



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 5. JANUAR 2021

GESCH.-NR. 2020-1103
BESCHLUSS-NR. SR 2020-206
BESCHLUSS-NR. KOMM
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.05 **Nutzungsplanung**
04.05.10 **BauO, ZonenO, VOen**
(Akten bei Überarbeitungen und Neuerlass und Original des genehmigten Exemplars, Neudruck usw., Gebrauchsexemplare s. 5.01)

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Festsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zum Lärmschutz bei Arealüberbauungen**

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem stadträtlichen Antrag zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01), gegenständlich zu Art. 11.1.0, Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen, zu folgen und die Revision wie beantragt, zu genehmigen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 5. JANUAR 2021

GESCH.-NR. SR 2020-1103
BESCHLUSS-NR. SR 2020-206
GESCH.-NR. GGR 2020/104
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

AUSGANGSLAGE

Im Zonenplan zur Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) wird den einzelnen Bau- und Nichtbauzonen entsprechend der zulässigen Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet. Im Grundsatz soll Lärm dort vorkommen, wo er nicht stört.

Die Belastungsgrenzwerte für reine Wohngebiete (ES II) sind strenger als in Gegenden, in denen auch gewerbliche Aktivitäten erlaubt sind (ES III), wie zum Beispiel rund um den Bahnhof Effretikon. Die städtische BZO beinhaltet aber in Abweichung zu den übergeordneten Festlegungen für Arealüberbauungen derart erhöhte Lärmschutzanforderungen, dass sie die angestrebten innerstädtischen Entwicklungen zu blockieren drohen. Um dem entgegenzuwirken, soll die sich in Überarbeitung befindende BZO im Rahmen einer Teilrevision korrigiert werden.

BEURTEILUNG

Der aktuelle Wortlaut soll so überarbeitet werden, dass der erhöhte Lärmschutz (ES II) erst anzuwenden ist, wenn der Wohnanteil bei mehr als 80 % liegt. Damit wird sichergestellt, dass beispielsweise bei den Zentrumsüberbauungen von Effretikon, mit Mindestanteilen von 30 % Gewerbenutzung (Bahnhof Ost), respektive 35 % (Bahnhof West) die lockerere ES III zur Anwendung kommt. Mischzonen mit der ES Stufe III haben eine um fünf Dezibel höhere Lärmbelastung als reine Wohnzonen zu ertragen (ES II).

Im Gegenzug profitieren sie von einer attraktiven zentralen Lage in der Nähe von wichtigen Infrastrukturen, wie öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushof, Bahnhof), Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen. Exemplarisch zulässige Gewerbe in der ES III sind beispielsweise ein Dancing, ein beschalltes Fitnessstudio, eine Imbissbude, ein Kino, ein Kunststeinbetrieb, ein Theater oder eine mechanische Werkstatt. Alle diese Tätigkeiten werden als mässig störend beurteilt.

Die Regelung zum Lärmschutz bei Arealüberbauungen soll mit einer Teilrevision der BZO vorgezogen werden, weil die Gesamtrevision der BZO bei den kantonalen Amtsstellen mehr Zeit in Anspruch nimmt als vorgesehen. Schliesslich sind die Investoren im Masterplanperimeter Bahnhof Ost und West bereits in den Startlöchern und wollen zeitnah die Bautätigkeit aufnehmen.

EMPFEHLUNG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Mit der vorgezogenen Teilrevision zum Lärmschutz bei Arealüberbauungen kann sichergestellt werden, dass städtebauliche Entwicklungen, wie zum Beispiel Gestaltungspläne in Zentrumszonen, nicht blockiert werden. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt deshalb dem Grossen Gemeinderat einstimmig, der durch den Stadtrat vorgeschlagenen Teilrevision der BZO stattzugeben.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission


David Gavin
Präsident


Simon Binder
Aktuar

Versandt am: 20.01.2021