

Privater Gestaltungsplan Rosenhof

Bericht zu den Einwendungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nrn. IE59, IE3484, IE7567
Stadt Illnau-Effretikon

Kat.-Nr. IE3485
OMGprojekt AG

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Anhörung	11
	3. Kantonale Vorprüfung	12
	3.1 Städtebau	12
	3.2 Verkehr	13
	3.3 Lärm	14
	3.4 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge	16
	3.5 Energie	16
	3.6 Luftreinhaltung und Klimaschutz, Lokalklima, nichtionisierende Strahlung	17
	3.7 Bestimmungen	17
	3.8 Situationsplan und Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	18
	3.9 Weitere materielle Hinweise	18
	4. Stellungnahme Stadtrat	20
	4.1 Bestimmungen	20
	4.2 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG	22
	4.3 Richtprojekt	24
	4.4 Berechnung Abstellplätze	25

Auftraggeberin

OMGprojekt AG, St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Luca Imoberdorf

1. Öffentliche Auflage

Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Das Einwendungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 14. Dezember 2018 bis und mit 15. Februar 2019. Während dieser Auflagefrist konnten sich alle Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Sämtliche eingegangenen Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit der Grundeigentümer und die Stadt Illnau-Effretikon sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst.

Antrag 1

Die Umgebung soll nicht nur optisch besonders gut gestaltet, sondern ökologisch hochwertig sein, da der vollständig ausgeschöpfte Nutzungsgrad mit zwei tolerierten Überschreitungen auch einen entsprechend starken ökologischen Ausgleich nötig macht. Die Flächen und Strukturen sind bereits im Richtprojekt einzuplanen, je nach Machbarkeit als Planbestandteil oder Texthinweis:

- *Wo liegen die 20 Prozent Ausgleichsflächen (Ruderal- oder Blumenwiesen)?*
- *Welche Strukturen für Tiere sind wo geplant?*
- *Welche Nisthilfen am Gebäude sind in welcher Weise geplant?*
- *Welche Versickerungsstellen für Dachwasser sind vorgesehen?*
- *Für Bäume und Sträucher sind standortheimische Arten zu wählen, keine Sorten und keine nicht heimischen Bäume und Sträucher.*
- *Die geplanten Grüninseln im Innenhof sind mit einheimischen Arten zu bepflanzen.*
- *Die Oberfläche des Innenhofs ist möglichst durchlässig zu gestalten.*
- *Die Begrünung der Dächer ist extensiv mit einheimischen Arten zu gestalten und eine Begrünung der Fassaden ist zu prüfen.*
- *Für den öffentlichen Platz ist eine durchlässige Oberfläche zu wählen.*
- *Von einer Durchfahrt über den Platz ist abzusehen.*

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Das Richtprojekt wurde an einer Sitzung mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum auf mögliche Kompensationsmassnahmen untersucht (siehe auch Antrag 33). Die Umgebungsgestaltung wurde anhand der definierten Massnahmen optimiert. Das Richtprojekt weist nun insgesamt 24% der Umgebung als ökologisch anrechenbare Fläche aus. Zusätzlich erfolgt eine extensive Begrünung des Dachs.

Gemäss Absprache mit dem städtischen Berater sind die geforderten Standorte für Nisthilfen und Stein-/Holzstrukturen erst im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen. Ebenso sind die Versickerungsstellen für Dachwasser erst in der weiteren Planung zu bestimmen.

Die Art der geplanten Bepflanzung wurde neu im Umgebungsplan des Richtprojekts ergänzt. Es handelt sich um einheimische Hoch- und Mehrstämme. Die Pflanzenwahl richtet sich grundsätzlich nach den städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich (mindestens 2/3 einheimische Stauden, Sträucher und Bäume, keine Sorten).

Der südliche Teil des Quartierplatzes wird als sicker- und bewuchsfähiges Kiesfeld ausgeführt.

Auf die Durchfahrt über den Platz kann nicht verzichtet werden. Der geplante Baumhain wird aber im Situationsplan verortet. Ebenso wird Ziff. 8 Abs. 3 «Baumbepflanzung» durch «Baumhain» ersetzt.

Antrag 2

Es ist im Rahmen des GP sicherzustellen, dass soweit Abklärungen eine CKW-Belastung ergeben, dass diese vor jeglicher Bautätigkeit auf Kosten der Eigentümerin vollständig saniert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Bei der weiteren Planung wird die Altlastensituation wie folgt berücksichtigt:

- Unter Anwendung von Art. 3 AltIV ist zu prüfen, welche Massnahmen im Zusammenhang mit der CKW-Belastung zu treffen sind.
- Der definitive Entscheid über die altlastenrechtlich notwendigen Massnahmen liegt beim AWEL.
- Die entsprechenden Massnahmen sind im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauvorhabens vom jeweiligen Bauherrn umzusetzen.
- Die Arbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen.
- Die Regelung der Kostentragung ist Sache der jeweiligen Bauherren.

Antrag 3

Es sind gemäss Art. 11.1.0 BZO die IGW der ES II einzuhalten und eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Nach kantonalen Praxis kann bei einem gesicherten Mindestanteil von 20% Gewerbe ES III definiert werden. Der Gestaltungsplan legt einen Mindestanteil von 30% Gewerbe fest und erfüllt damit diese Voraussetzung.

Es ist korrekt, dass gemäss Art. 11.1.0 BZO die IGW der ES II einzuhalten sind. Der Entwurf der revidierten BZO sieht jedoch die Streichung der Auflage zur Verschärfung der Empfindlichkeitsstufen vor. In Absprache mit dem Stadtrat und der kantonalen Fachstelle für Lärmschutz wurde deshalb auf die Einhaltung von ES II verzichtet. Mit dem Gestaltungsplan wird die noch gültige Bestimmung gemäss Art. 11.1.0 BZO daher übersteuert.

Gemäss § 83 Abs. 1 PBG dürfen im Rahmen von Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Arealüberbauungen sind Teil der Grundordnung weshalb der GP auch von diesen Vorschriften abweichen kann.

Zum besseren Verständnis wird die Thematik im Erläuterungsbericht neu ausführlicher behandelt.

Antrag 4

Es können nicht ungeprüft Festlegungen aus dem Masterplan, der ein informelles Planungsinstrument darstellt, übernommen werden.

Entscheid

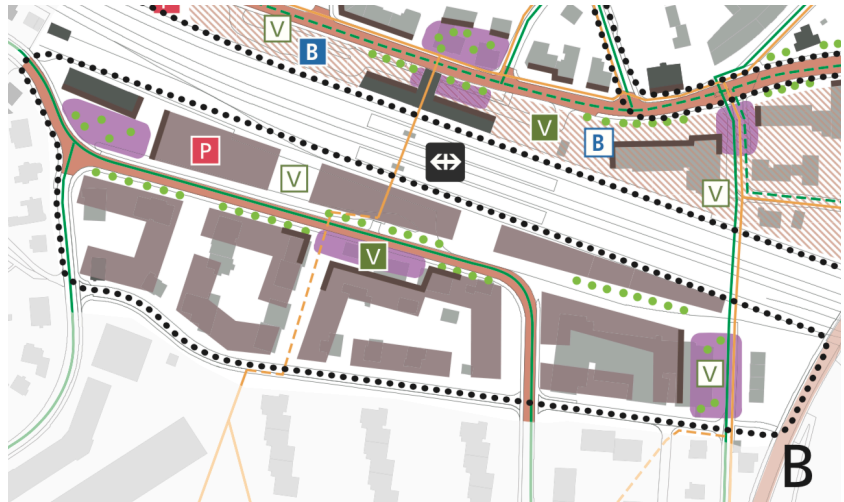
Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Es ist richtig, dass der Masterplan Bahnhof Ost ein informelles Planungsinstrument darstellt. Gemäss S. 6 Masterplan erklärt der Stadtrat diesen aber mit der Festsetzung für sich selbst als verbindlich. Bei der Beurteilung der Teilgestaltungspläne orientiert sich der Stadtrat an den Festlegungen des Masterplans.

Zudem übernimmt der an der Gemeindeabstimmung vom 25. November 2018 von der Bevölkerung angenommene kommunale Richtplan als formelles Planungsinstrument die Festlegungen des Masterplans zur Lage und Abstände der Bauten. Auf S. 8 des kommunalen Richtplans wird zum Bereich Bahnhof Ost festgehalten: «Anordnung der Bauten und Freiräume gemäss Baubereichen». Die Baubereiche sind sodann im Zentrumsrichtplan Effretikon (Teilbereich B) dargestellt und sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters deckungsgleich mit den im Masterplan definierten Baubereichen.

Ausschnitt Zentrumsrichtplan Effretikon

-  Baubereiche Gebäude Bahnhof Ost
-  Gebiet für Hochhäuser
-  bestehende Plätze
-  geplante Plätze
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
-  Arkadenbereich
-  Baumreihe/ Baumgruppe



Auf S. 7 des kommunalen Richtplans wird zudem die planungsrechtliche Sicherung des Masterplans Bahnhof Ost durch Gestaltungspläne als Massnahme definiert.

Antrag 5

Die hohe Dichte von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ist nicht mit den vorgegebenen Zielen (Ziff. 1 GP) zu vereinbaren. Sie führt zu einem Massstabssprung, der auch für die östliche gelegenen Wohnsiedlungen eine erhebliche Beeinträchtigung mit sich bringt.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der städtische Masterplan orientiert sich an den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Region, wonach an Lagen mit guter ÖV-Erschliessung eine Verdichtung nach Innen stattfinden soll. Der vorliegende private Gestaltungsplan stützt diese Zielsetzungen und wird seitens Stadt sehr begrüsst.

Der Masterplan Bahnhof Ost basiert auf einer 2014 mit drei Planerteams durchgeführten und von ausgewiesenen Fachleuten begleiteten Testplanung. Demgemäss resultiert eine maximale Baumasse von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, auf die sich auch der vorliegende Gestaltungsplan stützt. Der Masterplan definiert zudem eine maximale Gebäudehöhe (17 m) die unter der heute realisierbaren Höhe gemäss BZO (18 m) liegt.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wurde in einem begleiteten Verfahren von Behördenmitgliedern und externen Fachleuten beurteilt. Gemäss dieser Beurteilung ist die vorgesehene Dichte mit den in den Bestimmungen festgelegten qualitativen Zielen vereinbar.

Wie in Kapitel 2 «Planungsrechtliche Rahmenbedingungen» dargelegt, widersprechen die Festlegungen des Gestaltungsplans nicht den übergeordneten Planungsinstrumenten. Der kommunale Richtplan definiert für den Bereich Bahnhof Ost

eine sehr hohe bauliche Dichte mit einer Baumassenziffer von >4.5 . Es wird alsdann nur eine untere und keine obere Grenze definiert.

Es erstaunt sehr, dass die Einwenderin als Beleg für eine zu hohe Dichte den privaten Gestaltungsplan Brandriet herbeizieht. Dieser lässt zwar nur eine Baumassenziffer von maximal $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu. Das Gebiet befindet sich aber gemäss Zonenplan in der Wohnzone W 2.6. Damit lässt der Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung mehr als eine Verdoppelung der Baumasse zu. Der relative Dichtesprung ist damit bedeutend grösser als im vorliegenden Fall, wo zudem eine Zentrumszone und keine Wohnzone zugrunde liegt.

Weiter ist die im privaten Gestaltungsplan Brandriet geltende maximale Baumassenziffer von 5.5 für die vorliegende Planung deshalb nicht relevant, da dieses Gebiet weder Teil des Zentrumsrichtplans Effretikon noch des Masterplans Bahnhof Ost ist. Das Gebiet liegt in dritter Bautiefe hinter den Geleisen. Der ins Feld geführte Massstabssprung ist bereits in der Grundordnung vorgesehen. Diese sieht für das Grundstück der Einwenderin eine bedeutend kleinere Baumasse ($2.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$) als im Gebiet Rosenhof ($4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$) vor.

Antrag 6

Der gemäss Ziff. 6 Abs. 2 GP geltende Gebäudeabstand von 10 m erfüllt die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 11.1.0 BZO nicht.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der definierte Abstand entspricht der Festlegung des Masterplans und des kommunalen Richtplans (Zentrumsrichtplan Effretikon).

Die Qualität des Richtprojekts und damit auch des geplanten Gebäudeabstands wurde im Rahmen des begleiteten Verfahrens von Stadt und externen Fachexperten anerkannt. Es wird daher darauf verzichtet, den Gebäudeabstand zu vergrössern.

Antrag 7

Die Tiefgarage ist von der Brandrietstrasse bzw. der Westseite her zu erschliessen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

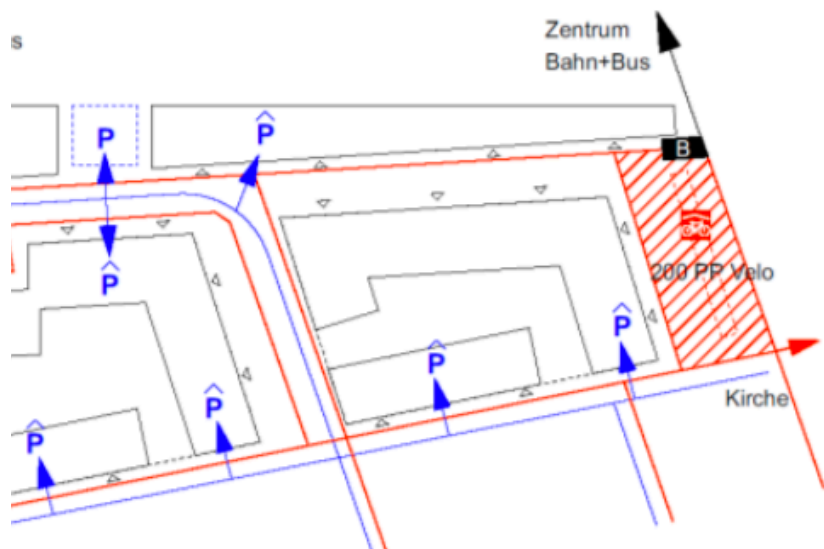
Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wurde gemäss den Festlegungen des Masterplans geplant. Die übrigen Planungsinstrumente machen keine Aussage zur Erschliessung der Tiefgarage.

Aus Sicht Lärmschutz ist eine Verschiebung der TG-Einfahrt an die Kreuzung Florastrasse / Brandrietstrasse zur Reduktion der

Immissionen auf die gegenüberliegenden Gebäude als minim besser zu beurteilen als die derzeit geplante Situation. Auf den geplanten Gebäudekörper hat eine verschobene Einfahrt aber keinen nennenswerten Einfluss. Mit der verschobenen Einfahrt würde sich am gegenüberliegenden Gebäude der Immissionspegel aufgrund der erhöhten Abstandsdämpfung um lediglich 1.5 dBA reduzieren.

Verkehrstechnisch ist jedoch eine Verschiebung der Einfahrt in den Kreuzungsbereich kritisch. Aufgrund der Anordnung der Gebäude steht den ausfahrenden Fahrzeugen nach der Ausfahrt kaum Stauraum zu Verfügung. Zudem verschlechtern sich die Sichtverhältnisse. Eine Ausfahrt direkt auf die übergeordnete Brandrietstrasse und den entlang dieser Strasse verlaufenden kommunalen Radweg wird daher als nicht zweckmässig beurteilt.

Ausschnitt Mobilitätskonzept Masterplan
Bahnhof Ost



Antrag 8

Auf Höhe des kleinen Parks ist ein Wendeplatz zu konzipieren, so dass die Autos wieder den Geleisen entlang weg fahren können.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die wegfahrenden Autos werden nicht auf den Rosenweg sondern auf die Florastrasse geleitet.

Die Wegfahrt über den Platz ist nur für Benutzer der entlang der Geleise angeordneten Längsparkierung gestattet. Diese sind Personen mit eingeschränkter Mobilität vorbehalten. Stadt und Grundeigentümerin halten die Erschliessung angesichts der speziellen Bedürfnisse dieser Nutzer und der geringen Verkehrsmenge als vertretbar und zweckmässig. Es kommt nur zu einer geringen Anzahl Fahrten über den Platz.

Durch die Anordnung einer Wendemöglichkeit auf dem Quartierplatz würde die Aufenthaltsqualität massiv gemindert. Die Platzverhältnisse lassen entlang der Geleise zudem keine Verkehrsführung in beide Richtungen zu.

Antrag 9

Der Teil des Gebäudes A, welcher von Ost nach West verläuft und die östlich gelegenen Gärten verschattet, ist höchstens 3 Etagen hoch zu bauen.

Entscheid

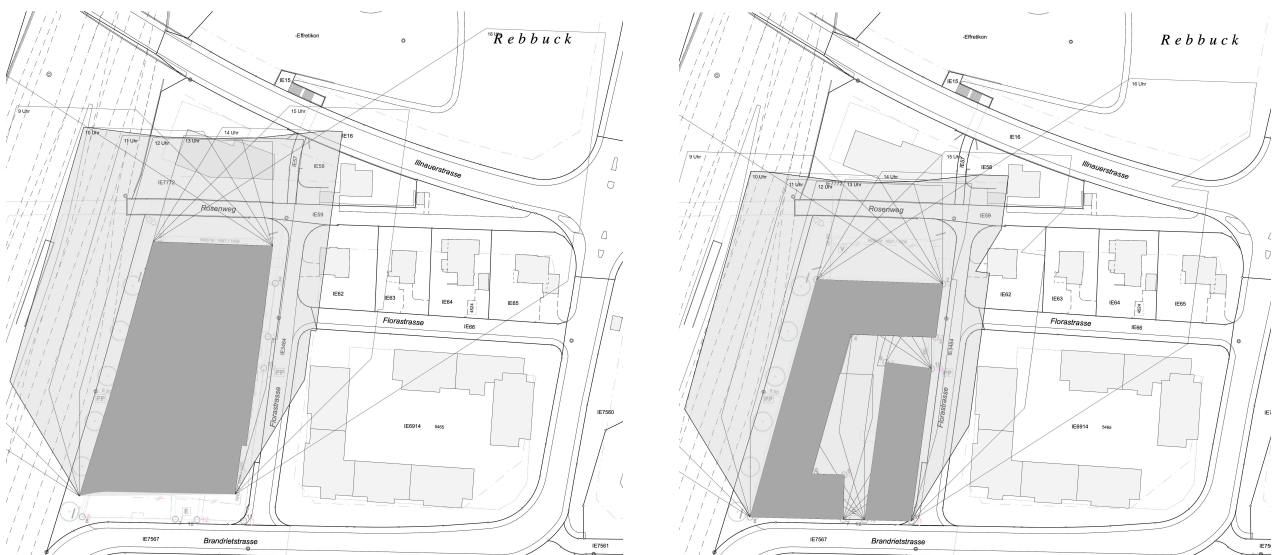
Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der Planungsperimeter ist in der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Zone Z 4.0 zugeordnet. Gemäss Art. 4.2 BZO kann heute demnach eine Gebäudehöhe von 18 m realisiert werden. Der Gestaltungsplan schränkt die Gebäudehöhe auf Basis des Masterplans auf 15 bis 17 m ein.

Im Sinne der übergeordneten Planungen, der zentralen Lage am Bahnhof und der Forderung nach einer inneren Verdichtung wird eine Beschränkung auf 3 Geschosse als nicht zweckmässig erachtet.

Unten abgebildet ist die Gegenüberstellung der 2-Stunden-Schatten (8 bis 16 Uhr am mittleren Wintertag, gemäss Merkblatt «Erläuterungen zum 2-Stunden-Schatten») aufgrund einer gemäss BZO heute möglichen Bebauung (maximale Höhe: 18 m) und einer gemäss Gestaltungsplan zulässigen Bebauung (maximale Höhe: 15m resp. 17 m).

Es ist zu erkennen, dass die mögliche Verschattung mit dem Gestaltungsplan insgesamt nicht grösser sondern gar kleiner wird.



links: Mögliche Verschattung heute (18 m), rechts: Maximale Verschattung mit Gestaltungsplan (15-17 m)

Antrag 10

Bei der Gestaltung des Areals Rosenhof soll ein Mindestanteil an Kostenmiete und an preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum festgelegt werden. Dabei können z.B. gemeinnützige Genossenschaften berücksichtigt werden. Es wird mindestens ein Drittel an Kostenmiete und preisgünstigem Wohnraum gefordert.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Stadt stellt mit dem Masterplan hohe Anforderungen an das Projekt. Mit dem öffentlichen Quartierplatz, der öffentlichen Veloabstellanlage, dem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie den Landabtretungen an die Stadt schafft die geplante Überbauung sodann auch einen grossen Mehrwert für die Bevölkerung. Zudem schreibt der Masterplan einen Minimalanteil an Gewerbe vor. Die Grundeigentümerin kann sich im Rahmen des Gestaltungsplans nicht zu weiteren Nutzungseinschränkungen verpflichten.

Antrag 11

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE3485 besteht eine Dienstbarkeit, zugunsten der SBB für das Stellen eines Stahlmastens. Diese Dienstbarkeit und der entsprechende Stahlmast bleiben bestehen.

Entscheid

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Antrag 12

Die Bäume in Gleisnähe müssen tief gehalten werden. Gehölzbepflanzungen an der Grenze zum Bahnbetriebsgebiet sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Schweizer Norm SN 671 560 «Unterhalt der Grünflächen an Bahnanlagen» und die SBB-Weisung I-20025 «Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume» eingehalten wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.

Antrag 13

Die Bauherrschaft duldet die Immissionen aus dem Bahnbetrieb, insbesondere Lärm. Die Einhaltung der NISV ist Sache der Bauherrschaft, die Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften Sache der Gemeinde.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es gelten die gesetzlichen Vorgaben zu Lärm und NIS.

2. Anhörung

Nachbargemeinden und
RWU

Die Nachbargemeinden (Winterthur, Zell, Weisslingen, Russikon, Fehraltorf, Volketswil und Lindau) sowie der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Es wurden im Rahmen der Anhörung keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

3. Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 28. März 2019 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zum privaten Gestaltungsplan Rosenhof Stellung genommen.

Es sind 18 Anträge oder materielle Hinweise eingegangen, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

3.1 Städtebau

Antrag 14

Die Flächen der Vorzonen und der weiteren nicht bestimmten Flächen im Perimeter des Gestaltungsplans sind gemäss Richtprojekt Umgebungsplanung zu bezeichnen und eine Bestimmung dazu zu formulieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Bei den nicht bestimmten Flächen handelt es sich um öffentliche Bereiche für Fussgänger und Velos. Der öffentliche Raum reicht bis an die Fassade heran.

Die bis anhin undefinierten Flächen werden bezeichnet und eine Bestimmung dazu formuliert.

Antrag 15

Der Hain ist ausserdem schematisch auf dem Situationsplan einzuzeichnen, da er mindestens die gleiche Wichtigkeit hat wie die eingezeichnete Baumreihe an der Strasse.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Hain wird im Situationsplan ergänzt und die Bestimmungen dazu präzisiert.

3.2 Verkehr

Antrag 16

Fuss- und Veloverkehr

Der Gestaltungsplan ist mit dem Informationsinhalt kantonalen Wanderweg wie auch Velohauptverbindung gemäss regionalen Richtplan auf dem Situationsplan zu ergänzen. Die Bestimmung Art. 9 sowie der erläuternde Bericht, Kapitel 3.2 und 4.9 sind mit dem kantonalen Wanderweg als auch der Velohauptverbindung als Rahmenbedingungen zu ergänzen, damit die Führung und die Anforderungen insbesondere mit dem Veloverkehr sichergestellt sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Situationsplan und die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.

Antrag 17

Fuss- und Veloverkehr

Die Anzahl der Veloabstellplätze ist mit einer Berechnung nachzuweisen. Die in den Planungsgrundlagen vorhandenen Angaben lassen darauf schliessen, dass nicht genügend Veloabstellplätze vorhanden sind. Im Sinn der Veloförderung ist es im Hinblick auf dieses sehr zentral gelegene Entwicklungsgebiet mit vielen Publikumnutzungen zentral, dass genügend und richtig angeordnete Veloabstellplätze vorgesehen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es wird eine Berechnung der Veloabstellplätze dem Erläuternden Bericht als Beilage hinzugefügt. Die gemäss Berechnung notwendige Anzahl Abstellplätze wurde mit dem Richtprojekt abgeglichen.

Antrag 18

Fuss- und Veloverkehr

Die Vorschriften sind zu ergänzen, dass in der Nähe der Eingänge ebenfalls Veloparkplätze vorzusehen sind.

Entscheid

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Es ist zu befürchten, dass fest installierte Veloabstellanlagen auf dem Quartierplatz aufgrund der Bahnhofsnähe durch Pendler beansprucht werden. Deshalb soll auf dem Platz auf Wunsch der Stadt das Abstellen von Velos durch Bewohner und Kunden zwar toleriert, aber keine Infrastruktur bereitgestellt werden. Wie im Richtprojekt ersichtlich sollen im Innenhof Veloabstellplätze geschaffen werden. Allerdings ist die Anzahl möglicher Abstellplätze aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche (Hauszugänge, Begrünung, Spiel- und Ruheflächen) stark beschränkt.

Antrag 19

Parkierung, Mobilitätskonzept

Mit einem im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens vorzulegenden und zu genehmigenden Mobilitätskonzept sind für das ganze Areal Massnahmen zu erarbeiten, die sicherstellen, dass mindestens 60% des nicht auf Fuss- und Veloverkehr entfallenden Verkehrsaufkommens über öffentlichen Verkehr abgewickelt wird. Dabei kann die Anzahl zu erstellender Parkplätze gegenüber den Vorgaben noch weiter reduziert werden. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher. Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Obschon gemäss BZO bedeutend mehr Abstellplätze zugelassen wären, orientiert sich der Gestaltungsplan am minimalen städtischen Grenzwert. In Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon soll die Zahl der Abstellplätze nicht unter das in der BZO definierte Mass reduziert werden. Es wird daher darauf verzichtet ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

3.3 Lärm

Antrag 20

Lärm

Die Ein- und Ausfahrt ist entweder an der Brandrietstrasse anzuordnen oder zumindest näher am Einlenker Florastrasse/Brandrietstrasse. Es ist deshalb im Situationsplan ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt vorzusehen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die definierte Lage der Tiefgarageneinfahrt entspricht den Festlegungen des Masterplans Bahnhof Ost. Weder die Grundeigentümerin noch die Stadt Illnau-Effretikon beurteilen eine Verschiebung der Einfahrt als zweckmässig.

Aus Sicht Lärmschutz ist eine Verschiebung der TG- Einfahrt an die Kreuzung Florastrasse / Brandrietstrasse zur Reduktion der Immissionen auf die gegenüberliegende Gebäude nur als minim besser zu beurteilen als die derzeit geplante Situation. Auf den geplanten Gebäudekörper hat eine verschobene Einfahrt aber keinen nennenswerten Einfluss. Mit der verschobenen Einfahrt würde sich am gegenüberliegenden Gebäude der Immissionspegel aufgrund der erhöhten Abstandsdämpfung um lediglich 1.5 dBA reduzieren. Verkehrstechnisch ist jedoch eine Verschiebung der Einfahrt in den Kreuzungsbereich kritisch.

Die Planungswerte werden an der geplanten Lage sowohl tagsüber wie auch während der Nacht eingehalten.

Resultat Grobbeurteilung mit «Berechnungswerkzeug Tiefgaragen»

Beurteilung Tag				
Immission (Empfangspunkt)	48.4	[dB]	Resultat Rechenfunktion $L_{r,Tag}$	
Planungswert	60	[dB]	Massgebender Grenzwert	
Beurteilung	Planungswert Tag eingehalten			

Beurteilung Nacht				
Immission (Empfangspunkt)	48.6	[dB]	Resultat Rechenfunktion $L_{r,Nacht}$	
Planungswert	50	[dB]	Massgebender Grenzwert	
Beurteilung	Planungswert Nacht eingehalten			

Antrag 21
Lärm

Die Lärmwirksamkeit und Ausgestaltung der Loggien ist aufgrund der grossen Distanz zur Quelle (Bahn) auf Basis der kantonalen Praxis genauer zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Loggien wurden ab der Ebene 3 mit einer Reduktion von 3 dBA eingesetzt. Gemäss Nachrechnung mit dem Loggia- Tool der FALS sind die Loggiawirkungen ab dem 4.OG plausibel, in der Ebene 3 aber tatsächlich knapp. Mit einer Vergrösserung der Loggiatiefen wird die Dämpfung der Loggien mit den notwendigen 3 dBA erreicht. Dies wird in der weiteren Planung geprüft.

Antrag 22
Erschütterungs-Immissionen

Das Gebiet befindet sich im Nahbereich von Bahnanlagen (Abstand < 50 m). Um Erschütterungs-Immissionen im kritischen Bereich ausschliessen zu können, wird empfohlen, dies im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren in einem Gutachten prüfen zu lassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Erschütterungs-Immissionen werden in der weiteren Projektierung geprüft.

3.4 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Antrag 23

Die notwendigen Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sind zu identifizieren und in die Bestimmungen des Gestaltungsplans aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Stadt Illnau-Effretikon führt eine gesamthafte Risikobetrachtung für die Entwicklungsgebiete Bahnhof Ost und West durch.

Unabhängig davon werden im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans in Ziff. 10 Abs. 3 der Bestimmungen folgende Massnahmen zur Störfallvorsorge definiert:

«³ Im Baubereich A sind:

- Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind,
- die Fluchtwege so anzuordnen, dass bei einem Störfall im Gleisbereich die sichere Evakuation auf die bahnabgewandte Gebäudeseite möglich ist,
- auf der bahnzugewandten Gebäudeseite liegende Treppenhäuser, die sich näher als 50 m vom nächsten Bahn-
gleis befinden, mit Brandschutzfenstern auszustatten.

3.5 Energie

Antrag 24

Um Unklarheiten vorzubeugen, sind die energetischen Anforderungen im Gestaltungsplan (Ziffer 10) zumindest mit dem Hinweis zu ergänzen, dass die energetischen Bauvorschriften einzuhalten sind. Der geforderte SIA-Effizienzpfad 2040 gewährleistet dies nicht und kann höchstens ergänzend als Richtwert bezeichnet werden (dessen Einhaltung in der Betriebsphase kaum geprüft bzw. bei Nichterfüllung geahndet werden kann).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Erläuternde Bericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt, dass für die energetische Gebäudequalität grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben massgebend sind, soweit keine erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad 2040 gelten.

3.6 Luftreinhaltung und Klimaschutz, Lokalklima, nichtionisierende Strahlung

Antrag 25

Die Zahl der Abstellplätze ist für alle Nutzungen nach oben zu begrenzen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die maximale Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach den Festlegungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon. Auf Wunsch der Stadt wird auf davon abweichende Festlegungen verzichtet.

Antrag 26

Um die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG), sind Massnahmen zu entwickeln, um eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu vermeiden (z.B. Gestaltung Gebäudefassaden, Beschattung, intensive Dachbegrünung).

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Mit der Bepflanzung des Innenhofs und des Quartierplatzes (Baumhain) wird bereits eine möglichst grosse Verschattung des Areals angestrebt.

Das Richtprojekt sieht zudem eine extensive Begrünung des Dachs in Abstimmung mit der Photovoltaikanlage, sicker- und bewuchsfähige Bereiche auf dem Quartierplatz sowie eine Begrünung entlang der Gleise vor.

3.7 Bestimmungen

Antrag 27 Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan Rosenhof wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Schlussbestimmung wird entsprechend umformuliert (Verzicht auf Hinweis auf städtebaulichen Vertrag).

3.8 Situationsplan und Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Antrag 28

Situationsplan und Erläuternder Bericht
nach Art. 47 RPV

Der Situationsplan und der Erläuterungsbericht sind gemäss sämtlichen oben genannten Anträgen zu ergänzen und zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Plan und Erläuterungsbericht werden entsprechend angepasst.

3.9 Weitere materielle Hinweise

Hinweis 29

Hochwasser und Massenbewegungen,
Gewässerrenaturierung, Gewässernut-
zung und Gewässerraum

Das Gestaltungsplangebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Die Gefahrenkarte befindet sich zurzeit in Gesamtrevision. Aufgrund der im Entwurf vorliegenden revidierten Gefahrenkarte kann davon ausgegangen werden, dass im Gestaltungsplangebiet keine Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen vorliegen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis 30

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (siehe web.maps.zh.ch) im Randgebiet des Grundwasserstroms von Rikon (h 4) und im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ beschrieben.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis 31

Altlasten

Der Planungsperimeter tangiert den im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen belasteten Standort Nr. 0174/I.0009. Die Teilfläche -001 ist als überwachungsbedürftig gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. a AltIV, die Teilflächen -002, -006, -007 als ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a AltIV und die Teilflächen -003 sowie -004 als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. c der Altlasten-Verordnung (AltIV) beurteilt. Auf die Altlastensituation wird in den vorliegenden Unterlagen (Planungsbericht, Abschnitt 2.3) hingewiesen. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Stellungnahme Stadtrat

4.1 Bestimmungen

Antrag 32 Freiraum

Auf S. 2 wird unter dem Titel Masterplan das Freiraumkonzept erwähnt. Es soll jedoch auf S. 5 unter dem Titel Freiraum nochmals explizit auf das übergeordnete Freiraumkonzept verwiesen werden und dass sich die Umgebungsgestaltung des Gestaltungsplans an diesem zu orientieren hat.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es wird in Ziff. 8 nochmals explizit auf das Freiraumkonzept verwiesen.

Antrag 33 Freiraum

Sämtliche Grünräume müssen dem städtischen Konzept für Natur im Siedlungsraum und den Anforderungen zum ökologischen Ausgleich entsprechen. Darin sind Vorgaben zu ökologischen Ausgleichsflächen, Versickerung und Retention, Pflanzenverwendung, Flachdachbegrünung, Nistgelegenheiten für Gebäudebrüter etc. enthalten. Im Richtprojekt werden diese nicht vollumfänglich umgesetzt. Insbesondere die Anforderung, dass mindestens 20 % der Umgebungsflächen als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten sind, ist beim vorliegenden Projekt auf Grund der zahlreichen städtischen Rahmenbedingungen (Quartierplatz, Fuss- und Veloweg, etc.) kaum umsetzbar. Das Freiraumprojekt ist auf mögliche Kompensationsmassnahmen zu untersuchen und mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum abzugleichen. Kontakt: Hansruedi Schudel, 8004 Zürich, Tel: 043 500 38 40, h.schudel@naturschutzbuero.ch

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die geforderte Sitzung fand am 7. Mai 2019 statt. Das Richtprojekt wurde auf Basis der Erkenntnisse aus der Sitzung überarbeitet.

Antrag 34
Freiraum

Baumreihe: Die Baumreihe parallel zur Gleisanlage wird für gut befunden. Allerdings stehen die vorgesehenen Hochstammbäume im Konflikt mit den Anforderungen der SBB. Die Baumart respektive -grösse ist auf diese abzugleichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Baumreihe ist grundsätzlich auf das übergeordnete Freiraumkonzept abzustimmen. Gemäss Richtprojekt sind jedoch kleinkronige, einheimische Hoch- oder Mehrstämme vorgesehen. Dies können beispielsweise Pioniergehölze wie Zitterpappeln, Birken oder Schwarzerlen sein.

Antrag 35
Verkehrerschliessung und Parkierung

Bei den unterirdischen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 9 werden entsprechend ergänzt:

«Bei den unterirdischen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.»

Antrag 36
Umwelt

Um mittel- bis langfristig eine Auskühlung des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max. 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z. B. in einem Regenerationskonzept) spätestens vor dem Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 10 werden folgendermassen ergänzt:

«Um mittel- bis langfristig eine Auskühlung des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max. 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z. B. in einem Regenerationskonzept) spätestens vor dem Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.»

Antrag 37

Ver- und Entsorgung

Es fehlt die Bestimmung, dass die Entwässerung über eine Retention im Trennsystem zu erfolgen hat.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 11 werden entsprechend ergänzt.

4.2 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Antrag 38

Einleitung / Ausgangslage

S. 5 Nutzungskonzept Richtprojekt: Im Bericht wird beschrieben, dass im EG und 1. OG Gewerberäume vorgesehen sind. Im Richtprojekt wird jedoch der gesamte Kopfbau zum Quartierplatz mit Gewerberäumen ausgewiesen. Der Bericht und das Richtprojekt sind in Übereinstimmung zu bringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 39

Einleitung / Ausgangslage

S. 5 Allgemeine Bedingungen: die Klammerbemerkung „Hinweis: nicht mehr aktuell!“ ist aus dem Bericht zu streichen. Stattdessen soll auf S. 26 Kapitel Lärmschutz verwiesen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Klammerbemerkung wird gestrichen. Stattdessen wird auf die Handhabung der Stadt in Absprache mit den kantonalen Stellen verwiesen.

Antrag 40

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

S. 12 Verkehrsbaulinien: an dieser Stelle soll ergänzt werden, dass die Baubereiche des Gestaltungsplanes den kommunalen Verkehrsbaulinien vorgehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 41

Entwicklungskonzept

S. 16 Quartierplatz: Hier soll die Abweichung von 1 m zu den Mantellinien des Masterplans wie auf S. 18 ebenfalls begründet werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 42

Entwicklungskonzept

S. 17 Hofraum Bepflanzung: es soll eine minimale Humusschicht von 1 m festgelegt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 43

Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

S. 21 Baubereiche: Statt auf das Aufheben der Verkehrsbaulinien zu verweisen, soll im Bericht geschrieben werden, dass die Mantellinien des Masterplanes und die Baubereiche des Gestaltungsplanes mit Abstandslinien vergleichbar sind und den kommunalen Verkehrsbaulinien vorgehen. Sollten die Baulinien aufgehoben werden, ist dies in einem separaten Verfahren durch die Stadt durchzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Abschnitt wird wie folgt umformuliert:

«Die aus den Mantellinien des Masterplanes abgeleiteten Baubereiche des Gestaltungsplanes ersetzen die kommunalen Verkehrsbaulinien als Baubegrenzungslinien. Sollten die bestehenden Baulinien entlang der Brandriet-, Florastrasse und Rosenweg aufgehoben werden, ist dies in einem separaten Verfahren durch die Stadt durchzuführen.»

Antrag 44

Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

S. 24 Baumreihe: im Zusammenhang mit der Baumreihe in der Verlängerung der Brandrietstrasse (parallel zu den Gleisen) ist der Begriff „Pflanzenbecken“ nicht klar und ist zu verifizieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Abschnitt wird wie folgt umformuliert:

«Die Baumart und Pflanzenbecken sind durch die Stadt zu definieren. Die Bepflanzung hat in Abstimmung auf das übergeordnete Freiraumkonzept zu erfolgen.»

Antrag 45

Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

S. 26 Lärmschutz: im Bericht soll ausführlicher begründet werden, weshalb die Lärmschutzverordnung (LSV) mit der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 46

Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

S. 27 Entwässerung: Gemäss Art. 7.2 des Gewässerschutzgesetzes ist die oberflächliche Versickerung die erste Priorität für die Entsorgung des Regenwassers. Sind die örtlichen Verhältnisse für eine Versickerung nicht vorhanden, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Im Bericht fehlt die Erläuterung, dass vorgesehen ist, das Dach- und Platzwasser über eine Retention in ein öffentliches Gewässer einzuleiten. Die Zulässigkeit für die Einleitung in ein Oberflächengewässer soll gemäss der VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung (Kap. 3, Tabelle 3.8) geprüft werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Kapitel 4.11 wird gemäss diesen Ausführungen ergänzt.

Antrag 47

Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

S. 27 Schlussbestimmungen: Der Text im Bericht weicht von den Bestimmungen ab und ist entsprechend zu bereinigen. Für die Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes ist der Stadtrat zuständig, zusammen mit dem städtebaulichen Vertrag.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen werden gemäss Antrag 27 umformuliert. Da der städtebauliche Vertrag kein formeller Bestandteil des Gestaltungsplans ist, muss in den Bestimmungen auf den Verweis darauf verzichtet werden.

4.3 Richtprojekt

Antrag 48

Wohnungsmix

Im Richtprojekt wird der Wohnungsmix nicht ausgewiesen.

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. So soll auch im Ausführungsprojekt der Anteil an Kleinwohnungen (≤ 2.5 Zi) maximal 1/3 betragen. Dies ist in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes so festzuhalten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Richtprojekt sieht einen Wohnungsmix gemäss städtischer Forderung vor (27% Kleinwohnungen). Er entspricht der aktuellen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Da die künftige Entwicklung nicht vorhergesagt werden kann, soll die Regelung in Absprache mit dem Stadtrat nur bei Erstbezug gelten. Dies wird in den Bestimmungen Ziff. 7 neu so geregelt.

4.4 Berechnung Abstellplätze

Antrag 49

Es fehlt eine Berechnung zu den Anzahl Veloabstellplätzen für die Nutzer der Siedlung und ist nachzuliefern. Dabei hat sie sich an den Merkblättern des Kantons zu Veloparkierung für Wohnbauten und Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf zu orientieren.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Berechnung wird dem Erläuternden Bericht beigelegt.