

Teilrevision Nutzungsplanung

Einzonung Eselriet

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Standortevaluation	5
1.3 Umfang der Teilrevision	8
2. Übergeordnete Vorgaben	9
2.1 Kantonaler Richtplan	9
2.2 Regionaler Richtplan	10
2.3 Kommunale Planung	10
2.4 Natur- und Landschaftsschutz	12
2.5 Weitere Grundlagen	12
3. Vorhaben Neubau Werkhof und Feuerwehr	14
4. Ziele der Revision	16
5. Bauordnung	16
6. Anpassung Zonenplan	17
7. Waldabstandslinie	18
8. Auswirkungen der Teilrevision	20
8.1 Gesamtschau Entwicklung	20
8.2 Landschaft und Umwelt	22
8.3 Verkehr	24
9. Mitwirkung	25
9.1 Kantonale Vorprüfung	25
9.2 Öffentliche Auflage	25
9.3 Anhörung	26
10. Schlussbemerkung	26

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

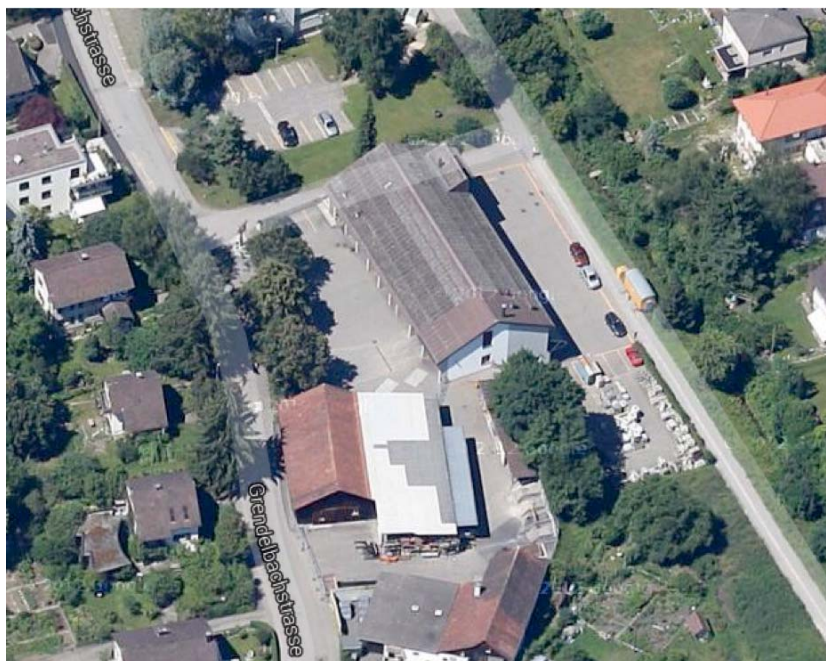
Gesamtrevision
Illnau-Effretikon 2017

Aus Illnau-Effretikon ist in den letzten Jahrzehnten eine lebendige Kleinstadt geworden. Aufgrund ihrer hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, ihrer regionalen Funktionen und mit der Eingemeindung der Gemeinde Kyburg wird die Stadt flächen- und einwohnermässig wachsen. Dieses Wachstum qualitativ und nachhaltig zu gestalten, ist die Hauptaufgabe der anstehenden Überarbeitung der kommenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2017 -2019. Daneben gilt es, die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes sowie des Regio-ROK umzusetzen und dem kommunalen Leitbild Stadtentwicklung 2015 nachzuleben.

Derartige konzeptionelle und langfristige Überlegungen im Sinne einer Gesamtschau benötigen Zeit.

Kurzfristiges Anliegen
Neuer Standort Werkhof/
Feuerwehr

Der bestehende Werkhof mit Feuerwehrlokal der Stadt Illnau-Effretikon befindet sich an der Grendelbachstrasse. Er ist von Wohngebiet umgeben und die Erschliessung erfolgt durch das Wohngebiet.



Situation Werkhof

Die Platzverhältnisse sind für den Werkhof derzeit ungenügend. Der bestehende Bau stammt aus dem Jahr 1985. Die Lagerhallen sind deutlich älter. Es besteht teilweise bereits heute ein gewisser Sanierungsbedarf.

Hauptsammelstelle

Die Hauptsammelstelle in Effretikon weist ebenfalls ungenügende Platzverhältnisse auf. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist schwierig und aufgrund des Rangierungsbedarfs kommt es bereits ab einem mittleren Andrang zu Stausituationen. Es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Vogelsang. Ausserdem ist der Standort Vogelsang aufgrund seiner dezentralen Lage insbesondere für die Einwohner von Illnau mässig geeignet.

Situation Feuerwehr



Das heutige Gebäude ist nicht auf die vorhandene Anzahl Fahrzeuge ausgerichtet, was dazu führt, dass Fahrzeuge zum Teil hintereinander abgestellt werden müssen und zum Teil vor einem Einsatz umparkiert werden müssen, wodurch wertvolle Zeit verloren geht. Auch können generell nicht alle Fahrzeuge im Depot Effretikon untergebracht werden. Eine Vergrösserung der Fahrzeughalle ist dringend notwendig.

Die bestehende Zufahrt zum Feuerwehrgebäude ist eng und die ungenügende Parkplatzsituation führt bei Grosseinsätzen zu Wartezeiten mit dem entsprechenden Zeitverlust. Ausserdem verläuft die heutige Erschliessung über die Wohnzone (Tempo 30).

Das heutige Feuerwehrdepot verfügt weder über Garderoben noch Duschen. Die Feuerwehrleute müssen sich im Einsatzfall ohne Geschlechtertrennung hinter den zum Teil laufenden Fahrzeugen umziehen. Es bestehen auch weitere räumliche Mängel, die behoben werden müssen.

Situation Zivilschutz

Das Material, Fahrzeuge und Anhänger des Zivilschutzes ist heute auf viele, dezentrale Standorte verteilt, was die Materialbewirtschaftung unnötig erschwert.

Insgesamt ungenügende Situation

Aufgrund der ungenügenden Situation der verschiedenen Teilbereiche und der möglichen Synergien zwischen den Nutzungen wurde bereits vor längerer Zeit ein Neubau des Werkhofes und der Feuerwehr sowie eine Zusammenlegung mit der Hauptsammelstelle Vogelsang angedacht.

Machbarkeitsstudie und Standortevaluation

Es wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, im Rahmen welcher der erforderliche Flächenbedarf unter Einbezug der verschiedenen Ämter von Illnau Effretikon ermittelt wurde. In der Machbarkeitsstudie wurde in der Folge eine Standortevaluation für eine Zentralisierung, aber auch für teilweise separate Standorte durchgeführt.

1.2 Standortevaluation

Flächenbedarf

Infolge des erweiterten Bedarfs wird die benötigte Nutzfläche (ohne Zufahrten und Parkplätze) von heute etwa 3'600 m² auf neu etwa 6'100 m² für den Werkhof, die Feuerwehr und die Hauptsammelstelle (Wertstoffsammelstelle Vogelsang) geschätzt.

Im Zusammenhang mit der Bedarfsabklärung wurden auch alle Abteilungen von Illnau-Effretikon befragt. Hiernach ergibt sich beim Betreibungsamt und der Polizei Bedarf an gesicherten Abstellflächen für beschlagnahmte Fahrzeuge.

Standortevaluation

In einem ersten Schritt wurde nach Flächen gesucht, die aufgrund der Grösse, Lage und Zufahrt für die Nutzung denkbar wären.

Geprüfte Standorte

Folgende Standorte sind in einem ersten Schritt geprüft worden

- Grendelbach, Effretikon bestehender Standort
- Eselriet, Effretikon
- Im Langhag, Effretikon
- Festwiese, Effretikon
- Dorfbach, Illnau
- Gupfen, Illnau
- Oberkemptthal
- Kirchweg, Effretikon

Nach einer Vorprüfung aller Standorte durch die Abteilung Hochbau wurden schliesslich die nachfolgenden Standorte einer vertieften Prüfung in verschiedenen Varianten (Zentralisierung / dezentral) unterzogen:

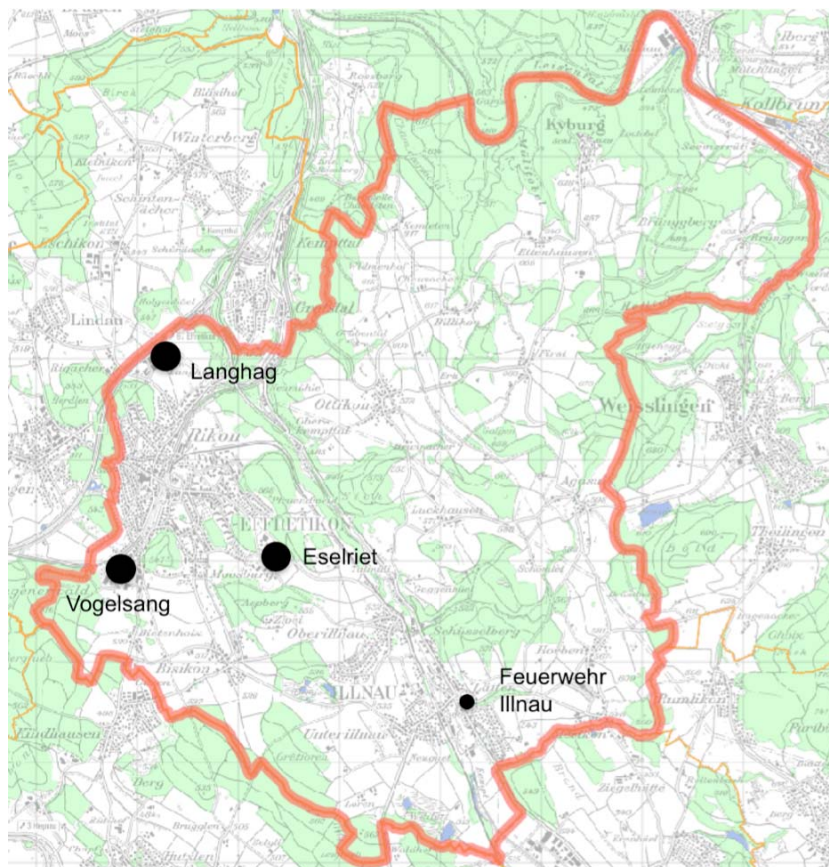
- Grendelbach, Effretikon (bestehender Standort Werkhof)
- Vogelsang (bestehender Standort Hauptsammelstelle)
- Eselriet, Effretikon
- Im Langhag, Effretikon

Projektziele

Für die Evaluation dieser Standorte hat die Abteilung Hochbau im Sommer 2012 die Projektziele der Beteiligten definiert. Diese sind:

- Die Erreichbarkeit für die Bevölkerung und das Personal ist gut.
- Die Empfindlichkeit des Quartiers gegenüber Emissionen ist gering.
- Der Raumbedarf ist gedeckt.
- Die erforderlichen Reserven sind vorhanden.
- Es entstehen Synergien für die Gewährleistung der Effizienz.
- Die Ausrückzeiten für die Feuerwehr sind eingehalten.

Übersicht Standortvarianten



Ausrückzeiten

Für die Standortwahl der Feuerwehr sind insbesondere die von der GVZ gestellten Anforderungen an die Ausrückzeiten relevant. Es wird gefordert, dass dicht besiedelte Gebiete innert 10 Minuten und leicht besiedelte Gebiete innert 15 Minuten erreicht werden müssen.

Um dies zu überprüfen, wurden von der transOPTIMA GmbH aus Olten die Ausrückzeiten für die evaluierten Standorte Eselriet, Im Langhag und Grendelbachstrasse ermittelt.

In einer ersten Beurteilung wurde davon ausgegangen, dass der Standort Illnau beibehalten wird, in der zweiten Untersuchung wurde ohne den Standort Illnau geprüft.

Gemäss Auswertung sind im ersten Fall alle drei Standorte möglich; bei der Berechnung ohne das Depot Illnau zeigt sich der Standort Eselriet als am geeignetsten.

Fazit: Zentralisierung und Standort Eselriet

Im Rahmen der vorangehenden Planungen und Überlegungen ist klar zum Ausdruck gekommen, dass durch eine Zentralisierung an einem Standort Vorteile im Sinne von Synergien genutzt werden können und dass dies in vielerlei Hinsicht eine nachhaltige Lösung ermöglichen würde.

- gemeinsame Nutzung von Aufenthalts-/Schulungsräumen, sanitären Anlagen etc.
- gemeinsame Nutzung einer Werkstatt für Feuerwehr und Werkhof
- Optimierung Materialbeschaffung und Bewirtschaftung (z.B. Öllager)
- Personaloptimierung
- Verbesserung der bereits bestehenden Zusammenarbeit der verschiedenen Bereiche, kurze einfache Kommunikationswege
- Kosten (ein Neubau, statt ein Neubau Feuerwehr und eine Sanierung des Werkhofes)
- Wärmeverbund mit dem Sportzentrum, der ALST und der Schulanlage möglich

Am Standort Eselriet können die erforderlichen Nutzungen für den Werkhof, die Feuerwehr und die Wertstoffsammelstelle flächenmässig gut abgedeckt werden. Hier ist eine Mehrzweckanlage möglich, in welcher die Synergien genutzt und Räume und Materialien effizient bewirtschaftet werden können.

Für die Feuerwehr sind die Ausrückzeiten aufgrund des Standortes eingehalten und die erforderlichen 16 Fahrgassen für die Einsatzfahrzeuge können angeordnet werden.

Rettungsdienst

Der Rettungsdienst (Tel. 144) ist heute im Kempththal bei Givaudan eingemietet. Die 16 Fahrgassen in einem Neubau einer Mehrzweckanlage würden bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt die Option ermöglichen, eine Fahrgasse für den Rettungsdienst vorzusehen. In diesem Fall müssten zwei Zivilschutzfahrzeuge hintereinander positioniert werden.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der Standort Eselriet ist mit öffentlichem Verkehrsmittel erschlossen. Allenfalls kann die bestehende Bushaltestelle Eselriet nach dem Schulhaus platziert oder die Buslinienführung angepasst werden, dass die langersehnte ÖV-Anbindung des Sportzentrums um einiges verbessert werden kann.

Entlastung Wohngebiet Grendelbachstrasse / Schulhaus Eselriet

Darüber hinaus kann durch einen Neubau im Eselriet die Verkehrssituation am bestehenden Standort Grendelbach entschärft und eine Verbesserung der Verkehrserschliessung im Bereich des Schulhaus Eselriet und vom Sportzentrum über die neue Erschliessungsstrasse angegangen werden.

Grundeigentum

Das benötigte Land gehört derzeit noch nicht der Stadt Illnau-Effretikon. Für den Kauf besteht jedoch bereit ein befristeter Kaufvertrag, welcher auch einen Kaufpreis beinhalten. Der Kauf des Landes ist für 2018 budgetiert.

1.3 Umfang der Teilrevision

Einzonungsvorlage

Für die Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten wurde vorliegende Teilrevisionsvorlage ausgearbeitet. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Zonenplan
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Ergänzungsplan Nr. 9 (Ergänzung Waldabstandslinie)
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

An der Bauordnung müssen keine Anpassungen vorgenommen werden, da die Nutzung "Werkhof" bereits in den Vorschriften zur Zone für öffentliche Bauten enthalten ist und sich in der gleichen Höhenbeschränkungskategorie befindet wie das Schulhaus Eselriet.

Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative)

Aufgrund der Kulturlandinitiative waren bis zum Vorliegen der Umsetzungsvorlage sämtliche Einzonungen von Kulturland sistiert. Von einer Sistierung ausgenommen und damit weiterhin hinsichtlich ihrer Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu beurteilen waren:

Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen nach § 48 PBG, das Schaffen von Freihalte- und Erholungszonen nach § 61 ff. PBG, [...] Da solche Planungen nicht in erster Linie der Bereitstellung von Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dienen, sondern der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, ist deren Ausnahme gerechtfertigt. Insbesondere soll es im Interesse der Bevölkerung weiterhin möglich sein, Erholungseinrichtungen wie Sportplätze zu planen und zu realisieren, welche nicht in den bestehenden Bauzonen untergebracht werden können.

Beurteilung Einzonung Eselriet Gemeindegespräch vom 22.4.2016

Die vorgesehene Einzonung Eselriet wurde durch den Kanton daher bereits vor der Abstimmung zur Umsetzungsvorlage als unproblematisch beurteilt. Im Rahmen des Gemeindegesprächs vom 22. April 2016 wurde festgehalten, dass die Reservezone im Gebiet Eselriet auf der Grundlage einer Gesamtentwicklungsstrategie und einer vertieften Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in die Zone für öffentliche Bauten einzonzont werden kann.

Umsetzungsvorlage der Kulturlandinitiative abgelehnt

Das Zürcher Volk hat die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative am 27. November 2016 abgelehnt.

Für die Beurteilung von hängigen und neuen Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion «Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung» vom 4. Mai 2015. Es definiert die hohen Anforderungen an Ein- und Umzonungen, welche aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und des neuen kantonalen Richtplans gelten.

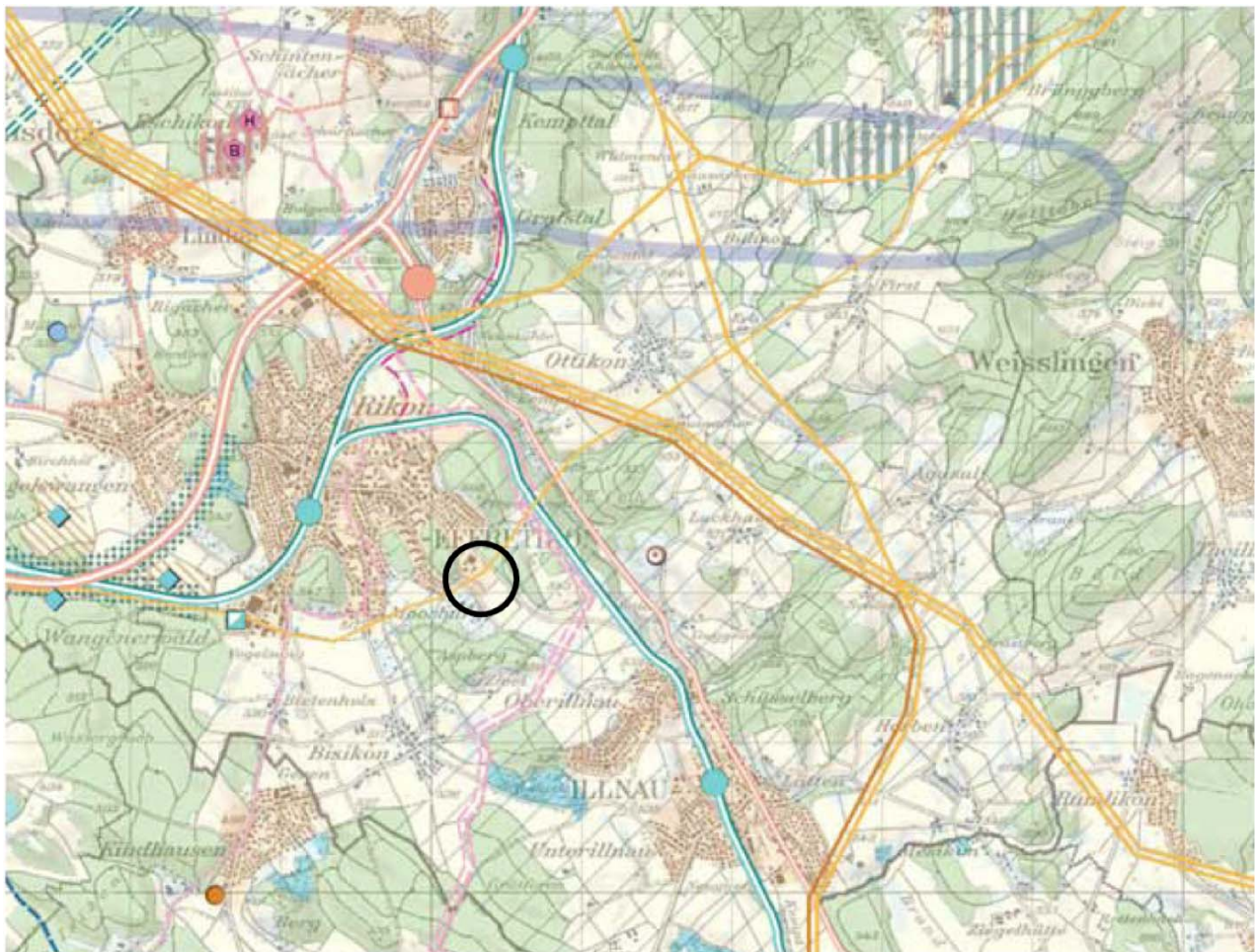
2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde im Frühjahr 2015 durch den Bundesrat genehmigt. Das Eselriet liegt im kantonalen Siedlungsgebiet.

- | | |
|--|--|
|  Siedlungsgebiet |  Wald |
|  Schutzwürdiges Ortsbild |  Gewässer |
|  Übriges Landwirtschaftsgebiet | |
|  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet | |
|  Übriges Gebiet | |
|  Landschafts-Förderungsgebiet | |
|  Landschafts-Schutzgebiet | |
-  für Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten vorgesehen: **Eselriet**



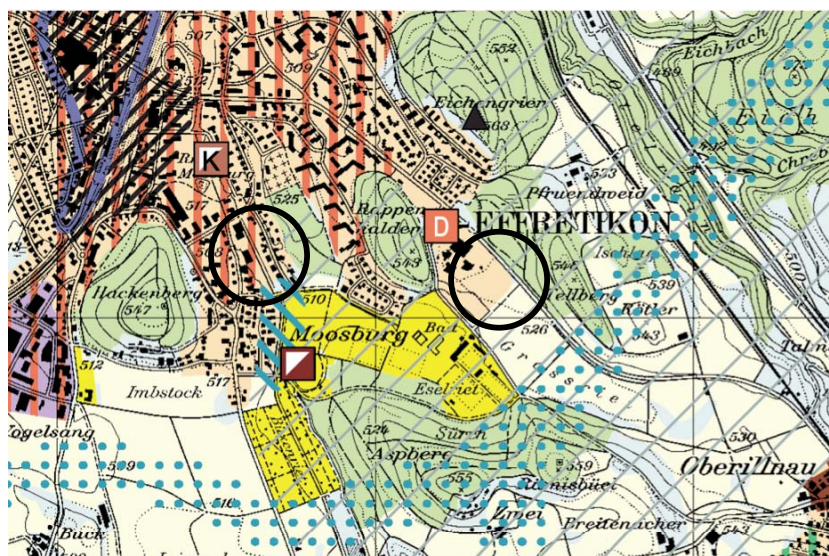
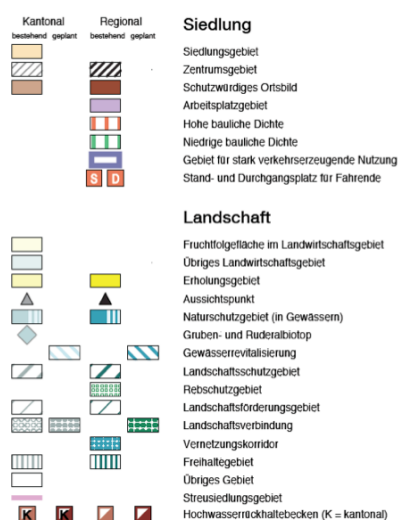
Regionaler Richtplan

Revisionsvorlage, Stand Antrag an die
Delegiertenversammlung 16.3.2016

2.2 Regionaler Richtplan

Die beabsichtigte Zone für öffentliche Bauten für den neuen Werkhof mit Feuerwehr liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Ein spezifischer Eintrag im regionalen Richtplan Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen besteht nicht. Dieser ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet jedoch auch nicht erforderlich.

Der Auszug am bisherigen Standort ermöglicht allerdings eine bauliche Entwicklung mit hoher Dichte, wie sie gemäss regionalem Richtplan vorgesehen ist.



2.3 Kommunale Planung

Leitbild Stadtentwicklung

Das Leitbild Stadtentwicklung 2015 sah einen Neubau einer Mehrzweckanlage für Werkhof und Feuerwehrgebäude bereits vor. Allerdings war zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Leitbildes noch keine Standortevaluation erfolgt.

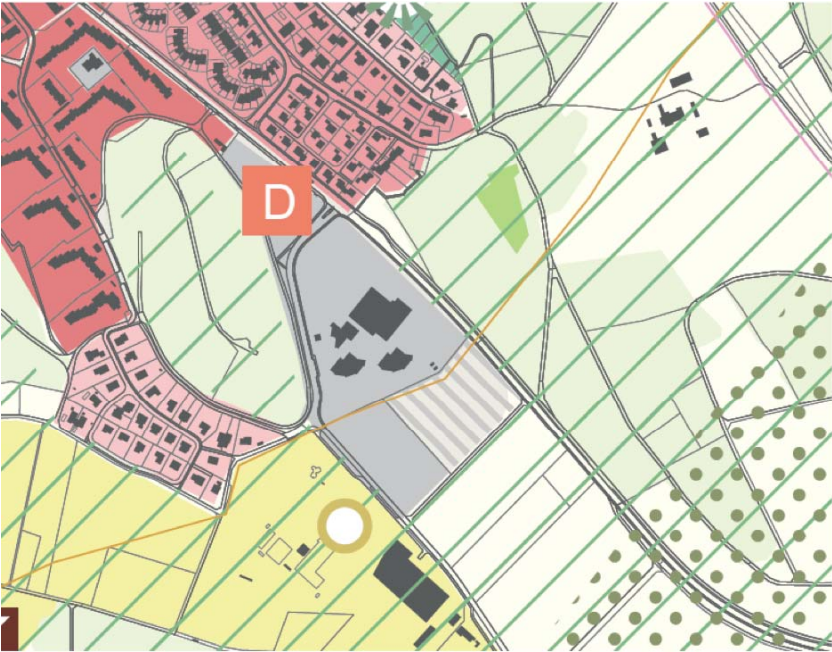
Kommunale Richtplanung

Im Rahmen der vorgesehenen Gesamtrevision ist die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen im Sinne einer Gesamtschau in Arbeit.

In diesem Zusammenhang muss auch die kommunale Richtplanung auf den Prüfstand gestellt werden. Die Revision der kommunalen Richtplanung wurde im Sommer 2017 durch den Stadtrat zuhanden des Grossen Gemeinderates verabschiedet.

Teilplan Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten; Fassung Verabschiedung durch den Stadtrat vom 13.7.2017

- Regionale ÖBA
- Kommunale Festlegungen
- Kommunale ÖBA
- Kommunale ÖBA: genauen Standort zu klären
- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
- Gebiet für Siedlungserweiterung (öffentliche Bauten und Anlagen)



Auszug Richtplantext

6 Öffentliche Bauten und Anlagen

Ziele

Bis 2030 verfolgt Illnau-Effretikon bei der Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen folgende Ziele:

- Die öffentlichen Bauten und Anlagen der Stadt sind so weiterentwickelt, dass sie einen Beitrag zur guten Versorgung der Stadt mit öffentlichen Dienstleistungen leisten.
- Das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen wird überkommunal abgestimmt und institutionelle Synergien werden gefördert.
- Die öffentlichen Bauten und Anlagen werden baulich und betrieblich gut unterhalten. Eine zeitgemässe Weiterentwicklung ist sichergestellt.
- Bei der Standortwahl neuer öffentlicher Bauten und Anlagen werden der Beitrag zur Entwicklung des Raums und die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr und dem Fuss- und Veloverkehr berücksichtigt.
- Bei der Realisierung und Sanierung von öffentlichen Bauten und Anlagen der Stadt wird eine vorbildliche Qualität (Architektur, Umgebung, Energie etc.) angestrebt.

Öffentliche Bauten Eselriet

Lage, Objekt	Funktion	Stand
Effretikon, Eselriet: Militärunterkunft und Zivilschutzanlage	Sicherheit	bestehend
Effretikon, Eselriet: Schule	Erziehung und Bildung	bestehend
Effretikon, Eselriet: Sportzentrum	Erholung und Sport	bestehend
Effretikon, Eselriet: Werkhof, Hauptsammelstelle und Feuerwehr	Öffentliche Verwaltung	geplant

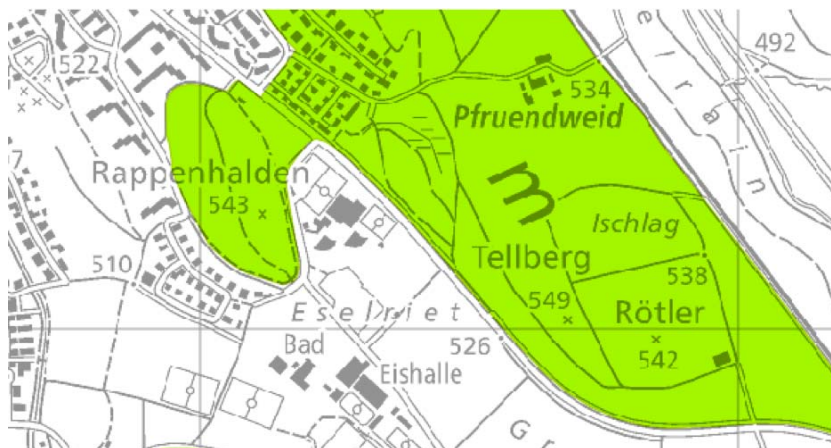
Die Mehrzweckanlage für Werkhof, Sammelstelle und Feuerwehr sind im kommunalen Richtplan enthalten. Im Sinne der Einwendungen zur Einzonung Eselriet empfiehlt sich eine Ausdehnung der Funktion bzw. des Objektes auf andere öffentliche Nutzungen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

2.4 Natur- und Landschaftsschutz

Im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 ist im Nahbereich des Areals Eselriet das Landschaftsschutzobjekt Nr. 101_104 (Drumlins Tannholz-Eichengrien-Rötler, kantonale Bedeutung) eingetragen.

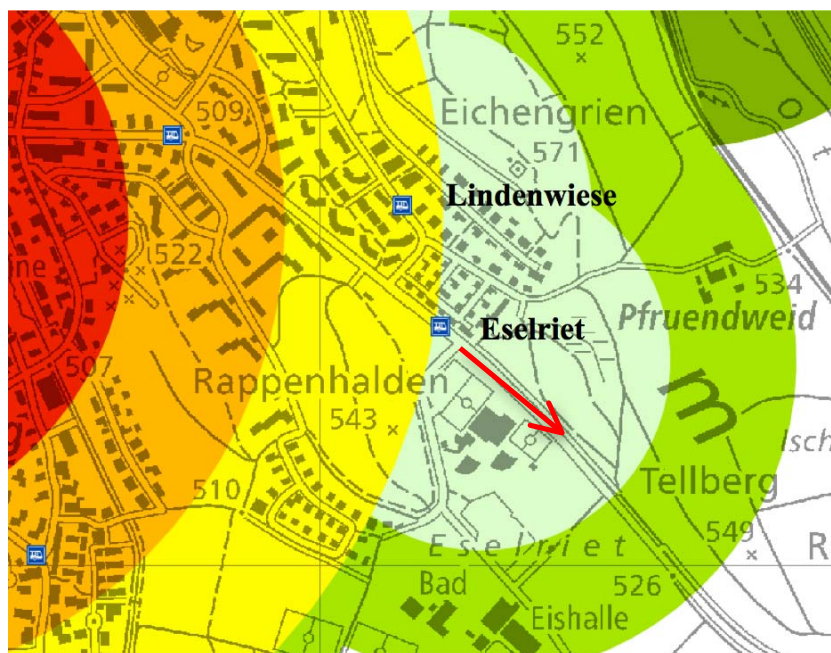
 Landschaftsschutzobjekt:
Geolog./Geomorphologisches Objekt



2.5 Weitere Grundlagen

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2014/15)

-  A
-  B
-  C
-  D
-  E
-  F



Die Haltestelle Eselriet und die Haltestelle Lindenwiese liegen nur knapp 230 m auseinander. Die Verlegung der Haltestelle Eselriet zur neuen Zufahrt Werkhof/Sportanlagen oder der Linieneinführung des Busses ist angedacht und soll vertieft geprüft werden.

Kataster der belasteten Standorte

Chemie Risikokataster

Betriebsstandorte

- Betriebe, die der Störfallverordnung unterstehen

Konsultationsbereiche

- Konsultationsbereich Chemie-Betriebe
- Konsultationsbereich Erdgasleitungen

Erdgasleitungen

Konzessionsdruck

- 25 bar
- 64 bar

Ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte besteht nicht.



Archäologische Zonen



Das Areal der heutigen Reservezone Eselriet liegt in einer archäologischen Zone (Nr. 12.0, ZAG-ObvID 2019, BFS-Nr. 174).

Um Aufschlüsse über allfällige archäologische Schichtreste zu erhalten, müssen voraussichtlich Baugrundsondierungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls sind Rettungsgrabungen vor Baubeginn erforderlich.

Fruchtfolgeflächen

- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
- 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
- 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte

Da das Areal Eselriet im kantonalen Siedlungsgebiet liegt, sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Gemäss Bodenkarte besteht mehrheitlich die Güteklasse 2.

Fruchtfolgeflächen



Güteklasse der Nutzungseignung



Öffentliche Gewässer

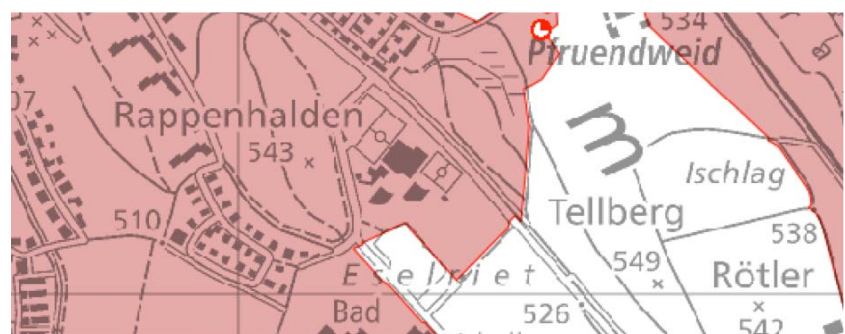
Im Bereich der heutigen Reservezone Eselriet verlaufen keine öffentlichen Gewässer.

Grundwasser

- Gewässerschutzbereich Au

- Quellfassung <= 30 l/min

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au.



Naturgefahren/Hochwasser

Es besteht keine Gefährdung durch Naturgefahren.

3. Vorhaben Neubau Werkhof und Feuerwehr

1019

Machbarkeitsstudie Werkhof

Eselriet, Illnau Effretikon

Rolf Wiedmer
Architekt FH SIA

Elias Furrer
TS Innenarchitektur

Urs Huggenberger
Architekt FH SIA

Julia Grütter
Architektin FH

Oliver Sigg
Architekt FH

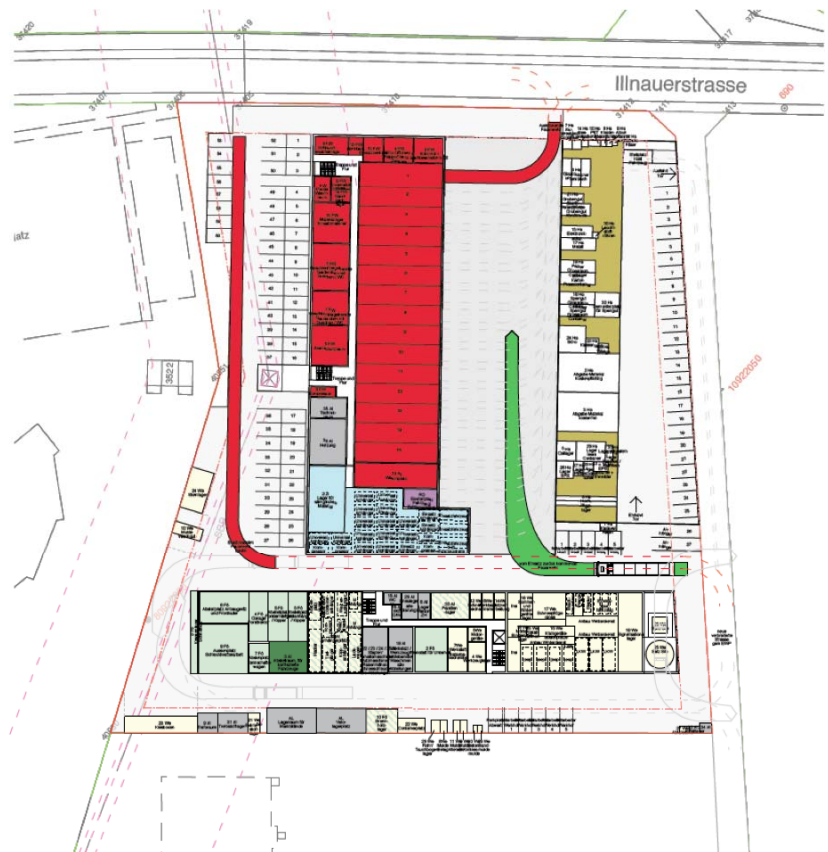
www.ag4.ch
CHE-106.117.291 MWST

Architektengruppe

- Feuerwehr
- Zivilschutz
- Werkhof
- Forst
- Hauptsammestelle
- Allgemein
- Nutzung durch Werkhof und Forst

Für den Neubau liegt eine Machbarkeitsstudie mit drei Varianten vor.

Die Variante 1 präsentiert sich folgendermassen:



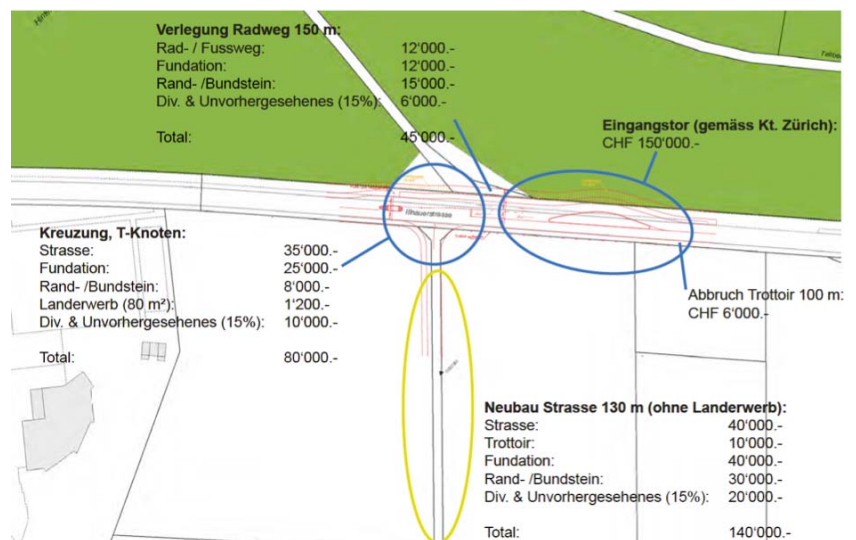
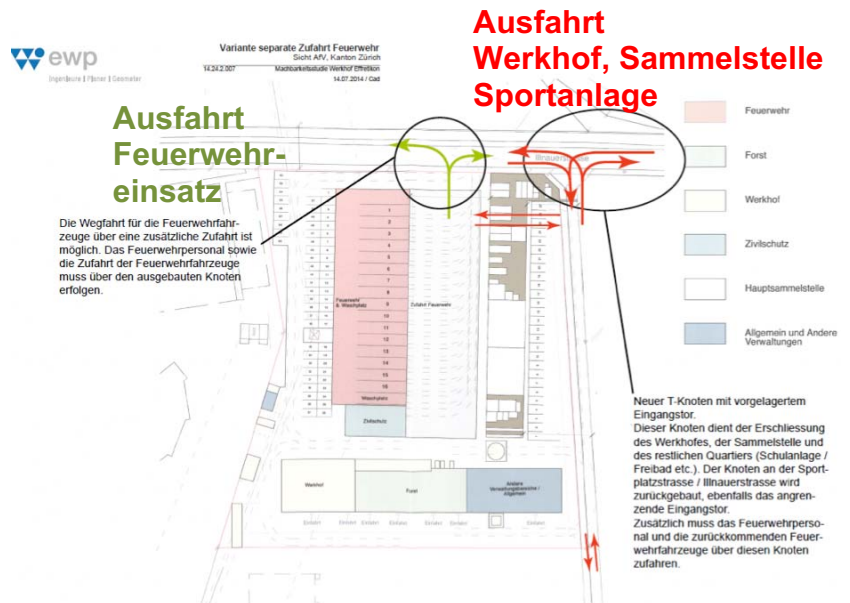
Erschliessung

Aktennotiz – Sitzung AFV 13. Juni 2014

Für die Einhaltung der Ausrückzeiten wird durch die Feuerwehr eine direkte Ausfahrt auf die Illnauerstrasse als erforderlich erachtet. Eine rückwärtige Erschliessung, wie sie das AFV fordert, wird als nicht möglich beurteilt.

Diskutiert wurde eine Verlegung der gesamten Erschliessung (Feuerwehr, Werkhof und Sportanlage) mit Rückbau des bestehenden Knotens. Dieser Ansatz wird durch das AFV grundsätzlich als möglich erachtet und steht derzeit im Vordergrund.

Bestvariante neuer Knoten Eselriet
ewp



4. Ziele der Revision

Standort optimieren und Flächenangebot für den Werkhof und die Feuerwehr schaffen

Ziel der Einzonung der Reservezone Eselriet ist es, an einem zentralen Standort die genügende Fläche für den erforderlichen Neubau des Werkhofes mit Hauptsammelstelle und Feuerwehr zu schaffen und so eine effiziente und optimal gelegene Anlage zu ermöglichen.

Gleichzeitig kann durch den neuen Standort das Wohngebiet im Umfeld des alten Standortes entlastet werden.

5. Bauordnung

Kein Anpassungsbedarf

Artikel 7 der Bauordnung umfasst bereits das Areal Eselriet und den Werkhof am bisherigen Standort.

Die Formulierung muss nicht angepasst werden. Die zulässige Gebäudehöhe von 14.0 m reicht für einen Neubau des Werkhofes mit Feuerwehr aus und würde auch eine andere öffentliche Nutzung ermöglichen.

Bestehende Bestimmung

7. Zone für öffentliche Bauten

Für die einzelnen Zonen gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

- Kindergartenanlagen Müselacher, Wattbuck und Rosswinkel 10.5 m
- Kindergartenanlagen Bannhalden und Chelleracher 7.5 m
- Schulanlagen Schlimperg, Ottikon, **Eselriet**, Hagen, Baumeisterkurszentrum und Elektrizerausbildungszentrum sowie **Werkhof Effretikon** und Sportanlagen Eselriet sowie katholische und reformierte Kirche 14.0 m
- Zentrum Effretikon, Schulanlage Watt und Abwasserreinigungsanlage 18.0 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des PBG.

6. Anpassung Zonenplan

Anpassung Zonenplan

Einzonung einer Fläche von 14'199 m² von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten.

Bestand (neue Darstellung)

Kommunale Zonen

W 1.3	Wohnzone
Ö	Zone für öffentliche Bauten
L	kommunale Landwirtschaftszone
R	Reservezone

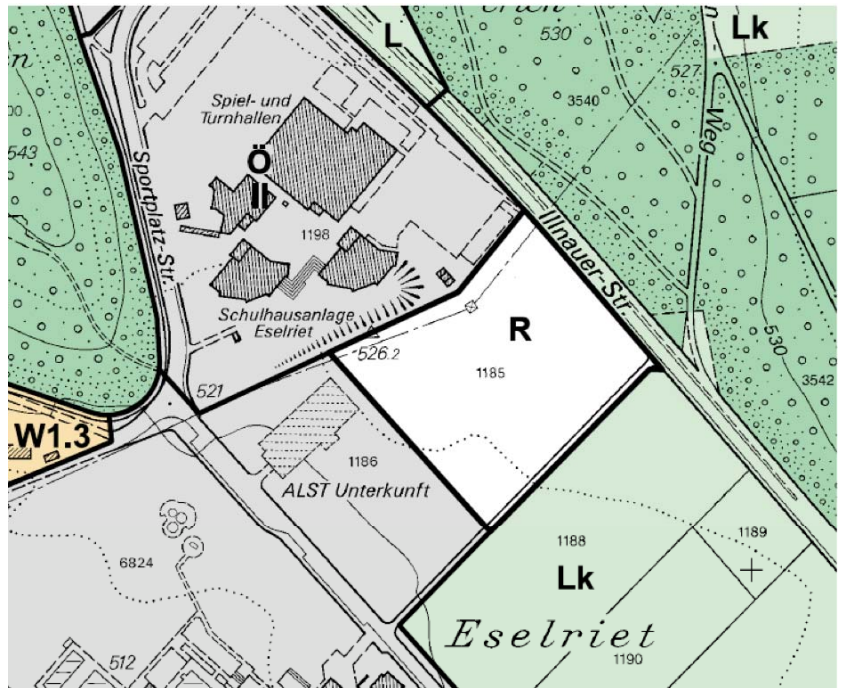
** ES - Zuteilung: Eintrag im Zonenplan

Überkommunale Zonen

Lk	kantonale Landwirtschaftszone
-----------	-------------------------------

Informationsinhalt

	Wald
--	------



Neu: Ö ES III

Kommunale Zonen

W 1.3	Wohnzone
Ö	Zone für öffentliche Bauten
L	kommunale Landwirtschaftszone

** ES - Zuteilung: Eintrag im Zonenplan

Überkommunale Zonen

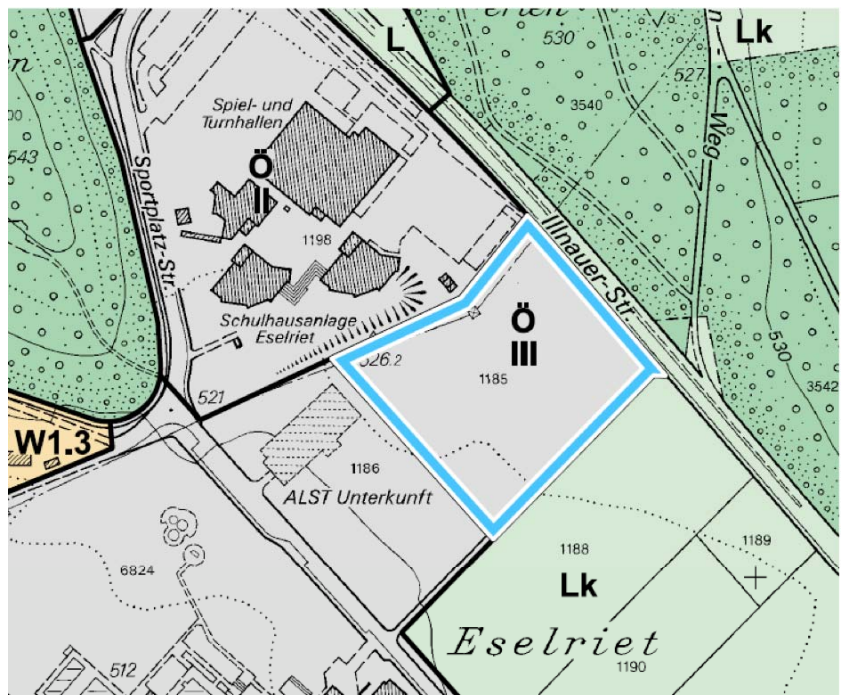
Lk	kantonale Landwirtschaftszone
-----------	-------------------------------

Informationsinhalt

	Wald
--	------

Temporäre Festlegungen

	beantragte Festlegungen
--	-------------------------



7. Waldabstandslinie

Waldgrenze / Waldfeststellung

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991 (WaG) sowie nach RPG und PBG ist bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen.

Die Reservezone Eselriet grenzt zwar nicht direkt an Waldareal, aber sie kommt in dessen Nahbereich zu liegen (Abstand zum Wald rund 15 m).

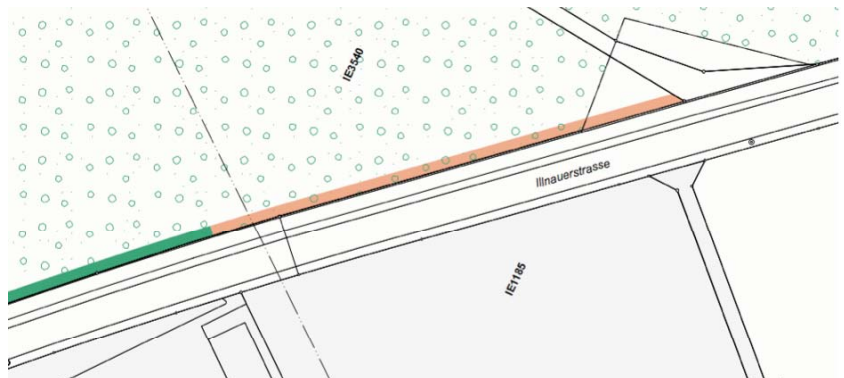
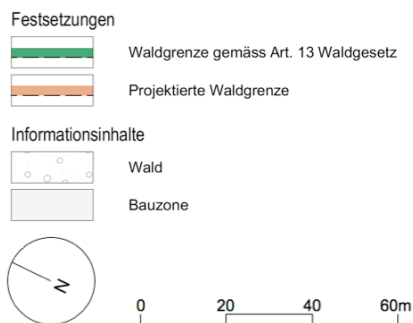
Situation



Waldfeststellung durch den Forstingenieur

Die Waldgrenzen im Bereich der Einzonung Eselriet sind im Sinne der Beurteilung und gestützt auf Art. 10 und 13 WaG festzusetzen. Die Festsetzung der Waldgrenzenpläne erfolgt durch die Abteilung Wald im Amt für Landschaft und Natur der Baudirektion des Kantons Zürich.

Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens 2017 wurde die Waldgrenze durch den Kantonsforstingenieur Forstkreis 4, Hanspeter Reifler, wie folgt festgestellt: Die Waldgrenze folgt der Parzellengrenze Kat. Nr. IE3540.

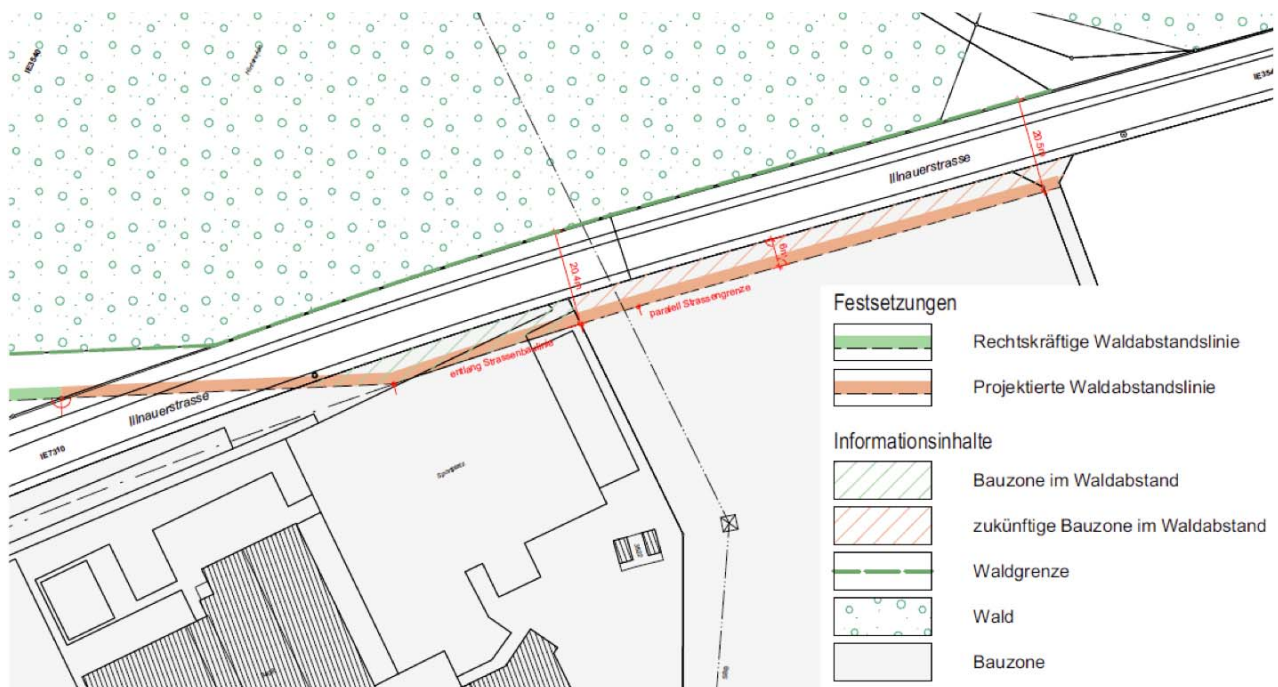


Waldabstand

Gemäss § 66 PBG und nach Art. 17 WaG sind im Bauzonengebiet zudem Waldabstandslinien im Bereich der Waldgrenzen festzulegen.

Die Waldabstandslinie wurde im Bereich der Schulanlage auf der bestehenden Strassenbaulinie festgelegt. Im Bereich der heutigen Reservezone (neu ÖB ES III) wurde sie in 6 m Abstand parallel zur Strassenparzellengrenze festgelegt. Damit ergibt sich ein Waldabstand von 20.5 m, was in Anbetracht der Situation mit der bestehenden Strasse und dem Radweg als genügend beurteilt wird, um einen genügenden Abstand zum Wald zu wahren.

Der Waldabstandslinienplan Nr. 9 wird dementsprechend wie folgt ergänzt:



8. Auswirkungen der Teilrevision

8.1 Gesamtschau Entwicklung

Gesamtschau Stadtentwicklung

Die Gesamtschau über die ganze Entwicklung der Stadt Illnau-Effretikon und unter Einbezug der Gemeinde Kyburg wurde im Rahmen der Erarbeitung des Leitbildes Stadtentwicklung gemacht. Der neue Standort des Werkhofes und der Feuerwehr entspricht diesen Entwicklungsvorstellungen. Ein Zusammenlegen der Nutzungen für einen effizienteren Betrieb entspricht dem Leitbild.

Ziel 2030 gemäss Leitbild

- Die Ver- und Entsorgung erfolgt rationell, wirtschaftlich und umweltgerecht.

Massnahmenoptionen

- Neubau Werkhof/Feuerwehrgebäude mit Haupt-Sammelstelle
- [...]

Einwohnerpotenzial

Die Teilrevision hat keinen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial der Stadt Illnau-Effretikon. Die gemäss kommunaler Richtplanung anstehenden Entwicklungen (Neueinzonungen, Aufzonungen) und die damit einhergehende absehbare Entwicklung der Bevölkerungszahl ist in die Überlegungen einbezogen worden.

Gesamtschau Zone für öffentliche Bauten

Die Gesamtfläche der Zone für öffentliche Bauten beträgt derzeit 35.6 ha. Davon sind 32.4 ha überbaut. Die Reserven betragen 3.3 ha.

Bestehende Reserven sind nicht geeignet für die Feuerwehr

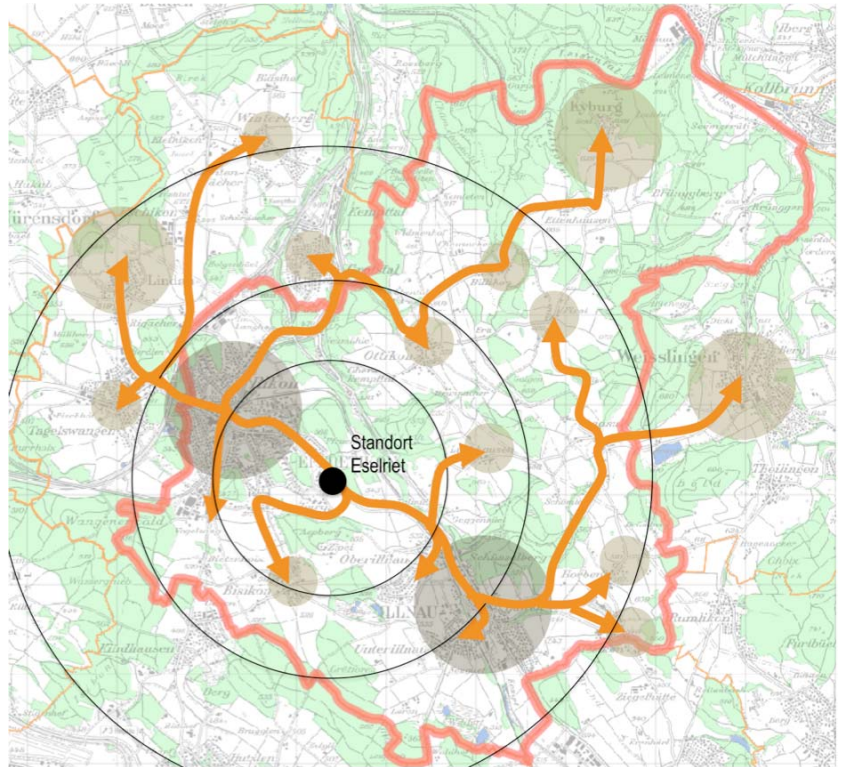
Die Reserven in der Zone für öffentliche Bauten liegen jedoch nicht an geeigneten Lagen für den Neubau einer Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Sammelstelle und die Feuerwehr. Der Standort Eselriet eignet sich aufgrund der Ausrückzeiten und der Lage gut für die Gewährleistung des Schutzes durch die Feuerwehr.

Schulraumplanung

Es liegt eine Schulraumplanung von 2010 vor. Diese wurde aufgrund der Schülerstatistiken 2017–2022 im Juli 2017 aktualisiert. Sie berücksichtigt die Neueinzonung Mösli und die angedachten Aufzonungen gemäss kommunalem Richtplan.

Die Schule weist demzufolge langfristig im Eselriet keinen Erweiterungsbedarf auf, welcher nicht auf dem bestehenden Schulhausareal abgedeckt werden könnte. Die Erweiterung der Schulanlage ist auf dem Areal in Richtung Effretikon vorgesehen.

Zentraler Standort



8.2 Landschaft und Umwelt

Landschaft

Die Einzonung ermöglicht eine neue Anlage am Rande des Siedlungsgebietes. Sie ist damit gut einsehbar. Der Einordnung der Gebäulichkeiten am Siedlungsrand wird die nötige Beachtung zu schenken sein.



Gewässerräume/Uferstreifen, Hochwasserschutz

Es besteht keine Hochwassergefährdung und es sind keine Gewässer betroffen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten.

Grundwasser

Das für die Einzonung vorgesehene Grundstück im Eselriet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Angaben zur Lage der Grundwasserspiegel und zum Baugrund liegen zurzeit nicht vor. Vor Baueingabe des Werkhofprojektes sind deshalb Baugrunduntersuchungen durchzuführen und die Grundwasserverhältnisse zu untersuchen.

Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Pfahlfundationen, Untergeschosse) ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

Boden/Fruchtfolgeflächen

Von der Einzonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Dennoch gehen Böden der Nutzungseignungsklasse 2 verloren.

Bedarfsnachweis und Standortbegründung/Alternativstandorte

Entsprechend der Erläuterungen zur Standortevaluation ist das öffentliche Interesse und der Bedarf an der Anlage gegeben.

Wald

Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes werden nicht beeinträchtigt. Der Wald ist durch die Illnauerstrasse vom Areal getrennt.

Mit der Waldabstandslinie in rund 20.5 m Abstand zur Waldgrenze und der bestehenden Situation, dass zwischen dem Wald und der für die Einzonung vorgesehenen Parzelle eine Strasse und ein Radweg verläuft, wird der Wald durch die Einzonung nicht beeinträchtigt.

Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung

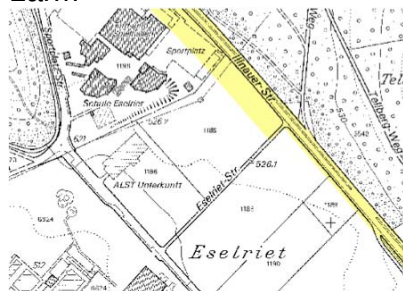
Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wasserver- und entsorgung erwartet.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgte gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. In der Eselrietstrasse befindet sich eine Wasserleitung.

Für den Brandschutz, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. In dem vom AWEL am 19. Januar 2012 genehmigten generellen Entwässerungsplan wurde das für die Einzonung vorgesehene Grundstück im Eselriet als Reservezone erfasst. Am südlichen Eckpunkt der Parzelle befinden sich die Anschlussschächte für Schmutz- und Meteorwasser.

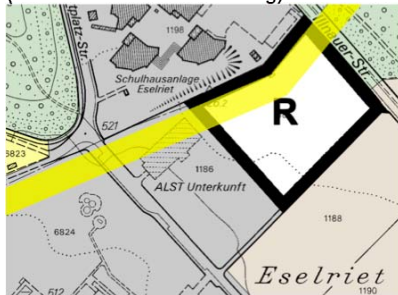
Lärm



Im Bereich der Illnauerstrasse besteht eine erhebliche Lärmbelastung. Dies ist jedoch für die vorgesehenen Nutzungen unproblematisch. Die Lärmimmissionen gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. b Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind nicht relevant.

Die Nutzung als Werkhof, Hauptsammelstelle und Feuerwehrstandort verursacht selber gewisse Lärmemissionen. Um den nordwestlich gelegenen Schulbetrieb in der Empfindlichkeitsstufe II nicht mit übermässigen Lärmimmissionen durch den Betrieb des Werkhofs, der Feuerwehr sowie der Werkstoffsammelstelle zu belasten, sind diese spätestens im Baubewilligungsverfahren aufgrund Art. 7 LSV zu beurteilen. Die entsprechenden Abklärungen sind zuhanden der zuständigen Behörde zur Genehmigung einzureichen.

NIS-Verordnung (nichtionisierende Strahlung)



Über das Grundstück Eselriet verläuft eine SBB-Starkstromleitung. Gemäss Machbarkeitsstudie zum Neubau haben Abklärungen mit den SBB ergeben, dass eine unterirdische Verlegung (Verkabelung) der Stromleitungen nicht infrage kommt. Technisch wäre eine Verlegung möglich.

Empfindliche Nutzungen müssten daher die erforderlichen Abstände gemäss NISV einhalten. Gemäss Machbarkeitsstudie beträgt der NIS-Korridor 22 m.

Dieser kann durch die geeignete Anordnung der Nutzung auf dem Areal gewährleistet werden.

Störfallvorsorge

Das Gebiet Eselriet liegt teilweise im Konsultationsbereich des Sportzentrums Eselriet, welches der Störfallverordnung unterstellt ist. Gemäss Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge sowie gemäss Richtplan Kanton Zürich sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Da jedoch die geplante Nutzung nicht störfallrelevant ist, kann gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich (ARE) auf Massnahmen zur Reduktion des Störfallrisikos verzichtet werden.

8.3 Verkehr

Verkehrsmenge und Erschliessung

Aufgrund der Einzonung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrsmenge zu erwarten. Es erfolgt jedoch eine Verlagerung des Verkehrs vom heutigen Standort der Haupt-sammelstelle hin zur neuen Sammelstelle. Die Anlage erfordert eine Anpassung der Erschliessung, welche im Rahmen der Projektierung im Detail geklärt werden muss.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die beiden Bushaltestellen Lindenwiese und Eselriet liegen heute sehr nahe beisammen. Im Rahmen der Anpassung der Erschliessung des Gesamtareals für die Zufahrt zur Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Sammelstelle und die Feuerwehr ist auch eine Verlegung der Bushaltestelle oder der Linienführung des Busses denkbar. Dadurch könnte auch die Erschliessung der Sportanlage mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.

Verkehrssicherheit

Die Situation der Verkehrssicherheit kann durch die Anpassung der Erschliessung im Umfeld des Schulhauses verbessert werden, wenn die Zufahrt zur Sportanlage nicht mehr direkt entlang der Schulanlage verläuft.

Im Bereich des alten Standortes Grendelbachstrasse entsteht eine Verkehrsentslastung und eine Verbesserung der Verkehrssicherheit, da die Zufahrt durch die Tempo-30-Zone für Werkfahrzeuge und die Feuerwehr entfällt.

9. Mitwirkung

9.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
10.2.2017

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung "Einzonungsvorlage Eselriet" mit Datum vom 12. September 2016 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 10. Februar 2017 Auskunft.

Gleichzeitig mit der Einzonungsvorlage wurde dem ARE eine Umzonungsvorlage für eine spätere Umzonung des bestehenden Werkhofes an der Grendelbachstrasse eingereicht. Diese Umzonung wird erst weiterverfolgt, wenn der Neubau für den Werkhof/Feuerwehr besteht (ca. 2024).

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen an der Einzonungsvorlage vorgenommen:

- Es wurde ein Hinweis zur Ablehnung der Kulturlandinitiative durch das Zürcher Volk am 27. November 2016 angebracht.
- Die Darstellung des Zonenplanes (Ausschnitt) wurde entsprechend der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst.
- Die Waldgrenze im Bereich der Illnauerstrasse wurde festgestellt und die Einzonungsvorlage wurde durch den erforderlichen Waldabstandslinienplan (Anpassung Ergänzungsplan Nr. 9) ergänzt.
- Es wurden Hinweise zum Grundwasser, zur Siedlungsentwässerung, zur Störfallvorsorge und zum Lärmschutz angebracht.

9.2 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Vorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 22. Februar 2017 wurde während 60 Tagen, vom **9. Juni 2017 bis 8. August 2017**, öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage gingen 5 Schreiben mit 10 unterschiedlichen Einwendungen ein.

Sämtliche Stellungnahmen und Einwendungen wurden eingehend geprüft. Es zeigte sich, dass alle Einwendungen weitgehend eine vergleichbare Thematik aufweisen. Sämtliche Einwendungen stellen infrage, ob der Zeitpunkt der Teilrevision richtig sei, bzw. ob nicht zuerst grundsätzliche Fragestellungen zum Vorhaben geklärt werden müssten.

Zu den Einwendungen wird im Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Weitere Überlegungen und Fristverlängerung des Kaufvertrags

Aufgrund der Einwendungen und im Sinne der besseren Erläuterung des Vorhabens Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Wertstoffsammelstelle und die Feuerwehr fanden in der Folge mehrere Projektgruppensitzungen statt, an welchen das Vorhaben weiter vertieft geprüft wurde.

Die Frist für den Kaufvertrag mit der Grundeigentümerschaft wurde verlängert um mehr Zeit für weitere Überlegungen zu haben.

Es wurde zudem ein erläuternder Bericht verfasst, welcher die Vorgeschichte, den Bedarf, die geprüften Varianten und die Kostenschätzung umfasst. Der Bericht „Neubau Mehrzweckanlage“ liegt mit Datum vom 23.3.2018 vor.

9.3 Anhörung

Stellungnahmen

Die Einzonungsvorlage wurde den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Alle Nachbargemeinden haben ihr Einverständnis rückgemeldet. Von Lindau ist keine Rückmeldung eingegangen.

RWU

Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung wurde angehört.

Gemäss RWU entspricht die Einzonung den regionalen Zielsetzungen. Es wird bemerkt, dass mit der Einzonung die öffentlichen Einrichtungen (Feuerwehr, Werkhof, Wertstoffsammelstelle) zweckmässig zentral zusammengefasst werden können.

10. Schlussbemerkung

Einzonung Eselriet ist recht- und zweckmässig

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten zweckmässig und rechtmässig ist.

Sie ermöglicht die Realisierung einer wichtigen öffentlichen Nutzung wie einer Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Wertstoffsammelstelle und die Feuerwehr an einem optimalen Standort. Die Lage und die vorgesehene Zusammenfassung der drei Nutzungen ermöglicht eine effiziente, kompakte Anlage, in welcher Synergien, ein energetisch sinnvoller Wärmeverbund und ein nachhaltiger Betrieb möglich sind.