

Änderungen der Nutzungsplanung

Revisionspaket 2014 - 2. Teil

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am zur Kenntnis genommen

Stand 5.6.2015

1. Positivplanung für Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN)
2. Gestaltungsplanpflicht
 - 2.1 Areale mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Leitbild Stadtraum Zücherstrasse 4
 - 2.2 Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in der BZO 5
 - 2.3 Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Taggenbergstrasse 6
3. Einzonungen
 - 3.1 Hegifeldstrasse 76, Hegi 7
 - 3.2 Ziegeleiareal, Dätttau 8
 - 3.3 St. Gallerstrasse 334, Hegi 9
 - 3.4 Mulchlingerstrasse 49, Iberg 10
4. Waldabstandslinie Steigstrasse, Dätttau
5. Anpassungen zwischen Richt- und Nutzungsplanung
 - 5.1 Hinweisbereich auf Freihaltegebiet Gotzenwil 12
 - 5.2 Waldrodung Friedhof Rosenberg 14
 - 5.3 Waldrodung Bruderhaus mit neuer Erholungszone 15
6. Korrekturen und Nachführungen Zonenplan
 - 6.1 Zonenkorrekturen Niederfeld, Wülflingen 16
 - 6.2 Korrektur Zonengrenze Tösstalstrasse 302-306, Seen 17
 - 6.3 Aussichtsschutzkennzeichnung Unterer Reutlingerweg, Tössertobel 18
 - 6.4 Korrekturen Gewässer und Wald aufgrund Neuvermessung 19
7. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren
 - 7.1 Ausgangslage 24
 - 7.2 Öffentliche Auflage 24
 - 7.3 Kantonale Vorprüfung 24
 - 7.4 Berücksichtigung der Einwendungen 25
 - 7.5 Berücksichtigung von Drive-ins in der Positivplanung SVN 25
 - 7.6 Erholungszone beim Bruderhaus 25

1. Positivplanung für Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN)

II Zonenplan Art. 2 Ergänzungspläne
² Daneben bestehen folgende Ergänzungspläne: k) Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen»
8 Besondere Institute V Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) Art. 67a
<i>Definition</i>
¹ Bauten und Anlagen, die ganz oder teilweise Verkaufs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen dienen, gelten als Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN), wenn sie mehr als 400 Personenwagenfahrten 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 Abstellplätze für Personenwagen 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.
<i>Zulässigkeit von SVN</i>
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 kantonalen 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.

Grundlagen

Die Stadt Winterthur möchte Verkehrsmagnete an geeignete Standorte lenken. Dazu wurde die Grundlagenstudie „Positivplanung Stark Verkehrserzeugende Nutzungen – Eignungsgebiete, Strategien und Umsetzungsmöglichkeiten“ für die Festlegung geeigneter Gebiete für SVN erarbeitet.

Mit der Auswertung der Vernehmlassung zur Grundlagenstudie wurde der Schlussbericht „Positivplanung Stark Verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) – Bericht zu den städtischen Eignungsgebieten sowie Resultate der Vernehmlassung“ erarbeitet. Dieser bezeichnet die zweckmässigen Eignungsgebiete aus städtischer Sicht. Der Stadtrat hat dieses Konzept am 4. April 2012 zustimmend zur Kenntnis genommen und erteilte den Auftrag zur Umsetzung in der Nutzungsplanung.

Der Kanton erteilt mit dem vom Kantonsrat am 18. März festgesetzten kantonalen Richtplan den Regionen den Auftrag, bei Bedarf in den regionalen Richtplänen geeignete Ge-

biete für verkehrsintensive Einrichtungen zu bezeichnen. Der regionale Richtplan wird zurzeit überarbeitet.

Mit der Planungszone Neuhegi-Grüze wurden innerhalb der Industriezone im Bereich des Ergänzungsplans «Neuhegi-Grüze» Fachmärkte und grössere Einkaufsflächen ausgeschlossen. Diese Fläche soll künftig primär der Industrie vorbehalten bleiben.

Eignungsgebiet SVN für nicht zentrenrelevante Nutzungen (E)

Die vier Gebiete Steig, Auwiesen Ost, Auwiesen West und Rosenberg werden im Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen» als «Eignungsgebiete SVN für nicht zentrenrelevante Nutzungen (E)» festgesetzt. Nicht zentrenrelevant sind Nutzungen, die insbesondere sperrige Güter und solche des nicht periodischen Bedarfs anbieten (z.B. Baufachmärkte, Gartencenter oder Möbelgeschäfte), welche die Versorgung und Attraktivität der innerstädtischen Zentren nicht konkurrenzieren. Durch ihre Lage in der Nähe der Autobahnanschlüsse und ausserhalb der verkehrsbelasteten Zentren sind sie auch für MIV-orientierte Nutzungen geeignet.

Als gebietsspezifische Auflage ist für das Gebiet Steig (E1) eine neue Verkehrslösung für den Anschluss an die A1 nachzuweisen. Das Gebiet Rosenberg (E4) ist heute eine Reservezone. Die künftige Nutzung ist noch nicht bestimmt.

Definition der SVN

Verkaufs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen gelten dann als stark verkehrserzeugend, wenn sie eine hohe Parkplatzdichte aufweisen oder eine hohe Fahrtenzahl pro Nutzfläche generieren. Auch die Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung gilt als SVN-Kriterium für solche Nutzungen.

Nicht als SVN gelten in jedem Fall Nutzungen, die weniger als 400 Personenwagefahrten pro Tag erzeugen oder die weniger als 50 Abstellplätze für Personenwagen aufweisen. Mit dieser Bagatellgrenze werden kleinere verkehrsintensive Nutzungen, wie Quartierläden und -Restaurants, Bäckereien, Kioske etc. von der SVN-Regelung ausgenommen. Der Schwellenwert von 400 Fahrten pro Tag wurde nach der öffentlichen Auflage aus verkehrsplanerischen Überlegungen neu aufgenommen, damit auch sogenannte Drive-ins (z.B. Schnellimbiss-Drive-ins), also Nutzungen, die unabhängig von der Parkplatzzahl viel Verkehr erzeugen, von der SVN-Regelung erfasst werden.

Gestaltungsplanpflicht ausserhalb Eignungsgebiete

Ausserhalb der Eignungsgebiete sind SVN nur mittels Gestaltungsplan zulässig, welcher vom Grossen Gemeinderat festgesetzt werden muss.

Verkehrliche Anforderungen gelten für alle SVN

Für alle neuen SVN auch innerhalb der Eignungsgebiete hat die ÖV-Erschliessung mind. der Güteklasse C zu entsprechen, es wird ein Verkehrskonzept verlangt, welches die Verträglichkeit mit dem übergeordneten Verkehrsnetz nachweist und Kunden- und Besucherparkplätze müssen lenkungswirksam bewirtschaftet werden.

Informative Inhalte im Ergänzungsplan

Die ergänzenden «Informationen» im Ergänzungsplan haben keine zugehörigen Bestimmungen in der BZO und somit keine direkte rechtsverbindliche Wirkung. Sie dienen jedoch der

Darlegung der städtischen Grundhaltung bezüglich publikumsorientierten Nutzungen und der Abstimmung mit den Festlegungen des regionalen Richtplanes.

Die «lokalen Grossläden» sorgen in den vier grösseren Quartierzentren Wülflingen, Oberwinterthur Römertor, Seen und Töss und im Umfeld Hegi zur Quartiersversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. SVN (d.h. Läden mit über 50 Parkplätzen) bleiben dort jedoch ausgeschlossen. Grossläden sind in Zentrumszonen, Kernzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung mit ES III («mässig störende Betriebe») zulässig.

Für die Altstadt (als zentrales städtisches Einkaufszentrum) sind keine Regelungen in der Bau- und Zonenordnung erforderlich. Weil dort keine neuen Parkplätze erstellt werden dürfen, können auch keine SVN entstehen.

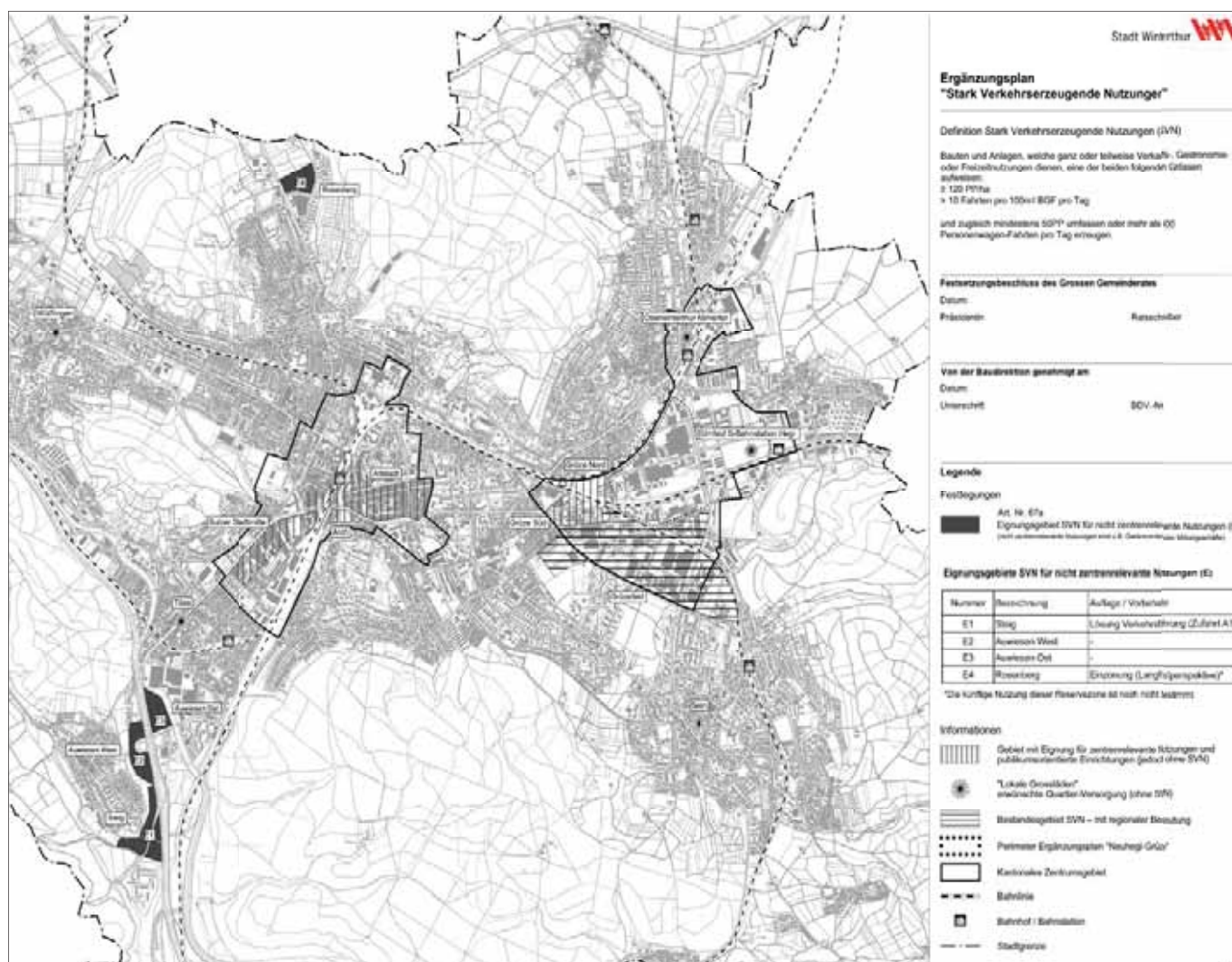
Die vier Gebiete Arch, Grüze Nord, Grüze Süd und Sulzer Stadtmitte wurden im Schlussbericht der Positivplanung SVN als «Eignungsgebiete SVN für Einkaufs- und Freizeitzentren» bezeichnet. Das heute stark überlastete Verkehrsnetz lässt jedoch keine zusätzlichen SVN in den kantonalen Zentrumsgebieten von Winterthur zu. Trotzdem ist die Anordnung von publikumsorientierten Einrichtungen in diesen Gebieten erwünscht, aber mit weniger als 50 Parkplätzen oder 400 Fahrten pro Betrieb. Im Bereich der Planungszone Neuhegi-Grüze wurden Entwicklungsstudien und vertiefte Abklärungen zu den zulässigen Nutzungsarten und deren Verkehrserzeugung erarbeitet, welche dieselben Ergebnisse erzielten. Diese

Gebiete werden deshalb zur Information als «Gebiet mit Eignung für zentrenrelevante Nutzungen und publikumsorientierte Einrichtungen (jedoch ohne SVN)» bezeichnet.

Die kantonalen Zentrumsgebiete gemäss kantonalem Richtplan werden im Ergänzungsplan abgebildet. Die Darstellung im Ergänzungsplan trägt zum Verständnis der zentrenrelevanten Nutzungen bei.

Ergänzende Regelungen zur BZO

Mit der neuen Parkplatzverordnung, welche der Stadtrat am 23. Oktober 2013 an den Grossen Gemeinderat überwiesen hat, sind griffige Instrumente für Verkehrssteuerungsmassnahmen vorgesehen. Beispielsweise kann der Stadtrat unter bestimmten Bedingungen ein Mobilitätskonzept (bei Bauprojekten mit einem massgeblichen Bedarf mit jeweils mehr als 30 Parkplätzen) oder ein Fahrtenmodell verlangen. Aus diesen Gründen kann auf noch weitergehende Nutzungsbestimmungen zu den SVN in der Bau- und Zonenordnung verzichtet werden.



Ergänzungsplan «Stark Verkehrserzeugende Nutzungen»

2. Gestaltungsplanpflicht

2.1 Areale mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse



Zürcherstrasse neu: Gestrichelt umrandete Areale mit Gestaltungsplanpflicht

Nach kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) § 48 kann bei einem wesentlichen öffentlichen Interesse, beispielsweise des Immissionsschutzes oder einer differenzierten baulichen Verdichtung, für bestimmte Teilbereiche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass die Grundeigentümer/innen vor Einreichung eines Baugesuches erst einen Gestaltungsplan erwirken müssen.

Das in einem kooperativen Verfahren erarbeitete und im Jahr 2011 fertiggestellte Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse definiert die Ziele für die Aufwertung des Gebiets entlang der Zürcherstrasse. Neben der stadtverträglichen Neugestaltung der Zürcherstrasse wird auch die sorgfältige Entwicklung der angrenzenden urbanen Räume mit lebendigem Gewerbe, vielfältigen Erdgeschossnutzungen und hochwertigen Freiräumen angestrebt.

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.

Die Gestaltungsplanpflicht wird im Zonenplan für folgende Areale neu festgesetzt:

- Areal «Burger King» (Kat.-Nr. 4/3411, W4/3.4, W4G, privat)
- Areal Stadtwerk (Kat.-Nr. 1/9892, 1/9891, Teilparzelle 1/9580, 1/9275, Z4, öffentlich)
- Areal «Migrol/Mc Donalds» (Kat.-Nr. 1/9399, 1/9469, Z4, privat)

Die Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wird neu in Art. 2a BZO aufgeführt (siehe Kap. 2.2).



Situation Luftbild 2013: Areale mit Gestaltungsplanpflicht

Im Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse war auch für den Stadteingang beim Parkplatzbereich Rieterareal und das Areal Zentrum Töss eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen.

Für das Rieterareal wurden im Leitbild die Ziele formuliert, einen visuellen Schwerpunkt beim Stadteingang zu setzen sowie städtebaulich und aussenräumlich auf das übrige Rieterareal Bezug zu nehmen und den Arealteil mit dem Freiraum Töss zu verknüpfen. Aufgrund laufender Abklärungen zur Arealentwicklung soll hier zu einem späteren Zeitpunkt über eine allfällige Gestaltungsplanpflicht entschieden werden.

Beim Zentrum Töss soll gemäss Leitbild seine Funktion als Quartiersversorgungszentrum und Begegnungsort gestärkt und eine qualitätsvolle Erneuerung von Erdgeschoss- und Sockelebene und eine Aufwertung des Freiraums sichergestellt werden. Im Jahr 2013 wurde das Zentrum Töss ins Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgenommen. D.h. bei einem Bauvorhaben auf dem Areal muss über die Unterschutzstellung des Gebäudes entschieden werden und die öffentliche Hand kann so auf die Umgestaltung Einfluss nehmen. Es braucht somit nicht noch zusätzlich einen Gestaltungsplan für dieses Areal.

2.2 Zweckumschreibung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in der BZO

Bestehende Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht:

Art. 2a (NEU)

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 Umschwing 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 Schaffhausersstrasse (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.
- **Bahnfussweg (Z4GP, Kat.-Nr. 9494 Teilparzelle):** Sicherung öffentlicher Interessen gemäss Umfeldplanungen. Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 LSV.

Damit die qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung gemäss den jeweiligen örtlichen Zielsetzungen sichergestellt werden kann, sind mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht die im öffentlichen Interesse gemäss PBG § 48 Abs. 3 liegenden Anforderungen in der Bau- und Zonenordnung verbindlich festzulegen.

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 Nutzungsplanungsände-

rung verlangt, dass die Zweckumschreibung der Gestaltungsplanpflicht künftig verbindlich in der BZO erfolgen soll. Diese Zweckumschreibung wird daher neu in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

Für die Gebiete Bahnhof Oberwinterthur, Dreiecksareal, Lindareal und Bahnfussweg stammt die Zweckumschreibung aus dem Anhang des Planungsberichts zur BZO-Revision 2000. Dort wird noch auf den Rahmenplan Stadtmitte von 1996 Bezug genommen. Da dieser jedoch teilweise überholt ist und nicht mehr angewendet wird, wurden die Formulierungen entsprechend den heutigen Begebenheiten aktualisiert.

Für das Stellwerkmeisterareal wurde die Gestaltungsplanpflicht auch mit der Revision 2000 festgesetzt, jedoch ohne Zweckumschreibung, weshalb diese neu aufgenommen wird.

Für das Areal Schulhaus Wallrüti wurde der Zweck der Gestaltungsplanpflicht im Planungsbericht zu der im Jahr 2012 genehmigten Umzonung umschrieben.

Die Zweckumschreibung für die neuen Areale mit Gestaltungsplanpflicht an der Zürcherstrasse erfolgt gemäss Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse (siehe Kap. 2.1):

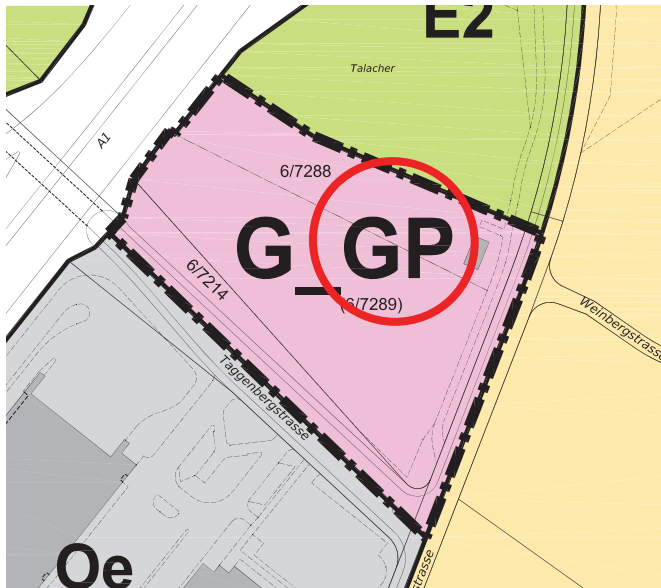
Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse:

Art. 2a, Abs. 4, Liste ergänzen:

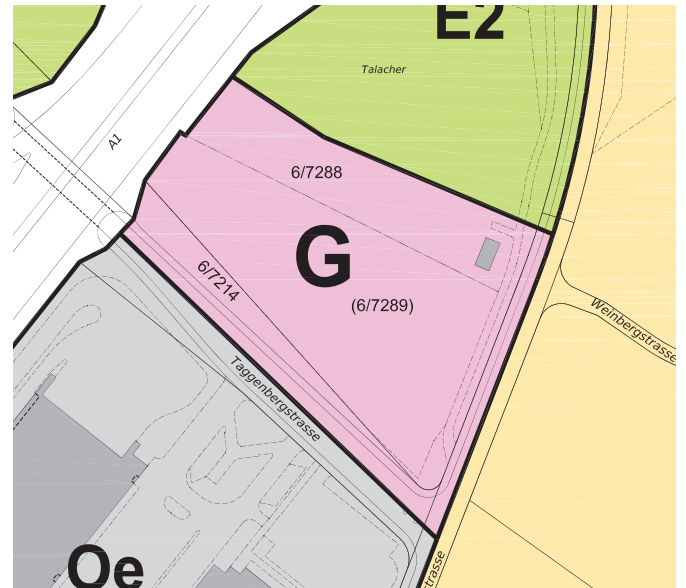
- **Areal «Burger King» (W4/3.4GP, W4GGP, Kat.-Nr. 4/3411):** Stadträumliche Dichte erhöhen, Aussenraum aufwerten, Bezugnahme auf Strassenraum Zürcherstrasse.
- **Areal Stadtwerk (Z4GP, Kat.-Nr. 1/9892, 1/9891, Teilparzelle 1/9580, 1/9275):** Städtebaulichen Akzent zur Adressbildung an Zürcherstrasse 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.

Für bestehende rechtskräftige Gestaltungspläne braucht es in der BZO keine Zweckumschreibung, da deren Inhalte u.a. auf dem Online-Stadtplan öffentlich einsehbar sind.

2.3 Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Taggenbergstrasse



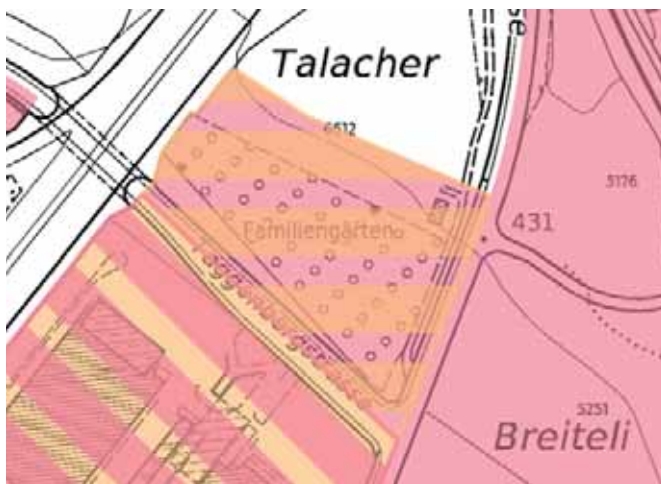
Taggenbergstrasse bisher



Taggenbergstrasse neu

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

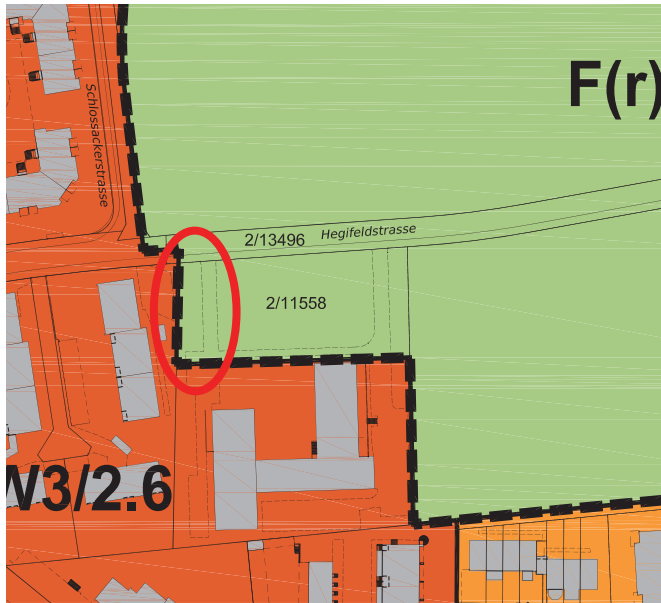


Planungswert festgesetzt: ES_III (PW 60/50)

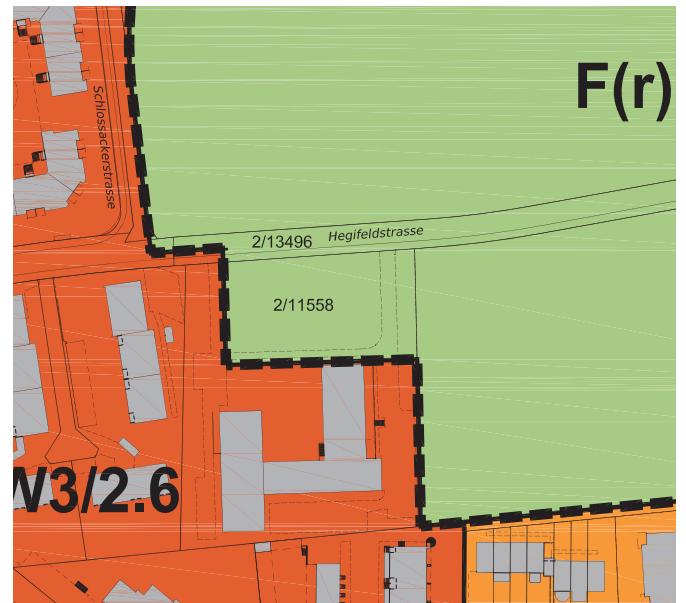
Taggenbergstrasse: Ergänzungsplan der Lärmempfindlichkeitsstufen

3. Einzonungen

3.1 Hegifeldstrasse 76, Hegi



Hegifeldstrasse 76 bisher



Hegifeldstrasse 76 neu

Auf Antrag der Immobilien Winterthur (Umzonungsgesuch vom 17.12.09) wird eine der bestehenden Zufahrten zum städtischen Wohnheim Hegifeldstrasse 76 a und b, Parzelle Kat.-Nr. 2/11558, von der regionalen Freihaltezone in die Wohnzone W3/2.6 eingezont, um die darüber geführte Erschliessung auch in Zukunft sicherzustellen.

Eine vollständige Einzonung des Grundstücks ist aufgrund des regionalen Freihaltegebiets (§ 40 PBG), welche dem Umgebungsschutz des Schlosses Hegi dient, nicht möglich.

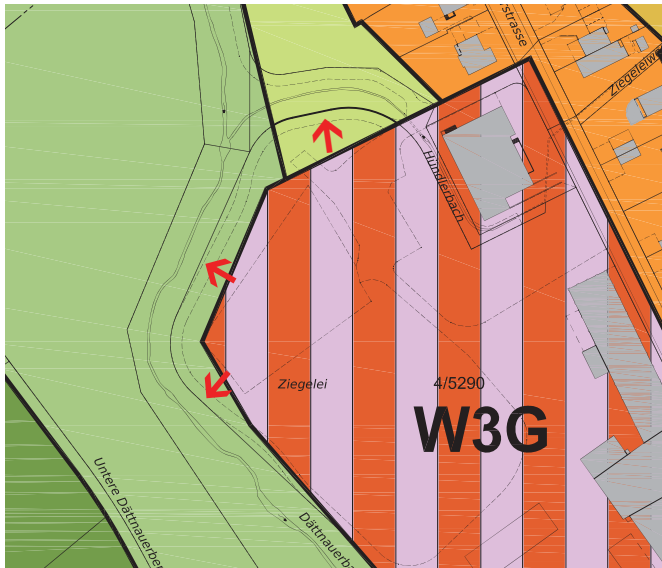


Die Kreise und Hinweispfeile dienen als Lesehilfe für die Änderungen im Zonenplan.



Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft: Freihaltegebiet Schloss Hegi

3.2 Ziegeleiareal, Dätt nau



Ziegeleiareal bisher



Ziegeleiareal neu

Aufgrund eines Landabtretungsvertrags zwischen Stadt, Kanton und Grundeigentümerin vom 12. März 2008 wird eine Teilfläche der Privatparzelle Kat.-Nr. 4/5290 von der Freihaltezone und Erholungszone E2 in die Wohn-Gewerbezone W3G um- und wiedereingezont.

Mit dem Projekt zur Sanierung und Umlegung des Dätt nauerbaches von 1997 wurde die Zonengrenze dem Bachlauf angepasst und damit die Bauzone (damals Gewerbezone G) vorerst entschädigungslos um 3500 m² verkleinert.

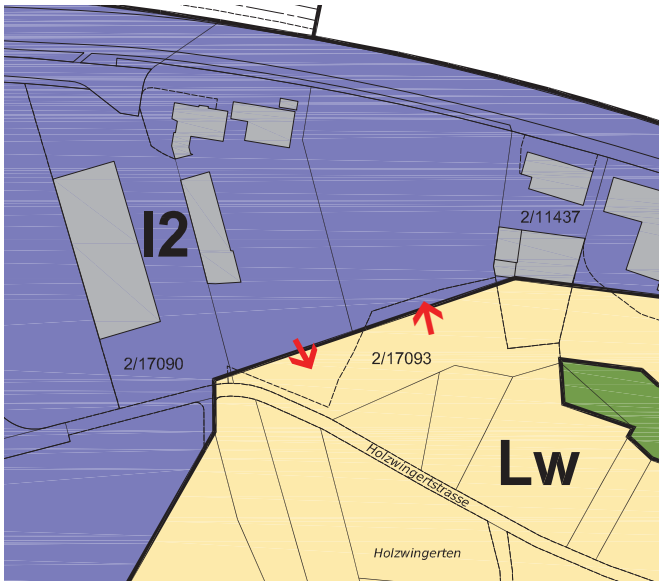
Bei der späteren Realisierung des Sanierungsprojektes zeigte sich, dass eine Verschiebung des Bachlaufes Richtung Dätt nauerberg möglich war. Somit liegt nun der Bachlauf etwas weiter südwestlich von der Bauzonengrenze. Damit entstand ein schmales Landstück in der Grösse von 1798 m², das die Stadt der Grundeigentümerin zurückübertrug. Dieser Parzellenteil liegt jetzt in der Freihalte- und Erholungszone. Das macht wenig Sinn, weil der Streifen nicht sinnvoll bewirtschaftet werden kann.

Im Landabtretungsvertrag vom 12. März 2008 hat sich der Stadtrat gegenüber der Grundeigentümerin verpflichtet, beim Grossen Gemeinderat die Umzonung dieser Fläche von der Freihalte- und der Erholungszone in die Wohn-Gewerbezone W3G zu beantragen, als Entschädigung für die frühere Landabtretung.

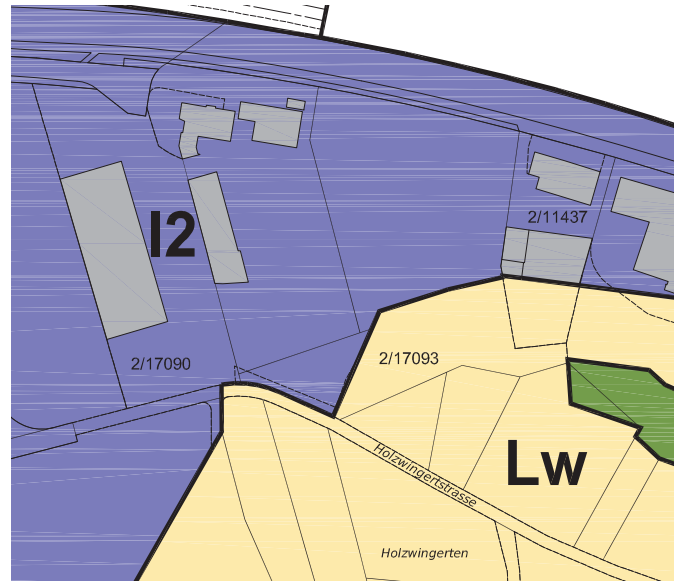
Das AWEL hat im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass bis zur definitiven Festsetzung des Gewässerraums der minimale Gewässerraum gemäss Übergangsregelung Gewässerschutzverordnung (GschV) bei Bauvorhaben zu berücksichtigen ist. Ein Nutzungstransfer vom eingezonten Bereich im Gewässerraum in den regulären Baubereich ausserhalb des Gewässerraums ist zulässig.

Das Bauland liegt gemäss Gefahrenkarte in einem Gebiet mittlerer und geringer Hochwassergefährdung. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie der Hochwasserschutz umgesetzt wird.

3.3 St. Gallerstrasse 334, Hegi



St. Gallerstrasse 334 bisher



St. Gallerstrasse 334 neu

Auf Antrag des Grundeigentümers wird ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2/17093 an der St. Gallerstrasse 334 von der Landwirtschaftszone Lw in die Industriezone I2 eingezont. Im Gegenzug wird ein Landstreifen dieser Parzelle von der Industrie- in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Das Grundstück weist Flächenanteile in der Industriezone I2 und in der Landwirtschaftszone auf. Die industrielle Grundstücksnutzung ragt dabei teilweise in die Landwirtschaftszone hinein. Schon vor über 40 Jahren wurde auf jenem Arealteil eine Stützmauer mit befestigtem Abstellplatz errichtet. Bei der Erstzonierung im Jahr 1978 wurde diese Gegebenheit offenbar nicht berücksichtigt, was die heutige Situation zur Folge hatte.

Die altrechtliche Anlage geniesst zwar Bestandesgarantie. Im Hinblick auf eine zukünftige Arealentwicklung stellt diese Ausgangslage aber ein Problem dar, da innerhalb der Landwirtschaftszone keine Neubauten bewilligt werden können. Die Gegebenheiten vor Ort (Hanglage, Zugänglichkeit, befestigter Boden, Altlasten) erlauben gar keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Der Grundeigentümer stellt aus diesem Grund einen Antrag für die Einzonung des betroffenen Arealteils mit einer Fläche von rund 535 m² von der Landwirtschaftszone in die Industriezone I2.

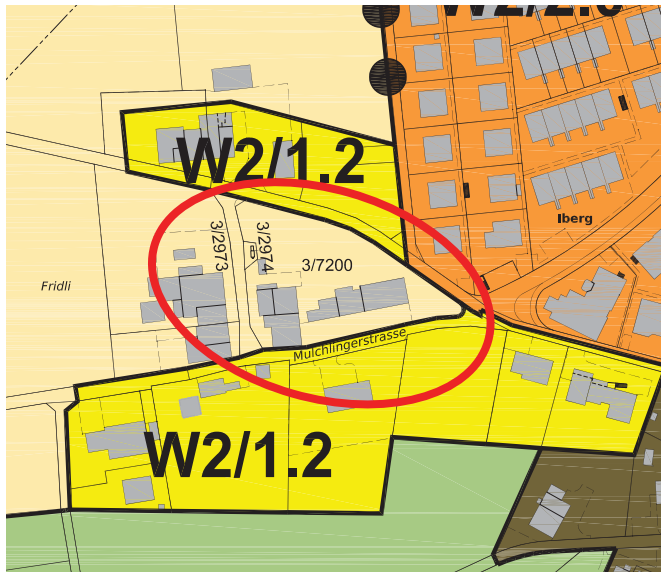
Im Gegenzug wird der heute noch landwirtschaftlich genutzte Landstreifen mit der Fläche von rund 170 m² von der Industrie- in die Landwirtschaftszone ausgezont. Damit werden die effektiven Landnutzungsverhältnisse im Zonenplan abgebildet. Netto werden rund 365 m² neu eingezont.

Die Fläche in der Landwirtschaftszone muss vom Grundeigentümer vor der Inkraftsetzung der Umzonung abparzelliert werden. Mit der Übereinstimmung von Zonen- und Parzellengrenze werden wieder klare Nutzungsverhältnisse geschaffen.

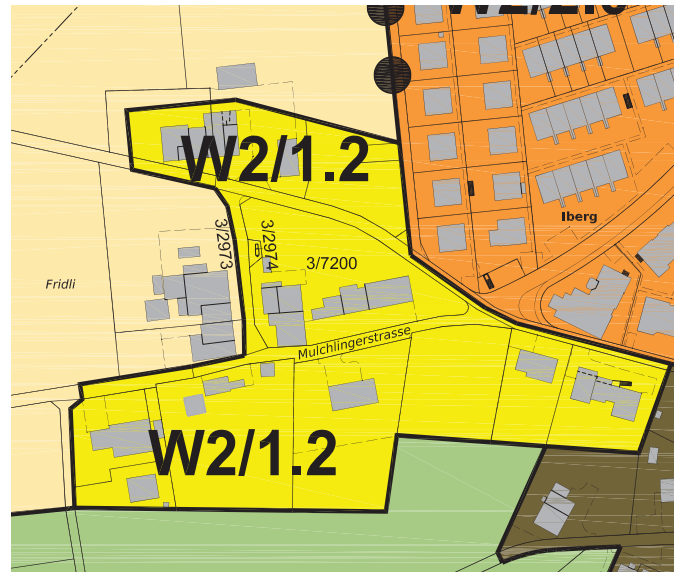


St. Gallerstrasse 224, Situation Luftbild 2013

3.4 Mulchlingerstrasse 49, Iberg



Mulchlingerstrasse 49 bisher



Mulchlingerstrasse 49 neu

Auf Antrag der Grundeigentümer wird das Grundstück Kat.-Nr. 3/7200 an der Mulchlingerstrasse 49 von der Landwirtschaftszone Lw in die Wohnzone W2/1.2 eingezont.

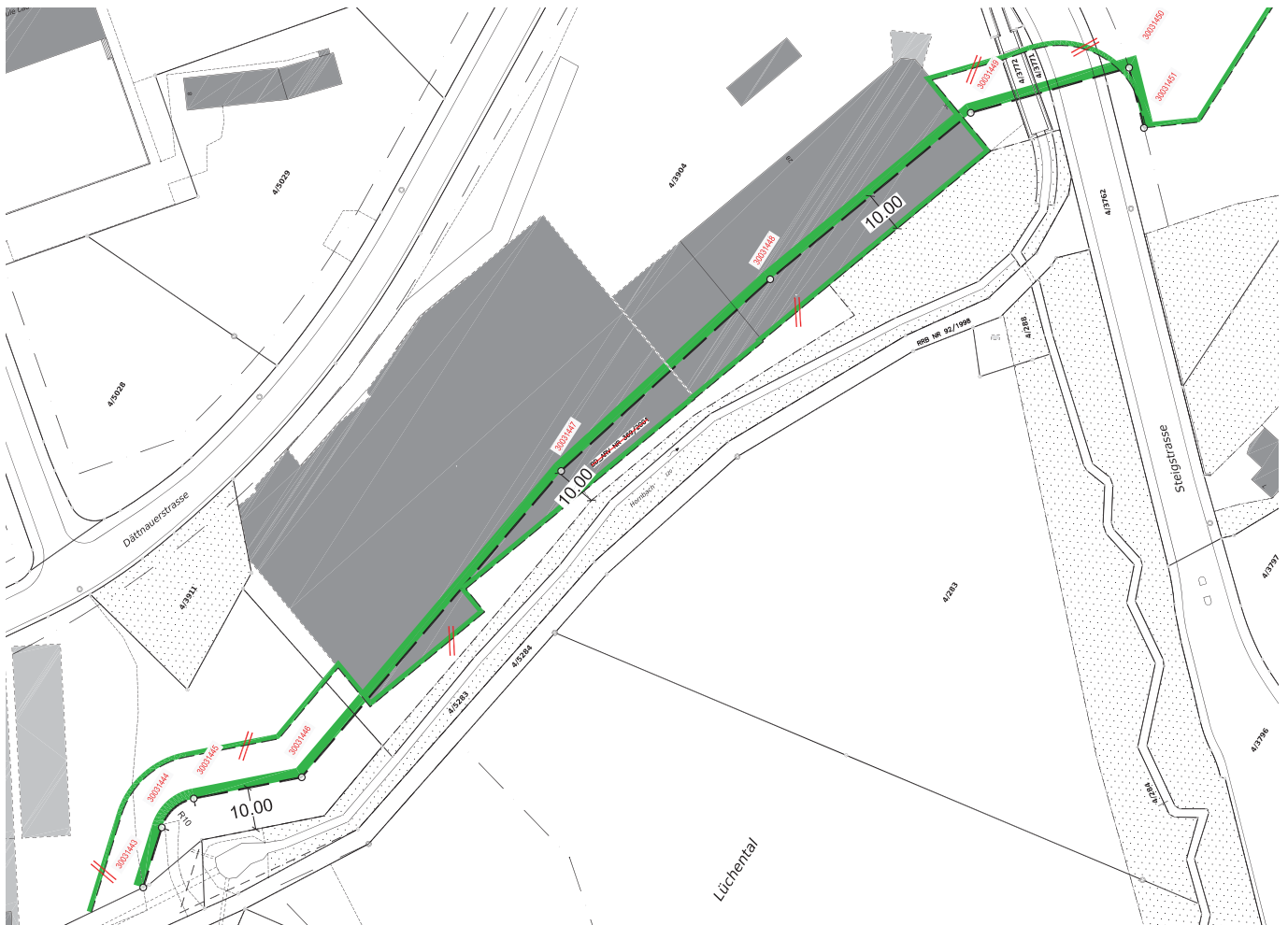
Das Grundstück mit einer Fläche von 2219 m² liegt am Rand der Landwirtschaftszone, innerhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebietes. Die Liegenschaft enthält kein landwirtschaftliches Gewerbe mehr. Aufgrund der Begrenzung auf drei Seiten durch Bauzonen kann das Grundstück nur noch schlecht landwirtschaftlich genutzt werden. Das bestehende Wohnhaus ist stark renovationsbedürftig, der Spielraum für Erweiterungen oder Umnutzungen ist innerhalb der Landwirtschaftszone stark eingeschränkt. Aus diesem Grund beantragen die Grundeigentümer eine Einzonung in die Wohnzone W2/1.2. Die neu am Zonenrand liegenden Strassenparzellen Kat.-Nr. 3/2973 und 3/2974, die auch der Erschliessung der angrenzenden Parzellen dienen, werden folglich auch eingezont.

Laut Rücksprache mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) ist eine solche Einzonung mit der Kulturlandinitiative vereinbar, da das Grundstück innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets liegt, in die bestehende Siedlungsstruktur integriert und zu einem grossen Teil versiegelt, sowie aufgrund seiner Lage kaum mehr landwirtschaftlich zu bewirtschaften ist. Es sind auch keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Die Einzonung bedeutet eine hohe Wertsteigerung für das Grundstück. Eine Mehrwertabschöpfung wird für solche Einzonungen erst in ein paar Jahren möglich sein, wenn eine kantonale Vollzugsregelung zum neuen Raumplanungsgesetz in Kraft tritt. Aus Sicht des öffentlichen Interesses ist die Einzonung jedoch vertretbar.

Durch die Einzonung können insgesamt mehr Wohnungen erstellt werden, welche über die Iberg- oder die Mulchlingerstrasse erschlossen werden müssen. Diese Strassen weisen heute eine ungenügende Breite auf. Der im Falle einer Überbauung notwendige Ausbau der Strasse und der Werkleitungen ist durch die Grundeigentümer zu übernehmen.

4. Waldabstandslinie Steigstrasse, Dättlau

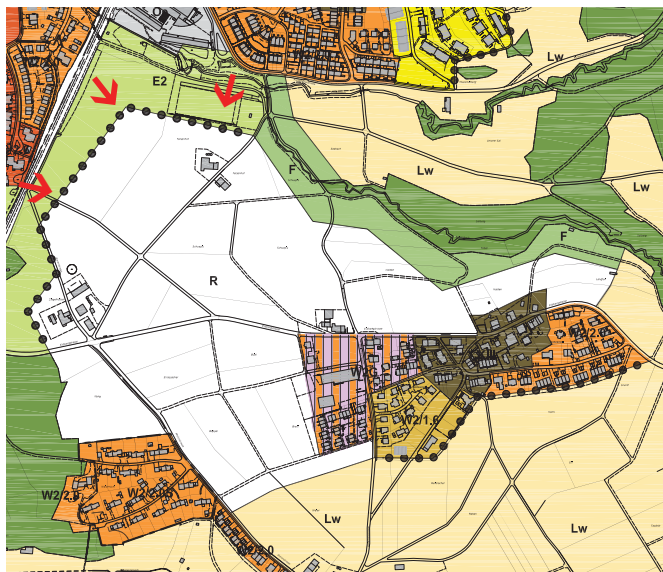


Die heutige Waldabstandslinie an der Steigstrasse 26 umfährt das bestehende Gebäude der Privat-Parzelle Kat.-Nr. 4/3904 und grenzt teilweise direkt an den Wald an. Gemäss § 66 Abs. 2 PBG sind die Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen, z.B. bei bestehenden Gebäuden, können sie näher an die Waldgrenze gezogen werden. Ein Waldabstand von weniger als 10 m wurde jedoch vom Verwaltungsgericht wiederholt als ungenügend bezeichnet. Daher wird die Waldabstandslinie neu im Abstand von 10 m zur Waldgrenze gelegt. Dieser Waldabstand ist bei einem Neubau oder grundlegenden Umbau einzuhalten. Das bestehende Gebäude geniesst weiterhin Bestandesgarantie.

In den Anschlussbereichen auf den Nachbarparzellen Kat.-Nr. 4/3762, 4/3771, 4/3772, 4/3904, 4/5036, 4/5290 wird die Waldabstandslinie für das gleiche Waldstück ebenfalls auf 10 m gesetzt, gegenüber heute 20 m.

5. Anpassungen zwischen Richt- und Nutzungsplanung

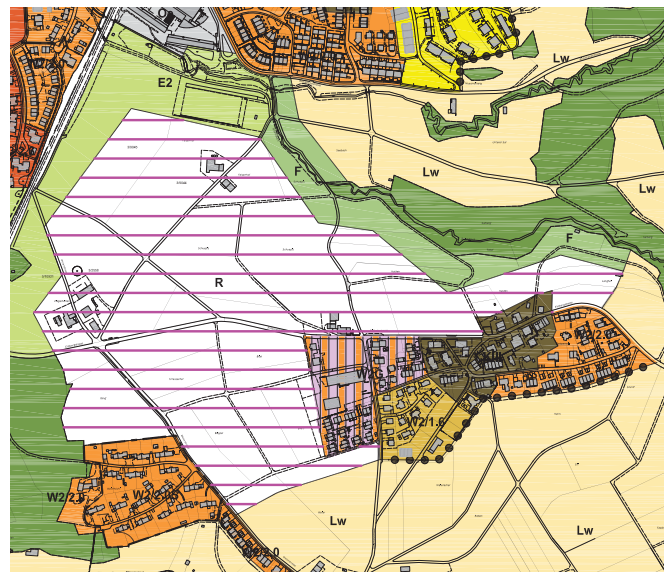
5.1 Hinweisbereich auf Freihaltegebiet Gotzenwil



Reservezone Gotzenwil bisher

Als Reaktion auf die Annahme der kantonalen Kulturlandinitiative und der Petition «Gotzenwil bleibt Grün» hat der Stadtrat bereits im Jahr 2013 entschieden, dass die Reservezone nicht mehr für eine Siedlungserweiterung in Frage kommt.

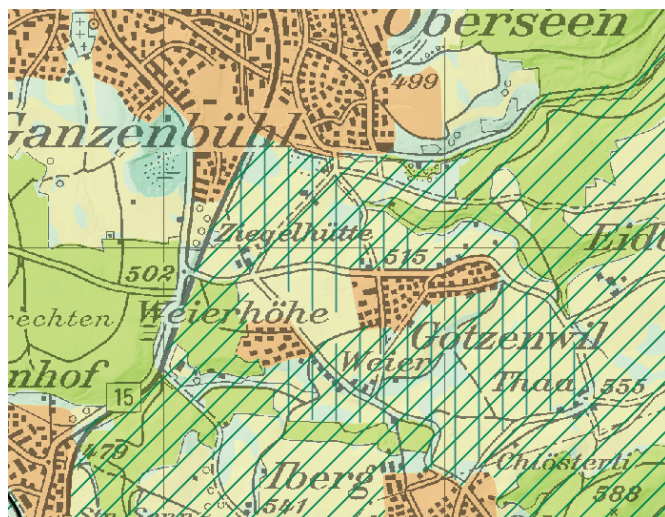
Im revidierten kantonalen Richtplan vom 18. März 2014 ist das Gebiet neu als kantonales Freihaltegebiet festgesetzt, mit der Funktion der Siedlungstrennung, der Erhaltung des Landschaftsbildes und der ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung.



Hinweisbereich Freihaltegebiet Gotzenwil neu

Bis zur Festsetzung der kantonalen Nutzungszonen wird die heutige Reservezone mit einem Hinweisbereich auf das Freihaltegebiet Gotzenwil versehen.

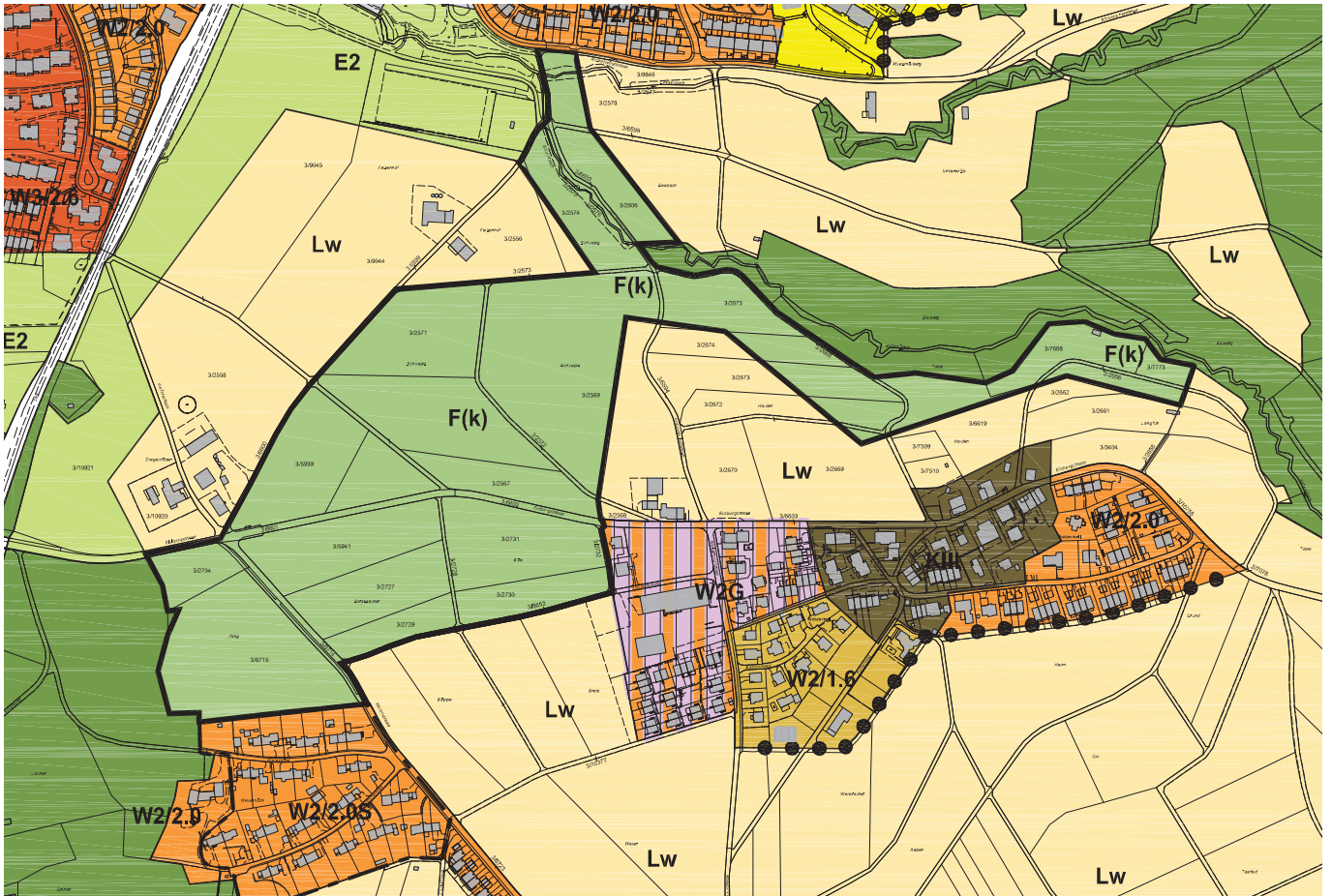
Mit der Zuweisung dieser Fläche zum Nichtbaugelände kann auch die Bezeichnung der empfindlichen Siedlungsränder am Ortsrand von Seen und ausserhalb des Siedlungsgebiets zwischen Gotzenwil und Weiherweid, welche so keine Relevanz mehr haben, aufgehoben werden.



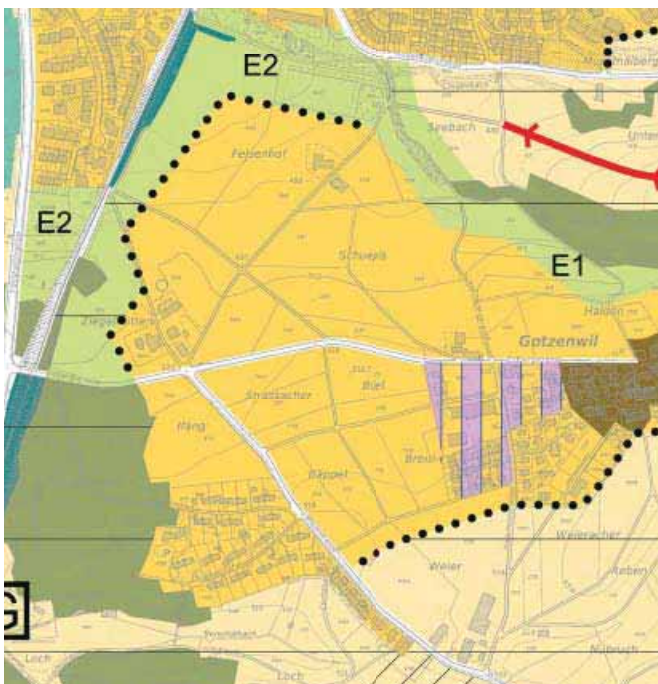
Freihaltegebiet

Ausschnitt kantonalen Richtplan: Freihaltegebiet Gotzenwil-Iberg

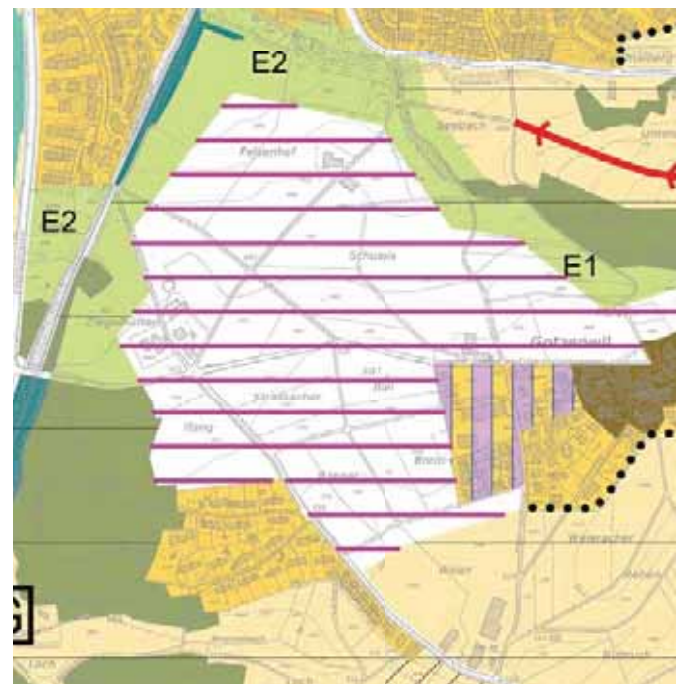
Die Stadt beantragt beim Kanton, das Gebiet teilweise der Landwirtschaftszone Lw und im Kernbereich der kantonalen Freihaltezone F(k) zuzuweisen. Da es sich um eine kantonale Nutzungszone handelt, muss deren Festsetzung durch den Kanton erfolgen.



Beim Kanton in Gotzenwil beantragte Zuweisung der Landwirtschafts- und Freihaltezone



Ausschnitt kommunaler Richtplan bisher



Ausschnitt kommunaler Richtplan neu

5.2 Waldrodung Friedhof Rosenberg



Friedhof Rosenberg bisher

Anstelle von Jungbäumen und Gebüsch wurde beim Friedhof Rosenberg im Jahr 2008 Platz geschaffen für 360 Baumgräber, wo die Asche der Verstorbenen jeweils bei einem neu gepflanzten Baum beigesetzt werden kann. Gleichwohl gilt die Umnutzung der Parzellen Kat.-Nr. 5/4268 und 1/10016 als Rodung und die Stadt Winterthur muss andernorts Ersatzpflanzungen vornehmen.



Friedhof Rosenberg neu

Der Zonenplan wird gemäss Rodungsverfügung vom 14.04.2008 angepasst und die gerodete Waldfläche der Erholungszone E1 zugewiesen. Entsprechend wird auch die statische Waldgrenze verlegt und die bestehende Waldabstandslinie am Amelenweg kann aufgehoben werden. Das Erholungsgebiet wird im kommunalen Richtplan im Bereich der gerodeten Fläche ergänzt.



Kommunaler Richtplan bisher



Kommunaler Richtplan neu

5.3 Waldrodung Bruderhaus mit neuer Erholungszone



Bruderhaus bisher

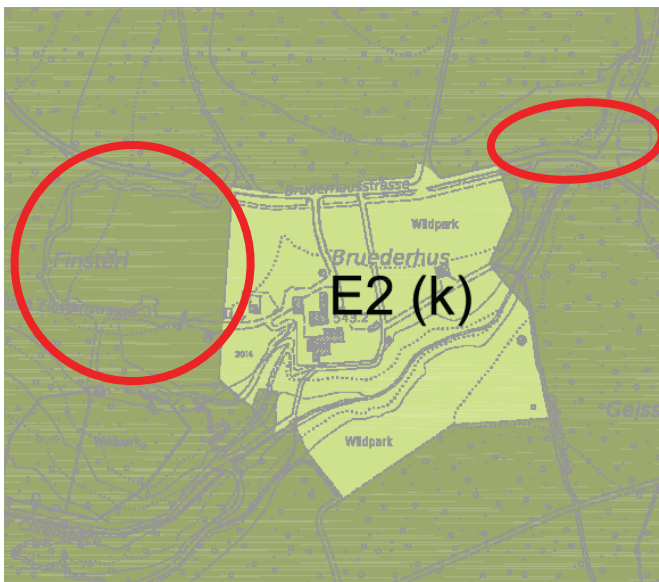
Für die neue Gemeinschaftsanlage für Przewalskipferde und Mufflons im Bruderhaus erfolgte eine Erweiterung des bestehenden Geheges der Przewalskipferde nach Westen, wofür im Jahr 2009 ein Waldstück gerodet wurde. Der Zonenplan wird deshalb, gemäss Baubewilligung von 2009, angepasst und die gerodete Waldfläche innerhalb der Parzellen Kat.-Nr. 1/2014 und 1/9463 neu in die Erholungszone E2 eingezont. Das bestehende Wildparkgebiet wird von der kantonalen Freihaltezone ebenfalls in die E2 umgezont.



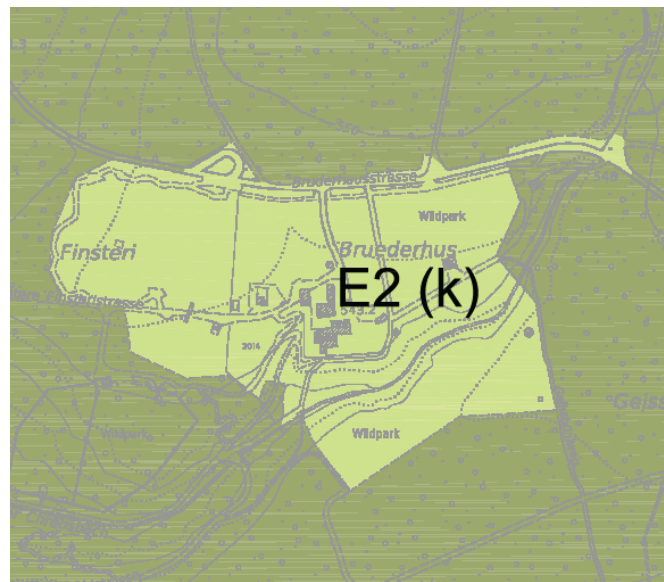
Bruderhaus neu

Die Erholungszone entspricht den übergeordneten Richtplanfestlegungen. Im kommunalem Richtplan ist der Wildpark als Erholungsgebiet E2 bezeichnet, wo Bauten und Anlagen im Rahmen der Erholungsnutzung zulässig sind. Das Erholungsgebiet wird im kommunalen Richtplan analog zur neu eingezonten Fläche ergänzt.

Die kantonale Freihaltezone muss vom Kanton entsprechend aufgehoben werden. Die Anpassung des kantonalen Nutzungsplans ist vom Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Nutzungsplanänderung zu veranlassen. Auch die statische Waldgrenze muss dem neuen Waldverlauf im gerodeten Bereich angepasst werden.



Kommunaler Richtplan bisher

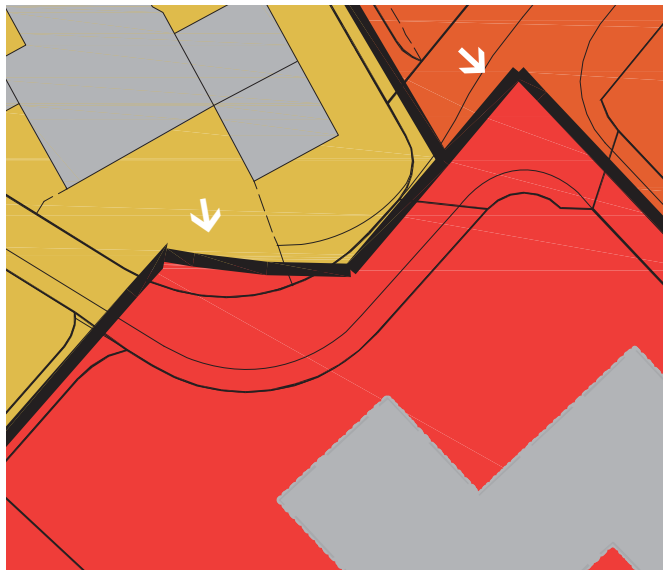


Kommunaler Richtplan neu

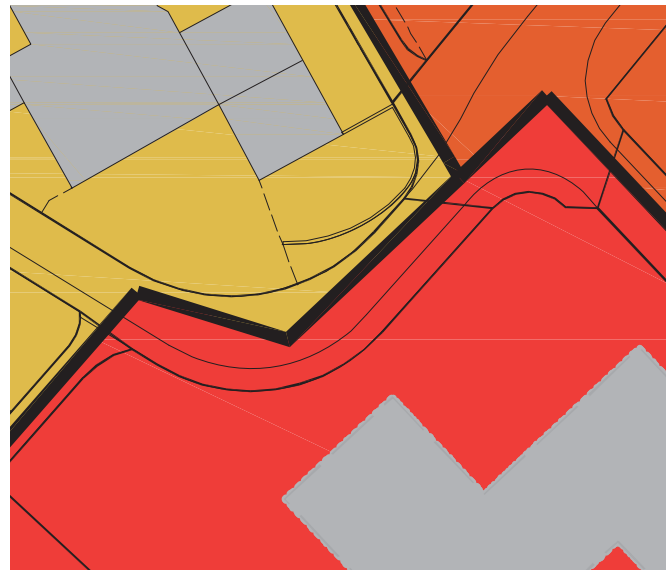
6. Korrekturen und Nachführungen Zonenplan

6.1 Zonenkorrekturen Niederfeld, Wülflingen

Niederfeldstrasse



Niederfeldstrasse bisher

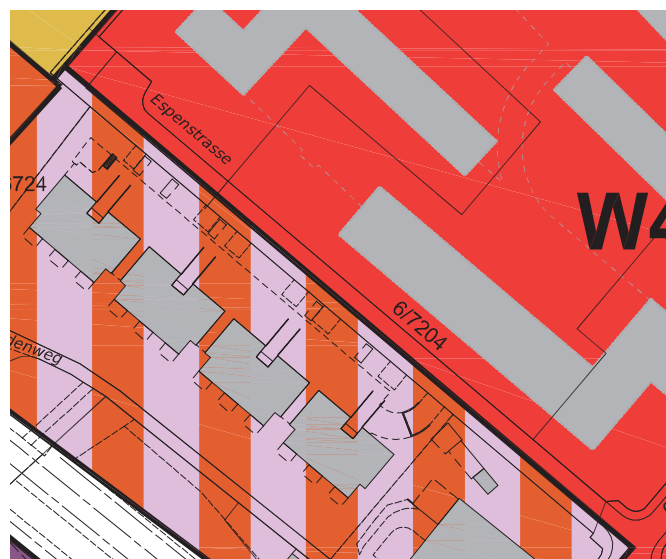


Niederfeldstrasse neu

Aufgrund eines geänderten Strassenverlaufs sind an der Niederfeldstrasse Zonenkorrekturen auf den Grundstücken Kat.-Nr. 6/6727, 6/6720 und 6/6728 notwendig. Die Zonengrenze wird in die Mitte des Strassenverlaufs verlegt.



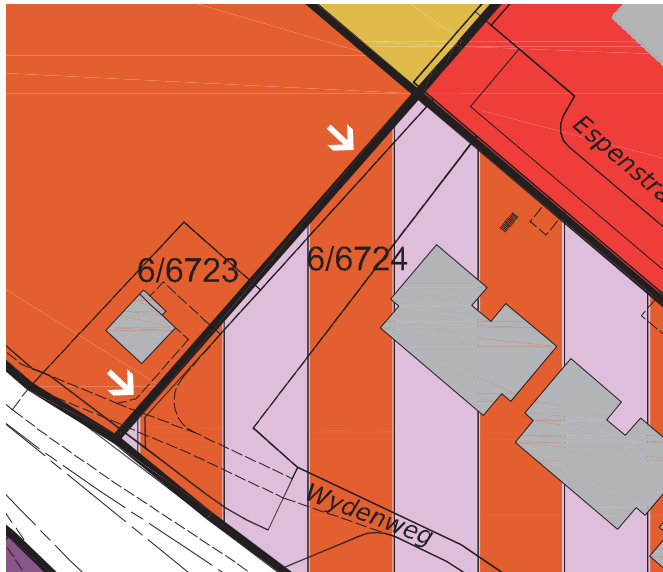
Espenstrasse bisher



Espenstrasse neu

Der Verlauf der Zonengrenze W4/W3G wird auf der Espenstrasse (Kat.-Nr. 6/7204) und im Kreuzungsbereich zum Habichtweg (Kat.-Nr. 6/7206) gemäss gängiger Praxis in die Strassenmitte verlegt.

Zonengrenze zwischen Espenstrasse und Wydenweg)



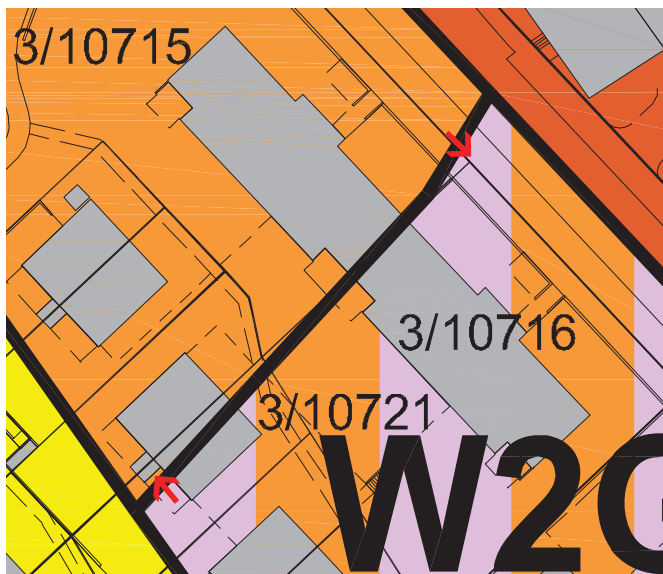
Espenstrasse-Wydenweg bisher

Der Verlauf der Zonengrenze der Parzelle Kat.-Nr. 6/6709, 6/6723, 6/6724, zwischen der Espenstrasse und dem Wydenweg, wird mit den Grundstücksgrenzen zusammengelegt.



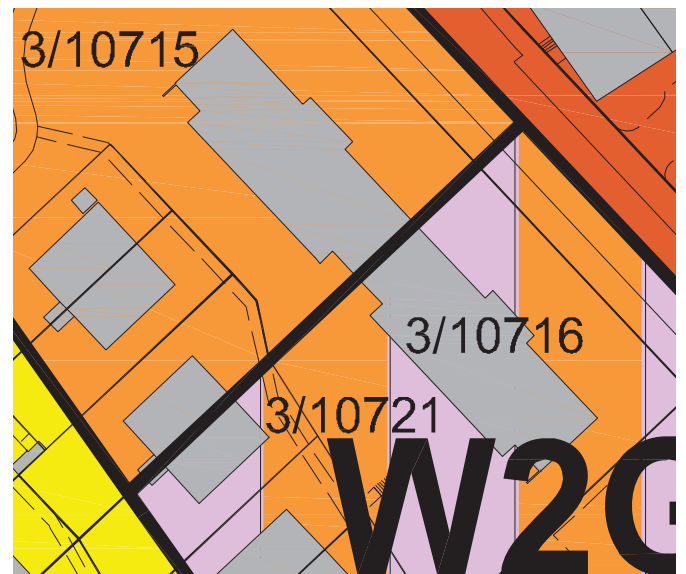
Espenstrasse-Wydenweg neu

6.2 Korrektur Zonengrenze Tösstalstrasse 302-306, Seen



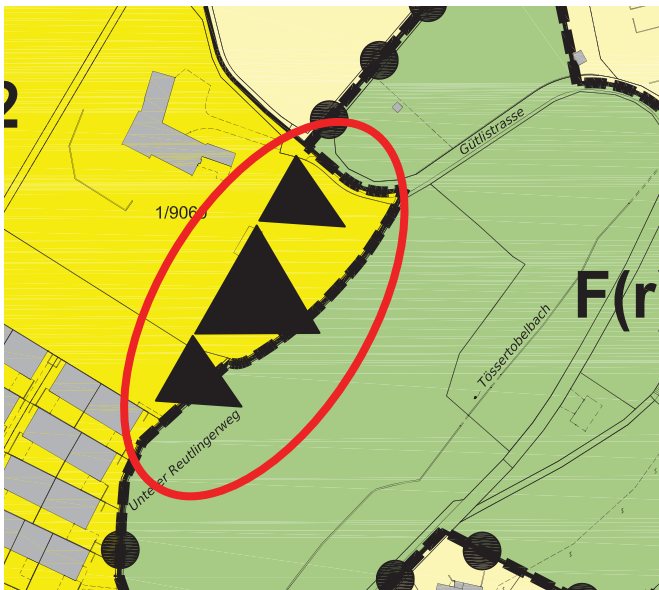
Tösstalstrasse 302 - 306 bisher

An der Tösstalstrasse 302-306 wird der zwischen den Parzellen Kat.-Nr. 3/10715, 3/10716, 3/10721 leicht abweichende Verlauf der Zonengrenze zwischen der Wohnzone W2/2.0 und der Wohn-Gewerbezone W2G mit den Parzellengrenzen in Übereinstimmung gebracht.



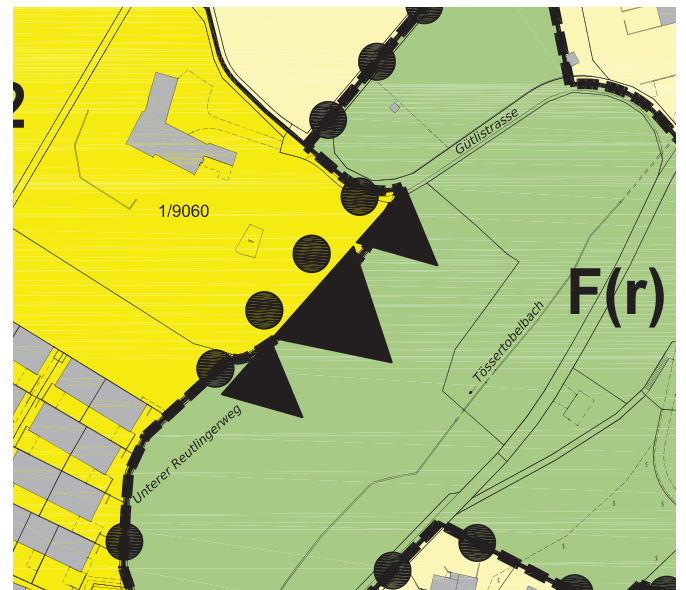
Tösstalstrasse 302 - 306 neu

6.3 Aussichtsschutzkennzeichnung Unterer Reutlingerweg, Tössertobel

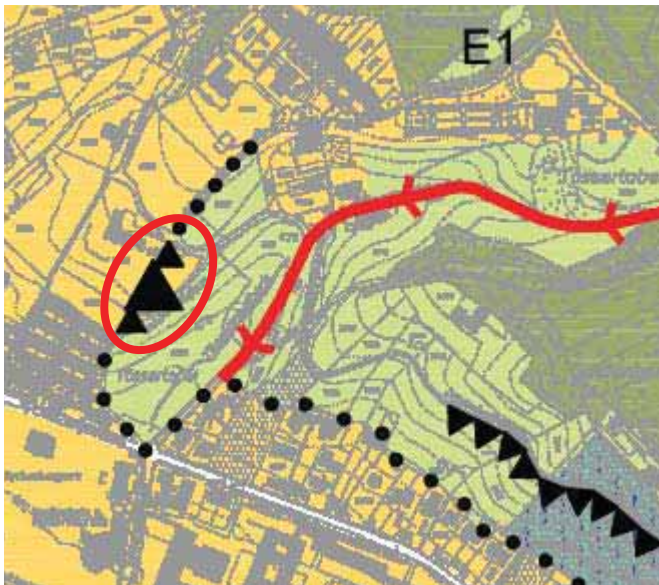


Aussichtsschutzkennzeichnung bisher

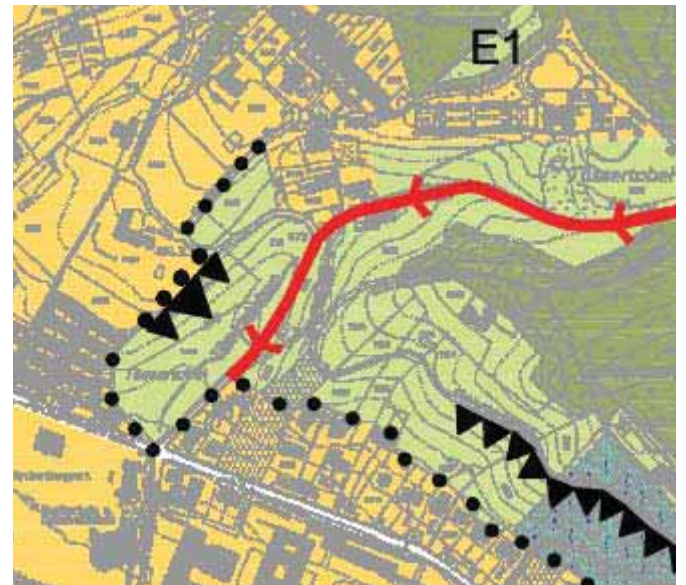
Im Tössertobel wird die Aussichtsschutzkennzeichnung am Unterer Reutlingerweg auf der Parzelle Kat.-Nr. 1/9060 dem Verlauf dieses für die Aussicht massgebenden Fussweges angepasst (Gemäss Schreiben des Vereins Pro Tössertobel an den Stadtrat Winterthur vom 17.06.2010).



Aussichtsschutzkennzeichnung neu



Kommunaler Richtplan bisher

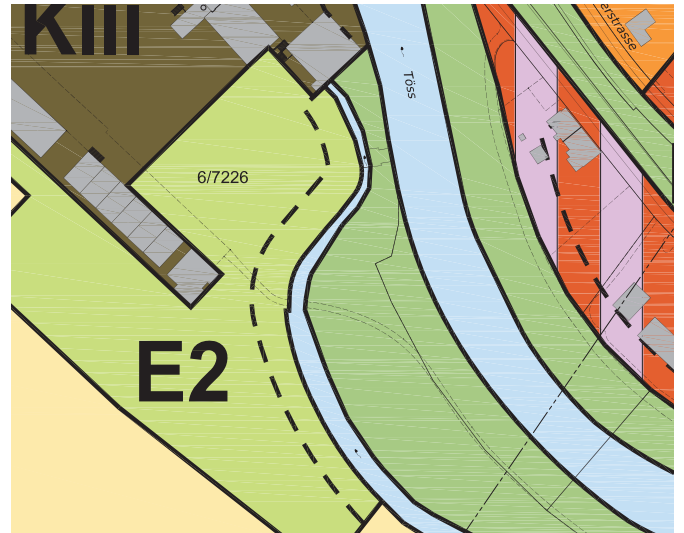
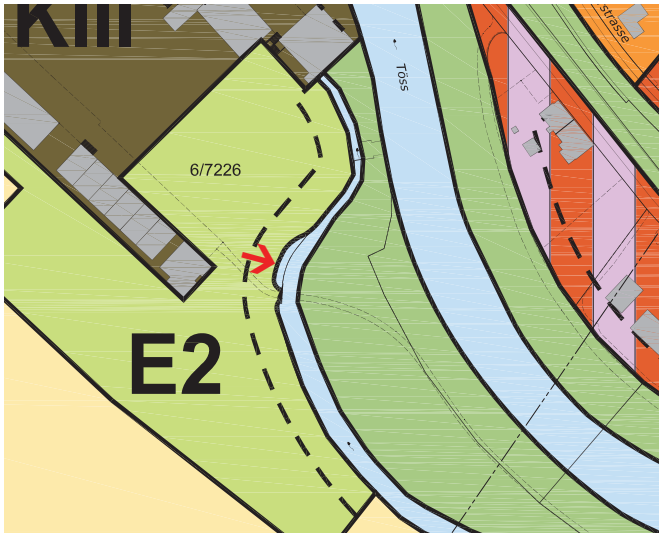


Kommunaler Richtplan neu

6.4 Korrekturen Gewässer und Wald aufgrund Neuvermessung

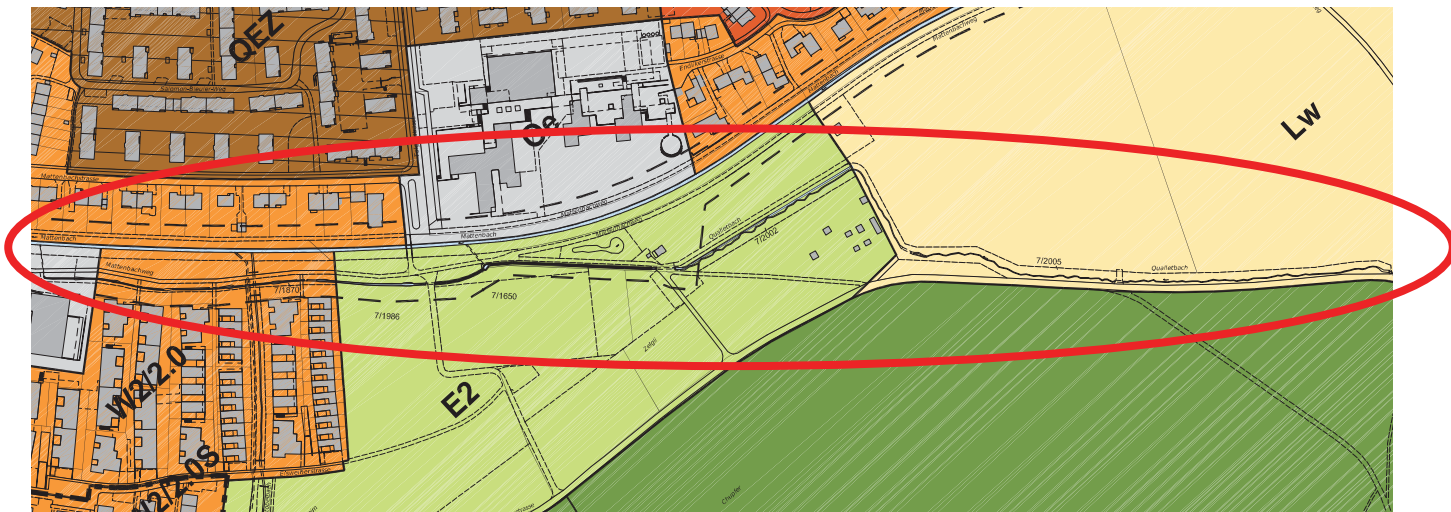
Veränderte Gewässerverläufe und Waldflächen werden aufgrund der Neuvermessung den tatsächlichen Verhältnissen angepasst:

Gewässerverlauf Kanal Hard, Wülflingen (Kat.-Nr. 6/7226)



bisher

Gewässerverlauf Qualletbach Mattenbach, (Kat.-Nr. 7/1650, 7/1848, 7/1870, 7/1986, 7/2002, 7/2005)

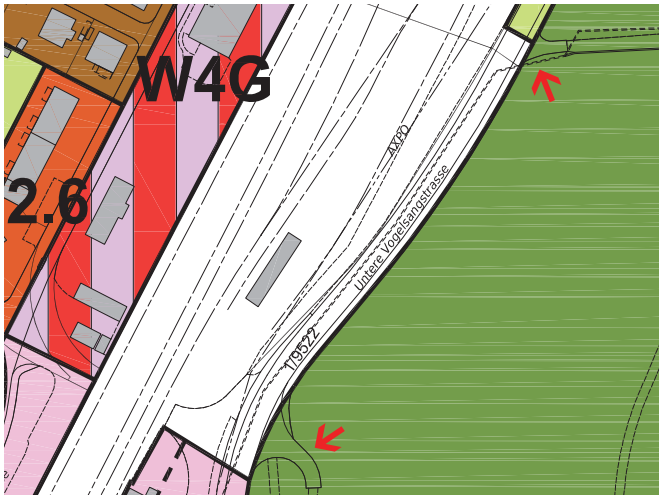


bisher

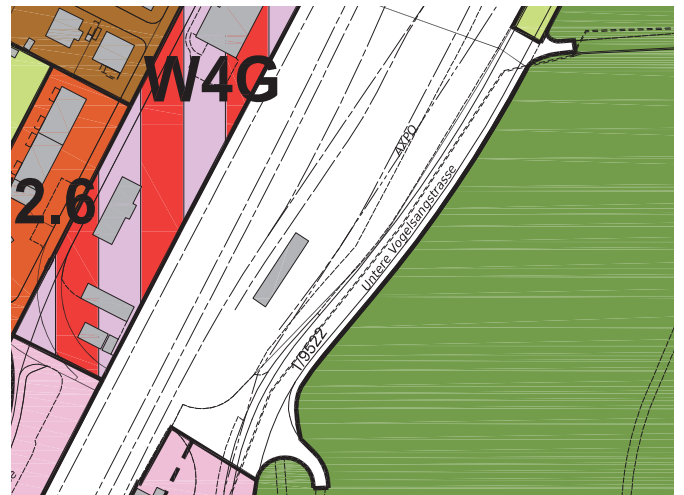


neu

Waldeinfahrten Eichliwald Töss (Kat.-Nr. 1/8448, 1/9522)

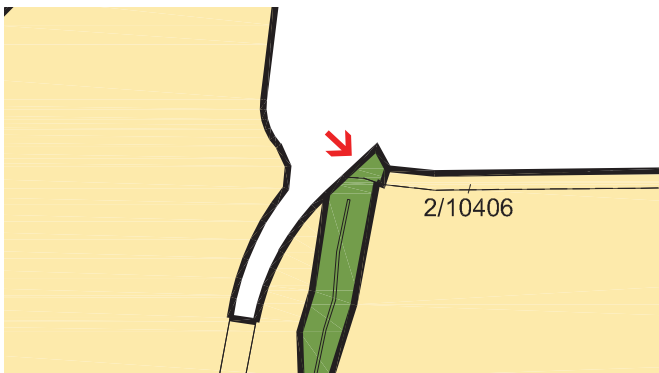


bisher

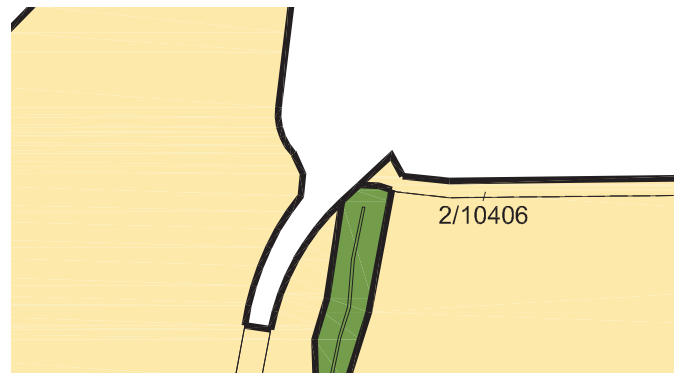


neu

Waldgrenze Moosacher, Ricketwil (Kat.-Nr. 2/10406)



bisher

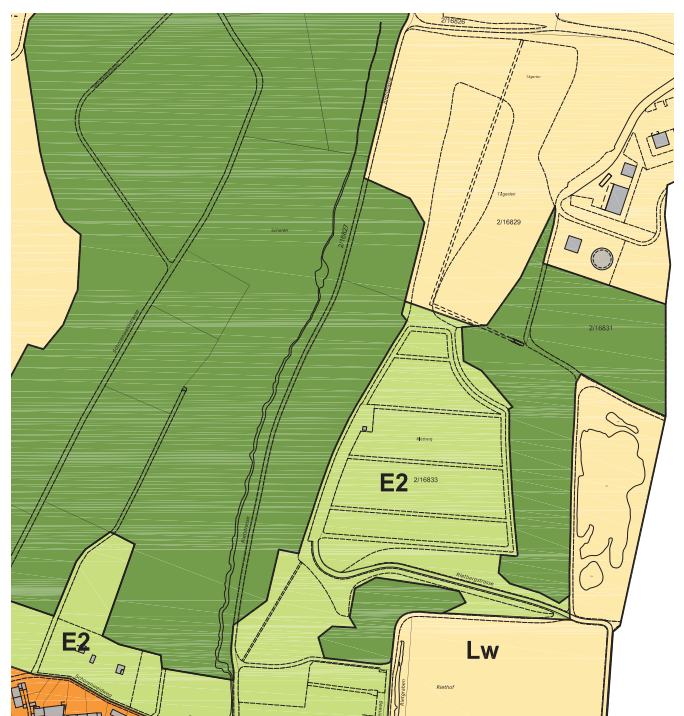


neu

Aufforstungen Rietberg, Oberwinterthur (Kat.-Nr. 2/16829, 2/16831, 2/16833)

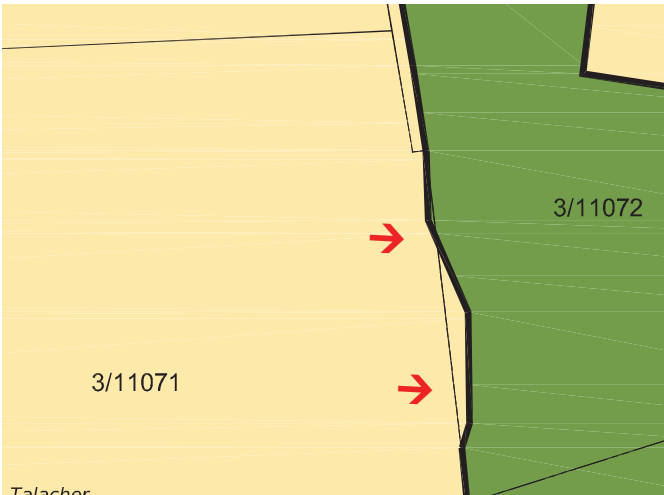


bisher

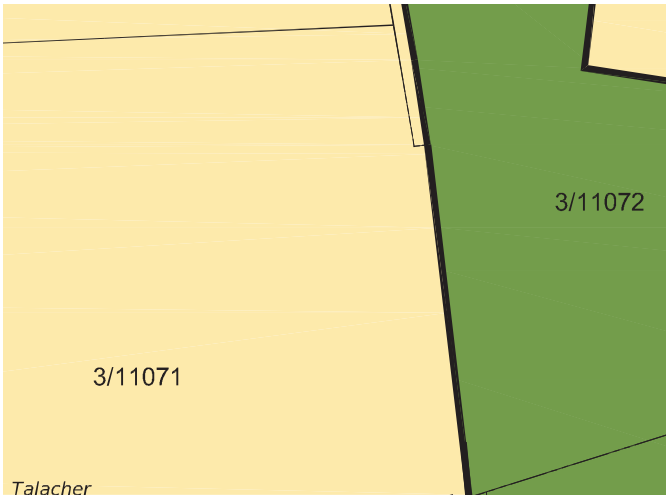


neu

Waldgrenze Talacher, Eidberg (Kat.-Nr. 3/11071, 3/11072)



bisher



neu

Waldgrenze Huckler, Eidberg (Kat.-Nr. 3/11074, 3/11075)

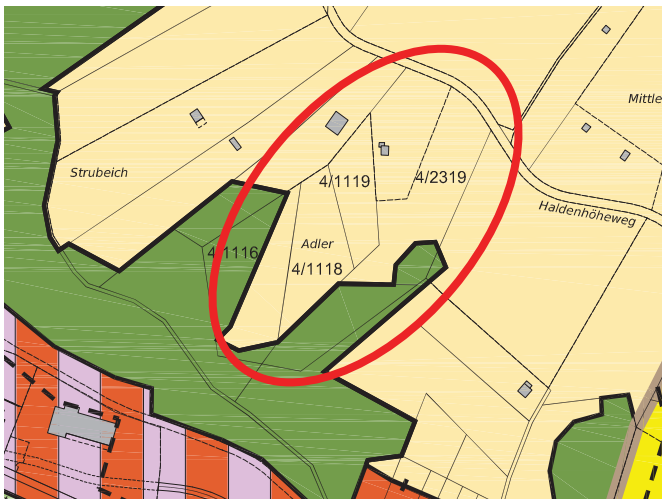


bisher

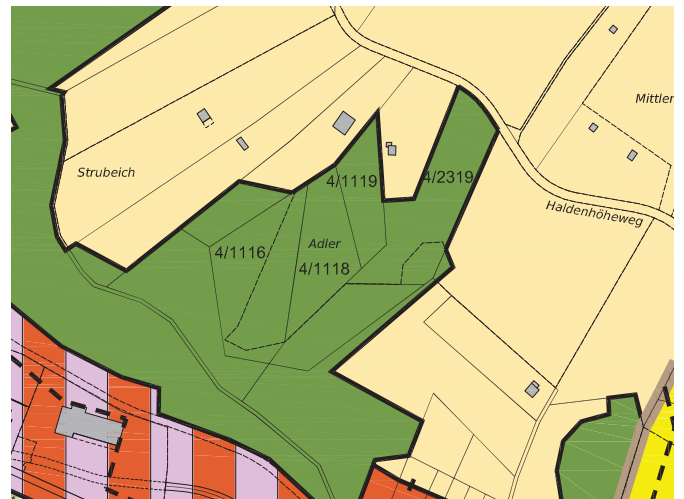


neu

Aufforstung Haldenhöhe Brühlberg, Schlosstal (Kat.-Nr. 4/1116, 4/1118, 4/1119, 4/2319), Ersatz für Rodung Friedhof Rosenberg

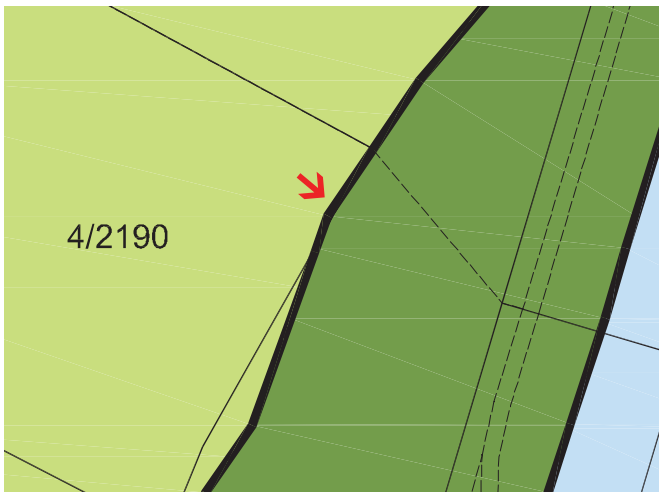


bisher



neu

Waldgrenze Familiengärten, Töss (Kat.-Nr. 4/2190)

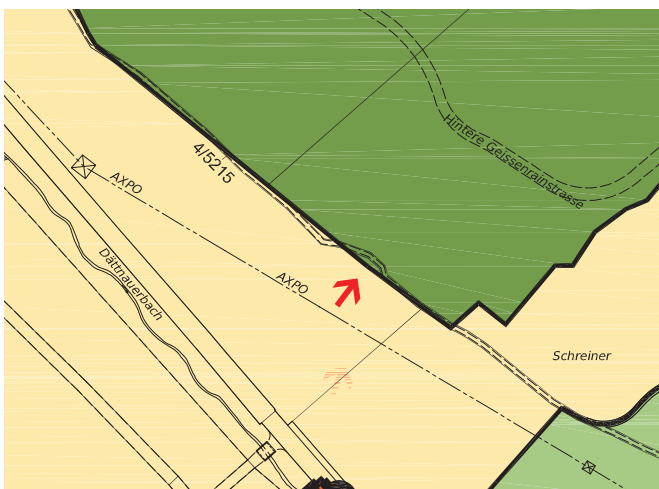


bisher



neu

Waldgrenze Geissrain, Töss (Kat.-Nr. 4/5214)



bisher

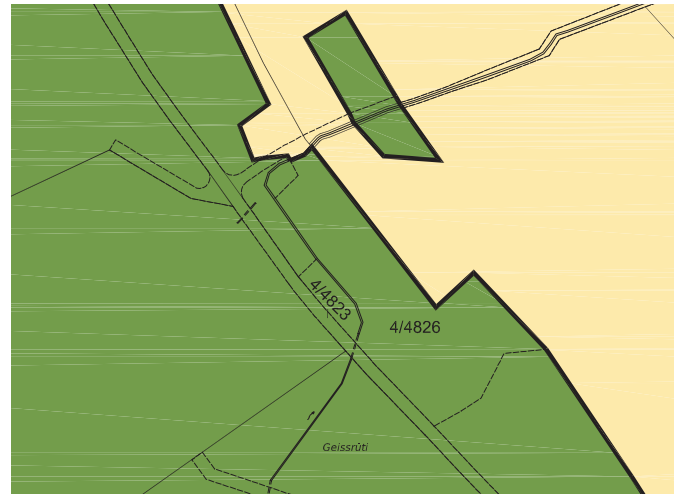


neu

Aufforstung Langächeren, Dättlau (Kat.-Nr. 4/4823, 4/4826),
Ersatz für Rodung Friedhof Rosenberg

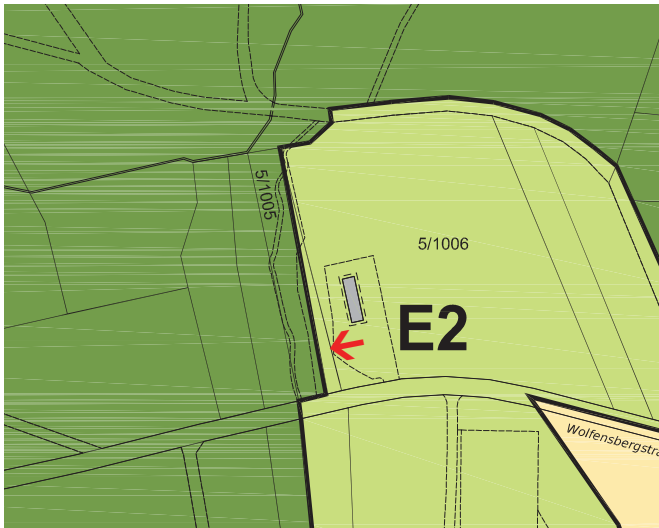


bisher



neu

Waldgrenze Gretelberg, Veltheim (Kat.-Nr. 5/1005, 5/1006)



bisher



neu

Aufforstung Untere Jungholzstrasse, Wülflingen (Kat.-Nr. 6/6403, 6/6404), Ersatz für Rodung Friedhof Rosenberg



bisher



neu

7. Mitwirkungs- und Festsetzungsverfahren

7.1 Ausgangslage

Das vorliegende Revisionspaket zur Teilrevision der Nutzungsplanung 2014 enthält die in den letzten Jahren neu eingegangenen und vom Amt für Städtebau gesammelten Änderungsbegehren. Nicht berücksichtigt wurden Umzonungsgesuche, die aufgrund der rechtlichen Situation abschlägig beantwortet werden mussten oder die im Rahmen von übergeordneten Gebietsplanungen weiter geprüft werden sollen.

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 Baumassenziffer,
- Regelungen für das Sexgewerbe,
- Materialisierungsvorschriften in Kernzonen,
- drei Umzonungen.

Für die ersten zwei Themen ist die öffentliche Auflage mit dem Einwendungsverfahren bereits im Sommer 2012 durchgeführt worden.

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

7.2 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 2. Juli 2014 die Durchführung des Einwendungsverfahrens für das Revisionspaket 2014 beschlossen.

Die öffentliche Auflage nach §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand vom 11. Juli bis zum 8. Oktober 2014, statt (60 Tage plus ein Monat Verlängerung wegen Sommerferien und umfangreichen Planungsakten). Gleichzeitig wurden auch die Nachbargemeinden und die Regionalplanung Winterthur und Umgebung zur Anhörung eingeladen.

Während der Auflagefrist sind 5 Schreiben mit insgesamt 6 Einwendungen eingegangen, von der RWU, der Gemeinde Lindau, der Arbeitsgruppe Verkehr Töss, den Grünen Winterthur und einer Privatperson.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 3. Oktober 2014 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung vorgeprüft. Am 12. Dezember 2014 fand dazu eine Besprechung von Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung mit dem ARE, der Abteilung Wasserbau des AWEL und der Fachstelle Lärmschutz des kantonalen Tiefbauamtes statt. Aufgrund dieser Besprechung schickte das ARE der Stadt eine ergänzende Stellungnahme, worin die Einwände in der ersten Vorprüfung zur Aufhebung Gestaltungsplanpflicht an der Taggenbergstrasse und zur Einzonung im Ziegeleiareal Dätttau zurückgenommen wurden. Bei der Überarbeitung wurden die verbliebenen Anträge des Kantons vollumfänglich berücksichtigt:

Das ARE begrüsst die Festlegung der SVN-Eignungsgebiete an den vorgesehenen Standorten, die über eine gute ÖV-Erschliessung verfügen. Für SVN ausserhalb der Eignungsgebiete sei ebenfalls eine gute ÖV-Erschliessung mindestens mit ÖV-Güteklasse C gemäss kantonomer Wegleitung vorzuschrei-

ben. Für Kunden- und Besucherparkplätze von SVN wird eine Pflicht für eine lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung empfohlen. Die neue Übergangsbestimmung nach Art. 78 BZO, wonach bestehende SVN nach dem bisherigen Recht zu beurteilen wären, sei rechtlich nicht zulässig.

Auf den Lärmschutz sei bei der Zweckumschreibung der Gestaltungsplanpflicht weiterhin Bezug zu nehmen.

Für die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beim Gewerbegebiet Taggenbergstrasse sei zur Sicherung der Lärmschutz-Planungswerte der Ergänzungsplan zu den Lärmempfindlichkeitsstufen den Genehmigungsdokumenten beizulegen.

Für die beantragten Einzonungen wird auf die zum Zeitpunkt der Vorprüfung beim Bund noch pendente Genehmigung des kantonalen Richtplans hingewiesen, ohne welche die Einzonungen nicht genehmigt werden können. Da bis zur Genehmigung der beantragten Einzonungen durch den Kanton auch der kantonale Richtplan rechtskräftig sein sollte, ist jedoch für die laufenden Einzonungsverfahren keine weitere Verzögerung zu erwarten.

Bei der Einzonung in eine Wohnzone der Liegenschaft Mulchingerstrasse 49 in Iberg wird darauf hingewiesen, dass diese direkt neben einer Landwirtschaftszone liege, womit spätere Konflikte betreffend Immissionsklagen nicht auszuschliessen seien. Das Grundstück liegt im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet. Der angrenzende Bauernhof wird heute noch als Pferdehaltungsbetrieb im Nebenerwerb geführt. Die übrige Parzelle in der Landwirtschaftszone wird rein für Wohnzwecke genutzt. Die beiden Grundeigentümer haben ebenfalls Interesse an einer späteren Einzonung signalisiert. Die Einzonung der restlichen zwei Grundstücke im Siedlungsgebiet soll daher im Hinblick auf eine nächste Teilrevision geprüft werden.

In Bezug auf die Wiedereinzonung beim Ziegeleiareal Dätttau verlangt der Kanton, dass im erläuternden Bericht aufgezeigt wird, wie der Hochwasserschutz gelöst wird, da ein Teil dieses Baugrundstückes im Gefahrengbiet mittlerer und geringer Gefährdung liegt. Die Umsetzung der Gefahrenkarte auf Stufe der Nutzungsplanung ist in Winterthur noch pendent und muss in einer späteren Revision vorgenommen werden. Der Hochwasserschutz ist bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Für die Festsetzung einer kantonalen Freihalte- resp. Landwirtschaftszone im Bereich des kantonalen Freihaltegebiets Gotzenwil ist die kantonale Baudirektion zuständig. Bis zur Festsetzung durch den Kanton wird ein Hinweisbereich auf das Freihaltegebiet über den Perimeter der bisherigen Reservezone gelegt. Die Stadt Winterthur beantragt beim Kanton die im Plan auf S. 12 des Erläuterungsberichts dargestellte differenzierte Zuweisung in die Freihaltezone im Kernbereich und in die Landwirtschaftszone im Umfeld der bestehenden Bauernhöfe.

Auf Hinweis des Kantons wurden auch die am Rietberg bestehen Aufforstungsverpflichtungen als Ersatz für die Rodungen beim Friedhof Rosenberg und bei der Deponie Rietberg im Zonenplan ergänzt.

Der Hinweis, dass auch alle Waldgrenzen, welche direkt an die Erholungszone E2 grenzen, festzusetzen und zusammen mit den entsprechenden Waldabstandslinien in die Nutzungsplanung zu übernehmen seien, wird nach Absprache mit dem zuständigen Kreisförster in einer nächsten Revision berücksichtigt.

7.4 Berücksichtigung der Einwendungen

Einwendungen zur Positivplanung SVN

Die RWU weist darauf hin, dass im Regionalen Richtplan auch die Stadtmitte und das Industriegebiet Grüze als SVN-Gebiete aufgenommen werden sollen. In seiner Stellungnahme zur Anhörung des Regionalen Richtplanentwurfs vom 11. März 2015 beantragt der Stadtrat, die SVN-Bestandesgebiete Stadtmitte und Grüzefeld nur als Hinweis in Text und Themenkarte aufzuführen und in der Richtplankarte nur die für die Positivplanung vorgesehenen Gebiete Rosenberg und Töss-Auwiesen sowie Steig aufzuführen.

Die *Gemeinde Lindau* möchte aufgrund des durch neue SVN erwarteten Mehrverkehrs bei Diskussionen mit dem Bund bezüglich Ausbau der A1 und allfälliger neuen Lösungen für die problematische Ein- und Ausfahrt Töss einbezogen werden. Dieses Anliegen wird entgegengenommen.

Die *Arbeitsgruppe Verkehr Töss* beantragt, dass neue SVN nur bewilligt werden, wenn mit einem Verkehrskonzept Mehrverkehr in den umliegenden Quartieren verhindert wird. Zudem müsse eine genügende Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein. Die *Grünen* fordern, dass SVN so mit dem ÖV zu erschliessen seien, dass Nicht-Autofahrenden daraus keine Nachteile erwachsen.

Diese Einwendungen und die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung werden mit den im Art. 67a Abs. 3 BZO für alle neuen SVN ausformulierten verkehrlichen Anforderungen berücksichtigt: Die ÖV-Erschliessung hat mind. der Güteklasse C zu entsprechen, es wird ein Verkehrskonzept verlangt, welches die Verträglichkeit mit dem übergeordneten Verkehrsnetz nachweist und Kunden- und Besucherparkplätze müssen lenkungswirksam bewirtschaftet werden.

Der von den *Grünen* kritisierte Begriff «MIV-gebunden» im Erläuterungsbericht wird durch eine neutralere Umschreibung ersetzt, damit nicht der Eindruck entsteht, dass diese SVN-Standorte ausschliesslich für eine automobilen Kundschaft vorgesehen wären.

Einwendung zur Einzonung Mulchlingerstrasse 49

Eine *Privatperson* fordert, dass das Grundstück an der Mulchlingerstrasse 49, Iberg, nicht in die W2/1.2 einzuzonen sei oder es soll eine gesamthafte Lösung für alle drei benachbarten Grundstücke, die noch in der LW aber im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans liegen, gefunden werden.

Das mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nutzbauten belegte Grundstück an der Mulchlingerstrasse 49 liegt im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet und innerhalb des Siedlungsgebiets des kantonalen Richtplans. Die Liegenschaft enthält kein landwirtschaftliches Gewerbe mehr. Aus raumplanerischer Sicht ist daher eine Einzonung sinnvoll. Die Einzonung der benachbarten zwei restlichen Parzellen im kantonalen Siedlungsgebiet ist für eine nächste Revision zu prüfen. Mit den zwei benachbarten Eigentümern in der LW wurde diesbezüglich das Gespräch aufgenommen. Dem Antrag des Einwenders nach einer gesamthaften Lösung für alle Grundstücke zwischen Mulchlinger- und Ibergstrasse, die noch in der LW aber im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans liegen, soll damit im Hinblick auf eine nächste Revision entsprochen werden.

7.5 Berücksichtigung von Drive-ins in der Positivplanung SVN

Aufgrund von verkehrsplanerischen Überlegungen wurde bei der Überarbeitung im Art. 67a Abs. 1 nebst der bisherigen Mindestzahl von 50 Parkplätzen neu der Schwellenwert von 400 Fahrten pro Tag als Bagatellgrenze für SVN aufgenommen. Mit dieser Anpassung werden auch sogenannte Drive-ins (z.B. Schnellimbiss-Drive-ins), also Nutzungen, die unabhängig von der Parkplatzzahl viel Autoverkehr erzeugen, ab einem gewissen Verkehrsvolumen als SVN erfasst.

7.6 Erholungszone beim Bruderhaus

Bei der Überarbeitung des Revisionspaketes nach der öffentlichen Auflage zeigte sich, dass die heutige kantonale Freihaltezone beim Bruderhaus nicht den übergeordneten Richtplanfestlegungen entspricht. In den Richtplänen ist das Bruderhaus als Erholungsgebiet bezeichnet. Der Tierpark inklusive dem neu gerodeten Bereich wird deshalb neu der Erholungszone E2 zugewiesen, analog zum kommunalen Richtplan, wo das Bruderhaus als Erholungsgebiet E2 festgesetzt ist. In der E2 sind Bauten und Anlagen im Rahmen der Erholungsnutzung zulässig, was den Entwicklungsspielraum für den Tierpark gegenüber einer Freihaltezone erhöht.