

Sitzung vom 25. Juni 2009

Gesch. Nr. 188

04.05.10 Bauplanung, Bau- und Zonenordnung.- Kurzfristige Teilrevision der Nutzungsplanung.- Genehmigung zu Handen der Vorprüfung des Kantons und der öffentlichen Auflage.-**1. Ausgangslage**

Aufgrund von zwei Motionen aus dem Grossen Gemeinderat im 2006 und 2007, welche eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) forderten, um zusätzliche Wohn- und Arbeitsplatzzonen zu schaffen, wurde die Ausarbeitung einer konkreten Revisionsvorlage in Angriff genommen. Der dazu notwendige Kredit von Fr. 155'000.00 wurde am 6. September 2007 vom Grossen Gemeinderat genehmigt. Der Stadtrat betraute die Stadtentwicklungskommission mit der Vorbereitung der Revision und auf Grund eines Postulats von Anfang 2008 wurde die Kommission um fünf Personen aus dem Stadtparlament (Hansruedi Wespi, Peter Stiefel, Markus Hürzeler, Hans Zimmermann und Salome Wyss) erweitert.

2. Gliederung der gesamten Revisionsvorlage**Teilrevision Kommunalen Richtplan Energie**

Die Teilrevision des Kommunalen Richtplans Energie wurde im 2008 vom Stadtrat zur Vorprüfung an die kantonale Baudirektion und zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet. Damals wurden je zwei Standorte für eine Windkraftanlage und eine Biogasanlage vorgesehen. Mit Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes und dem Bericht zu den Einwendungen wurde das Gesuch auf je einen Standort reduziert. Der entsprechende Antrag an den Grossen Gemeinderat wurde in einem separaten Geschäft an der Sitzung vom 7. Mai 2009 im Stadtrat verabschiedet.

Langfristige Teilevision Nutzungsplanung

Der Kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft befindet sich derzeit in Revision und bildet die Grundlage für allfällige Um- und Einzonungen. Dessen Inkraftsetzung ist voraussichtlich im Jahr 2011 geplant. Um seine Anliegen geltend zu machen hat darum der Stadtrat Anfang 2008 den Antrag auf Verlagerung von Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet dem Kanton unterbreitet. Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion liegt inzwischen vor, und das Büro Ernst Basler + Partner prüft im Auftrag der Stadt die finanziellen Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen. Die öffentliche Auflage soll zusammen mit der kurzfristigen Teilrevision im Sommer 2009 erfolgen.

Kurzfristige Teilevision Nutzungsplanung

Änderungen der Nutzungsplanung, welche sich im Rahmen des gültigen kantonalen Richtplanes bewegen, können vorgezogen werden und sind Inhalt dieses Antrages. Die „Kommission Teilrevision BZO“, bestehend aus Stadtentwicklungskommission und fünf Vertreter/innen aus dem Grossen Gemeinderat, haben die Vorlage an ihrer Sitzung vom 22. April und 24. Juni 2009 zu Handen des Stadtrates verabschiedet.

3. Bestandteile der Kurzfristigen Teilrevision

Die heute gültige kommunale Bau- und Zonenordnung aus dem 1998 besteht aus der Bauordnung (Text), dem Zonenplan und den dazugehörigen Ergänzungsplänen (Kernzonen-, Wald- und Gewässerabstandsplänen).

Die Kurzfristige Teilrevision beinhaltet Anpassungen und Ergänzungen in ihren folgenden Bestandteilen:

Anpassung Bauordnung

Die beantragten Änderungen haben einerseits das Ziel, fehlende Bestimmungen einfließen zu lassen oder überflüssige zu streichen und andererseits, bestehende Artikel zu präzisieren und eindeutiger zu formulieren.

So soll die bestehende Aufteilung der Kernzonen von „engeres Ortsbild“ und „Übergangsbereich“ in „Kernzone I“ und „Kernzone II“ umbenannt werden. Für die „Kernzone II“ (Übergangsbereich) werden Erleichterungen formuliert, um zeitgemässere Gestaltungen zu ermöglichen.

Die zwei Gebiete Hagen West und Geen sind (mehrheitlich) im Besitz von je einem Grundeigentümer. Um eine gute Gestaltung für diese grossen, zusammenhängende Gebiete zu erwirken, werden sie mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Geen kann damit zudem eine Nutzungsumlegung (Gewerbe/Industrie an die lärmbelastete Kempttalstrasse, Wohnen an die ruhige Kempt) ermöglicht werden.

Um einen verbesserten Umgang mit Energieressourcen zu erreichen, werden Erleichterungen für Wintergärten in Wohn- und Wohn-/Gewerbezone vorgeschlagen, sowie ein zusätzlicher Artikel zu alternativen Energiesystemen eingeführt.

Der naturnahen Umgebungsgestaltung soll einen höheren Stellenwert beigemessen und störende Lichtemissionen reglementiert werden.

Neu ist auch ein Artikel für autoarme Nutzungen vorgesehen, der (unter strengen Auflagen) von der Verpflichtung den Normbedarf an Abstellplätzen zu erstellen, teilweise oder ganz befreit.

Zur Präzisierung wurden Begriffe wie „möglichst“ und „in der Regel“ soweit sinnvoll eliminiert.

Anpassung Zonenplan

Bei den Umzonungen geht es hauptsächlich darum, im Rahmen des noch gültigen Kantonalen Richtplanes (1995/2001), den Zonenplan der bestehenden Situation, beziehungsweise den veränderten Bedürfnissen anzupassen.

In **Effretikon** sollen eine nicht genutzte Parzelle in der Erholungszone aus- und ein Randstreifen beim Sportzentrum für eine Parkieranlage eingezont werden.

In **Illnau** ist die Umzonung einer kommunalen Landwirtschaftszone in eine Freihaltezone auf Grund eines Grundeigentümerantrages vorgesehen und ein Kindergarten von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten.

In **Ottikon** ist eine geringfügige Erweiterung der Kernzone um ein Bauernhaus enthalten.

In **Bisikon** wird die Badi eingezont. Neu steht sie in der Erholungszone Ea (Sport, Spiele, Freizeit).

Neuer Ergänzungsplan Naturwerte

§ 9.8.2 BZO wird zum Schutz und Erhalt von sehr wertvollen Naturobjekten geändert. Neu wird folgender Text massgebend sein: "Die im Ergänzungsplan Naturwerte besonders bezeichneten Naturwerte, insbesondere Bäume und Hecken, sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen." Zurzeit erarbeitet die Umwelt- und Naturschutzkommission das Naturwertinventar im gesamten Gemeindegebiet und wird dieses dem Stadtrat in der zweiten Hälfte 2009 zur Genehmigung und Festsetzung vorlegen. Dieses diene für die BZO-relevanten Objekte als Grundlage. Sie befinden sich im Siedlungsgebiet und innerhalb der schützenswerten Ortsbilder der Aussenwachen. Ein entsprechender Ergänzungsplan mit 49 Naturwerten liegt vor und soll nun vom Stadtrat im Rahmen der kurzfristigen Revision festgesetzt werden.

Neuer Teilerschliessungsplan Hochwasser

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Teil der Groberschliessung und somit Aufgabe der Gemeinde. Gemäss Hochwassergefahrenkarte von 2008 befinden sich bebaute Gebiete am Grendelbach in Bereichen mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung. Um die Massnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung sicherzustellen, wird im Gebiet Wissenzaum ein Hochwasserrückhaltebecken in einem Teilerschliessungsplan festgelegt.

Auf Anregung des Stadtrates wurde zudem geprüft, ob eine Erweiterung des Rückhaltebeckens bei der Moosburg im Sinne eines „Burggrabens“ den notwendigen Hochwasserschutz gewähren könnte. Somit müsste kein zusätzliches Landwirtschaftsland in Anspruch genommen werden.

Die Variantenstudien im Bereich Moosburg von Reto Wild (SvKW) zeigen jedoch, dass keine befriedigende Lösung hervorgebracht werden kann. Auf Grund der zu erwartenden Wassermenge würde der Burggraben alleine nicht reichen, die gesamte Wiese müsste ebenfalls mehrere Meter abgesenkt oder Staumauern erstellt werden. Die problematische Zone zwischen Feuerwehr/Werkhof und Moosburg wäre damit jedoch noch nicht gelöst. Hier müssten weitere Dämme gebaut und die Durchlässe bei der Oberholz- und der Bungenstrasse ausgeweitet, respektive die Brücken ersetzt werden. Die Doppelnutzung Hochwasserschutz kombiniert mit Erholungsangeboten wie Spielplatz und Feuerstelle würde entfallen und die Kosten erheblich höher sein, als bei der Variante Wissenzaum.

Aus diesen Gründen wird die Variante bei der Moosburg nicht weiter verfolgt und am Konzept Wissenzaum festgehalten.

Teilrevision Kernzonenplan Nr. 1 Rikon

Zwei inventarisierte Gebäude an der Dorfstrasse werden innerhalb der Kernzone von der Kernzone II (Übergangsbereich) in die Kernzone I (enger Ortsbild) umgezont.

Teilrevision Kernzonenplan Nr. 6 Unterillnau

Die rückliegende Gebäudegruppe Usterstrasse 7 und 9 wird innerhalb der Kernzone von der Kernzone II in die Kernzone I umgezont.

Teilrevision Kernzonenplan Nr. 8 Ottikon

Ein Bauernhaus an der Schmiedgasse wird eingezont.

Anpassung Ergänzungsplan Nr. 6 Waldabstandslinien

Der Waldabstand an der Bannhaldenstrasse wird für die letzten drei Gebäude in Anpassung an den restlichen Strassenzug von 27 m auf 15,8 m reduziert.

Anpassung Ergänzungsplan Nr. 8 Waldabstandslinien

Mit der Umzonung von Freihalte- in Erholungszone im Gebiet Wissenzaum soll auch die Waldabstandslinie um einen bestehenden Kleinwald ergänzt werden.

Neuer Ergänzungsplan Nr. 20b Gewässerabstandslinien

Mit dem Wegfall von Baulinien an der Erlen- und Rietstrasse, wird stattdessen eine Gewässerabstandslinie entlang des Hinterbergseelibaches gezogen.

Erläuternder Bericht Art. 47 PRV

Im Bericht werden sämtliche oben aufgeführten Änderungen erläutert und begründet.

4. Weiteres Vorgehen

Die kurzfristige Teilrevision der Nutzungsplanung ermöglicht der Stadt, im Rahmen des gültigen kantonalen Richtplanes Verbesserungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung und den Ergänzungsplänen vorzunehmen.

Nach dem Stadtratsbeschluss werden die Unterlagen beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Eine Änderung des kommunalen Richtplanes ist vor der definitiven Festsetzung gemäss § 7 PBG während 60 Tagen nach Bekanntmachung öffentlich aufzulegen, und die Nachbargemeinden sind anzuhören. Während dieser Zeit kann sich jedermann zum Inhalt der Änderung äussern. Die öffentliche Auflage und Anhörung soll vom 6. Juli bis 7. September 2009 erfolgen.

Über allfällige Einwendungen wird gesamthaft im Rahmen der Planfestsetzung entschieden. Hernach sind der Festsetzungsbeschluss und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nochmals während 30 Tagen aufzulegen.

Die Teilrevision ist nach Eintreten der Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

5. Beurteilung durch den Stadtrat

Der Stadtrat liess sich diese Vorlage von Anita Suter und Reto Wild vom Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild AG sowie von Ivana Vallarsa, Abteilungsleiterin Bauamt, detailliert vorstellen. Folgende Ergänzungen sind im Plan der Naturwerte vorzunehmen:

- Bestehende Allee entlang der Rikonerstrasse ab Kreuzung Gestenriet/Illnauerstrasse in nördlicher Richtung.
- Die markanten Bäume an der Espelstrasse (bei Nr. 25) und bei der Kirche Illnau.
- Die Unterscheidung zwischen „wertvoll“ und „sehr wertvoll“ ist im Inventar darzustellen.
- Sämtliche doppelreihigen Allen sind ins Inventar aufzunehmen.

Der Stadtrat Illnau-Effretikon beschliesst:

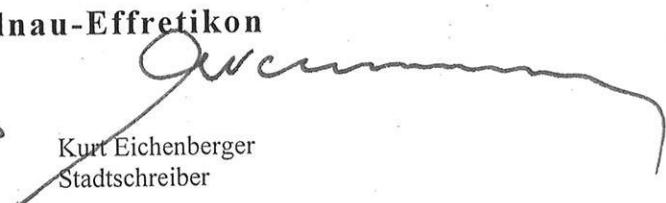
1. Die kurzfristige Teilrevision der Nutzungsplanung innerhalb des gültigen kantonalen Richtplanes wird im Sinne der Erwägungen genehmigt und zu Händen der Vorprüfung durch den Kanton, der öffentlichen Auflage sowie der Anhörung nebengeordneter Planungsträger verabschiedet.

2. Die Nutzungsplanänderung ist gemäss § 7 PBG während 60 Tagen nach Bekanntmachung öffentlich aufzulegen und den Nachbargemeinden zur Anhörung zu unterbreiten. Dies soll vom 6. Juli bis 7. September erfolgen.
3. Im Anschluss an die öffentliche Auflage ist dem Stadtrat ein Festsetzungsbeschluss zu Händen des Grossen Gemeinderates vorzulegen.
4. Das Bauamt wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an
 - a) Herr Stadtpräsident Martin Graf, Brüttenerstr. 12, 8307 Effretikon, für sich und zur Orientierung der BZO-Kommission,
 - b) den Bauvorstand, Herr Stadtrat Reinhard Fürst, Birch, 8307 Ottikon,
 - c) die Umwelt- und Naturschutzkommission, Präsident: Herr Stadtrat Max Binder, Lorenhof, 8308 Illnau,
 - d) das Bauamt, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - e) das Gesundheitsamt, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - f) das Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild AG, Baumackerstr. 42, Postfach, 8050 Zürich,
 - g) das Amt für Raumordnung und Vermessung, Abteilung Orts- und Regionalplanung, Herr Balthasar Thalmann, Kreisplaner, Stampfenbachstr. 12, Postfach, 8090 Zürich, zur Vorprüfung.

iv/KE

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber