



Referenz-Nr.: ARE 17-0627

Kontakt: Alexander Albertini, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 37, www.are.zh.ch

Umzonung «Areal Kälin & Co» – Genehmigung

Gemeinde **Winterthur**

Lage Grundstück Kat.-Nr. OB 16802

- Massgebende
Unterlagen
- Umzonung Kälin Areal vom 23. Januar 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV zur Umzonung vom 28. Juni 2016
 - Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV Kälin Areal vom 23. Januar 2017

Sachverhalt

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur setzte mit Beschluss (GGR. Nr. 2016.114) vom 23. Januar 2017 im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan «Areal Kälin & Co.» eine Umzonung und Anpassung des Ergänzungsplans Empfindlichkeitsstufen nach LSV fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 11. April 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 15. Februar 2017 ersucht die Stadt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Auf dem Grundstück der Kälin & Co. AG wird heute ein Hobelwerk betrieben, das längerfristig den Ort verlassen wird. Mit dem Wegzug sollen qualitätsvolle, städtische Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen. Im Kommunalen Richtplan liegt das Planungsgebiet der Kälin & Co. grösstenteils innerhalb des Baugebiets für Wohnen und Arbeiten sowie teilweise im Gewerbegebiet. Um die Qualität der städtebaulichen Setzung gesamthaft zu gewähren, soll im nördlichen Bereich des Planungsgebiets eine flächengleiche Umzonung von Industrie 1 zu Wohnen und Gewerbe 4 im Umfang von rund 700 m² stattfinden. Damit werden die Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans geschaffen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Mit dem privaten Gestaltungsplan «Areal Kälin & Co.» (separate Verfügung) sowie der Umzonung eines Teilgebiets des Areals sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften Die im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan stehende Einzonung wurde hinsichtlich der inhaltlichen Festlegungen im Sinne von § 83 PBG präzisiert und konkretisiert. Grundlage für die inhaltlichen Festlegungen bildet die Testplanung. Für eine zweckmässige

Erschliessung wurde der Verkehr kanalisiert und die Zufahrten gebündelt. Die Verbesserung des öffentlichen Verkehrsangebots soll im Rahmen eines Mobilitätskonzepts erreicht werden. Die Vorschriften zur Energie und Umwelt wurden hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II und ES III der Lärmschutzverordnung ergänzt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 11. Mai 2016 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Areal Kälin & Co.» stehende Einzonung, welcher der Grosse Gemeinderat Winterthur mit Beschluss vom 23. Januar 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Stadt Winterthur (unter Beilage von drei Dossiers)
 - 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, Pionierstrasse 7, 8402 Winterthur (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 03. MAI 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Sondernutzungsplanung


GESTALTUNGSPLAN

Änderung:

Umzonung Kälin Areal

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum: 23.01.17

Präsidentin: 

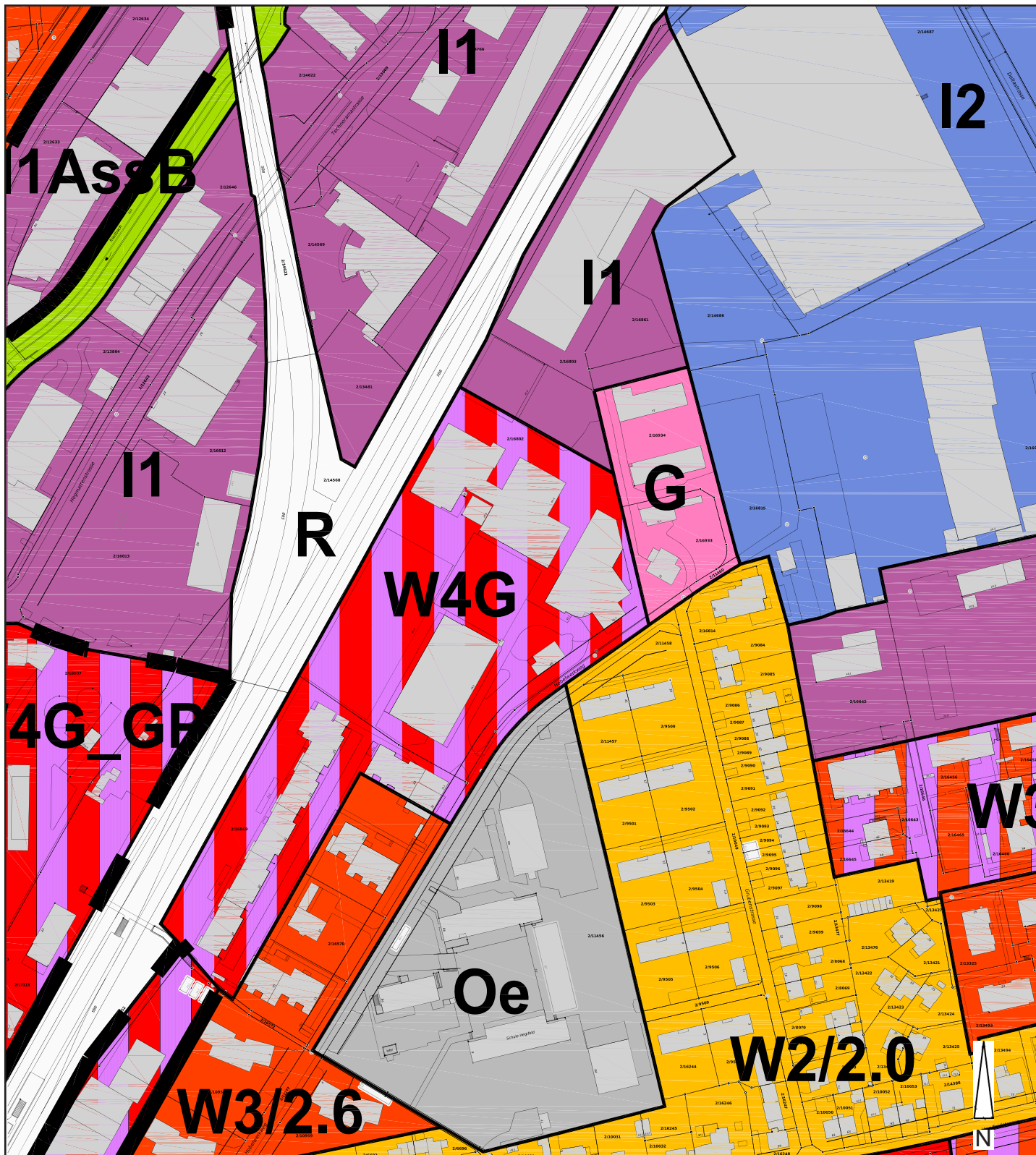
Ratsschreiber: 

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 03. Mai 2017

Unterschrift: 

BDV Nr.: 0627/17



Departement Bau
 Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Oberwinterthur, Hobelwerkweg Kälina Areal

1:2'500

Umzonung flächengleicher Abtausch viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleuchtung, ES III und Industriezone 1, ES IV

Bisher flächengleicher Abtausch viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleuchtung, ES III und Industriezone 1, ES IV

Kat.-Nrn. 2/16802

Datum: 20. Januar 2016 / zuj

Sondernutzungsplanung


GESTALTUNGSPLAN

Änderung:

Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV Kälin Areal

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum: 23.01.17

Präsidentin: 

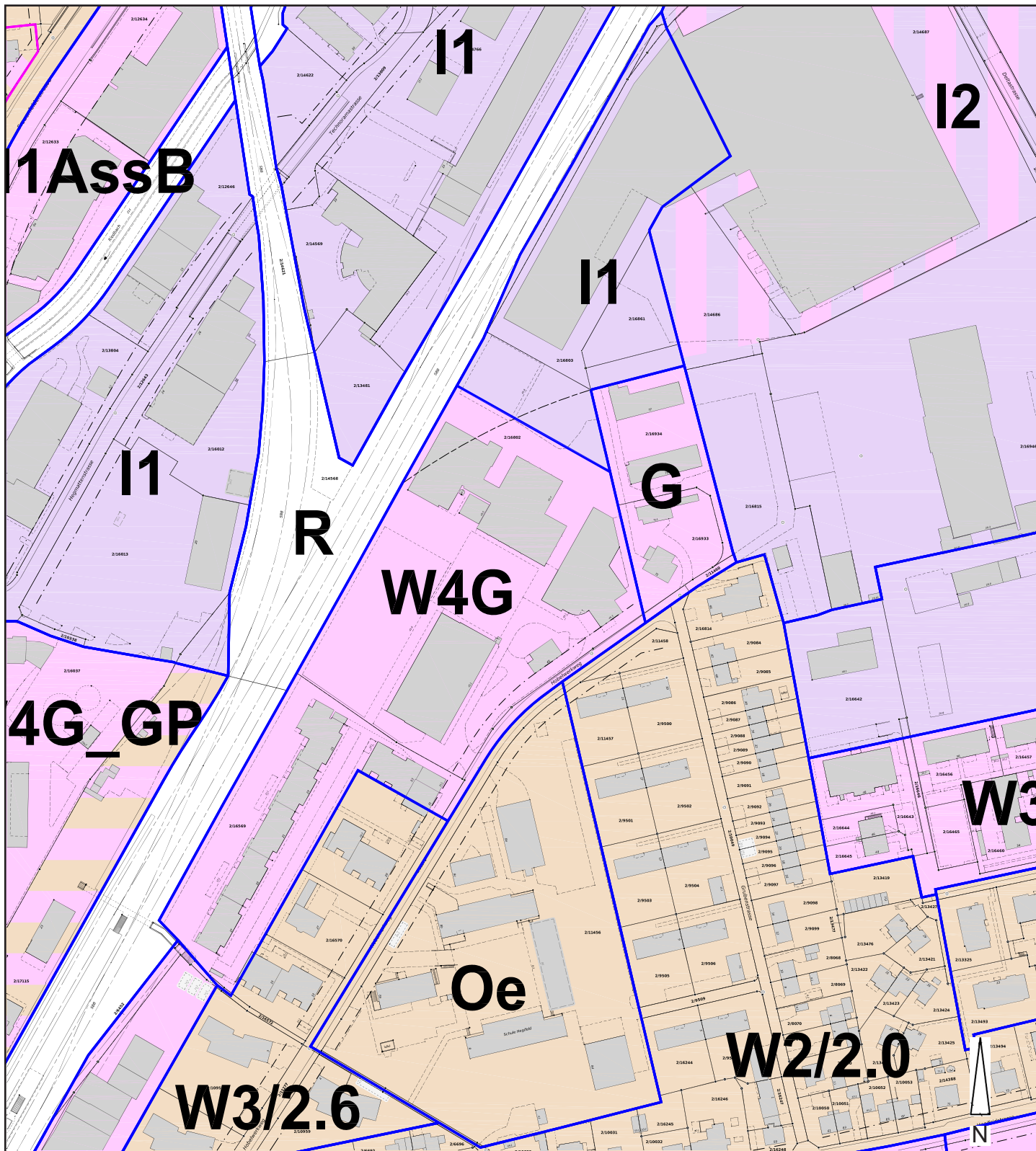
Ratsschreiber: 

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 03. Mai 2017

Unterschrift: 

BDV Nr.: 0627/17



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Oberwinterthur, Hobelwerkweg Kälin Areal

1:2'500






Änderung **Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufen an Umzonung**
Neu **Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (W4G) und ES IV (I1)**

Bisher **Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (W4G) und ES IV (I1)**

Kat.-Nm. **2/16802**

Datum: 20. Januar 2016 / zuj

Legende:

-  Grundnutzung ES_II (IGW 60/50)
-  Grundnutzung ES_III (IGW 65/55)
-  Grundnutzung ES_IV (IGW 70/60)
-  Planungswert ES_III (PW 60/50)
-  Planungswert ES_IV (PW 65/55)

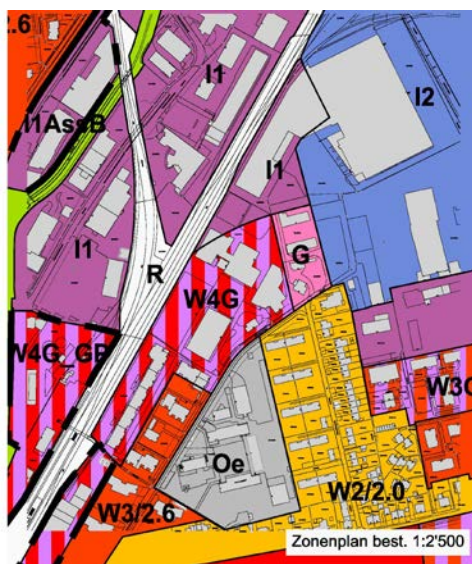
Umzonung Kälin-Areal

Erläuterungsbericht

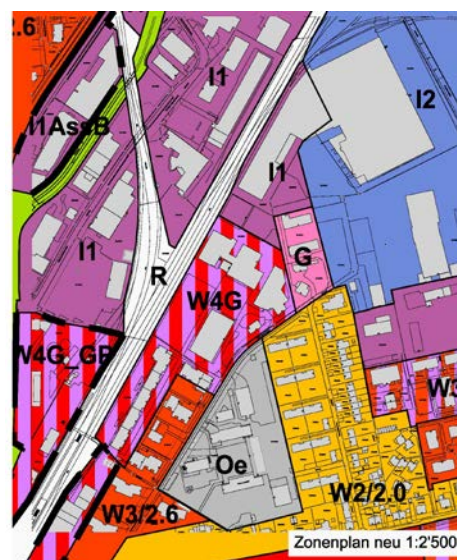
nach Art. 47 RPV und § 7 PBG

28. Juni 2016

Änderungen im Überblick



Bisher



Neu: Flächengleicher Abtausch

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 2/16'802 ist im Eigentum der Kälin & Co. AG. Es befindet sich nordöstlich des Bahnhofes Oberwinterthur und umfasst eine Fläche von rund 1.7 ha. Momentan wird auf dem Grundstück ein Hobelwerk betrieben. Dieser Betrieb wird längerfristig den Ort verlassen und Platz für eine Neuausrichtung machen. Dazu wurde eine Testplanung durchgeführt und auf dieser Grundlage ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet.



Abb. 1 Ausschnitt Luftbild Stadt Winterthur 2013, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Aktueller Zonenplan

Das Grundstück **Nr. 2/16'802** ist mehrheitlich der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeleichterung (W4G) zugewiesen. Lediglich ein kleiner Teil liegt in der Industriezone I1. Die Abgrenzung verläuft aufgrund des ursprünglich vorgesehenen Gleisanschlusses bogenförmig.



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

2.2 Zonenplanänderung

Um eine bessere Bebaubarkeit zu schaffen, wird die heute bogenförmige Zonengrenze parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze gelegt. Auf dem Grundstück Nr. 2/16'802 sind rund 1'850 m² der Industriezone I1 zugewiesen. Im Rahmen eines flächengleichen Abtausches werden rund 700 m² von der W4G der I1 und umgekehrt zugeordnet. Die Industriezone und die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung bleiben somit unverändert.

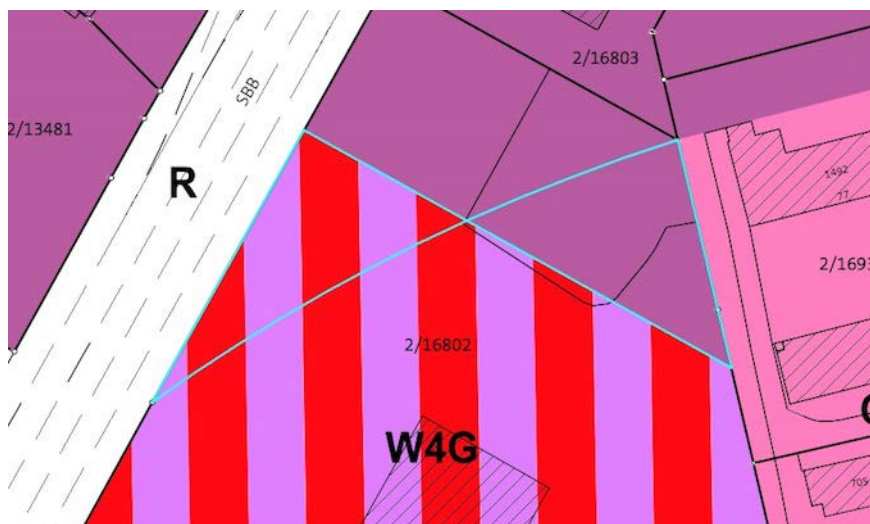


Abb. 3 Zonenplanänderung (ohne Massstab)

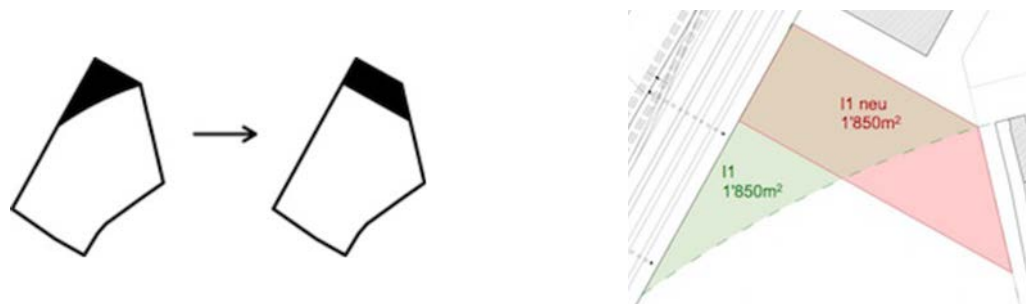


Abb. 4 Flächengleicher Abtausch (ohne Massstab)

2.3 Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

Im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung ist die Industriezone I1 der Empfindlichkeitsstufe ES IV und die viergeschossiger Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G der ES III zugeordnet. Entsprechend sind beim flächengleichen Abtausch die Empfindlichkeitsstufen anzupassen.



Abb. 5 Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufen bisher und neu, (ohne Massstab)

2.4 Auswirkungen der Umzonung

2.4.1 Städtebau und Nutzung

Mit der vorliegenden Umzonung wird die Möglichkeit geschaffen, das Gestaltungsplangebiet in geeignetere Baufelder zu unterteilen. Die Bebauung und deren Qualitäten werden mit einem privaten Gestaltungsplan gesichert. Es wird eine klare und logische Abgrenzung gegenüber dem nördlich angrenzenden Industriegebiet geschaffen. Die neue Abgrenzung wird als zweckmässig erachtet, da durch diese Massnahme eine Teilfläche entsteht, welche künftig genutzt werden kann. Mit der heutigen Abgrenzung ist eine sinnvolle Nutzung nur sehr schwer möglich.

3 Einwendungsverfahren und kantonale Vorprüfung; weiteres Vorgehen

Die Umzonung besteht aus dem Zonenplan und dem Ergänzungsplan mit den Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen gegen die Umzonung ein.

Die kantonale Vorprüfung erwähnt, dass im Hinblick auf die nachgewiesene Qualität des Gesamtkonzepts die Umzonung von I1 zu W4G vice versa nachvollziehbar und sinnvoll sei.

Nach der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat wird der Beschluss publiziert (Rekursfrist 30 Tage) und danach wird die Vorlage durch die Baudirektion genehmigt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Kommunale Sondernutzungsplanung und Nutzungsplanung
Privater Gestaltungsplan Areal Kälin & Co.
Umzonung Kälin-Areal
Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Winterthur. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 03.05.2017 verfügt:

Der private Gestaltungsplan und die Umzonung Kälin Areal, welche der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur mit Beschluss vom 23. Januar 2017 festgesetzt hat, werden genehmigt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage (Festsetzungsverfahren) vom 29. Mai bis zum 27. Juni 2017 ist dagegen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich ein Rechtsmittel ergriffen worden. Das Baurekursgericht hat den Rekurs mit Entscheid vom 11. Januar 2018 abgewiesen.

Mit Verfügung vom 06. April 2018 durch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, ist das Verfahren in einzelrichterlicher Kompetenz wie durch Beschwerderückzug als erledigt abgeschrieben worden. Der Entscheid über die kommunale Festsetzung und die kantonale Genehmigung ist somit rechtskräftig.

Die Änderungen treten gemäss Beschluss des Stadtrates vom 09. Mai 2018 mit Datum der Publikation in Kraft.

Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Raumentwicklung

00237289