

Gesamtrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand: öffentliche Auflage / Anhörung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Hinweis

Grau markierte Kapitelverweise und BZO-Verweise werden im Rahmen der redaktionellen Schlussprüfung vor der Genehmigung erneut überprüft.

Auftraggeberin

Gemeinde Urdorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Anita Brechbühl, Jeron Jäger

Titelbild

Orthofoto Urdorf (Quelle: maps.zh.ch)

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass	4
1.2	Aufgabenstellung	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Übersicht	7
2.2	Bund	7
2.3	Kanton	12
2.4	Region	16
2.5	IVHB	25
2.6	Kommunaler Richtplan	26
2.7	Weitere Grundlagen	29
3	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	34
3.1	Bevölkerungsentwicklung	34
3.2	Beschäftigtenentwicklung	35
3.3	Bauzonenentwicklung	36
3.4	Ausbaugrad	37
3.5	Kapazitätsabschätzung	38
4	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	40
4.1	Allgemeines	40
4.2	IVHB	41
4.3	Zoneneinteilung	47
4.4	Kernzonen	47
4.5	Zentrumszonen	53
4.6	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	56
4.7	Weitere Zonen	60
4.8	Weitere Festlegungen	61
4.9	Ergänzende Bauvorschriften	64
4.10	Schlussbestimmungen	68
5	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	69
5.1	Kernzonen	69
5.2	Zentrumszonen	74
5.3	Wohnzonen	76
5.4	Industrie- und Gewerbebezonen	78
5.5	Sonderbauvorschriften SBV	79
5.6	Weitere technische Bereinigungen	80
5.7	Gestaltungsplanpflicht	81
6	AUSWIRKUNGEN	82
6.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	82
6.2	Ortsbild und Wohnqualität	83
6.3	Umwelt	84
6.4	Mehrwertausgleich	89
6.5	Reflexion der Zielerfüllung	90
6.6	Auswirkungen auf die Nachbargemeinden	91
7	MITWIRKUNG	92

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Ausgangslage

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Urdorf stammt aus dem Jahr 1993 und wurde seither punktuell revidiert, aber keiner Gesamtrevision unterzogen.

Die Gemeinde Urdorf befindet sich mit ihrer Lage im Limmattal und der Nähe zu Zürich in einem dynamischen Entwicklungsgebiet, das derzeit einem starken Wandel unterworfen ist. Die Limmattalbahn führt seit Dezember 2022 von Zürich Altstetten bis nach Killwangen-Spreitenbach und erschliesst dabei auch den Wirtschaftsraum Urdorf Nord. Innerhalb des Gemeindegebiets ist ebenfalls eine aktive Innenentwicklung im Gange. Besonders im Gebiet Weihermatt werden derzeit verschiedene Arealplanungen vorangetrieben.

Die Gemeinde Urdorf hat sich deshalb bereits im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung in den Jahren 2020 bis 2022 intensiv mit den angestrebten Entwicklungen auseinandergesetzt und fundierte Grundlagen dazu erarbeitet. Der kommunale Richtplan wurde von der Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 festgesetzt und mit Verfügung vom 21. Juli 2023 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

In einem weiteren Schritt sollen die angestrebten Ziele der Gemeindeentwicklung nun in den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung, primär der Bau- und Zonenordnung (BZO) und dem Zonenplan, festgesetzt werden.

Übergeordnete Vorgaben

Neben der Dynamik der Region und den kommunalen Entwicklungszielen geben auch übergeordnete Vorgaben und veränderte Rahmenbedingungen Anlass zur Revision.

Der kantonale und der regionale Richtplan wurden auf Basis des im Jahr 2014 revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) überarbeitet. Darüber hinaus wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die dazugehörigen Verordnungen in mehreren Punkten geändert; unter anderem mit der Einführung neuer Baubegriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit neuen Vorgaben zur Darstellung der Nutzungsplanung.

Diese wesentlichen Änderungen sollen nun auf kommunaler Ebene im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

1.2 Aufgabenstellung

Revisionsumfang

Die Nutzungsplanung wird umfassend revidiert und auf die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde Urdorf abgestimmt. Gleichzeitig sind die übergeordneten kantonalen Vorgaben umzusetzen.

Die Gemeinde Urdorf hat folgende Zielsetzungen für die Revision der Nutzungsplanung formuliert:

- Die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen gemäss den Vorgaben des PBG ist unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse der Gemeinde in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt.
- Der Zonenplan ist nachgeführt und den neuen Darstellungsvorschriften des Kantons Zürich angepasst.
- Die BZO steht im Einklang mit der gesamthaft überarbeiteten kommunalen Richtplanung und unterstützt die angestrebte Gemeindeentwicklung.
- Relevante Themen aus der kommunalen Richtplanung wie die Überprüfung der Kernzonen, Anreize zur Innenentwicklung, Aktivierung vorhandener Reserven, Anpassung der Vorgaben zu Pflichtabstellplätzen in Abhängigkeit vom ÖV-Angebot sowie Massnahmen zu Stadtklima, Siedlungsdurchgrünung, Bepflanzung und Biodiversität sind überprüft und, wo zweckmässig, in die BZO integriert oder mit qualitativen Vorgaben ergänzt
- Die über die Jahre hinweg etablierte Baubewilligungspraxis ist im Sinne der Transparenz in der BZO abgebildet.
- Die durch die jüngsten PBG-Teilrevisionen eröffneten Regelungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus und der klimaangepassten Siedlungsentwicklung, sind geprüft und, sofern zielführend und angemessen, in die BZO aufgenommen.

Teilrevision Mehrwertausgleich

Die Einführung des Mehrwertausgleichs wurde in eine separate Teilrevision ausgegliedert. Die entsprechende Teilrevision wurde von der kantonalen Baudirektion am 23. September 2024 genehmigt.

Planungsinstrumente, die geändert werden

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der Revision:

- Zonenplan 1:5'000
- Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenpläne

Der Zonenplan, die Kernzonenpläne sowie die Bau- und Zonenordnung sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch die Baudirektion zu genehmigen.

Nicht Gegenstand der Vorlage

Folgende Instrumente und Planungen sind nicht Gegenstand der Vorlage:

- Einführung Mehrwertausgleich (in Kraft)
- Anpassung der Ergänzungspläne für die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien (kein Anpassungsbedarf)
- Festlegung der Gewässerräume (in Kraft)
- Anpassung der Baulinien
- Überprüfung der rechtskräftigen Gestaltungs- und Quartierpläne bzgl. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit

Stellenwert des vorliegenden Berichts

Gemäss Art. 47 RPV hat die Gemeindebehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigt. Dabei ist den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche Massnahmen ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren.

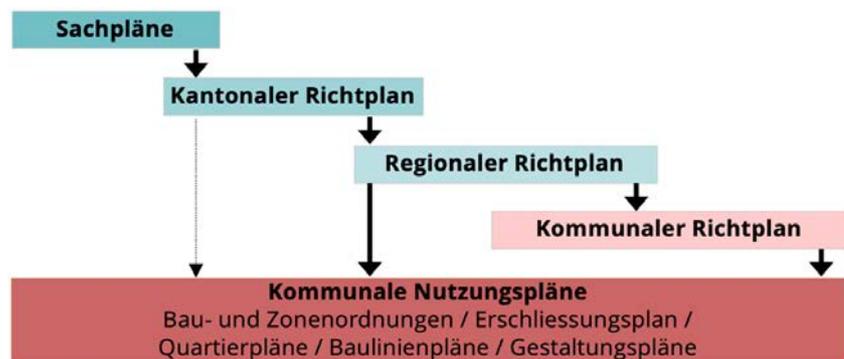
2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übersicht

Übersicht Planungssystem

Das Planungssystem in der Schweiz ist hierarchisch strukturiert. Der untergeordnete Planungsträger hat die Festlegungen der übergeordneten Planung zu übernehmen bzw. bei seinen Handlungen zu beachten. Gleichzeitig können die untergeordneten Planungsträger im Sinne des Gegenstromprinzips ihre Anliegen bei den übergeordneten Planungen einbringen und Änderungen beantragen.

Konkret legt z.B. der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes können dann die Gemeinden ihre Bauzonen, unter Berücksichtigung der regionalen Vorgaben zur Dichte, ausscheiden. Die übergeordneten Vorgaben sind deshalb eine wesentliche Grundlage für die Festsetzung der kommunalen Instrumente.



2.2 Bund

Raumplanungsgesetz (RPG)

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt Zweck, Inhalt, Wirkungen sowie Zuständigkeiten und Verfahren der Richt- und Nutzungspläne. Gemäss Art. 15 RPG dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Dieser Grundsatz wird bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt, indem die bauliche Dichte an den dafür geeigneten Orten erhöht und neue Anreize bzw. Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung geschaffen werden.

Sachpläne

Aus den nachfolgend aufgeführten Sachplänen des Bundes weisen die Sachpläne Militär (SPM), Infrastruktur Schiene (SIS), Infrastruktur Strasse (SIN), Infrastruktur Luftfahrt (SIL) sowie Fruchtfolgefleichen (FFF) für Urdorf relevante Inhalte auf:

- Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
- Sachplan geologische Tiefenlager (SGT)
- Sachplan Asyl (SPA)
- Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)
- Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)
- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
- Sachplan Fruchtfolgefleichen (SP FFF)

Sachplan Militär (SPM)

Der Sachplan Militär (SPM, Stand 2017) dient der räumlichen Sicherung und Abstimmung der militärischen Infrastrukturen und Tätigkeiten mit den zivilen Raumansprüchen. Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf befinden sich die zum kantonalen Waffenplatz Reppischtal (Objektnummer 01.103) gehörenden Schiessplätze (Objekt b1) sowie eine unterirdische Militärunterkunft (Objekt a2). Für die Ortsplanung ergibt sich daraus kein Handlungsbedarf.

Ausschnitt Sachplan Militär

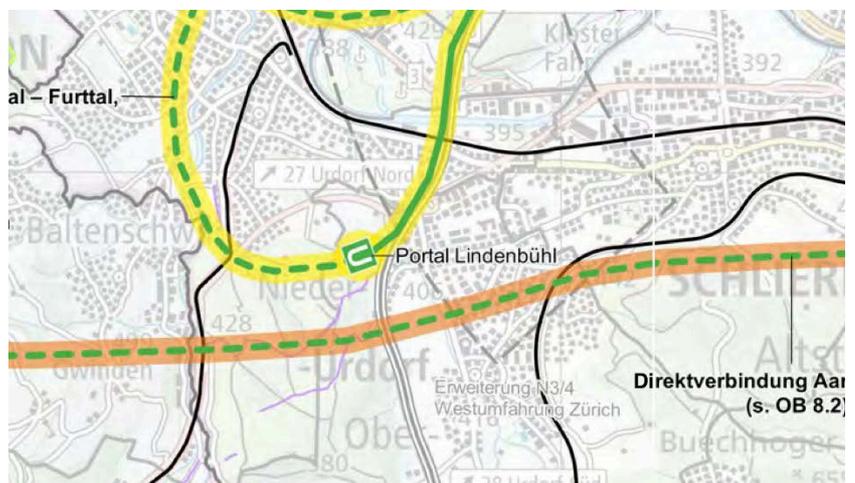


Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)

Der Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS, Stand 2022) befasst sich mit den Infrastrukturen für den Schienenverkehr, die sich im Kompetenzbereich des Bundes befinden. Die geplante Güterumfahrungslinie Limmattal–Furttal, Variante Süd (gelb) und die geplante Direktverbindung Aarau–Zürich (orange) liegen teilweise auf dem Gemeindegebiet von Urdorf. Für die Ortsplanung ergibt sich daraus kein Handlungsbedarf.

Ausschnitt Sachplan Infrastruktur Schiene

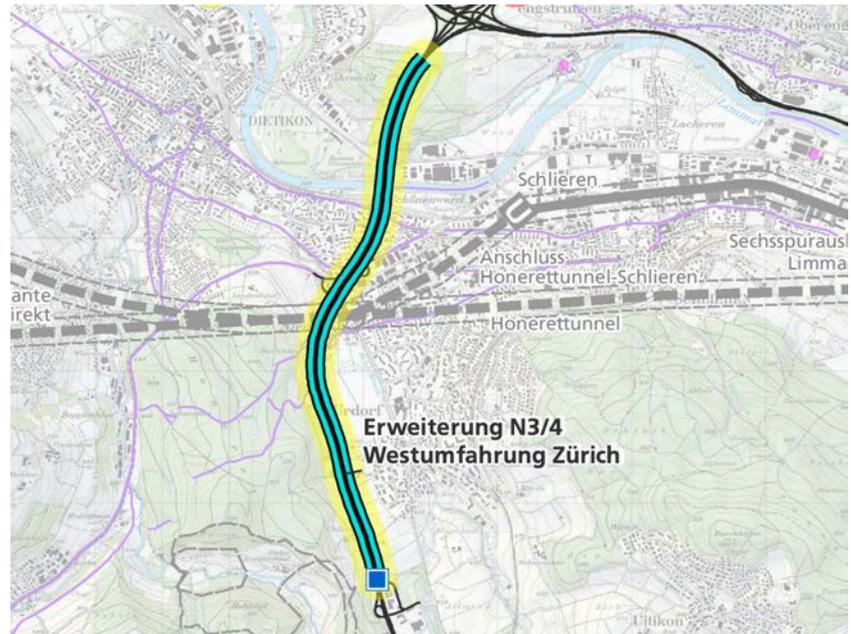
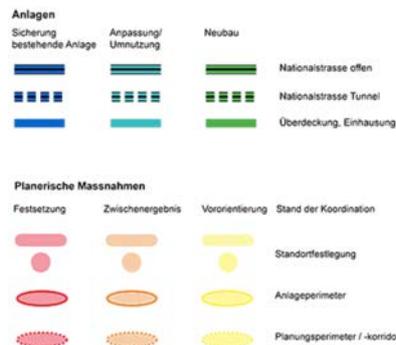
Anlagen		Neubau		
Sicherung bestehende Anlage	Anpassung/ Umnutzung	offene Strecke	Tunnel	Zwischenangriff, Stollen
Portal				
Planerische Massnahmen				
Festsetzung	Zwischenergebnis	Vororientierung	Stand der Koordination	
		Standortfestlegung	Anlageperimeter	Planungsperimeter / -korridor



Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)

Der Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN, Stand 2018) hat das Ziel, die langfristige Entwicklung der Nationalstrasseninfrastruktur mit der angestrebten räumlichen Entwicklung zu koordinieren. Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf ist eine Erweiterung der N3/4 Westumfahrung Zürich geplant (Status «Vororientierung»). Auf dem stark belasteten Abschnitt zwischen der Verzweigung Limmattal und dem Anschluss Urdorf Süd wird zur Engpassbeseitigung auf einer Länge von 4.3 km einen Ausbau auf sechs Fahrstreifen angestrebt. Für die Ortsplanung ergibt sich daraus kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Ausschnitt Sachplan Infrastruktur Strasse



Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)

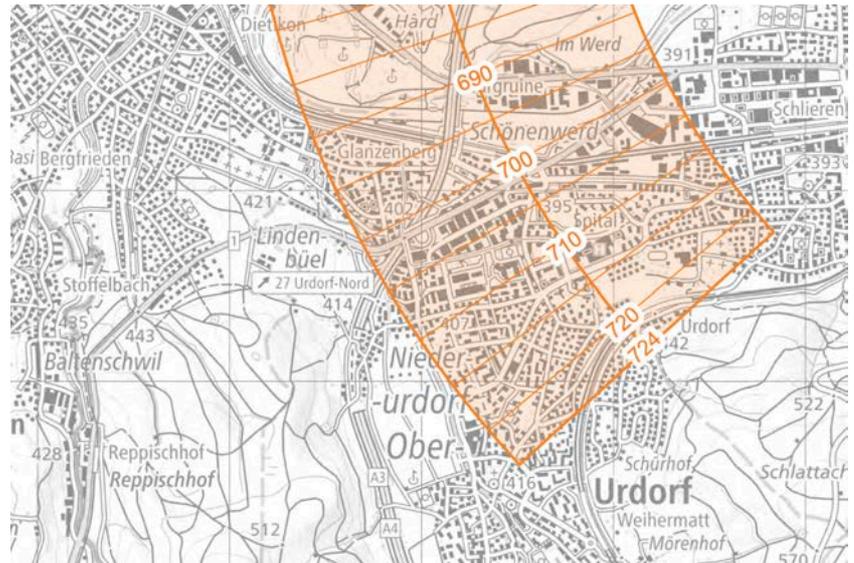
Der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL, Stand 2021) behandelt alle dem zivilen Luftfahrzeugbetrieb dienenden Infrastrukturanlagen. Für den Flughafen Zürich wird mittels SIL-Objektblatt Flughafen Zürich, gestützt auf Art. 3a der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt, das für den Flughafen beanspruchte Areal bestimmt. Nebst dem Flughafenperimeter werden die Grundzüge der Nutzung, der Erschliessung sowie die Rahmenbedingungen für den Betrieb (Gebiete mit Hindernisbegrenzung, Gebiete mit Lärmauswirkungen) geregelt.

Urdorf liegt teilweise in einem Gebiet mit Hindernisbegrenzung. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Um- und Aufzonen innerhalb dieses Perimeters führen zu keinen Konflikten.

Ausschnitt Sachplan Infrastruktur Luftfahrt, Objektblatt Zürich



Auszug Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) Flughafen Zürich (Stand 2022)

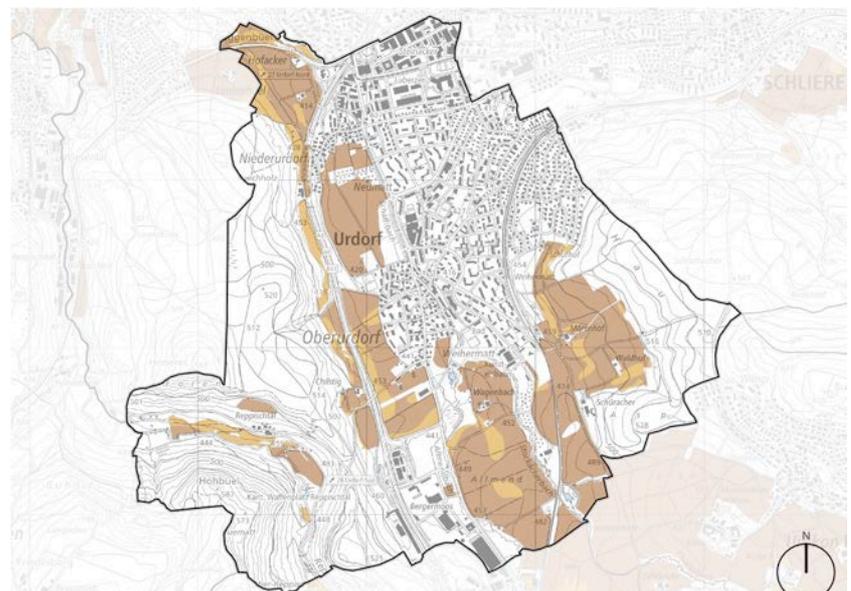


Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien punkto Bodenbeschaffenheit und klimatischer Verhältnisse. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es, die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern.

Werden Fruchtfolgeflächen für die Erstellung von Bauten und Anlagen beansprucht oder ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan der Bauzone zugewiesen, müssen sie kompensiert werden. Wenn in einer Gemeinde Fruchtfolgeflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m² eingezont werden, muss über die vorgesehene Kompensation Bericht erstattet werden. Als Gesamtfläche gilt die Summe aller ab 1. Februar 2011 betroffenen, noch nicht kompensierten Fruchtfolgeflächen. Mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsträger (Bund und Kanton) ist die Sicherstellung und der Erhalt schon in wesentlichen Teilen geregelt.

- FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
 Abrufdatum: 7. März 2024

Übergeordnete Inventare

Die Revisionsarbeiten berücksichtigen soweit relevant die massgeblichen vorhandenen Inventare.

Aus den nachfolgend aufgeführten übergeordneten Inventaren weist einzig das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) für Urdorf relevante Inhalte auf.

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung – Wanderobjekte (IANB)
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

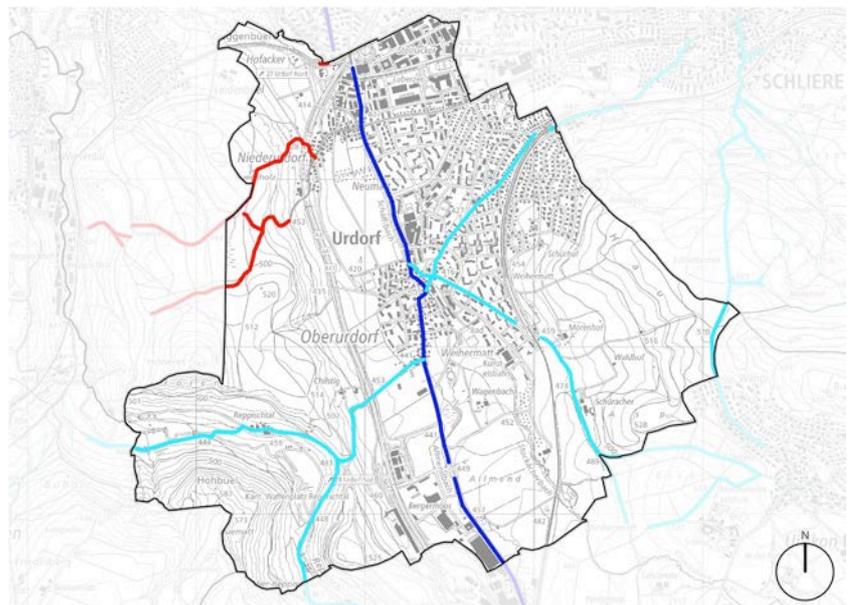
In Urdorf handelt es sich bei folgenden Strassen um Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung:

- Niederurdorf – Reppischhof; Unterer Zürichweg (national)
- Niederurdorf – Holenstrass; Oberer Zürichweg (national)
- Niederurdorf Birmensdorf – Urdorf – Dietikon (regional)
- Oberurdorf – Schlieren (- Zürich) (lokal)
- Uitikon – Ober-Urdorf (lokal)
- Ober-Urdorf – Unter Reppischtal – Kantonsgrenze (lokal)

Jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte mit Substanz sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen. Die Revision hat keine Auswirkungen auf diese Inventareinträge.

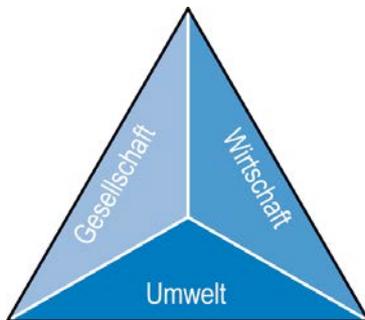
Verkehrswege von

- nationaler Bedeutung
- regionaler Bedeutung
- lokaler Bedeutung



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 7. März 2024

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
Quelle: SKW

2.3 Kanton

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im revidierten kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Gemäss ROK-ZH sollen vom prognostizierten Wachstum von ca. 340'000 zusätzlichen Einwohnern bis 2040 80 % in den Gemeinden abgedeckt werden, die den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» zugewiesen sind. Die restlichen 20 % sollen den Gemeinden in den übrigen Handlungsräumen zugewiesen werden.

Die Gemeinde Urdorf ist grossmehrheitlich dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugewiesen. Für diesen ergibt sich aus übergeordneter Sicht folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern
- Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren
- Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern

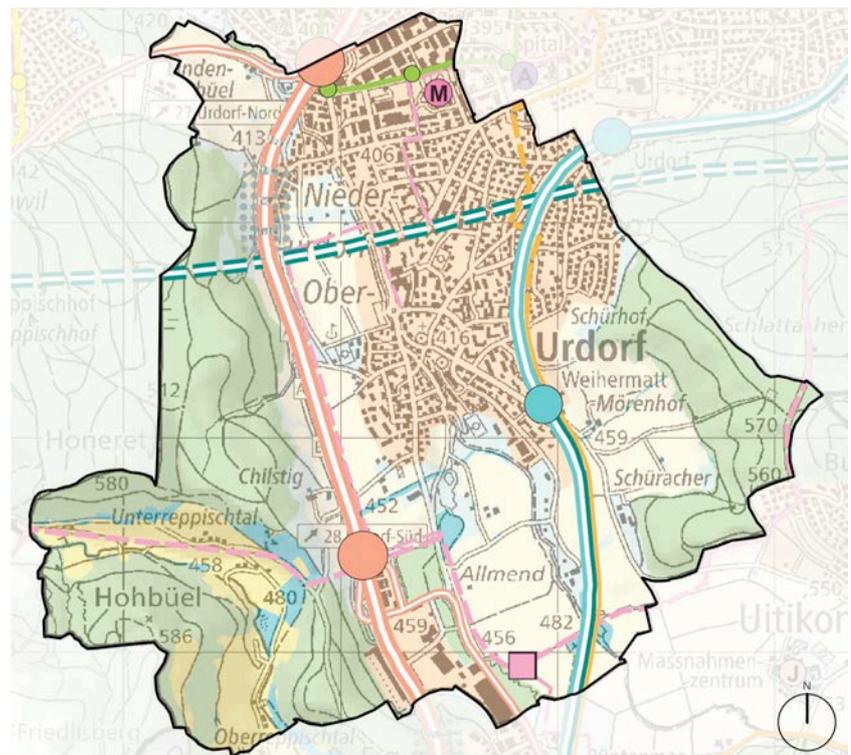
- Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive produzierende Industrie- und Handwerksbetriebe

Folgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Raumordnungskonzeptes bedeuten für die Nutzungsplanung, eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik zu ermöglichen sowie die Potenziale für urbane Wohnformen an gut erschlossenen Lagen zu nutzen.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde 2014 gesamthaft überprüft und in der Zwischenzeit punktuell revidiert. In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonomer Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebiets.



Quelle: Richtplan Kanton Zürich
 Festsetzung vom 6. Februar 2023

Relevante Richtplaninhalte

Siedlung

- Noch nicht als Bauzone ausgeschiedene Siedlungsgebiete

Landschaft

- Geplante Erweiterung des Hochwasserrückhaltebeckens (Allmendbach und Chrebsbach)

Verkehr

- Geplanter Doppelspurausbau der S-Bahn Altstetten-Zug
- Geplanter Tunnel der Direktverbindung Zürich-Rapperswil

Ver- und Entsorgung

- Geplanter Ausbau der Kantonsschule Limmattal

Gebiete im Siedlungsgebiet ausserhalb der Bauzone

In Urdorf bestehen derzeit einige Gebiete, die gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet liegen, aber noch nicht als Bauzone aus-
 geschieden wurden. Dabei handelt es sich um die folgenden Gebiete:
 Wirbel, Breiti, Gugelweg, Fädacher, Bölisbaumgarten und Zwischen-
 bächen.

Bei einer allfälligen Einzonung muss der entsprechende Bedarf aus-
 gewiesen werden. Durch die generalisierte und nicht parzellen-
 scharfe Darstellung des Siedlungsgebiets in der kantonalen Richt-
 plankarte besteht bei Einzonungen ein gewisser Anordnungsspiel-
 raum.

Folgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind in der kommunalen
 Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Bauzonen können nur inner-
 halb des Siedlungsgebiets aus-
 geschieden werden. Die künftige Sied-
 lungsentwicklung erfolgt primär über eine innere Verdichtung.

KOBI

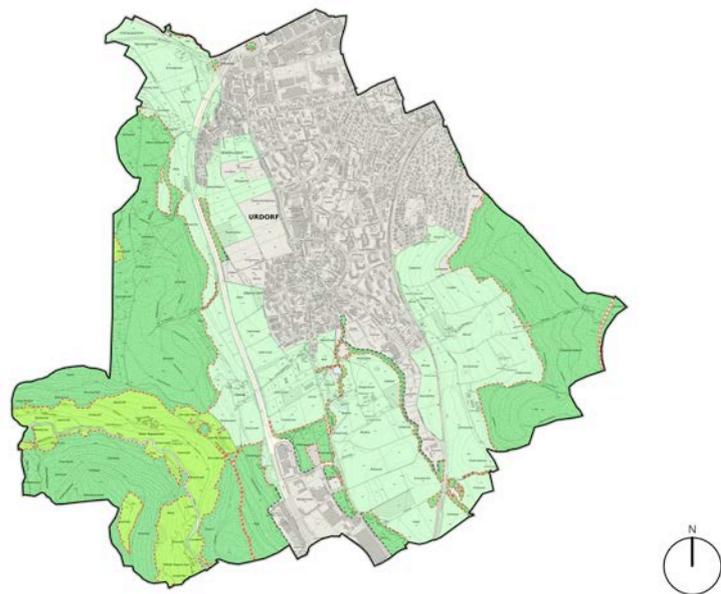
Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder
 von überkommunaler Bedeutung des
 Kantons Zürich

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkom-
 munalen Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und
 Pflege jener Ortsbilder, denen eine überkommunale Bedeutung zu-
 kommt. Urdorf ist nicht im KOBI verzeichnet.

Kantonale Nutzungszonen

Statische Waldgrenzen

Der Kanton hat eine Revision der statischen Waldgrenzen vorgenom-
 men. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird
 überprüft, ob sich daraus ein Bedarf für punktuelle technische Berei-
 nigungen des Zonenplans ergibt.



Quelle: maps.zh.ch
 Festsetzung vom 29. Juli 2020

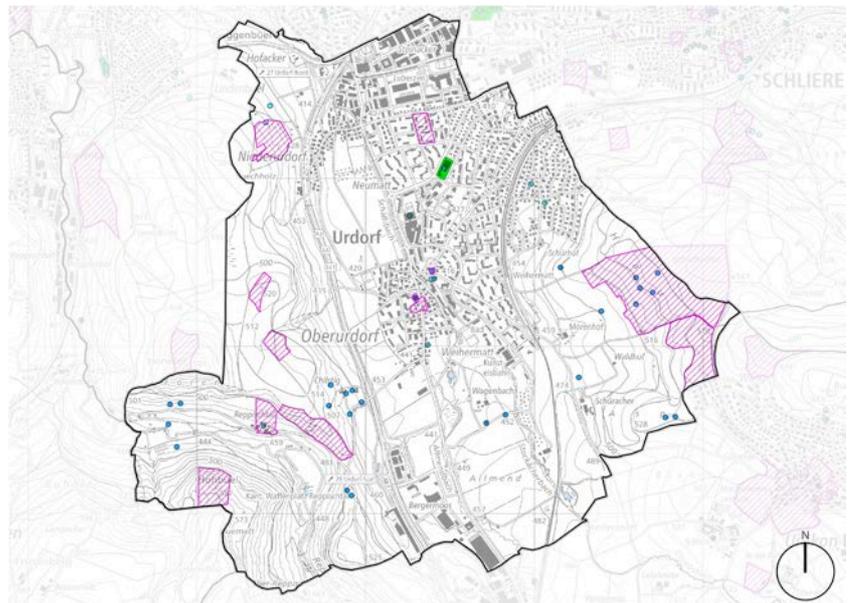
Archäologische Zonen

Im Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

Überkommunale Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Objekte (Bauten und Anlagen sowie Umgebungsgestaltungen) aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt der kantonalen Denkmalpflege.

-  Archäologische Zonen
-  Denkmalschutzobjekt
Kantonale Bedeutung
-  Denkmalschutzobjekt
Regionale Bedeutung
-  Denkmalschutzobjekt
Übrige



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 7. März 2024

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

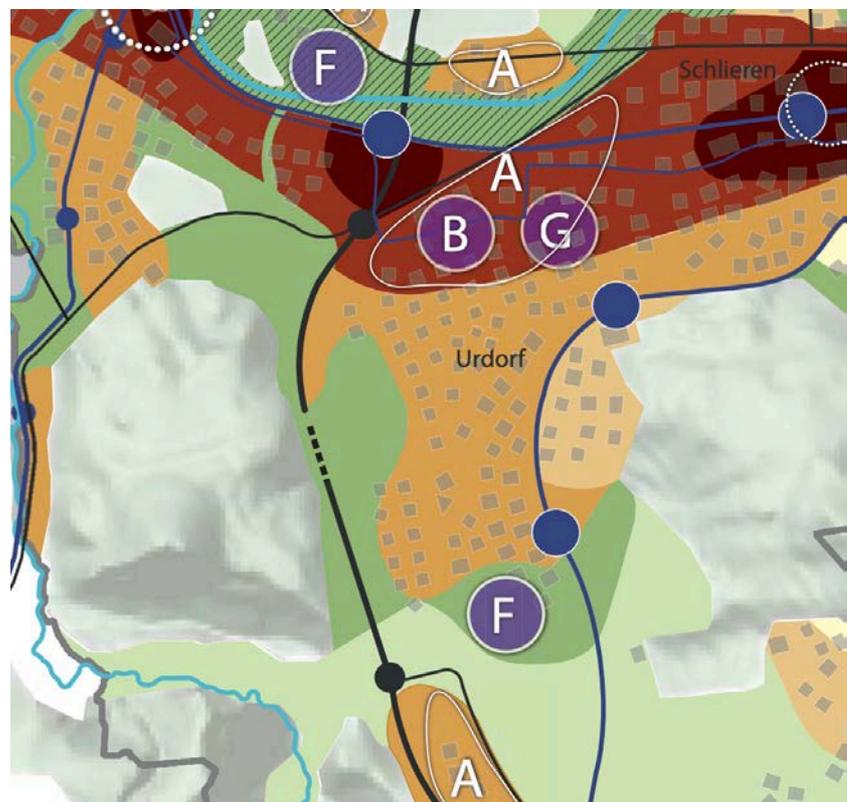
Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte hat im Januar 2022 das Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 abgelöst. Darin werden verschiedene Arten von schützenswerten Natur- und Kulturlandschaften definiert. Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf bestehen keine Einträge.

2.4 Region

Zielbild Regio-ROK Limmattal

Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das ROK-ZH. Es betrachtet die Situation und Perspektiven des Limmattals und legt fest, an welchen Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll. Beschrieben wird im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild Limmattal 2030. Als Teil des Gebietes der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) ist das Gesamtbild Limmattal 2030 im Gesamtbild des RZU-Gebiets eingebettet. Das Regio-ROK dient als konzeptioneller Überbau für die regionalen Teilrichtpläne (Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen).

Ausschnitt Regio-ROK Urdorf samt Umgebung



Festlegungen mit Relevanz für Urdorf

- Der Norden Urdorfs ist als Gebiet mit hoher Dichte für Arbeitsplätze, Bildung und Gesundheit festgelegt. Das Einzugsgebiet der hier ansässigen Kantonsschule ist überregional.
- Ein weiterer Arbeitsschwerpunkt befindet sich im südlichen Gemeindegebiet im gemeindeübergreifenden Industriegebiet Bergmoos.
- Für das Siedlungsgebiet ist grossmehrheitlich eine mittlere Dichte vorgesehen. Der Erhalt der geringen baulichen Dichte wird an den landschaftsempfindlichen Hanglagen östlich der Bahnlinie angestrebt.
- Im Süden und Westen von Urdorf befinden sich siedlungs- und landschaftsorientierte Freiräume. Im Gebiet Weihermatt befinden sich Freizeitnutzungen mit regionaler Ausstrahlungskraft.

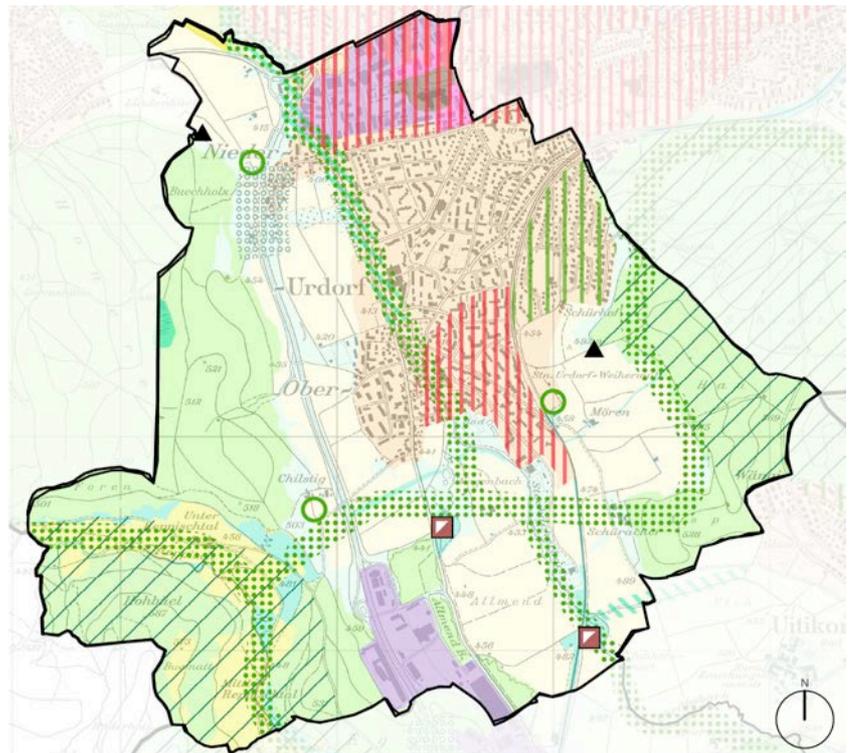
Regionaler Richtplan

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Gesamtrevision des regionalen Richtplans Limmattal (ZPL) im Oktober 2017 festgesetzt (RRB-Nr. 925/2017). Seither ist eine Teilrevision (Teilrevision Nasslagerplätze, Beschluss des Regierungsrats vom 09.11.2022) erfolgt.

Der Richtplan bezieht sich auf die räumliche Entwicklung der Region und definiert unter anderem die angestrebte bauliche Dichte in spezifischen Gebieten einer Gemeinde, Arbeitsplatzgebiete sowie landschaftliche Schutzgebiete. Der Inhalt des regionalen Richtplans bildet daher eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

Auszug regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Stand Festsetzung 2017)

Kantonal	Regional	
bestehend geplant	bestehend geplant	
		Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Arbeitsplatzgebiet
		Mischgebiet
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen
		Eignungsgebiet für Hochhäuser
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Stand- und Durchgangplatz für Fahrende
		Landschaft
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Naturschutzobjekte
		Gewässerrevitalisierung
		Vernetzungskorridor
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindungsgebiet
		Freihaltegebiet
		Hochwasserrückhaltebecken
		Übriges Gebiet



Strukturelle Veränderungsprozesse

Der regionale Richtplan sieht vor, dass über zwei Drittel des Siedlungsgebietes in der Struktur stabil gehalten werden soll. Die grössten Veränderungen beschränken sich auf das restliche Drittel. Es umfasst einerseits ehemalige Arbeitsplatzgebiete, die umstrukturiert und zumindest teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, aber auch Zentrums- und Wohngebiete, die gezielt zu verdichten sind. Daneben sollen auch die heute noch unbebauten Teile des Siedlungsgebietes einer Überbauung zugeführt werden.

Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf wird im Wirtschaftsraum Urdorf Nord (Luberzen) sowie im regionalen Arbeitsplatzgebiet Bergermoos eine hohe Dynamik erwartet bzw. angestrebt. Die Gemeinde unterstützt diese Stossrichtungen.

Regionaler Richtplan, Dynamik der Siedlungsentwicklung



Abb. 2.1: Dynamik der Siedlungsentwicklung



Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet wird gestützt auf entsprechende Zielsetzungen in verschiedene Raumtypen unterteilt und durch sachgerechte Dichte- und Nutzungsvorgaben differenziert.

Nutzungsdichten

Der regionale Richtplan legt für das Siedlungsgebiet im Sinne einer Zielvorstellung Nutzungsdichten fest und macht Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

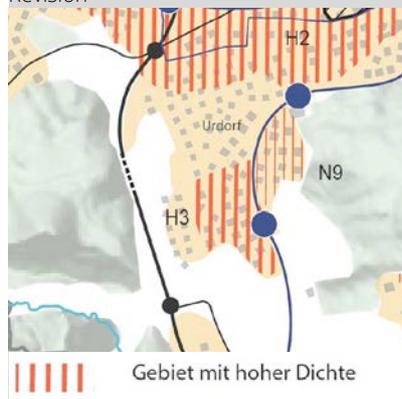
Die für ein bestimmtes Gebiet angegebene Nutzungsdichte ist dabei als Richtwert zu verstehen, der von der Gemeinde anzustreben ist und vom Kanton bei der Prüfung von Nutzungsplanungsrevisionen beigezogen wird. Die Umsetzung in bauliche Dichten im Rahmen der Nutzungsplanung erfordert eine Interessenabwägung im Einzelfall. Begründete Abweichungen sind möglich.

Regionale Dichtevorgaben:
 Gebiete mit hoher baulicher Dichte

In den Gebieten mit hoher baulicher Dichte sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Hohe städtebauliche Qualität
- Gute Freiraumversorgung

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision



Quelle: Regionaler Richtplan

In Urdorf sind folgende Gebiete mit hoher baulicher Dichte bezeichnet:

- Schlieren / Urdorf (H2)
 - Vollgeschosse: 5
 - Ausnutzungsziffer (AZ): 105 %
- Urdorf (H3)
 - Vollgeschosse: 3
 - Ausnutzungsziffer (AZ): 60 %

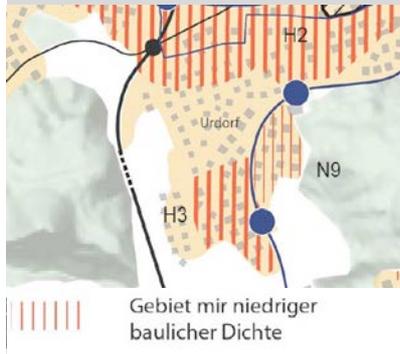
Die BZO-Bestimmungen werden im Rahmen dieser Revision auf die regionalen Dichtevorgaben abgestimmt. In den Gebieten H2 und H3 sind Aufzonungen vorgesehen.

Regionale Dichtevorgaben:
Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

In den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Erhalt der lockeren, durchgrünteren Bebauung
- Zonierung 1- bis 2-geschossige Bauzone

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision



Quelle: Regionaler Richtplan

In Urdorf ist aufgrund seiner landschaftlich exponierten Lage folgendes Gebiet bezeichnet:

- Urdorf, oberhalb Bahn (N9)

Die BZO-Bestimmungen werden auf die qualitativen regionalen Richtplangvorgaben abgestimmt (Einführung Grünflächenziffer, weitere Bestimmungen zur Siedlungsdurchgrünung und zur Gestaltung des Siedlungsrandes).

Regionale Dichtevorgaben:
Arbeitsplatzgebiete

In den Arbeitsplatzgebieten sind gemäss Vorgaben im regionalen Richtplan folgende Mindestwerte anzustreben:

- Regionale Arbeitsplatzgebiete
Vollgeschosse (VG): min. 5
Baumassenziffer (BMZ): min. 5.0 m³/m², max. 8.0 m³/m²
- Kommunale Arbeitsplatzgebiete
Vollgeschosse (VG): min. 4
Baumassenziffer (BMZ): min. 4.0 m³/m², max. 6.0 m³/m²

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Die regionalen Dichtevorgaben für Arbeitsplatzgebiete sind bereits in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung eingehalten. Im Rahmen der Revision werden innerhalb der Bandbreite obenstehender Dichtevorgaben lediglich punktuelle Justierungen sowie Begriffsanpassungen vorgenommen.

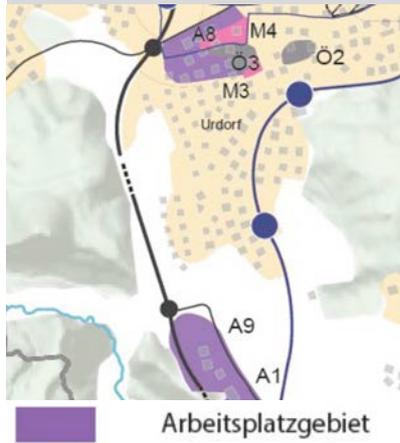
Nutzungsvorgaben

Nebst den Dichtevorgaben wird im regionalen Richtplan zur langfristigen Sicherung einer funktionalen Durchmischung in bestimmten Gebieten die Nutzung des Siedlungsgebiets näher geregelt und bestimmt.

Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

Die Gebiete Luberzen und Bergermoos sind Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung. Für das Gebiet Luberzen sind als primäre Nutzung Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsnutzungen anzustreben. Für das Gebiet Bergermoos sind als primäre Nutzung Gewerbe-, Produktions- oder Logistiknutzungen und im Nahbereich der öffentlichen Erschliessung auch Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision



Quelle: Regionaler Richtplan

Die Gebiete Luberzen (A8) und Bergermoos (A9) sind im Zonenplan von Urdorf als Industriezonen bezeichnet.

Die bisherigen Nutzungsvorgaben in der BZO der Gemeinde Urdorf haben sich bewährt und sollen beibehalten werden. Mit den bestehenden Gestaltungsplanpflichten in der Industriezone Bergermoos ist sichergestellt, dass die Entwicklung im Einklang mit den kommunalen und regionalen Zielen gesteuert werden kann. Daher besteht kein Handlungsbedarf, weiterführende, differenzierte Nutzungsvorgaben für die beiden Industriezonen im Bereich der regionalen Arbeitsplatzgebiete festzulegen.

Eignungsgebiete für Hochhäuser

Hochhäuser sind gemäss § 282 PBG Gebäude mit mehr als 25 m Fassadenhöhe. Die Regionen können gemäss Pt. 2.2.3b des kantonalen Richtplans diejenigen Gebiete, in denen Hochhäuser grundsätzlich geeignet sind, bezeichnen.

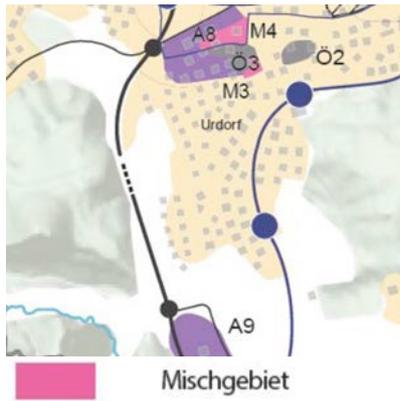
Der Wirtschaftsraum Urdorf Nord befindet sich innerhalb der Eignungsgebiete für Hochhäuser. Gemäss regionalem Richtplan ist vorgesehen, dass Hochhäuser in der Regel im Rahmen einer Sondernutzungsplanung zu erstellen sind und die Ausnützung gegenüber der Grundordnung angemessen erhöht werden darf. Die Gemeinde stützt diese Strategie und sieht auf Stufe BZO keine weiterführenden Regelungen vor.

Mischgebiete von regionaler Bedeutung

Mischgebiete eignen sich für eine Mischung der Nutzungen «Wohnen» und «Arbeiten» und tragen tendenziell zu einer Verkehrsverminderung und einer gleichmässigen Auslastung des öffentlichen Verkehrs bei. Oftmals handelt es sich um Übergangsbereiche zwischen Gebieten mit reinen Wohn- bzw. Gewerbenutzungen und das zulässige Mass der zu tolerierenden Immissionen ist höher als in reinen Wohngebieten. Für Mischgebiete von regionaler Bedeutung legt der regionale Richtplan zu erfüllende minimale Wohn- und Gewerbeanteile fest, die innerhalb eines oder mehrerer Strassengevierte einzuhalten sind.

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

In Urdorf sind folgende Teilgebiete Bestandteil eines regionalen Mischgebietes:



Quelle: Regionaler Richtplan

- Kessler (M3)
 - Minimaler Wohnanteil: 30 %
 - Minimaler Gewerbeanteil: 35 %
- Luberzen (M4)
 - Minimaler Wohnanteil: 30 %
 - Minimaler Gewerbeanteil: 35 %

Im Gebiet M4 wird im Zuge der geplanten Umzonung zur Zentrumszone ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % eingeführt. Da es sich derzeit um ein reines Gewerbegebiet handelt, stellt diese Regelung sicher, dass der zukünftige Nutzungsmix den regionalen Vorgaben bzw. auch dem Zonenzweck entspricht. Im Gebiet M3 (WG4/85 %) sieht die BZO der Gemeinde Urdorf keinen Mindestgewerbeanteil vor. Um gewerbliche Nutzungen nicht zu erschweren, wird jedoch bei Bauvorhaben mit einem Gewerbeanteil von mindestens 35 % der Gesamtnutzfläche eine Reduktion der Grünflächenziffer ermöglicht.

Landschaft

Die Landschaft wird für Landwirtschaft, Erholung, Natur und auch für mannigfache Infrastrukturanlagen vielfältig genutzt. Oft überlagern sich einzelne Nutzungen. Der Richtplan setzt, basierend auf dem Regio-ROK, Schwerpunkte und gibt an gewissen Orten einzelnen Nutzungen den Vorrang. Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf bestehen folgende für die Nutzungsplanung massgebende Einträge:

- Gebiet Vogelau, Typ D, Familiengarten mit regionalem Einzugsgebiet
- Schürhoger, Aussicht ins Limmattal und auf die Lägern
- Lindenbühl, Aussicht ins Limmattal und auf die Stadt Zürich

Die regionalen Vorgaben zur Erholungsnutzung sind bereits in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung berücksichtigt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Weitere Festlegungen zur Landschaft

Gewässer:

- Schäfli bach, Revitalisierung und Aufwertung für naturbezogene Naherholung
- Aspächerbach, Revitalisierung und Aufwertung für naturbezogene Naherholung

Naturschutzgebiete:

- Bahndamm Guet / Chlihäuli-Tislimatt, Trockenstandort mit überkommunalem Schutz (Nr. 25)
- Felixenmatt Feuchtstandort (Nr. 26)
- Ried am Honeret, Feuchtstandort mit überkommunalem Schutz (Nr. 27)
- Foren-Girhalden-Hegi, lichter Waldrand (Nr. 28)
- Boll-Stockmatt, Ruderalstandort mit überkommunalem Schutz (Nr. 29)
- Mören/Hegi, Ruderalstandort mit überkommunalem Schutz (Nr. 30)
- Rückhaltebecken Ristetmatt-Tisliboll, Feuchtstandort mit überkommunalem Schutz (Nr. 31)

- Chliroten-Rain, Trockenstandort mit überkommunalem Schutz (Nr. 32)
- Chüeweid, Trockenstandort mit überkommunalem Schutz (Nr. 32)

Naturschutzobjekte:

- Niederurdorf, Obstgarten (Nr. 36)
- Mören, Obstgarten (Nr. 37)
- Chilstiig, Obstgarten (Nr. 38)

Vernetzungskorridore:

- Grünhalden – Altenberg – Reppischtal (Nr. 1)
- Fildern – Ramern – Stockackerbach (Nr. 2)
- Asp bis Stärpel (Nr. 5)
- Asp – Reppischtal (Nr. 6)
- Schäflibach (Nr. 8)

Hochwasser - Rückhaltebecken

- Allmendbach, Erweiterung geplant (Nr. 3)
- Chrebsbach / Stockacherbach, Erweiterung geplant (Nr. 4)

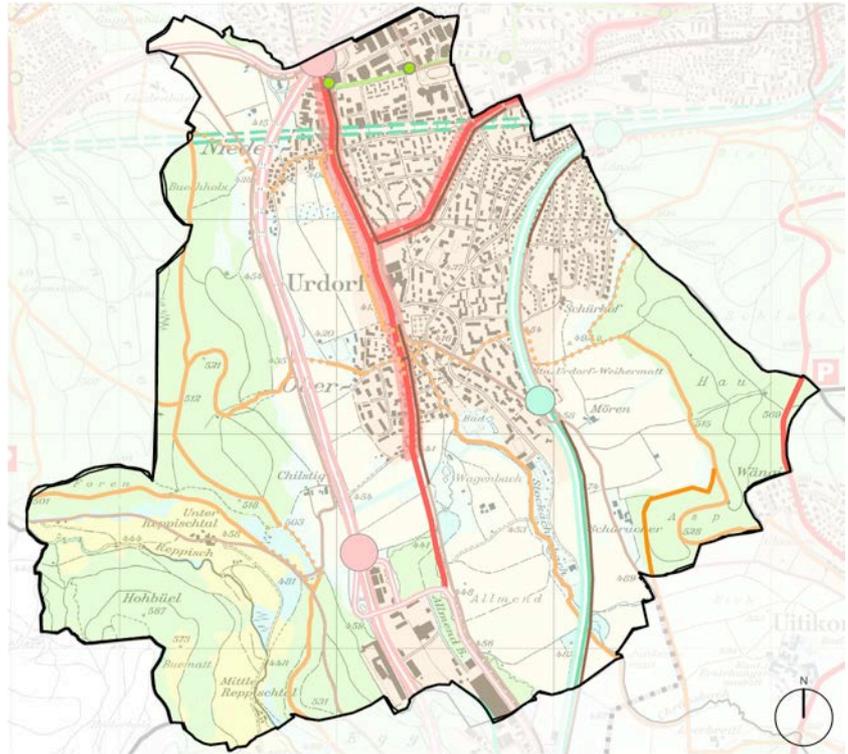
Verkehr

Die Gesamtstrategie basiert auf dem überregionalen Verkehrskonzept, das im Rahmen des Agglomerationsprogramms Limmattal, 2. Generation, im Jahr 2012 erarbeitet wurde. Dieses Verkehrskonzept stützt sich auf das Zielbild des regionalen Raumordnungskonzepts mit dem dort ausgewiesenen Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen. Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf bestehen folgende Festlegungen:

- Mehrspuriger Bahntunnel (siehe Sachplan Infrastruktur Schiene)
- Umgestaltung Strassenraum (Herweg – Bergermoos)
- Umgestaltung südlich des Zentrums (Schlieren – Uitikon – Birmensdorf)
- Redimensionierung Strasse (Schlieren – Urdorf)
- Geplante Schmalspurbahn im Norden der Gemeinde (Limmattalbahn)
- Ausbau S-Bahn-Strecke zwischen Birmensdorf und Urdorf
- Diverse Ergänzungen des Fuss-, Rad- und Reitwegnetzes
- Bestehendes Anschlussgleis Ristet/Bergermoos

Auszug regionaler Richtplan Verkehr
 (Stand Festsetzung 2017)

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Verkehr
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Verbindungsstrasse
		Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Umgestaltung Strassenraum
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
		Tunnel Hauptverkehrsstrasse
		Tunnel Verbindungsstrasse
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Anschluss
		Autobahnraststätte
		Parkierungsanlage
		Busstrasse
		Radroute von nationaler Bedeutung
		Radweg
		Bei Ersatz aufzuhebender Radweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
		Bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Bahnlinie einspurig
		Rückbau bei Ersatz
		Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahntunnel
		Bahntunnel einspurig
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Station / Haltestelle
		Haltestelle Reisebusverkehr
		Güterumschlag
		Anschlussgleis
		Schmalspurbahn / Tramlinie
		Rückbau bei Ersatz
		Schmalspurtunnel / Tramtunnel
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Station / Haltestelle
		Aufzuhebende Station / Haltestelle



Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten
 und Anlagen

Im Bereich der Ver- und Entsorgung gibt der Richtplan Aufschluss über bestehende und geplante Anlagen und Systeme von regionaler Bedeutung, die für die Versorgung mit Wasser, Energie und Rohstoffen jeder Art, für die öffentliche Kommunikation, die Ableitung und Reinigung von Abwässern sowie die Beseitigung, Aufbereitung und Wiederverwendung von Abfällen und Schadstoffen nötig sind.

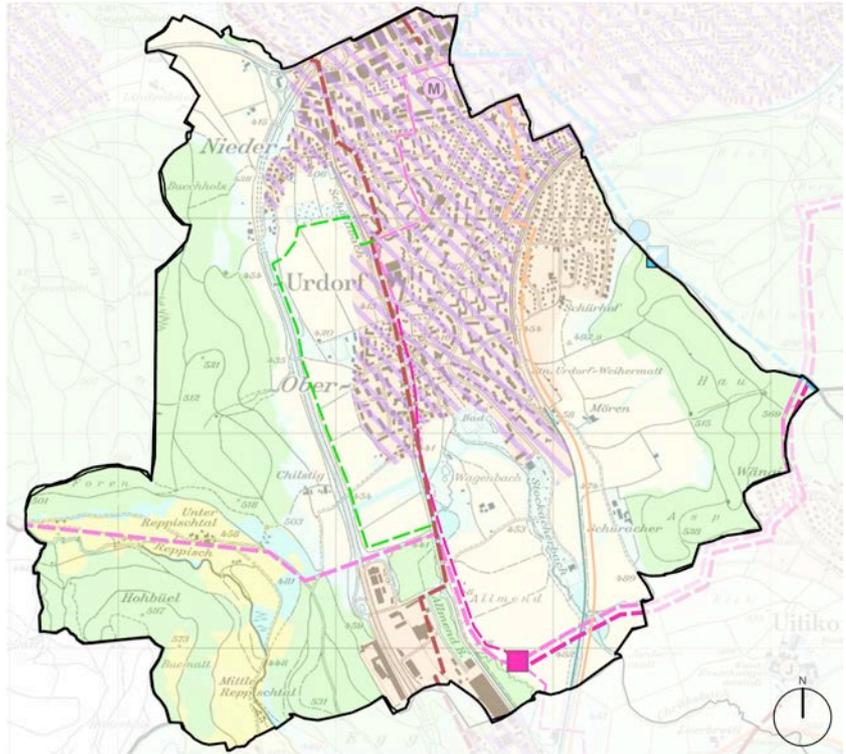
Die Infrastruktur der Versorgung und Entsorgung soll mit ihrer Leistungsfähigkeit massgeblich zu einer hohen Lebens- und Standortqualität der Region beitragen.

Der Richtplan zeigt, welche Infrastrukturanlagen für die räumliche Entwicklung notwendig sind, was ihr Flächenanspruch ist und wie allenfalls konkurrierende Versorgungseinrichtungen aufeinander abgestimmt werden. Die Festlegung der Anlagen und Systeme dient der Sicherung der Trassen und Flächen. Nicht Gegenstand des Richtplans sind die Regelung von Trägerschaft und Finanzierung solcher Anlagen.

Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf ist ein Ausbau der Kantonschule Limmattal geplant.

Auszug regionaler Richtplan Versorgung,
 Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen
 (Stand 2022)

- | | |
|--|--|
| | Versorgung, Entsorgung |
| | Grundversorgungsgebiet |
| | Besuch- und Abgabeschicht, Schieberschicht |
| | Grundwasserfassung |
| | See- oder Flusswasserfassung |
| | Aufbereitungsanlage |
| | Reservoir |
| | Säuferspurenwerk |
| | Wassertransportleitung |
| | Materialgewinnungsgebiet |
| | Wasserkraftwerk |
| | Liniennetz |
| | Hochspannungseitung |
| | Höchstspannungseitung |
| | Kabelleitung |
| | Heckwerk |
| | Formalbereichsplanung |
| | Prioritätsgebiet für rohstoffgebundene Energieträger |
| | Erdschwerkzentrale |
| | Erdschwerktransportleitung > 5 Bar |
| | Erdschwerktransportleitung < 5 Bar |
| | Gaslager |
| | Stellplatzlager |
| | Grossstarklager Ort |
| | Kahlschneidungsanlage |
| | Deponie |
| | Abfallanlage |
| | Abwasserreinigungsanlage |
| | Regenbecken |
| | Schmutz- oder Mischwasserleitung |
| | Öffentliche Bauten und Anlagen |
| | Bildung und Forschung |
| | H Hochschule |
| | B Berufsbildung |
| | G Gesundheit |
| | Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen |
| | M Messe und Kongresswesen |
| | F Freizeit |
| | Widere öffentliche Dienstleistungen |
| | J Jahre |
| | Schutzbezogene Gebietsplanung |
| | F Fachhochschule |
| | M Mittelschule |
| | S Spezialisierte Klinik |
| | R Rehabilitations |
| | K Kultur |
| | S Sport |
| | S Sitzbank |
| | V Verwaltung |
| | W Verwaltung |
| | W Werkhof |



2.5 IVHB

Begriff

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Konkordat, das die gesamtschweizerische Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen zum Ziel hat und das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden vereinfachen soll.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) an die neuen Begriffe angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) harmonisiert haben. Die Gemeinden haben hierfür bis Ende Februar 2028 Zeit.

Überblick

Im Rahmen der IVHB werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert.

- 6 Begriffe sind neu (z.B. Fassadenlinie)
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe)
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. Baumassenziffer)
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)

Umsetzung

Die Gemeinde Urdorf nimmt die vorliegende Gesamtrevision zum Anlass, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

Unabhängig von der Art und Weise der Umsetzung in der BZO ergeben sich teilweise weitreichende Änderungen im Baubewilligungsverfahren. Hier verfügen die Gemeinden indes über keine Beeinflussungsmöglichkeiten.

2.6 Kommunalen Richtplan

Kommunaler Richtplan

Die übergeordneten Planungen wurden im kommunalen Richtplan berücksichtigt und eingearbeitet. Der kommunale Richtplan wurde vom 13. Januar 2022 bis zum 14. März 2022 öffentlich aufgelegt und an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 festgesetzt. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 23. Juli 2023. Es wurden folgende Entwicklungsziele definiert, die beschreiben, wie sich die Gemeinde Urdorf in Zukunft entwickeln soll:

Gesamtziele Siedlung

- In Urdorf wohnen im Jahr 2040 rund 12'000 (2020: 10'000) Personen und es sind rund 7'700 (2018: 6'400) Personen beschäftigt. Die zusätzlichen EinwohnerInnen sind zum Grossteil in den bereits bestehenden Bauzonen anzusiedeln. Das Beschäftigtenwachstum hat vorwiegend in den Arbeitsplatzgebieten Urdorf-Nord und Bergermoos stattzufinden.
- Urdorf weist eine gut durchmischte Bevölkerungsstruktur auf und bietet für alle Generationen und Haushaltsformen ein hochwertiges und attraktives Wohnumfeld.
- Urdorf verfügt über eine gut durchmischte Struktur von Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.
- Eine qualitätsvolle, klimaneutrale, ökologische und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung stärkt die Standortattraktivität von Urdorf. Die dadurch erzeugte Verkehrsnachfrage wird gegenüber der heutigen Nachfrage überproportional von ÖV und FV aufgenommen.
- Die vorhandenen Reserven in bestehenden Bauzonen sind genutzt, an geeigneten Lagen hat eine qualitativ hochwertige bauliche Verdichtung stattgefunden. Flächen für eine Neuentwicklung sind nur vereinzelt eingezont.
- Urdorf erhöht primär die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Fläche).
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit. Sie stärkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie die gesellschaftliche Solidarität und senkt den Umwelt- und Ressourcenverbrauch auf ein dauerhaft tragbares Niveau.
- Für eine hohe Lebensqualität sind das Siedlungs- und Landschaftsgebiet von Urdorf möglichst vor hohen Lärmemissionen geschützt.

Überführung wichtiger Inhalte aus der kommunalen Richtplanung in die BZO

Es gilt, die in der Richtplanung formulierten Absichten zweckmässig in die BZO umzusetzen. Wegleitend sind dabei die im Richtplan formulierten Strategieansätze sowie Massnahmen. Diese wurden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung nochmals kritisch reflektiert.

Strategieansätze

Die Strategiekarte verortet die räumlich differenzierten Ansätze zur Zielerreichung. Ein Handlungsbedarf auf Ebene der BZO besteht insbesondere in Gebieten, in denen eine Umstrukturierung angestrebt wird. Dort soll eine höhere bauliche Dichte durch den Ersatz bestehender Bauten und die Transformation der Siedlungsstruktur erreicht werden. Gleichzeitig ist die Schaffung attraktiver Frei- und Grünräume sicherzustellen.

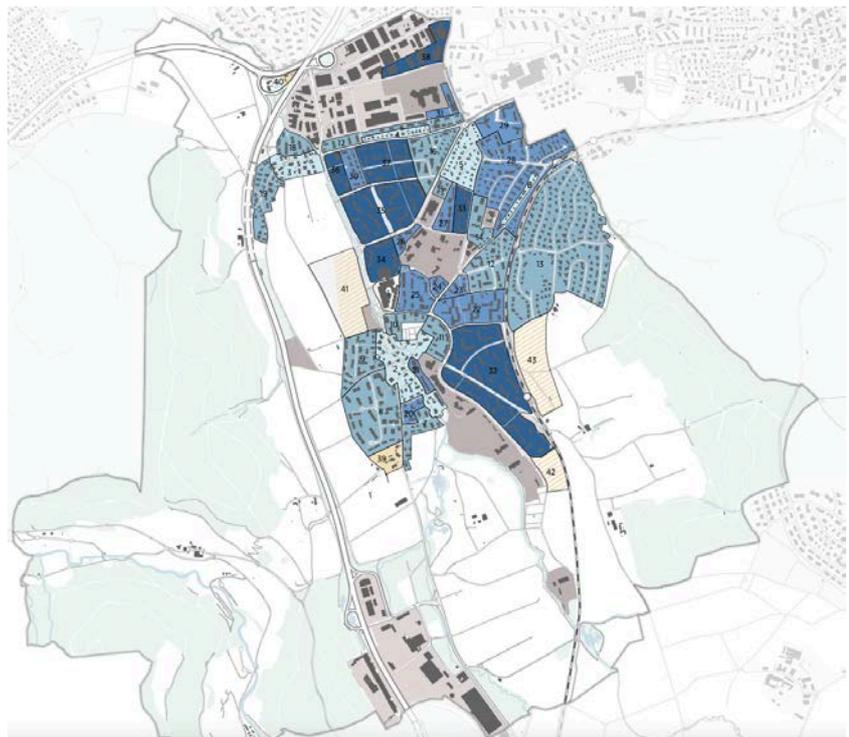
Während der Diskussion der Handlungsmöglichkeiten auf Ebene der BZO wurde festgestellt, dass diese Gebiete überwiegend aus grösseren, zusammenhängenden Arealen bestehen, die sich im Besitz institutioneller Grundeigentümer befinden. Ein charakteristisches Qualitätsmerkmal dieser Gebiete sind die grosszügigen und zusammenhängenden begrünten Aussenräume. Um sicherzustellen, dass die Qualitäten dieser Gebiete bei der angestrebten Innenentwicklung erhalten bleiben, sind qualitätssichernde Instrumente erforderlich. Daher soll anstelle von flächigen Aufzonungen das bewährte Instrumentarium der kommunalen Nutzungsplanung (wie Arealüberbauungen und Gestaltungspläne) durch Sonderbauvorschriften ergänzt werden.

Strategieansatz

-  Erhalten
-  Erneuern
-  Weiterentwickeln
-  Umstrukturieren
-  Neuentwickeln prüfen
-  Siedlungserweiterung langfristig

Weitere Informationen

-  Industrie
-  ÖBA
-  36 Nummer zum Richtplantext



Massnahmen

Die in der Massnahmenkarte aufgeführten Massnahmen zu den einzelnen Gebieten wurden im Rahmen der BZO-Revision bearbeitet und diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass die Entwicklung einzelner Gebiete nicht durch die Festlegung von Gestaltungsplanpflichten gesteuert werden soll. Stattdessen wurde der Ansatz über Anreizsysteme (z. B. Sonderbauvorschriften) als zielführender beurteilt. Zudem fehlt in den betreffenden Gebieten das «wesentliche öffentliche Interesse», das eine Voraussetzung für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht darstellt.

Ebenfalls geprüft wurde die Einführung von Quartiererhaltungszonen in Wohngebieten, in denen der Strukturertalt im Vordergrund steht oder in denen bereits entsprechende Bestrebungen bestehen (z. B. Überbauung Schürhof, Gebiete «Im Moos» und «Bahnhofstrasse»). Nach intensiver Diskussion wurde die Festlegung von Quartiererhaltungszonen jedoch als nicht zweckmässig verworfen.

Die im kommunalen Richtplan vorgesehenen Gebietsentwicklungen werden auf Stufe BZO im Gebiet Weihermatt sowie in Urdorf Nord umgesetzt.

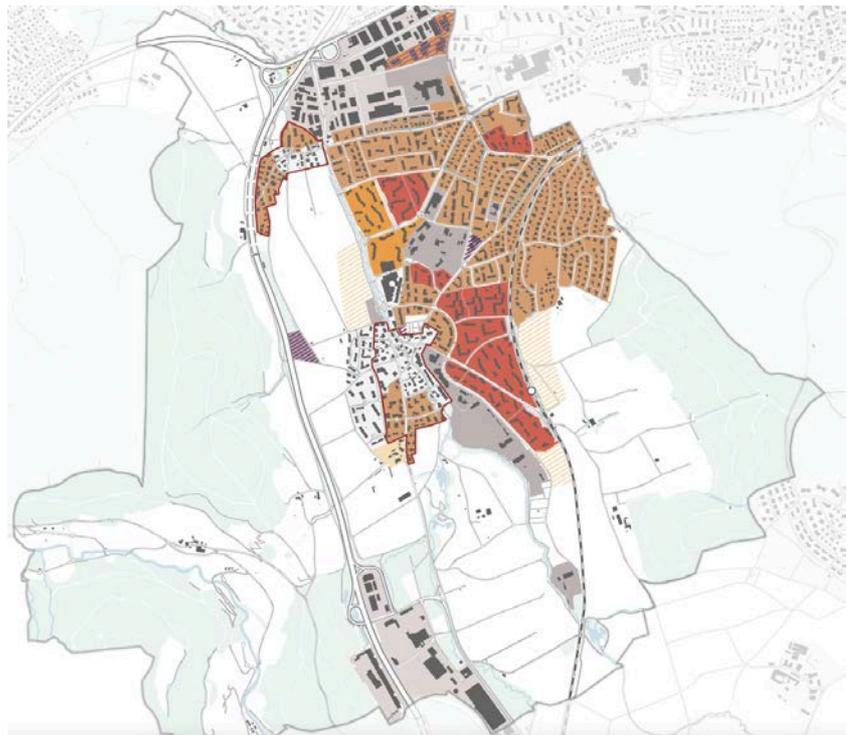
Parallel zur BZO-Revision wurde als Grundlage für die kurzfristig angestrebte Einzonung im Gebiet Bölisbaumgarten zudem eine separate Bebauungsstudie ausgelöst und darauf aufbauend einen Zonierungsvorschlag ausgearbeitet. Dieser wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE lehnte die Einzonung mit Verweis auf die ausreichenden Kapazitätsreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen ab. Infolgedessen wurde das Vorhaben aus der Revisionsvorlage gestrichen.

Massnahmen

-  Perimeter und Vorschriften Kernzone prüfen
-  Gestaltungsvorschriften formulieren
-  Reserven bestehende Zonierung gewährleisten
-  Gebietsentwicklung (GP-Pflicht) prüfen
-  Gebietsentwicklung prüfen
-  Umzonung in Wohn- und Mischzone umsetzen
-  Umzonung langfristig prüfen
-  Einzonung kurzfristig prüfen
-  Gebietsentwicklung langfristig prüfen

Weitere Informationen

-  Industrie
-  ÖBA



2.7 Weitere Grundlagen

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

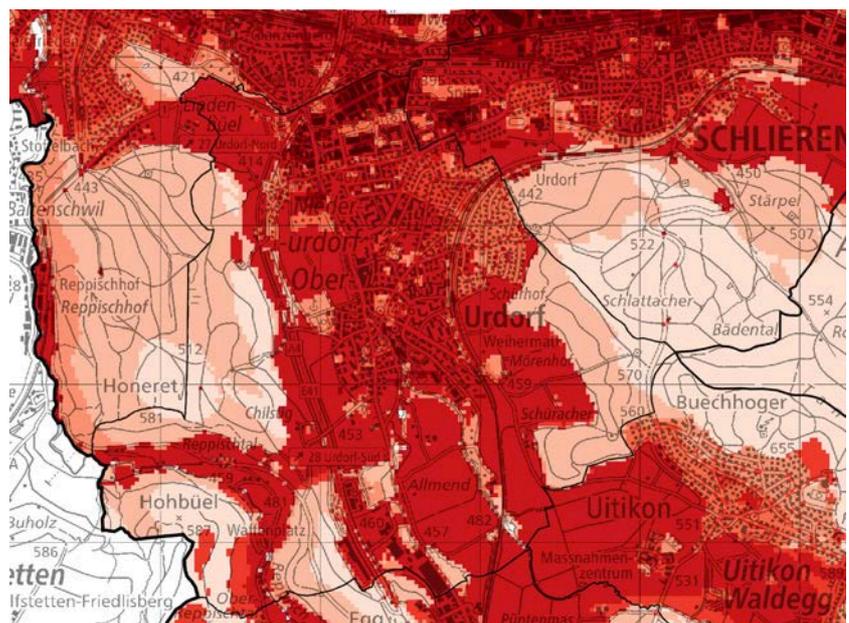
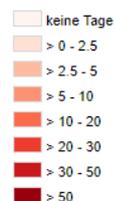
Der fortschreitende Klimawandel stellt den Kanton Zürich wie auch die Gemeinde Urdorf vor grosse Herausforderungen. Der Klimawandel führt unter anderem zu einer Häufung von extremen Wetterereignissen. Heisse Sommer und anhaltende Trockenphasen erhöhen die Wärmebelastung der Bevölkerung und wirken sich negativ auf die Pflanzen- und Tierwelt, den Wasserhaushalt und Infrastrukturanlagen aus. Die Hitzebelastung führt am Tag zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität im Freien und in Gebäuden, aber auch zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit, was sich in ökonomischen Kosten niederschlägt. In der Nacht wird insbesondere die Erholung durch Schlaf stark beeinträchtigt. Während besonders heissen Sommern führt die Hitzebelastung nachweislich zu einem Anstieg der Sterblichkeitsrate bei vulnerablen Bevölkerungsteilen. Zudem nimmt der Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden stetig zu.

Insbesondere in dicht bebauten Gebieten wie beispielsweise im Wirtschaftsraum Urdorf Nord werden Bauten, Strassen oder versiegelte Plätze während des Tages stark aufgeheizt und geben während der Nacht die gespeicherte Wärme wieder ab. Die für die Kühlung des Siedlungskörpers wichtigen Grünvolumen und Grünflächen fehlen vielfach, und die Durchlüftungsachsen und Kaltluftströme können durch Bauten blockiert werden. Es entsteht der sogenannte Hitzeinsel-Effekt: Dicht bebaute Gebiete weisen im Sommer in der Regel deutlich höhere Temperaturen auf als die nur wenig bebaute Umgebung. Die nachfolgende Klimaanalysekarte zeigt eindrücklich die Hitzeinseln in Urdorf auf. Ohne Gegenmassnahmen wird sich die Situation während der Gültigkeitsdauer der neuen Bau- und Zonenordnung (ca. 15-20 Jahre) verschlimmern.

Klimaszenarienkarte, mittelfristige Zukunft (2041+)
rund 40 bis 45 mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr im Verdichtungsgebiet von Urdorf
Quelle: maps.zh, 7.März 2024

Legende:

Mittlere Anzahl Hitzetage pro Jahr ($T_{max} \geq 30^{\circ}C$)



Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute grauen Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

Gesetzliche Grundlagen

Die PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» ist am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Somit hat die Gemeinde Regelungskompetenzen für verschiedene neue Vorschriften erhalten, die das Ziel haben, die klimaangepasste Siedlungsentwicklung sowie die Siedlungsökologie zu stärken.

Stossrichtungen für die BZO-Revision

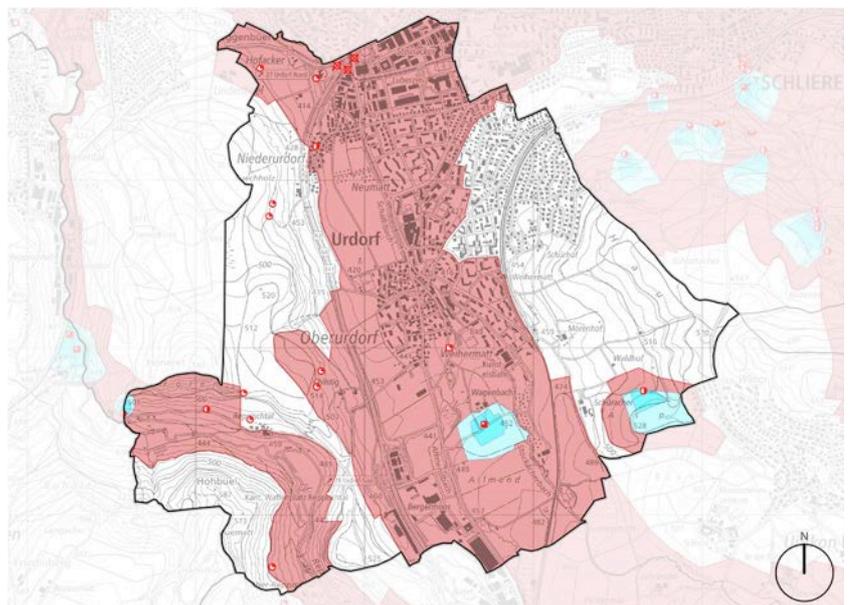
Die Gemeinde Urdorf hat das Problem erkannt und auf politischer sowie behördenverbindlicher Ebene klare Ziele definiert. In ihren Legislaturzielen und im kommunalen Richtplan verpflichtet sich die Gemeinde zu einer ökologischen Entwicklung und einer Verbesserung des Stadtklimas. Mit der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung sollen diese Ziele nun auch rechtlich bindend für Grundeigentümer verankert werden.

Gewässerschutz

In Urdorf bestehen grosse Gewässerschutzbereiche, die dem Schutz der unterirdischen Gewässer und der notwendigen Randgebiete dienen. Gemäss Anhang 4 Abs. 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist in diesen Bereichen Folgendes zu beachten: *In den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

-  Gewässerschutzbereich Au
 -  Zuströmbereich Zu
 -  Gewässerschutzzone S1 (genehmigt / provisorisch)
 -  Gewässerschutzzone S2 (genehmigt / provisorisch)
 -  Gewässerschutzzone S3 (genehmigt / provisorisch)
 -  Quellfassung
 -  Quellfassung <= 30l/min
 -  Quellfassung 30 - 300 l/min
 -  Quellfassung 300 - 3000 l/min
 -  Quellfassung > 3000 l/min
 -  Ungenutzte Quellfassung
 -  Aufgehobene Quellfassung
- (ohne Wärmenutzung / mit Wärmenutzung)**

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
 Abrufdatum: 7. März 2024

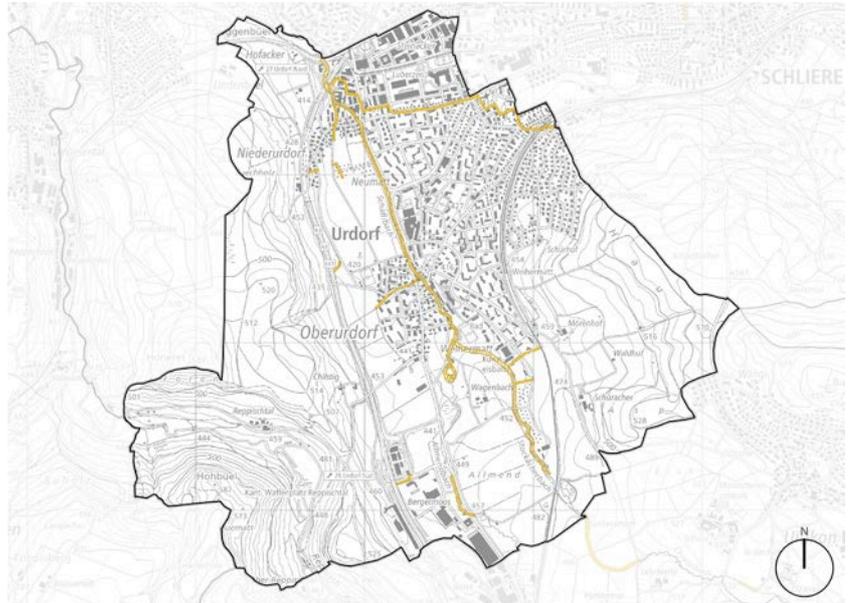


Gewässerräume

In Urdorf wurden die Gewässerräume an kommunalen Gewässern im Siedlungsgebiet am 1. Oktober 2021 festgesetzt. Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuordnen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, da dies zu Entschädigungsforderungen führen könnte.



Festgelegter Gewässerraum



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 7. März 2024

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»

Die Gefahrenkarte Reppischtal befindet sich zurzeit in einer Gesamtrevision.

Naturgefahrenkarte

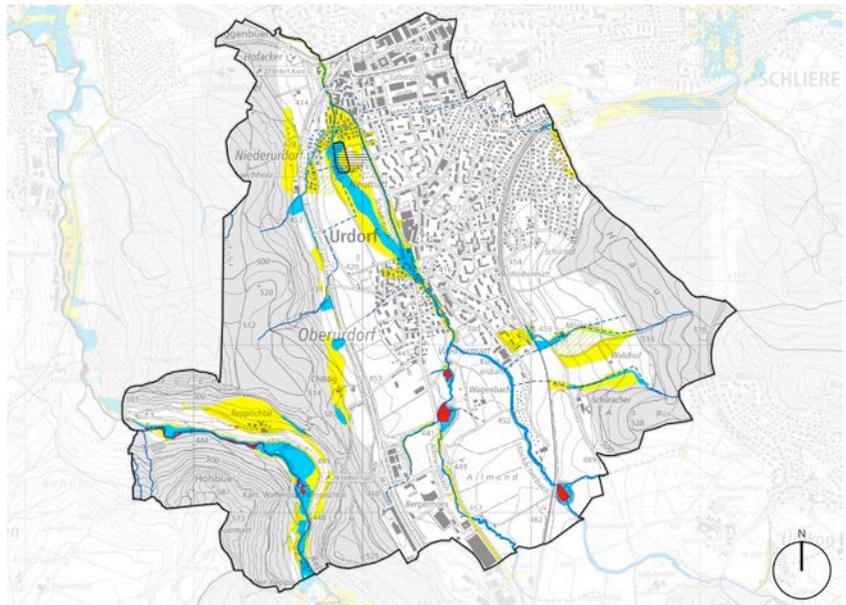
In der Naturgefahrenkarte sind verschiedene Gebiete entlang des Moosacherbachs und des Schäflibachs mit geringer bis mittlerer Gefährdung durch Hochwasser bzw. Massenbewegungen verzeichnet. Entlang des Allmendbachs und Stockacherbachs sind auch Gebiete

mit erheblicher Gefährdung zu verzeichnen. Diese befinden sich aber ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 7. März 2024



Ökologie und Biodiversität

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG).

Überkommunale Schutzobjekte

Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte hat im Januar 2022 das Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 abgelöst. Darin werden verschiedene Arten von schützenswerten Natur- und Kulturlandschaften definiert. Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf bestehen keine Einträge. Im Naturschutzinventar 1980 sind zwei Objekte mit regionaler Bedeutung erfasst:

- Trockenstandort Foren/Langenboden
- Trockenstandort Bahnlinie

Natur- und Landschaftsschutzinventar Urdorf

Die Gemeinde Urdorf hat ihr Natur- und Landschaftsschutzinventar in den Jahren 2020 bis 2023 umfassend überprüft und aktualisiert. Insgesamt wurden in Urdorf 47 Objekte mit einer Gesamtfläche von 26 Hektaren sowie 7 Einzelbäume und 1 Kleinstruktur erfasst. Abzüglich der Obstgärten und Gehölzflächen sind davon 13 Flächenobjekte mit einer Ausdehnung von gut 6 Hektaren. Die Gehölzflächen (Ufervegetation, Hecken und Feldgehölze) betragen zusammen 13 Hektaren. In nachfolgender Karte sind sowohl die kommunalen wie auch die übergeordneten Naturschutzobjekte (mit Schutzverordnungen) verortet.

Naturinventar

- Teich / Weiher
- Wiese
- Obstbaumflächen
- Bach (mit Ufervegetation)
- Feldgehölz
- Hecke
- Kleinstrukturen
- Einzelbaum
- Bu = Buche
- Ei = Eiche
- Li = Linde
- We = Weide

wertvolle zusammenhängende Lebensräume

Orientierender Inhalt

- Wald
- Waldreservate
- Regionale Naturschutzobjekte
- Kantonale Naturschutzgebiete



Quelle: Gemeinde Urdorf

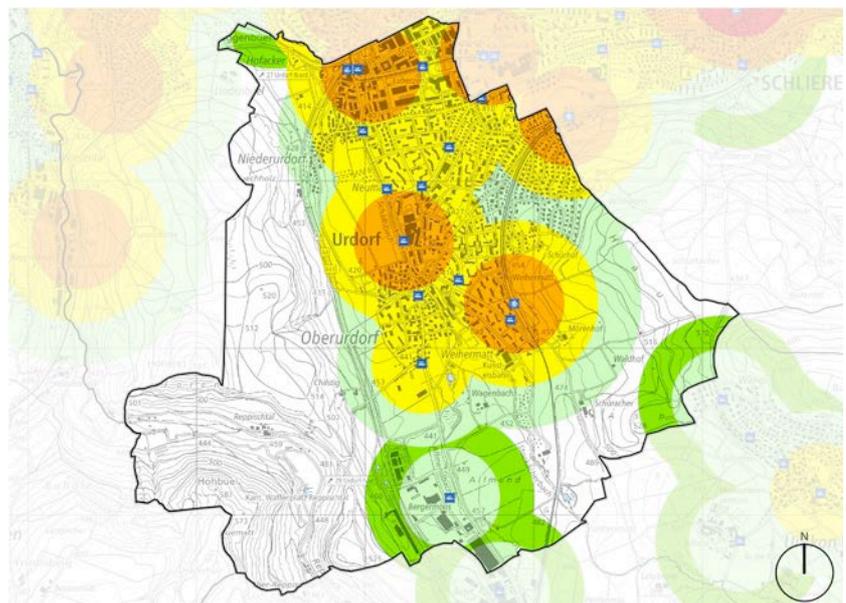
ÖV-Güteklassen

Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. In Urdorf lebt ein Grossteil der Bevölkerung in Quartieren, welche gut mit dem ÖV erschlossen sind. Die übrigen Teile des Siedlungsgebietes liegen in der Güteklasse D. Die Erschliessung des Arbeitsplatzgebietes Bergermoos erreicht lediglich die Güteklasse D.

Gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen bilden die ÖV-Güteklassen eine wichtige Grundlage für die Ermittlung des massgeblichen Parkplatzbedarfs. Je nach Erschliessungsgüte kann die ermittelte Zahl der Parkplätze (Grenzbedarf) prozentual herabgesetzt werden.

ÖV-Güteklassenkarte Fahrplanjahr 2023/2024

- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
 Abrufdatum: 7. März 2024

3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

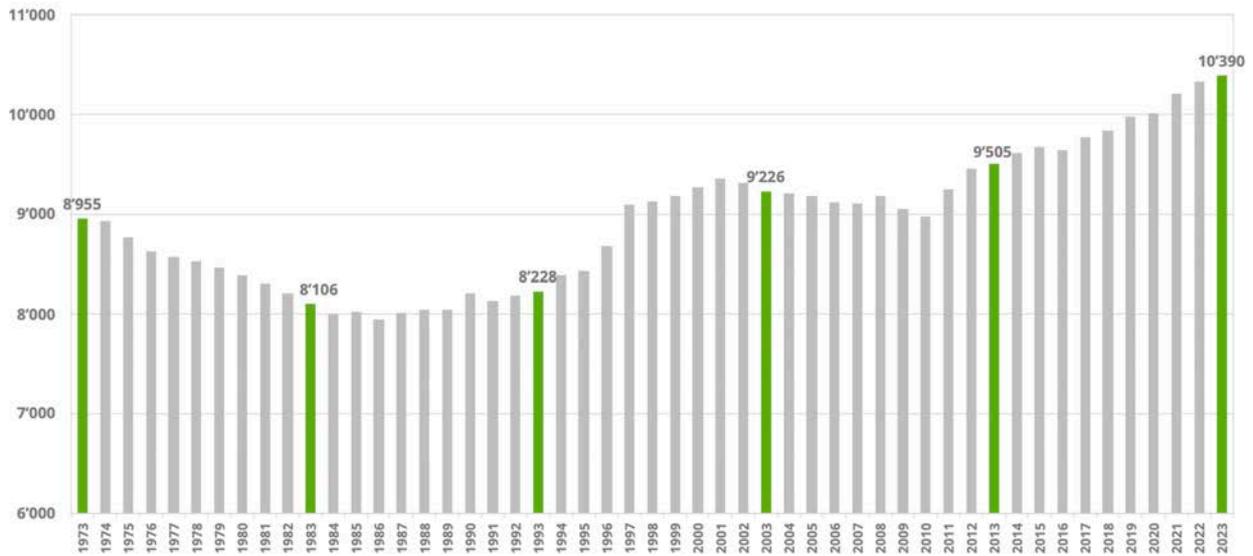
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Entwicklung der Bevölkerung

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Kantonale Bevölkerungserhebung

Ende 2023 lebten in Urdorf 10'390 Menschen, was einem Bevölkerungswachstum von etwa 9 % in den letzten zehn Jahren entspricht. Im Vergleich dazu war das Wachstum im Jahrzehnt zuvor eher gering: Zwischen 2003 und 2013 stieg die Einwohnerzahl lediglich um 3 %.

Wohnbevölkerung in Urdorf



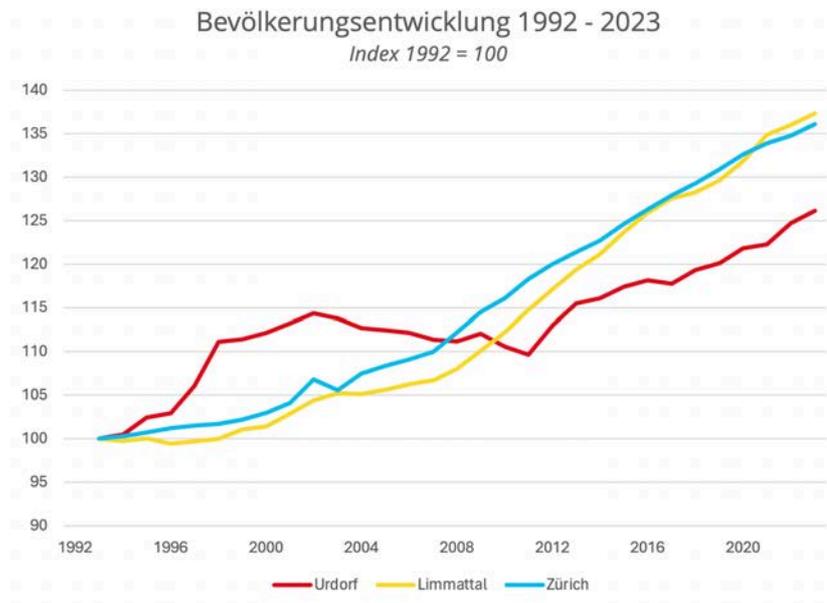
Entwicklung im Vergleich

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Kantonale Bevölkerungserhebung

Im Vergleich mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich lag die Bevölkerungsentwicklung von Urdorf in den letzten rund 20 Jahren sowohl unter derjenigen der Region wie auch derjenigen des Kantons. Erst in den letzten ca. 5 Jahren ist ein Anstieg der Entwicklung zu verzeichnen.

Bevölkerungsentwicklung
 1992-2022

Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH

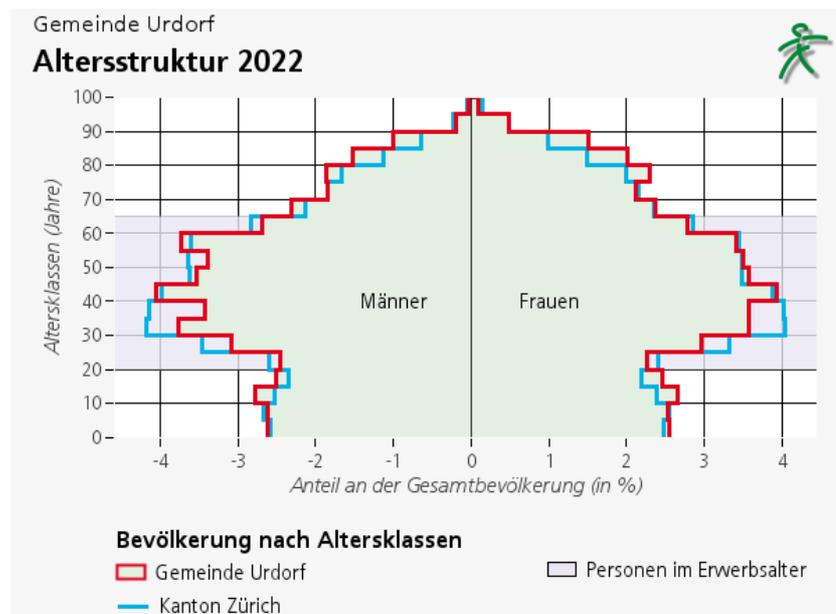


Altersstruktur

Der Anteil der 25- bis 40-Jährigen liegt in Urdorf im Vergleich zum Kanton Zürich unter dem Durchschnitt. Dafür ist zu erkennen, dass der Anteil an Jugendlichen leicht über dem Durchschnitt liegt.

Die Spitze der Alterspyramide wird sich allmählich verbreitern, da die Generation der Babyboomer in die höheren Altersklassen eintritt. Je nach Geburtenrate kann sich die Basis der Pyramide verbreitern oder noch weiter verschmälern.

Altersstruktur 2022
Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH



Jugend- und Altersquotient 2023

Der Jugendquotient liegt mit 34.8 % leicht höher als der regionale Durchschnitt von 31.6 % und der kantonale Durchschnitt von 31.4 %.

Der Altersquotient hingegen liegt mit 33.3 % einiges höher als der regionale Durchschnitt von 27 % und der kantonale Durchschnitt von 27.6 %. Hier ist mit einem weiteren, überproportionalen Anstieg zu rechnen.

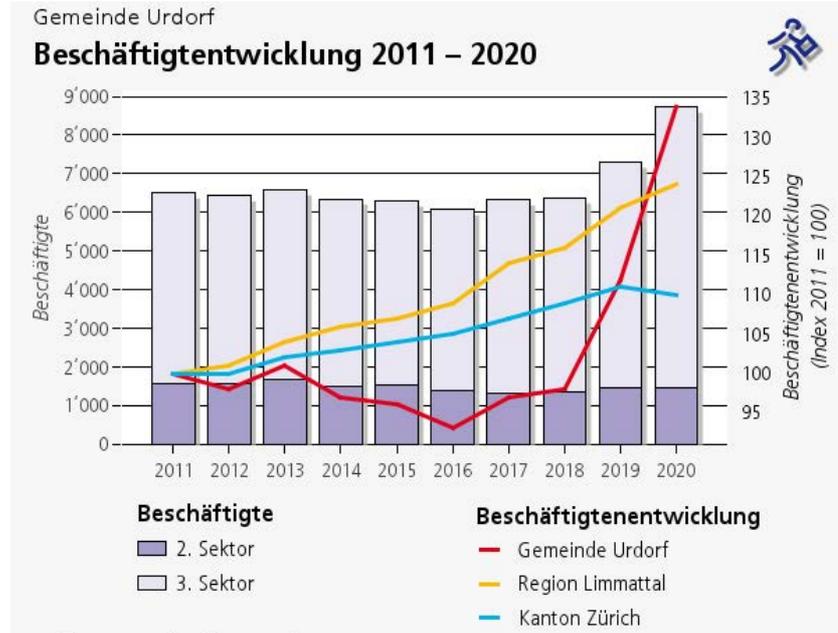
3.2 Beschäftigtenentwicklung

Entwicklung der Beschäftigten

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich nach einem Rückgang zwischen 2011 und 2016 deutlich erholt und in den letzten fünf Jahren um rund 35 % zugenommen. Sie liegt damit deutlich über der Entwicklung der Region und des Kantons Zürich.

Total verfügte Urdorf im Jahr 2022 über 8'695 Beschäftigte. Dies entspricht umgerechnet 6'106 Vollzeitäquivalenten. Die Mehrheit der Beschäftigten ist im Tertiärsektor tätig (rund 75 %). Der Anteil Beschäftigter im 2. Sektor beträgt – bezogen auf Vollzeitäquivalente – rund 25 %.

Beschäftigtenentwicklung 2011-2020
 Quelle: BFS, Neuchâtel

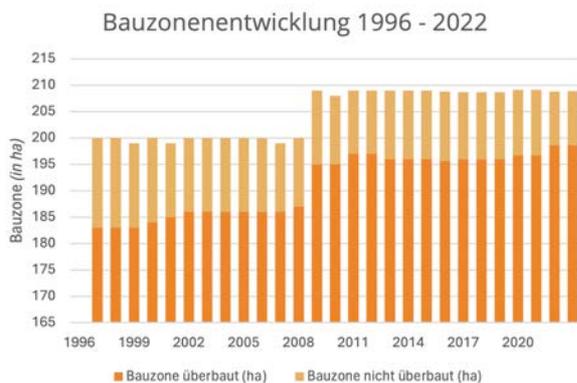


3.3 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Der Bauzonenverbrauch in Urdorf war in den letzten Jahren stabil bis leicht zunehmend, mit starken jährlichen Schwankungen. Die Fläche der überbauten Bauzonen in Urdorf hat sich in den letzten 15 Jahren von 187.3 ha (2007) auf 198.7 ha (2022) erhöht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch ca. 0.76 ha.

Im Jahr 2022 waren die Bauzonen in Urdorf zu 95.2 % überbaut.



Bauzonenentwicklung Urdorf 1996–2022 in ha.
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)



Bauzonenverbrauch Urdorf 1996–2022 in ha.
 (Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)

Bauzonenreserven

Die Analyse der verschiedenen Zonenkategorien zeigt, dass die Reserven in den Wohn- und Mischzonen deutlich unterdurchschnittlich ausfallen, während in den Arbeitszonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten überdurchschnittliche Reserven vorhanden sind. In den Wohn- und Mischzonen sind die Reserven nahezu erschöpft. Ohne zusätzliche Einzonungen sind erhebliche Anstrengungen erforderlich, um die Innenentwicklung gezielt voranzutreiben.

Bauzonenreserven in ha
Quelle: ARE, Stand 2023

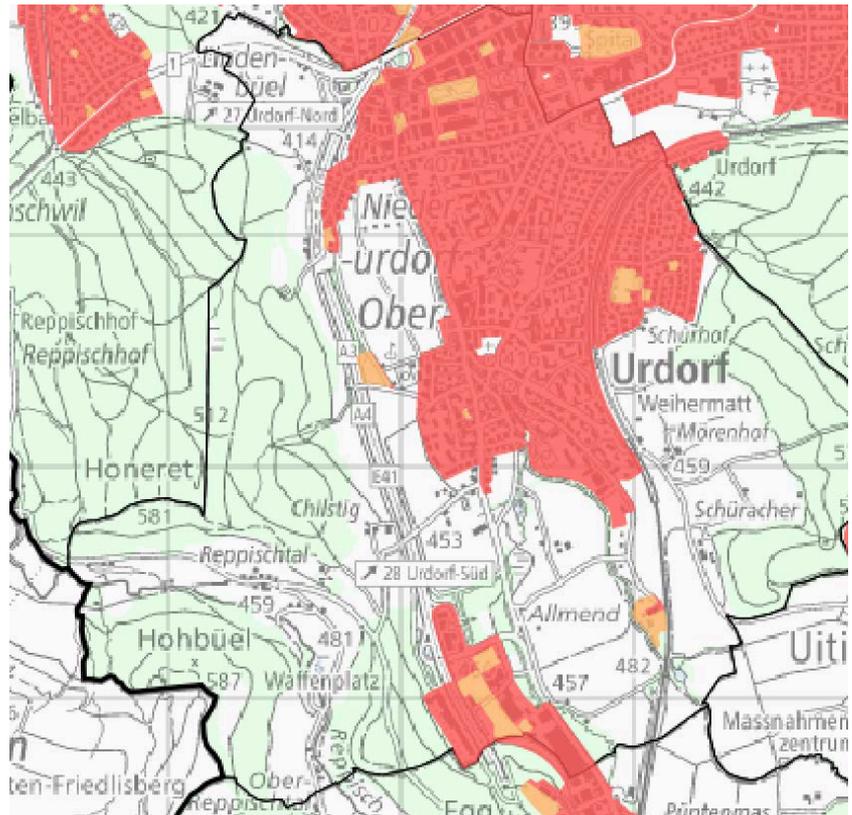
	Total	überbaut	ungebaut	Reserven
Wohnzonen	100.9 ha	99.2 ha	1.8 ha	1.8 %
Mischzonen	36.0 ha	35.7 ha	0.3 ha	0.8 %
Reserve Wohn- und Mischzonen			2.1 ha	2.6 %
Arbeitszonen	44.9 ha	40.1 ha	4.9 ha	11.0 %
Zonen für öffentliche Bauten	27.0 ha	23.7 ha	3.3 ha	12.2 %
Total Bauzonen	208.8 ha	198.7 ha	10.2 ha	4.9 %

Überbauungs- und Erschliessungsstand

(Quelle: Geo.zh.ch)

Legende:

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif



Die meisten Bauzonenreserven finden sich in den regionalen Arbeitsplatzgebieten Luberzen und Bergermoos sowie in der Zone für öffentliche Bauten Geren und Tyslimatt.

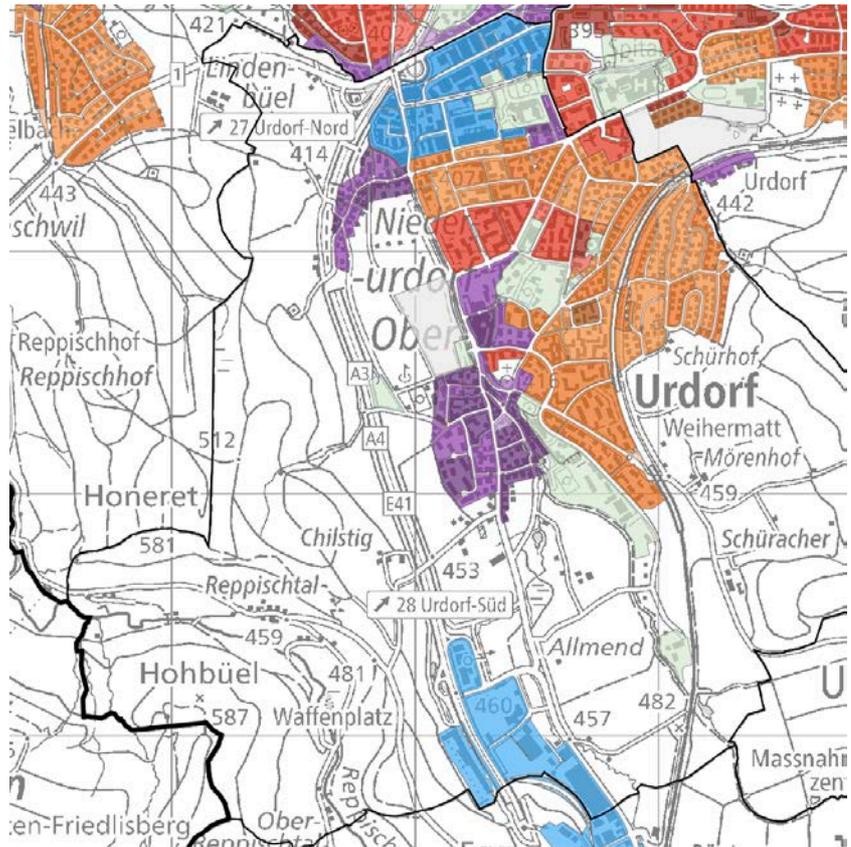
3.4 Ausbaugrad

Ausbaugrad auf Quartierebene

In der Quartieranalyse wird u.a. der Ausbaugrad auf Quartierebene festgestellt. In der untenstehenden grafischen Darstellung stehen heller dargestellte Farben für einen tieferen Ausbaugrad.

Der durchschnittliche Ausbaugrad in den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen in Urdorf betrug im Jahr 2022 70.1 %. Dieser ist leicht höher als in der Region und im Kanton Zürich. Betrachtet man nur die Wohnzonen liegt der Ausbaugrad bei 64.4 %. Damit bewegt sich Urdorf im regionalen Durchschnitt.

Ausbaugrad pro Quartier
 Quelle: GIS-ZH / Quartieranalyse



Ausbaugrad

keine Bauzone		keine Bauzone		keine Bauzone		keine Bauzone		keine Bauzone	
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	* Zone für öffentl. Bauten	Industriezonen	Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	* Zone für öffentl. Bauten	Industriezonen
< 11%	< 11%	< 11%	< 11%	< 11%	< 11%	< 11%	< 11%	< 11%	< 11%
11-30%	11-30%	11-30%	11-30%	11-30%	11-30%	11-30%	11-30%	11-30%	11-30%
31-60%	31-60%	31-60%	31-60%	31-60%	31-60%	31-60%	31-60%	31-60%	31-60%
61-90%	61-90%	61-90%	61-90%	61-90%	61-90%	61-90%	61-90%	61-90%	61-90%
> 91%	> 91%	> 91%	> 91%	> 91%	> 91%	> 91%	> 91%	> 91%	> 91%

3.5 Kapazitätsabschätzung

Innenentwicklungsreserven
 Quelle: Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich

Gemäss der kantonalen Statistik bestehen im rechtskräftigen Zonenplan in den Wohn- und Mischzonen (bebaut und unbebaut) Geschossflächenreserven von 227'000 m² im Jahr 2023. Der Grossteil dieser Reserven – 96 % – befindet sich innerhalb der bereits überbauten Bauzonen. Nur knapp 4 % dieser Reserven entfallen auf die noch nicht überbauten Bauzonen.

Dies ergibt in der Gemeinde Urdorf ein langfristiges Einwohnerpotenzial von 3'000 bis 3'500 zusätzlichen Personen (Annahme Flächenverbrauch von 65–75 m² pro Person). Die Aktivierung dieses Potenzials wird sich jedoch über einen längeren Zeitraum hinweg erstrecken.

Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich

Gemäss dem Szenario «Trend ZH 2024» des Kantons Zürich wächst die Bevölkerung des Kantons insbesondere in den städtischen und umliegenden Gebieten weiter, wobei die Wachstumsrate abnimmt. Das stärkste prozentuale Wachstum bis zum Jahr 2050 wird in den nördlichen und westlichen Agglomerationsgebieten der Stadt Zürich erwartet, unter anderem im Limmattal (+ 32 %).

Bezogen auf die heutige Einwohnerzahl von Urdorf würde das einen Zuwachs von rund 3'300 Personen bedeuten (vgl. nachfolgende Tabelle). Das langfristige Einwohnerpotenzial vermag somit den erwarteten Zuwachs bis ins Jahr 2050 knapp zu decken.

Bis zum Jahr 2040 (Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Raumplanungsgesetz) wird ein Bevölkerungszuwachs von rund 2'200 Personen erwartet. Die Einwohnerzahl im Jahr 2040 würde damit gemäss aktueller Prognose leicht über dem Zielwert der kommunalen Richtplanung liegen, die 12'000 Einwohner/-innen für dieses Jahr vorsieht

Einwohnerprognose Szenario «Trend ZH 2024»

	2023	2040	2050
Einwohner Limmattal	97'401	118'142	128'862
Einwohner Limmattal: Zuwachs prozentual zu 2023		21.3%	32.3%
Einwohner Urdorf	10'390	12'602	13'746
Zuwachs im Vergleich zum Stand 2023		2'212	3'356

Beurteilung

Die Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen bieten zwar eine Kapazität, die über dem Zielwert des Raumplanungsgesetzes von 15 Jahren liegt. Dennoch sind diese Reserven angesichts der Unsicherheiten bei der Aktivierung von Geschossflächenreserven in bereits überbauten Gebieten sowie unter Berücksichtigung der üblichen Erneuerungsrate von etwa 1 % des Gebäudebestands pro Jahr zu knapp bemessen, um die erwartete Bevölkerungsentwicklung vollständig aufnehmen zu können.

Beschäftigungsentwicklung

Die Geschossflächenreserven in den Arbeitszonen betragen im Jahr 2023 ebenfalls rund 227'000 m². Dies entspricht bei einem angenommenen durchschnittlichen Geschossflächenverbrauch pro Arbeitsplatz von 50 m² (dienstleistungsorientierte Nutzungen) bis 100 m² (gewerbliche und industrielle Nutzungen) einer Reserve von rund 2'300 bis 4'500 Arbeitsplätzen. Im Vergleich zu den Geschossflächenreserven in den Wohn- und Mischzonen ist die Reserve in den Arbeitszonen deutlich grösser. Etwa 30 % dieser Geschossflächenreserven befinden sich in noch unbebauten Arbeitszonen.

4 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

4.1 Allgemeines

Aufbau

Die Struktur der neuen Bau- und Zonenordnung (nBZO) orientiert sich weitgehend an der bisherigen Bauordnung der Gemeinde Urdorf. Allerdings wurden bisher teilweise thematisch unterschiedliche Vorschriften unter derselben Artikelnummer zusammengefasst. Im Zuge der Revision wird dies zugunsten einer klareren und präziseren Referenzierung optimiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bau- und Zonenordnung behandelt. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Es werden die Begriffe «aBZO» bei Verweisen auf die alte BZO und «nBZO» bei Verweisen auf die neue BZO verwendet. Die Artikel der neuen BZO werden neu durchnummeriert.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden im vorgelagerten Kapitel 4.2 behandelt.

4.2 IVHB

Vorbemerkung

In der Vorbemerkung zur neuen BZO wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die BZO bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neue Fassung der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gilt.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, welche die IVHB bereits umgesetzt haben.

Generelle Begriffsanpassung

In der Bau- und Zonenordnung von Urdorf sind die folgenden Begrifflichkeiten betroffen:

Übersicht

Bisher:	Neu:
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss
Massgebliche Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer

Ferner werden in der IVHB eine Anzahl neuer Begriffe definiert (z.B. Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie). Diese Begriffe müssen unverändert übernommen werden.

Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird in Urdorf im Sinne einer massvollen Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach

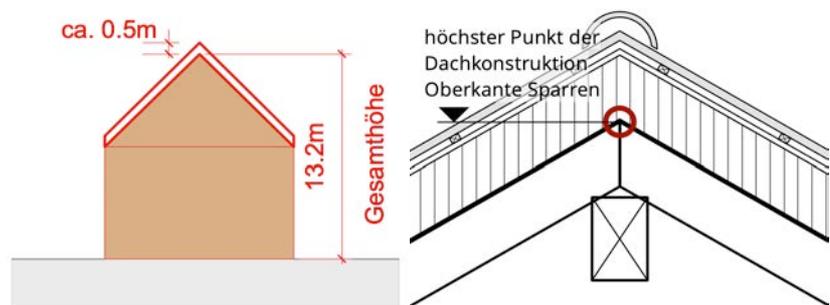


Gesamthöhe

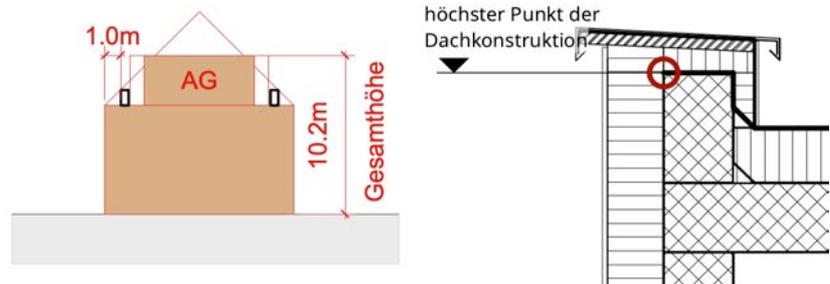
Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.

Beispiel Schrägdach



Beispiel Flachdach



Wird keine Gesamthöhe festgelegt, so bemisst sich die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern nach § 280 Abs. 1 PBG:

§ 280 Abs. 1 PBG

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Bei Gebäuden mit Attikageschoss gilt § 280 Abs. 2 PBG:

§ 280 Abs. 2 PBG

Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die bisherige Firsthöhe je nach Zone abweichend zu § 280 PBG zonenspezifisch festgelegt war, wird diese Höhe sinngemäss übernommen.

Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach

Mit dem IVHB wird der Begriff des Attikageschosses neu eingeführt und im PBG auch abschliessend definiert (vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Attikageschossen). Der Klarheit halber wird die Definition gemäss § 280 PBG in der Bauordnung übernommen bzw. das Mass in Abweichung zum PBG auf 3.50 m festgelegt.

Fassadenbündige Geländer bei Attikageschossen

Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

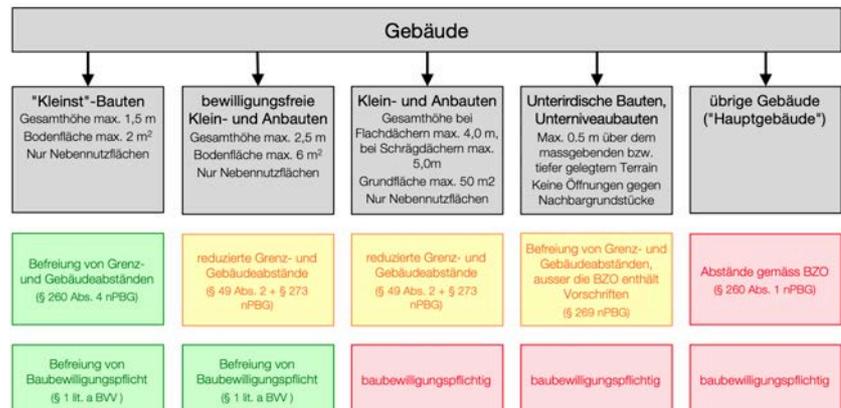
Daher ist in den Zentrums- und Wohnzonen (Art. 22 und 26 nBZO) eine Sonderregelung für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach vorgesehen:

Wird bei solchen Gebäuden eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 1.10 m erhöht werden.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV (Quelle: SKW)



Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude». Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten neu baurechtlich als «Hauptgebäude».

Die bisherige Vorschrift in Art. 32 aBZO (Art. 42 nBZO) wird auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmt.

Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») abgestellt. Dies gilt auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, die auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

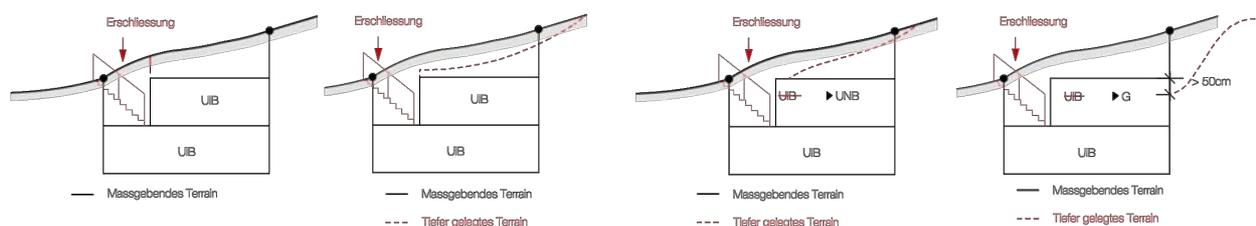
Es bestehen jedoch Bestrebungen, im Rahmen der PBG-Revision «Justierungen» § 253 b. PBG so zu ändern, dass wieder die bisherige Messweise (gewachsener Boden) zur Anwendung kommt. Die Vorlage liegt zurzeit beim Kantonsrat.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Der Begriff «unterirdische Gebäude» wird durch die Begriffe «unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten» ersetzt.

Unterniveaubauten haben im Gegensatz zu unterirdischen Bauten keine Abstandsprivilegierung.

Abgrabungen – mit Ausnahme solcher für Erschliessungen – können dazu führen, dass eine unterirdische Baute zu einer Unterniveaubaute oder zu einem oberirdischen Gebäude wird.



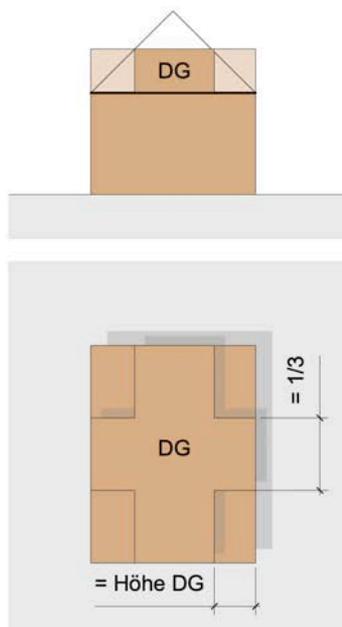
Dachaufbauten

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird aus gestalterischen Überlegungen an der bisherigen Beschränkung auf 1/3 der Fassadenlänge festgehalten.

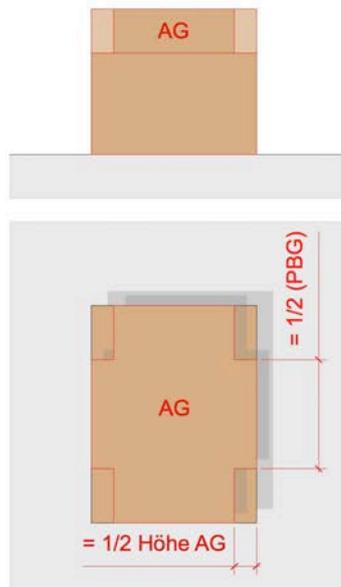
Attikageschoss

Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nun nur noch die Hälfte der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 85 % der Fläche eines durchschnittlichen darunterliegenden Vollgeschosses).

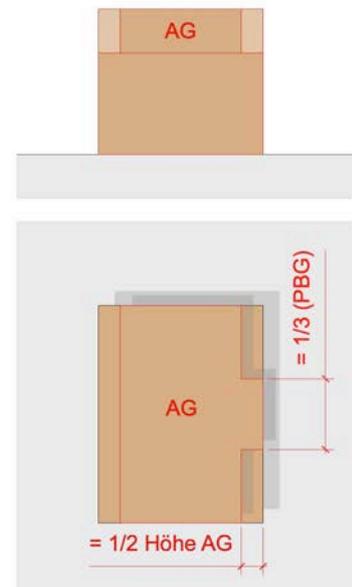
Um dieser dominanteren Erscheinung entgegenzuwirken, wird bei Gebäuden mit Attikageschoss die Anordnung und Breite der Dachaufbauten begrenzt. Diese sind nun nur auf einer der beiden Längsseiten zulässig und dürfen 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten (vgl. nachfolgende Gegenüberstellung).



Bisherige Regelung



Neue Definition gemäss § 257 Abs. 4
und § 292 PBG



Neue Regelung gemäss Art. 49 Abs. 6
nBZO

Anrechenbare Grundstücksfläche

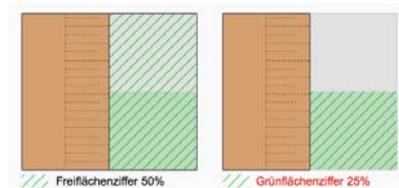
Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

Grünflächenziffer

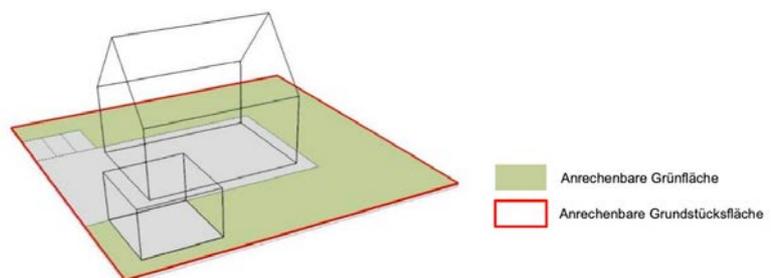
§ 257 PBG

Veranschaulichungsbeispiel Unterschied
Freiflächenziffer zu Grünflächenziffer



Gemäss § 257 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer bestimmt also den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist, und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen.

Definition Grünflächenziffer gemäss PBG



Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Keine Bepflanzungen im Sinne der Definition sind demnach übliche Dachbegrünungen. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar; es handelt sich dabei nicht um natürliche Bodenflächen. Hingegen gilt ein Steingarten mit Bepflanzung als «natürlich», nicht aber eine Terrasse oder ein Sitzplatz mit Steinplatten. Auch Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, können vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbaren Grünflächen sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil § 257 Abs. 2 PBG Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst. Gegenüber der heute gültigen Freiflächenziffer ist die Grünflächenziffer entsprechend strenger zu beurteilen.

Um das durchgrünte Erscheinungsbild zu erhalten, führt die Gemeinde Urdorf eine Grünflächenziffer in den Zentrumszonen sowie den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ein. Diese richtet sich nach den Bedürfnissen der entsprechenden Nutzungen.

In den Industrie- und Gewerbebezonen wird der bestehende Begriff der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Gestützt auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG können in den Industrie- und Gewerbebezonen auch Ersatzmassnahmen vorgesehen werden.

**Zonenordnung und
Empfindlichkeitsstufen**
Art. 1 nBZO

4.3 Zoneneinteilung

Neu werden die Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen bereits in Art. 1 abgebildet.

Die Lärmschutzverordnung (LSV) setzt Belastungsgrenzwerte nach Empfindlichkeitsstufen (ES) in Bezug zur zulässigen Nutzweise fest. Die ES korrespondieren mit den Nutzungszonen der BZO und des PBG. Inhaltlich wird mit dieser Revision keine Veränderung vorgenommen. Das generelle Zuordnungsprinzip ist in Art. 43 LSV festgelegt.

Im Zonenplan sind die Erholungszonen bisher nicht mit einer Empfindlichkeitsstufe versehen. Dieser Umstand wird korrigiert.

Auf Änderungen an den einzelnen Zonen wird in den entsprechenden Kapiteln genauer eingegangen.

Mehrwertausgleich
Art. 2 nBZO (Art. 38 aBZO)

Der kommunale Mehrwertausgleich wurde bereits in einer vorangegangenen Teilrevision der Bauordnung eingeführt.

Pläne
Art. 3 nBZO

In Art. 3 nBZO werden die bisherigen Art. 2 (Anordnung innerhalb der Bauzonen) und Art. 3 (Pläne) zusammengefasst.

4.4 Kernzonen

Ausgangslage

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder (Dorfkern), die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.

In Urdorf sind zwei Kernzonen ausgewiesen. Die Kernzone im Ortsteil Niederurdorf erstreckt sich entlang der Dorfstrasse. In Oberurdorf umfasst die Kernzone das Gebiet zwischen dem Schäflibach und der Birmensdorferstrasse, beginnend auf der Höhe der Bahnhofstrasse und endend am südlichen Siedlungsrand.

Für beide Ortsteile bestehen rechtskräftige Kernzonenpläne (Ergänzungspläne). Die beiden Kernzonenpläne und die dazugehörigen Bestimmungen wurden 1985 erstellt und seither nur geringfügig revidiert. Die bisherigen Bestimmungen führten bei der Anwendung in der Vergangenheit teilweise zu Unklarheiten. Um dies zu beheben, den Ortsbildcharakter der Kernzonen zu stärken und zugleich Gestaltungsspielräume zu schaffen, werden die Kernzonen neu in eine Kernzone A und eine Kernzone B unterteilt. Die dazugehörigen Kernzonenpläne und Bestimmungen werden entsprechend überarbeitet, präzisiert und an verschiedenen Stellen bereinigt. Die bisherigen Bestimmungen werden insbesondere für die Kernzone B offener formuliert. Gleichzeitig liegt der Fokus auf einer besseren Integration in das historische Ortsbild und dessen Aufwertung. Dabei sollen auch Abweichungen bei besonders guten Bauvorhaben ermöglicht werden.

Die Kernzonen machen einen grossen Teil der Vorschriften der Bauordnung aus, da die Kernzonenregelungen sehr spezifisch auf den Charakter der jeweiligen Bebauung eingehen. In den Kernzonen gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG. Verlangt wird eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Freiraums, welche über die Einhaltung der einzelnen Kernzonenvorschriften hinausgeht.

Ziel und Zweck

Art. 4 nBZO

Gemäss Art. 50 Abs. 1 PBG bezwecken Kernzonenbestimmungen den Erhalt sowie die Erweiterung von schutzwürdigen Ortsbildern in ihrer Eigenart. Die Kernzonenvorschriften bezwecken demnach die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur gewährleisten.

Neu erfolgt eine Aufteilung der Kernzone in eine Kernzone A, die den Bereich mit historischer Bausubstanz umfasst, und eine Kernzone B, die als Übergangsbereich eine sorgfältige Einordnung erfordert.

Mit dem neuen Abs. 3 wird zudem darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben die überkommunalen und kommunalen Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen haben. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Gestaltungsgrundsatz

Art. 5 nBZO

In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen haben sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten gut in die Umgebung einzuordnen. Mit diesem Artikel wird gestützt auf § 238 PBG ein breiter gefasster Zielartikel zu den gestalterischen Anforderungen in den Kernzonen eingeführt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann seitens Baubehörde auch bezüglich einzelner Aspekte wie Materialisierung und Farbgebung im Sinne einer guten Gestaltung Einfluss genommen werden.

Die Gemeinde stellt Bauherrschaften und Architekturbüros hierfür gemäss aktueller Praxis eine kostenpflichtige Fachberatung zur Verfügung. Dieses Angebot dient dazu, bereits im Planungsstadium eine qualifizierte Unterstützung in Fragen der Gestaltungsanforderungen zu erhalten. Die Fachberatung beurteilt die Projekte hinsichtlich architektonischer Qualität und städtebaulicher Einordnung und trägt damit zur Sicherung der geforderten Qualität sowie zu einem effizienten und reibungslosen Prozess bis zur Baubewilligung bei.

Abweichungen von der Regelbauweise

Art. 6 nBZO

Geringfügige Abweichungen von der Regelbauweise, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen, konnten bis anhin nur für Um- und Ersatzbauten bewilligt oder angeordnet werden. Neu können Abweichungen von der Regelbauweise (Kernzonenvorschriften) vor diesem Hintergrund sowohl bei Um- und Ersatzbauten als auch bei Neubauten bewilligt werden, sofern es sich dabei

um ein besonders gutes Projekt handelt, welches das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Solche Abweichungen dürfen jedoch nur die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung oder den Strassen- und Wegabstand betreffen. Weitergehende Abweichungen sind nicht zulässig.

Die Beurteilung, ob es sich um ein besonders gutes Projekt handelt, welches das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt, und ob die Abweichungen mit dem Ortsbild verträglich sind, erfolgt durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung. Das Fachgremium oder die Fachberatung werden durch den Gemeinderat eingesetzt, damit die erforderliche Qualität sichergestellt werden kann.

Indem Abweichungen bei Projekten mit einer positiven Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung zugelassen werden können, kann bei besonders guten Projekten situativ die bestmögliche Lösung gefunden werden.

Rückbauten, Renovationen und Veränderungen

Art. 7 nBZO

Die bisherige Regelung zu den Abbrüchen wird neu formuliert und auf alle baulichen Veränderungen in der Kernzone ausgedehnt.

Umbauten und Ersatzbauten

Art. 8 nBZO

Die bisherigen Bestimmungen zu Um- und Ersatzbauten wurden neu strukturiert und redaktionell überarbeitet. Im Zuge der Überarbeitung des Kernzonenplans wurden zudem alle im Plan «rot» und «grau» bezeichneten Bauten umfassend überprüft und angepasst.

Die Baukuben der im Kernzonenplan rot (bisher orange) bezeichneten Bauten (Typ A) prägen wesentlich das schutzwürdige Ortsbild und müssen in ihrem Gebäudeprofil erhalten werden. Die bisherige Formulierung führte in der Vergangenheit jedoch zu Unklarheiten, weshalb in Abs. 1 der Begriff «Erscheinungsbild» neu formuliert und präzisiert wurde.

Absatz 2

Nebst den rot bezeichneten Gebäuden (Typ A) definiert der Kernzonenplan als weitere Kategorie die braun bezeichneten Gebäude (Typ B, bisher «grau»), die bis zu einem gewissen Grad ebenfalls das schutzwürdige Ortsbild mitprägen, jedoch nicht im Ausmass der Gebäude vom Typ A. Entsprechend wird bei den braun bezeichneten Gebäuden (Typ B) mit Abs. 2 eine Wahlmöglichkeit gegeben zwischen Bauen nach den Vorgaben von Abs. 1 oder Ersatz durch Neubauten (vgl. Art. 9 nBZO). Durch die Möglichkeit nach Abs. 1 zu bauen, können Gebäude, die beispielsweise Strassenabstände nicht einhalten, wieder an gleicher Stelle erstellt werden.

Absatz 3

Es wird präzisiert, dass für geringfügige Abweichungen von den Vorschriften in Abs. 1 und Abs. 2 nebst der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene auch andere öffentliche Interessen (z.B. der Gewässerraum) massgebend sein können.

Grundmasse für Neubauten

Art. 9 nBZO

Es wird präzisiert, dass sich die Grundmasse auf «Neubauten» beziehen. Diese Bestimmung gilt für alle Bauten, die im Kernzonenplan weder rot noch grau bezeichnet sind.

Wohnanteil

Art. 10 nBZO

Die bisherige Regelung hat sich bewährt. Reine Gewerbebauten sind in der Kernzone nicht erwünscht.

Nutzweise

Art. 11 nBZO

Der Artikel wird neu formuliert. Die «Erscheinung im Ortsbild» ist neu über den Gestaltungsgrundsatz in Art. 5 nBZO geregelt.

Fassaden und Dachgestaltung

Art. 12 nBZO

Die für die Kernzonen allgemein gültigen Vorschriften zu den Fassaden und zur Dachgestaltung werden in Abstimmung mit dem Zweck (Kernzone A / Kernzone B) neu strukturiert und zusammengefasst.

Absatz 1

Die bisherigen Vorgaben zur Materialisierung der Fassaden gelten in neu gefasster Form einzig in der Kernzone A (vgl. Art. 18 nBZO).

Absatz 2

Es wird präzisiert, dass sich die Vorgaben zur Dachneigung nur auf Hauptgebäude beziehen. Bei Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Absatz 3

Die Begriffe werden in Abstimmung mit der IVHB angepasst.

Absatz 5

Die Vorschriften zur zulässigen Breite von Dachaufbauten werden beibehalten und sind in der Kernzone A und B identisch. Die bestehende Vorschrift wird inhaltlich präzisiert. Die Regelung der Formgebung (Giebellukarnen und Schleppgauben) erfolgt neu wiederum abgestimmt auf den Zonenzweck. Für die Kernzone A sind diese in Art. 20 Abs. 1 nBZO geregelt. In der Kernzone B ist die Formgebung freier. Die Breite und Fronthöhe von Schleppgauben werden nicht mehr beschränkt.

Absätze 6 bis 8

Die Ausgestaltung der Dachflächenfenster sowie weiteren Speziallösungen zur Belichtung von ausgebauten Dachgeschossen wird in den Absätzen 6 bis 8 neu klar geregelt. In der Regel sind Dachflächenfenster in die Dachfläche einzulassen. Dies ist konstruktiv zwar etwas aufwendiger, führt aber zu einer ruhigeren Dachfläche. Die maximal zulässige Glaslichtfläche entspricht den Abmessungen eines Velux-Fensters von 78 x 140 cm.

Zusätzlich können Systeme zugelassen werden, bei denen einzelne Solarmodule als Dachflächenfenster ausgeführt sind. Solche Systeme dürfen die in Absatz 6 festgelegten Abmessungen überschreiten.

Technische Auf- und Anbauten

Art. 13 nBZO

Es wird ein neuer genereller Artikel zu technischen Aufbauten an Fassaden und auf Dächern eingeführt, der den Artikel zu Aussenantennen ersetzt. Damit können auch Kühlanlagen, Lüftungsrohre, Solaranlagen etc. geregelt werden.

Reklamen

Art. 14 nBZO

Die Vorgaben zu den Reklamen haben sich bewährt und werden unverändert übernommen.

Terrainveränderungen

Art. 15 nBZO

Es werden qualitative Anforderungen an die Terraingestaltung ergänzt. Im Wesentlichen sollen Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt werden. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen.

Strassenabstand

Art. 16 nBZO

Der Strassenabstand in den Kernzonen war bisher in den ergänzenden Bauvorschriften in Art. 33 aBZO geregelt. Dieser wird der Struktur entsprechend neu in die Kernzonenvorschriften integriert.

Wichtige Freiräume

Art. 17 nBZO

Die Freiräume, die das Ortsbild prägen, sind im Kernzonenplan ausgewiesen und gemäss den bisher geltenden Vorschriften (Art. 6 aBZO, «Nicht überbaubare Flächen») grundsätzlich von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. In der revidierten BZO wird eine Konkretisierung hinsichtlich der zulässigen Bauten und Anlagen vorgenommen.

In Fällen, in denen Pflichtparkplätze gemäss Art. 45 ff. nBZO nicht anderweitig angeordnet werden können, dürfen diese auch im Bereich der wichtigen Freiräume bewilligt werden, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt. Zulässig sind zudem Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 der Besonderen Bauverordnung (BBV) II sowie befestigte Sitzplätze.

Fassaden

Art. 18 nBZO

Die ortstypische Zweiteilung von Ökonomie- und Wohngebäude soll im historischen Ortskern weiterhin ablesbar bleiben, entsprechend wird in der Kernzone A neu die Pflicht zur Beibehaltung der Ablesbarkeit der ursprünglichen Nutzungsstruktur eingeführt.

Die Gemeinde Urdorf hat bisher in der Kernzone Balkone mit einer maximalen Ausladung von 2.0 m bewilligt. Diese Praxis wird nun im zweiten Absatz verbindlich in der Bau- und Zonenordnung festgeschrieben.

Dacheindeckung

Art. 19 nBZO

Glasierte Ziegel sind in historischen Ortskernen untypisch und wirken störend, weshalb diese in der Kernzone A neu explizit ausgeschlossen werden.

Dachaufbauten

Art. 20 nBZO

Die bisherige Regelung zu den Dachaufbauten wird in Abstimmung mit dem Kernzonenzweck neu formuliert und präzisiert. Die maximal zulässige Breite der Dachaufbauten wird beibehalten und ist in den Kernzonen A und B identisch (vgl. auch Erläuterungen zu Art. 12 nBZO). In der Kernzone A sind im Gegensatz zur Kernzone B die zulässigen Formen (Giebellukarnen und Schlepptgauben) geregelt.

Absatz 2

In der Kernzone A wird ebenfalls eine neue Regelung zu den Dachflächenfenstern eingeführt. Die maximal zulässige Glaslichtfläche entspricht mit maximal 0.6 m² den Abmessungen eines Velux-Fensters von 78 x 118 cm und ist damit etwas strenger als in der Kernzone B, wo das Mass 0.7 m² beträgt.

Absatz 3

Das in Art. 8 aBZO bisher geforderte «ruhige, harmonische Erscheinungsbild» für Dachaufbauten und Dachflächenfenster wird durch die Bestimmungen in Absatz 3 präzisiert und konkretisiert.

Solaranlagen

Art. 8 aBZO

Art. 8 aBZO wird gestrichen, da die Zulässigkeit und die Gestaltung von Solaranlagen durch das übergeordnete Recht geregelt sind.

Freiraumgestaltung

Art. 21 nBZO

In der Kernzone A bildet vor allem der Gebäudeumschwung inklusive Übergang zum öffentlichen Raum einen wichtigen Bestandteil des Ortscharakters. Kernzonentypische Elemente sind Vorgärten oder gepflasterte Vorplätze entsprechend deren historischer Funktion (Wohn- und Ökonomieteil). Bei Bauvorhaben gilt es daher, der Freiraumgestaltung ebenso viel Gewicht beizumessen wie den Gebäuden. Die Bestimmungen zur Freiraumgestaltung werden daher im Sinne der ohnehin in der Kernzone erforderlichen guten Gesamtwirkung präzisiert.

4.5 Zentrumszonen

Ausgangslage

Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt- und Ortszentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

Das Gebiet «Luberzen» ist im regionalen Richtplan als Mischgebiet festgesetzt und soll gemäss der Entwicklungsstrategie «Wirtschaftsraum Urdorf-Nord» (swr infra AG, September 2017) in eine repräsentative Zone mit Wohn- und Gewerbenutzungen umgewandelt werden. Im kommunalen Richtplan wurden für das Gebiet folgende Zielsetzungen und Massnahmen definiert:

Auszug kommunaler Richtplan

38	In der Luberzen (repräsentative Zone Urdorf-Nord)	Nutzung: Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet gemäss Regionalem Richtplan) Dichte: sehr hohe Nutzungsdichte Strategie: Umstrukturieren Weitere Themen: — Repräsentatives Gewerbe entlang In der Luberzen schaffen — Läden für Güter des täglichen Bedarfs — Räumlichen Bezug zur umliegenden Gewerbenutzung schaffen — Hohe Frei- und Grünraumqualität schaffen	Umzonung in Wohn- und Mischzone umsetzen Gebietsentwicklung (GP-Pflicht) prüfen
----	---	---	--

Gesamtstrategie Siedlung



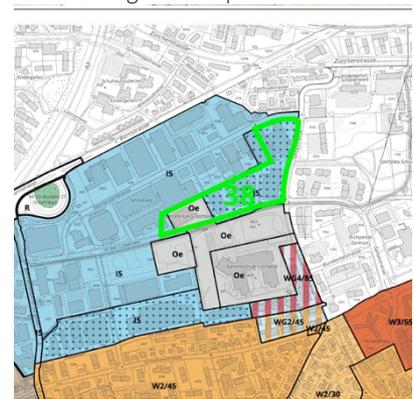
- Strategieansatz**
- Erhalten
 - Erneuern
 - Weiterentwickeln
 - Umstrukturieren
 - Neuentwickeln prüfen
 - Siedlungserweiterung langfristig

Raumplanerische Massnahmen



- Massnahmen**
- Perimeter und Vorschriften Kernzone prüfen
 - Gestaltungsvorschriften formulieren
 - Reserven bestehende Zonierung gewährleisten
 - Gebietsentwicklung (GP-Pflicht) prüfen
 - Gebietsentwicklung prüfen
 - Umzonung in Wohn- und Mischzone umsetzen
 - Umzonung langfristig prüfen
 - Einzonung kurzfristig prüfen
 - Gebietsentwicklung langfristig prüfen

Rechtskräftiger Zonenplan



Gebiet Nr. 38 Bestand: IS und Oe

Der Wirtschaftsraum Urdorf-Nord ist für Urdorf von grosser strategischer Bedeutung. Es handelt sich bereits heute um eines der wichtigsten Arbeitsplatzgebiete im Limmattal und hat mit der Kantonsschule und dem Spital Limmattal eine starke Verankerung in der Bildung und Gesundheit. Seit der Inbetriebnahme der Limmattal-Bahn Ende 2022 ist das Gebiet verkehrstechnisch noch besser mit Zürich und Dietikon verbunden. An die Kantonsschule angrenzend ist gemäss Entwicklungsstrategie eine Zone vorgesehen, die neben Arbeiten auch urbanes Wohnen möglich macht.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wird eine neue Zentrumszone Z6 eingeführt.

Grundmasse Zentrumszonen

Art. 22 nBZO

Ein zentraler Leitgedanke der Entwicklungsstrategie für Urdorf-Nord ist die Stärkung des Wirtschaftsraums und dessen Transformation zu einem urbanen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum mit vielfältigen Nutzungen. Insbesondere entlang der Strasse «In der Luberzen» (entlang der Limmattalbahn), aber auch entlang der Spitalstrasse wird darum eine Innenentwicklung und Nutzungsdurchmischung angestrebt. Um die Ziele der Entwicklungsstrategie und der kommunalen Richtplanung zielgerecht umsetzen zu können, wird neu in diesem Bereich eine Zentrumszone Z6 mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 125 % und einer Gesamthöhe von 25.5 m eingeführt. Dies schafft den Rahmen für die angestrebte Transformation.

Die Umsetzung von höheren Dichten sowie einzelnen Hochpunkten, wie in der Entwicklungsstrategie beschrieben, ist durchaus denkbar. Um die Qualitätssicherung bei solchen Vorhaben zu gewährleisten, sollen diese mittels Gestaltungsplänen realisiert werden.

Dach- und Attikageschosse

In der bestehenden Zentrumszone Z4 sind je ein anrechenbares Dach- und Untergeschoss zulässig. Der Begriff des «Attikageschosses» wird mit der IVHB eingeführt und ist daher neu separat aufzuführen. In der neuen Zentrumszone Z6 sollen zudem aus städtebaulichen Gründen Schrägdächer ausgeschlossen werden, daher sind keine anrechenbaren Dachgeschosse zulässig (vgl. hierzu auch Art. Art. 25 nBZO).

Einführung Grünflächenziffer

Ausgehend von Erhebungen werden im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung in den Zentrumszonen neu folgende Grünflächenziffern eingeführt (vgl. Kapitel 4.2):

- Zentrumszone Z4 = 30 %
- Zentrumszone Z6 = 20 %

Einführung Gewerbeanteil

Gemäss Vorgabe des regionalen Richtplans Limmattal wird im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung auch für die Zentrumszone Z6 ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % eingeführt. Damit erübrigt sich für die Z4 die bisher geltende «besondere Nutzungsordnung» gemäss Art. 12 aBZO. Diese wird in die Grundmasse integriert.

Mit dem Mindestgewerbeanteil von 20 % wird sichergestellt, dass das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird. Diese angestrebte gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse wird durch die Festlegung von überhohen Erdgeschossen unterstützt (Art. 23 nBZO), was zur Ausbildung eines Zentrumscharakters beiträgt.

Mit einem Mindestgewerbeanteil von 35 % – wie im regionalen Richtplan für das Gebiet «Luberzen» vorgesehen – müssten neben dem Erdgeschoss weitere Geschosse zumindest teilweise gewerblich genutzt werden. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass gewerbliche Nutzungen in Obergeschossen wenig marktgängig sind. Die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten würde damit unnötig erschwert. Der vorgesehene Mindestgewerbeanteil von 20 % für Neubauten sichert die angestrebte gemischte Nutzung in ausreichendem Mass, zumal der Gewerbeanteil im Bestand bei 100 % liegt. Durch die etappenweise Transformation des Gebiets kann die angestrebte regionale

Nutzungsdichte kurz- bis mittelfristig sichergestellt werden. In den angrenzenden Industrie- und Gewerbebezonen bestehen zudem auch langfristig ausreichende Nutzungsreserven für eine bauliche Verdichtung von Gewerbeflächen.

Fassaden- und Gesamthöhe

Mit der IVHB wurde der Begriff der Firsthöhe aufgehoben, weshalb diese gestrichen wird. Ein Ersatz der Firsthöhe bzw. die Definition der giebelseitigen Fassadenhöhe ist nicht zwingend notwendig, da dies § 280 PBG (max. Fassadenhöhe plus 7.0 m bei Gebäuden mit Schrägdächern bzw. plus 3.3 m bei Gebäuden mit Attikageschossen) abschliessend regelt, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Bei Attikageschossen erhöht sich die maximale Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten in Abweichung zu § 280 Abs. 2 PBG um 3.5 m, um etwas mehr Spielraum zu gewähren.

Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach wird für fassadenbündige Brüstungen die Fassadenhöhe um maximal 1.1 m erhöht, da die Brüstung bei der Fassadenhöhe mitgerechnet werden muss (vgl. Kapitel 4.2).

Erdgeschosshöhe

Art. 23 nBZO

Es wird eine neue Bestimmung zur Geschosshöhe und zur Höhenlage des Erdgeschosses im Sinne der repräsentativen Achse und der Zentrumsfunktion eingeführt. Die entsprechende Regelung gilt im ganzen Gebiet der Zentrumszone Z6.

Die Erdgeschosse müssen in der Zentrumszone Z6 überhoch (OK fertig Boden bis OK fertig Boden 4.5 m) erstellt werden. Mit diesem überhohen Erdgeschoss wird einerseits die Nutzungsflexibilität gewährleistet bzw. werden gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen geschaffen, andererseits aber auch die Lichtverhältnisse verbessert.

Des Weiteren ist die Höhenlage des Erdgeschosses so anzusetzen, dass dessen OK fertig Boden von der Strasse stufenlos erreicht werden kann. Als stufenlos gilt ein Absatz bis max. 2.5 cm oder eine Rampe mit einem max. Gefälle von 3 %. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass das Erdgeschoss möglichst ebenerdig an das Terrain und insbesondere an das Strassenniveau anschliesst, um eine gute Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum zum Erdgeschoss bzw. bis direkt zur Fassade zu erhalten. Grosse Treppen- und Rampenanlagen, die eine unerwünschte Trennwirkung zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschossnutzung bewirken, werden dadurch grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Oberkante (OK) fertig Boden darf gemäss neuer Bestimmung zudem an keiner Stelle mehr als 1.0 m über oder unter dem gestalteten Terrain liegen. Durch diese Regelung besteht ein gewisser Anordnungsspielraum der Erdgeschosshöhe. Dies insbesondere daher, damit bei Gefährdung durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss zum Schutz des eindringenden Wassers das Erdgeschoss erhöht erstellt werden kann. Mit der Regelung zum stufenlosen Zugang wird aber in

diesem Fall dennoch sichergestellt, dass die Erdgeschosse zumindest an einem Ort gut erreicht werden können bzw. die Rampenanlagen in das Gebäude integriert werden.

Nutzungsverlagerungen

Art. 24 nBZO

Die bisherige Regelung zu den Nutzungsverlagerungen hat sich bewährt und wird übernommen.

Dachgestaltung

Art. 25 nBZO

In der Zentrumszone Z4 bestehen bereits Schrägdächer, daher sollen diese weiterhin zulässig sein. In der neuen Zentrumszone Z6 sind für Hauptgebäude aufgrund gestalterischer Aspekte (Einordnung ins Ortsbild, einheitliche Volumengestaltung etc.) und der vorgeschriebenen Anzahl Vollgeschosse jedoch nur noch Flachdächer zugelassen. Daher wird auch die Anzahl Dachgeschosse gestrichen (siehe Erläuterung zu Art. 22 nBZO).

4.6 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeleichterung

Grundmasse

Art. 26 nBZO

Die Grundmasse erfahren insbesondere aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe verschiedene Anpassungen.

Anpassung Ausnützungsziffer

Die Analyse der baulichen Dichte in den Wohnzonen zeigt, dass die bisherige Abstufung zwischen W2/45 und W3/55 eher knapp bemessen war. In Abstimmung mit den regionalen Dichtevorgaben wird die Ausnützungsziffer für die Zone W3/55 daher von 55 % auf 60 % erhöht. Dies führt zu einer leichten Aufzoning.

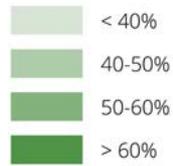
Streichung Überbauungsziffer

Die W2/30 war bisher die einzige Zone in der zusätzlich zur Ausnützungsziffer eine Überbauungsziffer von 20 % zur Anwendung kam. Während mit der Grünflächenziffer sichergestellt werden kann, dass ein Mindestanteil an unversiegelten oder bepflanzten Flächen auf einem Grundstück erhalten bleibt, fokussiert die Überbauungsziffer nur auf das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche und lässt die stadtklimatischen und ökologischen Qualitäten unberücksichtigt. Zudem ist die Grünflächenziffer das geeignetere Instrument, um den durchgrünten Quartiercharakter zu bewahren.

Da die gleichzeitige Anwendung der Grünflächen- und Überbauungsziffer oft zu unnötigen Überschneidungen und Komplexität in der Planung führt, soll diese durch die Grünflächenziffer abgelöst werden. Aus diesem Grund wird für das Gebiet der W2/30 eine vergleichsweise hohe Grünflächenziffer von 50 % festgelegt. Die Gebietsanalyse hat gezeigt, dass damit die gleiche Wirkung erzielt und gleichzeitig die Siedlungsdurchgrünung gestärkt werden kann.

Analyse GFZ W2/30 im Moos
 (Ist-Situation) = 55 %

Grünflächenziffer



Gebiet im Moos, Luftbild Gebiet im Moos, Zonenplan Analyse Grünflächenziffer

Einführung Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird neu die Grünflächenziffer eingeführt (vgl. Kapitel 4.2).

Zur Festlegung der Grünflächenziffer wurden vorgängig die Grünflächen exemplarisch in repräsentativen Quartieren jeder Zone ermittelt. Diese Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bestand die Grünflächenziffer in den Wohnzonen häufig mehr als 50 % beträgt. In den Wohn- und Gewerbezone ist die Grünflächenziffer niedriger und bewegt sich zwischen 30 und 50 %.

Ausgehend von diesen Erhebungen werden in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung folgende Grünflächenziffern eingeführt:

- Wohnzone W2/25 % = 40 %
- Wohnzone W2/30 % = 50 %
- Wohnzone W2/45 % = 40 %
- Wohnzone W3/60 % = 45 %
- Wohnzone WG2/45 % = 40 % / 30 %
- Wohnzone WG4/85 % = 40 % / 30 %

Da gewerbliche Nutzungen in der Regel mehr befestigte Flächen benötigen, wird in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung bei Bauvorhaben mit einer Gewerbebenutzung von mindestens 20 % eine Reduktion der Grünflächenziffer von 40 auf 30 % gewährt.

Die Masse sind so gewählt, dass im Vergleich zum Bestand in der Regel ein angemessener Spielraum für eine Verdichtung verbleibt.

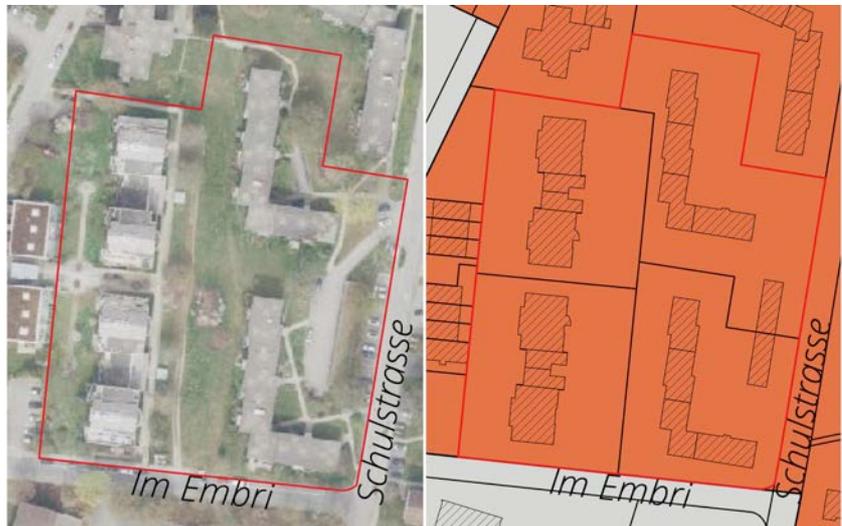
Analyse GFZ W2/45 Fadmatt
 (Ist-Situation) = 65 %



Analyse GFZ W2/45 Bahnhofstrasse
(Ist-Situation) = 44 %



Analyse GFZ W3/60 Embri
(Ist-Situation) = 58 %



Analyse GFZ W2/25 In der Halden
(Ist-Situation) = 57 %



Fassaden- und Gesamthöhe	<p>Mit der IVHB wurde der Begriff der Firsthöhe aufgehoben, weshalb diese gestrichen wird. Die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern ergibt sich aus der Summe der bisherigen Gebäude- und Firsthöhe.</p> <p>Bei Attikageschossen erhöht sich die maximale Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten in Abweichung zu § 280 Abs. 2 PBG um 3.5 m, um etwas mehr Spielraum zu gewähren.</p> <p>Für Gebäude mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach wird für fassadenbündige Brüstungen die Fassadenhöhe um maximal 1.1 m erhöht, da die Brüstung bei der Fassadenhöhe mitgerechnet werden muss (vgl. Kapitel 4.2).</p>
Streichung Mehrlängenzuschlag	<p>Der Mehrlängenzuschlag (Art. 28 aBZO) wird im Sinne der Verdichtung aufgehoben, weshalb die entsprechende Fussnote gestrichen wird.</p>
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	<p>Die in der W2/30 für besondere Gebäude zusätzlich zu den Hauptgebäuden gewährte Überbauungsziffer wird im Zuge des Ersatzes durch die Grünflächenziffer gestrichen.</p>
Anrechenbare Untergeschosse	<p>Bisher war nur in der W2/25 ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, und nur dann, wenn auf das Dachgeschoss verzichtet wurde. Neu wird diese Regelung im Sinne der Innenverdichtung gelockert. Anrechenbaren Flächen in Untergeschossen dürfen jedoch wie bisher höchstens zu 50 % mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen genutzt werden. Der bisherige Art. 15 aBZO (Nutzweise der Untergeschosse) wird in die Grundmasse integriert. Zusätzlich wird durch die Beschränkung der Abgrabungen gemäss Art. 44 nBZO sichergestellt, dass trotz der generellen Zulassung von anrechenbaren Untergeschossen keine ganzflächig abgesenkten Erdgeschosse mit wannenartig eingestanzten Vorbereichen erstellt werden können.</p>
Streichung Grenzabstände	<p>Die bisherige Bestimmung zur Reduktion der Grenzabstände um 1 m je weggelassenes Vollgeschoss begünstigt den Verzicht auf Vollgeschosse. Mit dem Verzicht auf ein Vollgeschoss wird bei gleicher Ausnutzungsziffer die Gebäudegrundfläche entsprechend grösser. Dies beeinträchtigt die Freiräume und steht im Widerspruch zu den Zielen der Siedlungsdurchgrünung, daher wird die Bestimmung gestrichen.</p>
Streichung Bonus für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	<p>Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wurde in der Zone WG2/45 bisher ein Ausnutzungsbonus von 1/5 gewährt. Da dieser nie beansprucht wurde, wird er im Sinne der Vereinfachung und Entschlackung der BZO ersatzlos gestrichen.</p>
Nutzweise Art. 27 nBZO	<p>Die bisherigen Vorschriften gemäss Art. 16 und 17 aBZO werden redaktionell überarbeitet und zusammengefasst. Die in Art. 17 aBZO umschriebenen Anforderungen an Wohnzonen sind übergeordnet (§ 52 PBG) geregelt.</p>

4.7 Weitere Zonen

Industriezonen

Art. 28 nBZO

Die bisherige Industriezone I/5 wird im Sinne der Einheitlichkeit neu nach dem geltenden Nutzungsmass (BMZ 7) in eine I/7 umbenannt. Materiell hat dies keine Auswirkungen.

Einführung Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung der Biodiversität und Siedlungsdurchgrünung wird die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt.

Sollte bei einem Baugesuch der Nachweis der entsprechenden Grünflächen aufgrund spezieller Verhältnisse trotzdem nicht möglich sein, können gestützt auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG Ersatzmassnahmen, mit welchen eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht wird, ausgewiesen werden. So muss nicht auf ersatzlose Ausnahmegewilligungen zurückgegriffen werden. Als Ersatzmassnahmen mit ökologischem und stadtklimatischem Mehrwert gelten beispielsweise Baumpflanzungen, eine Begrünung der Fassade, eine intensive (statt extensive) Dachbegrünung oder besonders wertvolle Grünflächen bspw. mit endemischem Saatgut aus dem Limmattal (anstatt nur ökologisch wertvolle Grünflächen gemäss § 238a PBG wie bspw. Rasen).

Geschosszahlen

In einer Arbeitszone mit Baumassenziffer sind Geschosszahlen wenig zweckmässig und werden daher gestrichen.

Weitere Bestimmungen der Industriezonen

Art. 29 bis Art. 32 nBZO

Die weiteren Bestimmungen der Industriezonen haben sich bewährt und werden lediglich redaktionell nachgeführt.

Zone für öffentliche Bauten

Art. 33 nBZO

In der Zone für öffentliche Bauten müssen nur die Grenzabstände eingehalten werden.

Erholungszonen

Art. 34 nBZO

Die Vorschriften zu den Erholungszonen bedürfen keiner Anpassung. Massgebend sind die gemäss kommunaler Richtplanung für die einzelnen Gebiete vorgesehenen Nutzungen.

4.8 Weitere Festlegungen

Arealüberbauung

Art. 35 nBZO

Neu werden aus Gründen des Ortsbildschutzes in der Kernzone A keine Arealüberbauungen mehr zugelassen. In der neuen Zentrumszone Z6 sind Arealüberbauungen hingegen zugelassen.

Erleichterungen

Bei lit. d) wird der Zusatz betreffend Anordnung des zusätzlichen Vollgeschosses gestrichen. Es gilt ohnehin § 260 PBG, wonach für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, die Abstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern sind.

Anforderungen

Die Anforderungen von § 71 PBG müssen in jedem Fall eingehalten werden. Im Absatz 3 wird konkretisiert, dass zur Beurteilung der nach § 71 PBG geforderten besonders guten Gestaltung die entsprechenden Überlegungen in Form eines städtebaulichen Konzepts mit Variantenstudium darzulegen sind.

- Zur Qualitätssicherung der Mehrausnutzung von Arealüberbauungen ist ein Konzept mit Variantenstudium erforderlich. Bei Grossarealen ist aufgrund deren ortsbaulichen Bedeutung ein Konkurrenzverfahren nach anerkannten Grundsätzen (z.B. Studienauftrag nach SIA 143 oder ein Projektwettbewerb nach SIA 142) durchzuführen. Die Gemeinde ist in den Prozess einzubeziehen.

Sonderbauvorschriften

Viele Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen kommen in eine Erneuerungsphase. Mit dem Abbruch und Neubau verschwinden zusammenhängende Freiräume und über die Jahre gewachsene Baumbestände und Bepflanzungen kommen unter Druck. Mehrfamilienhäuser sollen einfacher um ein zusätzliches Geschoss erweitert werden können.

Aufstockung Gebäude, Volta Nord,
Kanton Basel-Stadt
Quelle: SKW



Weiterbauen im Bestand stellt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklungsform dar und zeichnet sich durch die folgenden Punkte aus:

- Das gewohnte Umfeld bzw. die Umgebung bleiben erhalten, wodurch die Identität bestehender Quartiere bewahrt wird.
- Bereits aufgewendete Energie in Form von grauer Energie bleibt im System, während Ressourcen durch weniger Abfall und Ressourcenschonung geschont werden.
- Gleichzeitig werden bestehende Grünräume und der Baumbestand geschont, was der Ökologie zugutekommt.
- Zudem bleibt bezahlbarer Wohnraum erhalten und der Fussabdruck der Überbauung verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht.

Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und können auch die Voraussetzungen für bestimmte Nutzungsarten schaffen. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Sie kön-

nen alternativ zu den Zonenvorschriften der Regel- und der Arealüberbauung beansprucht werden.

Sie ergänzen somit das in Urdorf bewährte Instrumentarium der Innenentwicklung (Arealüberbauung und Gestaltungspläne) und ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung bestehender Siedlungen. Der Grundsatz dabei ist eine erhöhte Ausnützung (bzw. eine Erhöhung der baulichen wie auch der Nutzungsdichte) unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudestruktur sowie der Förderung einer hohen Siedlungsqualität.

Zweck

Art. 36 nBZO

Die Einführung der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt die Nachverdichtung der Zonen W2/45 und W3/60 bei gleichzeitiger Bewahrung der grosszügigen Freiräume.

Erleichterungen

Art. 37 nBZO

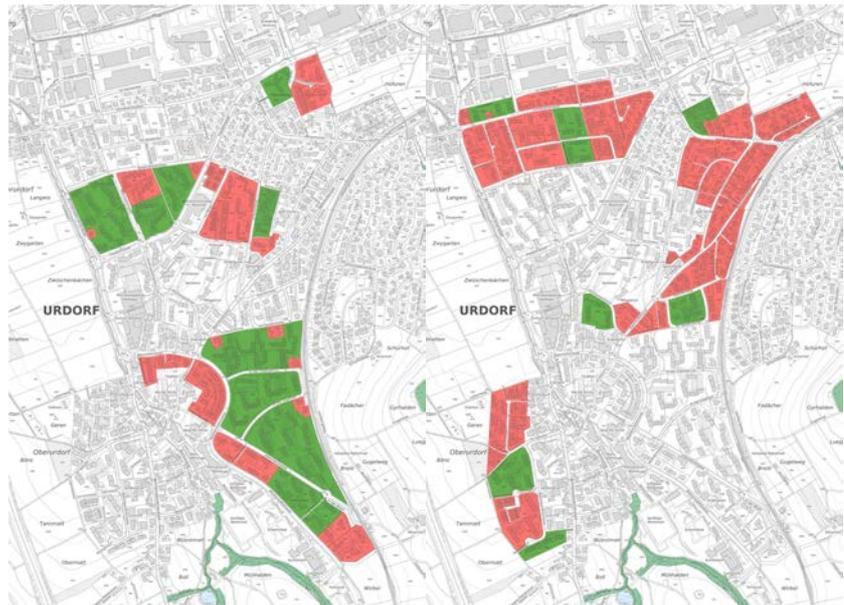
Mit den Sonderbauvorschriften können bei Arealflächen von mindestens 6'000 m² verschiedene Erleichterungen in Abweichung von Art. 26 nBZO beansprucht werden:

- Zwei zusätzliche Vollgeschosse anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschosses bei Bestandesgebäuden
- Erhöhung der zonengemässen Ausnützungsziffer um max. 40 Prozentpunkte
- Erhöhung der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m pro zusätzliches Vollgeschoss.
- Erweiterungen (bezogen auf die Gebäudegrundfläche) und Ausbauten von bisher nicht genutzten Flächen; hierfür darf ein Anteil von bis zu 50 % der zulässigen Mehrausnützung genutzt werden.
- Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrösserung der Fassadenhöhe zu beachten.

Grundsätzlich soll möglichst viel Bausubstanz des Bestandesgebäudes wie auch die dazugehörenden, zusammenhängenden Frei- und Grünflächen erhalten bleiben. Insbesondere bei knappen Raumhöhen oder schlechtem baulichem Zustand besteht das Bedürfnis bzw. das Erfordernis, anstatt Aufstockungen oder neu angebauten Gebäudeteilen zu realisieren, Ersatzneubauten zu erstellen. Diesem Bedürfnis wird Rechnung getragen. Die zulässigen Erweiterungen werden aber im Sinne der Schonung der Grün- und Freiflächen begrenzt.

Übersicht Grundstücksgrössen

Die folgenden Abbildungen zeigen, welche Grundstücke eine Arealfläche von mehr als 6'000 m² aufweisen und somit eigenständig – ohne Einbezug benachbarter Parzellen – die Sonderbauvorschriften nutzen können. Eigentümer von Grundstücken mit einer kleineren Fläche haben die Möglichkeit, sich mit Nachbarn zusammenzuschliessen und eine gemeinsame, grundstücksübergreifende Planung zu entwickeln.



Anforderungen

Art. 38 nBZO

Die Sonderbauvorschriften sind als Anreizsystem aufgebaut. Darum stehen den eingeräumten Erleichterungen auch erhöhte Anforderungen gegenüber. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG einzuhalten.
- Bauliche Erweiterungen sind gut zu gestalten und so auf die bestehenden Strukturen abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Zudem dürfen die bestehenden Grün- und Freiflächen nur geringfügig beeinträchtigt werden und sind qualitativ aufzuwerten.
- Um die angestrebte gut durchmischte Bevölkerungsstruktur in Urdorf sicherzustellen, ist von der mittels Sonderbauvorschriften zusätzlich realisierten Geschossfläche (= Mehrausnutzung) ein Anteil von mindestens 50 % als preisgünstiger Wohnraum gemäss § 49b PBG vorzusehen.
- Zur Qualitätssicherung der Mehrausnutzung und der ortsbaulichen Qualität (architektonische Abstimmung auf den Bestand) ist ein Konkurrenzverfahren nach anerkannten Grundsätzen (z.B. Studienauftrag nach SIA 143 oder Projektwettbewerb nach SIA 142) durchzuführen. Die Gemeinde ist in den Prozess einzubeziehen.
- Es ist mit einem Mobilitätskonzept darzulegen, mit welchen Massnahmen ein reduzierter Parkplatzbedarf umgesetzt wird. Die bestehenden Frei- und Grünräume dürfen nicht durch zusätzliche Parkplätze beeinträchtigt werden.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 39 nBZO

Die Vorschriften zu den Gestaltungsplanpflichten werden gestrafft (vgl. hierzu auch Ausführungen im Kapitel 5.7). Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wird zudem ergänzt, dass die Gestaltungsplanpflicht auch die Sicherstellung der verträglichen Abwicklung der Verkehrserzeugung unter Berücksichtigung des

Gesamtverkehrssystem bezweckt. Dieses Anliegen wurde im laufenden GP-Verfahren mittels Erstellung eines Mobilitätskonzepts erfüllt.

4.9 Ergänzende Bauvorschriften

Mehrlängenzuschlag

Art. 28 und 30 aBZO

Der Mehrlängenzuschlag (Art. 28 aBZO) und der Mehrlängenzuschlag bei Unterschreitung des zonengemässen Gebäudeabstandes (Art. 30 aBZO) werden im Sinne der inneren Verdichtung gestrichen.

Näherbaurecht

Art. 40 nBZO

Für den gemäss § 5 lit. I BVV erforderlichen Nachweis der Näherbaurechtsvereinbarung genügt eine einfache, schriftliche abgefasste Erklärung des belasteten Grundeigentümers. Das Aufführen dieses Hinweises hat sich bewährt und wird unverändert übernommen.

Grenzbau und Zusammenbau

Art. 41 nBZO

Die Vorschriften zum Grenzbau und Zusammenbau werden lediglich redaktionell nachgeführt.

Klein- und Anbauten

Art. 42 nBZO

«Besondere Gebäude» im Sinne von § 49 PBG werden neu als Klein- und Anbauten bezeichnet (vgl. Kapitel 4.2). Die Ausführungen zur Zulässigkeit des Grenzbaus und Zusammenbaus sind bereits mit Art. 41 nBZO abgedeckt und erübrigen sich.

Strassenabstand

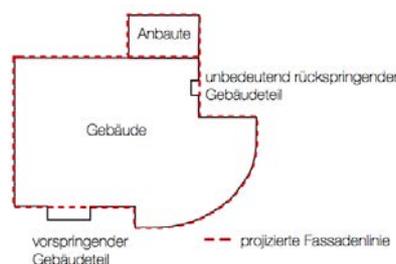
Art. 43 nBZO

Es wird klargestellt, dass die Reduktion des Strassenabstands ausschliesslich für unterirdische Bauten gewährt wird. Unterniveaubauten unterliegen weiterhin den üblichen Abstandsvorschriften.

Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse

Art. 44 nBZO

Mit Absatz 1 wird ein Grundsatz eingeführt, dass Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, generell zurückhaltend einzusetzen sind. Dadurch werden grossflächige, aber auch mehrere kleinere Abgrabungen oder Aufschüttungen für eine verbesserte Umgebungsgestaltung zukünftig verhindert.



Projizierte Fassadenlinie gemäss Skizze zu Ziff. 3.3 IVHB

Neben dem qualitativen Grundsatz werden Abgrabungen neu auch quantitativ geregelt. So sind Abgrabungen nur vereinzelt und bis zu maximal 1.5 m Tiefe zulässig. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen, da für eine gute Zugänglichkeit die Anpassung des Terrains in diesen Bereichen teilweise unumgänglich ist. Deren Breiten dürfen zusammen aber nicht mehr als 10.0 m aufweisen. Insgesamt dürfen zudem sämtliche Abgrabungen nur die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie (also die Hälfte des «Gebäudeumfangs») aufweisen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile sind dabei zu berücksichtigen (siehe nebenstehende Skizze).

Ein Berechnungsbeispiel: Die Länge der projizierten Fassadenlinie beträgt 60 m (kleineres Mehrfamilienhaus). Abgrabungen mit einer Tiefe von 30 cm bis 1.50 m sind auf einer Länge von 30 m zulässig. Auf weiteren 10 m Länge können Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten erstellt werden.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 45 nBZO

Die Vorschriften für Fahrzeugabstellplätze werden umfassend überarbeitet und neu gegliedert. In Absatz 1 werden die massgebenden Richtwerte zur Berechnung der Normbedarfswerte an die Richtwerte der SN 40 281 angepasst. Zusätzlich werden die verwendeten Begrifflichkeiten – insbesondere die Geschossfläche und Verkaufsfläche als massgebende Bezugsfläche – präzisiert. Zudem wird darauf verzichtet, einen Mindestbedarf pro Wohnung einzufordern, da dies im Widerspruch zu den neu gewährten Reduktionsmöglichkeiten gemäss Absatz 4 stehen würde.

Maximalbedarf

Im dritten Absatz wird festgehalten, dass der gemäss Abs.1 berechnete Normbedarf gleichzeitig dem Maximalbedarf entspricht und nicht überschritten werden darf. Bisher war eine Überschreitung um höchstens 15 % zulässig.

Reduktion

Neu besteht in Absatz 4 die Möglichkeit, die Anzahl der Pflichtabstellplätze (Normbedarfswerte gemäss Absatz 1) basierend auf den ÖV-Güteklassen zu reduzieren. Die Abminderungsfaktoren orientieren sich an den Empfehlungen der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand: 1. November 2018). Um jedoch sicherzustellen, dass die Reduktionsmöglichkeit nicht dazu führt, dass Parkierungen auf den öffentlichen Raum verlagert werden, werden die Werte leicht höher angesetzt.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung des ÖV-Angebots (Busnetz) wird auf die Festlegung eines separaten Ergänzungsplans verzichtet. Die massgebende Grundlage bildet der im GIS ZH öffentlich einsehbare Plan der ÖV-Güteklassen.

Autoarme Nutzungen

In den Absätzen 5 und 6 wird geregelt, dass gestützt auf ein Mobilitätskonzept, das in Rücksprache mit der Gemeinde Urdorf zu erarbeiten und im Rahmen der Baubewilligung für verbindlich zu erklären ist, das Parkplatzangebot für Bauvorhaben an gut erschlossenen Lagen (bis Güteklasse C) weiter reduziert werden kann.

Im Mobilitätskonzept wird das zu erstellende Parkplatzangebot unter anderem anhand folgender Kriterien bestimmt:

- Nutzungsart und Kennzahlen zur geplanten Nutzung
- Ziele und Absichten der Projektträger
- Voraussetzungen des Standorts: bestehende und geplanten Angebote des öffentlichen sowie des Fuss- und Veloverkehrs (Netze, Fahrplandichte, Abstellanlagen)
- Vorgesehene Massnahmen: Mobilitätsangebote und Anreizsysteme sowie ergänzenden Dienstleistungen (Carsharing-Angebote / Förderung ÖV-Nutzung sowie Fuss- und Veloverkehr etc.)

Zudem ist aufzuzeigen, wie das Konzept auf die Nutzer/Mieter/Eigentümer/Rechtsnachfolger überbunden wird, wie die Kontrolle organisiert wird und welche Massnahmen zu ergreifen sind, wenn die Ziele und Vorgaben des Mobilitätskonzepts nicht erfüllt werden.

Werden wiederholt Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts festgestellt, ist die Grundeigentümerschaft verpflichtet, entweder die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze zu schaffen oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten.

Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

Art. 46 nBZO

Die Bestimmung zu den Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen wird entsprechend den Zielen der kommunalen Richtplanung ausführlicher gestaltet und mit konkreten Festlegungen zur Anzahl der erforderlichen Veloabstellplätze ergänzt.

Der Kanton empfiehlt, die Errichtung von 1 Velo-PP pro Zimmer, sowie qualitative Vorgaben zu den Abstellplätzen zu formulieren (witterungsgeschützt, nahe bei den Hauptzugängen). Die gewählte Anzahl von 1 Veloabstellplatz pro 40 m² Wohnungsfläche entspricht gegenüber den kantonalen Vorgaben einem leicht reduzierten Bedarf und trägt den örtlichen Gegebenheiten Rechnung.

Mindestens 25 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind im Sinne der kantonalen Qualitätsvorgaben witterungsgeschützt, gut zugänglich und nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen.

Die bisherige Regelung zu den Abstellflächen inkludierte die Kinderwagen. Neu sind in Mehrfamilienhäusern für Kinderwagen, Kinderanhänger und dgl. zusätzliche Flächen an leicht zugänglicher Lage vorzusehen.

Kehricht, Altglas, Altpapier

Art. 47 nBZO

Die bisherige Regelung hat sich bewährt und wird unverändert übernommen.

Spiel- und Ruheflächen

Art. 48 nBZO

Es werden neue, präzisierete Vorgaben für gut nutzbare und qualitativ hochwertige Spiel- und Ruheflächen eingeführt.

Dachgestaltung

Art. 49 nBZO

Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden neu gegliedert und auf die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB abgestimmt. Im neuen Absatz 4 wird präzisiert, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammengerechnet neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen dürfen (§ 292 PBG).

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Diese Vorschrift gilt sowohl für Hauptgebäude wie auch für Klein- und Anbauten. Solaranlagen und Dachbegrünung schliessen sich dabei nicht aus, weshalb die entsprechenden Flächen begrünt werden müssen. Für als Dachterrasse genutzte Flächen gibt es hingegen keine Pflicht zur Begrünung.

Da Attikageschosse aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB dominanter in Erscheinung treten können, wird die Breite von Dachaufbauten im Gegenzug stärker beschränkt (vgl. Kapitel 4.2). Mit dem neuen Absatz 6 wird vorgeschrieben, dass bei Gebäuden mit Attikageschoss Dachaufbauten neu nur auf einer der beiden Längsseiten zulässig und auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt sind.

Siedlungsdurchgrünung

Art. 50 nBZO

Vorgartenbereich

Zusätzlich zur Einführung der Grünflächenziffer und zur Verschärfung der Vorgaben zur Flachdachbegrünung werden gestützt auf § 238a PBG folgende neue Vorschriften eingeführt.

In der Gemeinde Urdorf werden viele Strassenzüge durch eine extensive Vorgartenbepflanzung begleitet. Dieses typische Element dient der Einbettung der Wohnzonen in den öffentlichen Raum sowie der Förderung der Biodiversität, weshalb die Vorgartenbepflanzung erhalten und weiter gefördert werden soll.

In der BZO wird darum neu festgelegt, dass in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang des öffentlichen Raums mehrheitlich zu begrünen und quartiertypisch zu bepflanzen ist. Dies entspricht auch der bisherigen Praxis. Auf die Vorgabe eines Flächenanteils wird im Interesse der gestalterischen Freiheit der Grundeigentümerschaft verzichtet.

Versiegelung

Private Grünräume geraten zunehmend unter Druck, da Neuüberbauungen häufig mit einem hohen Versiegelungsgrad der Aussenräume einhergehen – sei es für Abstellplätze oder andere Ausstattungen. Die Grünflächenziffer legt zonenspezifisch fest, welcher Mindestanteil der Grundstücksfläche als natürliche, unversiegelte Fläche ausgestaltet werden muss. Mit Art. 50 b) wird zusätzlich geregelt, dass, wo möglich, auch Flächen, die nicht der Grünflächenziffer angerechnet werden können, mit sickerfähigem Material gestaltet werden sollen.

Begrünung und Bepflanzung

§ 238a Abs. 5 PBG verlangt, dass die Begrünung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung sind zudem bewilligungspflichtig, wenn sie Auswirkungen auf die Begrünung haben. Grundsätzlich gilt der bewilligte Umgebungsplan, der die Grün- und Pflanzflächen sowie die ökologischen Massnahmen bezeichnet.

Übergang zum Siedlungsrand

Der Übergang von den Bauzonen zum Landwirtschaftsgebiet ist eine für das Orts- und Landschaftsbild empfindliche Zone. Die neue BZO verlangt, dass diese Ränder rücksichtsvoll ausgestaltet und begrünt werden.

Umgang mit Hochwassergefährdung

Art. 51 nBZO

Es wird ein neuer Artikel zu Naturgefahren in der BZO verankert. Bauwilligen wird dadurch ein zusätzlicher Hinweis gegeben, dass bei ihren Bauvorhaben ggf. besondere Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, um die Schäden durch Naturgefahren einzudämmen.

4.10 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 52 nBZO

Die Schlussbestimmungen werden redaktionell angepasst.

5 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Dokumentation der Änderungen

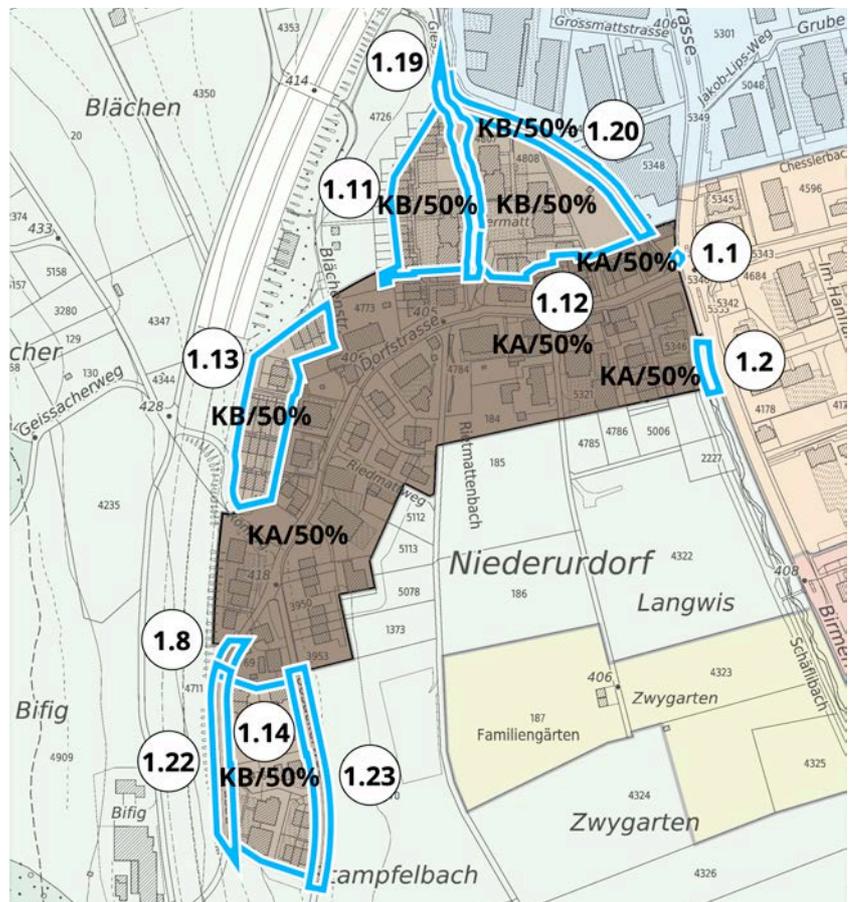
Der Zonenplan wurde überprüft und an verschiedenen Orten punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet. Darüber hinaus ergeben sich einzelne Anpassungen in der Plandarstellung aufgrund der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), ohne dass es sich um materielle Änderungen handeln würde.

5.1 Kernzonen

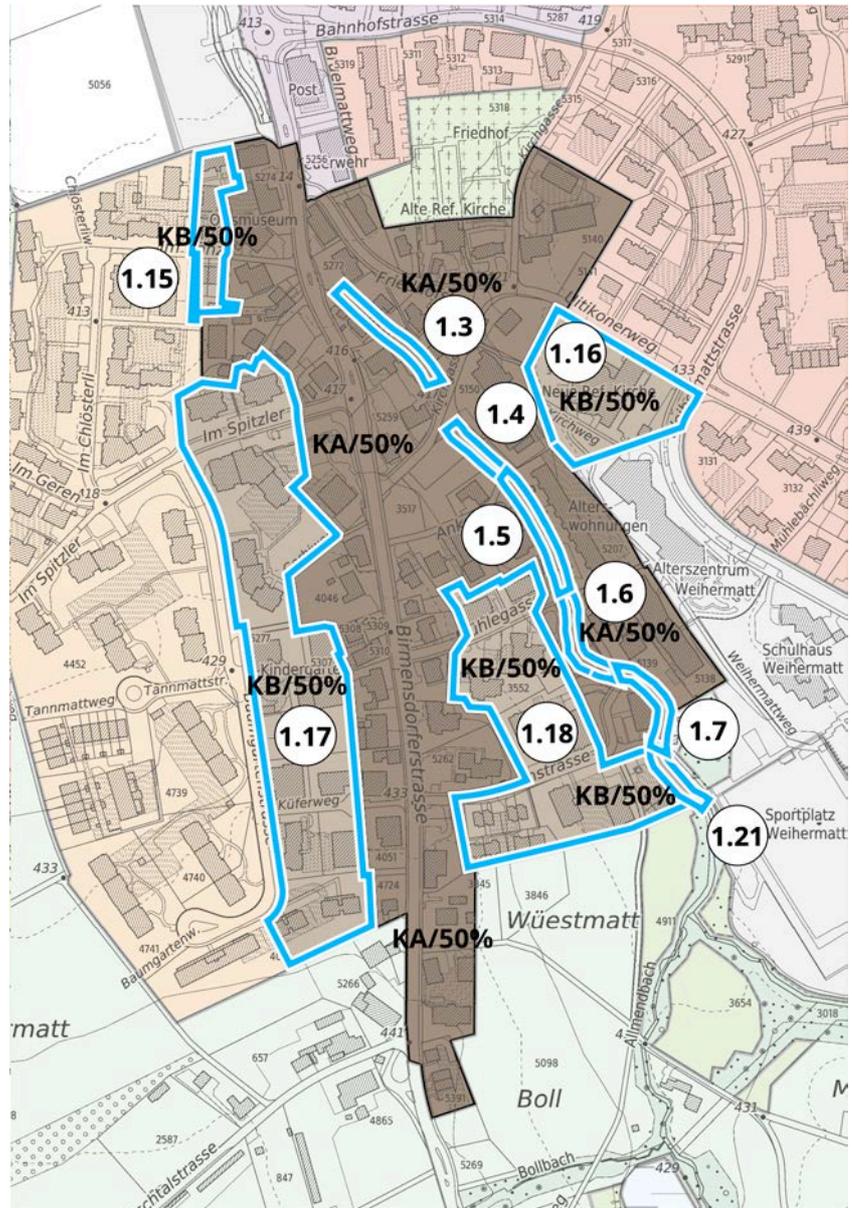
Anpassungen im Zonenplan

In den vergangenen Jahren wurden die Baulücken in der Kernzone mehrheitlich überbaut. Bei einigen dieser Projekte handelt es sich um Arealüberbauungen oder grössere Mehrfamilienhäuser, deren Erscheinungsbild nicht immer den erhöhten gestalterischen Anforderungen entspricht. Um die Qualität der Bauten entlang der historischen Strassenachsen und bedeutenden öffentlichen Räume zu stärken, wird die Kernzone neu in die Bereiche Kernzone A und Kernzone B unterteilt. Die Kernzone B umgibt die beiden historischen Dorfkerne wie ein Gürtel und gewährleistet einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbezonem. Weiter wurden die Abgrenzungen der Kernzonen generell überprüft und wo nötig den heutigen Umständen angepasst.

Übersicht Zonenplanänderungen Kernzone Niederurdorf



Übersicht Zonenplanänderungen Kernzone Oberurdorf



Änderung 1.16

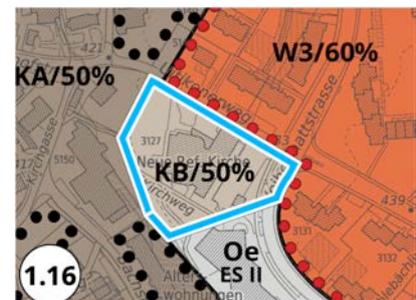
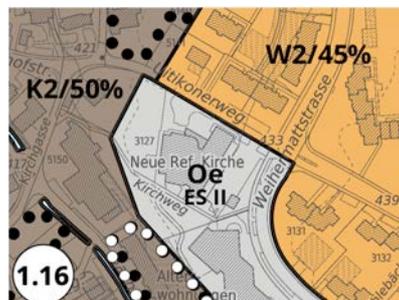
Direkt angrenzend an die Kernzone Oberurdorf befindet sich der Campus der reformierten Kirche (Kat. Nr. 3127). Eine im Jahr 2021 durchgeführte Renovationsplanung zeigte, dass die Kirche mit Baujahr 1971 einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Im Rahmen der mittel- bis längerfristigen Entwicklung der Kirchgemeinde wurde dies als Anlass genommen, eine Potenzialstudie zu erstellen. Diese kam zum Schluss, dass ein Neubau sowohl für die Kirchgemeinde als auch für Urdorf insgesamt den grössten Nutzen bringen würde. Das bestehende Raumangebot soll dabei durch zusätzliche Angebote erweitert werden. Abgestimmt auf diese Erkenntnisse, zielt die geplante Umzonung des Grundstücks von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone KB/50 darauf ab, einen qualitätsvollen Übergang zwischen der Kernzone Dorf und der Wohnzone W3/60 zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen dadurch optimale Rahmenbedingungen für einen Neubau geschaffen werden, der einen zukunftsorientierten Nutzungsmix ermöglicht.

Die Gemeinde Urdorf verfügt mit insgesamt 27 Hektaren Zone für öffentliche Bauten, davon 3.3 Hektaren unüberbaute Innenentwicklungsreserven, über eine für ihre Grösse überdurchschnittlich gross dimensionierte Zone. Ein kantonsweiter Vergleich mit Gemeinden ähnlicher Einwohnerzahl (9'100–11'900) bestätigt dies: Nur Hinwil und Embrach weisen grössere Flächen in dieser Zone aus, jedoch mit weniger unüberbauten Reserven.

Die geplante Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 3127 von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone B KB/50 reduziert die Fläche lediglich geringfügig um 0.76 ha.

Im Rahmen der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung sowie der parallel entwickelten Immobilienstrategie hat sich die Gemeinde intensiv mit der Entwicklung und den Bedürfnissen der Zone für öffentliche Bauten auseinandergesetzt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Ausdehnung nicht erforderlich ist. Der kommunale Zonenplan ist bereits grosszügig bemessen, sodass die bestehenden Flächen den Bedarf mittel- bis langfristig abdecken können.

Damit ist gewährleistet, dass die Reduktion der Zone für öffentliche Bauten die langfristige Sicherstellung öffentlicher Aufgaben nicht beeinträchtigt und trotz der geringfügigen Verkleinerung eine angemessene Versorgung gewährleistet bleibt.



Änderung 1.12 bis 1.15, 1.17 und 1.18

Die Änderungen Nrn. 1.12 bis 1.15 sowie 1.17 und 1.18 betreffen Grundstücke, die der neuen KB/50 zugewiesen werden. Die für Neubauten geltende Grundmasse bleiben dabei unverändert.

Weitere Änderungen

Die weiteren Änderungen betreffen Grundstücke, die nur teilweise einer Kernzone zugewiesen wurden oder wo die Zone das Grundstück ungünstig schneidet. Bei der Überprüfung des Zonenplans wurde zudem festgestellt, dass die Fließgewässer zum Teil keiner Nutzungszone zugewiesen sind (Bauzone oder Freihaltezone). Die technische Anpassung des Zonenplans bleibt ohne Auswirkungen auf die bestehenden Gewässerrläufe oder die gewässerrechtlichen Rahmenbedingungen. Massgebend ist hier der festgelegte Gewässerraum (Änderungen 1.1 bis 1.7 und 1.19 bis 1.21, 0.20 ha).

In den bisherigen Zonenplänen sind überdies diverse Strassen, die der Erschliessung von Bauzonen dienen, der Landwirtschaftszone oder einer sonstigen Nichtbauzone (Erholungszone, Freihaltezone)

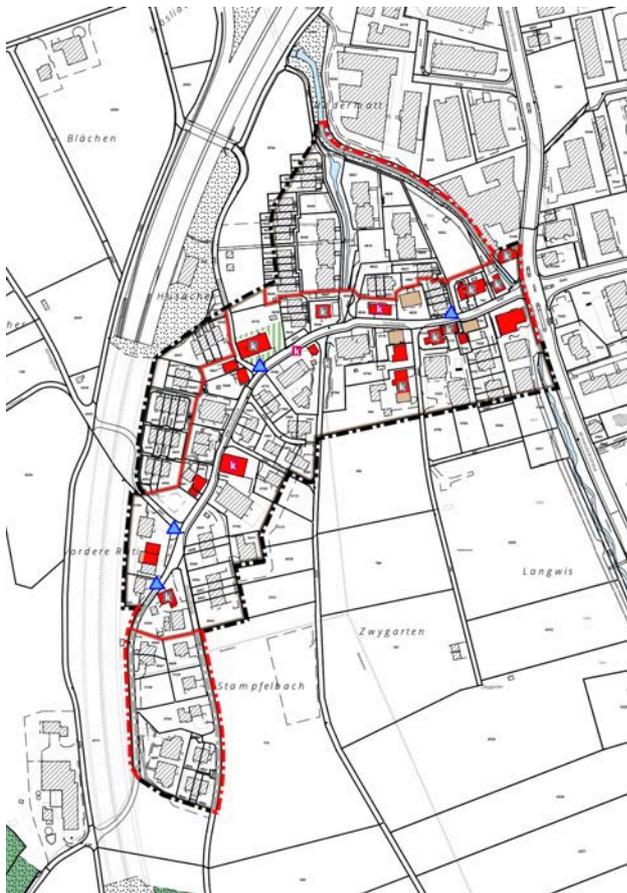
zugewiesen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind aber solche Erschliessungsstrassen ausserhalb der Bauzone nicht zonenkonform (BGE 118 IB 497). Diese werden daher neu der Bauzone zugewiesen. In der Kernzone betrifft dies die Änderungen 1.8, 1.22 und 1.23 mit einer Gesamtfläche von 0.13 ha.

Anpassungen im Kernzonenplan

Die beiden Kernzonenpläne wurden in Abstimmung mit der vorgenommenen Aufteilung in die Kernzone A und B gesamthaft überprüft und überarbeitet.

In den neuen Kernzonenplänen werden in Ergänzung zu den Kernzonenengrenzen folgende Festlegungen verortet:

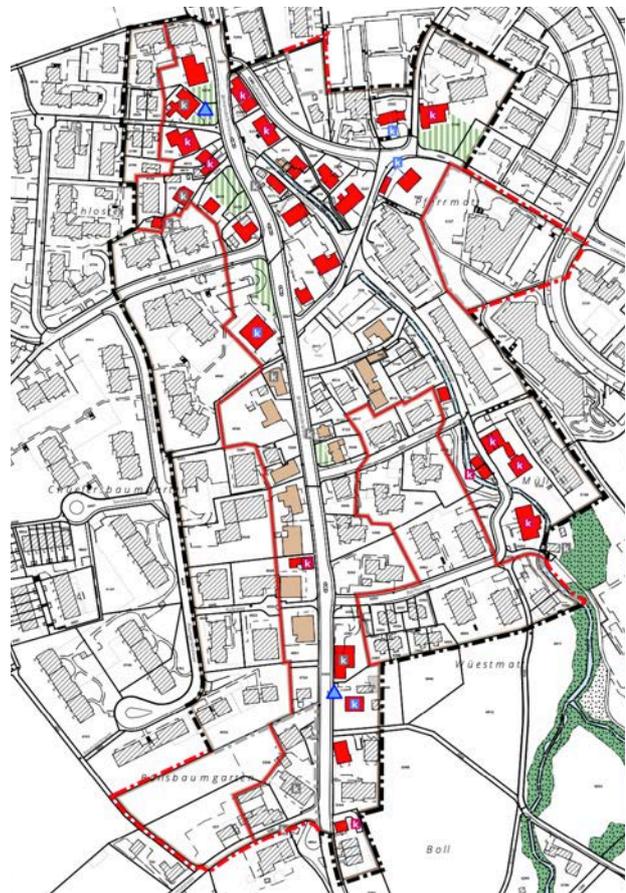
- rot bezeichnete Gebäude Artikel 8, Abs. 1
- braun bezeichnete Gebäude Artikel 8, Abs. 2
- wichtige Freiräume Artikel 17



Kernzonenplan Niederurdorf
 Festlegungen

- Kernzonenengrenze
Genehmigung 5. Mai 2004
- Neue Kernzonenengrenze
- Aufzuhebende Kernzonenengrenze
- Neue Zonenengrenze

- Neue Zonenengrenze
- Kernzone KA/50%
- Kernzone KB/50%
- Umbauten und Ersatzbauten rot bezeichnete Gebäude
- Umbauten und Ersatzbauten braun bezeichnete Gebäude
- Wichtige Freiräume (Abgrenzung schematisch)



Kernzonenplan Oberurdorf

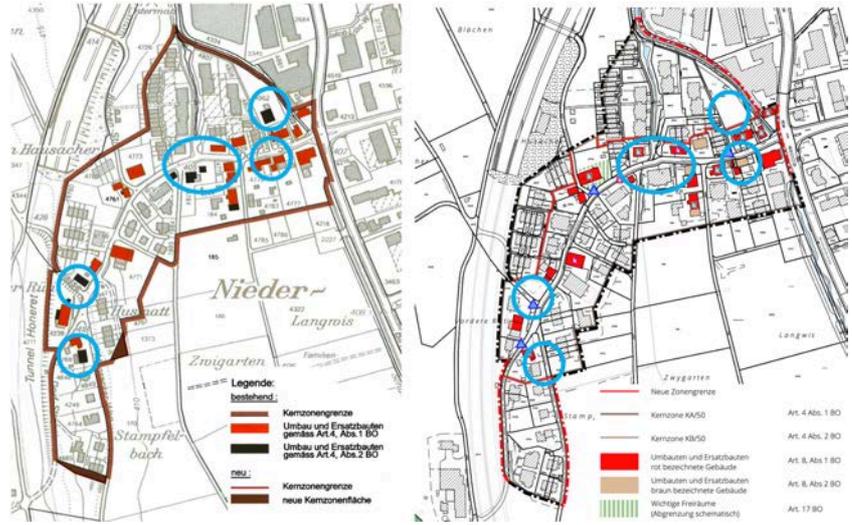
Informationsinhalte

- Art. 4 Abs. 1 BZO Bestehende Gebäude
- Art. 4 Abs. 2 BZO Wald
- Art. 8 Abs. 1 BZO Gewässer
- Art. 8 Abs. 2 BZO Denkmalschutzinventar (Schutz überkommunal / Schutz kommunal / Inventar kommunal)
- Art. 17 BZO Brunnen

Übersicht der Veränderungen bezeichneter Bauten

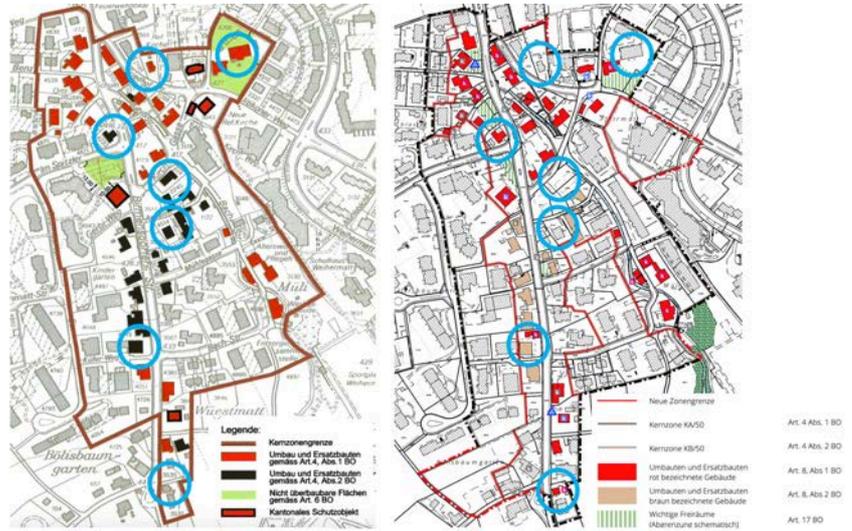
 Veränderungen der bezeichneten Gebäude

Nachfolgenden Gegenüberstellungen können die Änderungen bei den bezeichneten Bauten entnommen werden:



Rechtskräftiger Kernzonenplan Niederurdorf

Revidierter Kernzonenplan



Rechtskräftiger Kernzonenplan Oberurdorf

Revidierter Kernzonenplan

Folgende Aspekte führten zu Anpassungen:

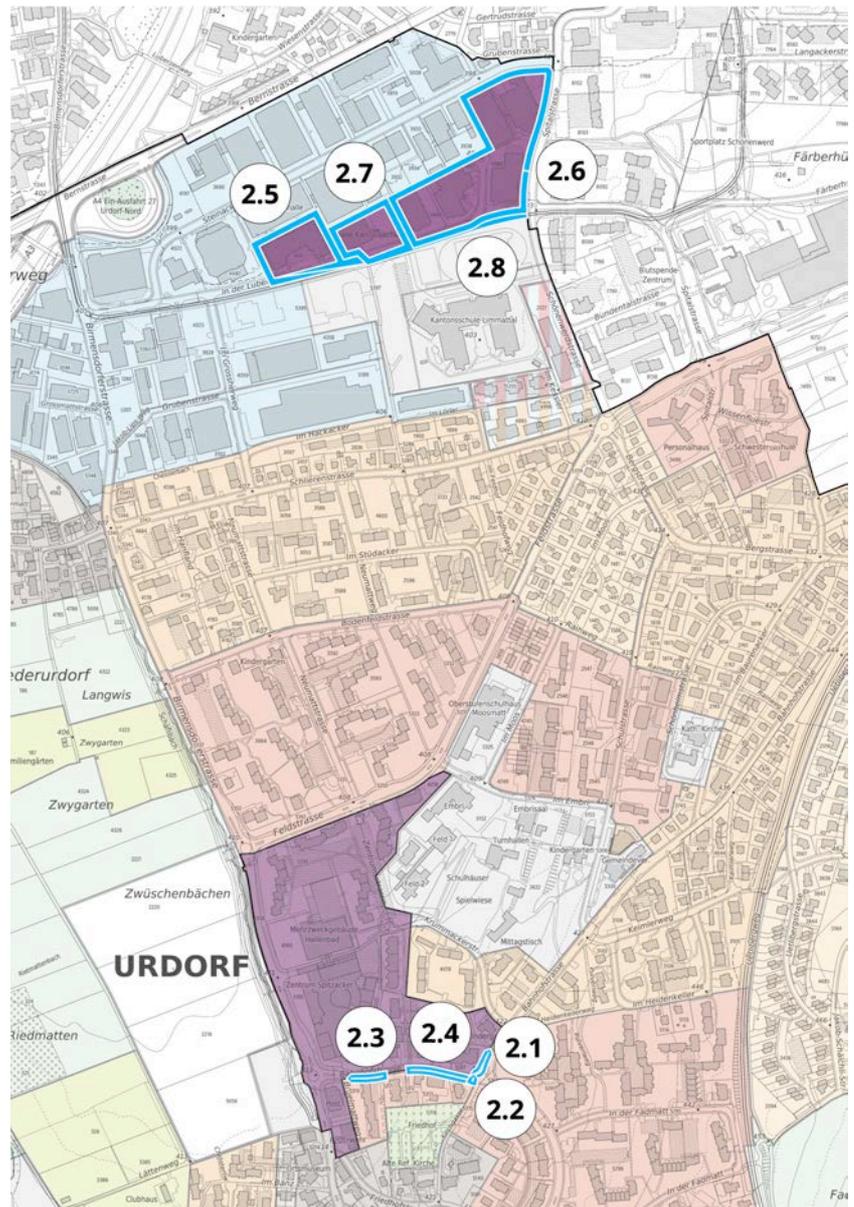
- Bisher grau bezeichnete Gebäude, die zwischenzeitlich durch einen Neubau (nach Neubauvorschriften) ersetzt wurden.
- Bisher grau bezeichnete Gebäude, die denkmalgeschützt sind. Diese werden neu rot bezeichnet.
- Bisher rot bezeichnete Gebäude, die nicht denkmalgeschützt sind und sich nicht an einer ortsbaulichen wichtigen Stelle (Bezug zum Strassenraum) befinden.

5.2 Zentrumszonen

Anpassungen im Zonenplan

Die Anpassungen an den Zentrumszonen basieren im Wesentlichen auf den Vorgaben des kommunalen Richtplans, in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben (regionaler Richtplan, Mischgebiet Luberzen).

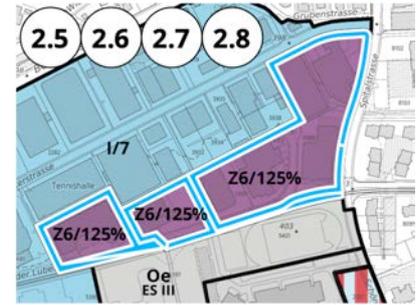
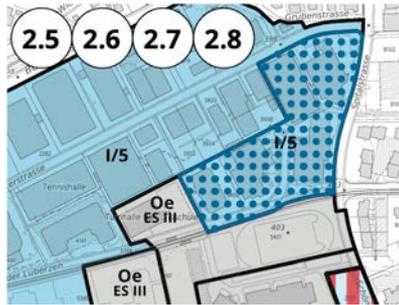
Übersicht Zonenplanänderungen Zentrumszonen



Umzonung Wirtschaftsraum Urdorf Nord

Entlang der Spitalstrasse und der Strasse «in der Luberzen» wird entsprechend der Entwicklungsstrategie Urdorf-Nord die erste Bautiefe der neu geschaffenen Zentrumszone Z6 zugewiesen (Änderungen 2.5 bis 2.8). Die Umzonung betrifft acht Grundstücke mit einer Fläche von knapp 4 ha, die derzeit der Industriezone I/5 zugewiesen sind. Sieben davon (Kat. Nrn. 5399, 5400, 4312, 4502, 4988, 4073 und 4315) befinden sich im Perimeter mit einer überlagernden Nutzungseinschränkung (nur mässig störende Betriebe zulässig).

Im Umzonungsperimeter befinden sich auch die provisorischen Turnhallen der Kantonsschule Limmattal (Kat. Nr. 5398, Zone für öffentliche Bauten). Derzeit werden auf dem Campus der Kantonsschule, der sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet, zwei Erweiterungsbauten realisiert. Die Fertigstellung dieser Bauprojekte ist für Ende 2025 geplant. Anschliessend werden die provisorischen Turnhallen auf Kat. Nr. 5398 zurückgebaut. Dadurch entstehen Flächen, die für anderweitige Nutzungen freigegeben werden und gemäss Strategie in die Zentrumszone integriert werden sollen.



Weitere Anpassungen

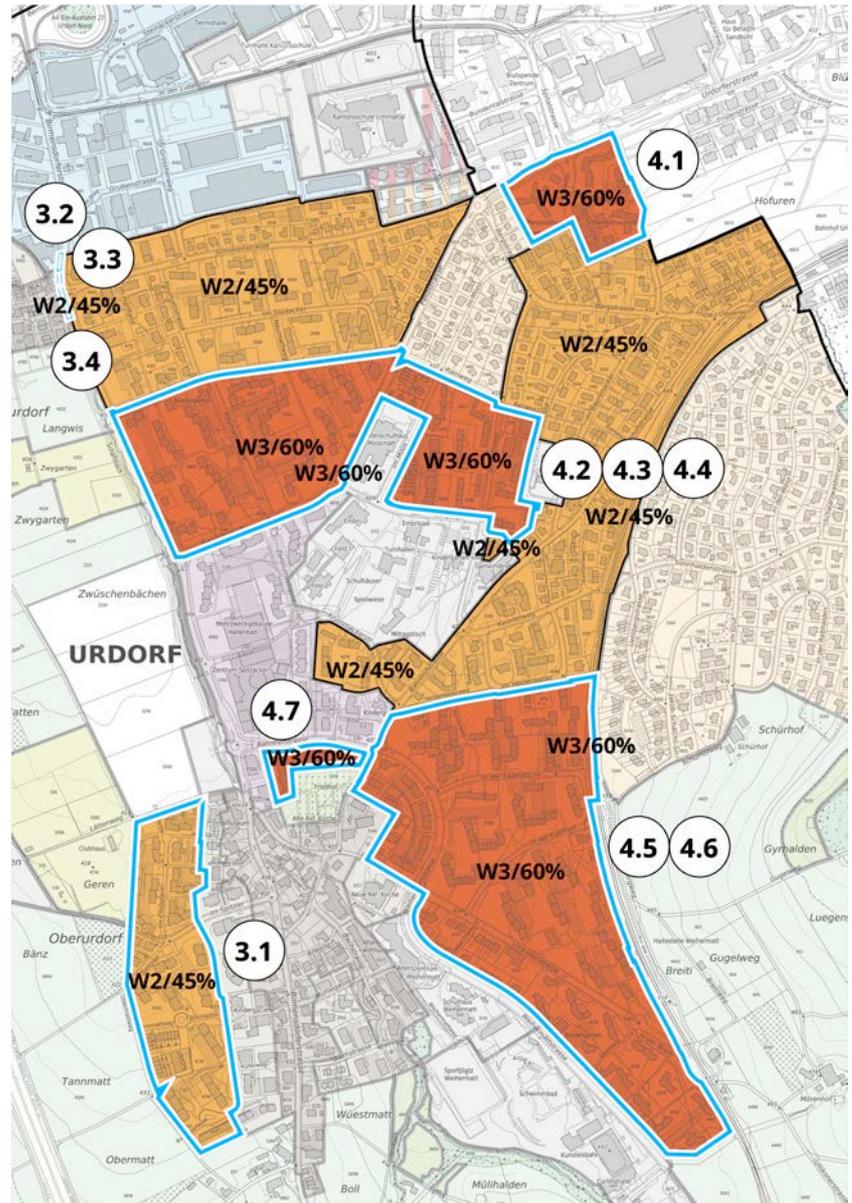
Im Bereich der Zentrumszone Oberurdorf wird die Zonengrenze im Sinne einer technischen Bereinigung an die Grundstücksgrenzen (Strassengrenze) angepasst (Änderungen Nr. 2.1 bis 2.4).

5.3 Wohnzonen

Anpassungen im Zonenplan

In den Wohnzonen werden lediglich punktuelle Änderungen an den Abgrenzungen vorgenommen. Der Fokus liegt auf der Anpassung der Ausnutzungsziffern, um die Dichte an die Vorgaben des regionalen Richtplans für Gebiete mit hoher Dichte anzupassen. Zudem ergibt sich aus der Überprüfung der Nutzweise der Wohnzonen mit Gewerbebeerblichung eine Umzonung im Gebiet «Im Chlösterli/Baumgartenstrasse».

Übersicht Zonenplanänderungen Wohnzonen

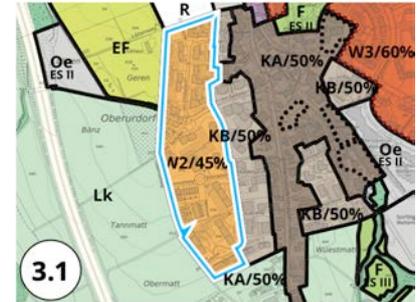
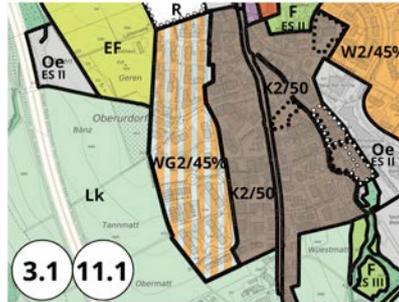


Änderung 3.1

Die bestehende WG2/45 im Gebiet «Im Chlösterli/Baumgartenstrasse» wird in eine Wohnzone umgezont. Dies bedeutet, dass künftig nur noch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, die als «nicht störend» gelten, sich in Wohnquartiere integrieren lassen und keine deutlich grösseren Auswirkungen verursachen, als sie durch Wohnen entstehen würden. Büro- und Dienstleistungsbetriebe

werden grundsätzlich als nicht störend eingestuft und bleiben erlaubt. Bislang waren auch mässig störende Betriebe, wie herkömmliche Handwerks- und Gewerbebetriebe, zulässig.

Eine Analyse der aktuellen Nutzungsstruktur hat jedoch gezeigt, dass derzeit keine solchen Betriebe im Gebiet ansässig sind. Zudem bieten die Arbeitsplatzgebiete und die weiterhin bestehenden Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung in Urdorf-Nord genügend Kapazitäten.

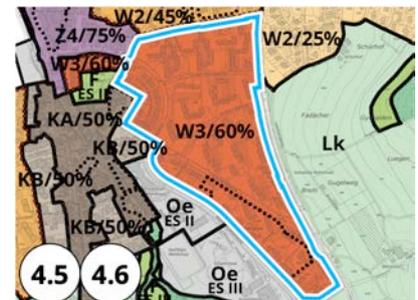
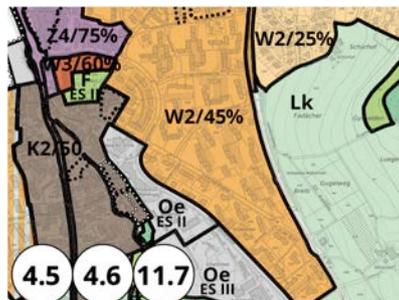


Änderungen 4.1 bis 4.4 und 4.7

Wie in Kapitel 4.6 erläutert, werden die bisherigen Wohnzonen W3/55 im Sinne der Angleichung an die übergeordneten Vorgaben in eine W3/60 aufgezont. Die Quartiercharakteristik dieser Gebiete wird durch diese geringfügige Aufzontung nicht massgeblich verändert.

Änderungen 4.5 bis 4.6

Das Gebiet Weihermatt (20.8 ha) wird in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben und den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans von einer zweigeschossigen Wohnzone (W2/45) in eine dreigeschossige Wohnzone aufgezont. Eine Analyse der bestehenden Bebauungsstruktur hat gezeigt, dass einige Bauten im Perimeter bereits heute mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen (z. B. Arealüberbauungen), wodurch ein Teil der potenziell zusätzlichen Dichte bereits genutzt ist. Der Verdichtungsprozess ist zudem unabhängig von den mit dieser Revision vorgesehenen Massnahmen bereits im Gange. Mehrere institutionelle Grundeigentümer befinden sich derzeit in Sondernutzungsplanungen.



5.4 Industrie- und Gewerbebezonen

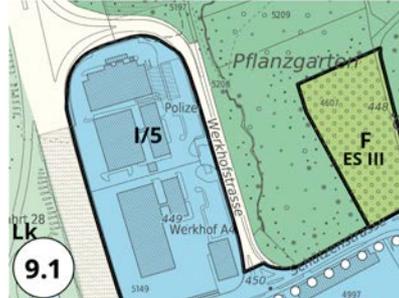
Anpassungen im Zonenplan

Im Arbeitsplatzgebiet Bergermoos werden lediglich zwei technische Bereinigungen vorgenommen, die sich aus Anpassungen an den kantonalen Nutzungszonen sowie Grenzberichtigungen ergeben (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 5.6).

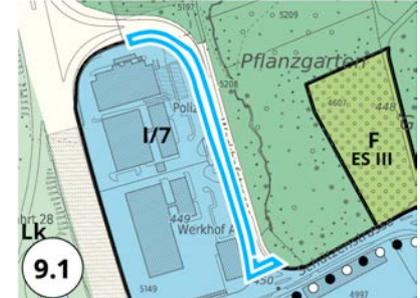
Verkehrsfläche



Zonenplan alt



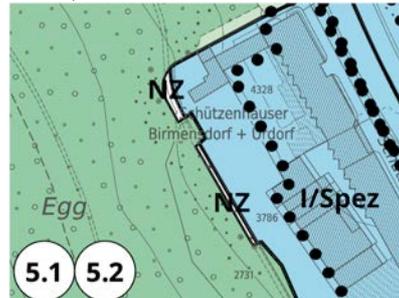
Zonenplan neu



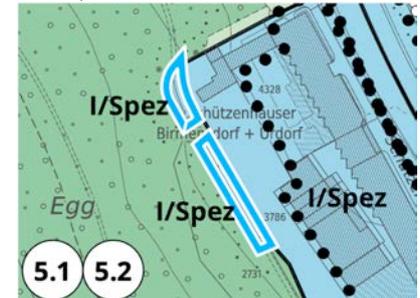
Nicht zonierte Fläche



Zonenplan alt



Zonenplan neu



5.5 Sonderbauvorschriften SBV

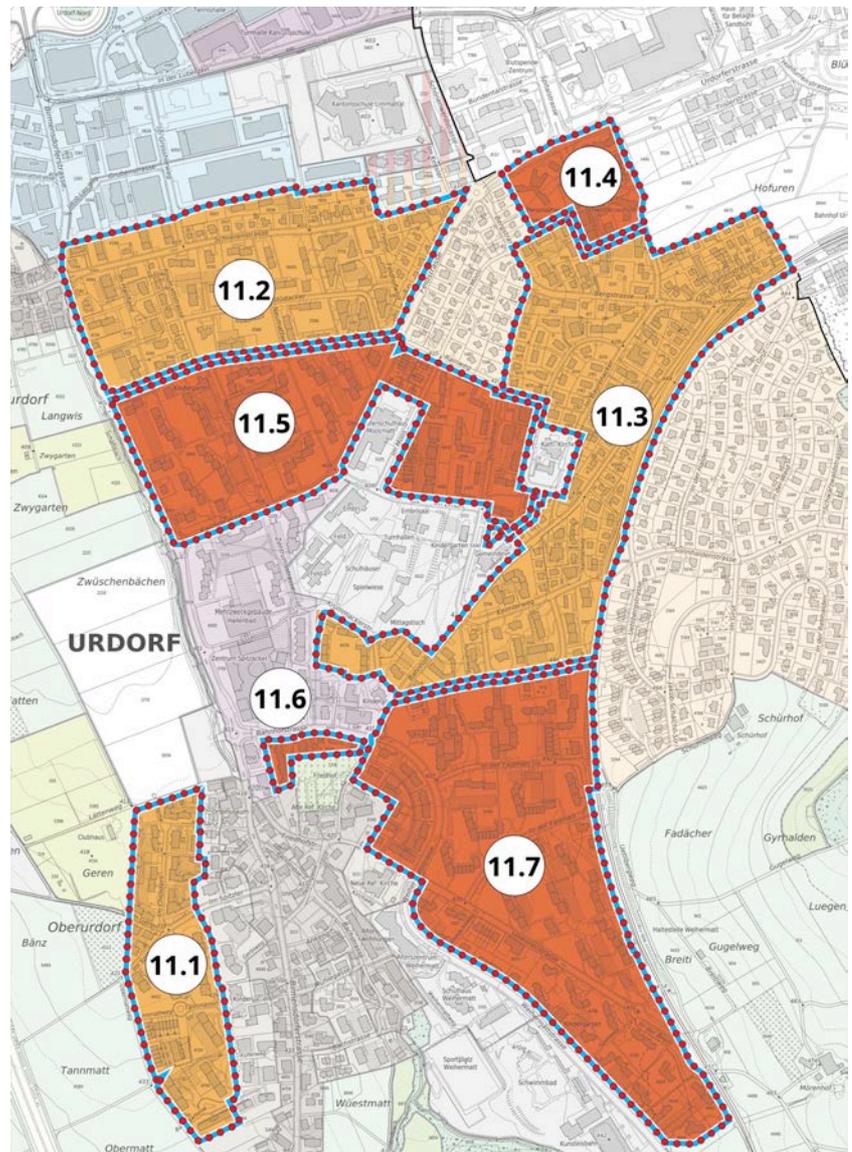
Anpassungen im Zonenplan

Die Sonderbauvorschriften sollen als Anreiz für eine Verdichtung im Bestand dienen. Der Hauptvorteil liegt darin, dass sie für die Grundeigentümer keine Verpflichtung darstellen, nach diesen Vorgaben zu bauen. Die Grundeigentümer in den Gebieten mit Sonderbauvorschriften haben somit die Wahl:

- a) wie bisher nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen;
- b) oder unter Beachtung der qualitativen Mehranforderungen die bestehende Überbauung nach den Sonderbauvorschriften zu verdichten.

Die Sonderbauvorschriften werden, wie bereits in Kapitel 4.8 erläutert, in den Wohnzonen W2/45 und W3/60 eingeführt und im Zonenplan gemäss Vorgaben der Darstellungsverordnung als überlagernde Nutzung dargestellt. Die Umsetzung von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen bleibt in diesen Gebieten weiterhin zulässig.

Übersicht Geltungsbereich Sonderbauvorschriften



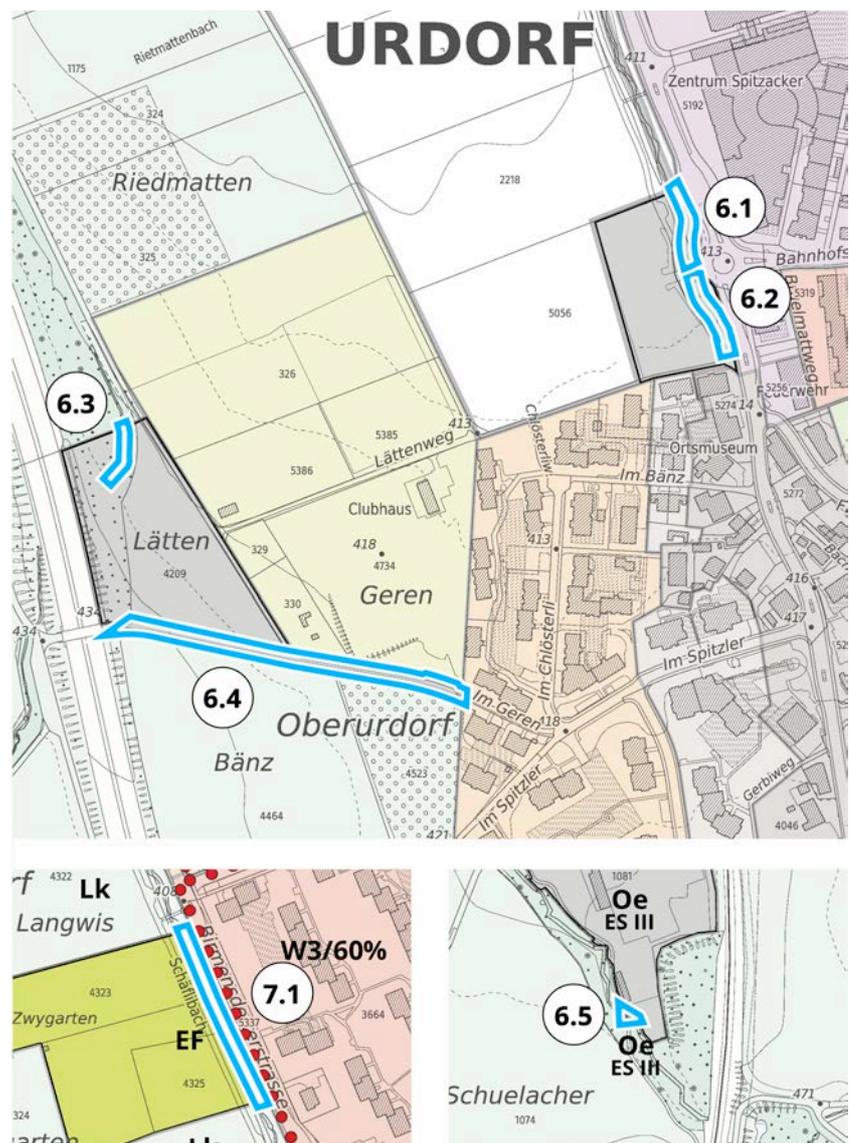
5.6 Weitere technische Bereinigungen

Anpassungen im Zonenplan

Mit der Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen (Verfügung der Baudirektion vom 29. Juli 2020) sind verschiedene nicht zonierte Flächen entstanden. Im Rahmen der Revision wird der kommunale Zonenplan auf die neuen Waldgrenzen abgestimmt. Die betroffenen kommunalen Nutzungszonen werden so angepasst, dass sie kein Waldareal mehr beanspruchen. In der Regel werden die Flächen den angrenzenden kommunalen Nutzungszonen zugewiesen.

Weitere technische Zonenplanänderungen ergeben sich aufgrund unzweckmässiger Zonierungen oder aufgrund von Zonengrenzen, die nicht mit den Eigentumsgrenzen übereinstimmen. Innerhalb des Siedlungsgebiets wurden diesen Flächen überprüft und dort, wo sie eine Erschliessungsfunktion übernehmen, den angrenzenden Bauzonen zugewiesen (vgl. auch entsprechende Erläuterungen in den Kapitel 5.1 bis 5.4).

Übersicht weitere technische Bereinigungen



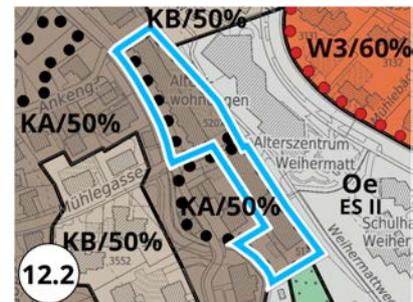
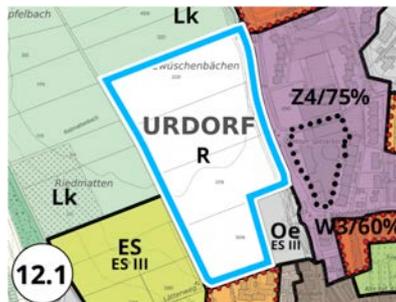
5.7 Gestaltungsplanpflicht

Anpassungen im Zonenplan

In den Gebieten «Weihermattweg» (Kernzone) und «Zwischenbächen» (Reservezone) werden die bestehenden Gestaltungsplanpflichten aus folgenden Gründen ersatzlos aufgehoben:

- Im Gebiet Weihermattweg wurden zwischenzeitlich zwei Gestaltungspläne ausgearbeitet und festgesetzt. Damit erübrigt sich der in Art. 27 aBZO formulierte Zweck dieser Gestaltungsplanpflicht.
- Die Gestaltungsplanpflicht «Zwischenbächen» umfasst die gleichnamige Reservezone, deren Überbauung eine vorherige Einzonung erfordert. Im kommunalen Richtplan ist die Fläche als langfristiges Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet. Eine kurzfristige Überbauung ist daher nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit einer Gestaltungsplanpflicht sowie der damit verbundene Zweck ist zu gegebener Zeit in Abstimmung der Einzonungsvorlage erneut zu prüfen.

Übersicht Aufhebung Gestaltungsplanpflicht



6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Kapazitätsabschätzungen

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Einwohnerkapazität

Zusammenfassung

Einwohnende total (Stand 2023)			10'390 EW
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2040) rund			13'890 EW
Umzonung von der Oe in die KB/50	Oe	KB/50	+32 EW
Umzonung von der Oe in die Z6/125	Oe	Z6/125	+71 EW
Umzonungen von der IG/5 in die Z6/125	IG/5	Z6/125	+347 EW
Aufzonungen von der W2/45 in die W3/60	W2/45	W3/60	+310 EW
Aufzonungen von der W3/55 in die W3/60	W3/55	W3/60	+91 EW
Total zusätzliche Kapazität			ca. 851 EW
Gesamte Einwohnerkapazität neu			ca. 14'741 EW

Einordnung

Wie im Kapitel 3.5 beschrieben, wird für Urdorf bis in Jahr 2040 ein Wachstum von rund 2'200 Personen prognostiziert.

Bereits eine Nutzung der bestehenden Kapazitätsreserven führt zu einer Einwohnerzahl von rund 13'890 Personen. Die Kapazität erhöht sich durch die Massnahmen der Teilrevision somit um ca. 850 Personen. Dabei ist zu beachten, dass nicht sämtliche Reserven kurzfristig nutzbar sind und deren Entwicklung teilweise Zeit beansprucht. Durch die weiteren Massnahmen (Einführung Sonderbauvorschriften sowie einzelne Auf-, Um- und Einzonungen etc.) ist jedoch insgesamt Potenzial für ein angemessenes Wachstum der heutigen Zahl der Einwohnenden und Arbeitsplätze vorhanden.

Der Zonenplan weist daher eine höhere Kapazität auf, steht jedoch im Einklang mit dem PBG, indem er eine Entwicklung für die nächsten 15 Jahre zulässt.

Arbeitsplatzkapazität

Durch die Umzonung einer Teilfläche der IG/5 in die Zentrumszone Z6/125 verringert sich die Industriezone um 33'170 m². Dies führt zu einer leichten Reduktion der theoretischen Arbeitsplatzkapazität. Im Vergleich zur Einwohnerkapazität unterliegt diese Zahl jedoch grösseren Unsicherheiten, da der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt. Durch die vorgeschriebenen Mindestgewerbeanteile bleibt zudem gewährleistet, dass auch in der Zentrumszone weiterhin ausreichend Flächen für Arbeitsplätze erhalten bleiben.

6.2 Ortsbild und Wohnqualität

Kernzonen und Wohnzonen

Die im kommunalen Richtplan angestrebte qualitative Siedlungsentwicklung wird mit folgenden Festlegungen gestärkt:

- Die Vorgaben zur guten Einordnung von Bauten und Anlagen in den Kernzonen werden insbesondere bezüglich der Umgebungsgestaltung breiter gefasst und konkretisiert. Ein weiterer Verlust des besonderen Charakters der Kernzonen soll damit verhindert und eine qualitätsvolle Entwicklung gefördert werden.
- Die neu bezeichneten Freiräume und die Anforderungen an die Freiraumgestaltung und die Gestaltung des Siedlungsrandes sollen dazu beitragen, bestehende Qualitäten zu bewahren und wo möglich zu stärken.
- Die Einführung der Grünflächenziffer bewirkt, dass wertvolle Grünflächen erhalten bleiben.

Umstrukturierungsgebiete

Die Umstrukturierung von bestehenden Quartieren erfolgt gezielt in den im kommunalen Richtplan festgelegten Gebieten (Urdorf Nord und Weihermatt) und in Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben. In den übrigen Gebieten wird mit Ausnahme der Angleichung der Dichtemasse auf die regionalen Vorgaben auf strukturverändernde Aufzonungen verzichtet, um das bestehende Orts- und Quartierbild weitgehend zu bewahren.

Wohn- und Lebensqualität

Die neuen Bestimmungen zur Qualitätssicherung, die insbesondere bei Projekten der Innenentwicklung (Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften) angewendet werden, sollen die Wohn- und Lebensqualität im Rahmen von Bauvorhaben verbessern. Zudem fördern sie den gemeinnützigen Wohnungsbau. Auch die neuen Regelungen zur Siedlungsdurchgrünung tragen dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. weiter zu steigern.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den differenziert vorgenommenen Um- und Aufzonungen, den Sonderbauvorschriften sowie den revidierten Vorschriften zu Arealüberbauungen wird den Grundsätzen der qualitativ hochwertigen Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die folgenden Revisionsinhalte sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung:

- Es wurden neue Bestimmungen ergänzt, die einerseits eine Reduktion der Anzahl Pflichtabstellplätze zulassen und auch autoarme Nutzungen ermöglichen.
- Bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften ist mittels Mobilitätskonzepten ein reduzierter Parkplatzbedarf nachzuweisen.

6.3 Umwelt

Siedlungsfläche

Die Revision führt nur zu einer geringfügigen Veränderung der Siedlungsfläche. Neu eingezont werden einzelne kleinere Strasseabschnitte, die der Erschliessung bestehender Bauzonen dienen sowie nicht zonierte Flächen.

Klima und Siedlungsökologie

Mit den neuen Vorgaben der BZO zur Siedlungsdurchgrünung (Art. 50 nBZO) in Verbindung mit dem neuen § 238a PBG soll eine hohe Qualität der Umgebungsflächen bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht werden. Ergänzend wird mit der Festlegung einer differenzierten Grünflächenziffer für Zentrumszonen, Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeleichterung und Industriezonen auch eine quantitativ ausreichende Begrünung des Siedlungsgebiets sichergestellt.

Verkehr und Lärm

Bei Um- und Aufzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Um- und Aufzonungen wurden daher im Bereich des Bahnhofs Weihermatt und der Limmattalbahn mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr konzentriert.

Lufthygiene

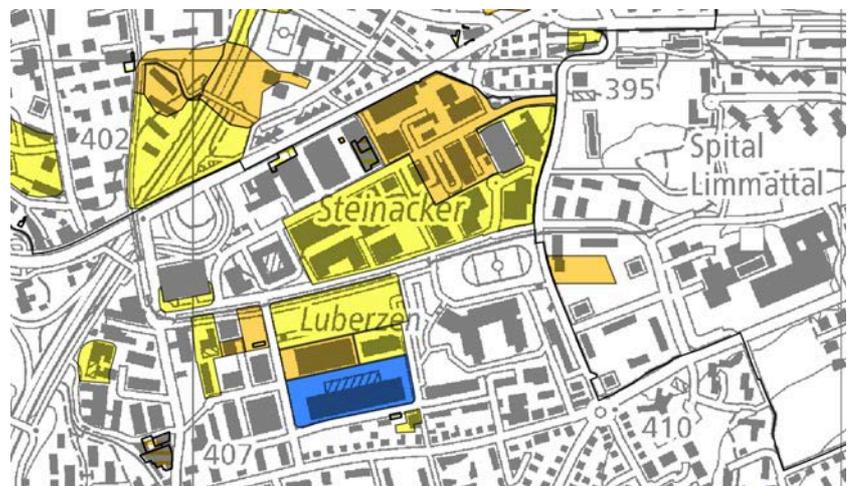
Auf die Lufthygiene sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Altablagerungen

Der Abgleich des revidierten Zonenplans mit dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt, dass die vorgenommenen Zonenplanänderungen im Gebiet Urdorf Nord Ablagerungsstandorte betreffen. Der Belastungsgrad dieser Flächen wird als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» eingestuft.

Auszug KbS-Standorte (GIS ZH)

KbS-Standorte			Belastungsgrad
Ablagerungsstandort	Betriebsstandort	Unfallstandort	
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			
			
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig



Boden/Fruchtfolgefleichen	Von den Festlegungen dieser Revision sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.
Wald	Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.
Schutz vor Naturgefahren	<p>Im Rahmen der Gesamtplanung «Hochwassersicherheit Urdorf» hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren verschiedene Massnahmen zur Reduktion des Hochwasserrisikos umgesetzt. Ein zentrales Projekt war der Hochwasserschutz entlang des Schäflibachs, bei dem Bachdurchlässe neu dimensioniert und Bachabschnitte revitalisiert wurden. In der laufenden Revision der Gefahrenkartierung erfolgt dazu eine Neubeurteilung.</p> <p>Von den vorgesehenen Um- und Aufzonungen befindet sich einzig ein Teil des Gebiets «In der Breiti» im Hinweisbereich (mittlere Gefährdung). Die hier vorgesehene Aufzoning von der W2/45 in die W3/60 dient der Erfüllung der Dichtevorgaben des regionalen Richtplans und verfolgt somit ein übergeordnetes Ziel. Die Gefährdung ergibt sich aus einem weiter oberhalb liegenden Kapazitätsengpass des Mörenbachs. Entsprechende Optimierungen werden durch die Gemeinde geprüft.</p> <p>Mit dem neuen Art. 51 nBZO wird sichergestellt, dass der Umgang mit der Hochwassergefährdung grundeigentümerverbindlich festgelegt ist.</p>
Gewässerraum	Die Gewässerraumfestlegung wurde in einem separaten Verfahren erarbeitet und die Gewässerräume sind rechtskräftig festgesetzt.
Grundwasser	Das Siedlungsgebiet von Urdorf befindet sich zum grossen Teil im Gewässerschutzbereich A _u , d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BW kantonale Bewilligungen erforderlich.
Biodiversität und Naturschutz	Das Naturschutzinventar der Gemeinde Urdorf wurde in den Jahren 2020 bis 2023 überarbeitet. Es sind keine kommunalen Schutzobjekte von den Planungsmassnahmen betroffen.
Störfallvorsorge	Im Risikokataster (CRK) sind die Autobahn A3 sowie die Bernstrasse als Durchgangsstrassen mit Kurzberichtspflicht erfasst. Zudem ist die Spaltag AG in Urdorf Nord als Betrieb mit chemischen Risiken klassiert. Für ihr Umfeld ist ein Konsultationsbereich im Risikokataster definiert.

Auszug Risikokataster (GIS ZH)

Betriebsstandorte

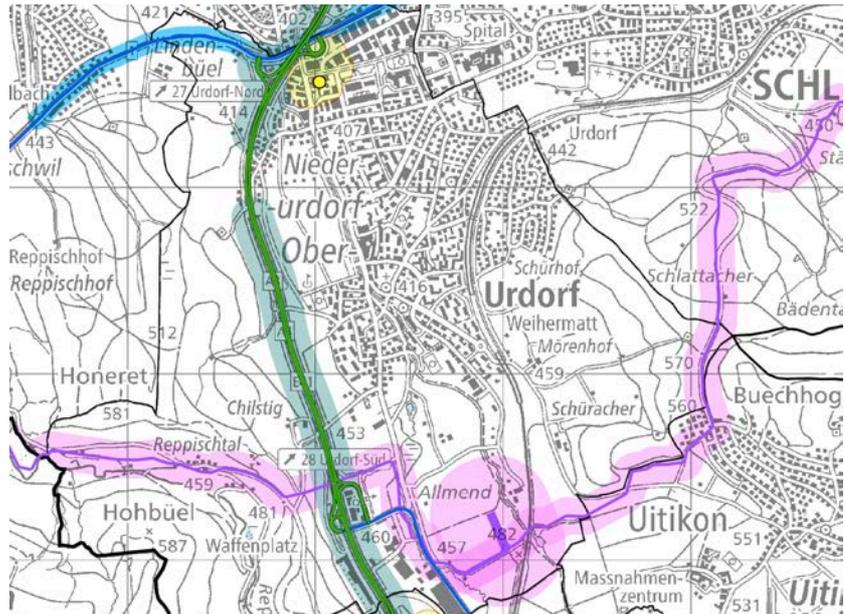
- Betriebe mit biologischen Risiken
- Betriebe mit chemischen Risiken

Nationalstrassen

- Nationalstrasse

Durchgangsstrassen

- Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht



Auswirkungen der Planungsmassnahmen

Im Bereich der Konsultationszonen entlang der Nationalstrasse und der Bernstrasse sind keine Planungsmassnahmen vorgesehen, die zu einer Erhöhung der Personenzahl führen würden. Der Konsultationsbereich der Thommen-Furler AG, Recycling und Entsorgung Spaltag betrifft jedoch eine Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 4141, die von der Industrie- in die Zentrumszone umgezont werden soll.

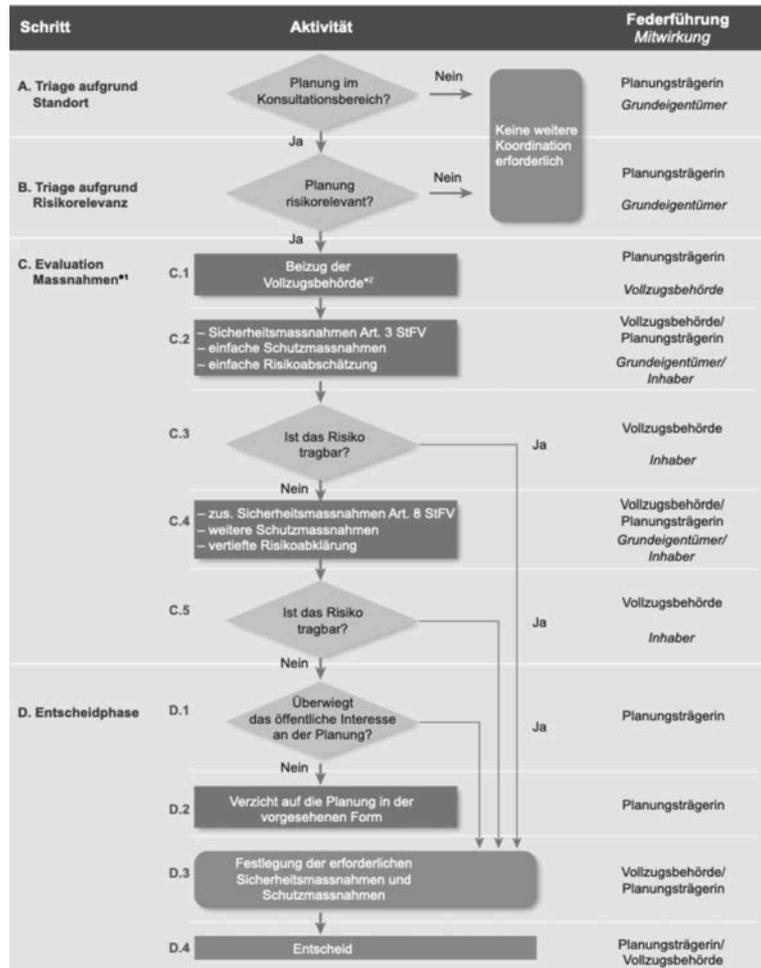
Vorgehen gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge»

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung und dem Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sind bei Raumplanungsverfahren die Aspekte der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert.

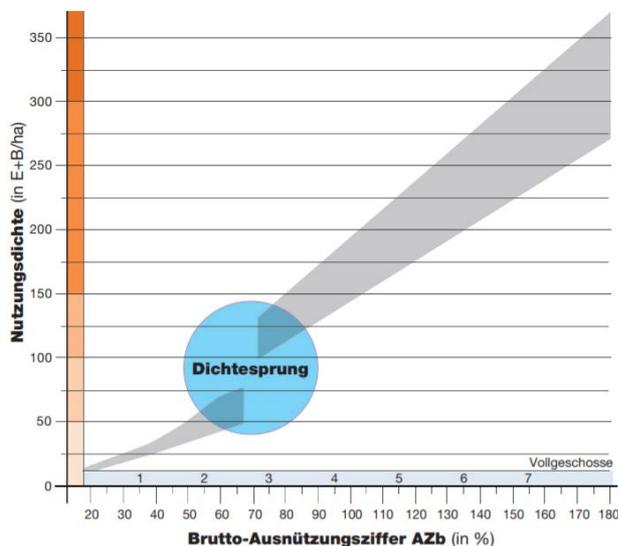
Gemäss Ablaufschema ist im Schritt B eine Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planungsmassnahme vorzunehmen. Aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz ist zu entscheiden, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenausmass übermässig erhöhen könnte.

Die Auswirkungen werden anhand der in Anhang 2 der Planungshilfe dargestellten Methodik quantitativ ermittelt. Dabei werden einzig diejenigen Gebiete in den Konsultationsbereichen betrachtet, die von einer Zonenplanänderung mit Auswirkungen auf die mögliche Anzahl Personen (Raumnutzende in Form von Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigten) betroffen sind. Für diese Gebiete wird die mögliche Anzahl Personen innerhalb des Konsultationsbereichs vor und nach der Planungsmassnahme ermittelt. Dies entspricht dem in Anhang 2 der Planungshilfe beschriebenen Vorgehen. Demnach ist beim Vergleich der Personenbelegung im Konsultationsbereich mit dem Referenzwert Bevölkerung (RefBev) nicht nur die bei der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung vorgesehene zusätzliche Personenbelegung (Pzus), sondern auch die vorhandene Personen-

belegung (Plst) gesamthaft mit zu berücksichtigen. Ist die Summe aus Plst und Pzus (im Konsultationsbereich) grösser als der Referenzwert RefBev, so ist die Risikorelevanz gegeben.



Die Nutzungsdichten (Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) der jeweiligen Bauzonen werden anhand des Nutzungsdichtediagramms geschätzt.



Nutzungsdichtediagramm, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ² /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Umrechnungshilfe, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Ergebnis für den Konsultationsbereich der Spaltag

Der Referenzwert für die Personenbelegung im Konsultationsbereich beträgt gemäss Risikokataster 120 Personen. Laut Quartieranalyse des Statistischen Amtes des Kantons Zürich liegt die Nutzungsdichte im Betrachtungsperimeter bei 271 Personen pro Hektar. Bei einer Fläche von 8,6 Hektar entspricht dies rund 2'330 Personen und damit einer deutlichen Überschreitung des Referenzwertes.

Die geplante Massnahme betrifft eine Fläche von 1'398 m², die von der Industriezone (Baumassenziffer 7, maximal 5 Vollgeschosse) in eine Zentrumszone mit sechs Vollgeschossen und einer Ausnutzungsziffer von 125 % umgezont wird.

Gemäss Nutzungsdichtediagramm bleibt die Dichte damit praktisch unverändert, und auch die Personenbelegung im Konsultationsbereich verändert sich nicht wesentlich. Dies entspricht auch den Vorgaben des regionalen Richtplans, der für dichte Gebiete eine maximale Nutzungsdichte von 300 Personen pro Hektar vorsieht. Die Auswirkungen der Zonenplanänderung im Konsultationsbereich lassen sich somit wie folgt zusammenfassen:

Fläche innerhalb Konsultationsbereich in m ²	Nutzungsdichte (E+B pro ha) vor Umzonung (heute)	Nutzungs-dichte (E+B pro ha) nach Umzonung (max.)	Personen innerhalb Konsultationsbereich vor Umzonung	Personen innerhalb Konsultationsbereich nach Umzonung (max.)
1398	271	300	38	42

Rechtskräftige Zonierung

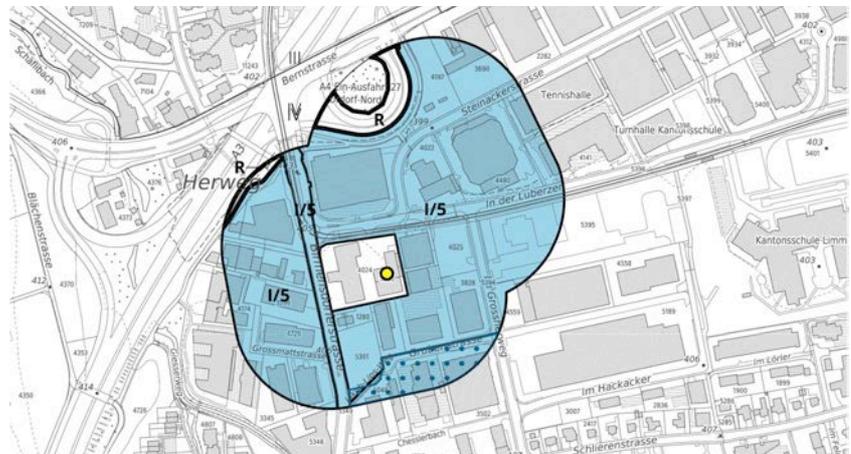
Konsultationsbereich

 Betriebe mit chemischen Risiken

Zonenbezeichnung

 Industriezone

 Reservezone



Zonierung nach Planungsmassnahme

Konsultationsbereich

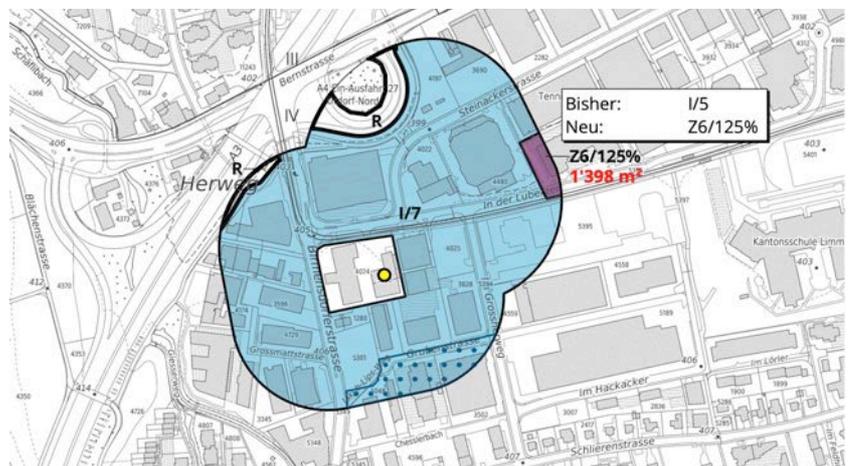
 Betriebe mit chemischen Risiken

Zonenbezeichnung

 Sechsgeschossige Zentrumszone

 Industriezone

 Reservezone



Die Planungsmassnahme führt gemäss obenstehender Darlegung zu keiner wesentlichen Veränderung der Personenbelegung. Angesichts der deutlichen Überschreitung der zulässigen Personenbelegung im Konsultationsbereich ist indes unabhängig von der Planungsmassnahme zu prüfen, ob für die Firma mittelfristig ein neuer Standort gefunden werden kann.

6.4 Mehrwertausgleich

Kantonale Mehrwertabgabe Abgabesatz

Bei Einzonungen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einem Freibetrag des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Gemäss § 8 MAV sind im Planungsbericht Ausführungen zu den erwartenden Mehrwerten zu machen. Die Mehrwertprognose wird durch den Kanton erstellt und basiert auf dem kantonalen Landpreismodell.

Kantonale Mehrwertprognose

Für die Planungsmassnahmen wurde von der Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich folgende Mehrwertprognose ermittelt:
Fr. 74'846.-.

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Einzonungen Strassenflächen

Darüber hinaus werden diverse Strassenflächen, die der Erschliessung von Bauzonen dienen, aber nicht eingezont sind, einer Bauzone zugewiesen. Diese Flächen umfassen gesamthaft 0.22 ha. Die Flächen sind nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Mehrwertausgleichsgesetz). Die entsprechende BZO-Änderung erfolgt im Rahmen einer vorgelagerten Teilrevision. Die Gemeinde Urdorf hat an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2024 einen kommunalen Mehrwertabgabesatz von 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts beschlossen. Die sogenannte Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich erhoben wird, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, beträgt 2'000 m².

Der ermittelte Mehrwert der kommunalen Planungsmassnahmen beträgt für diese Grundstücke gesamthaft **Fr. 62'236'888.-.**

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK



■ Stadtlandschaft
■ urbane Wohnlandschaft
■ Landschaft unter Druck
■ Kulturlandschaft
■ Naturlandschaft
Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Zielsetzungen der kommunalen Richtplanung

Auswirkungen auf den Ausbaugrad

Auswirkungen Nutzungsdichte

6.5 Reflexion der Zielerfüllung

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Urdorf ist dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen:

- Im Gebiet Weihermatt und Urdorf Nord werden die Potenziale in Umstrukturierungsgebieten und an gut erschlossenen Lagen aktiviert.
- Die sozialräumliche Durchmischung wird gewährleistet bzw. mittels neuer Vorschriften im Zusammenhang mit Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften gefördert.
- Durch die Erhöhung der zulässigen Ausnützungsziffern in ausgewählten Wohngebieten und gezielter Gebietstransformationen werden die Voraussetzungen für zusätzliche Einwohnerkapazitäten geschaffen.
- Mit der Einführung der Grünflächenziffern und ergänzenden Vorgaben zur Siedlungsdurchgrünung wird eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt.
- Die städtebaulichen Qualitäten werden durch die Einführung der Sonderbauvorschriften gefördert. Diese sollen auch dazu beitragen, die Freiraumqualitäten zu erhalten.

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Neben den übergeordneten Zielen werden mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung auch die im kommunalen Richtplan formulierten, kommunalen Ziele erfüllt und entsprechende Massnahmen umgesetzt (siehe auch Kap. 2.6).

Die zulässige Ausnützung in den einzelnen Zonen wird in den Kapiteln 4 und 5 dieses Berichts erläutert. Durch eine Erhöhung der baulichen Dichte in ausgewählten, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten wird in Teilen des Gemeindegebiets eine höhere Ausnützung ermöglicht.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume (Verzicht auf Mehrlängenzuschläge, Ermöglichung von Sonderbauvorschriften in einzelnen Zonen.) zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend zunehmen. Die aktuelle Nutzungsdichte auf Datenbasis von 2021 von durchschnittlich rund 94 EW-AP/ha dürfte mit den vorgesehenen Massnahmen der Teilrevision auf rund 115 EW-AP/ha ansteigen. Es wird dementsprechend mit einer Zu-

nahme der Nutzungsdichte von ca. 20 Einwohnenden und Beschäftigten pro Hektare gerechnet. In den Gebieten mit hoher Nutzungsdichte (Urdorf Nord und Weihermatt) werden mit dieser Revision Rahmenbedingungen geschaffen, damit das Zielmass von min. 150 EW-AP/ha erreicht werden kann.

6.6 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

7 MITWIRKUNG

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton vorgängig zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht.

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 20. August 2025 Stellung genommen und unter Berücksichtigung der Anträge eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Der Umgang mit den einzelnen Anträgen ist im Bericht zur Mitwirkung (vgl. Beilage) dargelegt.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am **20. Oktober 2025** vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom **23. Oktober bis 22. Dezember 2025**. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Region werden parallel zur öffentlichen Auflage zur Anhörung eingeladen.

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen werden dann zumal im «Mitwirkungsbericht» aufgeführt werden.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden.

Negative Vorwirkung

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengereren» Bestimmungen einzuhalten sind.

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.