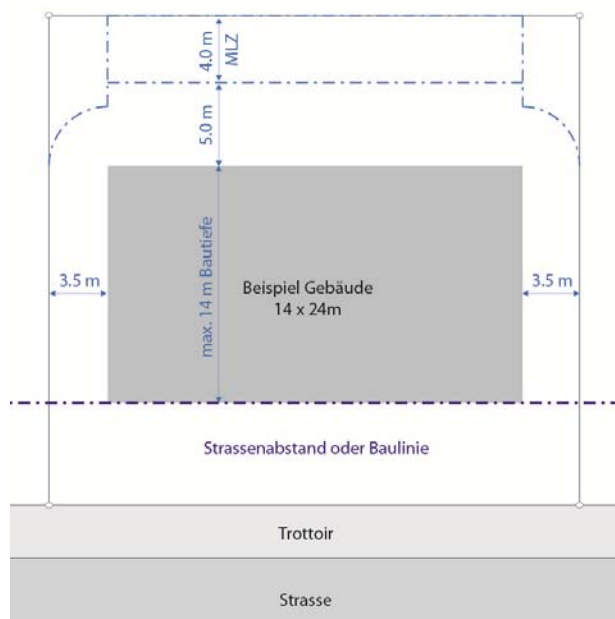


Abbildung 27: Reduzierter Grenzabstand erste Bautiefe

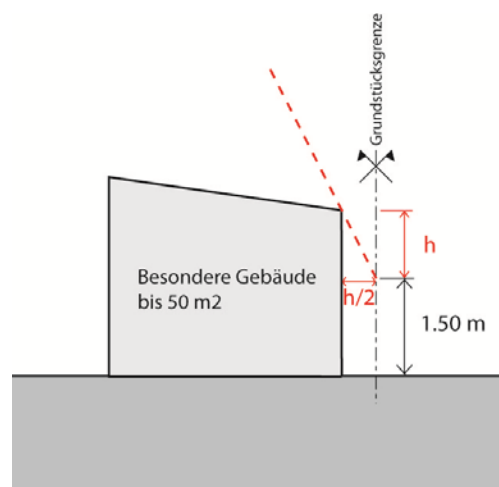


Abbildung 28: Reduktion für Nebengebäude bis 50 m²

Art. 57 Abstand gegenüber Nichtbauzonen

Die neue Praxis der kantonalen Baudirektion verlangt die Regelung des Abstands gegenüber Nichtbauzonen. Kloten legt den Mindestabstand von 3.5 m gemäss kantonalem Mindestabstand fest. Bei unüberbauten Parzellen werden keine Abparzellierungen und Freistellungen gemäss Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) über den Zonenrand hinaus mehr zugelassen.

4.17 Untergeschosse und Abgrabungen

Die bisherigen Bestimmungen weisen betreffend komplizierter Anwendung und ungewollter Aufschüttungen einen Revisionsbedarf auf. Bisher durften Untergeschosse maximal 1.5 m und maximal zu 50% in Erscheinung treten. Dies führte oft zu willkürlichen Aufschüttungen entlang von Untergeschossen um diese zu kaschieren. Dies entspricht nicht dem ursprünglichen Sinn des Artikels und dem Ziel, den gewachsenen Terrainverlauf im Siedlungsgebiet möglichst zu erhalten.

Art. 58 Untergeschosse

Anrechenbare Untergeschosse werden weiterhin erlaubt, sofern sie mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen. Um eine versteckte Ausnützungserhöhung zu verhindern sind anrechenbare Untergeschosse welche mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen in den Wohnzonen und der Zentrumszone zulässig, sofern dabei auf die Ausbildung von Dachgeschossen verzichtet wird.

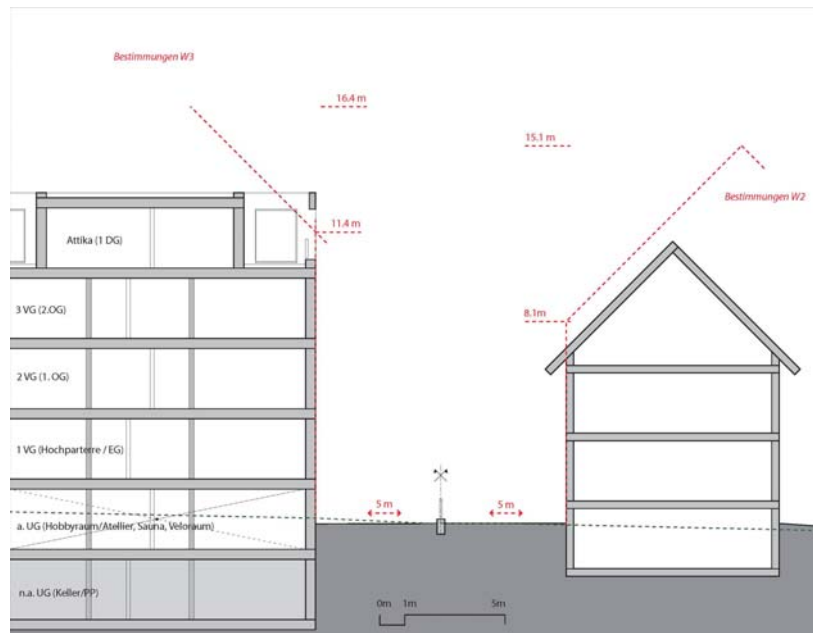


Abbildung 29: UG mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain und Ausbildung DG

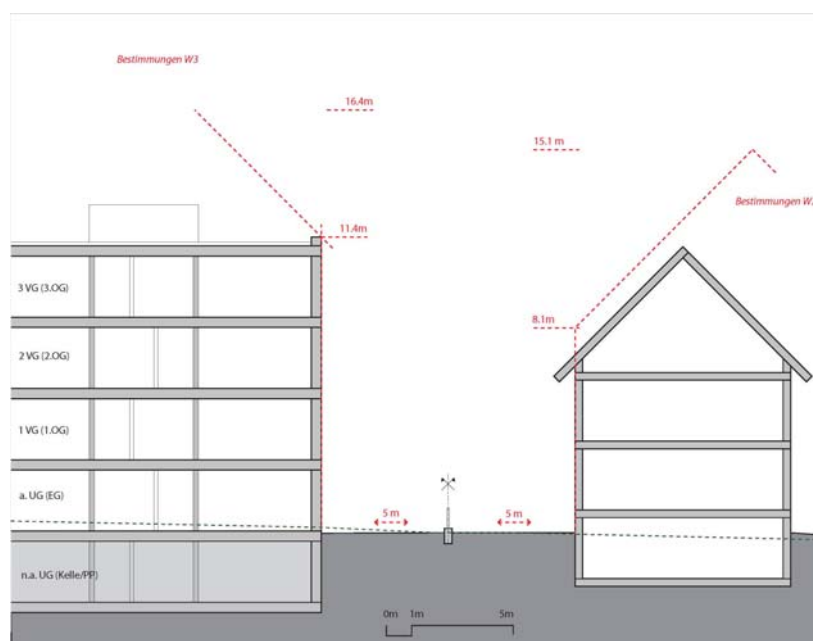


Abbildung 30: UG mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain und Verzicht auf DG

Art. 59 Abgrabungen

Die Abgrabungsthematik wird aufgrund der neuen Bestimmungen zu den Untergeschossen neu geregelt. So dürfen jene Teile von Untergeschossen in Erscheinung treten, welche über dem gewachsenen Terrain liegen. In den Wohnzonen und der Zentrumszone sind Abgrabungen von untergeordneter Natur zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrainverlauf anpassen.

4.18 Attikageschosse

Art. 60 Firstrichtung Attikageschosse

Attikageschosse haben in der Regel entlang der längeren Fassade einen Rücksprung zu den darunterliegenden Geschossen aufzuweisen. Auf diesen Rücksprung kann, analog zu den Dachaufbauten bei Satteldächern, entlang eines Drittels der langen Fassade und entlang der kurzen Fassade verzichtet werden. Diese Bestimmungen für den Ansatz der sogenannten Profillinien orientieren sich gestützt auf das kantonale Planungs- und Baurecht an der Firstrichtung von Satteldächern. Um neu den Projektierungsspielraum bei der Gestaltung des Attikageschosses zu vergrössern, soll diese Firstrichtung von den Projektverfassern frei gewählt werden können. Die nutzbare Geschossfläche darf dadurch jedoch nicht vergrössert werden.

Art. 61 Durchstossende Bauteile

Die Rücksprünge der Attikageschosse bilden häufig eine unruhige Dachlandschaft aus. Um architektonisch bessere Lösungen zu erzielen, werden die Profillinie durchstossende Bauteile im Bereich von Dachterrassen erlaubt. Diese werden jedoch auf eine Stärke von maximal 65 cm beschränkt.

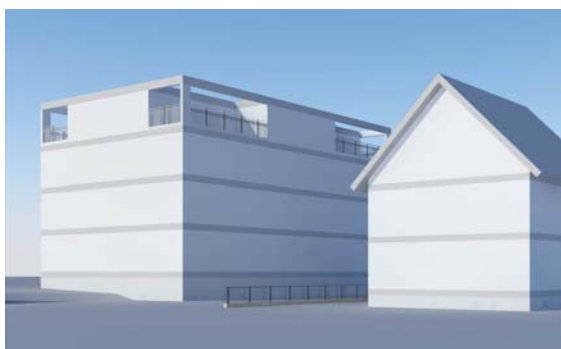


Abbildung 31: Bisherige Anordnung



Abbildung 32: Neu mögliche Anordnung mit gleicher Fläche des Attikageschosses

4.19 Weitere Anpassungen

Art. 62 Abstellplätze für Fahrzeuge

Das gültige Parkplatzreglement der Stadt Kloten regelt die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder. Das Reglement wurde vom Verwaltungsgericht am 8. Juli 2010 gestützt und ist seit 1. Oktober 2010 in Kraft. Der Artikeltitel und -text wird angepasst.

alt 4.4. Inanspruchnahme von kommunalem öffentlichem Grund

Mit dieser Festlegung wird auf die Rechtsgrundlagen verwiesen, welche bei der vorübergehenden oder dauerhaften Benutzung von öffentlichem Grund zu privaten Zwecken anzuwenden sind. Dies sind auf kantonaler Ebene § 231 PBG sowie die Sondergebrauchsverordnung und auf Gemeindeebene die Verordnung des Stadtrates über den Bezug von Gebühren und Beträgen. Zu den üblichen Anwendungsbeispielen zählen die teilweise Benutzung von Gehwegen und Plätzen im öffentlichen Raum durch Strassencafés, Verkaufsstände oder Baustellen. Darüber hinaus werden keine weiterführenden Festlegungen getroffen. Da es nicht als unmittelbar notwendig erachtet wird, auf die geltenden Regelungen hinzuweisen, werden die beiden folgenden Artikel gestrichen.

Ersatzlos aufgehoben werden: Art. 4.4.1 – 4.4.2

Redaktionelle Änderungen:

BZO 1995	Revisionsvorlage	Thema	Änderung
1.2.4	Art. 4	Planaufgabe	Publikationen im WebGIS oder der PDF-download sind bei allfälligen Widersprüchen nicht massgebend.
2.1.6	Art. 10	Grundmasse K	Klammerbemerkungen neu als Fusszeile
2.4.4	Art. 28	Bepflanzung	Expliziter Verweis auf die Einhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit. Dies ist bereits heute bei allen Bauvorhaben zu beachten.
2.8.3	Art. 32	Nebenanlagen	Betreffend Flughafen-Nebenanlagen wird in der Bauordnung bisher auf einen bestimmten Stand von Bundesgesetzen verwiesen. Diese können jedoch wieder ändern (zurzeit ist eine Revision in Gange). Der zeitlich bestimmte Stand von Bundeserlassen wird deshalb gestrichen.
2.5.1/2.5.4	Art. 34		Die alten Artikel 2.5.2 und 2.5.4 werden zusammengefasst. Da in beiden Artikeln auf kantonale Bauvorschriften verwiesen wird, werden diese in Art. 34 zusammengeführt.
3.1.1	Art. 39	Zulässigkeit von Arealüberbauungen	Die Aufzählung der Zonen wird an die veränderte Zonentypologie angepasst.
3.4.1	Art. 49	Zulässigkeit von Terrassenhäusern	Die Aufzählung der Zonen wird an die veränderte Zonentypologie angepasst.
5.1	Art. 65	Aufhebung des bisherigen Rechts	Aktualisierung des aufzuhebenden Rechts
5.2	Art. 66	Inkrafttreten	Aktualisierung der Daten zum Inkrafttreten

Tabelle 2: Redaktionelle Änderungen

5 Änderungen Zonenplan

Sämtliche Änderungen des Zonenplanes werden auf einer separaten Planbeilage (Nr. 13.12.004-5a) mit dem jeweiligen Perimeter und einer Nummer dargestellt. Im Anhang G des Planungsberichtes werden die Gebiete tabellarisch aufgelistet und die vorgenommenen Änderungen beschrieben sowie kurz begründet. Nachfolgend werden die Änderungen des Zonenplanes thematisch zusammengefasst vorgestellt.

5.1 Verdichtungsgebiete

Die Verdichtungsgebiete konzentrieren sich räumlich auf verschiedene Stadtgebiete. Im Zentrum wird eine verdichtete Bauweise mit starker Nutzungsdurchmischung angestrebt. Mit der Vergrößerung der Zentrumszone, der Aufzonung einiger WG3- in WG4-Zonen sowie der Umzonung eines Teilbereichs der Kernzone Alt-Kloten in eine WG4-Zone wird diesem Ziel Rechnung getragen. Durch die Auf- und Umzonung einiger Gebiete südlich des Bahnhofs Kloten (WG5-Zone) soll auch dort das Potenzial für verdichtete Bauweise abseits der starken Fluglärmbelastung ausgeschöpft werden.

Das Gebiet entlang des Altbaches wird in Zukunft durch die Verlängerung der Glattalbahn enorm aufgewertet. Einerseits durch die verbesserte Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, andererseits mit den im Zuge dieses Bauvorhabens geplanten flankierenden Massnahmen wie Strassenraumaufwertungen und eine Teilrenaturierung des Altbaches. Durch die Auf- und Umzonung einiger Gebiete in WG4-Zonen wird auf diese zukünftige Entwicklung reagiert.

Der Fokus zur Verdichtung von Wohngebieten liegt auf den Gebieten Bramen, Chränzler/Ruebisbach und Buchhalden. Die Gebiete liegen alle ausserhalb des Immissionsgrenzwertes und grösstenteils ausserhalb des Planungsgrenzwertes. Das Gebiet Bramen soll kurz- bis mittelfristig verdichtet werden. Im Gebiet Buchhalden wird aufgrund der teilweise neueren Bausubstanz eine mittel- bis langfristige Verdichtung angestrebt.

Zu den „Verdichtungsgebieten“ zählen die Nummern gemäss Anhang G und Planbeilage: 2, 3, 4, 6, 7, 24, 25, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 74, 75, 76

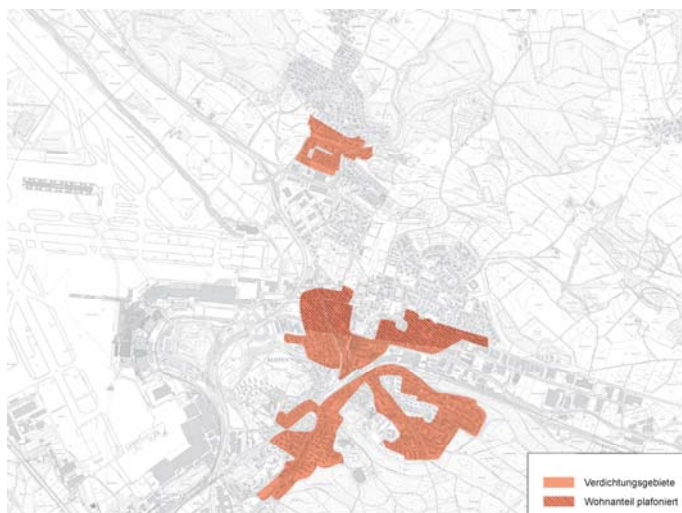


Abbildung 33: Verdichtungsgebiete (Zonen in den die Ausnützungsziffer erhöht wurde)

5.2 Stabile Gebiete

Stabile Gebiete betreffen Teile Klotens welche sich für eine Verdichtung nicht eignen, neueren Datums sind, topographische Probleme aufweisen, eine schlechte Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr aufweisen oder durch den Fluglärm zu stark belastet sind. Die „Umzonung“ dieser Gebiete erfolgt aufgrund neuer Zonentypologie oder Bezeichnungen und hat keine Ausnützungserhöhungen zur Folge.

Zu den „Stabilen Gebieten“ zählen die Nummern gemäss Anhang G und Planbeilage: 1, 8, 10, 29, 41, 42, 44, 46, 47, 62, 68, 72, 73, 80, 81

5.3 Einfamilienhausgebiete

Durch Zonenplanänderungen betroffene Einfamilienhausgebiete mit hoher Qualität sollen erhalten bleiben. Insbesondere, wenn sie hochwertige zusammenhängende Freiräume und/oder ein zu erhaltende Ensemblewirkung aufweisen.

Zu den „Einfamilienhausgebieten“ zählen die Nummern gemäss Anhang G und Planbeilage: 44, 46, 47, 71, 73

5.4 Wohnanteilsbeschränkung

Im Bereich des Immissionsgrenzwertes darf der Wohnanteil nicht erhöht werden. Dies betrifft in dieser Revision primär die Gebiete Zentrum, Kernzone und die Gebiete entlang der Dorf-/Bassersdorferstrasse. Diese gut erschlossenen Gebiete sollen wie unter Kapitel 5.1 beschrieben verdichtet werden. Um jedoch den Wohnanteil nicht zu erhöhen, muss dieser auf der gemäss der BZO 1995 festgelegten Ausnützung „eingefroren“ werden. Die zusätzliche Ausnützung erfolgt also nur über gewerbliche Nutzung. Der zonengemässe Mindestwohnanteil wurde jeweils herabgesetzt, weil aus lärmrechtlichen Gründen z.T. gar keine neue Wohnnutzung zulässig ist. Die Wohnanteilsberechnungen sind im Anhang D dargestellt. Die Werte sind im Zonenplan parzellenscharf festgelegt.

Gebiete mit Wohnanteilsbeschränkung sind die die Nummern gemäss Anhang G und Planbeilage: 23, 24, 25, 30, 31, 32, 33, 37, 39, 83

5.5 Kernzone Alt Kloten

Durch die Verkleinerung der Kernzone Alt-Kloten auf eine „gesunde“ erhaltenswerte Einheit mit intakter Ortsatmosphäre werden einige Gebiete aus der Kernzone entlassen. Diese Bereiche der alten Kernzone sind grösstenteils bereits durch Ersatzbauten bebaut oder durch die Nachbarschaft aus ihrem ursprünglichen Kontext herausgerissen worden.

Zu den umgezonten Gebieten gehören die Nummern gemäss Anhang G und Planbeilage: 25, 26, 27, 28, 30, 31, 83

5.6 Kernzone Egetswil

In Egetswil werden aufgrund von Planungsergebnissen (private Planungen für einen landwirtschaftlichen Lohnbetrieb und einen ehemaligen Hof) Teilflächen im Arrondierungsbereich in die Kernzone K2 eingezont. Zu den eingezonten Gebieten gehören die Nummern gemäss Anhang G und Planbeilage: 78, 79

5.7 Öffentliche Bauten und Anlagen

Teile der Autobahn sowie der Bahnhof Balsberg sind im bisherigen Zonenplan keiner Zone zugewiesen. Andere Teilstücke der Autobahn sowie der Bahnhof Kloten sind bereits in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen. Im Sinne einer Zuordnung, gemäss ihrer Funktion, werden diese Gebiete daher ebenfalls dieser Zone zugewiesen. Für die flughafennahen Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV.

Zu den umgezonten Gebieten gehören die Nummern gemäss Anhang G und Planbeilage: 17, 18, 19, 21, 22

5.8 Perimeter Einkauf

Der neu geschaffene Perimeter für Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche umfasst die Teile der Z4 und WG-Zonen südlich des Altbachs und des Bahnhof sowie der Flughafenkopf in der I_F. Die Definition der Geschäfte des täglichen Bedarfs richtet sich im Grundsatz nach den Nebenbetrieben gemäss Eisenbahngesetz EBG Art. 39 wie z.B. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien. Im Fokus des BZO Artikels stehen grundsätzlich die Lebensmittelgeschäfte.

5.9 Gestaltungsplanpflicht

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit dem Zonenplan festgelegt werden, dass auf Grund des öffentlichen Interesses für bestimmte Teilbereiche der Bauzone Gestaltungspläne aufgestellt werden müssen. Bisher galten solche Pflichten aus städtebaulichen Gründen für die Gebiete Wilder Mann Süd, Lirenäcker Ost (Square), Rätchengässli und aus Gründen des Lärmschutzes entlang der ursprünglichen K10-Trasse im Graswinkel, Haldenstrasse, Händlenstrasse und Ackerstrasse.

Neu ist vorgesehen für nachfolgende Teile der Bauzone eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen:

- Nr. 26 Gerbegasse / Kalchengasse: Städtebauliche Einordnung, Überbaubarkeit, Lärmschutz
- Nr. 34 Stadtpark: Detaillierte Festlegung öffentlicher und privater Bereiche resp. Nutzungen (Erholung/Freizeit, Gastronomie, Wegverbindungen, Wohnnutzung etc.)
- Nr. 72/73 Reutlenweg/Mittelholzerweg (Swissair-Siedlung): Festlegen der ortsbaulich zweckmässigen Erweiterungsmöglichkeiten und sichern der schützenswerten Elemente (Inventar schützenswerter Objekte, vormals Quartiererhaltungszone)
- Nr. 23/86 Flughafenstrasse / Obstgarten: Städtebaulicher Auftakt resp. Übergang Stadt- zu Flughafengebiet, kantonales Zentrumsgebiet stärken (Verdichtung, Gestaltung), mittelfristig Modernisierungsbedarf nördlich Flughafenstrasse

5.10 Weitere Änderungen

Im Bereich der aufgehobenen Baulinien der ehemaligen K10-Trasseeführung im Stighag und Lindengarten wurden verschiedene kleinere Arrondierungen von Zonengrenzen vorgenommen.

Die kantonale Freihaltezone am Butzenbüel wurde abgestimmt auf den kantonalen Richtplan und auf die Ergebnisse der kantonalen Testplanung und neu der Erholungszone zugewiesen. Weiter wird auf diverse Bezeichnungen wie Rastplätze und dergleichen in der Freihaltezone verzichtet. Es existieren hierzu keine Bauvorschriften.

Die Ausdehnung des Waldes "Oberhau" wurde gemäss dem Waldabstandslinienplan Oberhau angepasst. Das wegfallende Gebiet (Flughofstrasse/Glattalbahnhaltestelle Balsberg) wird der angrenzenden Industriezone Rietgässli zugeteilt.

6 Auswirkungen der Revision

6.1 Siedlungsentwicklung und Umwelt

Mit der BZO-Revision werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung und Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur geschaffen. Die Erhöhung der zulässigen Ausnützung wird dazu führen, dass Grundeigentümer bei anstehenden Investitionen in ihre Liegenschaften vermehrt Anbauten, Aufstockungen und Ersatzbauten prüfen werden. Der heute eher seltene Abbruch und Ersatz von bestehenden Gebäuden wird künftig zunehmen.

Das Potenzial der heutigen Baulücken und Nutzungsreserven wird durch die Aufzonungen besser ausgeschöpft und die Infrastruktur stärker ausgelastet. Die Aufzonungen sind auf die Fluglärmbelastung abgestimmt. Die Erschliessungsnachweise im Anhang A und die Wohnanteilsbeschränkung im Zonenplan zeigen die Übereinstimmung mit dem Umweltrecht des Bundes.

Gesamthaft werden die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten von Kloten geschont sowie die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt.

6.2 Bauzonenkapazität

Im Vergleich zum Bauen auf der „grünen Wiese“ sind mit der angestrebten Innenentwicklung einige Besonderheiten und Hindernisse verbunden. Hindernisse wie Verfügbarkeit, Grenzbereinigungen etc. reduzieren die tatsächlich nutzbaren Reserven. Für An- und Ersatzbauten müssen die Eigentümer neben dem nötigen Interesse auch über entsprechende finanzielle Ressourcen verfügen. Die Nutzflächenpotenziale wurden auf die kantonale Praxis wie folgt bewertet: Potenziale von Baulücken mit 80% Wahrscheinlichkeit, Potenziale auf überbauten Grundstücken mit 20%. Dies ergibt ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von rund 3'500 Personen, womit sich die Einwohnerzahl von 18'000 auf 21'500 erhöhen würde.

Ob die baurechtlichen Möglichkeiten jedoch tatsächlich genutzt werden, hängt letztlich von den Eigenheiten jedes einzelnen Grundstückes, dessen Überbauung sowie von den Absichten der Eigentümer ab. Die einzelnen Gebäude müssen sich für eine Aufstockung eignen oder aufgrund ihres Zustandes einen Abriss und Neubau rechtfertigen. Ein gewisser Anteil von Grundstücken ist zu klein, um die erhöhte Ausnützung konsumieren zu können. In einigen Fällen wird die Zusammenlegung an Grundstücken für eine Neuüberbauung mit voller Ausnützung notwendig sein.

Aufgrund mangelnder Baulandreserven und zunehmender Fluglärmbelastung soll mit der Nutzungserhöhung primär das entstandene Risiko einer Bevölkerungsabnahme vermieden werden. In Anbetracht des bisherigen Baulandverbrauches, der damit verbundenen Bevölkerungsentwicklung und den oben geschilderten „Hürden“ für die angestrebte Innenentwicklung wird davon ausgegangen, dass mit den neuen Nutzungsreserven eine Stabilisierung des Ist-Zustandes und allenfalls eine moderate Bevölkerungszunahme erreicht werden kann.

6.3 Ortsbildentwicklung

Um die Ziele der BZO-Revision zu erreichen, genügt es nicht, „nur“ die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Stadt Kloten muss die Akzeptanz der Ziele und Massnahmen in der Bevölkerung fördern und deren Umsetzung weiterhin aktiv begleiten.

Inwieweit sich die Bautätigkeit und die quantitative Verdichtung auf die Ortsbildentwicklung auswirken werden, hängt entscheidend von der Baubewilligungspraxis der Baubehörde ab. Mit der revidierten BZO erhalten nicht nur die Bauherren und Projektverfasser grösseren Spielraum, um Ideen und Vorstellungen zu entwickeln. Die liberalisierten und qualitativ formulierten Bauvorschriften erhöhen auch den Ermessensspielraum der Baubehörde. Damit sich das Ortsbild in den Kernzonen und im Stadtzentrum im positiven Sinne weiterentwickelt und Arealüberbauungen einen Beitrag zur guten Ortsbildentwicklung leisten, müssen im Baubewilligungsverfahren die projektspezifischen Qualitäten erörtert und begründet werden. Dies erfordert Kompetenz und Dialogbereitschaft aller Beteiligten. Einerseits beinhaltet eine professionelle Projektabwicklung ohnehin eine frühzeitige Kontaktaufnahme seitens der Bauherrschaft. Andererseits ist die Baubehörde ihrerseits gefordert, umgehend und präzise zu Qualität und Einordnung von Projekten Stellung zu nehmen und falls nötig Verbesserungen durchzusetzen.

Für die obengenannten Ziele sind zunächst Grundeigentümer, Investoren und Gewerbetreibende zu mobilisieren. Die mit der BZO-Revision entstehenden Möglichkeiten müssen lokal und regional kommuniziert werden. Neben den lokal ansässigen Grundeigentümern sollen im Rahmen der kommunalen Standortpolitik und Wirtschaftsförderung auch regionale und überregionale Investoren auf Kloten aufmerksam gemacht werden. Mit der Umsetzung von Initialprojekten sollte versucht werden, die Eigendynamik des angestrebten Aufwertungs- und Verdichtungsprozesses anzustossen. Beispielhafte Projekte haben in der jüngeren Vergangenheit bereits positive Zeichen für neue Projektentwicklungen setzen können und stellen eine erste Bereicherung des Angebotes für die Nutzer dar.

6.4 Infrastruktur

Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass die bereits vorhandene technische Infrastruktur und Angebote im gesellschaftlichen Bereich in Kloten durch die Verdichtung besser genutzt werden. Mit unmittelbaren Überlastungen ist nicht zu rechnen. Kurzfristig entsteht kein Bedarf für Erschliessungsmassnahmen oder Angebotsausweitungen. Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz die nicht bereits berücksichtigt sind (z.B. allgemeine Verkehrszunahme), sind vorderhand nicht zu erwarten. In den Baubewilligungsverfahren ist fallweise zu prüfen, ob die Staatsstrassen eine Mehrbelastung erfahren und wie die Verkehrsabwicklung erfolgen soll. Für die Erschliessung ab Staatsstrassen gelten die Bestimmungen des § 240 PBG.

Mit der zunehmenden Verdichtung des Siedlungsgebietes ist mittel- und langfristig der schrittweise Ausbau der Infrastruktur zu prüfen (Stadtpark, Freizeitanlagen etc.). Die Stadt Kloten verfügt bereits über grosse Landreserven und optimiert laufend ihren Liegenschaftenbestand. Bei einigen sozialen und kulturellen Einrichtungen sollte geprüft werden, ob eine Standortverlagerung in das Zentrum Klotens sowohl für deren Nutzerkreis als auch für die beabsichtigte Stärkung des Zentrums sinnvoll wäre.

6.5 Resumée

Angesichts der abnehmenden Baulandreserven, der zunehmenden Fluglärmproblematik und der mangelnden Zentrumsqualitäten erkennt die Stadt Kloten den dringenden Handlungsbedarf. Mit der Revisionsvorlage werden Rahmenbedingungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Die Bauordnung reagiert mit moderaten Aufzonungen und der Beschränkung des Wohnanteils auf die künftige Fluglärmbelastung. Das Siedlungsgebiet wird nicht ausgedehnt, somit werden Landschaft wie öffentlicher Finanzhaushalt gleichermassen geschont. Für die Entfaltung von Wirtschaft und Kultur werden gute Rahmenbedingungen geschaffen. Die mit der neuen Bau- und Zonenordnung verbundenen Chancen will Kloten für die Entwicklung einer wohnlichen und lebenswerten Stadt nutzen.

Anhang

- A Erschliessungsnachweise
- B Entwicklung Wohnungsbestand
- C Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 26.10.83 (wird aufgehoben)
- D Berechnung maximal zulässiger Wohnanteil
- E Bauzonenkapazität
- F Gewässer
- G Tabelle mit Zonenplanänderungen
- H Nicht berücksichtigte Einwendungen
- I Kantonale Vorprüfung

Anhang A

Erschliessungsnachweise

Für Aufzonungen in Gebieten mit Überschreitung der Planungswerte ist der Nachweis zu erbringen, dass für die neue Bauzonenkapazität keine wesentlichen Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind (Art. 30 LSV).

Strassen

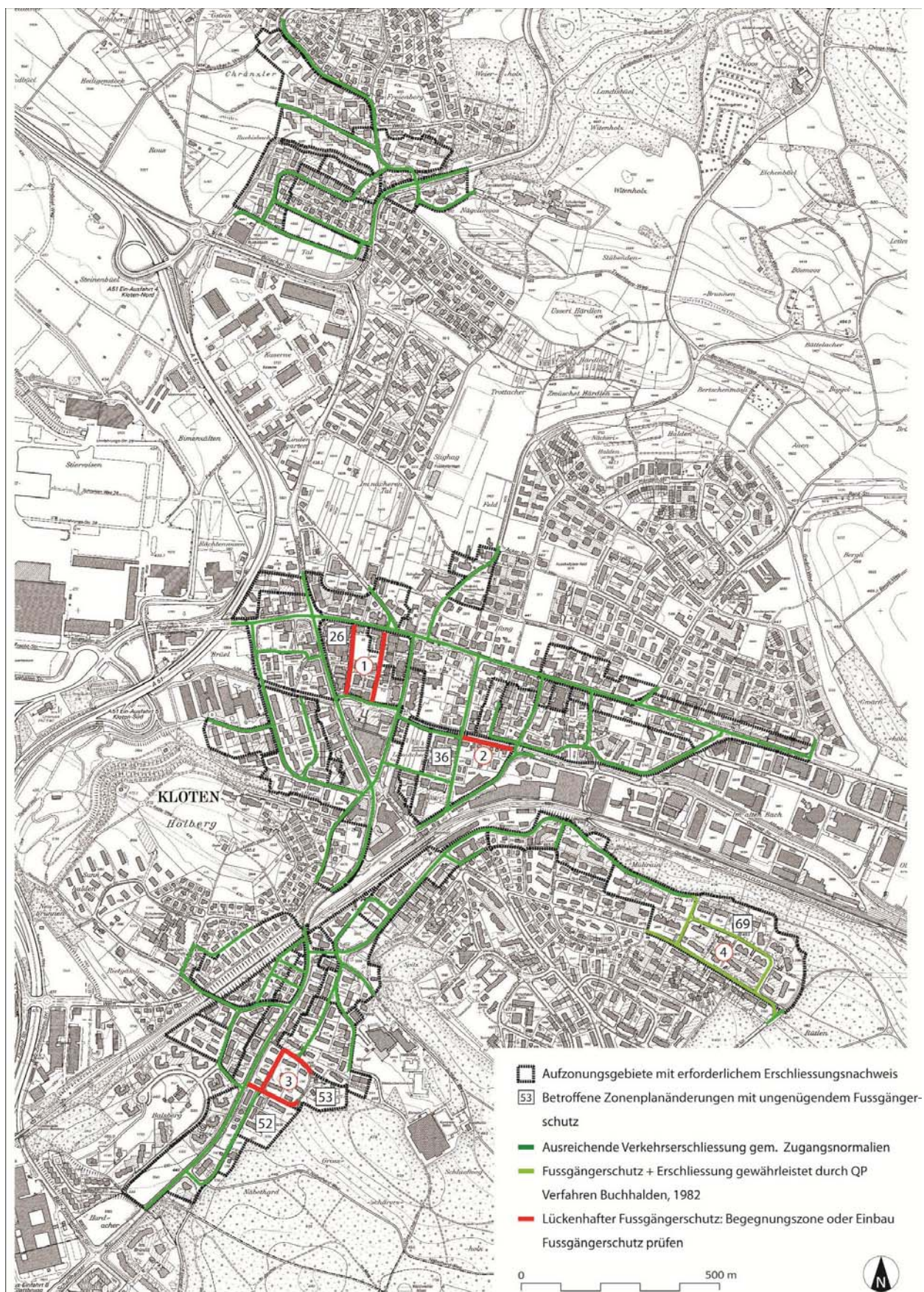
Massgebend für den Nachweis einer ausreichenden Erschliessung sind die kantonalen Zugangsnormen (Normalien über die Anforderungen an Zugänge). Sie legen die erforderlichen Strassenbreiten, sowie die Notwendigkeit eines Trottoirs fest. Im nachfolgenden Übersichtsplan werden die betroffenen Strassenzüge in den Aufzonungsgebieten mit Fluglärmbelastung dargestellt. Strassenzüge mit ungenügendem Ausbau sind rot gekennzeichnet. Die untenstehende Tabelle zeigt den Handlungsbedarf auf:

Folgende Strassen entsprechen nicht vollumfänglich den Anforderungen der Zugangsnormen:

	Strassen (Nummer betroffene Zonenplanänderung)	Problem	Massnahme
1	Gerbegasse / Kalchengasse (26)	Trottoir fehlend, Fahrbahn bei Einbau teilw. zu schmal	Begegnungszone
2	Geerenstrasse (36)	Trottoir fehlend, Fahrbahn bei Einbau teilw. zu schmal	Einbau Trottoir, Einbahnsystem
3	Bramenring (52, 53)	Trottoir fehlend, Fahrbahn bei Einbau teilw. zu schmal	Begegnungszone
4	Gebiet Buchhalden (69)	Fehlende Trottoirs	Keine, QP Gebiet (QP Buchhalden, 1982) mit vorbildlichen Massnahmen zu Geschwindigkeitsreduktion MIV

Tabelle 3: Strassenzüge mit Handlungsbedarf

Sämtliche weiteren Gebiete mit einer Zonenplanänderung sind ausreichend erschlossen. Die Tabelle zeigt auf, dass keine wesentlichen Erschliessungsmassnahmen nötig sind. Der Fussgängerschutz kann mit verkehrsorganisatorischen Massnahmen gewährleistet werden. Bauliche Anpassungen gehen nicht über übliche Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen aus.



Übersichtsplan

Abwasser

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) wurde auf die angestrebten Zonenplanänderungen der BZO-Revisionsvorlage 2007 abgestützt. Das heisst, er entspricht weitgehend den in dieser Fassung festgelegten Zonenzwecke, -abgrenzungen und Zonenkapazitäten. Der GEP wurde unabhängig von dem im Jahr 2010 laufenden Rekursverfahren festgesetzt und genehmigt.

Der Bericht zum GEP hält fest, dass der Entscheid über die damals strittigen Umzonungen und Ausnützungsbestimmungen - egal ob diese vom Rekursgericht bestätigt oder aufgehoben werden - keine relevanten Auswirkungen auf das GEP haben. Die Aufzonungen haben fast nur Einfluss auf den Schmutzwasseranfall. Dieser ist für die Dimensionierung des Leitungsnetzes von untergeordneter Bedeutung. Mit der *Verwendung* des neuen Zonenplans ist man auf der "sicheren Seite", sollte das Verwaltungsgericht alle Aufzonungen und Ausnützungsbestimmungen bestätigen“ (vgl. Bericht GEP, 2010, Seite 12)

Wasser

Der Generelle Wasserversorgungsplan wird zurzeit überarbeitet. Die aktuellen Berechnungen zeigen, dass der Wasserhaushalt und die Infrastruktur für 22'000 Einwohner ausreichen. Dies entspricht einem Planungshorizont bis 2030 und ist somit auf die BZO-Änderungen abgestimmt.

Kommunale Erschliessungsplanung

Im kommunalen Richtplan der Stadt Kloten sind keine neu zu erstellenden Groberschliessungen ausgewiesen. Dies betrifft sowohl den Verkehrsplan, als auch den Versorgungsplan.

Die Stadt Kloten verfügt über keinen kommunalen Erschliessungsplan, da seit dem Inkrafttreten der Bestimmung kein Ausbau der Erschliessung nötig war.

Anhang B

Entwicklung Wohnungsbestand

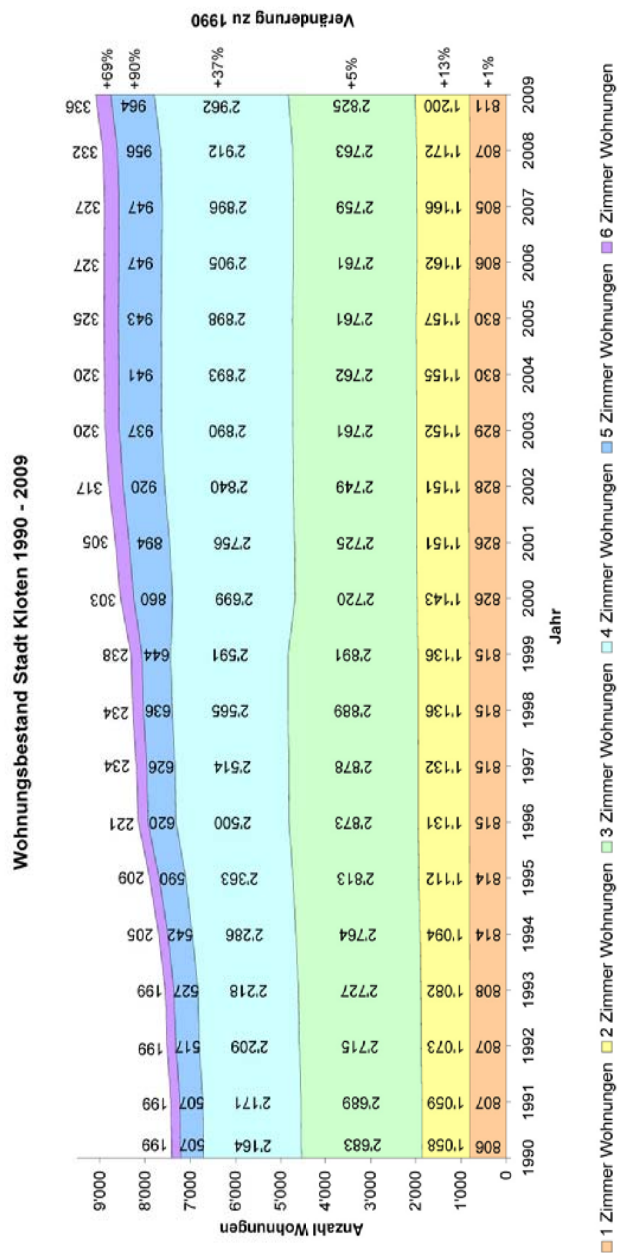


Abbildung 34: Wohnungsbestand

Anhang C

Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen
vom 26.10.83 (wird aufgehoben)

Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 20. Juni 1995 (Auszug)

Bauzonen

Zone	ES	Abweichungen
Kernzone K2	III	
Zentrumszone Z4 110	III	
Landhauszone L2 30	II	Die Gebäude der L2-Zone entlang der Lufingerstrasse (nördlich der Birkenstrasse und des Chaserenweges) werden der ES III zugeordnet (höhereingestuft infolge Lärmvorbelastung, Art. 43 Abs. 2 LSV)
Einfamilienhauszone E2 35 E2 40	II	Die Gebäude der E2-Zone entlang der Lufingerstrasse (nördlich der Birkenstrasse und des Chaserenweges), sowie die entlang der Schaffhauserstrasse (zwischen der Neubrunnenstrasse und der Eisenbahn) werden der ES III zugeordnet (höhereingestuft infolge Lärmvorbelastung, Art. 43 Abs. 2 LSV)
Wohnzonen W2 40 W2 50 W3 50 W3 60	II	Die W3-Zone im Zentrum (zwischen Dorfstrasse und Altbach) wird der ES III zugeordnet, da mässig störendes Gewerbe zulässig ist.

Zone	ES	Abweichungen
Wohnzone mit WG2 40 Gewerbebeerleichtung WG2 50 WG3 50 WG3 60 WG4 70	III	In folgenden Gestaltungsplänen wurden spez. Festlegungen bezüglich den ES vorgesehen: - GP Gwärfihölzli: ES II / ES III - GP Halden: ES II - GP Rätchengässli Ost: ES II / ES III
Gewerbezone G	III	
Industriezone I	IV	
Zone für öffentliche Bauten Oe		Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Anhang 1.

Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 20. Juni 1995 (Auszug)

Weitere Zonen

Zone	ES	Abweichungen
Freihaltezone F		Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Anhang 2.
Erholungszone E		Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Anhang 3.
Landwirtschaftszone L	III	
Reservezone R		In der Reservezone beim Lindengarten werden die drei Parzellen Kat.-Nr. 1498, 3400 und 4215 (bestehende Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung) der ES III zugeordnet. Den R-Zonen selber werden keine ES zugeordnet.
Flughafenareal	IV	Die Bauten im Gebiet Rietgässli, beidseits der Werftstrasse, werden für Dienstleistung und Schulung genutzt (mässig störender Betrieb). Dieser Teil wird daher der ES III zugeordnet.

Differenzierte Zuordnung in der Erholungszone

Gebiet	Zone	Zählkreis Nr.	Nutzung	ES	Begründung
Chloos	ED	17,08	Familiengartenareal	III	einfaches Lärmschutzbedürfnis
Bösmoos	ED	17,09	Familiengartenareal	III	einfaches Lärmschutzbedürfnis
Bertschenmösli	ED	18,01	Familiengartenareal	III	einfaches Lärmschutzbedürfnis
Spitz	ED	7,10 7,11	Familiengartenareal	III	einfaches Lärmschutzbedürfnis
Holberg	ED	4,22	Familiengartenareal	III	einfaches Lärmschutzbedürfnis
Gsteigässli	ED	15,15	Familiengartenareal	III	einfaches Lärmschutzbedürfnis
Trottacher	EC	14,09	Sportanlagen	III	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, ev. lärmempfindlichen Räume
Feld	EC	13,14	Fussballplatz	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Dorfnest	EC	10,08	Sportanlagen	III	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, ev. lärmempfindlichen Räume

Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 20. Juni 1995 (Auszug)

Differenzierte Zuordnung in der Freihaltezone

Gebiet	Zone	Zähl- kreis Nr.	Nutzung	ES	Begründung
Reservoir Rietwis	F	16,02	Rast- / Spielplatz	III	einfaches Lärmschutzbedürfnis
Ruebisbach	F	15,12 15,13 15,14	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Allmend	FA	3,05	militärisches Übungsge- lände, Turnhalle, Ställe	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Im goldigen Tor	F (Kt.)	3,06	Naturschutzgebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Lindengarten (Kat.-Nr. 4213)	F	3,04	Wohnhaus	III	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, jedoch lärmempfindlichen Räume, Umgebung ebenfalls ES III
Nächeri Härdlen	F	13,13	Aussichtspunkt	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Biggelgrueb	FB	18,02	Aussichtspunkt, Rastplatz	III	einfaches Lärmschutzbedürfnis
Reservoir Schlatt	F	18,03	Reservoir, Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Altbach	F	9,16 10,07	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Hamelirain	F	8,11	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Kirchholz	F	7,08 7,09	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Holberg	F	4,19	Aussichtspunkt	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Ölberg	F	4,20	militärisches Fahrschul- gelände	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Butzenbüel	F (Kt.)	1,03	Erholungsgebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Butzenbüelstrasse	F	2,06 2,07	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Oberhau	F	2,05	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Balsbergkuppe	F	5,10	Aussichtspunkt	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Schaffhauserstrasse	F	4,21	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Waldegg	F	6,07	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Näbethard	F	6,08	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Stighagweg	F	14,08 14,10	Trenngebiet	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Rebweg	F	17,07	Aussichtspunkt	--	kein spez. Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume

Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 20. Juni 1995 (Auszug)

Differenzierte Zuordnung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonenteil / Gebiet	Zone	Zähl- kreis Nr.	Nutzung	ES	Begründung
Schulanlagen: - Hinterwiden - Spitz - Feld - Nägelimoos	Oe	4,16 7,07 14,06 17,05	Schule, Kindergarten, Kurse	II	lärmempfindliche Nutzung
Kinderhort Looren	Oe	4,15	Kinderhort	II	lärmempfindliche Nutzung
Zentrum Schluefweg	Oe	6,05 6,06	Konzerte, Theater, div. Anlässe, Frei- + Hallen- bad, Eishalle + -bahn	III	aktive, mit Lärm verbundene Nutzung, induzierter Verkehr
Bahnhof Kloten	Oe	8,10	Bahnhof	III	mässig störender Betrieb
Parkplatz Römerweg	Oe	8,13	Parkplatz, Chilbiplatz	III	aktive, mit Lärm verbundene Nutzung, induzierter Verkehr
Zivilschutzzentrum Dorfnest	Oe	10,05 10,06	Ausbildungskurse	III	mässig störende Nutzung, induzierter Verkehr
Katholische Kirche	Oe	7,06	Gottesdienste, Anlässe	II	lärmempfindliche Nutzung
Stadthaus	Oe	9,14	Verwaltung	III	umfeldbedingte Zuordnung: einzelnes Gebäude umgeben von Zonen mit ES III
Werkgebäude	Oe	4,17	Werkhof, Garage	III	mässig störender Betrieb
Unterwerk	Oe	4,18	--	III	--
Friedhof Chloos	Oe	17,06	ausgeprägter Ruhebedarf	II	erhöhtes Lärmschutzbedürfnis
Pumpwerk Thal	Oe	14,07	--	III	--
Feuerwehr, Polizeiposten	Oe	9,15	Büro, Garage	III	mässig störender Betrieb
Kasernenareal	Oe	3,03	militärische Nutzung	III	mässig störender Betrieb
Graswinkel	Oe	12,08	Behindertenwohnheim, prov. Kindergarten	II	lärmempfindliche Nutzung
Ruebisbach	Oe	15,11	Bushaltestelle, Abfall- sammelstelle	III	aktive, mit Lärm verbundene Nutzung, induzierter Verkehr
Schiessanlage Bedensee	Oe	11,01 11,02	Schiessanlage	IV	stark störende Anlage

Anhang D

Berechnung maximal zulässiger Wohnanteil im IGW-Bereich

Berechnung maximale Wohnanteile im IGW Bereich

			Rechtskräftige BZO 1995						BZO Revisionsvorlage						Max. Wohnanteil		
Nr	Gebiet	massgebende Grundstücksfl. [m²]	Zone	AZ	Geschossflächen				Zone	AZ	Geschossflächen				Einzelne Teilgebiete [%]	je Zone [%]	IGW-Bereich [%]
					Regelbau ¹⁾ [m2]	Areal.-B. ²⁾ 10% [m2]	Fam.-B. ³⁾ 10% [m2]	Total [m²]			Regelbau ¹⁾ [m2]	Areal.-B. ²⁾ 10% [m2]	Fam.-B. ³⁾ 10% [m2]	Total [m²]			
1		6'055	W3 60	0.6	3'633	363	363	4'360	W4	1.0	6'055	606	606	7'266	60%	60%	
2		2'228	WG4 70	0.7	1'560	156	156	1'872	WG4	1.0	2'228	223	223	2'674	70%	73%	
3		14'847	WG4 70	0.7	10'393	1'039	1'039	12'471	WG4	1.0	14'847	1'485	1'485	17'816	70%		
4		8'637	WG4 70	0.7	6'046	605	605	7'255	WG4	1.0	8'637	864	864	10'364	70%		
5		5'942	WG4 70	0.7	4'159	416	416	4'991	WG4	1.0	5'942	594	594	7'130	70%		
6		17'883	K2	-				16'564	WG4	1.0	17'883	1'788	1'788	21'460	77%		
7		9'219	Z4	1.1	10'141	1'014	0	11'155	Z4	1.2	11'063	1'106	0	12'169	92%	79%	64%
8		15'817	K2	-				13'787	Z4	1.2	18'980	1'898	0	20'878	66%		
9		6'696	Z4	1.1	7'366	737	0	8'102	Z4	1.2	8'035	804	0	8'839	92%		
10		3'101	K2	-				3'246	WG4	1.0	3'101	310	310	3'721	87%	54%	
11		14'731	W3 50	0.5	7'366	737	737	8'839	WG4	1.0	14'731	1'473	1'473	17'677	50%		
12		12'941	K2	-				10'158	WG4	1.0	12'941	1'294	1'294	15'529	65%		
13		34'216	W3 50	0.5	17'108	1'711	1'711	20'530	WG4	1.0	34'216	3'422	3'422	41'059	50%		
14		23'941	WG3 50	0.5	11'971	1'197	1'197	14'365	WG4	1.0	23'941	2'394	2'394	28'729	50%		
Durchschnitt								137'694						215'313	64%		

Berechnung Geschossflächen Umzonung K2

Gebiet	Maximale [m ²]	VG	DG	Nutzfläche [m ²]
Abkürzungen:	gf	vgi	dgi	gnf
Formeln:				(gf*0.88)*vgi* (gf*0.88*0.7)*dgi
6	5'536	2	2	16'564
8	4'608	2	2	13'787
10	1'085	2	2	3'246
12	3'395	2	2	10'158
Total	14'624	2	2	43'755

¹⁾ Die Werte entsprechen der im Kernzonenplan Alt-Kloten mit Mantellinien gekennzeichneten maximal möglichen Gebäudegrundfläche.

Berechnung maximale Wohnanteile im IGW Bereich

Gebiete



massstabslos, genordet

Anhang E

Bauzonenkapazität

Bauzonengrösse und Einwohnerkapazität

Zonenbezeichnung		Ausnützungs-ziffer [%]	Fassungsvermögen Gesamt							Bestand Einwohner ⁵⁾ [E]	Unüberbaute Grundstücke			Überbaute		Einwohnerpotenzial		
			Zonenfläche (Baugrund-stücke und Strassen) ¹⁾ [ha]	Abzug von Verkehrs- /Wasserflächen ¹⁾ [ha]	Nach Abzug von Verkehrs- /Wasserflächen [ha]	Max. AZ Wohnen ²⁾ [%]	Dachgeschoss Faktor	Max. mögliche BGF Wohnen ⁴⁾ [ha]	BGF Wohnen / Einwohner [m ²]		Einwohner ³⁾ [E]	unüberbaute Fläche ¹⁾ [ha]	Einwohner [E]	Ausbaugrad Potenzial 80% [%]	Potenzial durch Nachverdichtung von 100% [E]	Potenzial bei Realisierung von 20% [E]	Zusätzliche Einwohner (gerundet) [E]	Total Einwohner (gerundet) [E]
Total Stadt Kloten			1'925							30'350	18'531		1'222	978	10'597	2'202	3'180	21'710
Anteil Bauzonen			440.5							30'205	18'386	10	1'222	978	10'597	2'202	3'180	21'570
K2	Kernzone, zweigeschossig		16.4	2.1	14.3			7.9	50	1'580	538	0.6	94	75	948	190	260	800
L2	Landhauszone, zweigeschossig	33%	37.1	4.8	32.3	33%	1.3	13.9	50	2'771	1'187	0.1	15	12	1'570	314	330	1'520
W2a	Wohnzone, zweigeschossig	40%	45.0	5.3	39.7	40%	1.3	20.6	50	4'129	3'131	3.0	312	250	686	137	390	3'520
W2b	Wohnzone, zweigeschossig	50%	12.5	1.1	11.4	50%	1.3	7.4	50	1'482	846	0.0	0	0	636	127	130	980
W2c	Wohnzone, zweigeschossig	50%	2.3	0.1	2.2	50%	1.3	1.4	51	280	249	0.0	0	0	31	6	10	260
W3	Wohnzone, dreigeschossig	65%	4.6	0.7	3.9	65%	1.2	3.0	50	608	216	1.3	203	162	190	38	200	420
W4	Wohnzone, viergeschossig	100%	44.6	6.1	38.5	100%	1.1	42.4	50	8'470	4'694	0.1	20	16	3'756	751	770	5'460
W5	Wohnzone, fünfgeschossig	120%	3.4	0.5	2.9	120%	1.1	3.8	50	766	556	0.0	0	0	210	42	40	600
WG2a	Wohn- und Gewerbezone, zweigeschossig	40%	14.2	2.0	12.2	40%	1.3	6.4	50	1'273	1'656	0.3	31	25	0	0	20	1'680
WG2b	Wohn- und Gewerbezone, zweigeschossig	50%	12.0	0.9	11.1	50%	1.3	7.2	50	1'448	1'164	0.0	0	0	284	57	60	1'220
WG3	Wohn- und Gewerbezone, dreigeschossig	65%	2.7	0.2	2.5	65%	1.2	1.9	50	387	236	0.9	108	86	43	9	90	330
WG4	Wohn- und Gewerbezone, viergeschossig	100%	31.6	6.8	24.8	80%	1.1	21.9	50	4'371	2'581	2.2	242	194	1'548	310	500	3'080
WG5	Wohn- und Gewerbezone, fünfgeschossig	120%	6.0	1.3	4.7	100%	1.1	5.2	50	1'034	290	1.3	172	137	573	115	250	540
Z4	Zentrumszone, viergeschossig	120%	8.1	1.4	6.7	85%	1.1	6.3	50	1'253	690	0.2	26	21	537	107	130	820
G	Gewerbezone		16.5	2.5	14.0					41	41							
I	Industriezone		38.2	3.1	35.1					33	33							
IF	Industriezone Flughafen		134.3	18.6	115.7					13	13							
IR	Industriezone Rietgässli		10.9	3.6	7.3					0	0							
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		65.4	9.9	55.5					265	265							
Übrige Zonenflächen und Areale			1419.5							145	145							
F	Freihaltezone		89.9							4	4							
E	Erholungszone		5.3							0	0							
Eabc	Erholungszone Sport, Familiengärten, Stadtpark		24.3							4	4							
L	Landwirtschaftszone ³⁾		531.0							137	137							
-	Waldareal		463.0							0	0							
-	Flughafenareal		306.0							0	0							
Total Stadt Kloten			1'925							30'350	18'531		1'222	978		2'202	3'180	21'710

Bemerkungen

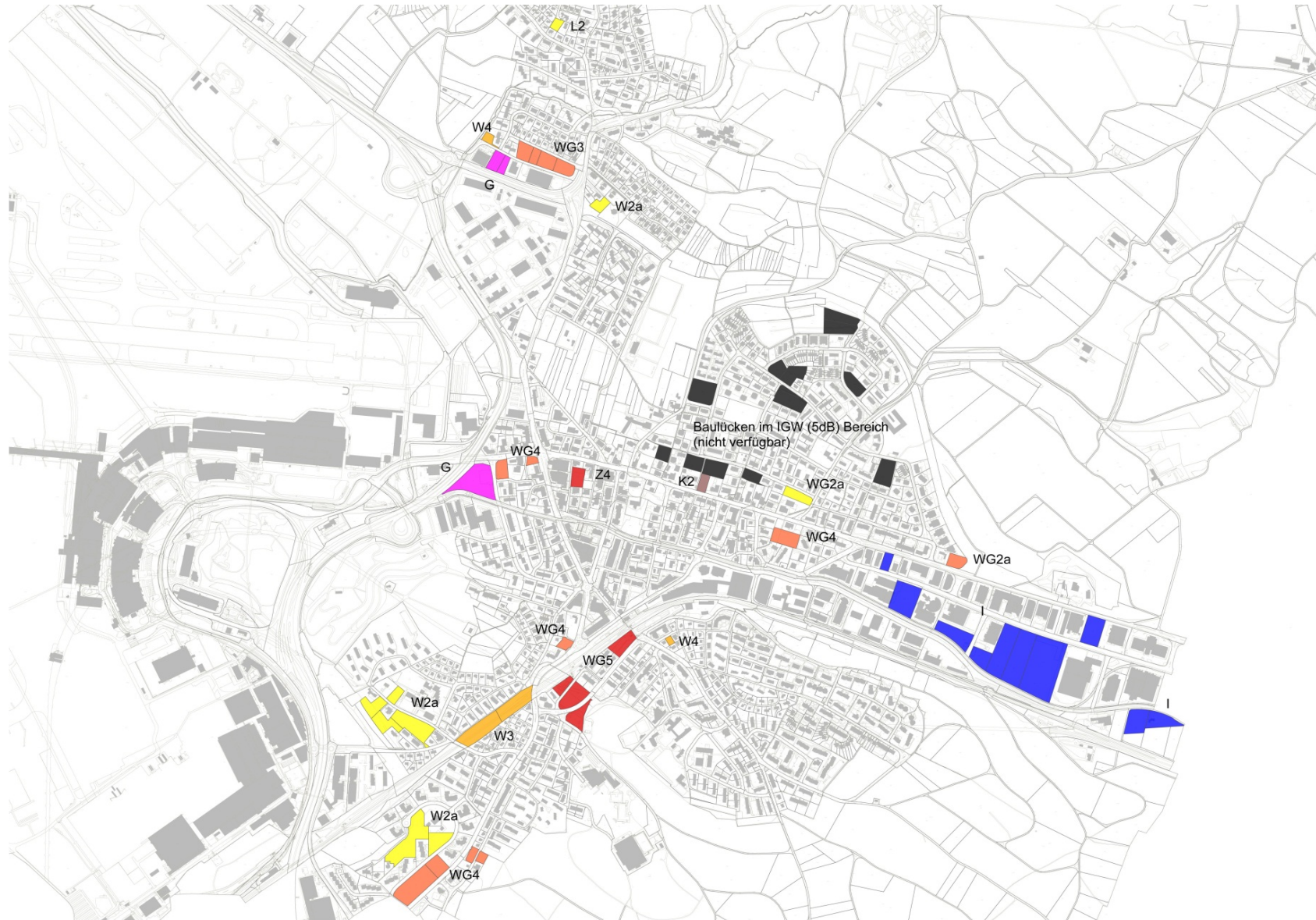
- 1) Flächen digital ermittelt aus Zonenplan, GIS-basiert
- 2) Abschätzung der Ausnützungsziffer 'Wohnen' aufgrund Angaben aus Zonenplan
- 3) Die Einwohner in den Gewerbezon, Industriezon, Landwirtschaftszon und Zonen für öffentliche Bauten beruhen auf Schätzungen mit Berücksichtigung des Berichtes 'Kapazitätsberechnung' aus dem Jahre 1985
- 4) Wohnflächenpotenzial Kernzon gemäss separater Tabelle, Flächen digital ermittelt aus Kernzonplanen, ohne öffentliche Gebäude
- 5) Einwohnerzahlen pro Zone, GIS-basiert

Wohnflächenpotenzial in den Kernzonen

Ortsteil	Wohnflächenpotenzial			
	Maximale Gebäude- grundfläche ¹⁾ [m ²]	VG	DG	Nutzfläche Wohnen [m ²]
Abkürzungen:	gf	vgi	dgi	gnf
Formeln:				$(gf \cdot 0.88) \cdot vgi + (gf \cdot 0.88 \cdot 0.7) \cdot dgi$
1 Alt Kloten	11'908	2	2	35'629
2 Gerlisberg	6'062	2	2	18'138
3 Egetswil	8'474	2	2	25'354
Total	26'444	2	2	79'120

¹⁾ Die Werte entsprechen den in den Kernzonenplänen mit Mantellinien gekennzeichneten maximal möglichen Gebäudegrundflächen ohne die öffentlichen Gebäude.

Übersicht Baulücken



Anhang F

Gewässer

Übersicht Gewässerräume

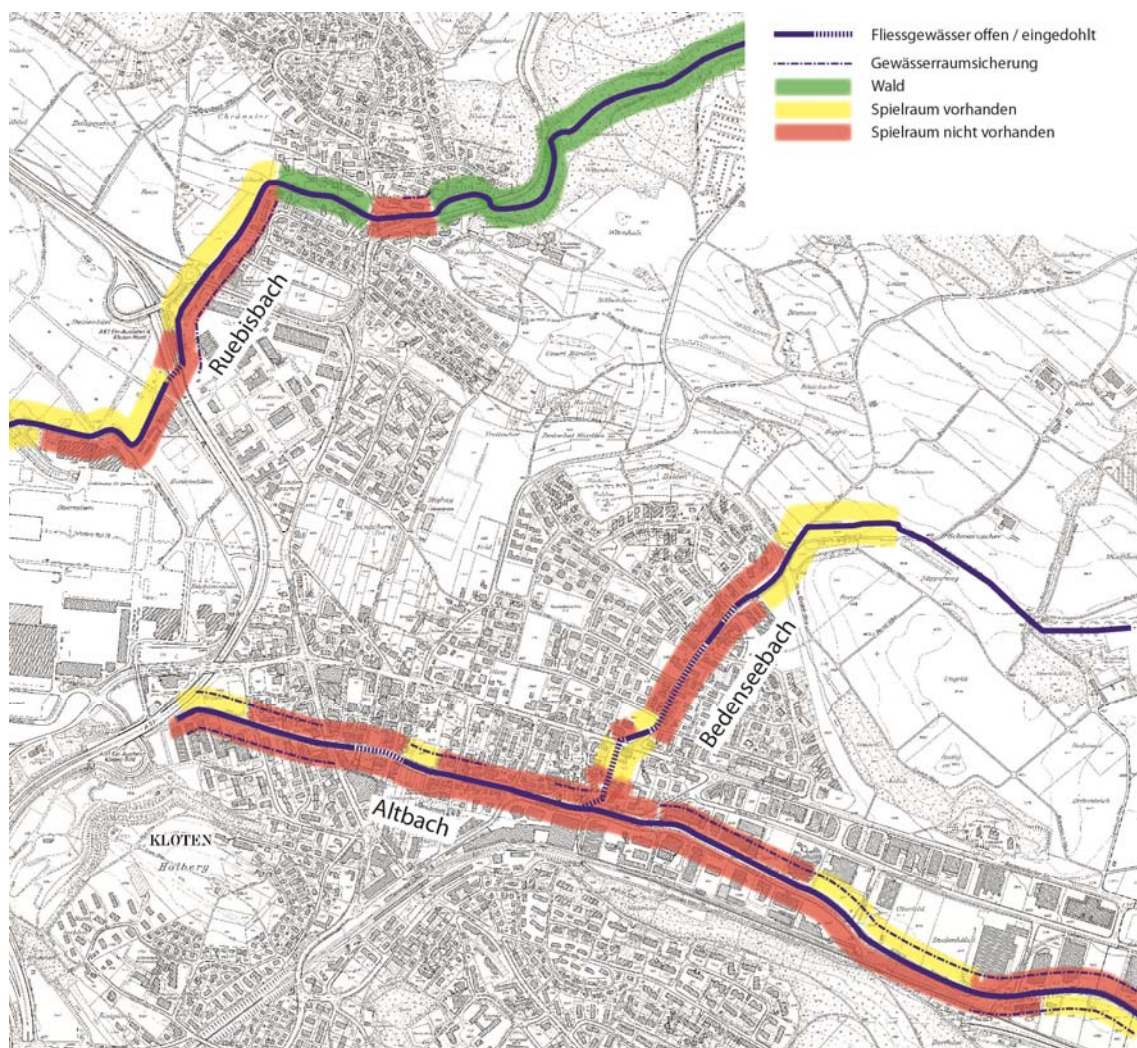


Abbildung 35: Gewässerräume im Siedlungsgebiet

Anhang G

Tabelle mit Zonenplanänderungen

(vgl. Plan mit den dargestellten und nummerierten Umzonungen)

Zonenplanänderungen

Gebiet	Zone bisher	Zone Neu	Begründung	Beschränkung Wohnanteil
1	Zweigeschossige Wohnzone L2 und landschaftlich sensibles Gebiet	Zweigeschossige Wohnzone L2 <u>ohne</u> landschaftlich sensibles Gebiet	Festlegungen zu landschaftlich sensiblem Gebiet unnötig, Erscheinung Untergeschosse im Landschaftsbild nicht wahrnehmbar	Nein
2	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung E2 44, Mehrfamilienhausgebiet mit grossem Nachverdichtungspotenzial und Erneuerungsbedarf, teilw. Anpassung an Bestand, gute ÖV-Erschliessung	Nein
3	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Fünfgeschossige Wohnzone W5 (AZ 120)	Aufhebung E2 44, Anpassung an Bestand, gute ÖV-Erschliessung	Nein
4	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 65)	Aufhebung E2 44, Mehrfamilienhausgebiet mit Nachverdichtungspotenzial und langfristigem Erneuerungsbedarf, gute ÖV-Erschliessung	Nein
5	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2b (AZ 50)	Aufhebung E2 44, Zuordnung W2 gemäss Bestand (zweigeschossige Doppel-EFH und kleine Mehrfamilienhäuser)	Nein
6	Zweigeschossige Wohnzone L2	Zweigeschossige Wohnzone W2b (AZ 50)	Aufhebung kleinteilige Zonenabgrenzung, Verschmelzung mit Umzonung Nr. 5, Erneuerungsbedarf	Nein
7	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 2 (AZ 50)	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 65)	Moderate Verdichtung anstreben	Nein
8	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2a (AZ 40)	Aufhebung E2 44, neue Zonenbezeichnung, mit Familienwohnungsbonus gleiche Dichte möglich	Nein
9	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe II	Standort Altersheim gemäss komm. Richtplan, Anpassung an Bestand	Nein
10	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2a (AZ 40)	Aufhebung E2 44, neue Zonenbezeichnung, mit Familienwohnungsbonus gleiche Dichte möglich	Nein
11	Kernzone K2	Landwirtschaftszone L	Auszonung, Abtausch mit Umzonung Nr. 12 aufgrund Optimierung Betriebsflächen	Nein
12	Landwirtschaftszone L	Gewerbezone G	Einzonung, Abtausch mit Umzonung Nr. 11 aufgrund Optimierung Betriebsflächen	Nein
13	Erholungszone Ec	Landwirtschaftszone L	Aufhebung Baulinie K10, Abtausch mit Umzonung Nr. 14, zweckmässigere Zonenabgrenzung	Nein
14	Landwirtschaftszone L	Erholungszone Ec	Aufhebung Baulinie K10, Abtausch mit Umzonung Nr. 13, zweckmässigere Zonenabgrenzung	Nein
15	-	-	Fehler in Nummerierung, Nr. existiert nicht	-
16	Freihaltezone F A	Gewerbezone G	Aufhebung Baulinie K10, zweckmässigere Zonenabgrenzung	Nein
17	Freihaltezone F A	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe IV	Autobahn, Zonenzuordnung analog südliche Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Nein
18	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe III	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe IV	Anpassung ES	
19	Keine Zone	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe IV	Autobahn, Zonenzuordnung Analog nördliche Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Nein
20	Kantonale Freihaltezone	Erholungszone E	Anpassung an kantonalen Richtplan und Ergebnis der Testplanung (Butzenbühl als Erholungsraum bestätigt). Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben. Es gibt zur Zeit keine öffentlichen Interessen zu dessen Ausarbeitung	Nein
21	Industriezone F	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe IV	Zweckmässigere Zonenabgrenzung	Nein
22	Keine Zone	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe	Bahnhof Balsberg, Zuordnung gemäss Funktion öffentliche Bauten und Anlagen	Nein
23	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 60)	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 65)	Beschränkung Wohnanteil aufgrund Fluglärm (IGW Bereich), teilw. GP-Pflicht für gute städtebauliche Entwicklung, Stärkung der Achse Stadtzentrum-Flughafengebiet gemäss Gebietsplanung, sehr gute ÖV-Erschliessung	Ja
24	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 70)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Aufzonung zentrumnahes Gebiet, Beschränkung Wohnanteil aufgrund Fluglärm (IGW Bereich), teilw. GP-Pflicht für gute städtebauliche Entwicklung (gemäss Gebietsplanung und kommunaler Richtplan), sehr gute ÖV-Erschliessung	Ja
25	Kernzone K2	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Teilaufhebung Kernzone Alt-Kloten, Verdichtungspotenzial, Beschränkung Wohnanteil aufgrund Fluglärm (IGW Bereich), Zentrums-lage, sehr gute ÖV-Erschliessung	Ja
26	Kernzone K2	Viergeschossige Zentrumszone Z4 (AZ 120)	Teilaufhebung Kernzone Alt-Kloten, Verdichtungspotenzial, Zentrums-lage, sehr gute ÖV-Erschliessung, GP-Pflicht für ortsspezifische Grenzabstände und gute städtebauliche Einordnung	Ja

Gebiet	Zone bisher	Zone Neu	Begründung	Beschränkung Wohnanteil
27	Kernzone K2	Gewerbezone G	Teilaufhebung Kernzone Alt-Kloten, Zuordnung gemäss Funktion (vgl. Nr. 12)	Nein
28	Kernzone K2	Zweigeschossige Wohnzone W2b (AZ 50)	Teilaufhebung Kernzone Alt-Kloten, Zuordnung der angrenzenden Zone, keine Wohnanteilsbeschränkung nötig weil AZ Wohnen nicht erhöht wird, Mindestwohnanteil im IGW-Bereich aufgehoben	Nein
29	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2a (AZ 40)	Neue Zonenbezeichnung, mit Familienwohnungsbonus gleiche Dichte möglich, Mindestwohnanteil im IGW-Bereich aufgehoben	Nein
30	Kernzone K2	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Teilaufhebung Kernzone Alt-Kloten, zentrumsnahe Lage, Verdichtungspotenzial, Beschränkung Wohnanteil aufgrund Fluglärm (IGW-Bereich), Mindestwohnanteil im IGW-Bereich aufgehoben	Ja
31	Kernzone K2	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Teilaufhebung Kernzone Alt-Kloten, zentrumsnahe Lage, Verdichtung, ÖV-Erschliessung wird durch Glattalbahn Plus verbessert, Beschränkung Wohnanteil aufgrund Fluglärm (IGW-Bereich), Mindestwohnanteil im IGW-Bereich abgehoben	Ja
32	Dreigeschossige Wohnzone W 3 (AZ 50)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Aufhebung Kleinteiligkeit durch Verschmelzung der Zonen, Verdichtungspotenzial, zentrumsnahe Lage, Verdichtung, ÖV-Erschliessung wird durch Glattalbahn Plus verbessert, Beschränkung Wohnanteil aufgrund Fluglärm (IGW-Bereich), Mindestwohnanteil im IGW-Bereich	Ja
33	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 50)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Aufhebung Kleinteiligkeit durch Verschmelzung der Zonen, Verdichtungspotenzial, zentrumsnahe Lage, Verdichtung anstreben, Beschränkung Wohnanteil aufgrund Fluglärm (IGW-Bereich), Mindestwohnanteil im IGW-Bereich abgehoben	Ja
34	Kernzone K2	Erholungszone Stadtpark E c	Verwirklichung Stadtpark, GP-Pflicht für Dimensionierung Park, Abstimmung öffentliche Nutzung und Übergang zu Wohnbauten, Sicherung architektonische Qualität	Nein
35	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 60)	Viergeschossige Zentrumszone Z4 (AZ 120)	Anpassung Zonenverlauf an städtebauliches Konzept Zentrumsgebiet, Anpassung an Bestand	Nein
36	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 60)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Verdichtungspotenzial, Zentrumslage, ÖV-Erschliessung wird durch Glattalbahn Plus verbessert	Nein
37	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 70)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Erhöhung AZ, Beschränkung Wohnanteil aufgrund Fluglärm (IGW-Bereich), Mindestwohnanteil im IGW-Bereich abgehoben	Ja
38	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 60)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Arrondierung Zonengrenze, Nachverdichtungspotenzial und Erneuerungsbedarf, Zentrumslage, gute ÖV-Erschliessung	Nein
39	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 60)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Zuordnung Wohn- und Gewerbezone entlang Hauptstrassen, Zentrumslage, gute ÖV-Erschliessung	Teilw.
40	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 60)	Fünfgeschossige Wohnzone W5 (AZ 120)	Anpassung an Bestand	Nein
41	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2a (AZ 40)	Neue Zonenbezeichnung, mit Familienwohnungsbonus gleiche Dichte möglich	Nein
42	Zweigeschossige Quartiererhaltungszone Q2	Zweigeschossige Wohnzone W2a (AZ 40)	Aufhebung Quartiererhaltungszone, Wohnzone mit ähnlicher Dichte, keine Aufzoning im IGW-Bereich	Nein
43	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 65)	Verdichtung zwischen zwei Bahnhöfen anstreben	Nein
44	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2a (AZ 40)	Neue Zonenbezeichnung, mit Familienwohnungsbonus gleiche Dichte möglich, keine Aufzoning wegen IGW	Nein
45	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 2 (AZ 40)	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 2b (AZ 50)	Verdichtung entlang Hauptstrasse	Nein
46	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2b (AZ 50)	Neue Zonenbezeichnung, Verdichtung zwischen zwei Bahnhöfen anstreben	Nein
47	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 2b (AZ 50)	Zuordnung Wohn- und Gewerbezone entlang Hauptstrassen	Nein
48	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 50)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Anpassung an Bestand, gute ÖV-Erschliessung	Nein
49	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Verdichtung zwischen zwei Bahnhöfen anstreben	Nein
50	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 50)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Verdichtung entlang Hauptstrasse	Nein
51	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Verdichtung entlang Hauptstrasse	Nein
52	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Ruhige und zentrale Wohnlage, Erneuerungsbedarf	Nein
53	Dreigeschossige Quartiererhaltungszone Q3	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung Quartiererhaltungszone, ruhige und zentrale Wohnlage, Erneuerungsbedarf	Nein

Gebiet	Zone bisher	Zone Neu	Begründung	Beschränkung Wohnanteil
54	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 50)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Ruhige und zentrale Wohnlage, Erneuerungsbedarf, Bahnhofsnähe	Nein
55	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 50)	Fünfgeschossige Wohnzone W5 (AZ 120)	Bestand Vier- bis Fünfgeschossig, Erneuerungsbedarf	Nein
56	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 50)	Fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 5 (AZ 120)	Verdichtung entlang Hauptstrasse und Bahnhofsnähe	Nein
57	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 60)	Fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 5 (AZ 120)	Verdichtung entlang Hauptstrasse und Bahnhofsnähe	Nein
58	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe	Fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 5 (AZ 120)	Kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung, Verdichtung entlang Hauptstrasse und Bahnhofsnähe	Nein
59	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 60)	Fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 5 (AZ 120)	Verdichtung Bahnhofgebiet	Nein
60	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 50)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, teilw. Anpassung an Bestand, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage	Nein
61	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, Anpassung an Bestand, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage	Nein
62	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Zweigeschossige Wohnzone W2b (AZ 50)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, Anpassung an Bestand, moderate Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage	Nein
63	Dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ 50)	Fünfgeschossige Wohnzone W5 (AZ 110)	Anpassung an altrechtlich erstellten Bestand	Nein
64	Dreigeschossige Quartiererhaltungszone Q3	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung Quartiererhaltungszone, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage, Erneuerungsbedarf	Nein
65	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, Anpassung an Bestand, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage, Erneuerungsbedarf	Nein
66	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, teilw. Anpassung an Bestand, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage	Nein
67	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Zweigeschossige Wohnzone W2b (AZ 50)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, teilw. Anpassung an Bestand, moderate Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage	Nein
68	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2b (AZ 50)	Neue Zonenbezeichnung, moderate Verdichtung	Nein
69	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, teilw. Anpassung an Bestand, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage	Nein
70	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 50)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, teilw. Anpassung an Bestand, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage	Nein
71	Zweigeschossige Quartiererhaltungszone Q2	Zweigeschossige Wohnzone L2	Aufhebung Quartiererhaltungszone, Wohnzone mit ähnlicher Dichte, tlw. Gestaltungsplan-Pflicht wegen inventarisierter Swissair-Siedlung	Nein
72	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone L2	Mehrfamilienhaus-Siedlung, Gebäudeteile im Nahbereich der inventarisierten Swissair-Siedlung niedrig halten	Nein
73	Zweigeschossige Quartiererhaltungszone Q2	Zweigeschossige Wohnzone W2b (AZ 50)	Aufhebung Quartiererhaltungszone, Anpassung an Bestand, Wohnzone mit ähnlicher Dichte, tlw. Gestaltungsplan-Pflicht wegen inventarisierter Swissair-Siedlung	Nein
74	Zweigeschossige Quartiererhaltungszone Q2	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung Quartiererhaltungszone, Anpassung an Bestand und Verschmelzung mit angrenzender Zone	Nein
75	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 50)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, teilw. Anpassung an Bestand, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage	Nein
76	Zweigeschossige Wohnzone W2 (AZ 40)	Viergeschossige Wohnzone W4 (AZ 100)	Aufhebung kleinteilige Zonierung, teilw. Anpassung an Bestand, Verdichtung ruhige und zentrale Wohnlage, Erneuerungsbedarf	Nein
77	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 (AZ 60)	Viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 4 (AZ 100)	Verdichtung Bahnhofgebiet	Nein
78	Landwirtschaftszone L	Kernzone K2	Ermöglichung private Planungen (Bestvarianten Planungsergebnisse Private/Kanton)	Nein
79	Landwirtschaftszone L	Kernzone K2	Ermöglichung private Planungen (Bestvarianten Planungsergebnisse Private/Kanton)	Nein
80	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2c (AZ 50)	Übergangsgebiet L2/W4 aufgrund sensibler Hanglage und Geländebruch an der Weinbergstrasse	Nein
81	Zweigeschossige Wohnzone E2 (AZ 44)	Zweigeschossige Wohnzone W2c (AZ 50)	Übergangsgebiet L2/W4 aufgrund sensibler Hanglage und Geländebruch an der Weinbergstrasse	Nein

Gebiet	Zone bisher	Zone Neu	Begründung	Beschränkung Wohnanteil
82	Wald	Industriezone Rietgässli	Anpassung an Waldabstandslinienplan Oberhau. Anpassung an Bestand (Flughofstrasse/Glattalbahnhaltestelle Balsberg)	Nein
83	Kernzone K2	Viergeschossige Zentrumszone Z4 (AZ 120)	Splittung Umzonung Nr.26 in zwei Teilgebiete, Begründung siehe Nr. 26	Ja
84	Gewerbezone G	Fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 5 (AZ 120)	Verdichtung Bahnhofgebiet, Kein Bedarf reine Gewerbezone	Nein
85	Industriezone I	Industriezone Rietgässli	Abstimmung auf BZO der Stadt Opfikon, neu Hochhäuser zulässig	Nein
86	Gewerbezone G	Gewerbezone G mit GP-Pflicht	Städtebaulicher Auftakt und Einordnung, Stärkung der Achse Stadtzentrum-Flughafengebiet gemäss Gebietsplanung	Nein
100	Freihaltezone F A	Freihaltezone F	Keine existierenden Bauvorschriften für Freihaltezone Allmend, Verzicht auf Bezeichnung A	Nein
101	Freihaltezone F B	Freihaltezone F	Keine existierenden Bauvorschriften für Freihaltezone Rastplatz Verzicht auf Bezeichnung B	Nein
102	Erholungszone Ed	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Oe II	Ungenutztes Familiengartenareal, Erweiterung Friedhof vorgesehen	Nein

Anhang H

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Einwendungen

- 1. Auf die geplante Aufzonung im Gebiet Freienberg (entlang der Weinbergstrasse) von einer zweigeschossigen Wohnzone E2 in eine viergeschossige Wohnzone W4 soll verzichtet werden. Es wird die Umzonung in eine neu zu schaffende zweigeschossige Wohnzone mit nur einem Dachgeschoss (Attika) vorgeschlagen.**

Mehrere Einwender

Begründung: Die Aufzonung zerstört das intakte Siedlungsbild und die natürlich abgestufte Dachlandschaft. Sie schädigt die hangseitig angrenzende Landhauszone L2 die bisher als landschaftlich sensibles Gebiet eingestuft war. Die Aufzonung bewirkt in der L2 einen Wertzerfall und Abwanderung. Es bestehen zudem Grunddienstbarkeiten die einen Teil der Arealfläche auf eine Ausnützungsziffer von maximal 40% begrenzen.

Das Begehren wird teilweise berücksichtigt. Aus Rücksichtnahme auf die sensible Hanglage und den Geländebruch an der Weinbergstrasse wird der Bereich der ersten Bautiefe einer zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Grunddienstbarkeiten sind privatrechtliche Regelungen welche grundsätzlich keinen Einfluss auf die Grundzonierung in der Bau- und Zonenordnung haben.

- 2. Die reduzierten Grenzabstände sind in Hang- und Aussichtslogen aufzuheben (Art. 59)**

Begründung: Dies verhindert staumauerähnliche Volumen entlang den Höhenkurven (mit schluchtenartigen Zwischenräumen) und schafft eine bessere Durchsicht und Belichtung mit weniger Beschattung der Gebäude.

Das Begehren wird indirekt berücksichtigt. In den zweigeschossigen Zonen darf der reduzierte Grenzabstand nicht angewandt werden. Da die erste Bautiefe am Freienberg aber einer zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen wird, liegen keine zur Reduktion berechtigten Bauzonen an ausgeprägten Hanglagen. Insofern wird dem Begehren indirekt entsprochen.

3. Gesamtes Siedlungsgebiet in Weiern Gerlisberg und Egetswil als Kernzone

Begründung: Die heutige Ausgrenzung von Liegenschaften wirkt willkürlich. Die Entwicklungsmöglichkeiten an attraktiven Lagen sollen genutzt werden.

Das Begehren wird teilweise berücksichtigt. In Egetswil werden aufgrund von Planungsergebnissen seitens Privater und Kanton Teilflächen in die Kernzone K2 einzozont. Da in Gerlisberg aktuell keine Planungsabsichten/Problemstellungen anstehen wird auf Anpassungen an der Zonenabgrenzung verzichtet. Im Rahmen einer der BZO-Revision nachfolgenden materiellen Überprüfung der Kernzonenpläne sollen die Kernzonen gesamtheitlich beurteilt werden.

4. Entfernung des Doppel Einfamilienhaus Reutlenweg 14 und 16 aus dem Inventar und Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht.

Begründung: Im Jahre 1948 wurde die Swissairsiedlung am Reutlenweg / Mittelholzerweg gebaut. 1982 wurde die Siedlung in das "Inventar der kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Kloten" aufgenommen. Das Doppel Einfamilienhaus Reutlenweg 14 und 16 gehörte jedoch nie zur Siedlung.

Das Begehren wird nicht berücksichtigt. Das Doppel Einfamilienhaus Reutlenweg 14 und 16 gehört nachweislich zur Swissairsiedlung. Es wurde zusammen mit den Doppel Einfamilienhäuser am Mittelholzerweg und am Reutlenweg im Jahr 1948 nach dem Gartenstadtkonzept erstellt. Das angesprochene Objekt weist sämtliche architektonischen Merkmale der anderen inventarisierten Gebäuden (Grundriss, Staffelung, flaches Satteldach, etc.) auf.

5. Die heutige Kernzone K2 sei in ihrer bisherigen Ausdehnung beizubehalten.

Begründung: Die Liegenschaft Kalchengasse 7 wird durch die Abstandsvorschriften der Zentrumszone in übermässiger Weise beeinträchtigt und damit die Gesamtliegenschaft entwertet. Die Lebensdauer des Gebäudes dauert gut und gerne noch 60 Jahre. Das Grundstück ist somit viel zu klein, um eine Baute gemäss den Zentrumszonenvorschriften erstellen zu können.

Das Begehren wird nicht berücksichtigt. Durch die Verkleinerung der Kernzone Alt-Kloten auf eine „gesunde“ erhaltenswerte Einheit mit intakter Ortsatmosphäre werden einige Gebiete aus der Kernzone entlassen. Diese Bereiche der alten Kernzone sind grösstenteils bereits durch Ersatzbauten bebaut und/oder weisen keine schützenswerte Altbauten auf. Die Liegenschaft der Einwender ist zwar verhältnismässig klein, kann aber ohne weiteres nach den neuen Bestimmungen der Zentrumszone Z4 überbaut werden.

6. Auf den noch unüberbauten Flächen in der Kernzone seien Baubereiche zu bezeichnen, welche einen genügenden Abstand zu den bestehenden zonentypischen Gebäuden (ehemalige Bauernhäuser etc. von Alt-Kloten) einhalten und ausreichenden Freiraum gewährleisten.

Begründung: Die Liegenschaft Kalchengasse 7 wird durch die Abstandsvorschriften der Zentrumszone in übermässiger Weise beeinträchtigt und damit die Gesamtliegenschaft entwertet.

Das Begehren wird nicht berücksichtigt. Im Kernzonenplan Alt-Kloten sind bereits Baubereiche festgelegt. Der Einordnung allfälliger Neubauten in der neuen Zentrumszone gegenüber den angesprochenen Altbauten in der Kernzone wird durch die festgesetzte Gestaltungsplanpflicht Rechnung getragen. Im Gestaltungsplan werden Lage und Grösse der Bauten sowie deren Freiräume festgelegt. Damit wird eine gute und Situati-

onsbezogene Einordnung von Neubauten gewährleistet.

- 7. Eventuell seien die Vorschriften über die Dachgestaltung von Neubauten in der Kernzone so zu ändern, dass auch Flachdächer und Attikageschosse möglich sind.**

Begründung: In der Kernzone sind die Nutzflächen in den beiden Dachgeschossen aufgrund der Satteldachpflicht geringer als in einem Vollgeschoss.

Das Begehren wird nicht berücksichtigt. Die Kernzone bezweckt den Erhalt des intakten Ortsbildes. Dies betrifft massgeblich die Kubatur, Dachlandschaft und Materialisierung der Bauten. Deswegen sind in der Kernzone nur Satteldächer zulässig. Flachdächer und Attikageschosse würden den Charakter der historischen Bauten und das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen und somit dem Ziel der Kernzone zuwiderlaufen.

- 8. Der Grundgrenzabstand sei in der Zentrumszone auf mindestens 7 m festzulegen.**

Begründung: Die Liegenschaft Kalchengasse 7 wird durch die Abstandsvorschriften der Zentrumszone in übermässiger Weise beeinträchtigt und damit die Gesamtliegenschaft entwertet.

Das Begehren wird nicht berücksichtigt. Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich legt einen Grundgrenzabstand von mindestens 3.50 m fest. Die Bau- und Zonenordnung Kloten weist mit 5.00 m bereits einen grösseren Grundgrenzabstand auf. Die Erhöhung auf 7.00 m würde die Bebaubarkeit vieler Grundstücke einschränken. Die angestrebte Verdichtung des Klotener Zentrums und somit eine nachhaltige Entwicklung würde enorm erschwert oder gar verunmöglicht. Es ist nicht zweckmässig in der Zentrumszone die grosszügigsten Grenzabstände festzulegen.

- 9. Korrektur Perimeter besonderes Institut "Grosse Geschäfte des täglichen Bedarfs Art. 53 BZO" am Flughafen.**

Begründung: Beim zeichnen der Kontur wurden die unterirdischen Nutzungen übersehen. Diese liegen ausserhalb der Signatur unter dem Bushof (grossflächige Anlieferung) und Verkaufsflächen im Bereich des Airport Center.

Das Begehren wird teilweise berücksichtigt. Der Perimeter wird um die unterirdischen Nutzungen ergänzt. Auf die westliche Erweiterung des Perimeters (Bereich OPC) wird verzichtet, weil da keine Geschäfte vorhanden sind.

- 10. Bestehendes Busgate AOB integrieren in Industriezone Flughafen**

Begründung: Das bestehende Gebäude des Busgates AOB, welches auch diverse Nebenanlagen beinhaltet, liegt als einziges ausserhalb der Industriezone Flughafen, welche in diesem Bereich offensichtlich als "Mantellinie" um die bestehenden Bauten festgelegt wurde.

Das Begehren wird nicht berücksichtigt. In der aktuellen Revision der Bau- und Zonenordnung werden keine Anpassungen an der Industriezone Flughafen vorgenommen. Nach der Festsetzung des SIL Objektblattes Flughafen Zürich soll die Industriezone Flughafen auf deren flächenmässige Ausdehnung und auf die Zweckmässigkeit der geltenden Vorschriften überprüft werden.

Anhang I

Kantonale Vorprüfung

Einleitung

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich erachtet die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten im Grundsatz als zweckmässig, rechtmässig und angemessen. Nachfolgend sind Änderungen, Vorschläge und Bemerkungen zum Zonenplan, der Bauordnung und dem Planungsbericht aufgelistet.

Bauordnung und Zonenplan

1. **Der BZO Art. 18 soll bezüglich dem wegfallen des max. Gewerbeanteil in lärmbelasteten Gebieten ergänzt werden.**
Der Art. 18 BZO wurde entsprechend präzisiert.
2. **Die Zonierung der Gebiete GP Wilder Mann und GP Brüel sowie die Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht soll überprüft werden.**
Die Zonierungen wurden als angemessen befunden. Die Gestaltungsplanpflichten werden festgesetzt.
3. **Folgende Fehler in der Legende des Zonenplanes sind zu korrigieren: Bezeichnung Erholungszonen, Signatur IGW/PW, ES-Zuordnung W2/WG2.**
Die Fehler wurden behoben.
4. **Die Industriezone Flughafen ist auf deren flächenmässige Ausdehnung und Zweckmässigkeit der Vorschriften zu überprüfen.**
Ausgelagertes Thema: Die Industriezone Flughafen soll erst nach der Festsetzung des SIL Objektblattes Flughafen Zürich (Rechtssicherheit) auf deren flächenmässige Ausdehnung und auf die Zweckmässigkeit der geltenden Vorschriften überprüft werden.
5. **Der BZO Art. 28 (Bepflanzung) soll durch einen Vorbehalt betreffend Verkehrssicherheit ergänzt werden.**
Der Art. 28 BZO wurde entsprechend ergänzt.

6. **In Gewerbezonem und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen muss bei Überschreitung des Alarmwertes standortgebundenes Wohnen ausgeschlossen werden. Betrifft Umzonungen Nr. 12, 16, 27.**

Die Gebiete wurden auf dem Zonenplan mit der entsprechenden Bezeichnung ergänzt.

Planungsbericht

7. **Der Planungsbericht soll mit Aussagen zu Auswirkungen der Verdichtung auf den Strassenverkehr (Bestimmungen gemäss § 240 PBG) ergänzt werden.**

Das Kapitel 6.4 (Auswirkungen der Revision auf die Infrastruktur) wurde ergänzt.

8. **Der Gewässerabstand in dicht besiedelten Gebieten ist mit dem Hinweis der Ausnahmeregelung zu ergänzen.**

Das Kapitel 2.8 (Umwelt) wurde um den Hinweis ergänzt.

9. **Der Nachweis zur ausreichenden Gewässerraumsicherung und Gewährleistung der Hochwassersicherheit wurde im Planungsbericht nicht erbracht.**

Der Anhang F zeigt die Gewässerraumsicherung in der Stadt Kloten. Die bestehenden Bachabstandslinien lassen grösstenteils einen Gewässerraum von bis zu 35 Meter zu. Die nicht gesicherten Bereiche des Altbaches liegend in der Freihaltezone, weisen jedoch keinen räumlichen Spielraum auf. Die beiden weiter im Siedlungsgebiet liegenden Bäche Bedensee- und der Ruebisbach weisen kleinere Spielräume auf. In einer der Revision nachfolgenden Überarbeitung des Gewässerabstandes werden in Bereichen mit Spielräumen Massnahmen zugunsten des Gewässerschutzes ergriffen (siehe ausgelagerte Themen Kap. 3.2 und Anhang F).

10. **Der Nachweis zu den Auswirkungen der Verdichtungspotenziale ist in der generellen Entwässerungsplanung (GEP) aufzuzeigen.**

Gemäss Anhang A Erschliessungsnachweis (Kapitel Abwasser) wurde die GEP auf die angestrebten Zonenplanänderungen der BZO-Revisionsvorlage 2007 abgestützt. Das heisst, es entspricht den in dieser Fassung festgelegten Zonenzwecke, -abgrenzungen und Zonenkapazitäten. Die GEP wurde unabhängig von dem im Jahr 2010 laufenden Rekursverfahren festgesetzt und genehmigt. Dabei wurde festgehalten, dass die Dimensionierungen der GEP ausreichend Spielraum aufweisen. Die Änderungen in der aktuellen Revision fallen daher nicht ins Gewicht.

11. **Die Umzonungsgebiete 8 Parz-Nr. 3601, 10 Parz-Nr. 3618, 29 Parz-Nr. 3908 und 3909 sind auf eine ausreichende Erschliessung zu überprüfen. Die Zuweisung zu einer weniger lärmempfindlichen Zone ist zu prüfen.**

Die Parzelle 3601 wurde der ES III zugewiesen. Das Grundstück ist über die Parzelle 3602 (im Eigentum der Stadt Kloten erschlossen).

Die Parzellen 3618, 3908 und 3909 sind rechtsgültig durch Medien und Strassen erschlossen. Die Erschliessung der Parzellen 3908 und 3908 ist durch den rechtsgültigen Quartierplan Geissberg-Ewiges Wegli II (RRB-Nr. 3544, 10.07.1974) erfolgt. Der darin vorgesehene Wendehammer ist eigentumsrechtlich gesichert.

