



BESCHLUSS

VOM 04. APRIL 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-49
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.05 **Nutzungsplanung**
04.05.20 **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Arealentwicklung Bahnhof Ost, Baufeld D / Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon;**
Ergebnis aus Einwendungsverfahren und kantonaler Vorprüfung sowie stadträtliche
Stellungnahme

AUSGANGSLAGE

Beim Areal des Privaten Gestaltungsplans Rosenhof, Effretikon, handelt es sich um das Baufeld D des Masterplans „Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon“, welches im Besitz der OMGprojekt AG, Winterthur, ist. Die Grundeigentümerin beabsichtigt eine Neuüberbauung zu realisieren, die ca. 60 Wohnungen und 3'000 m² gewerblich genutzte Fläche umfasst. Auf Grund des Masterplanes ist die Grundeigentümerin verpflichtet, auf ihrem Grundstück am Rosenweg einen ca. 1'000 m² grossen Quartierplatz und eine Velostation mit ca. 200 Abstellplätzen einzurichten sowie eine direkte Fuss- und Velowegverbindung zwischen der Brandrietstrasse und dem Rosenweg sicherzustellen.

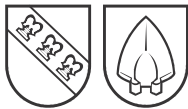
Mit Beschluss vom 6. Dezember 2018 (SR-Beschluss 2018-240) hat der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Rosenhof, Effretikon, vom 28. November 2018, gemäss § 7 PBG zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Diese hat eine Bearbeitungsfrist von 90 Tagen bekannt gegeben. Der Stadtrat hat in Aussicht gestellt, in derselben Frist seine Beurteilung vorzunehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abzugeben.

Die publizierte öffentliche Auflage fand vom 14. Dezember 2018 bis 15. Februar 2019 statt. Innerhalb dieser Frist war jedermann berechtigt, sich zum Planinhalt zu äussern.

EINWENDUNGEN UND VORPRÜFUNGSBERICHT DES KANTONS

Insgesamt sind neun schriftliche Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen, wovon drei Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sich ebenfalls haben vernehmen lassen.

Mit Datum vom 28. März 2019 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich der Stadt seinen Vorprüfungsbericht zugestellt. Demnach findet der Private Gestaltungsplan grundsätzlich Zustimmung. Es werden jedoch Anforderungen sowohl an die Grundeigentümerin als auch an die Stadt formuliert.



BESCHLUSS

VOM 04. APRIL 2019

GESCH.-NR. 2018-1914

BESCHLUSS-NR. 2019-49

ANFORDERUNGEN AN DIE GRUNDEIGENTÜMERIN

- Die Umgebungsgestaltung (Gebäudevorzonen, Baumpflanzungen, Quartierplatz) muss in Abstimmung auf das übergeordnete Freiraumkonzept konkretisiert werden.
- Die Anzahl Veloabstellplätze muss rechnerisch nachgewiesen und voraussichtlich erhöht werden.
- Über ein Mobilitätskonzept soll überprüft werden, ob die Anzahl Autoabstellplätze gesenkt werden könnte.
- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist entweder an der Brandrietstrasse oder näher am Einlenker Flora-/Brandrietstrasse anzuordnen.
- Die Lärmwirksamkeit der bahnzugewandten Loggien ist zu prüfen.
- Es fehlen eine Analyse sowie konkrete Massnahmen zur Störfallvorsorge.
- Wegen der Luftreinhaltung benötigt es eine Bestimmung, welche die Anzahl der Abstellplätze nach oben begrenzt.

ANFORDERUNGEN AN DIE STADT

- Beim Rosenweg gilt zu beachten, dass neben der Hauptveloverbindung gemäss Velonetzplan und regionalem Richtplan auch ein kantonaler Wanderweg verläuft. Bei einer Hauptveloverbindung ist vorzusehen, den Fuss- und Veloverkehr zu trennen. Ausserdem muss ein Begegnungsfall 2:1 (Fussgänger zu Velos) möglich sein.
- Das Risiko eines Störfalles für den betroffenen Eisenbahnstreckenabschnitt liegt gemäss dem heutigen Zustand im unteren Übergangsbereich. Mit der geplanten Zunahme des Personenaufkommens östlich und westlich der Bahnlinie werden die Risiken ansteigen. Es wird deshalb empfohlen, eine Risikobetrachtung für das ganze Entwicklungsgebiet zu erstellen. Damit können allfällige Beschränkungen bei der Entwicklung der übrigen Baufelder verhindert werden. Die notwendigen Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sind zu identifizieren und in die Bestimmungen der Gestaltungspläne aufzunehmen.

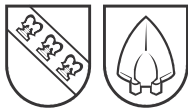
STELLUNGNAHME DES STADTRATES

ZUM KANTONALEN VORPRÜFUNGSBERICHT

Einige Anforderungen des Kantons betreffen nicht nur den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan sondern übergeordnete Anliegen. Insbesondere die Hinweise zur Fuss- und Velowegunterführung Rosenweg und zum fehlenden grossräumigen Gutachten für eine Störfallvorsorge sind durch die Stadt zu bearbeiten.

ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN ROSENHOF

Mit dem vorliegenden Entwurf des Privaten Gestaltungsplans werden einerseits die erweiterten baulichen Möglichkeiten des Masterplans ausgeschöpft, aber auch den zahlreichen Auflagen desselben nachgekommen. Der Stadtrat erachtet den vorliegenden Entwurf des Privaten Gestaltungsplans als gelungen und hat nur wenige Einwendungen vorzubringen.



BESCHLUSS

VOM 04. APRIL 2019

GESCH.-NR. 2018-1914

BESCHLUSS-NR. 2019-49

Zusammenfassend handelt es sich um folgende Punkte gemäss separatem Bericht:

- Das übergeordnete Freiraumkonzept sowie das Konzept Natur im Siedlungsraum sind umzusetzen.
- Es soll vor dem Baugesuch ein Energiekonzept inkl. Regenerationskonzept eingereicht werden.
- Die Abweichungen zu den Mantellinien des Masterplans sind im Bericht zu begründen.
- In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass der Anteil Kleinwohnungen ($\leq 2,5$ Zimmer) max. 1/3 betragen darf.
- Die Berechnung für Veloabstellplätze ist nachzuliefern.

WEITERES VORGEHEN

Die städtische Stellungnahme wird zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht, den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger der Grundeigentümerin überwiesen. Diese überarbeitet nach ihrem Gutdünken den Privaten Gestaltungsplan und reicht die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem städtebaulichen Vertrag beim Stadtrat ein. Der Kanton empfiehlt eine zweite Vorprüfung. Diese kann voraussichtlich direkt mit den zuständigen Fachstellen erfolgen, so dass auf eine formelle zweite Vorprüfung verzichtet werden kann.

Seitens Stadt werden die Anforderungen des Kantons in Bezug auf die Rosenwegunterführung und die Störfallvorsorge geklärt. Es sollen Lösungen erarbeitet werden, die sowohl für den vorliegenden Gestaltungsplan greifen, als auch für die weiteren Planungen im Umfeld des Bahnhofs Effretikon.

Anschliessend überweist der Stadtrat das Geschäft dem Grossen Gemeinderat und nach dessen Zustimmung wird es dem Kanton zur Genehmigung zugestellt. Abschliessend setzt der Stadtrat den Privaten Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, mit der Publikation in Kraft.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Der Bericht „Stellungnahme des Stadtrates vom 4. April 2019“ zum Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Rosenhof vom 28. November 2018 wird genehmigt.
2. Der Bericht wird zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 28. März 2019, den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger der Gesuchstellerin überwiesen.
3. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, den Privaten Gestaltungsplan zu überarbeiten. Nach Absprache mit den kantonalen Fachstellen kann die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem städtebaulichen Vertrag dem Stadtrat unterbreitet werden.
4. Die Abteilungen Hoch- und Tiefbau werden beauftragt, mit den kantonalen Fachstellen für die Themen Rosenwegunterführung und Störfallvorsorge Lösungen zu erarbeiten, die sowohl für den vorliegenden Gestaltungsplan als auch für die weiteren Gestaltungspläne im Umfeld des Bahnhofs greifen.
5. Anschliessend wird der Stadtrat das Geschäft dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung zuweisen.



BESCHLUSS

VOM 04. APRIL 2019

GESCH.-NR. 2018-1914

BESCHLUSS-NR. 2019-49

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. OMGprojekt AG, St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur (inkl. Beilagen), durch Abteilung Hochbau
 - b. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (inkl. Beilagen), durch Abteilung Hochbau
 - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - d. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
 - e. Sämtliche Einwender (5), durch Abteilung Hochbau
 - f. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Abteilung Hochbau via Axioma)
 - g. Stadtpräsident
 - h. Stadtrat Ressort Hochbau
 - i. Abteilung Hochbau
 - j. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 08.04.2019