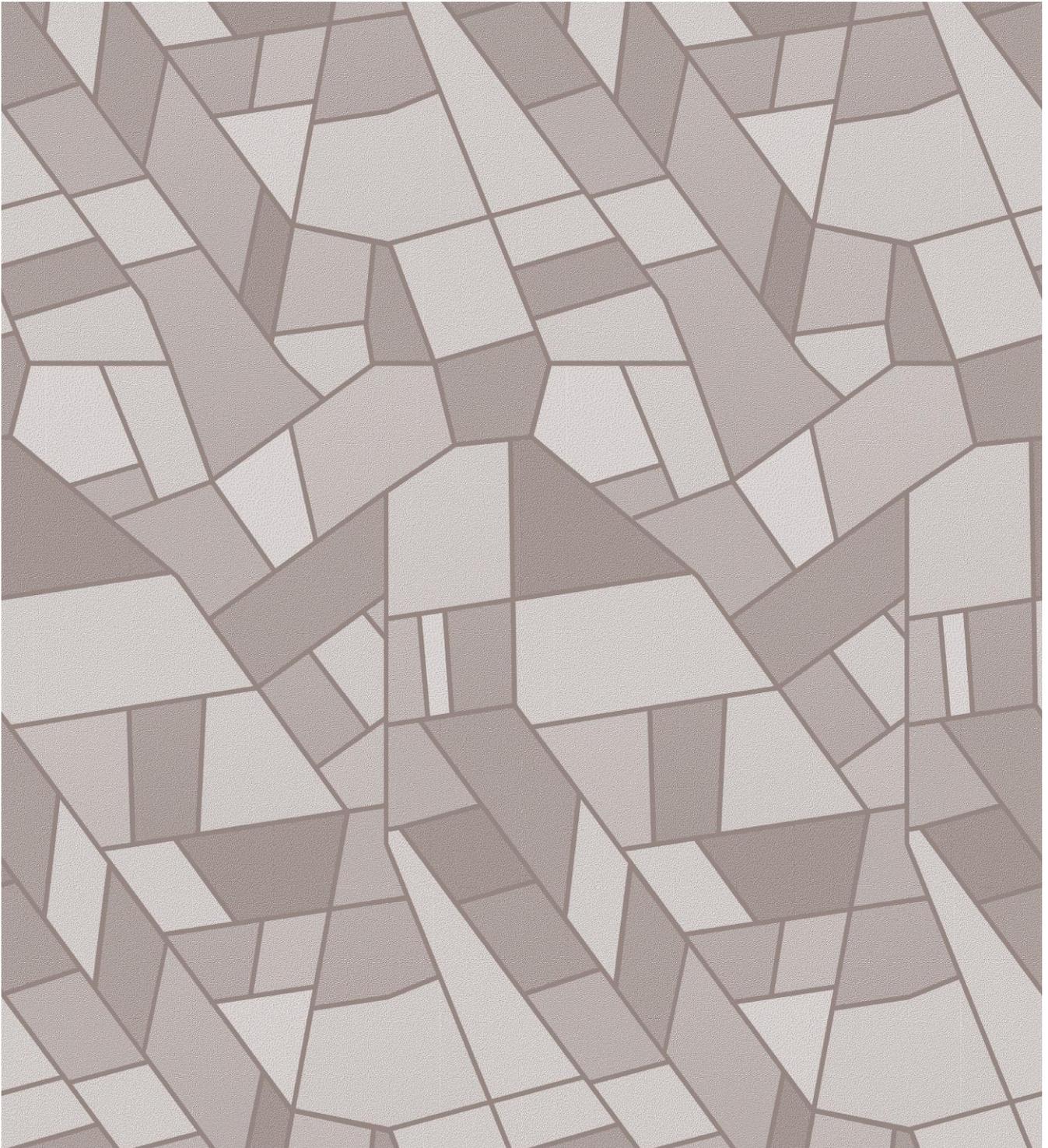


Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Lärmschutz bei Arealüberbauungen

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
5. November 2020



EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 2. November 2020
Illnau-Effretikon_AÜ_Bericht_Art-47.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung	6
3.	Öffentliche Auflage und Vorprüfungen	8

1. Ausgangslage

1.1 Anlass und Ziel der Teilrevision

Die Stadt Illnau-Effretikon ist seit 2017 an der Gesamtrevision ihrer Nutzungsplanung. Die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde 2019 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Mitte 2020 wurde die überarbeitete Vorlage dem Kanton zu einer 2. Vorprüfung unterbreitet. Mehrere Anträge des Kantons bedingen zeitaufwändige Abklärungen, weshalb mit einer Festsetzung der gesamtrevidierten BZO nicht in Kürze gerechnet werden kann.

Gesamtrevision BZO seit 2016 – Verzögerung erwartet

Bestandteil der Gesamtrevision war eine Anpassung der Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen (Art. 11.1 BZO). Diese wurde notwendig, weil die geltenden Bestimmungen zum Lärmschutz bei Arealüberbauungen die erwünschte räumliche Entwicklung zu blockieren drohen. Gemäss Art. 1.2.0 gelten auch in allen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die Anforderungen an Arealüberbauungen. Solche Gestaltungsplanpflichten sind heute für einen Grossteil des Zentrums von Effretikon festgelegt, um eine hochwertige bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig besteht im Zentrum aufgrund von Bahn und Strassen eine gewisse Lärmbelastung. Bei einer baulichen Entwicklung kann auf diese Belastung einerseits mit der Anordnung von gewerblichen Nutzungen an exponierten Lagen und andererseits über technische Lärmschutzmassnahmen reagiert werden. Die heute bestehenden Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen verhindern allerdings solche Lösungen. Entsprechend sind aktuell mehrere Gestaltungspläne, welche einen grossen Beitrag zur erwünschten Innenentwicklung im Zentrum von Effretikon leisten, blockiert. Um diese Planungen nicht länger zu blockieren wurde entschieden, die vorgesehene Lockerung der Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen aus der Gesamtrevision herauszulösen und im Rahmen einer separaten, vorgezogenen Teilrevision festzusetzen.

Dringlichkeit von Lärmschutzlockerungen, Blockierung von Gestaltungsplänen im Zentrum Effretikon

1.2 Planungsgegenstand

Die BZO ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und bildet das wichtigste kommunale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens für das gesamte Siedlungsgebiet ordnet. Damit setzt die Stadt mit der BZO ihre eigenen räumlichen Ziele sowie die übergeordneten Vorgaben in der Raumplanung grundeigentümerverbindlich um. Die BZO besteht aus dem Reglement und dem Zonenplan samt den dazugehörigen Ergänzungsplänen.

BZO steuert räumliche Entwicklung grundeigentümerverbindlich

Der erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Gesamtrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Zweck des Erläuterungsberichts

1.3 Planungsprozess

Die vorliegende Teilrevision zur Anpassung der Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen war bis zu ihrer Herauslösung im Oktober 2020 Bestandteil der BZO-Gesamtrevision, die unter Einbezug einer Ortsplanungskommission von Januar 2017 bis März 2019 erarbeitet wurde. Im Anschluss an die Erarbeitung der BZO-Revision wurde das Revisionspaket durch den Stadtrat vom 7. Juni 2019 bis zum 30. August 2019 öffentlich aufgelegt sowie den benachbarten Gemeinden und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) zur Anhörung und dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Aufgrund der Anträge und Einwendungen wurde die Vorlage überarbeitet und dem Kanton mit Schreiben vom 4. Juni 2020 zu einer 2. Vorprüfung eingereicht. Am 28. September hat der Kanton die 2. Vorprüfung abgeschlossen. Die Anliegen aus der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung sind in Kapitel 3 dokumentiert.

Auflage und Vorprüfung im Rahmen der Gesamtrevision

Am 5. November 2020 verabschiedete der Stadtrat die Teilrevision an den Grossen Gemeinderat. Anschliessend an den Erlass durch den Grossen Gemeinderat wird die Teilrevision durch den Kanton genehmigt.

Erlass GGR und Genehmigung Kanton

2. Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung

Art. 11.1.0 der BZO von Illnau-Effretikon wird wie folgt angepasst:

11.	BESONDERE FESTLEGUNGEN
11.1	Arealüberbauungen
11.1.0	<p>Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">• hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld• vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung• platz sparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen• überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger• eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung• erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist• erhöhter Lärmschutz, so dass bei Gebäuden mit einem Wohnanteil von mehr als 80 % auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist• qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

Die Arealüberbauung ist gemäss Ziffer 11.1.1 in allen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie in den Zentrumszonen zugelassen. Sie kann je nach Zone ab einer Arealfläche von 4'000 m² bzw. 8'000 m² in Anspruch genommen werden. Das heisst, Hauptgebäude können von einer grösseren Baumassenziffer Gebrauch machen, sofern die Anforderungen gemäss Ziffer 11.1.0 BZO erfüllt sind. Die Anforderungen gemäss Ziffer 11.1.0 gelten darüber hinaus auch für Gestaltungspläne (vgl. Ziffer 1.2.0 BZO).

Funktionsweise der Arealüberbauung

Bisher wird bei der Arealüberbauung auch ein erhöhter Lärmschutz für Wohnnutzungen verlangt. Konkret müssen Wohnnutzungen den Immissionsgrenzwert für die Empfindlichkeitsstufe II (IGW ES II) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einhalten, auch wenn die BZO für das entsprechende Gebiet die tiefere Empfindlichkeitsstufe III festlegt. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Lärmbelastung für Wohnnutzungen in Misch- und Zentrumsgebieten (d. h. dort, wo die ES III gilt) derjenigen von reinen Wohngebieten entspricht.

Erhöhte Anforderungen zum Lärmschutz für Wohnnutzungen

Aufgrund der verschärften Anwendung der Lärmschutzverordnung, welche sich durch das Urteil des Bundesgerichts vom 16. März 2016 ergibt, wird die Regelung zum Lärmschutz bei Arealüberbauungen angepasst. Die verschärfte Lärmschutzpraxis würde in Kombination mit der bisherigen

Neue Lärmschutzpraxis würde zu übermässiger Einschränkung führen

Anforderung zur generellen Einhaltung der IGW ES II bei Wohnnutzungen eine zu starke Einschränkung bedeuten.

Neu müssen bei der Arealüberbauung nur jene Gebäude IGW ES II einhalten, die einen Wohnanteil von mehr als 80 % aufweisen. Beträgt der Wohnanteil in einem Gebäude 80 % oder weniger, gilt kein erhöhter Lärmschutz. Das heisst, es gilt ES III. Diese Regelung gilt gemäss Ziffer 1.2.0 BZO auch für Gestaltungspläne.

Reduktion der Lärmbelastung anstreben

Mit dieser Änderung werden die kommunalen Anforderungen an die Arealüberbauung an die kantonale Praxis bei Gestaltungsplänen angepasst. Gemäss dieser Praxis werden bei Gestaltungsplänen die Empfindlichkeitsstufen in Gebieten mit ES III baubereichsweise festgelegt. Dabei darf der Wohnanteil in einem Baubereich maximal 80 % betragen, damit dem Baubereich die ES III zugeordnet werden kann. Bei einem höheren Wohnanteil (bzw. geringeren Gewerbeanteil) ist eine Zuordnung zur ES II vorzunehmen.

Angleichung an kantonale Praxis bei Gestaltungsplänen

3. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfungen

3.1 Öffentliche Auflage

Insgesamt wurden im Rahmen der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der BZO 119 Einzelanliegen eingebracht. Davon bezog sich ein Antrag auf die geplante Anpassung der Anforderung für einen erhöhten Lärmschutz bei Arealüberbauungen.

Rückmeldungen zur Gesamtrevision

Der Antragsteller forderte, auf die ursprünglich vorgesehene komplette Streichung der Anforderung zu verzichten und begründete dies mit verschiedenen Argumenten. So steige etwa das Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung. Es sei darum nicht nachvollziehbar, dass bei Überbauungen, die besonders qualitativ sein sollen, gerade auf den erhöhten Lärmschutz verzichtet wird.

Antrag

Der Antrag wird teilweise angenommen. Die Lärmschutzanforderungen sind durch die Verschärfung der Praxis erheblich gestiegen. Ohne Anpassung können die geltenden Bestimmungen die erwünschte räumliche Entwicklung blockieren. Statt einer gänzlichen Streichung wird die in Kapitel 2 dokumentierte 80 %-Regelung eingeführt.

Umgang und Begründung

3.2 Anhörung von nebengeordneten Planungsträgern

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nebengeordneten Planungsträger zur Anhörung eingeladen. Diese haben sich nicht zur geplanten Anpassung geäußert.

Keine Anträge zu Art. 11.1.0

3.3 Erste und zweite kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der ersten Vorprüfung hat der Kanton empfohlen, auf die ursprünglich vorgesehene komplette Aufhebung der Lärmanforderungen zu verzichten und hat eine Umformulierung vorgeschlagen, wonach eine «nutzungsadäquate Lärmbelastung» anzustreben sei.

Erste Vorprüfung: Empfehlung zu Verzicht auf Streichung

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung hat die Fachstelle Lärmschutz ohne konkreten Formulierungsvorschlag beantragt, die neue, von ihr in der ersten Vorprüfung eingebrachte Formulierung zu präzisieren. Die Formulierung sei so zu wählen, dass klar wird, dass für Wohnnutzungen eine der Wohnzone entsprechende Lärmbelastung, namentlich der Immissionsgrenzwert IGW der ES II, angestrebt werden soll. Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bzw. bei Gestaltungsplänen, welche gemäss Grundordnung der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen sind, die kantonale Praxis der baubereichsweisen, nutzungsadäquaten ES-Zuordnung zur Anwendung gelangt. Das heisst, der Wohnanteil darf maximal 80 % umfassen, damit einem Baubereich die ES III zugeordnet werden kann. Bei einem höheren Wohnanteil (bzw. geringeren Gewerbeanteil) ist eine Zuordnung zur ES II vorzunehmen.

2. Vorprüfung: Rücknahme und Hinweis auf kantonale Praxis

Der Antrag aus der zweiten Vorprüfung wird sinngemäss umgesetzt. Die Anforderungen an die Arealüberbauung werden auf die kantonale Praxis angepasst. Umgang