

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 27. Januar 2016

Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplanänderung Leimbach-/Soodstrasse, Reduktion Wohnanteil von 90 Prozent auf 50 Prozent, Zürich-Leimbach, Kreis 2

1. Zweck der Vorlage

Der Perimeter der Zonenplanänderung umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. LE637, LE1139, LE1302, LE1469, LE1471 sowie einen Teilbereich der Parzelle Kat.-Nr. LE1470. Diese befinden sich in Leimbach zwischen der Sood- und der Leimbachstrasse. Die Grundstücke sind sowohl durch die Leimbachstrasse als auch durch die Soodstrasse starken Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Sie liegen in der Wohnzone W2 gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) mit einem Mindestwohnanteil von 90 Prozent. Gemäss Art. 3 Abs. 2 der BZO gilt für Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 Prozent die Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II).

An einem konkreten Bauvorhaben auf der Parzelle LE637 hat sich gezeigt, dass es aufgrund der Lärmsituation bei den obengenannten Parzellen trotz technischer Massnahmen nicht möglich ist, einen Wohnanteil von 90 Prozent zu realisieren, welcher die Anforderungen der ES II erfüllt. Der vorgeschriebene Wohnanteil steht damit im Widerspruch zur tatsächlich möglichen Nutzung mit der Folge, dass auf den Parzellen keine Neubauten mit dem vorgeschriebenen Wohnanteil erstellt werden können.

Mit der vorliegenden Änderung des Wohnanteils soll der Mindestwohnanteil so weit reduziert werden, dass es möglich wird, an dieser Lage eine gemischte Nutzung zu realisieren. Automatisch wird dadurch die Lärmempfindlichkeitsstufe erhöht. Bei einem Wohnanteil von weniger als 90 Prozent gilt, gestützt auf Art. 3 Abs. 3 BZO, die ES III und es gelten damit höhere Lärmgrenzwerte.

In der Stadt Zürich läuft aktuell ein Lärmsanierungsprogramm zur Reduktion des Strassenlärms. Die Lärmsanierungen werden nach Kreisen durchgeführt und sollen für die ganze Stadt bis im Jahr 2018 abgeschlossen werden. Nach Abschluss der Lärmsanierungen muss die Lärmsituation gesamtstädtisch neu beurteilt und die Auswirkungen auf die Festlegungen im Zonenplan müssen neu überprüft werden.

Für den Kreis 2 wurden die Lärmsanierungsmassnahmen indes bereits festgelegt. An der Leimbachstrasse ab Soodstrasse bis Stadtgrenze ist eine Geschwindigkeitsreduktion von 50 km/h auf 30 km/h geplant. An der Soodstrasse soll die Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h gesenkt werden. Die Temporeduktionen wurden nach §16 StrG öffentlich aufgelegt; allerdings sind Einsprachen eingegangen, welche momentan behandelt werden. Es ist deshalb noch ungewiss, ob und wann sie inkrafttreten werden. Es zeigt sich jedoch, dass auch mit den Temporeduktionen die Lärmwerte für die betroffenen Grundstücke in der ES II nicht eingehalten werden können. Es soll deshalb ausnahmsweise die Zonenplanrevision zur Anpassung an die Lärmsituation vorgezogen werden, weil sonst Bauvorhaben ohne Not an dieser Stelle bis zur Gesamtüberprüfung im Jahr 2018 verhindert würden.

2. Inhalt der Teilrevision

Der Perimeter der Zonenplanänderung liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der W2, mit einem Mindestwohnanteil von 90 Prozent. Die Reduktion des Wohnanteils erfolgt nach der Systematik des Zonenplans, d. h. es wird ein zusätzliches Geschoss von der Wohnnutzung befreit. Der Mindestwohnanteil beträgt deshalb neu 50 Prozent.

3. Verhältnis zur laufenden BZO-Teilrevision 2014

Mit der laufenden Teilrevision der BZO (BZO 2014) wird es eine Neuregelung in bestimmten Wohnzonen geben, wonach das anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt wird. Gemäss BZO 2014 liegen die von der geplanten Wohnanteilsänderung betroffenen Parzellen neu in der W3.

Das zusätzliche Vollgeschoss macht unter anderem eine technische Anpassung der im Zonenplan festgelegten Mindestwohnanteile erforderlich:

Ein Wohnanteil von 50 Prozent in der W2 entspricht einem Wohnanteil von 33 Prozent in der neuen W3. Auf die Lärmempfindlichkeitsstufe hat dies keine Auswirkung.

Es ist erforderlich, dass nach Inkraftsetzung der vorliegenden Teilrevision diese Wohnanteilsänderung im Rahmen der laufenden BZO-Teilrevision 2014 nachvollzogen wird.

4. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision Nutzungsplanung Leimbach-/Soodstrasse, Zürich-Leimbach, Kreis 2, wurde für die öffentliche Mitwirkung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. Januar 2015 bis und mit 17. März 2015 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

5. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der BZO dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Dieser stellt in seiner Stellungnahme die Genehmigung der Zonenplanänderung, Reduktion Wohnanteil von 90 Prozent auf 50 Prozent, in Aussicht.

6. Schlussbemerkung

Die Reduktion des Mindestwohnanteils stimmt mit den übergeordneten Planungen wie auch mit den Festsetzungen im Umfeld der fraglichen Parzellen überein. Aus planerischer Sicht ist es sinnvoll, entlang stark befahrener Achsen eine Mischnutzung zuzulassen. Der Widerspruch zwischen dem im Zonenplan festgelegten Mindestwohnanteil und der tatsächlich möglichen Nutzung aufgrund der Lärmsituation wird damit beseitigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage (datiert vom 15. Dezember 2014) geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Leimbach-/Soodstrasse, Zürich-Leimbach, Kreis 2

Reduktion des Wohnanteils von 90% auf 50%

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5'000



