

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der Richt- und Nutzungsplanung, Revisionspaket 2014 - 2. Teil:
Positivplanung «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen», Zweckumschreibung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gestaltungsplanpflicht Zürcherstrasse, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Taggenbergstrasse, vier Einzonungen, Waldabstandslinie Steig, Freihaltegebiet Gotzenwil, Waldrodungen Rosenberg und Bruderhaus, Korrekturen und Nachführungen

Anträge:

1. Die Bau- und Zonenordnung (BZO; Verordnungsteil) wird durch folgende Bestimmungen ergänzt:

1.1 Neue Littera k (Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen») in Art. 2 Abs. 2 (Ergänzungspläne);

1.2 Neuer Art. 2a (Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht);

1.3 Neuer Abschnitt 8 / V «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN)», bestehend aus Art. 67a (mit Abs. 1 «Definition» und Abs. 2 bis 4 «Zulässigkeit von SVN»).

2. Es wird ein neuer Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» mit vier Eignungsgebieten SVN für nicht zentrenrelevante Nutzungen (Gebiete Steig, Auwiesen Ost, Auwiesen West und Rosenberg) festgesetzt.

3. Für drei Gebiete an der Zürcherstrasse (Areale «Burger King», «Stadtwerk» und «Migrol/Mc Donalds») wird die Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

4. Die Gestaltungsplanpflicht an der Taggenbergstrasse wird aufgehoben und im Ergänzungsplan zu den Lärmempfindlichkeitsstufen werden die entsprechenden Lärmgrenzwerte festgesetzt.

5. Folgende Grundstücke werden ein- resp. ausgezont:

5.1 Einzonung Grundstück Hegifeldstrasse 76, Hegi, von der regionalen Freihaltezone in die Wohnzone W3/2.6;

5.2 Wiedereinzonung Teil Ziegeleiareal, Dättnau, von der Freihalte- und der Erholungszone in die Wohngewerbezone W3G;

5.3 Einzonung Teilparzelle St. Gallerstrasse 334, Hegi, von der Landwirtschaftszone in die Industriezone I2 und Auszonung Teilparzelle von der Industriezone I2 in die Landwirtschaftszone;

5.4 Einzonung Grundstück Mulchlingerstrasse 4, Iberg, von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2/1.2.

6. Zwischen Richt- und Nutzungsplanung erfolgen folgende Anpassungen:

6.1 In Gotzenwil wird ein Hinweisbereich zum Freihaltegebiet gemäss kantonalem Richtplan bezeichnet. Die Bezeichnung der empfindlichen Siedlungsränder am Ortsrand von Seen und ausserhalb des Siedlungsgebiets im Bereich zwischen Gotzenwil und Weiherweid wird im Zonenplan und im kommunalen Richtplan aufgehoben;

6.2 Bruderhaus: Der Eintrag im Zonenplan wird an die kantonalrechtlich bewilligten Rodungen (Gehege für Przewalskipferde und Parkplätze) anpasst. Die Wildparkfläche wird von der (kt.) Freihaltezone in die Erholungszone E2 umgezont, als Anpassung an den kommunalen Richtplan;

6.3 Friedhof Rosenberg: Die Einträge in Richt- und Zonenplan werden an die kantonalrechtlich bewilligten Rodungen (Grabflächen für Baumbestattungen) angepasst.

7. Die Waldabstandslinie Steigstrasse 26, Töss, wird im Abstand von 10 Metern zum Wald gelegt.

8. Die Waldabstandslinie Amelenweg, Veltheim, wird aufgehoben.

9. Gemäss Kapitel 5 des Erläuternden Berichts werden verschiedene Korrekturen und Nachführungen im Zonenplan vorgenommen.

10. Der Stadtrat wird eingeladen, die kantonale Genehmigung einzuholen sowie den Genehmigungsentscheid mit den Festsetzungsbeschlüssen des Grossen Gemeinderates während der Rekursfrist aufzulegen. Der Stadtrat bestimmt gestützt auf Art. 77 BZO den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Weisung:

1. Aufteilung des Revisionspakets 2014 aufgrund laufender Motionsfrist

Das vorliegende Revisionspaket zur Teilrevision der Nutzungsplanung 2014 enthält die in den letzten Jahren neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren. Da verschiedene Themen im Revisionspaket 2014 aufgrund der kantonalen Vorprüfung und aufgrund der Einwendungen noch überarbeitet werden mussten, wurde das Paket aufgeteilt. Der 1. Teil wurde am 21. Januar 2015 an den Grossen Gemeinderat überwiesen, um der Motionsfrist für die Materialisierungsvorschriften in Kernzonen zu entsprechen. Er enthält folgende Änderungen:

- Teilweise Nichtanrechenbarkeit von Balkonen auf die Baummassenziffer,
- Regelungen für das Sexgewerbe,
- Materialisierungsvorschriften in Kernzonen,
- drei Umzonungen.

Die übrigen Anträge aus dem Revisionspaket 2014 sind im vorliegenden 2. Teil enthalten.

2. Positivplanung für Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN)

Die Stadt Winterthur möchte Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN; «Verkehrsmagnete») an geeignete Standorte lenken. In Art. 2 Abs. 2 BZO wird unter lit. k) der neue Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» aufgeführt. In diesem Plan werden die vier Gebiete Steig, Auwiesen Ost, Auwiesen West und Rosenberg als «Eignungsgebiete SVN für nicht zentrenrelevante Nutzungen» festgesetzt:

Art. 2 Abs. 2 lit. k (neu)

k) Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen»

Im neuen Art. 67a BZO wird neben der Definition die Zulässigkeit von SVN geregelt. Neue SVN sind regulär nur in den im Ergänzungsplan bezeichneten Eignungsgebieten zulässig. Ausserhalb der Eignungsgebiete sind neue SVN nur mit einem Gestaltungsplan möglich. Es gelten besondere verkehrliche Anforderungen.

Art. 67a (neu):

«Definition

¹ Bauten und Anlagen, die ganz oder teilweise Verkaufs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen dienen, gelten als Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN), wenn sie mehr als 400 Personenwagen-Fahrten pro Tag erzeugen oder wenn sie mehr als 50 Abstellplätze für Personenwagen aufweisen, und wenn sie

a) für diese Nutzungen pro Hektare massgeblicher Grundfläche gemäss § 259 PBG mindestens 120 Auto-Abstellplätze aufweisen, oder

b) für diese Nutzungen über zehn Fahrten pro 100 m² massgebliche Bruttogeschossfläche pro Tag erzeugen, oder

c) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Zulässigkeit von SVN

² Neue SVN sind nur in den im Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» bezeichneten Eignungsgebieten zulässig.

³ Bei allen neuen SVN hat die ÖV-Erschliessung mindestens der Güteklasse C gemäss kantonaler Wegleitung zu entsprechen. Mit einem Verkehrskonzept ist die Abstimmung auf die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes sicherzustellen und die Quartierverträglichkeit nachzuweisen. Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen lenkungswirksam bewirtschaftet werden.

⁴ Ausserhalb der Eignungsgebiete sind neue SVN nur mit einem Gestaltungsplan zulässig.»

3. Gestaltungsplanpflicht für Areale an der Zürcherstrasse

Das im Jahr 2011 fertiggestellte Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse definiert die Ziele für die Aufwertung des Gebiets entlang der Zürcherstrasse. Die Entwicklung von bestimmten Arealen und Liegenschaften ist von besonderem öffentlichem Interesse, da sie den Stadtraum Zürcherstrasse wesentlich mitprägen. Wo nicht bereits qualitätsorientierte Planungsverfahren durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, soll die Gestaltungsplanpflicht als Instrument zur Qualitätssicherung eingesetzt werden. Für drei Areale an der Zürcherstrasse wird gemäss Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse im Zonenplan neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt:

- Areal «Burger King» (Kat.-Nr. 4/3411, W4/3.4, W4G, privat)

- Areal «Stadtwerk» (Kat.-Nr. 1/9891, 1/9892, Teilparzelle 1/9275, 1/9580, Z4, öffentlich)

- Areal «Migrol/Mc Donalds» (Kat.-Nr. 1/9399, 1/9469, Z4, privat)

4. Zweckumschreibung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in der BZO

In der Stadt Winterthur wurde bis anhin der Zweck der Gestaltungsplanpflicht bei der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht im jeweiligen Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben. Die kantonale Baudirektion hat in ihrer Vorprüfung vom 27. September 2011 zu einer Nutzungsplanungsänderung verlangt, dass die Zweckumschreibung der Gestaltungsplanpflicht künftig verbindlich in der BZO erfolgen soll. Diese Zweckumschreibung wird daher neu in die BZO aufgenommen. Es wird ein neuer Art. 2a eingefügt:

«¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

² Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

³ Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten.

⁴ Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht müssen besonders gut gestaltet sein.

⁵ Die Gestaltungspläne bezwecken im Besonderen:

- Schulhaus Wallrüti (W3/2.6GP, OeGP, Kat.-Nr. 2/12690, 2/14535, 2/14536): Qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die angestrebte Wohnüberbauung und den Schulhausneubau sichern. Grünräume offen und durchlässig gestalten.
- Bahnhof Oberwinterthur (W4G_GP, Kat.-Nr. 2/16036, 2/16037, 2/14240): Öffentliche Interessen sichern wie Fuss- und Radwegverbindungen, öffentliche Aussenräume, Aufwertung des S-Bahnknotens, bessere Nutzung der hohen Erschliessungsqualität. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- Dreieckareal (Z4GP, Kat.-Nr. 1/7990): Öffentliche Interessen sichern wie Sichtbezüge über das Gleisfeld zum Sulzerareal, Einbezug bestehender Strukturen (Lokremise, Anschlussgleis zum Sulzerareal Werk 1), Anlage eines öffentlichen Platzes. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- Stellwerkmeisterareal (Z4GP, Kat.-Nr. 1/9493): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen sichern. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- Areal Schaffhauserstrasse (Z4GP, Kat.-Nr. 1/6142, 1/6143, 1/9493): Öffentliche Interessen gemäss Umfeldplanungen und guten städtebaulichen Übergang zu Wülflingerstrasse und Gleisfeld sichern.
- Lindareal (Z3GP, Kat.-Nr. 9494 Teilparzelle): Öffentliche Interessen sichern, wie öffentliche Nutzungen, erhöhte städtebauliche Anforderungen aufgrund der speziellen Situation zwischen Hochhaus, Banane und Spital, Sichtbeziehungen über das Gleisfeld, Stadtdurchlüftung, Korridor Lindbergtunnel, zweckmässige Erschliessung. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- Bahn Fussweg (Z4GP, Kat.-Nr. 9494 Teilparzelle): Sicherung öffentlicher Interessen gemäss Umfeldplanungen. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.
- Areal «Burger King» (W4/3.4GP, W4GGP, Kat.-Nr. 4/3411): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.
- Areal Stadtwerk (Z4GP, Kat.-Nr. 1/9892, 1/9891, Teilparzelle 1/9580, 1/9275): Städtebaulichen Akzent zur Adressbildung an Zürcherstrasse setzen und hochwertigen Freiraum sichern.
- Areal «Migrol/Mc Donalds» (Z4GP, Kat.-Nr. 1/9399, 1/9469): Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.»

5. Aufhebung Gestaltungsplanpflicht an der Taggenbergstrasse

Mit der im Rahmen der Teilrevision 2009 erfolgten Einzonung in die Gewerbezone wurde die Gestaltungsplanpflicht für die städtische Parzelle Kat.-Nr. 6/6612 festgesetzt, um die Einhaltung der dort geltenden Planungswerte der Lärmschutzverordnung sicherzustellen. Es hat sich in der Zwischenzeit gezeigt, dass ein Gestaltungsplanverfahren alleine für den Lärmschutz nicht stufengerecht ist. Die den Planungswerten entsprechenden Lärmschutzgrenzwerte werden für das Areal neu im Ergänzungsplan zu den Lärmempfindlichkeitsstufen festgesetzt. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte kann so bei Bauvorhaben auch ohne Gestal-

tungsplanpflicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden. Die Gestaltungsplanpflicht kann daher für das Areal an der Taggenbergstrasse aufgehoben werden.

6. Einzonungen

An der Hegifeldstrasse 76 wird ein Teil der städtischen Parzelle Kat.-Nr. 2/11558, rund 500 m², für die Sicherung der Erschliessung des Wohnheims von der regionalen Freihaltezone in die Wohnzone W3/2.6 eingezont.

Im Ziegeleiareal Dätttau wird ein Randstreifen der Privat-Parzelle Kat.-Nr. 4/5290 von der Freihalte- und der Erholungszone in die Wohn-Gewerbezone W3G eingezont. Mit dem Projekt zur Sanierung und Umlegung des Dättnauerbaches von 1997 wurde die Zonengrenze dem Bachlauf angepasst und damit die Bauzone (damals Gewerbezone G) vorerst entschädigungslos um 3'500 m² verkleinert. Im Landabtretungsvertrag vom 12. März 2008 hat sich der Stadtrat gegenüber der Grundeigentümerin verpflichtet, die Umzonung dieser Fläche von der Freihalte- und der Erholungszone in die Wohn-Gewerbezone W3G zu beantragen, als Entschädigung für die frühere Landabtretung.

An der St. Gallerstrasse 334 in Hegi werden auf Antrag des Grundeigentümers 535 m² der Privat-Parzelle Kat.-Nr. 2/17092, von der Landwirtschaftszone in die Industriezone I2 eingezont. Im Gegenzug werden 170 m² als Teil von Kat.-Nr. 2/17093 von der Industriezone I2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Zonierung wird damit den schon lange bestehenden Nutzungsverhältnissen angepasst, welche offenbar bei der Erstzonierung im Jahre 1978 nicht berücksichtigt worden sind.

An der Mulchlingerstrasse 49 in Iberg wird die 2'219 m² umfassende Privat-Parzelle Kat.-Nr. 3/7200 auf Gesuch der Grundeigentümerschaft von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2/1.2 eingezont. Das Grundstück liegt innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets, wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt und das Umfeld ist weitgehend überbaut.

8. Waldabstandslinien Steigstrasse und Amelenweg

An der Steigstrasse 26 in Töss wird auf den Privat-Parzellen Kat.-Nr. 4/3762, 4/3771, 4/3772, 4/3904, 4/5036 und 4/5290 die Waldabstandslinie neu im Abstand von 10 Metern zum Wald gelegt.

Aufgrund des gerodeten Waldstücks beim Friedhof Rosenberg hat die Waldabstandslinie am Amelenweg in Veltheim keine Bedeutung mehr und wird daher aufgehoben.

9. Hinweisbereich auf das Freihaltegebiet Gotzenwil

Im revidierten kantonalen Richtplan vom 18. März 2014 ist die bisherige Reservezone Gotzenwil neu als kantonales Freihaltegebiet festgesetzt. Bis zur Festsetzung der kantonalen Nutzungszonen wird die heutige Reservezone mit einem Hinweisbereich zum Freihaltegebiet Gotzenwil versehen. Beim Kanton wird entsprechend die Anpassung der kantonalen Nutzungszone beantragt, wonach ein Teil der Landwirtschaftszone und der Kernbereich der kantonalen Freihaltezone zugewiesen werden soll. Mit der Zuweisung dieser Fläche zum Nichtbaugebiet kann auch die Bezeichnung der empfindlichen Siedlungsränder am Ortsrand von Seen und ausserhalb des Siedlungsgebiets zwischen Gotzenwil und Weiherweid aufgehoben werden.

10. Waldrodungen Friedhof Rosenberg und Bruderhaus

Die für die Errichtung von Baumgräbern gerodete Waldfläche beim Friedhof Rosenberg Kat.-Nr. 5/4268 und 1/10016 wird wie der übrige Friedhofsbereich der Erholungszone E1 zugewiesen. Das Erholungsgebiet im kommunalen Richtplan wird entsprechend ergänzt.

Die für die Erweiterung des Wildparks Bruderhaus gerodete Fläche, Kat.-Nr. 1/2014 und 1/9463, sowie die bisherige kantonale Freihaltezone, Kat.-Nr. 1/2014 und 1/9463, wird analog zum bestehenden Erholungsgebiet im kommunalen Richtplan der kommunalen Erholungszone E2 zugewiesen. Das Erholungsgebiet im kommunalen Richtplan wird der gerodeten Fläche entsprechend angepasst.

11. Korrekturen und Nachführungen

Im Rahmen des Revisionspaketes werden verschiedene Korrekturen und Nachführungen im Zonenplan vorgenommen; die entsprechenden Detailpläne und -begründungen finden sich in Kapitel 6 des Erläuternden Berichts:

- Anpassung Aussichtsschutzkennzeichnung am Unteren Reutlingerweg im Tössertobel;
- Verschiedene kleine Korrekturen der Zonengrenze an der Niederfeldstrasse (Kat.-Nr. 6/6720, 6/6727, 6/6728), an der Espenstrasse (Kat.-Nr. 6/7204, 6/67206) und zwischen Espenstrasse und Wydenweg (Kat.-Nr. 6/6709, 6/6723, 6/6724);
- Korrektur Zonengrenze an der Tösstalstrasse 302 – 306 (Kat.-Nr. 3/10715, 3/10716, 3/10721);
- Div. untergeordnete Nachführungen und Korrekturen aufgrund von Neuvermessungen:
 - o Kanal Hard, Wülflingen (Kat.-Nr. 6/7226);
 - o Qualletbach in Mattenbach (Kat.-Nr. 7/1650, 7/1848, 7/1870, 7/2002, 7/2005);
 - o Waldeinfahrten Eichliwald, Töss (Kat.-Nr. 1/8448, 1/9522);
 - o Waldgrenze Mossacher, Ricketwil (Kat.-Nr. 2/10406);
 - o Waldgrenze Rietberg, Oberwinterthur (Kat.-Nr. 2/16829, 2/16831, 2/16833);
 - o Talacher, Eidberg, (Kat.-Nr. 3/11071, 3/11072);
 - o Waldgrenze Huckler, Eidberg (Kat.-Nr. 3/11074, 3/11075);
 - o Aufforstung Haldenhöhe Brühlberg, Schlosstal (Kat.-Nr. 4/1116, 4/1118, 4/1119, 4/2319);
 - o Waldgrenze Familiengärten, Töss (Kat.-Nr. 4/2190);
 - o Waldgrenze Geissrain, Töss (Kat.-Nr. 4/5215);
 - o Aufforstung Langächeren, Dätttau (Kat.-Nr. 4/4823, 4/4826);
 - o Waldgrenze Gretelberg, Veltheim (Kat.-Nr. 5/1005, 5/1006);
 - o Aufforstung Untere Jungholzstrasse, Wülflingen (Kat.-Nr. 6/6403, 6/6404).

12. Erläuterungen im beiliegenden Bericht nach Art. 47 RPV

Die beantragten Änderungen der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans und des kommunalen Richtplans sind im beiliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV im Detail aufgeführt und begründet. Darin wird auch ausgeführt, wie die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung sowie die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage berücksichtigt worden sind.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Erläuternder Bericht nach RPV 47
- Genehmigungsdokument Zonenplan
- Genehmigungsdokument Richtplandtext / Siedlungs- und Landschaftsplan
- Genehmigungsdokument Bau- und Zonenordnung
- Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen»
- Ergänzungsplan Lärmempfindlichkeitsstufen Taggenbergstrasse
- Waldabstandslinie Steigstrasse, Töss
- Waldabstandslinie Amelenweg, Veltheim