

VERFÜGUNG

vom 28. März 2001

Winterthur. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die letzte Revision der Nutzungsplanung der Stadt Winterthur wurde von der Baudirektion mit BDV Nr. 99/1999 genehmigt. Am 3. Oktober 2000 beschloss der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur eine Revision der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Januar 2001 25 Rekurse und des Bezirksrates Winterthur vom 30. Januar 2001 ein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Januar 2001 ersucht der Stadtrat von Winterthur um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die Rekurse vor der Baurekurskommission betreffen 20 verschiedene Sachverhalte, nämlich 11 Änderungen des Zonenplans, 5 Bereiche, in denen der Zonenplan nicht geändert wurde, je eine Festlegung im Kernzonenplan Wülflingen beziehungsweise im Ergänzungsplan zu den Sonderbauvorschriften für die besondere Siedlung Wartstrasse, eine Gewässerabstandslinie und Art. 25 Abs. 2 der Bauordnung (Zulässigkeit von Balkonen und Lauben in der Kernzone K III). Der Rekurs vor dem Bezirksrat betrifft die Einzonung des Fehlmann-Areals. Die Einzonung eines Teils der Schenkelwiese und des Gebietes zwischen Gotzenwil und Weierhöhe wurden nach der Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates aus der Vorlage ausgeklammert und der Volksabstimmung unterbreitet. Diese Gebiete sind ebenfalls von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen.

Ziel der Revision der Bau- und Zonenordnung ist namentlich die Öffnung der Arbeitsplatzzonen für Dienstleistungen, die Schaffung von Raum für urbane Mischnutzungen hoher baulicher Dichte durch Ein- und Umzonung von zentral gelegenen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Flächen, die Erhaltung des bestehenden, qualitätsvollen Wohnraums und die Erhaltung der Stadtstruktur durch Abstimmung der Bauvorschriften auf die örtlichen Gegebenheiten.

Zur Erhaltung der für das Stadtbild von Winterthur wichtigen Quartiere wurden Quartier-erhaltungszonen eingeführt.

Die ehemaligen Arbeitsplatzgebiete in Oberwinterthur und Grüze, welche im kantonalen Richtplan als kantonales Zentrumsgebiet bezeichnet sind, wurden teilweise der Zentrumszone zugewiesen.

Im bisherigen Zonenplan sind die Freiflächen im Siedlungsgebiet der Freihaltezone mit verschiedener Typenbezeichnung zugewiesen gewesen. Neu wurden die Freiflächen, in denen sich aus dem Zonenzweck eine gewisse eingeschränkte Baumöglichkeit ergeben soll, verschiedenen Erholungszonen zugewiesen.

Die Ergänzungspläne für die Gewässerabstandslinien, die Waldabstandslinien und die Empfindlichkeitsstufen wurden überarbeitet.

Mit der Vorlage wurde auch erstmals ein Erschliessungsplan festgesetzt, in dem die zur Groberschliessung der Bauzonen erforderlichen Anlagen und Bauten aufgeführt sind.

Im Erschliessungsplan wurde die im kantonalen Verkehrsrichtplan aufgeführte S-Bahn-Haltestelle Felsenhof aufgenommen. Sie ist der 2. Etappe zugewiesen mit geschätzten Erstellungskosten von 4 Mio. Fr. Gemäss § 91 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes gibt der Erschliessungsplan Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen das Gemeinwesen die Groberschliessung der Bauzonen durchführt und wie sie auf die Angebotsplanung im öffentlichen Personenverkehr sowie auf die Güterverkehrsplanung abgestimmt ist. S-Bahn-Haltestellen gehören nicht zur Groberschliessung, sondern zur Grunderschliessung. Da die Haltestelle Felsenhof der 2. Etappe zugewiesen ist, ist dafür in jedem Fall eine separate Kreditvorlage an den Souverän über den Kostenanteil der Stadt Winterthur erforderlich. Die entsprechende Festlegung kann genehmigt werden. Weiter sind im Erschliessungsplan in der 2. Etappe bauliche Massnahmen für die Sulzer-Allee in Oberwinterthur aufgeführt. Die Sulzer-Allee ist jedoch, wie im Bericht zum Erschliessungsplan richtig vermerkt, im regionalen Richtplan als Strasse von regionaler Bedeutung bezeichnet. Sie gehört deshalb nicht zur Groberschliessung, sondern zur Grunderschliessung. Auch diesbezüglich gilt, dass in jedem Fall separate Kreditbeschlüsse erforderlich sein werden. Der Genehmigung steht auch diesbezüglich nichts entgegen.

Die Bauordnung wurde an die neuen Zonenplanung, insbesondere an die neuen Zonentypen angepasst. In Art. 39 lit. c ist versehentlich Art. 37 als Vorbehalt für die Anwendung der kantonalrechtlichen Mindestabstände aufgeführt. Nach Rücksprache mit dem Baupolizeiamt der Stadt Winterthur ist Vormerk zu nehmen, dass richtigerweise Art. 38 Abs. 1 genannt werden muss. Der Fehler kann formlos bei der Drucklegung der neuen Bauordnung korrigiert werden.

Die Vorlage ist im übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen und zur Ortsplanungsrevision nach Art. 47 RPV liegen vor.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Grossen Gemeinderat der Stadt Winterthur am 3. Oktober 2000 festgesetzte Bau- und Zonenordnung wird genehmigt. Von der Genehmigung sind die von Rekursen betroffenen, im Zonenplan markierten Gebiete und Art. 25 Abs. 2 der Bauordnung sowie die Gebiete Schenkelwiese und Weierhöhe/Gotzenwil ausgenommen.
- II. Der Stadtrat Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 28. März 2001
010212/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

