

Änderungen der Nutzungsplanung

Revisionspaket 2009

Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am zur Kenntnis genommen

1. Änderungen der Bau- und Zonenordnung 2

1.1	Abstandsvorschrift gegenüber Nichtbauzonen	2
1.2	Pflicht zur Flachdachbegrünung	3
1.3	Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen	3

2. Änderung der Nutzungsplanung 4

2.1	Schulhaus Wyden, Wülflingen	4
2.2	Bahnhof Töss	5
2.3	Reservezone nördlich Motorfahrzeugkontrolle, Wülflingen	6
2.4	Lantig	7
2.5	Besondere Siedlung Brauer-/ Malz-/ Rychenbergstrasse	8
2.6	Im Laubegg, Dätt nau	9
2.7	Areal Stadtwerk, Schöntal	11

3. Private Umzonungsgesuche 12

3.1	Kernzone Oberwinterthur	12
3.2	Schützenweiher, Rosenberg	13

4. Änderungen am Bauzonenrand 14

4.1	Bereinigung der Zonengrenzen aufgrund Parzellierungspraxis und neuer Abstandsvorschrift gegenüber Nichtbauzone	14
4.2	Zonengrenzen bei Strassen und Wegen	14
4.3	Übersicht der Bereinigungen	15

5. Untergeordnete Korrekturen 24

5.1	Landvogt-Waser-Strasse, Seen	24
5.2	Schlossberg Überbauung	25
5.3	Sennhofweg, Sennhof	26

6. Änderungen Ergänzungspläne 27

6.1	Härti, Wülflingen: Gewässerabstandslinie	27
6.2	Im Laubegg, Dätt nau: Waldabstandslinie	28

1. Änderungen der 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. Die Landeigentümer unterscheiden in der Regel nicht zwischen dem Grundstücksteil in der Bau- und jenem in der Landwirtschaftszone. Auf dem 3.5 m breiten Streifen werden (Klein-)Bauten und Anlagen (insbesondere Gartengeräteschöpfe, Kleintierställe, Cheminee, Sitzplätze, etc.) erstellt, welche ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungsfähig sind. Die Bauzone wird damit faktisch ausgedehnt; der Rückbau von solchen Bauten und Anlagen ist schwierig durchzusetzen. Im Einzelfall mögen solche Fälle als geringfügig erscheinen, in der Gesamtsumme ist die widerrechtliche Ausdehnung der Bauzone jedoch bedeutend und läuft dem Gedanken des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der klaren Trennung von Bau- und Nichtbauzone zuwider.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 seine Praxis angepasst und die Gemeinden aufgefordert, in der Bauordnung einen Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone verbindlich festzulegen und ein Näherbaurecht auszuschliessen.

Die geschilderte Problematik ist auch für Winterthur aktuell. Es besteht keine Regelung, welche den Abstand von Bauten zur Nichtbauzone regelt. Deshalb soll neu in der Bau- und Zonenordnung ein Mindestabstand von Gebäuden gegenüber Nichtbauzonen festgeschrieben und ein diesbezügliches Näherbaurecht ausgeschlossen werden. Bei Mutationen soll künftig die Parzellengrenze entlang der Bauzonengrenze gezogen werden. In Weilerzonen gehen die Baubereiche (Ergänzungspläne) für Hauptgebäude der Bestimmung von Art 68a vor.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Abstandsvorschrift hätte zur Folge, dass einige wenige Grundstücke selbständig nicht mehr überbaubar wären. Konkret bedeutet dies, dass auf einem Grundstück Bauten im Ausmass der bestehenden Gebäude nicht neu errichtet werden könnten. Bei diesen Grundstücken wurde deshalb eine geringfügige Anpassung der Zonengrenze geprüft und ins Revisionspaket aufgenommen (vgl. Kapitel 4).

Die Aufarbeitung aller Differenzen zwischen Parzellen- und Zonengrenzen würde den Rahmen einer Teilrevision sprengen. Diese Aufgabe soll im Rahmen einer künftigen Gesamtrevision aufgegriffen werden.

Art. 68a

Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Landwirtschafts-, Freihalte-, Erholungs- sowie Reservezone) einen Abstand von 3,5 m einzuhalten. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen.

1.2 Pflicht zur Flachdachbegrünung

Durch eine Begrünung auf Flachdächern kann die Menge des Siedlungsabwassers stark reduziert werden. Damit wird Gewässerschutz (Entlastung der Kanalisation) und gleichzeitig aktiver Naturschutz (Biotopvernetzung) betrieben.

Ein hoher Prozentsatz (40-90 %) des Niederschlagswassers wird so direkt verdunstet und das restliche Meteorwasser mit einer Verzögerung in die Kanalisation geleitet. Dies ist bei starkem Niederschlag und in Gebieten mit einer tiefen Abflussleistung der Kanalisation wichtig.

Beim Naturschutz steht die Förderung einer hohen Artenvielfalt im Zentrum. Begrünte Dächer bilden wichtige Nischen für Pflanzen und Tiere (insbesondere Wildbienen).

Schliesslich leistet eine Dachbegrünung auf zwei Arten einen Beitrag zur nachhaltigen Energienutzung. Zum einen werden die obersten Stockwerke an heissen Tagen um 3-5°C gekühlt, womit sich ein allfälliger Einsatz einer Klimaanlage erübrigt.

Zum anderen kann die Dachlandschaft den optimalen Betriebsbedürfnissen von Solaranlagen angepasst werden.

Die Substratdicke muss auf die Tragfähigkeit des Daches abgestimmt werden. Es ist darauf zu achten, dass ein Dach so konstruiert wird, dass eine mittlere Substratdicke von 15 cm getragen werden kann. Bezogen auf Naturschutz, Wasserretention und Baukosten besitzt diese Dicke das ideale Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Die Pflicht zur Flachdachbegrünung soll für nicht anderweitig genutzte Flachdächer gelten. Ausnahmen sind möglich beispielsweise bei Industrie- und Gewerbebauten, die in leichtbauweise erstellt werden, oder im Konfliktfall mit Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen.

Entsprechende Richtlinien werden stadintern erarbeitet und dem Bauausschuss vorgelegt. Als Grundlage kann die Broschüre „Bauen mit Natur-Dachbegrünung“ (1997) dienen.

1.3 Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

Artikel 41 Eintrag c.) wird aus der BZO gestrichen (vergleiche Kapitel 2.5). Es bestehen bereits weitergehende, denkmalpflegerische Schutzmassnahmen; ein «doppelter Schutz» ist nicht notwendig.

Art 74a Flachdachbegrünung

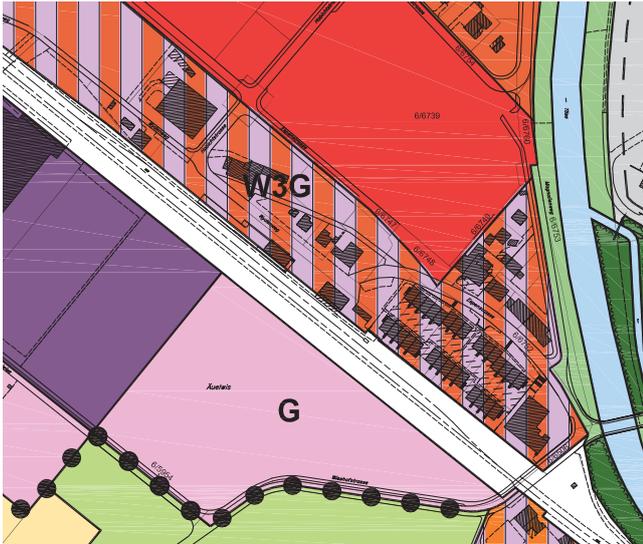
Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen.

2. Änderung der Nutzungsplanung

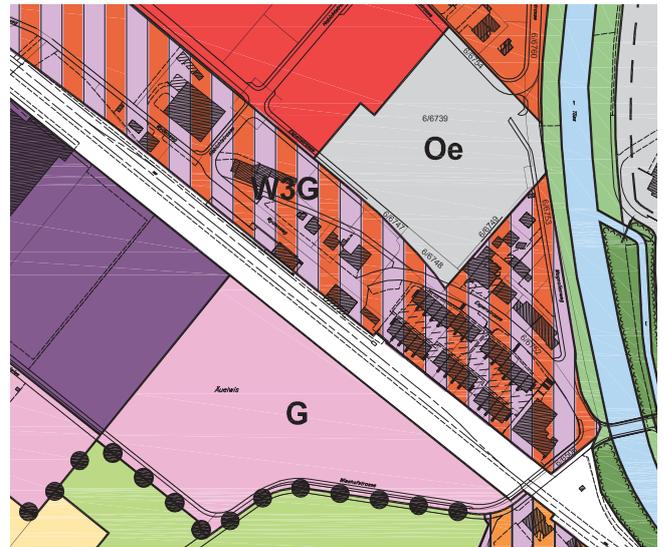
2.1 Schulhaus Wyden, Wülflingen

In Winterthur Wülflingen, insbesondere im Gebiet Wyden entstehen neue Überbauungen, was zu einem Bedarf an Schulanlagen führt. Das Stimmvolk hat Ende 2008 den Baukredit für das neue Schulhaus Wyden gutgeheissen.

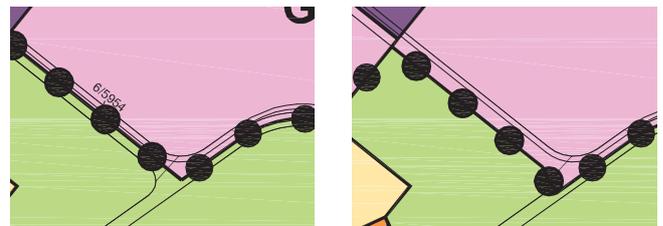
Die künftige Schulhausparzelle wird von einer viergeschossigen Wohnzone (W4) in die Zone für Öffentliche Bauten (Oe) umgezont.



Schulhaus Wyden alt



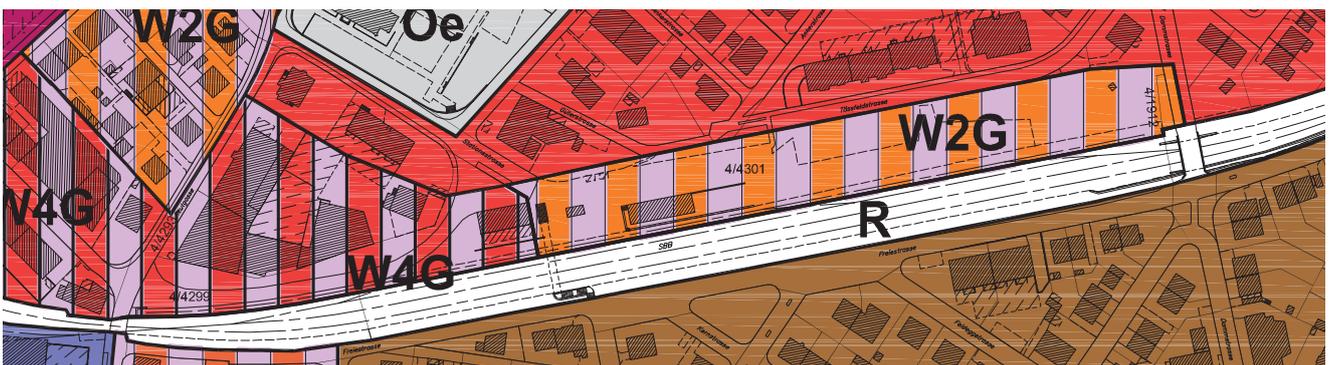
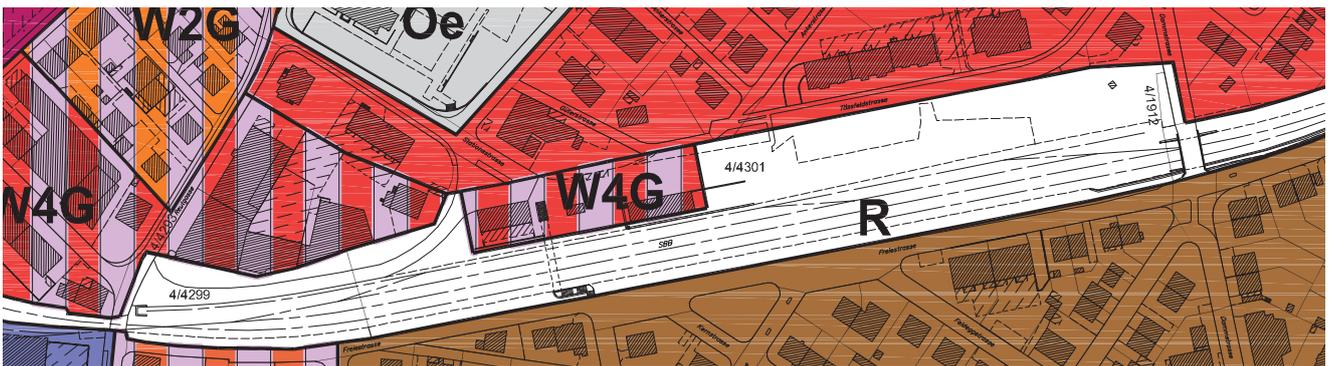
Schulhaus Wyden neu: Umzonen W4 in Oe



Wieshofstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen

2.2 Bahnhof Töss

Das Areal Bahnhof Töss soll sich städtebaulich weiterentwickeln. Die Stadt hat in Absprache mit den SBB eine städtebauliche Studie erarbeiten lassen. Das Areal soll künftig freiräumlich, erschliessungstechnisch und baulich aufgewertet und besser genutzt werden. Zusätzlich sind verbesserte Langsamverkehrsverbindungen geplant. Neue Bauten sollen sich in die bestehende Quartierstruktur gut eingliedern. Die Gebäudehöhe und Geschosszahl soll Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Arealüberbauung ist deshalb die Einzonung der Reservezone (R) in eine zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (W2G) sowie einer viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (W4G) in Betracht zu ziehen. Mit einer Arealüberbauung können drei Geschosse plus Attika gebaut werden, was in etwa zu den umliegenden Gebäuden passt. Insgesamt soll der kleine, westliche Teil des Areals in Anlehnung an die bestehende Zone in eine W4G, der östliche Teil in eine W2G ein resp. umgezont werden. Die Lärmimmissionswerte von der Bahnlinie liegen bei diesem Areal unterhalb des Planungswerts. Somit liegt kein lärmtechnisches Problem vor.



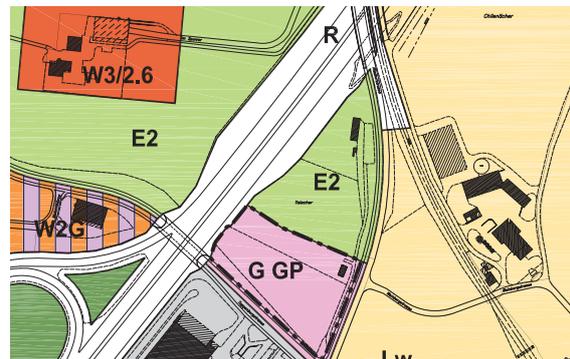
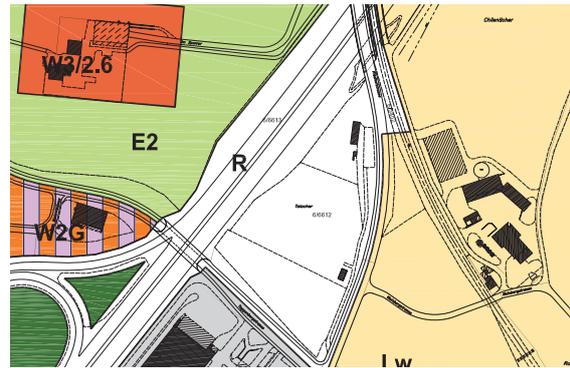
Bahnhof Töss: Ein- resp. umzonen von R und W4G in W4G und W2G

2.3 Reservezone nördlich Motorfahrzeugkontrolle, Wülflingen

Die Untersuchung zur städtischen Industrie- und Gewerbebandpolitik zeigt auf, dass die Verfügbarkeit von unüberbauten Arbeitsflächen sehr beschränkt ist. Eine Verbesserung der Verfügbarkeit soll unter anderem durch gezielte Einzonen erreicht werden.

Hierfür wird die nördlich der Motorfahrzeugkontrolle in Wülflingen gelegene Reservezone vorgeschlagen. Das Areal steigt gegen Norden an und ist durch die Autobahn A1 lärm-belastet. Der nördliche Bereich wird heute von einem Hundeverein benutzt.

Der südliche Teil der Reservezone (R) bei der Motorfahrzeugkontrolle wird in die Gewerbezone (G) mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Die restliche Fläche wird der Erholungszone 2 (E2) zugewiesen und kann als Kompensationsfläche für die neu eingezonte Gewerbefläche dienen. Aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen ist ein Gestaltungsplan erforderlich, um garantieren zu können, dass der Planungswert eingehalten werden kann.



Motorfahrzeugkontrolle: Einzonen von R in G mit Gestaltungsplanpflicht (südlicher Teil) und E2 (nördlicher Teil)



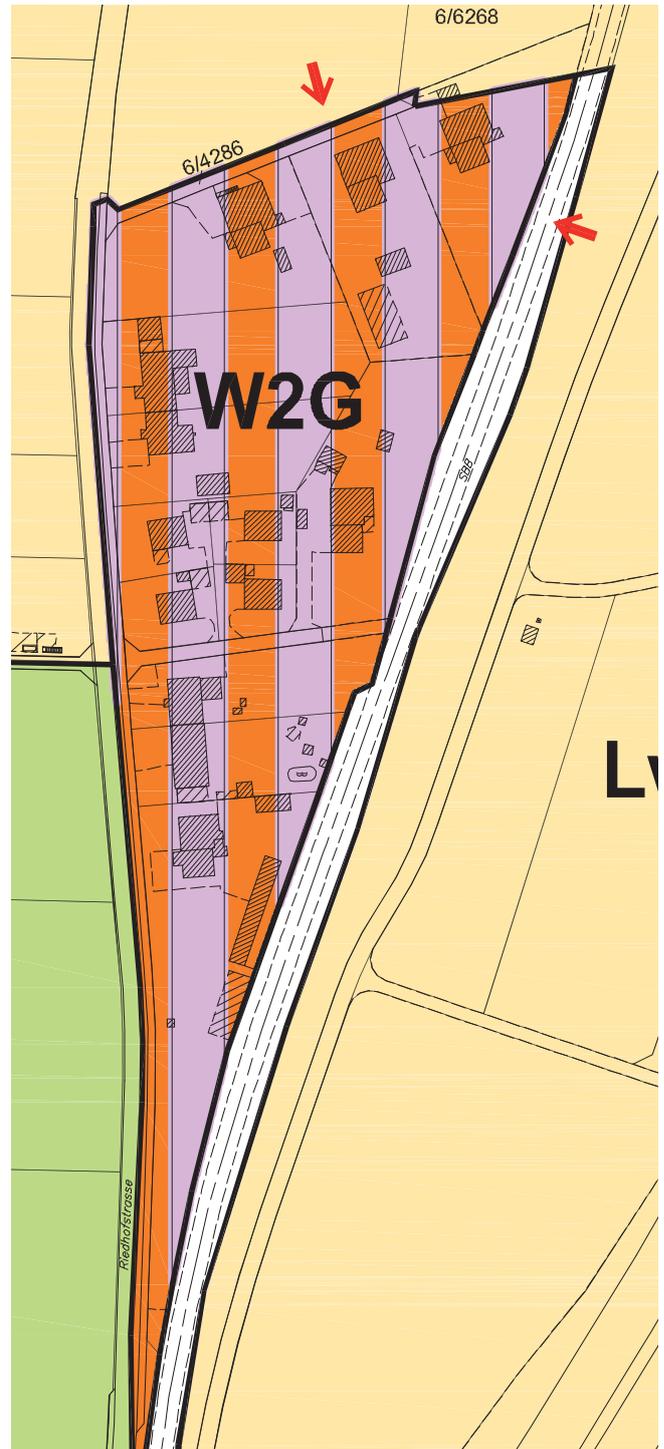
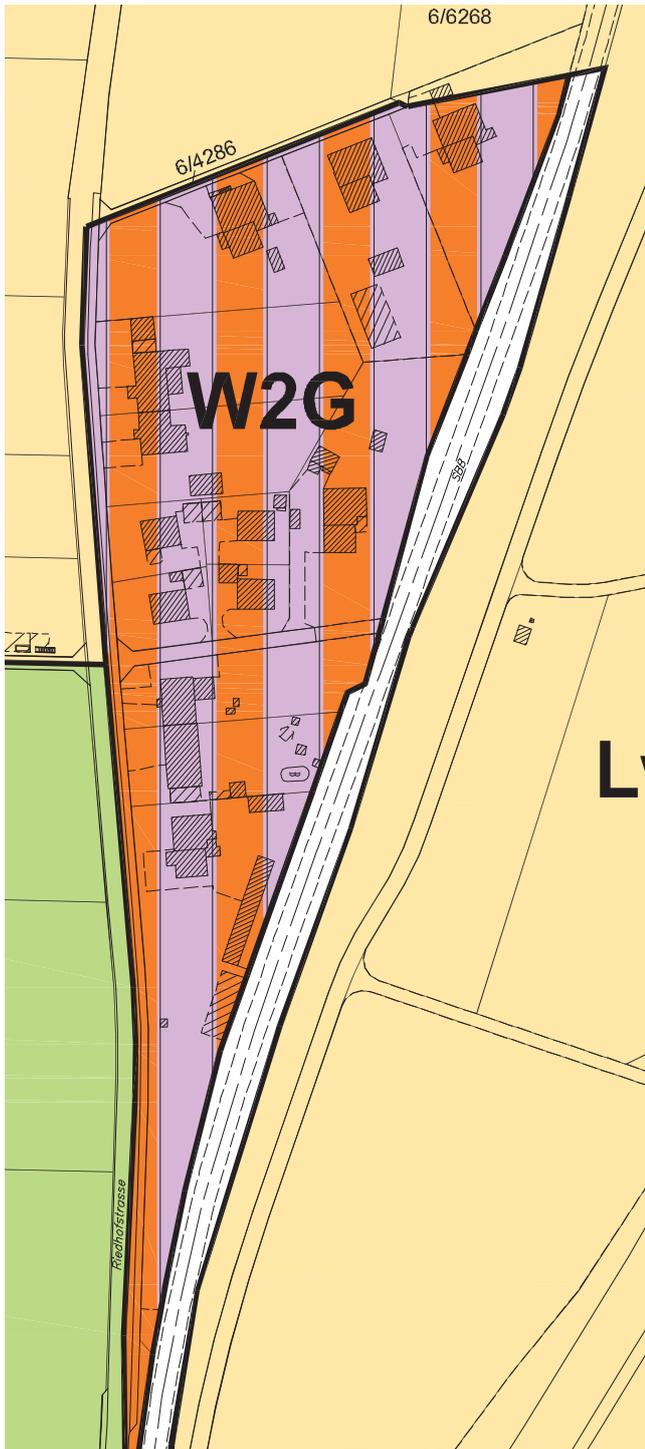
Nördlich Motorfahrzeugkontrolle: Reservezone von Südosten

2.4 Lantig

Im Baugebiet Lantig ist ein Quartierplanverfahren im Gange. Um eine recht- und zweckmässige Erschliessung aller Baugrundstücke gewährleisten zu können, wird der nördliche, bereits befestigte Flurweg vollständig der Bauzone zugewiesen.

Die bestehenden Parzellen- und Zonengrenzen entlang der SBB-Linie verlaufen in unterschiedlichem Abstand zum Bahngleis. Um einen minimalen Abstand gegenüber der Bahnlinie zu gewährleisten drängen sich marginale Korrekturen auf.

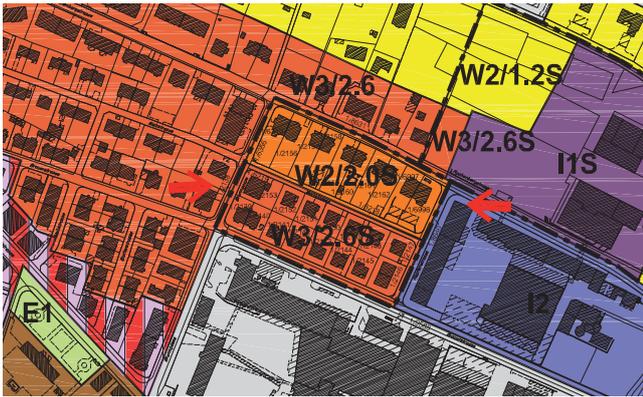
→ Die Pfeile dienen jeweils als Lesehilfe.



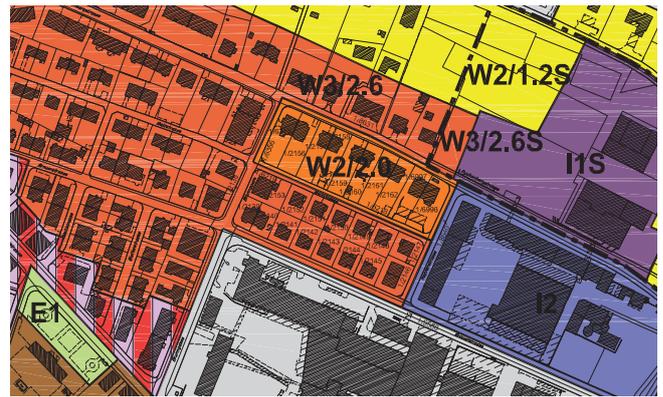
Lantig: Nördlicher Flurweg dient der Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen

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. Ausserdem ist in der Bau- und Zonenordnung unter Art. 41 der Eintrag c) Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse zu streichen.



Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse alt



Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse neu