

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Änderung der Nutzungsplanung:

Änderungen BZO, insbesondere Art. 68a (Abstandsvorschrift gegenüber Nichtbauzonen) sowie Art. 74a (Flachdachbegrünung); verschiedene Umzonungen und Änderungen an Ergänzungsplänen (Gewässer, Wald)

Anträge:

1. In Art. 68 BZO wird eine neue lit. a) mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Abstand und Parzellengrenze gegenüber Nichtbauzonen Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Landwirtschafts-, Freihalte-, Erholungs- sowie Reservezonen) einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen." (Weisung Punkt 1.1)

Der bisherige Inhalt von Art. 68 wird neu zu dessen lit. b).

2. In Art. 74 BZO wird eine neue lit. a) mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Flachdächer

Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen." (Weisung Punkt 1.2).

Der bisherige Inhalt von Art. 74 wird neu zu dessen lit. b).

3. Die besondere Siedlung Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse wird aus den Sonderbauvorschriften entlassen. Dazu wird lit. c) von Art. 41 BZO aufgehoben und die Zonierung der betroffenen Parzellen angepasst. (Weisung Punkt 2.5 mit Tabelle).

4. Für das geplante Schulhaus Wyden wird die Teilparzelle Kat.Nr. 6/6739 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 6/5534, 6/6506, 6/6747, 6/6748, 6/6749, 6/6752, 6/6753, 6/6754 und 6/6760 (angrenzende Strassenabschnitte) von der viergeschossigen Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten Oe umgezont (Weisung Punkt 2.1).

5. Anstelle der Reservezone rund um den Bahnhof Töss wird eine neue Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung geschaffen. Der östlich des Bahnhofsgebäudes gelegene Teil der Parzelle Kat.-Nr. 4/4301 wird von der Reservezone R in die zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W2G, der westlich gelegene Teil in die viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W4G eingezont. Die bereits bestehende viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W4G wird teilweise von der W4G in die W2G umgezont. Die Parzelle Kat.-Nr. 4/1912 und die Teilparzelle Kat.-Nr.1/4877 (Strassenparzelle Dammstrasse) werden der W2G, die Parzelle Kat.-Nr. 4/4299 und die Teilparzelle Kat.-Nr. 4/4293 (Strassenparzelle Reutgasse) der W4G zugewiesen (Weisung Punkt 2.2).

6. Nördlich der Motorfahrzeugkontrolle in Wülflingen wird ein neues Gewerbegebiet geschaffen. Der südliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. 6/6612 wird in die Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht G GP, der nördliche Teil in die Erholungszone E2 eingezont. Die angrenzenden Teilparzellen Kat.-Nr. 6/6625 (Taggenbergstrasse) und Kat.-Nr. 6/5452 (Riedhofstrasse) werden ebenfalls von der Reservezone R in die Gewerbezone G bzw. in die Erholungszone E2 eingezont (Zonengrenze Strassenmitte, Weisung Punkt 2.3).

7. Im Baugebiet Lantig wird die Erschliessung der drei nördlich gelegenen Wohngebäude sichergestellt, indem die Parzelle Kat.-Nr. 6/4286 vollständig und die Parzellen Kat.-Nr. 6/6268, 6/6269, 6/7021 teilweise von der Landwirtschaftszone LW in die zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2G eingezont wird. Ausserdem wird die SBB-Parzelle Kat.-Nr. 6/687 leicht korrigiert und teilweise von der Reservezone R in die W2G eingezont (Weisung Punkt 2.4).

8. Im Laubegg (Dätttau) wird bei den Parzellen Kat.-Nr. 4/2918 bis 4/2932 ein zusätzlicher Streifen 3.5 m Land von der Erholungszone E1 in die zweigeschossige Wohnzone W2 umgezont (Weisung Punkt 2.6).

9. Gleichzeitig wird im Laubegg (Hausnummern Im Laubegg 24 bis 66, Im Buchenegg 13 bis 27) eine Waldabstandslinie entlang der Zonengrenze festgesetzt (Weisung 6.2).

10. Für die Zentralisierung von Stadtwerk Winterthur werden die Parzelle Kat.-Nr. 1/9581 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nr. 1/8389, 1/9276, 1/9580 und 4/3396 (teilweise angrenzende Strassenabschnitte) von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 in die Zone für öffentliche Bauten Oe umgezont (Weisung Punkt 2.7).

11. In Oberwinterthur werden die Parzellen Kat.-Nr. 2/10187, 2/13671, 2/13672, 2/14298, 2/15050 sowie 2/15051 aus der Kernzone entlassen. Diese Parzellen werden von der Kernzone KIII in die dreigeschossige Wohnzone W3/2.6 umgezont. Parzelle Kat.-Nr. 2/16805 wird vollständig von der W2/2.0 in die Kernzone eingezont (Weisung Punkt 3.1).

12. Im Gebiet Rosenberg/Schützenweiher wird einerseits das Restaurant Schützenhaus korrekt zoniert. Es erfolgt eine Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 5/4930 und der Teilparzelle Kat.-Nr. 5/4931 von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G. Gleichzeitig wird der angrenzende Teil der Parzelle Kat.-Nr. 5/5229 (Eichliwaldstrasse) von der Freihaltezone F (k) in die W3G eingezont. Andererseits wird bei den südlich angrenzenden Gebäudezeilen der (Lärm-)Situation an der Schaffhauserstrasse Rechnung getragen, indem die Parzelle Kat.-Nr. 5/4740 und die Teilparzellen Kat.-Nr. 5/4875 und 5/4742 (Buchackerstrasse) von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G eingezont werden (Weisung Punkt 3.2).

13. Aufgrund der neuen Bestimmung von Art. 68a (Abstandsvorschrift gegenüber Nichtbauzonen) werden verschiedene Bereinigungen an der Bauzonengrenze vorgenommen (Weisung Punkte 1.1 und 4.1, Tabelle unter 4.1).

14. Gleichzeitig wird die Erschliessung von verschiedenen Grundstücken, die nur über eine Nichtbauzone erschlossen werden können, sichergestellt, indem die entsprechenden Wegabschnitte vollständig der Bauzone zugeführt werden (Weisung Punkt 4.2, Tabelle).

15. Aufgrund einer Zonenkorrektur wird in Töss (Tössuferweg 2 bis 28) eine Waldabstandslinie entlang der bestehenden Baulinie festgelegt (Weisung Punkt 6.3).

16. An der Landvogt-Waser-Strasse wird die schematische Zonierung zweier Grundstücke korrigiert. Teile der Parzellen Kat.-Nr. 3/6346, 3/6347, 3/7171 und 3/9551 werden von der viergeschossigen Wohnzone W4/3.4 in die dreigeschossige Wohnzone W3/2.6 umgezont. Ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3/5915 wird von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 in die viergeschossige Wohnzone W4/3.4 umgezont (Weisung Punkt 5.1).

17. Bei der Überbauung Schlossberg wird die Zonengrenze der Parzelle Kat.-Nr. 6/7069 angepasst. Ein Teil der Parzelle wird von der zweigeschossigen Wohnzone mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen W2/2.0T in die dreigeschossige Wohnzone W3/2.6 umgezont (Weisung Punkt 5.2).

18. Beim Sennhofweg erfolgt eine Zonenkorrektur, weil die Zonierung nicht dem Bachverlauf entspricht. Die Parzellen Kat.-Nr. 3/6160 und 3/10210 werden der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6, die Parzellen Kat.-Nr. 3/9922, 3/9923 und 3/11003 der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0 zugewiesen (Weisung Punkt 5.3).

19. Die Gewässerabstandlinie in der Härti wird aufgrund des aktuellen Gewässerprojekts angepasst. Dies betrifft die Parzellen Kat.-Nr. 6/6900, 6/6018, 6/6531, 6/6532 und 6/6525 (Weisung Punkt 6.1).

20. Auf die privaten Umzonungsgesuche Parzelle Kat.-Nr. 2/16642 (Industriezone Hegmaten, Langhard) sowie Parzelle Kat.-Nr. 4/3411 (Zürcherstrasse, Burger King) wird nicht eingetreten (Weisung Punkt 7).

21. Der Stadtrat wird eingeladen, für die Teilrevision der Nutzungsplanung die Publikation und die öffentliche Auflage mit Rekursfrist durchzuführen sowie die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen.

Weisung:

1. Änderungen Bau- und Zonenordnung

1.1 Abstandsvorschrift gegenüber Nichtbauzonen

Das Planungs- und Baugesetz sieht keinen Abstand von Gebäuden zur Zonengrenze vor. Es besteht zudem eine Praxis, einen Streifen von 3.5 m Landwirtschaftsland der Bauparzelle zuzuschlagen. Somit wurde jeweils ein Landstreifen, welcher planungsrechtlich zur Landwirtschaftszone gehört, faktisch der Bauzone zugeschlagen. In der Folge wurden häufig (Klein-) Bauten und Anlagen (insbesondere Gartengeräteschöpfe, Kleintierställe, Cheminees, Sitzplätze, etc.) erstellt, welche ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungsfähig sind.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 ihre Praxis angepasst und die Gemeinden aufgefordert, in der Bauordnung einen Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone verbindlich festzulegen und ein Näherbaurecht auszuschliessen. Zudem soll künftig bei Mutationen die Parzellengrenze entlang der Bauzonengrenze gezogen werden. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Abstandsvorschrift hätte zur Folge, dass sich einige wenige Grundstücke selbständig nicht mehr überbauen liessen. Bei diesen Grundstücken wurde deshalb eine geringfügige Anpassung der Zonengrenze geprüft und ins Revisionspaket aufgenommen (Nachfolgend Punkt 4).

1.2 Flachdachbegrünung

Durch eine Begrünung auf Flachdächern kann die Menge des Siedlungsabwassers reduziert werden. Damit wird Gewässerschutz (Entlastung der Kanalisation) und gleichzeitig aktiver Naturschutz (Biotopvernetzung) betrieben. Die Pflicht zur Flachdachbegrünung soll sich auf nicht anderweitig genutzte Flachdächer beschränken. Ausnahmen sollen möglich sein, beispielsweise bei Industrie- und Gewerbebauten, die in Leichtbauweise erstellt werden, oder beim Konfliktfall mit Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen. Die involvierten Stellen erarbeiten entsprechende Richtlinien, die dem Bauausschuss vorzulegen sind.

2. Änderungen des Zonenplans

2.1 Schulhaus Wyden, Wülflingen

Das Stimmvolk hat Ende 2008 den Baukredit für das neue Schulhaus Wyden gutgeheissen. Die künftige Schulhausparzelle wird von einer viergeschossigen Wohnzone (W4) in die Zone für Öffentliche Bauten (Oe) umgezont.

2.2 Bahnhof Töss

Die Stadt hat in Absprache mit den SBB eine städtebauliche Studie erarbeiten lassen. Das Areal soll künftig freiräumlich, erschliessungstechnisch und baulich aufgewertet werden. Zudem sollen die Langsamverkehrsverbindungen verbessert werden.

Die Einzonung der Reservezone (R) in eine zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W2G) im östlichen Teil und in eine viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W4G) im westlichen Teil ist (auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Arealüberbauung) quartiersverträglich.

Mit der SBB wurde im Rahmen einer Grundsatzvereinbarung unter anderem geregelt, dass die Überbauung des Areals mittels Architekturwettbewerb erfolgen soll.

2.3 Reservezone nördlich Motorfahrzeugkontrolle, Wülflingen

Eine Untersuchung zur städtischen Industrie- und Gewerbebandpolitik zeigt auf, dass die Verfügbarkeit von unüberbauten Arbeitsflächen insbesondere für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe sehr beschränkt ist.

Das zur Einzonung vorgesehene Areal steigt gegen Norden an und ist durch die Autobahn A1 lärmbelastet. Der nördliche Bereich wird heute von einem Hundeverein benutzt. Die Gestaltungsplanpflicht ist notwendig, um den bei Einzonungen geforderten Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung gewährleisten zu können. Gleichzeitig wird durch eine entsprechende Bestimmung im Gestaltungsplan sichergestellt, dass das Areal dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben zugute kommt.

2.4 Lantig

Im Baugebiet Lantig ist ein Quartierplanverfahren im Gange. Um eine recht- und zweckmässige Erschliessung insbesondere der Baugrundstücke im nördlichen Teil gewährleisten zu können, wird der nördlich angrenzende, bereits befestigte Flurweg vollständig der Bauzone zugewiesen. Entlang der SBB-Parzelle wird die Zonengrenze auf die im Quartierplan definierte Parzellengrenze gelegt, weswegen ein kleiner Teil der Reservezone R in die zweigeschossige Wohnzone W2G eingezont wird.

2.5 Besondere Siedlung Brauer-/ Malz-/ Rychenbergstrasse

Im Gebiet Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse bestehen weitergehende Schutzmassnahmen, welche den Erhalt der Siedlung gewährleisten. Das Gebiet wird deshalb aus den Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen entlassen.

Die Gebäude Hopfenstrasse 1 und 3, Brauerstrasse 30, 32, 34, 36, 38, 40, Brunngasse 36 und 38, Malzstrasse 1, 3, 5, 7, 9 sowie Rychenbergstrasse 38 sind kommunale Schutzobjekte und durch einen kommunalen Schutzvertrag (Rychenbergstrasse 38) oder eine kommunale Schutzverfügung geschützt. Die Gebäude Rychenbergstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, und 56 sind im kommunalen Schutzinventar. Hierbei handelt sich um potentiell schutzwürdige Bauten, welche bei einem Bauvorhaben auf ihre Schutzwürdigkeit untersucht werden müssen.

Parzellen Kat.-Nrn.	Alte Zonierung	Neue Zonierung
1/2138, 1/2156 bis 1/2162, 1/6218, 1/6219, 1/6356, 1/6997, 1/6998, 1/8631, 1/8640	Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, Perimeter Sonderbau- vorschriften	Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0
1/2138 bis 1/2153, 1/6218, 1/6219, 1/6356, 1/8631, 1/8640, 1/9588	Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, Perimeter Sonderbau- vorschriften	Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6.

2.6 Im Laubegg, Dättbau

In der zum Teil direkt an die Reihenhaussiedlungen grenzenden Erholungszone E1 sind grundsätzlich keine besonderen Bauten zulässig (auch wenn die bestehende Lärmschutzwand die Gartenbereiche privat abschottet). Mit der aktuellen Zonierung besteht auch keine Möglichkeit, an der rückwärtigen Gebäudeseite eine Veranda, Pergola etc. zu realisieren. Bei den solchermassen betroffenen Grundstücken wird ein schmaler Streifen von 3.5 m in die Wohnzone umgezont. Die geplante Waldabstandslinie wird entsprechend auf diese neue Grenze gesetzt (nachfolgend Punkt 6.2).

Trotz Lärmschutzwand ist das Gebiet Laubegg starken Lärmbelastungen von der Autobahn A1 ausgesetzt. Im neu zur Einzonung vorgesehenen Streifen können deshalb grundsätzlich nur nicht lärmempfindliche Räume (Pergola, Wintergarten) geschaffen werden.

2.7 Areal Stadtwerk, Schöntal

Im Zusammenhang mit der geplanten Zentralisierung von Stadtwerk Winterthur sollen die Parzellen Kat.-Nrn. 1/9580 und 1/9581 vollständig in die Zone für Öffentliche Bauten Oe umgezont werden. Die für die Zentralisierung nötigen baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen sind in der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 nicht zonenkonform. Die von Stadtwerk Winterthur künftig nicht genutzte Teilfläche kann dank der neuen Zonierung für Quartiernutzungen (z.B. Freizeitnutzungen) zur Verfügung gestellt werden. Die Anordnung von offenen und improvisierten Freizeitnutzungen entspricht zudem dem Entwurf des "Leitbildes Stadtraum Zürcherstrasse".

3. Private Umzonungsgesuche

3.1 Kernzone Oberwinterthur

Die von der Umzonung betroffenen Gebäude weisen keinen Kernzonencharakter auf; die geltende Zonierung ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar. Da keine schutzwürdigen Interessen bestehen, wird die Umzonung auch aus Sicht der Denkmalpflege befürwortet.

Die Umzonung von Parzelle Kat.-Nr. 2/16805 beinhaltet eine minimale Korrektur der Zonengrenze auf die Parzellengrenze (aufgrund einer Grenzmutation). Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst.

3.2 Schützenweiher, Rosenberg

Das Restaurant Schützenweiher ist nicht korrekt zониert; die Umzonung in eine W3G somit folgerichtig. Es entspricht der gängigen Zonierungspraxis, entlang von Hauptverkehrsachsen einen Streifen als Zentrumszone oder Wohnzone mit Gewerbeerleichterung auszuscheiden. Dies ermöglicht lärmunempfindlichere Nutzungen entlang der stark befahrenen Achsen.

4. Änderungen am Bauzonenrand

Mit der geplanten Abstands- und Parzellierungsvorschrift von Art. 68a wird eine klare Trennung von Bau- und Nichtbauzone angestrebt (entsprechende Ausführungen unter Punkt 1.1). Die nachfolgend aufgeführten Korrekturen am Siedlungsrand helfen, die Situation bei einzelnen Grundstücken zu bereinigen.

4.1 Bereinigung der Zonengrenzen aufgrund Parzellierungspraxis und neuer Abstands-vorschrift gegenüber Nichtbauzonen

Dort, wo Grundstücke durch die neue Abstandsregelung nicht mehr im heutigen Umfang überbaut werden können, wird die Bauzone geringfügig erweitert. Eine vollständige Bereinigung von Landstreifen in der Nichtbauzone, welche bereits heute als Gebäudeumschwung genutzt werden (müssen), wird Gegenstand der nächsten Gesamtrevision sein. In Weilerzonen erübrigt sich eine Anpassung der Zonengrenze; hier regeln Ergänzungspläne die Platzierung und Erweiterung von Wohn- und Gewerbebauten. Entlang von Verkehrsanlagen in Reservezonen werden ebenfalls keine Korrekturen vorgenommen. Folgende (Teil-)Parzellen werden bereinigt:

Parzellen Kat.-Nrn.	Alte Zonierung	Neue Zonierung
5/5068	Erholungszone E1	zweigeschossige Wohnzone W2/2.0
3/9101, 3/9218	Erholungszone E2	zweigeschossige Wohnzone W2/2.0
3/7844, 3/8383, 3/8384, 3/11008, 3/11011, 4/5252, 4/5260, 4/5261	Freihaltezone F	zweigeschossige Wohnzone W2/1.2
5/5144, 5/5124	Freihaltezone kantonal F (k)	zweigeschossige Wohnzone W2/1.2
3/6966	Wohnzone W2/1.2	Freihaltezone F
6/7093	Landwirtschaftszone Lw	zweigeschossige Wohnzone mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbautungen W2/1.2T
2/14910, 2/14911	Landwirtschaftszone Lw	Kernzone K III
2/14899	Landwirtschaftszone Lw	dreigeschossige Wohnzone W3/2.6
2/15679, 2/15680, 2/14708	dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6	Landwirtschaftszone Lw

4.2 Zonengrenzen bei Strassen und Wegen

Es gilt der raumplanerische Grundsatz, dass Baugebiet nicht über Nichtbaugebiet erschlossen werden darf. Zonengrenzen verlaufen meist in der Mitte von Strassen und Wegen, was am Siedlungsrand zur unklaren Situation führt, ob eine Strasse oder ein Weg dem Baugebiet zuzuordnen ist oder nicht. Strassen und Wege, welche zur Erschliessung von Bauland dienen, werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision im erforderlichen Umfang vollständig der Bauzone zugeschlagen. Strassen und Wege, welche nicht zwingend für die Erschliessung von Bauland benötigt werden, sollen im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vollständig der Nichtbauzone zugewiesen werden. Für Strassen, welche im Verkehrsrichtplan 2 eingetragen sind, ist keine Korrektur notwendig. Der Richtplaneintrag legitimiert in solchen Fällen die Realisierung einer Strasse in der Nichtbauzone. Folgende (Teil-)Parzellen werden bereinigt:

Parzellen Kat.-Nrn.	Alte Zonierung	Neue Zonierung
4/3871, 4/2296, 4/3691, 1/4405, 6/3474, 6/6533, 6/1461	zweigeschossigen Wohnzone W2/1.2	Landwirtschaftszone Lw
5/5197	Landwirtschaftszone Lw	zweigeschossige Wohnzone W2/1.0
1/4405, 2/13576, 3/7027, 3/7028, 3/7096, 3/7868, 3/8134, 4/2326, 6/5196, 6/6534	Landwirtschaftszone Lw	zweigeschossige Wohnzone W2/1.2
4/2326, 6/7069	Landwirtschaftszone Lw	zweigeschossige Wohnzone mit Sonderbauvorschriften für Terrassen und ähnliche Überbauungen W2/1.2T
1/5190, 1/9881	Landwirtschaftszone Lw	zweigeschossige Wohnzone W2/1.6
1/4406, 1/4407, 1/4409, 1/5051, 3/7028, 5/3164, 5/3173, 6/1570, 6/5196	Landwirtschaftszone Lw	zweigeschossige Wohnzone W2/2.0
6/2578	Landwirtschaftszone Lw	zweigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht W2/2.0GP
6/2359, 6/7021, 6/4286, 6/6268	Landwirtschaftszone Lw	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2G
6/5243, 6/5256	Landwirtschaftszone Lw	dreigeschossige Wohnzone W3/2.6
2/14581, 2/14582, 2/14585, 2/14586	Landwirtschaftszone Lw	Industriezone I2
6/1888, 6/5953	Erholungszone E1	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2G
6/5954	Erholungszone E1	Gewerbezone G
5/4501, 5/4927	Erholungszone E1	zweigeschossige Wohnzone W2/2.0
4/4066	Erholungszone E1	dreigeschossige Wohnzone W3/2.6
3/9220, 5/4919, 5/4920	Erholungszone E2	zweigeschossige Wohnzone W2/2.0

5/469, 6/1442, 6/1420	Freihaltezone regional F (r)	zweigeschossige Wohnzone W2/1.2
2/8625, 5/4818	Freihaltezone regional F (r)	zweigeschossige Wohnzone W2/2.0
5/4818	Freihaltezone regional F (r)	dreigeschossige Wohnzone W3/2.6
2/8625, 2/9620, 2/9790, 2/14798, 2/13496, 2/11560, 5/5103, 5/4818	Freihaltezone regional F (r)	Kernzone KIII
2/16668, 2/16670, 3/8359, 3/8170, 3/7069, 3/10766, 3/10792	Freihaltezone F	zweigeschossige Wohnzone W2/1.2
2/13951, 4/2474; 4/4568, 4/5393, 4/5399, 4/4569, 6/6116, 6/3828, 6/7047	Freihaltezone F	zweigeschossige Wohnzone W2/2.0
6/3578	Freihaltezone F	zweigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht W2/2.0GP
2/13205, 6/3828	Freihaltezone F	Zone für öffentliche Bauten Oe
6/6233, 6/6225, 6/3828, 6/6485, 6/7046	Freihaltezone F	dreigeschossige Wohnzone W3/2.6
6/6752	Freihaltezone F	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W3G
3/7045	Freihaltezone F	Kernzone KIII
5/4920, 5/3814	Freihaltezone kantonal F (k)	zweigeschossige Wohnzone W2/2.0
5/5229	Freihaltezone kantonal F (k)	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
5/1197, 5/1195, 5/5246	Freihaltezone kantonal F (k)	Erholungszone E2
3/8165, 3/8358, 3/7244, 3/10252	zweigeschossigen Wohnzone W2/1.2	Freihaltezone F
3/7480	zweigeschossigen Wohnzone W2/1.2	Landwirtschaftszone Lw
3/2668, 3/6603	Reservezone R	Kernzone KIII

5. Untergeordnete Korrekturen

5.1 Landvogt-Waser-Strasse, Seen

Im Rahmen von zwei Baubewilligungen wurde festgestellt, dass die Zonengrenzen im Bereich der Landvogt-Waser-Strasse 54/56 (Kat-Nr. 3/5915) ohne Rücksicht auf bestehende Strukturen gezogen wurden. Die Raum- und Verkehrsplanung wurde vom Bauausschuss beauftragt, die Situation zu bereinigen. Die Zonengrenze zwischen der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6) und der viergeschossigen Wohnzone (W4/3.4) wird leicht korrigiert und auf die Parzellengrenzen sowie deren Verlängerung gelegt.

5.2 Schlossberg Überbauung

Die Zonengrenze südlich der Überbauung Am Schlossberg verläuft knapp innerhalb des Grundstücks. Die Überbauung ist erstellt und die Zonengrenze wird an die definitiven Parzellengrenzen angepasst. Ausserdem werden Wege, die nicht zur Erschliessung dienen, in die Landwirtschaftszone ausgezont. Auf dem Grundstück Im Grafenstein 58 kann aufgrund der neuen Abstandsvorschrift kein Bau im bestehenden Ausmass realisiert werden. Die Situation wird bereinigt, indem die gesamte Parzelle in die zweigeschossige Wohnzone mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (W2/2.0T) eingezont wird.

5.3 Sennhof

Der Zonenverlauf entlang des Bachs beim Sennhofweg entspricht nicht dem Bachverlauf. Die Situation wird entsprechend bereinigt.

6. Änderungen Ergänzungspläne

6.1 Gewässerabstandslinie Härti, Wülflingen

Die vorliegende Änderung der Gewässerabstandslinie wurde durch das Bachprojekt Taggenbergbach Maierried ausgelöst. Die Abstandslinie wird auf die heutige Situation angepasst. Die Sicherung des Freiraums entlang der Töss bleibt erhalten. Die Anforderungen an Abstandslinien (insbesondere Sicherung des Hochwasserraumes) werden eingehalten. Durch die Änderung kann schliesslich die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 6/6532, welches durch das Bachprojekt erheblich betroffen ist, verbessert werden.

6.2 Waldabstandslinie Im Laubegg, Dättnau

Im Laubegg (Hausnummern Im Laubegg 24 bis 66, Im Buchenegg 13 bis 27) wird eine Waldabstandslinie entlang der Zonengrenze (Wohn- und Erholungszone) festgesetzt.

6.3 Waldabstandslinie Tössuferweg, Töss

In Töss (Hausnummern Tössuferweg 2 bis 28) wird eine Waldabstandslinie entlang der bestehenden Baulinie festgesetzt.

7. Nichtberücksichtigte Umzonungsgesuche

Zonenpläne werden in der Regel alle zehn bis fünfzehn Jahre überprüft und angepasst. In der Nutzungsplanung gilt der Grundsatz der Planbeständigkeit, wonach Nutzungspläne eine Beständigkeit / Rechtssicherheit aufweisen müssen und nur aus gewichtigen Gründen geändert werden, insbesondere wenn sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit erheblich verändert haben. Die letzte grosse Revision wurde im Jahre 2000 durchgeführt. Auf den Parzellen Kat.-Nr. 2/16642 (Industriezone Hegmatten, Langhard) und 4/3411 (Zürcherstrasse, Burger King) haben sich seit 2000 die Verhältnisse nicht erheblich verändert, weswegen rechtlich kein Anspruch auf eine Überprüfung der Zonierung besteht.

8. Mitwirkungsverfahren

8.1 Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 4. November 2009 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren und die Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen.

Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 13. November 2009 bis 25. Januar 2010 statt.

Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer folgender Perimeter wurden schriftlich über die geplanten Änderungen informiert: Aufhebung der Sonderbauvorschriften Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse, Einzonungen Im Laubegg und Wölfflinweg, Umzonungen im Bereich Schaffhauserstrasse, Kernzone Oberwinterthur, Sennhofweg und Landvogt-Wasser-Strasse.

8.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat mit Schreiben vom 23. Februar 2010 die Änderung der Nutzungsplanung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Deren raumplanerisch relevante Anliegen sind alle in die Überarbeitung eingeflossen.

8.3 Anhörung über- und nebengeordnete Planungsträger

Als neben- und übergeordnete Planungsträger wurden die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie alle an Winterthur angrenzenden Gemeinden zur Stellungnahme eingeladen. Der Ausschuss der RWU empfiehlt in der geplanten Gewerbezone nördlich der Motorfahrzeugkontrolle keine Verkaufs- und Dienstleistungsflächen zuzulassen. Es wurden keine Einwände gegen die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung erhoben.

8.4 Einwendungen

Es traf lediglich eine Einwendung ein, in welcher nachträglich eine weitere Umzonung beantragt wurde. Diese Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden; sie wird im separaten Bericht behandelt.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Revisionspaket 2009: Zonenplan
- Revisionspaket 2009: Bau- und Zonenordnung
- Waldabstandslinie Im Laubegg
- Waldabstandslinie Tössuferweg
- Gewässerabstandslinie Taggenbergbach
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV Nutzungsplanung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen