

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Nutzungsplanung:
Umzonung Gebiet Schützenweiher in Erholungszone E2, Neufestsetzung Waldabstandslinie

Antrag:

Das Erholungsgebiet beim Schützenweiher westlich der Schaffhauserstrasse wird von der kantonalen Freihaltezone F(k) in die kommunale Erholungszone E2 umgezont. Gleichzeitig wird entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze eine neue Waldabstandslinie festgesetzt.

Weisung:

1. Ausgangslage

Das Freizeit- und Erholungsgebiet Schützenweiher westlich der Schaffhauserstrasse ist ein Naherholungsgebiet von grosser Wichtigkeit für die Stadt Winterthur. Neben den Sportanlagen von verschiedenen Vereinen und für die Öffentlichkeit, dem Campingplatz und einem Restaurationsbetrieb hat das Gebiet auch grössere Flächen für Erholungsnutzungen. Es befindet sich fast vollständig in städtischem Eigentum.

1994 wurde ein Nutzungskonzept für das Gebiet Schützenweiher vom Stadtrat verabschiedet. Dieses wurde nun nach 17 Jahren den veränderten Anforderungen und Bedürfnissen angepasst. Dazu wurde auch die direkt betroffene Bevölkerung (Restauration, Püntenverein, ansässige Vereine, Vertretungen der Orts- und Quartiervereine) miteinbezogen.

Das überarbeitete Nutzungskonzept wurde vom Stadtrat am 6. Juli 2011 beschlossen und soll nun in Etappen umgesetzt werden.

2. Änderungen Nutzungsplanung

In der kantonalen Freihaltezone sind die Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen sehr beschränkt. Die auf dem Nutzungskonzept basierende Umzonung der kantonalen Freihaltezone in eine kommunale Erholungszone E2 sichert die planungsrechtlichen Grundlagen für die bestehenden und angestrebten Nutzungen sowie die Erhaltung der Qualität des Naherholungsgebiets Schützenweiher für all seine Nutzerinnen und Nutzer.

Gleichzeitig mit der Umzonung wird um das kürzlich aufgeforstete Waldstück nördlich der Verzweigung Kesselbrunn-/ Scheibenstandstrasse eine neue Waldgrenze festgesetzt. Die Waldfeststellung hat am 26. Mai 2011 durch den kantonalen Kreisförster und das Vermes-

sungsamt Winterthur stattgefunden. Die formelle Festsetzung der Waldgrenze erfolgt durch das Amt für Landschaft und Natur in einem separaten, parallel laufenden Verfahren. Im vorliegenden Verfahren wird entsprechend der Festsetzung der Waldgrenze die Waldabstandslinie mit einem Abstand von 30 Metern festgelegt. Im Bereich der angrenzenden südlichen Wohnzone W2/2.0 wird die Waldabstandslinie an die bestehenden Bauten gelegt.

3. Abstimmung mit übergeordneten Planungen

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Schützenweiher als Erholungsgebiet eingetragen. In solchen Gebieten sollen gemäss Richtplantext zur besseren Erlebbarkeit der Landschaft Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung ermöglicht werden. Im regionalen Richtplan ist das Gebiet explizit als Standort für einen Campingplatz/allgemeines Erholungsgebiet eingezeichnet. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) unterstützt darum die Umzonung und würdigt das Nutzungskonzept als den regionalen Vorstellungen entsprechend.

4. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

Gestützt auf § 7 PBG wurde das öffentliche Einwendungsverfahren durchgeführt. Die Gemeinde Seuzach und die RWU wurden zu einer Stellungnahme und der Kanton zur Vorprüfung eingeladen. Die Gemeinde Seuzach hat auf eine Stellungnahme verzichtet.

Die im Erarbeitungsprozess des Nutzungskonzeptes involvierten Personen und Vereine wurden über die Verabschiedung des Nutzungskonzeptes durch den Stadtrat und die baldige Einleitung des öffentlichen Einwendungsverfahrens für die Umzonung informiert. Der Stadtrat hat den Start des Einwendungsverfahrens zusätzlich mit einer Medienmitteilung begleitet.

Die von der neuen Waldabstandslinie in der Bauzone betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer wurden ebenfalls informiert.

Innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage vom 25. Juli 2011 bis 22. September 2011 traf eine Einwendung ein. Sie richtet sich nicht gegen die Umzonung, sondern gegen das ihr zugrunde liegende Nutzungskonzept. Der Einwender bemängelt, dass das Nutzungskonzept keine oder zu wenig weit greifende Verbesserungen in der Parkierung vorsehe. Das Nutzungskonzept ist nicht Teil dieses Beschlusses und sämtliche Anpassungen der Parkierung bedingen einen Baurechtlichen Entscheid. Das Nutzungskonzept lässt den Spielraum für einen allfälligen begründeten Ausbau der Parkierung offen. Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst und ergänzt.

Während der Auflagefrist ersuchte ausserdem ein Grundeigentümer den Stadtrat um ein Gespräch betreffend Nutzungskonzept. In der Folge fand unter Leitung der Vorsteherin des Departements Bau und unter Beteiligung des Amts für Städtebau, der Stadtentwicklung und des Bereichs Immobilien eine Besprechung mit dem Grundeigentümer und seinem Rechtsvertreter statt.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Rahmen seiner Vorprüfung auf die Themen Bodenschutz, Gewässer, Altlasten und Siedlungsentwässerung hingewiesen. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Festsetzungsbeschluss Umzonung Gebiet Schützenweiher vom 15. Juli 2011
- Festsetzungsbeschluss Waldabstandslinie vom 8. November 2011
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Nutzungsplanung

ZONENPLAN

Umzonung:

Gebiet Schützenweiher

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

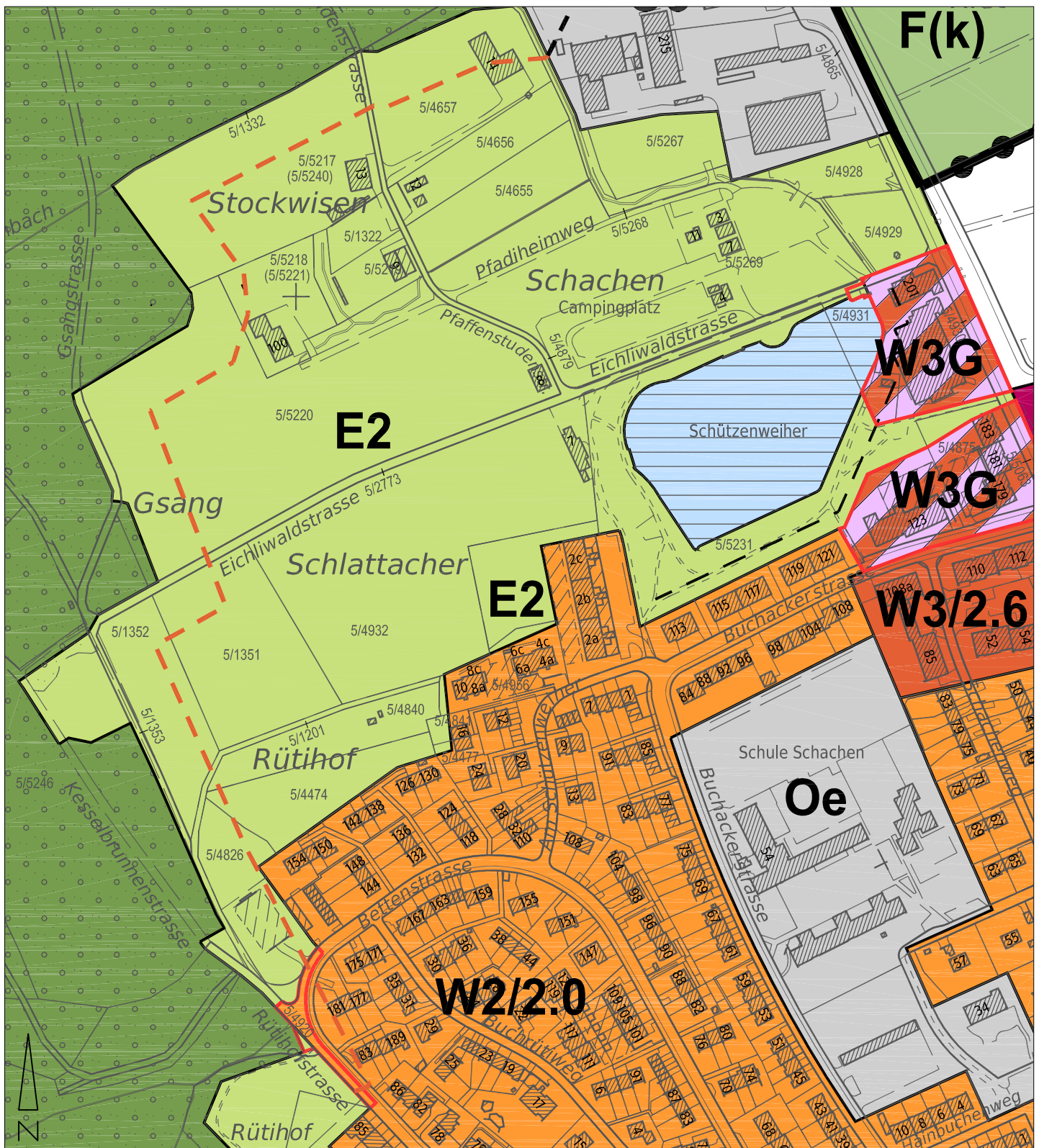
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV-Nr.



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Veltheim, Erholungsgebiet Schützenweiher

1:3'000

Umzonung Erholungszone 2, E2 und Wald
Bisher Freihaltezone kantonal F(k)

Kat.-Nrn. 5/1201, 5/1322, 5/1332, 5/1351-53, 5/2773, 5/4474, 5/4477, 5/4655-57, 5/4826, 5/4840, 5/4841, 5/4865, 5/4875, 5/4879, 5/4920, 5/4928-32, 5/4956, 5/5063, 5/5217-20 (5/5221), (5/5240), 5/5231, 5/5246, 5/5267-5269

Datum: 15. Juli 2011 MAC

Nutzungsplanung

WALDABSTANDSLINIE

Neufestsetzung:

Erholungsgebiet Schützenweiher

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

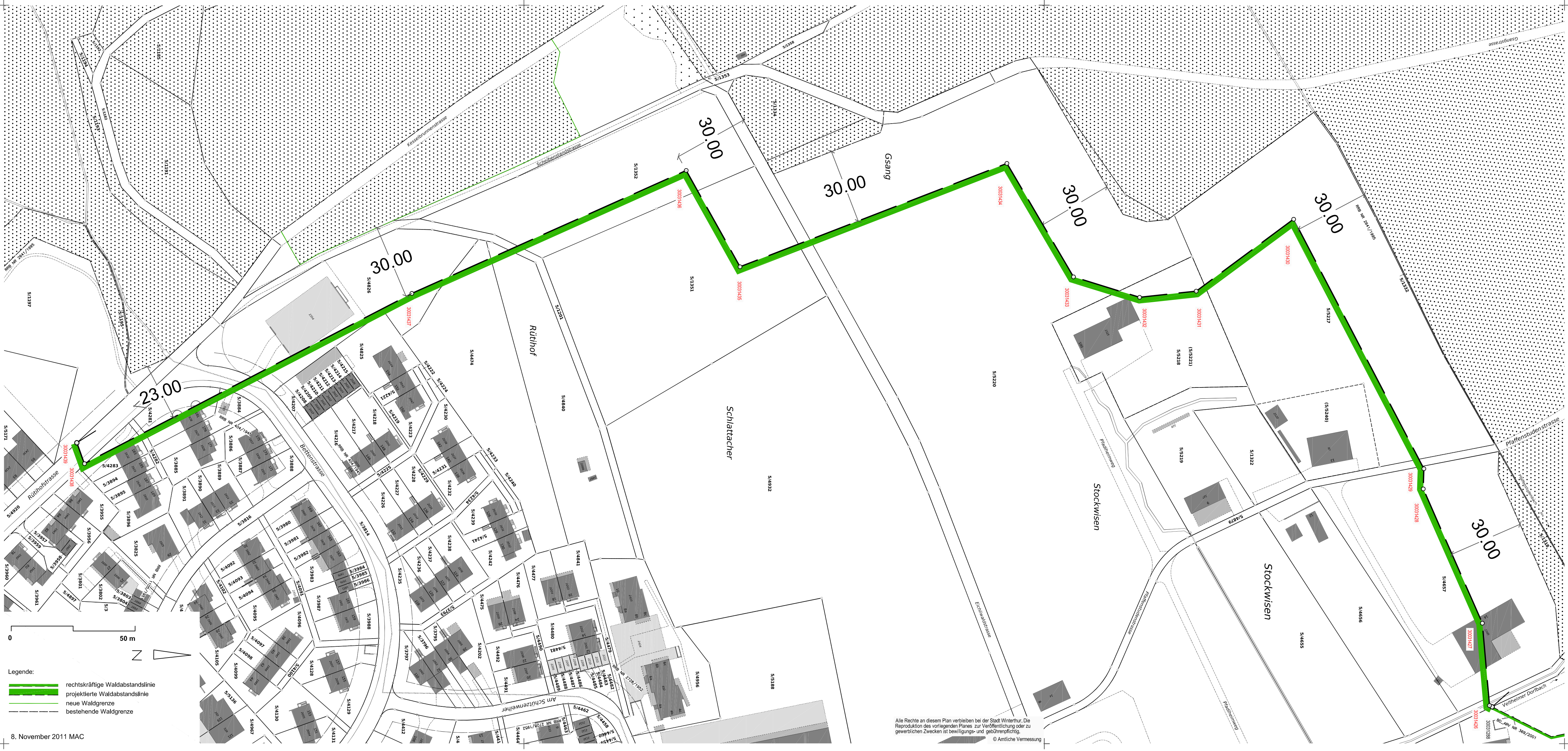
Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV-Nr.



Koordinatenverzeichnis Waldabstandslinie

Punktnummer	Y	X
30031288	696138.789	264132.756
30031426	696138.259	264131.696
30031427	696105.037	264128.814
30031428	696050.862	264104.966
30031429	696042.708	264105.204
30031430	695941.958	264052.673
30031431	695971.075	264013.329
30031432	695973.562	263990.476
30031433	695965.323	263963.797
30031434	695919.539	263936.923
30031435	695961.197	263829.303
30031436	695922.352	263807.563
30031437	695971.994	263696.761
30031438	696040.688	263564.596
30031439	696032.262	263561.552

Änderungen Nutzungsplanung

Umzonung Gebiet Schützenweiher

Neufestsetzung Waldabstandslinie und Waldgrenze

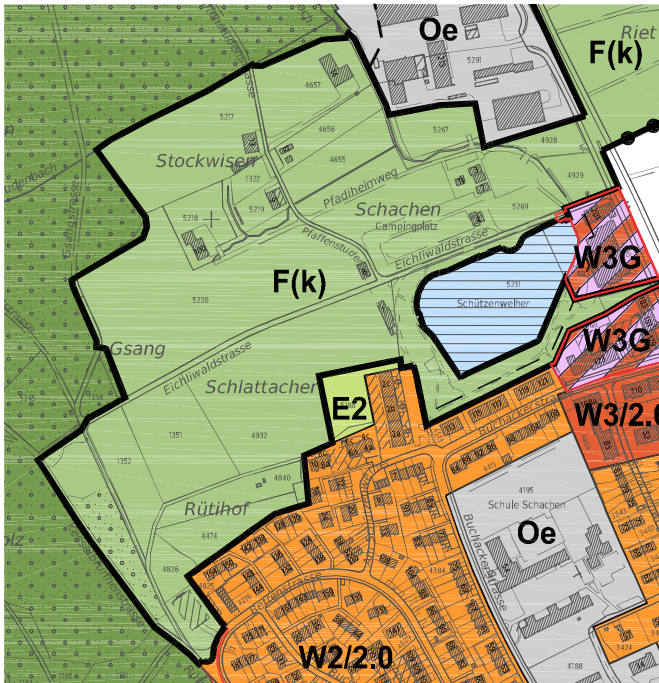
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am zur Kenntnis genommen

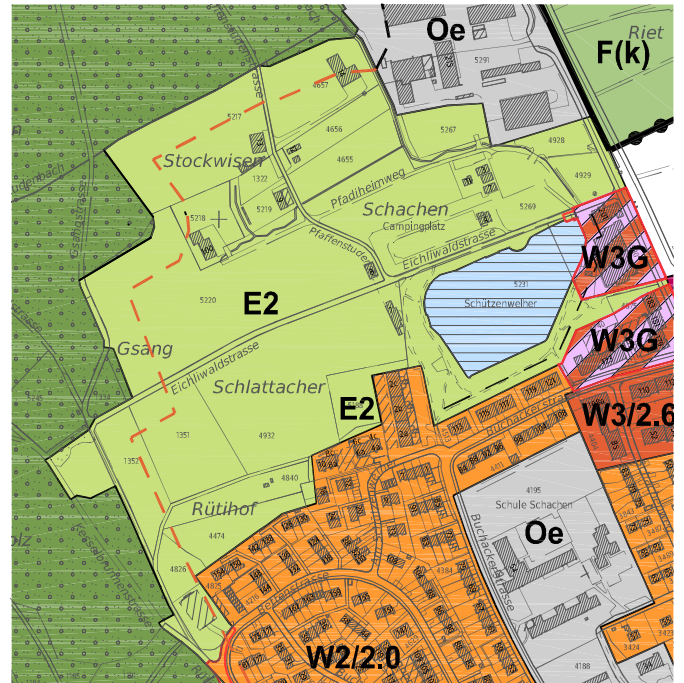
1	Änderungen Nutzungsplanung	
1.1	Änderung Zonenplan	2
1.2	Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien	2
2	Planungsvorhaben	
2.1	Ausgangslage	3
2.2	Änderungen Nutzungsplanung	3
2.3	Abstimmung mit übergeordneten Planungen	3
3	Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren	
3.1	Einleitung des Einwendungsverfahrens	4
3.2	Vorprüfung des Kantons	4
3.3	Behandlung der Einwendungen	4

1 Änderungen Nutzungsplanung

1.1 Änderung Zonenplan

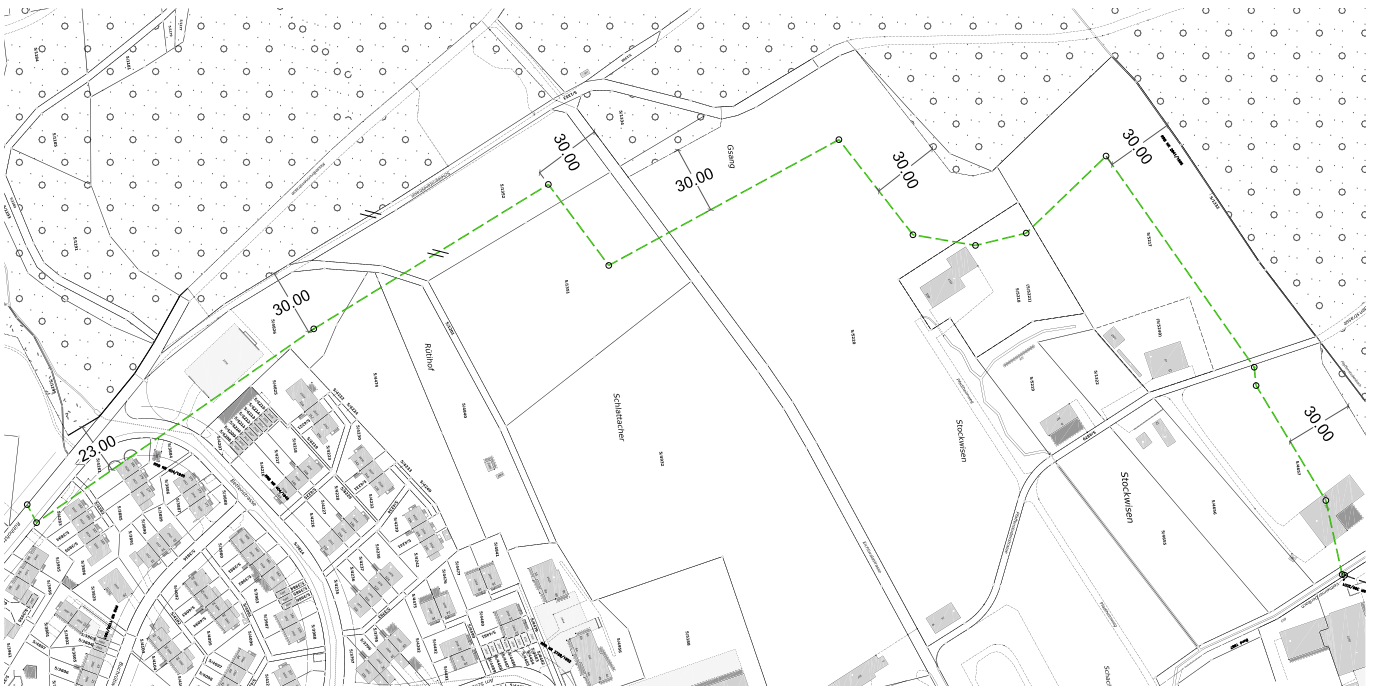


Gebiet Schützenweiher bestehend



Gebiet Schützenweiher neu

1.2 Änderung Ergänzungsplan Waldabstandslinien



Neue Waldabstandslinie

2 Planungsvorhaben

2.1 Ausgangslage

Das Freizeit- und Erholungsgebiet Schützenweiher westlich der Schaffhauserstrasse ist ein Naherholungsgebiet von grosser Wichtigkeit für die Stadt Winterthur. Neben den Sportanlagen von verschiedenen Vereinen und für die Öffentlichkeit, dem Campingplatz und einem Restaurationsbetrieb hat das Gebiet auch grössere Flächen für Erholungsnutzungen. Es befindet sich fast vollständig in städtischem Eigentum.

1994 wurde ein Nutzungskonzept für das Gebiet Schützenweiher vom Stadtrat verabschiedet. Dieses wurde nach 17 Jahren den veränderten Anforderungen und Bedürfnissen angepasst. Der Stadtrat beauftragte am 8. Dezember 2010 eine Arbeitsgruppe unter der Leitung der Stadtentwicklung zur Ausarbeitung des Nutzungskonzepts Gebiet Schützenweiher 2011. Dazu wurde auch die direkt betroffene Bevölkerung (ansässige Vereine, Vertretungen der Orts- und Quartiervereine) zu Informationsveranstaltungen eingeladen, damit ihre Anliegen direkt in die Planung einfliessen können. Mit besonders betroffenen Gruppen (Restauration, Püntenverein) wurden direkte Gespräche geführt.

Das überarbeitete Nutzungskonzept wurde vom Stadtrat am 6. Juli 2011 beschlossen und soll nun in Etappen umgesetzt werden.

In der kantonalen Freihaltezone sind die Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen sehr beschränkt. Im Hinblick auf einen geplanten Ersatzneubau des Campinggebäudes hat das Amt für Raumentwicklung des Kanton Zürich die Umzonung des Gebiets in eine kommunale Erholungszone vorgeschlagen. Als erste Massnahme zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes ist daher die Umzonung der kantonalen Freihaltezone F(k) in eine kommunale Erholungszone E2 anzugehen.

2.2 Änderungen Nutzungsplanung

Die auf dem Nutzungskonzept basierende Umzonung der kantonalen Freihaltezone F(k) in eine kommunale Erholungszone E2 sichert die planungsrechtlichen Grundlagen für die bestehenden und angestrebten Nutzungen sowie die Erhaltung der Qualität des Naherholungsgebiets Schützenweiher für all seine Nutzer. In der bisherigen und der neuen Zonierung sind keine Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt, weshalb keine diesbezüglichen Änderungen vorzunehmen sind.

Parallel mit der Umzonung wird um das kürzlich aufgeforschten Waldstück nördlich der Verzweigung Kesselbrunn-/Scheibenstandstrasse eine neue Waldgrenze festgesetzt. Die Waldfeststellung hat am 26. Mai 2011 durch den kantonalen Kreisförster und das Vermessungsamt Winterthur stattgefunden. Die formelle Festsetzung der Waldgrenze erfolgt durch das Amt für Landschaft und Natur in einem separaten Verfahren.

Zur Bewirtschaftung des Waldes und der Sicherheit der angrenzenden Nutzungen als auch für die Erhaltung der rar gewordenen Äsungsflächen für Wildtiere wird eine neue Waldabstandslinie mit einem Abstand von 30 Metern festgelegt. Im Bereich der angrenzenden südlichen Wohnzone W2/2.0 wird die Waldabstandslinie an die bestehenden Bauten gelegt. Die Waldabstandslinie verläuft hier in einem Abstand von 23 Metern zur Waldgrenze und gewährleistet die bauliche Weiternutzung und Erneuerung der Baugrundstücke.

2.3 Abstimmung mit übergeordneten Planungen

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Schützenweiher als Erholungsgebiet eingetragen. In solchen Gebieten sollen gemäss Richtplantext zur besseren Erlebbarkeit der Landschaft Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung ermöglicht werden. Zur Entflechtung von Erholungsnutzungen und weiteren Nutzungsinteressen in Erholungsgebieten können Nutzungskonzepte erarbeitet werden. Im regionalen Richtplan ist das Gebiet explizit als Standort für «Campingplatz/allgemeines Erholungsgebiet» eingezeichnet. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung unterstützt darum die Umzonung und würdigt das Nutzungskonzept in einer Stellungnahme als den regionalen Vorstellungen entsprechend.

Was in den übergeordneten Bestimmungen grossflächig bezeichnet ist, kann durch die kommunale Nutzungsplanung differenziert und es können kleinräumige Nutzungsentflechtungen vorgenommen werden. Dies ist durch das erarbeitete Nutzungskonzept geschehen, welches sich an den geltenden Vorgaben der übergeordneten Richtpläne orientiert.

3 Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

3.1 Einleitung des Einwendungsverfahrens

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, hat gemäss Stadtratsbeschluss vom 6. Juli 2011, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren und die Anhörung der Gemeinde Seuzach und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung durchgeführt, sowie beim Kanton die Vorprüfung beantragt. Die Gemeinde Seuzach hat auf eine Stellungnahme verzichtet.

Die im Erarbeitungsprozess des Nutzungskonzeptes involvierten Personen und Vereine wurden mit Schreiben vom 6. Juli 2011 über die Verabschiedung des Nutzungskonzeptes durch den Stadtrat und die baldige Einleitung des öffentlichen Einwendungsverfahrens der Umzonung informiert.

Mit Schreiben vom 21. Juli 2011 wurden die von der neuen Waldabstandslinie in der Bauzone betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ebenfalls über das laufende Verfahren und die öffentliche Auflage informiert.

Die öffentliche Auflage hat während 60 Tagen vom 25. Juli bis 22. September 2011 stattgefunden.

3.2 Vorprüfung des Kantons

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2011 beurteilt das Amt für Raumentwicklung die geplanten Änderungen der Nutzungsplanung grundsätzlich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Im Gebiet des Planungsperimeters liegen gemäss dem Kataster der belastete Standorte verschiedene Standorte mit Altlasten, die auf die vergangene und aktuelle Nutzung als Standort für den Schiesssport zurückzuführen sind. Dieser Umstand ist der Stadt als Landeigentümerin und Bewilligungsbehörde bekannt und entsprechende Massnahmen werden, soweit zum Teil nicht schon erfolgt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ergriffen.

Das Gebiet Schützenweiher weist auf den nicht bebaute Parzellen ein weites Spektrum von Böden auf: Tiefgründige hochproduktive Ackerböden, sehr flachgründige trockene Standorte und organische Nassböden. Ein besonderes Augenmerk ist auf den Umgang mit den gut 4 ha Fruchtfolgeflächen (FFF) zu legen. Eine allfällige Kompensation von FFF hat im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

Bezüglich dem Hinweis zur Siedlungsentwässerung wurde die Stadtentwässerung informiert. Die bestehenden Bauten sind alle an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

3.3 Behandlung der Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung eingegangen, welche sich nicht gegen die Umzonung richtet, sondern gegen das ihr zugrunde liegende Nutzungskonzept. Der Einwender bemängelt, dass das Nutzungskonzept keine oder zu wenig weit greifende Verbesserungen in der Parkierung vorsieht, insbesondere bezüglich einer ausreichenden Anzahl Gratisparkplätze.

Die Bewirtschaftung von öffentlichen Parkplätzen in Winterthur ist stadtweit einheitlich geregelt. Aus fachlicher Sicht ist die Bewirtschaftung von Parkplätzen in einem nahe eines Einkaufszentrums gelegenen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Erholungsgebiet dieser Grössenordnung notwendig.

Der Bau von Parkplätzen ist an ein Baubewilligungsverfahren mit Bedarfs- und Zulässigkeitsnachweis gebunden. Sollte aufgrund künftiger zusätzlicher Nutzungen ein weiterer Bedarf bestehen, könnten weitere Flächen (mittels eines Bedarf- und Zulässigkeitsnachweises) aktiviert werden. Das Nutzungskonzept lässt den Spielraum für eine allfällige künftige massvolle Erhöhung der Parkplatzzahl offen.

Bei der Festlegung der Parkplatzzahl gilt es zu beachten, dass mit der Eröffnung des Einkaufszentrums Rosenberg die ÖV-Erschliessung des Gebietes Schützenweiher massiv verbessert wurde und (neben den Parkplätzen für die Einkaufsnutzung) zusätzlich fünfzig öffentliche Parkplätze erstellt wurden.

Um allfällige Bedarfsspitzen an Grossveranstaltungen abzudecken sind im Nutzungskonzept entsprechende optionale Parkierungsflächen ausgewiesen.

Zu beachten ist auch ein Entscheid des Grossen Gemeinderates («Ergänzung Richtplanteil Verkehr / Gegenvorschlag zur kommunalen Volksinitiative «zur Förderung der ÖV, Fuss- und Veloverkehrs in der Stadt Winterthur» vom 18. April 2011), der verlangt, dass der Motorisierte Individualverkehr auf den Hauptstrassen nicht weiter zunehmen und Mehrverkehr vor allem über den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr abgewickelt werden soll. Über die Bewirtschaftung und Menge der Parkplätze kann das Verkehrsaufkommen gesteuert werden, darum ist die Parkierung ein Schlüsselthema, um die oben genannten Ziele zu erreichen.