



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-1994
BESCHLUSS-NR. 2022-18
IDG-STATUS nicht öffentlich

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

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Hirschacher, Horben;**
Stellungnahme zum Gestaltungsplanentwurf

AUSGANGSLAGE

Mitte November 2021 hat die Lamprecht Pflanzen AG den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Hirschacher, Horben, datiert 1. November 2021, bei der Stadt eingereicht. Mit Beschluss vom 25. November 2021 hat der Stadtrat das Geschäft gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen (SRB-Nr. 2021-247). Die öffentliche Auflage dauerte bis zum 1. Februar 2022, der kantonale Vorprüfungsbericht wurde per 3. März 2022 in Aussicht gestellt. Innerhalb derselben Frist sollen der Stadtrat und die städtischen Verwaltungsstellen ihre Beurteilung vornehmen und eine Stellungnahme abgeben.

STELLUNGNAHME DER STADTPLANUNGSKOMMISSION

An ihrer Sitzung vom 20. Januar 2022 hat sich die Stadtplanungskommission mit der Vorlage befasst. Roland Mensch, Verwaltungsratspräsident der Lamprecht Pflanzen AG, präsentierte das Vorhaben der Grossgärtnerei und stand für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Das Unternehmen beabsichtigt, seinen Produktionsstandort effizienter und umweltfreundlicher zu betreiben, die Arbeits- und Verkehrssicherheit auf dem Betriebsareal sicherzustellen und die interne Logistik zu verbessern. Dazu hat es durch die Suter von Känel Wild AG einen Gestaltungsplan erarbeiten lassen.

Die Stadtplanungskommission hat den Privaten Gestaltungsplan Hirschacher grundsätzlich für gut befunden. In einigen Punkten empfiehlt sie der Gesuchstellerin, die Gestaltungsplanunterlagen zu korrigieren, beziehungsweise zu präzisieren:

ALLGEMEIN

- Der Versuchsgarten liegt im Überflutungsbereich des Bachtelbachs. Es ist davon auszugehen, dass das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) die Gewässerraumausscheidung verlangen wird.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-1994

BESCHLUSS-NR. 2022-18

ZUM SITUATIONSPLAN

- Beim Mesikerweg der Unterhaltsgenossenschaft handelt es sich nicht um eine offizielle städtische Strasse. Die Erschliessungssymbole (blaue Pfeile) an dieser Stelle sollten gestrichen werden.
- Die Anzahl der Parkplätze entspricht in etwa dem Bestand; deren Lage soll im Plan mit Symbolen verortet werden.
- Im Erläuternden Bericht auf Seite 20 wird erwähnt, dass sich ein Objekt des Naturschutzinventars auf dem Gelände befindet. Dieses soll auch im Situationsplan abgebildet werden.
- Im Erläuternden Bericht auf Seite 39 soll nur die aktualisierte (verkleinerte) Version der Grundwasserschutzzone eingezeichnet werden.
- Die beabsichtigten volumetrischen Veränderungen sind mit Ausnahme der Holzschnitzelheizung gering. In den Schnittzeichnungen wird jedoch die Mantellinie für die maximale Oberkante der Gebäude grossflächig mit 558 m.ü.M. angegeben. Das führt dazu, dass die Mantellinie stellenweise 4 – 5 m über dem beabsichtigten Mass liegt. Die Höhen sollen differenzierter, mit dem für Gestaltungspläne üblichen Spielraum von 0.5 – 1 m festgelegt werden.
- Entlang der Hirschacherstrasse soll ein Pufferstreifen von ca. 3 m zu den Freilandkulturen ausgebildet werden. Dieser könnte naturnah mit Sträuchern bepflanzt werden.

ZU DEN BESTIMMUNGEN

- Im Bericht auf Seite 25 wird ausgeführt, dass für die Bewirtschaftung der Freilandkulturen versiegelte Flächen im Umfang von 12 % notwendig sind. In den Bestimmungen Ziff. 2, Abs. 6 wird stipuliert: «Von der bezeichneten Fläche dürfen höchstens 12 % für Kleinbauten und Versiegelung genutzt werden.» Dies führt zu einer Verzerrung der Aussage. Es bedarf einer separaten Bestimmung für Kleinbauten, die deutlich weniger als 12 % der Fläche ausmachen.
- Ziff. 2, Abs. 15:
«Es sind Terrainveränderungen von maximal +/- 3 Meter zulässig.»
Eine solche allgemeingültige Regelung wird als zu grosszügig beurteilt. Es soll auf dem Situationsplan verortet werden, wo und in welchem Ausmass Terrainveränderungen notwendig sind.
- Ziff. 4, Abs. 1:
«Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.»
Diese Formulierung soll in Anlehnung an die Aussagen im Erläuternden Bericht (Seite 32) präzisiert werden, z.B. mit der Festlegung, dass mindestens 80 % erneuerbare Energieträger eingesetzt werden.

Die Stadtplanungskommission hat diese Empfehlungen zu Handen des Stadtrates mit der Bitte um Berücksichtigung verabschiedet.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat begrüsst, dass die Lamprecht Pflanzen AG beabsichtigt, in ihren Betrieb in Horben zu investieren und sowohl betriebliche als auch umwelttechnische Verbesserungen vorzunehmen. Die Stadtplanungskommission hat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes grundsätzlich für gut befunden. Die aufgeführten Punkte sind vor allem technischer Natur. Inhaltliche Kritikpunkte zum Vorhaben werden keine eingebracht. Der Stadtrat bittet die Gesuchstellerin, die aufgeführten verbesserungswürdigen Punkte bei der Weiterbearbeitung der Planungsvorlage zu berücksichtigen und zum gegebenen Zeitpunkt der Stadt wieder zu unterbreiten.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-1994
BESCHLUSS-NR. 2022-18

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Hirschacher, Horben, datiert 1. November 2021, wird grundsätzlich für gut befunden.
2. Die Gesuchstellerin, Lamprecht Pflanzen AG, wird gebeten, die in den Erwägungen aufgeführten verbesserungswürdigen Punkte bei der Weiterbearbeitung der Planungsvorlage zu berücksichtigen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Lamprecht Pflanzen AG, Roland Mensch, Hirschacherstrasse 10, 8308 Agasul
 - b. Suter von Känel Wild AG, Jill Brütsch, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - c. Stadtplanungskommission (elektronisch via CMI, c/o Sekretariat Abteilung Hochbau)
 - d. Baubehörde (elektronisch via CMI, Bausekretär)
 - e. Stadtrat Ressort Hochbau
 - f. Abteilung Hochbau
 - g. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 07.02.2022