

Exemplar der Gemeinde

Nutzungsplanung

Legende

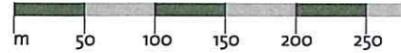
-  Geltungsbereich
-  Fuss- und Radweg
-  Freiflächen
-  Freifläche mit Anordnungsspielraum
-  Abstandstreifen
-  Gestaltungsvorgabe Sulzerallee in Zentrumszonen
-  Gestaltungsvorgabe "Neue Strasse Süd"

Hinweise

-  Interessenslinie SBB
-  Gestaltungsplanpflicht
-  weitere Grünflächen (Grünraumring)
-  Flächenangabe der Freiflächen / Abstandstreifen je Grundstück

Mst. 1 : 5'000

5190032ZB/Ergänzungsplan_130925.dwg



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ergänzungsplan «Neuhegi-Grüze»
Erschliessung und Freiraum

25. September 2013

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum: 24. Februar 2014

Präsidentin

Ratsschreiber

Cl. Berneise *H. Buehler*

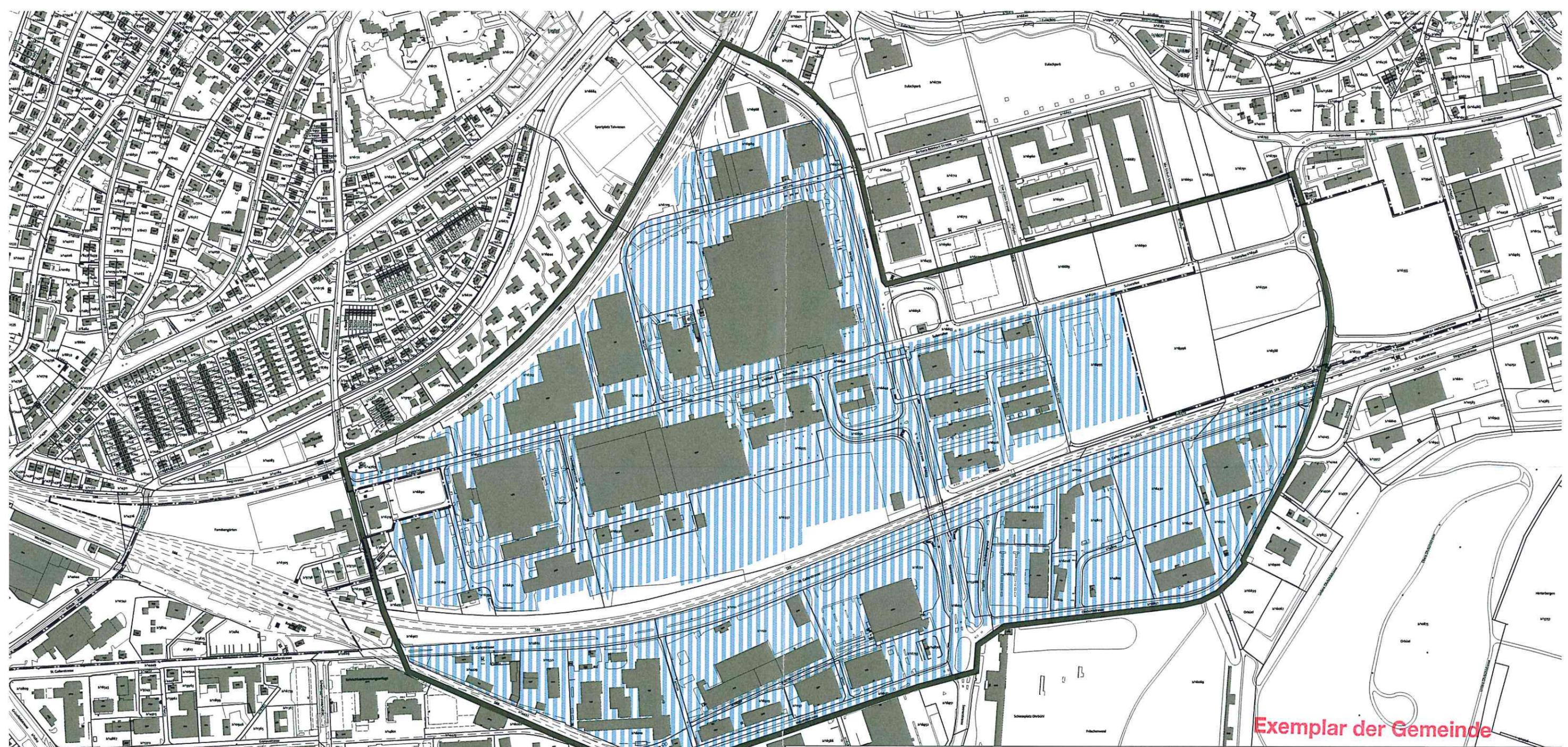
Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 17. Dez. 2014

Unterschrift:

BDV Nr. 152/14

U. Zimmermann



Exemplar der Gemeinde

Nutzungsplanung

Legende

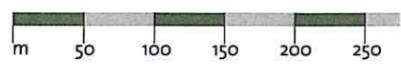
-  Geltungsbereich
-  Nutzweise Industriezone

Hinweise

-  Gestaltungsplanpflicht

Mst. 1 : 5'000

519003ZB-Ergänzungsplan_130918.dwg



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ergänzungsplan «Neuhegi-Grüze»
Nutzung

25. September 2013

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum: 24. Februar 2014

Präsidentin *Cl. Berthelmeier* Ratschreiber *H. B. ...*

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 17. Dez. 2014

Unterschrift: *U. Zimmermann* BDV Nr. 152/14



Nutzungsplanung

ERGÄNZUNGSPLAN NEUHEGI-GRÜZE

Bestimmungen

25. September 2013

Zustimmung des Grossen Gemeinderates

Datum: 24. Februar 2014

Präsidentin

Ratsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 17. Dez. 2014

Unterschrift:

BDV Nr. 152/14

I. Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich räumlich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für den in den Ergänzungsplänen "Nutzung" sowie "Erschliessung und Freiraum" bezeichneten Perimeter.

II. Nutzung

Art. 2 Ausschluss SVN

- ¹ Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) sind nicht zulässig.
- ² Als SVN gelten Bauten und Anlagen, die ganz oder teilweise Verkaufs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen dienen, und
 - a) für diese Nutzungen pro Hektare massgeblicher Grundfläche gemäss § 259 PBG mindestens 120 Abstellplätze für Personenwagen aufweisen oder
 - b) für diese Nutzungen über zehn Fahrten pro 100 m² massgebliche Bruttogeschossfläche pro Tag erzeugen oder
 - c) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- ³ Nicht als SVN gelten Bauten und Anlagen mit höchstens 50 Abstellplätzen für Personenwagen für Verkaufs-, Gastronomie- und Freizeitnutzungen.

Art. 3 Beschränkung Verkaufsflächen

Verkaufsflächen über 1000 m² sind in der Industriezone nur zulässig, wenn sie einen direkten Bezug zur örtlichen Produktion aufweisen.

Art. 4 Nutzweise Industriezone

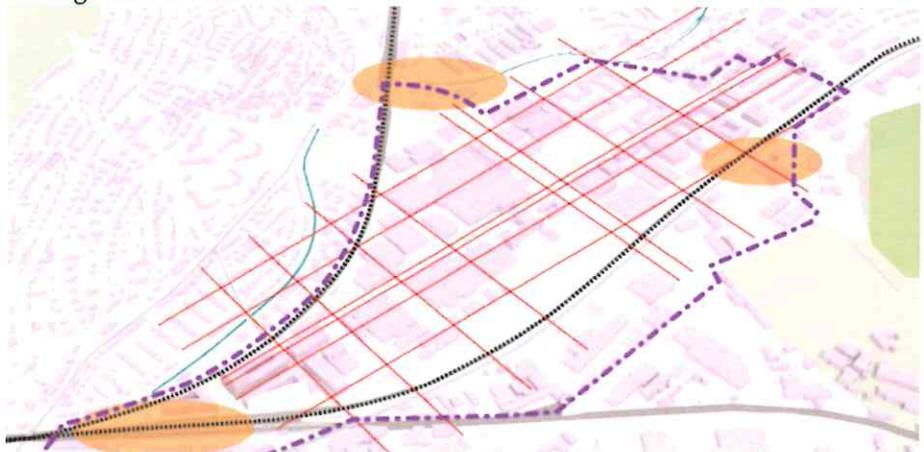
- ¹ Die Industriezone ist in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion bestimmt.
- ² Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume sowie Dienstleistungen mit direktem Bezug zu den örtlichen Industrieclustern (Maschinenbau, Mechatronic, ICT, Cleantech, Medizinaltechnik).
- ³ Alle übrigen Dienstleistungen werden pro Grundstück auf maximal 20% der zulässigen Bruttogeschossfläche beschränkt.

III. Bebauung

Art. 5 Ausrichtung

Bauten und Anlagen haben sich am bestehenden orthogonalen Raster auszurichten.

Orthogonales Raster:

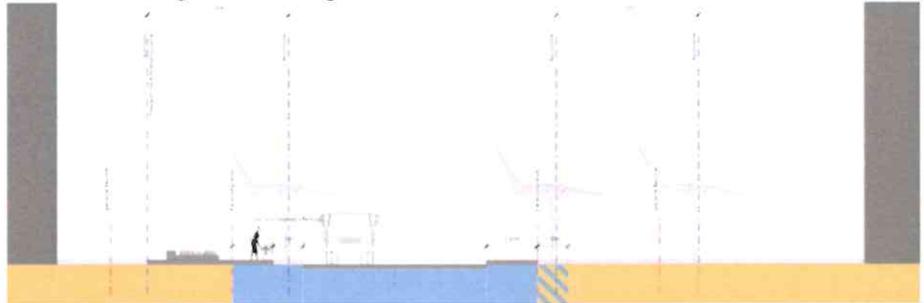


IV. Erschliessung und Freiraum

Art. 6 Gestaltung Sulzerallee in Zentrumszonen

- ¹ Wo nicht bis an die Baulinie der Sulzerallee gebaut wird, ist in Zentrumszonen sofern möglich im Abstand von 7 m zu den bestehenden Strassenbäumen eine zweite Baumreihe zu pflanzen.
- ² Die Baumreihe ist im gleichen Raster sowie mit denselben Baumarten wie die bestehenden anzulegen. Mindestens zwei Drittel der möglichen Bäume sind zu pflanzen.
- ³ Alternativ zur zweiten Baumreihe kann ein hochwertiger Freiraum gestaltet werden.

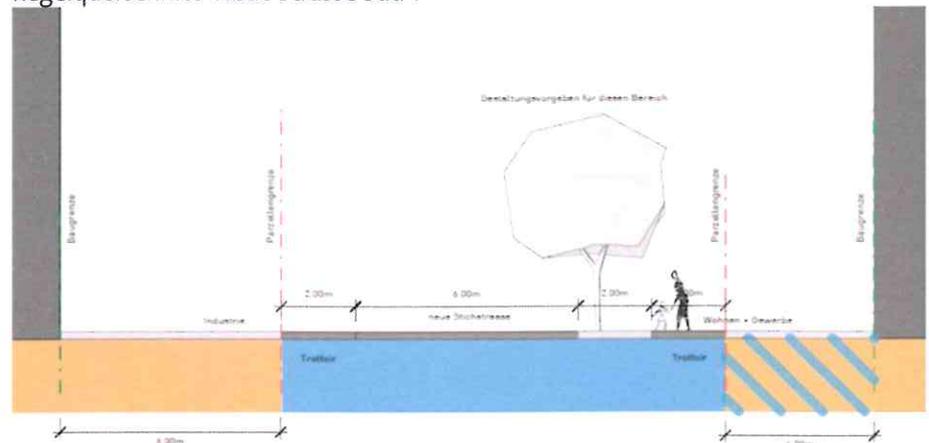
Regelquerschnitt Sulzerallee in Zentrumszonen mit zweiter Baumreihe bzw. alternativer hochwertiger Gestaltung:



Art. 7 Gestaltung "Neue Strasse Süd"

- ¹ Die "Neue Strasse Süd" ist entsprechend dem Regelquerschnitt zu realisieren. Die gesamte Verkehrsfläche ist niveaugleich zu erstellen.
- ² Die Möblierung, Bepflanzung sowie Beleuchtung ist in Anlehnung an die Else-Züblin-Strasse Nord zu erstellen. Die Begrünung des Strassenraumes erfolgt durch lichte Baumgruppen.

Regelquerschnitt "Neue Strasse Süd":



Art. 8 Fuss- und Radweg

Entlang der Interessenslinie SBB sind durchgehende Fuss- und Radwege zu erstellen. Entlang der St. Gallerlinie hat die Velobahn eine Breite von 6,5 m und entlang der Frauenfelderlinie der Fuss- und Radweg eine Breite von 5 m aufzuweisen.

Art. 9 Abstandstreifen

- ¹ Der Abstandstreifen ist angrenzend an die Fuss- und Radwege in einer Breite von mind. 5 m zu erstellen und dauernd öffentlich zugänglich zu machen.
- ² Erstellung, Unterhalt und Möblierung haben nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu erfolgen.
- ³ Der Abstandstreifen ist an die Freiflächenziffer anrechenbar.

Art. 10 Freiflächen

- ¹ Die bezeichneten Freiflächen sind zu begrünen und dauernd öffentlich zugänglich zu machen.
- ² Bauten und Anlagen dürfen ohne Abstand an die Freiflächen erstellt werden.
- ³ Erstellung, Unterhalt und Möblierung haben nach Vorgaben der Stadt Winterthur zu erfolgen.
- ⁴ Die Freiflächen sind an die Freiflächenziffer anrechenbar.
- ⁵ Die «Freiflächen mit Anordnungsspielraum» kann entlang der Bahnlinie flächengleich neu angeordnet werden. Dazu ist die Zustimmung des Stadtrates erforderlich.

519.003:13:300:Bestimmungen:130925_Ergänzungsplan_Bestimmungen-Planungszone.doc



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 14-0885

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer RP/NP, Zollstrasse 36, 8090 Zürich
Telefon: + 41 43 259 30 30 25, www.are.zh.ch

⇒ C. Marty

Objekt: K.1 Bau	Parzelle: 13.81-2
Von: 19.12.14	
Kategorie: 13	
Art: 13	
13.1 direkt. Erledigung mit Abmeldung	
13.2 schriftliche Vorlage in	
13.3 Aufplanung in	

Nr. 152/14

vom 17. Dez. 2014

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung; Revision im Planungsgebiet Neuhegi-Grüze

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur setzte am 24. Februar 2014 die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung im Planungsgebiet Neuhegi-Grüze fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 5. Mai 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Der gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. Mai 2014 eingegangene Rekurs wurde zurückgezogen und mit Entscheid vom 13. November 2014 als erledigt abgeschrieben. Mit Schreiben vom 14. Mai 2014 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Revisionsvorlage.

Die Sondernutzungsplanungen Umfeld Grüze und Umfeld Hegi bilden zusammen mit den Änderungen in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung im Planungsgebiet Neuhegi-Grüze die Grundlage für die von der Stadt Winterthur und dem Kanton Zürich angestrebte längerfristige Entwicklung des Entwicklungsgebiets Neuhegi-Grüze. Die Revisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

Kommunale Richtplanung

- Richtplantext
 - Aufhebung Gebiet mit Gleisanschluss
 - Festlegung Erholungsgebiet E2 Grünraumring Neuhegi
- Siedlungs- und Landschaftsplan
 - Festlegung Baugebiet für Wohnen/Arbeit/Öffentliche Baute im Umfeld Grüze
 - Festlegung Baugebiet für Wohnen/Arbeit/Öffentliche Bauten im Umfeld Hegi
 - Festlegung Erholungsgebiet E2 Grünraumring Neuhegi
 - Aufhebung bestehendes Gebiet Gleisanschluss Grüze
 - Aufhebung geplantes Gebiet Gleisanschluss Grüze
- Verkehrsplan 2 (Strassen)
 - Abklassierung Hofackerstrasse
- Verkehrsplan 3 (Radrouten)
 - Festlegung geplante West-Ost-Verbindung
- Verkehrsplan 4 (Fuss- und Wanderwege)
 - Festlegung geplante Verbindung Hegistrasse - St. Gallerstrasse, Grüzefeldstrasse



Kommunale Nutzungsplanung

- Zonenplan
 - Festlegung Zentrumszone 6 mit Gestaltungsplanpflicht Z6GP im Umfeld Grüze
 - Festlegung von Zentrumszone 5 mit Gestaltungsplanpflicht Z5GP, Zentrumszone 6 mit Gestaltungsplanpflicht Z6GP, viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebereicherung W4G_GP und Erholungszone E2 im Umfeld Hegi
 - Festlegung von Erholungszone E2 und Zone für öffentliche Bauten Oe in Oberwinterthur
- Bauordnung
 - Art. 2 Ergänzungspläne
- Ergänzungsplan Neuhegi-Grüze
 - Nutzung
 - Erschliessung und Freiraum
 - Bestimmungen
- Gewässerabstandslinienplan Eulach, Grüze Oberwinterthur

Kommunale Sondernutzungsplanung

- Öffentlicher Gestaltungsplan Umfeld Grüze
 - Situationsplan 1:1000
 - Bestimmungen
- Öffentlicher Gestaltungsplan Umfeld Hegi
 - Situationsplan 1:1000
 - Bestimmungen

Mitwirkung

Die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung im Planungsgebiet Neuhegi-Grüze wurde vom 18. März 2013 bis 24. Mai 2013 öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG).

Die im Rahmen der öffentlichen Gestaltungspläne Umfeld Grüze und Umfeld Hegi mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erarbeiteten öffentlich-rechtlichen Entwicklungsvereinbarungen wurden abgeschlossen.

Die in Abstimmung auf die geplanten Änderungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung erforderlichen Revisionen des regionalen und des kantonalen Richtplanes wurden entsprechend den Zuständigkeiten in die Wege geleitet.

Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Die Gesamtplanung Neuhegi-Grüze ist grundsätzlich in Übereinstimmung mit der aktuellen kantonalen, regionalen und städtischen Planung. Die Region Winterthur weist im kantonalen Vergleich proportional weniger Arbeitsplätze als Einwohner auf. Mit der Revisions-



vorlage werden die gewerblich-industriellen Arbeitsplatznutzungen langfristig gesichert und die stark verkehrserzeugenden Nutzungen (SVN) ausgeschlossen. Damit wird das Ziel, ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten, unterstützt.

In den neuen Zentrumszonen im Umfeld der S-Bahn-Stationen werden gezielt dichte Mischnutzungen mit minimalen bzw. maximalen Wohnanteilen und attraktiven Freiräumen ermöglicht. Damit wird das Zentrum Oberwinterthur/Neuhegi – neben dem Stadtzentrum Winterthur – als zweites Hauptzentrum gestärkt und die raumplanerischen Anliegen einer qualitativvollen Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt.

Die verkehrliche Gesamtlösung basiert auf dem sGVK Winterthur. Die wichtigsten Elemente der Erschliessung sind eine hochwertige ÖV-Erschliessung in Richtung Stadtmitte über die Querung Grüze und eine neue MIV-Erschliessung ab der Frauenfelderstrasse zum Autobahnanschluss Oberwinterthur. Die drei SBB-Bahnhöfe Oberwinterthur, Grüze und Hegi werden dadurch an Bedeutung gewinnen.

Von zentraler Bedeutung ist die neue Querung beim Bahnhof Grüze. Diese ist Teil des geplanten ÖV-Hochleistungskorridors Töss - Hauptbahnhof - Grüze - Neuhegi und schafft neben der neuen Verbindung ab der St. Gallerstrasse zur Sulzerallee ebenfalls die heute noch fehlende Umsteigemöglichkeit vom Busnetz auf die S-Bahn. Damit wird das Ziel, den Verkehr in erster Linie mit dem ÖV und dem LV abzuwickeln, unterstützt.

Im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zur Planungszone Neuhegi-Grüze werden die Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen sowie die Planungsergebnisse und räumlichen Auswirkungen ausreichend dargestellt. Die Beurteilung der Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Planung für die Genehmigungsbehörde ist damit gewährleistet. Mit dem Erlass der Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung werden die mit der Planungszone Neuhegi-Grüze bewirkten Baubewilligungsvorbehalte hinfällig.

Kommunale Sondernutzungsplanung

Strassenerschliessung

Im Rahmen der Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Umfeld Hegi ist bei der weiteren Projektierung die verkehrliche Wirkung der vorgesehenen Erschliessung des Baufeldes 3 über die Ohrbühlstrasse zu prüfen. Weiter sind die Möglichkeiten zur rückwärtigen strassenseitigen Erschliessung zum Baufeld 3 über die Sulzer-Allee bzw. über die daran anschliessende private Erschliessungsstrasse gem. § 240 Abs. 3 PBG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Umfeld Grüze ist in den weiteren Planungsschritten mittels Gutachten aufzuzeigen, welche Auswirkungen die beiden Erschliessungspunkte B und C auf die St. Gallerstrasse haben. Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf die überkommunale Strasse sowie den ÖV-Hochleistungskorridor entstehen. Im Weiteren ist ein konkretes Erschliessungskonzept für alle Bauphasen zu erstellen. Zudem ist zu prüfen, ob auf die Erschliessung C für den MIV verzichtet werden kann oder es ist aufzuzeigen, wie die Einhaltung der Bestimmungen in Art. 66 (Erschliessung C ausschliesslich für Besucher) sichergestellt werden kann.



Störfallvorsorge

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StfV) besteht die Pflicht zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge. Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangt Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu verschonen.

In den öffentlichen Gestaltungsplänen Umfeld Grüze und Umfeld Hegi wird auf die Risiken von Störfällen nicht eingegangen. In den Erläuterungsberichten gemäss Art. 47 RPV wird nur erwähnt, dass die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen der Umsetzung der Gestaltungspläne zu berücksichtigen sind.

Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter, die ganz oder teilweise innerhalb einer Distanz von 100 m zum Trasse der Bahnlinie Winterthur-St. Gallen liegen, müssen die Aspekte der Störfallvorsorge berücksichtigen. Sie sind anlässlich des Baubewilligungsverfahrens von der Fachstelle für Störfallvorsorge der Baudirektion Kanton Zürich genehmigen zu lassen. Dazu muss die Bauherrschaft jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der genannten Fachstelle einen Bericht zur Störfallvorsorge mit Angaben zu den vorgesehenen Schutzmassnahmen zur Prüfung vorlegen.

Gewässerschutz und Wasserbau

Die gewässerschutzrechtlichen und wasserbaupolizeilichen Bestimmungen des übergeordneten Rechts gehen den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Umfeld Grüze vor. Innerhalb des Uferstreifens sowie im noch festzulegenden Gewässerraum sind keine ober- und unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Im Bereich Grüzespitz oder im Uferbereich Euläch sind für Bauten oder Anlagen innerhalb des Uferstreifens eine gewässerschutzrechtliche und wasserbaupolizeiliche Bewilligung bzw. Ausnahmegewilligung oder eine Konzession notwendig. Projekte sind frühzeitig mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau, abzuklären. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die verbleibende Gefährdung durch Hochwasser nach dem Bau des Rückhaltebeckens Hegmatten erst mit der Revision der Gefahrenkarte bekannt ist. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch später eine Gefährdung besteht. Es gilt deshalb festzuhalten, dass selbst bei einer Restgefährdung unter Umständen Massnahmen zu prüfen sind. Wie im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV dargelegt, werden im Rahmen des Konkurrenzverfahrens die Hochwassersituation erneut zu prüfen und gegebenenfalls Massnahmen umzusetzen sein.

Ergebnis

Die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung im Planungsgebiet Neuhegi-Grüze erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung im Planungsgebiet Neuhegi-Grüze, welche der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 24. Februar 2014 festgesetzt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - ✓ - Stadtrat Winterthur (unter Beilage von einem Dossier)
 - Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Raum und Verkehr, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Stadt Winterthur, Departement Bau, Vermessungsamt, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: