wetzikon

Teilrevision der Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 15. und 18. Dezember 2014

Grosser Gemeinderat Wetzikon

Stefan Kaufmann
Präsident

Dr. Michael Strebel
Ratssekretär

STADTKANZLEI WETZIKON ZH

2021.12.13
14:41:16 +01'00'

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Lesehilfe

Die **ganz oder teilweise** berücksichtigten Einwendungen sind mit schwarzem Rand hervorgehoben.

Die **nicht** berücksichtigten Einwendungen sind mit grauen Balken hervorgehoben.

Die Einwendungen mit grauem Text sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Dennoch wurden die Einwendungen materiell behandelt, um darzulegen, wie diese beurteilt werden.

Inhalt

1. Einleitung 4

2. Anträge zur Bau- und Zonenordnung 5
2.1 Anträge zu den massgebenden Plänen 5
2.2 Anträge zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht 5
2.2.1 Art. 3 Bereiche mit GP-Pflicht 5
2.2.2 Art. 3.1 Allgemeine Anforderungen 8
2.2.3 Art. 3.2 Spezifische Anforderungen (Verdichtung) 11
2.2.4 Art. 3.3 Spezifische Anforderungen (übrige) 16
2.3 Anträge zu Anforderungen an Hochhäuser 18
2.4 Anträge zu Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung 20
2.5 Anträge zu den Gewerbe- und Industriezonen 22
2.6 Anträge zu den Zentrumszonen 24
2.7 Anträge zu den Kernzonen 27
2.8 Anträge zu den Quartiererhaltungszonen 29
2.9 Anträge zur Zone für öffentliche Bauten 30
2.10 Anträge zu Arealüberbauungen 32
2.11 Anträge zu Terrassenhäusern 38
2.12 Antrag zu Sonderbauvorschriften für die Gewerbezonen und Industriezonen 39
2.13 Anträge zu den ergänzenden Bauvorschriften 40
2.14 Weitere Anträge 45

3. Anträge zum Zonenplan 47
3.1 Begehren auf Verzicht auf Umzonung 47
3.2 Umzonungsbegehren 52
3.2.1 Industrie- und Gewerbezonen 52
3.2.2 Wohnzonen 54
3.2.3 Erholungs- und Freihaltezonen 57
3.3 Einzonungsbegehren 60
3.4 Begehren zu Gestaltungsplanpflichtgebieten 62

4. Anträge zu den Kernzonenplänen 65
4.1 Kernzonenplan Unterwetzikon (Nr. 1) 65
4.2 Kernzonenplan Walfershausen (Nr. 1) 67
4.3 Kernzonenplan Zentrum (Nr. 1) 67
4.4 Kernzonenplan Robenhausen (Nr. 2) 71
4.5 Kernzonenplan Villa Honegger (Nr. 2) 74
4.6 Kernzonenplan Villa Schuler (Nr. 2) 75
4.7 Kernzonenplan Stegenmühle (Nr. 2) 75
4.8 Kernzonenplan Kempten (Nr. 3) 77
4.9 Kernzonenplan Müli (Nr. 4) 79
4.10 Kernzonenplan Robank (Nr. 6) 80
4.11 Neuer Kernzonenplan 81

5. Anträge zum Erschliessungsplan 82

6. Hinweise zum Bericht 83

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 04. September 2013 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 13. September 2013 bis zum 12. November 2013. Die Auflagefrist wurde wegen der umfangreichen Materie bis zum 31. November verlängert. Während der Auflagefrist von über 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen.

188 Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind 119 Schreiben mit 188 Einwendungen eingegangen. 46 Anträge betrafen die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (PPVO). Die übrigen Anträge betreffen folgende Sachbereiche:

Einwendungsgegenstand	Gesamtzahl der Einwendungen	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
Bau- und Zonenordnung	84	19	17	48
Zonenplan	28	8	2	18
Kernzonenpläne	27	4	0	23
Erschliessungsplan	2	1	1	0
Bericht	1	1	0	0
Gesamt	142	33	20	89

Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen ist vom grossen Gemeinderat zusammen mit dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, den Kernzonenplänen, dem Erschliessungsplan und dem Bericht zum Erschliessungsplan festzusetzen.

PPVO nachgeordnet

Die Einwendungen zur PPVO werden nachgeordnet mit der separaten Revision behandelt.

Verweise auf die kantonale Vorprüfung

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung werden verschiedene Änderungen bei den Festsetzungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht vorgenommen und es müssen einige beabsichtigte Änderungen der BZO mangels Rechtsgrundlage fallen gelassen werden. Aufgrund dieser Ausgangslage werden zahlreiche Einwendungen obsolet.

Da die Auswirkungen der Kantonalen Vorprüfung im Bericht gemäss Art. 47 RPV transparent dargestellt werden, kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Darstellung verzichtet werden.

2. Anträge zur Bau- und Zonenordnung

2.1 Anträge zu den massgebenden Plänen

Antrag 1
Beibehalt Baumschutzplan Art. 2 Abs. 4

Einwendung Nr. 30B, 41O, 48M, 49A, 49S, 50D

Mehrere Einwender fordern, dass der Baumschutzplan beibehalten bleiben solle.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An der Aufhebung des Baumschutzplanes soll festgehalten werden, da der Schutz bedeutender Bäume künftig durch ein umfassendes Inventar und einzelne Schutzverordnungen erfolgt.

2.2 Anträge zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht

2.2.1 Art. 3 Bereiche mit GP-Pflicht

Antrag 2
Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3

Einwendung Nr. 31A

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen anzupassen seien:

1 Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ***sowie für die früher festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht*** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

2. Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wird nicht ausgelöst bei untergeordneten Um- und Anbauten.

3. (Statt 2b) ***Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst,*** bei baurechtlich bedeutsamen Massnahmen, die ein untergeordnetes Mass überschreiten, sofern das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

5. (Statt 4.) Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt ***und nachgewiesen*** wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlichen Raumes, von Plätzen, Pärken und anderen Freiräumen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 1.: Diese Einwendung wird bereits berücksichtigt, da auch die bisherigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Plan bezeichnet sind.

Zu 2. und neu 3.: Diese Bestimmung ist aufgrund der Vorprüfung nicht mehr vorgesehen. Auf die Einführung von Abs. 2 muss mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden. Das PBG sieht keine Dispensmöglichkeit im vorgesehenen Sinne vor. Solche Entscheide sind mit der Baubewilligung zu erteilen und zu begründen. Die Änderung kann daher nicht berücksichtigt werden.

Zu 5.: Dieser Punkt wird bereits berücksichtigt. Da ein solcher Nachweis für die jeweilige Beurteilung ohnehin notwendig ist und erbracht werden muss, ist die explizite Forderung eines Nachweises überflüssig. Die Beurteilung erfolgt durch die Behörde.

Antrag 3

Ergänzung zu Art. 3 Abs. 2 BZO

Einwendungen Nr. 34A, 35A

Es wird gefordert, dass Art. 3 Abs. 2 der BZO um eine lit. c mit folgendem Inhalt zu ergänzen sei:

„2. Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wird nicht ausgelöst

c) wenn die erforderlichen Anforderungen mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen sichergestellt und von der Baubehörde genehmigt sind.“

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Bestimmung ist aufgrund der Vorprüfung nicht mehr vorgesehen. Auf Ziffer 2 und auch auf die beantragte Ergänzung muss mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden (vgl. Einwendung Nr. 31A). Die Änderung kann daher nicht berücksichtigt werden.

Antrag 4

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3

Einwendung Nr. 30C, 41P, 48O, 49B

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 3 mit einem neuen Absatz zu ergänzen sei:

5. Die maximalen Gebäudehöhen gemäss Art. 2.1 dürfen auch mit Gestaltungsplan nicht überschritten werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Mit einem Gestaltungsplan kann gemäss § 83 PBG explizit von der Regelbauweise abgewichen werden. Für derartige Abweichungen fordert das PBG die Zustimmung der Legislative. An diesem gesetzlich definierten Grundsatz wird festgehalten.

Ausgenommen von einer solchen Überschreitung der Gebäudehöhe sind Hochhäuser. Ohne einen entsprechenden Eintrag im Zonenplan kann auch durch einen Gestaltungsplan kein Gebäude erstellt werden, das eine grössere Gebäudehöhe als 25 m aufweist (vgl. § 278 Abs. 3 PBG). Ab dieser Gebäudehöhe wird ein Gebäude als Hochhaus bezeichnet.

Antrag 5

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3

Einwendung Nr. 30D (nur 6.), 48N, 41P, 50D (nur 3.)

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen anzupassen seien:

~~*"3. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.*~~

6. Für alle Gestaltungsplangebiete sind konkrete, höhere Anforderungen an die Ökologie zu stellen.

7. Von den kantonalen und regionalen Festlegungen wie Richtplanung und Bauvorschriften darf mit den Gestaltungsplänen nicht abgewichen werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 3.: Dieser Artikel ist bereits in der rechtkräftigen BZO in Art. 3 Abs. 8 enthalten. An dieser Bestimmung soll festgehalten werden. Er ist vor allem als Lesehilfe zu verstehen, da das PBG in § 85 und § 86 ausdrücklich die Möglichkeit kennt, dass Gestaltungspläne durch Private erstellt werden.

Zu 6.: Die Anforderungen an künftige Bauten und Anlagen in Gestaltungsplanpflichtgebieten sind bereits hoch. Für weitergehende Anforderungen müssten zusätzliche Erleichterungen oder Boni gewährt werden. Daher wird auf eine weitere Verschärfung verzichtet.

Zu 7.: In § 83 PBG ist festgelegt, dass Gestaltungspläne von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen dürfen. Eine weitergehende Regelung ist nicht notwendig und auch nicht zweckmässig.

Antrag 6

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3

Einwendung Nr. 49C

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen zu ergänzen seien:

"6. Für alle Gestaltungsplangebiete gilt:

a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden.

b) Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.“

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Anforderungen an künftige Bauten in Gestaltungsplanpflichtgebieten sind bereits hoch. Für weitergehende Anforderungen müssten zusätzliche Erleichterungen oder Boni gewährt werden. Bei den Arealüberbauungen sind die Anforderungen höher, da hier auch Boni gewährt werden können. Daher wird auf eine weitere Verschärfung der Anforderungen für Gestaltungspläne verzichtet.

2.2.2 Art. 3.1 Allgemeine Anforderungen

Antrag 7
Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.1

Einwendung Nr. 53A

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen anzupassen seien:

1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 3.2) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:

   [...]

   - Umgebungsgestaltung ***mit erhöhten Anforderungen an Gestaltungsqualität und Ökologie. Diese Anforderungen sind durch die Bauherrschaft mit geeigneten Mitteln nachvollziehbar darzulegen.***

   [...]

~~2. *Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn die angestrebten Ziele mit anderen Instrumenten erfüllt und gesichert werden.*~~

4. Werden Gestaltungspläne durch Private erstellt~~*, erhöht sich die zulässig Baumassenziffer um 5% und es*~~ können für Arealüberbauungen zusätzliche Boni gemäss Art. 36 BZO beansprucht werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Die Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 1.: Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden (vgl. auch Erwägungen zu Einwendung Nr. 49C). Der geforderte Nachweis über die erhöhten Anforderungen ist nicht im Rahmen eines Gestaltungsplans zu prüfen, sondern mit dem Baugesuch. Die Beurteilung erfolgt durch die Baubehörde. Es ist der Bauherrschaft überlassen, ihre Sicht darzulegen.

Zu 2.: Auf den Inhalt dieser Ziffer wie er in der öffentlichen Auflage aufgelegt wurde, muss nach Ansicht des ARE mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden. Es wurde jedoch im Einvernehmen mit dem ARE eine neue Formulierung entwickelt. Danach kann auf einen GP verzichtet werden, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden

Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Zu 4.: Nach Auffassung des ARE besteht für den angedachten Bonus keine Rechtsgrundlage. Der Bonus wird darum gestrichen. Die Einwendung wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Antrag 8

Ergänzung zu Art. 3.1 Abs. 1 BZO

Einwendungen Nr. 34B

Es wird gefordert, dass bei Art. 3.1 Abs. 1 der BZO bei der Beurteilung des Kriteriums „Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz“ besondere Rücksicht auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer zu nehmen sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einführung eines solchen Artikels in die BZO ist nicht zweckmässig. Die Interessenabwägung erfolgt immer einzelfallweise unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen.

Antrag 9

Anforderungen zu GP-Gebieten gem. Art. 3.1

Einwendung Nr. 36C, 41Q, 48P, 30E + 49D (Streichen Abs. 4) 50C,

Es wird gefordert, dass folgende Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3.1 ersatzlos zu streichen seien:

~~"2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn die angestrebten Ziele mit anderen Instrumenten erfüllt und gesichert werden."~~

~~"4. Werden Gestaltungspläne durch Private erstellt, erhöht sich die zulässig Baumassenziffer um 5% und es können für Arealüberbauungen zusätzliche Boni gemäss Art. 36 BZO beansprucht werden."~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 2.: Auf den Inhalt dieser Ziffer wie er in der öffentlichen Auflage aufgelegt wurde, muss nach Ansicht des ARE mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden. Es wurde jedoch im Einvernehmen mit dem ARE eine neue Formulierung entwickelt. Danach kann auf einen GP verzichtet werden, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Zu 4.: Nach Auffassung des ARE besteht für den angedachten Bonus keine Rechtsgrundlage. Der Bonus wird darum gestrichen. Die Einwendung wird in diesem Punkt berücksichtigt. Bei Arealüberbauungen innerhalb eines GP-Pflichtgebietes soll es aber möglich sein, einen Bonus konsumieren zu können, wenn die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt sind. Dieser

Punkt der Einwendung wird darum nicht berücksichtigt.

Antrag 10

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.1

Einwendung Nr. 31B

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen anzupassen seien:

~~2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn die angestrebten Ziele mit anderen Instrumenten erfüllt und gesichert werden.~~

4. Werden Gestaltungspläne durch Private erstellt, erhöht sich die zulässig Baumassenziffer um 5%. ~~und es können für Arealüberbauungen zusätzliche Boni gemäss Art. 36 BZO beansprucht werden.~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 2.: Auf den Inhalt dieser Ziffer wie er in der öffentlichen Auflage aufgelegt wurde, muss nach Ansicht des ARE mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden. Es wurde jedoch im Einvernehmen mit dem ARE eine neue Formulierung entwickelt. Danach kann auf einen GP verzichtet werden, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Zu 4.: Nach Auffassung des ARE besteht für den angedachten Bonus keine Rechtsgrundlage. Der Bonus wird darum gestrichen.

Antrag 11

Ergänzung zu Art. 3.1. Abs. 4

Einwendungen Nr. 46A

Mehrere Einwender fordern, dass klargestellt wird, dass die Anforderung der Mindestarealfläche nicht erfüllt werden müsse, wenn vom Arealbonus gemäss Art. 3.1 Abs. 4 profitiert werden soll. Es sei zu präzisieren, dass als Arealfläche das jeweilige gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet gelte.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Nach Auffassung des ARE besteht für den angedachten Bonus keine Rechtsgrundlage. Der Bonus wird darum gestrichen. Bei Arealüberbauungen innerhalb eines GP-Pflichtgebietes soll es aber möglich sein, einen Bonus konsumieren zu können, wenn die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt sind. Eine Befreiung von der Mindestaraelfläche erscheint aber nicht gerechtfertigt, zumal diese mit der vorliegenden Revision reduziert werden soll.

2.2.3 Art. 3.2 Spezifische Anforderungen (Verdichtung)

Antrag 12
Verzicht auf GP-Pflicht Oberwetzikon Art. 3.2 Abs. 2

Einwendung Nr. 42D

Mehrere Einwender fordern, dass auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Oberwetzikon Art. 3.2 Abs. 2 verzichtet werden solle.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das Gebiet Oberwetzikon ist ein wichtiges Gebiet für die künftige Entwicklung von Wetzikon. Es ist im kommunalen Richtplan entsprechend als Bereich für Bebauungskonzepte bezeichnet. Gemäss Richtplantext sind für solche Gebiete Gestaltungspläne aufzustellen. An dem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht wird deshalb festgehalten, um eine gute Qualität einer künftigen Überbauung sichern zu können.

Antrag 13
Verzicht auf GP-Pflicht Binzacher Art. 3.2 Abs. 10

Einwendung Nr. 44A

Es wird gefordert, dass auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Binzacher Art. 3.2 Abs. 10 verzichtet werden solle.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das Gebiet Binzacher ist ein weiteres wichtiges Gebiet für die künftige Stadtentwicklung. Es ist zu grossen Teilen unüberbaut und befindet sich direkt an einer S-Bahn-Haltestelle. Es ist im kommunalen Richtplan als Verdichtungsbereich bezeichnet. Gemäss Richtplantext sind für solche Gebiete Gestaltungspläne aufzustellen. Diese Lagegunst und die Besonderheiten erfordern eine sorgfältige Entwicklung künftiger Überbauungskonzepte, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden kann. An der Gestaltungsplanpflicht soll daher festgehalten werden.

Antrag 14
Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2

Einwendung Nr. 31C

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 3.2 folgendermassen zu anzupassen seien:

"5. Im Gebiet Trompete haben Neu- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödipark offenzuhalten. ***Mindestens 30% der Nutzfläche sind einer öffentlichen oder publikumsorientierten Nutzung zuzuführen.***

6a. (neu) Im ganzen Gebiet Unterwetzikon mit Gestaltungsplanpfllcht ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzung und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Die Fuss und Radwege, welche die Spital- und Bahnhofstrasse miteinander verbinden, sind zu sichern.

7. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fuss- ***und Radwegverbindungen*** zu sichern. ***Neue Verbindungen sind nach Möglichkeit oberirdisch auszuführen***.
8. Das Gebiet ist mit einer Fussgängerverbindung an die Perronanlagen sowie mit einer Fuss***- und Radweg***verbindung an den Bushof anzuschliessen. ***Neue Verbindungen sind nach Möglichkeit oberirdisch auszuführen.***

9a. (neu)Im Gebiet Rapperswller-/ Spital-/ Kantonsschul-/ Pestalozzistrasse müssen Neu- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur Umgebung zu gestalten.

10. Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzung und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern. ***Insbesondere ist entlang des Bahndamms ein Fuss- und Radweg zu sichern.***

11. (neu) Im Gebiet Drei Linden ist zusätzlich zur Gestaltungsplanpflicht der Zone Unterwetzikon auf eine sorgfältige Gestaltung, die als «gut» auszuweisen ist, mit genügend Freiräumen zu achten). Die Gebäulichkeiten dürfen nicht nur privaten Zwecken dienen, sondern müssen auf mind. 2'000 m^2 eine öffentliche oder publikumsorientierte Nutzung vorsehen."

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 5.: In Art. 3.1 Abs. 1 (neu) und Art. 4 Abs. 3 (neu) BZO sind bereits Anforderungen für die Nutzungsverteilung festgelegt. Eine weitergehende Vorschrift für die Nutzungsanordnung ginge zu weit und würde den Handlungsspielraum unnötig einschränken.

Zu 6a: Die Anforderung einer zentrumsbildenden Bebauung in einer hohen baulichen Dichte gelten für das zentrale Gebiet des Bahnhofs (Bahnhof - Mitte / Bahnhof - Ost / Bahnhof – West). In den übrigen GP-Pflichtgebieten können hohe Dichten erzielt werden, müssen aber nicht. Auf die Einführung einer neuen Gebietszusammenfassung Unterwetzikon wird verzichtet.

Zu 7. und 8.: Die Ergänzung der Fusswegverbindungen um die Forderung der Radwegverbindungen wird in den relevanten Gebieten ergänzt. Dass neue Verbindungen nach Möglichkeit oberirdisch ausgeführt werden sollen, benötigt keine Festsetzung innerhalb der BZO, sondern entspricht allgemeingültigen Planungsgrundsätzen, wie sie bereits im REK und im Richtplan formuliert sind.

Zu 9a: Es ist keine Ausdehnung des GP-Pflichtgebiets Pestalozzistrasse vorgesehen. Die Abgrenzung umfasst den Bereich, der im Teilrichtplan Zentrum als Gebiet für Bebauungskonzepte festgelegt wurde.

Zu 10.: Eine Ergänzung der Anforderungen ist nicht notwendig. Die Sicherstellung des Weges entlang des Bahndamms ist bereits durch den Richtplan gesichert.

Zu 11.: Für das Gebiet Drei Linden besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Dieser wird mit der vorliegenden Teilrevision nicht verändert. Eine überlagernde, zusätzliche GP-Pflicht ist nicht zweckmässig. Ebenfalls nicht zweckmässig ist die Entlassung dieses Teilgebiets aus dem Gestaltungsplan, um dann im Gegenzug eine neue Gestaltungsplanpflicht zu etablieren.

Antrag 15

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2

Einwendung Nr. 29N, 30F (nur 10.) 41R, 48Q

Mehrere Einwender fordern, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 3.2 folgendermassen zu ergänzen seien:

"6. 8. und 10. [...] ***Die Erschliessung durch gesicherte Radwege mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz sind zu gewährleisten. Parkplätze für Carsharing sind in genügender Anzahl einzuplanen.***

"7. [...] ***Die Erschliessung durch gesicherte Radwege mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz sind zu gewährleisten.***

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu den Radwegen: Wo dies zweckmässig ist, werden in den Anforderungen zu den verschiedenen Gebieten die Radwege ergänzt. Die weitergehende Forderung an den Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz wurde durch den Grossen Gemeinderat beschlossen.

Zu den Carsharing-Parkplätzen: Die Ergänzung einer Forderung nach Carsharing-Parkplätzen innerhalb der BZO ist nicht möglich, weil hierfür keine genügende Rechtsgrundlage besteht. Ob Abstellplätze an eine derartige Institution vermietet werden oder nicht, ist Sache der Grundeigentümer bzw. der Betreiber. Die Stadt kann aber auf eigenen Grundstücken ent-

sprechende Vorkehrungen treffen.

Antrag 16
Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2

Einwendung Nr. 49F

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 3.2 Abs. 6-8 folgendermassen zu ergänzen seien:

"Die Erschliessung durch gesicherte Radwege mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz sind zu gewährleisten.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Ergänzung wurde durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt.

Antrag 84
Verzicht oder Umformulierung Art. 3.2 Abs. 3 BZO

Einwendungen Nr. 34C

Es wird gefordert, dass Art. 3.2 Abs. 3 der BZO nicht eingeführt werden solle. Eventualiter sei die Bestimmung folgendermassen zu formulieren:

3. Im Gebiet Sternhäuser ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen ***sind nicht ausgeschlossen. Dabei ist gegeneinander abzuwägen, dass die Ausnützung der Grundstücke nicht wesentlich beschränkt wird und dass eine gleichwertige städtebauliche Lösung angestrebt wird.*** ~~*erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung*~~.“

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

An der Punktstruktur soll festgehalten werden. Mit dem Artikel wird bereits aufgezeigt, unter welchen Voraussetzungen von dieser Struktur abgewichen werden kann. Aus Sicht der Stadt wird dadurch eine ausreichende Flexibilität für die Abwägung gewährleistet. Die geforderte Abwägung wird Gegenstand der Beurteilung eines künftigen Projekts sein.

Antrag 17
Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2

Einwendung Nr. 49E

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 3.2 Abs. 2-5 sowie 8 auch für Umbauten gelten sollen.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE ist Art. 3 Abs. 2 BZO-Entwurf ersatzlos zu streichen, weil hierfür keine Rechtsgrundlage bestehe. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass alle Bauvorhaben der Gestaltungsplanpflicht unterstellt sind. Also auch Umbauten, weshalb die BZO entsprechend ergänzt wird. Der erläuternde Bericht wird jedoch um den Hinweis ergänzt, dass diese Anforderung nicht bei untergeordneten Umbauten gilt.

Antrag 18

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2 und Art. 3.3

Einwendung Nr. 49

Ein Einwender fordert, dass das Wort "zentrumsbildende" in Art. 3.2 Abs. 10 und Art. 3.3 Abs. 4 jeweils zu streichen sei.

Es sei zudem im Gebiet Binzacher die Anforderung zu ergänzen, dass entlang des Bahndamms ein Fuss- und Veloweg zu sichern sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zum Gebiet Binzacher: Das Gebiet ist im Richtplan als Verdichtungsgebiet festgelegt. Das Gebiet ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, weshalb eine etwas dichtere Bauweise aus raumplanerischer Sicht erwünscht ist. Diese Strategie entspricht auch den Leitlinien des Regierungsrates für die räumliche Entwicklung sowie allgemeingültigen Grundsätzen der Raumplanung. In diesem lagegünstigen Gebiet soll an einer zentrumsbildenden Überbauung festgehalten werden.

Zum Gebiet Mattacher: Diese Bestimmung ist kein Teil der vorliegenden Teilrevision. An der Formulierung soll festgehalten werden. Es handelt sich hierbei um eine bestehende, rechtsgültige Festlegung, deren Umsetzung planerisch weit fortgeschritten ist.

Zum Bahndamm: Die Verbindung wird bereits mit der Festlegung im Verkehrsrichtplan gefordert, weshalb eine weitere Forderung nicht nötig ist.

2.2.4 Art. 3.3 Spezifische Anforderungen (übrige)

Antrag 19
Anforderungen zu bestehenden GP-Gebieten gem. Art. 3.3

Einwendung Nr. 41S, 29O (nur 7.), 31C (nur 1.), 48R,

Ein Einwender fordert, dass folgende Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3.3 folgendermassen zu ergänzen sei:

"1. Für das Gebiet Heidacher ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen ***erweiterten*** Pufferbereich zur Moorlandschaft ***und zur Landschaftsschutzzone*** schafft.

2. Auf dem Coop-Areal in Oberwetzikon ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt. ***Insbesondere dürfen die Bauten in Höhe, Standort und Volumen nicht in Städtebaulicher Konkurrenz zur Kirche stehen.***

7. Für das Gebiet Meierwiesen ist ***unter Berücksichtigung der Kulturlandinitiative*** ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine gute Einordnung von Sportplätzen in die Umgebung sicherstellt, einen fach- und sachgerechten Umgang mit dem Boden und den gegebenenfalls betroffenen Fruchtfolgeflächen gewährleistet und allenfalls notwendige Ersatzmassnahmen sichert."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 1 und 2.: Diese Bestimmungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Zudem wurden in beiden Gebieten bereits Gestaltungspläne aufgestellt. An den Formulierungen soll daher festgehalten werden.

Zu 7.: In Abstimmung mit dem Kanton ist keine Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Meierwiesen mehr vorgesehen. Statt dessen wird eine neue Erholungszone EE ausgewiesen, in welcher spezifische Anforderungen eingehalten werden müssen.

Antrag 20

GP-Pflichtgebiet Schönau Art. 3.3 Abs. 6

Einwendung Nr. 36A, 48S, 50A, 53B

Es wird gefordert, dass die Gestaltungsplanpflicht in Art. 3.3 Abs. 6 folgendermassen zu ersetzen sei:

"6. ~~Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt.~~ ***Für das gesamte Areal Schönau ist der Inhalt der Initiative Roland Leu "Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan für das Areal Schönau" massgebend und vollumfänglich umzusetzen.***"

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Es wird gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats an der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht Schönau festgehalten.

2.3 Anträge zu Anforderungen an Hochhäuser

Antrag 21
Antrag zu Hochhausgebieten Art. 4

Einwendung Nr. 41U, 48T, 49H

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Hochhausgebieten gem. Art. 4 folgendermassen zu ergänzen seien:

"2 Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m. ***Diese Höhenbegrenzungen gelten absolut und dürfen nicht überschritten werden.***

4 ~~*Bestehende Hochhäuser dürfen ohne Gestaltungsplan erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden.*~~
Bestehende Hochhäuser dürfen nur mit Gestaltungsplan ersetzt werden. Die Gesamthöhe darf nicht erhöht werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 2.: Diese Ergänzung ist nicht notwendig, da die grösste Höhe bereits definiert ist.

Zu 4.: Diese Bestimmung ist aufgrund der Vorprüfung in veränderter Form vorgesehen. Auch der Ersatz bestehender Hochhäuser wird künftig einen Gestaltungsplan benötigen. Die Erhöhung der Gesamthöhe ist weiterhin nicht vorgesehen. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

Antrag 22
Antrag zu Hochhausgebieten Art. 4

Einwendung Nr. 31E

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Hochhausgebieten gem. Art. 4 folgendermassen zu ergänzen seien:

"2 Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m. ***Diese Höhenbegrenzungen gelten absolut.***

3. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan, der die Zustimmung der Legislative erfordert. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen:
   - Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung.
   - Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG.
   - In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
   - eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser
   - ***Gute Einfügung des Hochhauses in das Ortsbild.***
4. Bestehende Hochhäuser dürfen ***nur mit*** ~~*ohne*~~ Gestaltungsplan ***umfassend*** erneuert oder ersetzt werden. Abweichun-

gen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 2.: Wie bereits bei der Einwendung Nr. 41V erwähnt, ist die grösste Höhe bereits definiert. Eine nochmalige Festlegung ist nicht angezeigt. Zudem kann die Legislative bzw. der Souverän Änderungen einer BZO vornehmen, wenn er dies für notwendig erachtet. Die vorgeschlagene Formulierung greift somit ins Leere.

Zu 3.: Aufgrund des Vorprüfungsberichts ist die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für Hochhäuser zulässig. Jedoch darf bezüglich Zuständigkeit keine abweichende Regelung gegenüber dem PBG getroffen werden. Die zusätzliche Forderung nach einer guten Einordnung ist bereits mit der geforderten Einhaltung von § 71 PBG im Speziellen und § 284 PBG im Allgemeinen erfüllt. Die Einwendung wird daher bereits teilweise berücksichtigt.

Zu 4.: Die Gestaltungsplanpflicht gilt aufgrund der kantonalen Vorprüfung auch für bestehende Hochhäuser. Die Einwendung wird daher berücksichtigt.

Antrag 23
Höhe der Hochhäuser in Art. 4 Abs. 2

Einwendungen Nr. 35B

Bei Art. 4 Abs. 2 der BZO sei die Gebäudehöhe jeweils exklusive der notwendigen technischen Aufbauten zu bestimmen.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Es wurde bereits mit dem Richtplan angekündigt, dass die Gebäudehöhe inkl. der technisch notwendigen Aufbauten definiert werden wird. An dieser Festlegung wird festgehalten. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

2.4 Anträge zu Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Antrag 24
Verzicht auf Anpassung der Gebäude- und Firsthöhen Art. 5 Abs. 1

Einwendungen Nr. 52A

Auf die Reduktion der Gebäude- und Gesamthöhen bei Schrägdächern oder Attikageschossen in der Zone W1.3B sei zu verzichten.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Entscheid des Grossen Gemeinderats wird auf die Reduktion der Gebäude- und Gesamthöhen in dieser Zone verzichtet.

Antrag 25
Attikageschosse in Art. 5 Abs. 2 und Art.12 Abs. 2

Einwendungen Nr. 34G, 35F, 52C

Bei Art. 5 Abs. 2 sowie Art. 12 Abs. 2 der BZO sei auf die neu hinzugefügte Einschränkung "Mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse sind nicht zulässig" zu verzichten.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Entscheid des Grossen Gemeinderats wird auf die Präzisierung verzichtet.

Antrag 26
Grenzabstand anpassen Art. 5 Abs. 3

Einwendungen Nr. 2A, 4A

Mehrere Einwender fordern, dass die Grenzabstandsprivilegien in Art. 5 Abs. 3 so anzupassen seien, dass auch überhohe Erdgeschosse mit gewerblicher Nutzung davon profitieren.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Die Grenzabstandsprivilegien für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile werden auf 5.0 m für die grösste Höhe erhöht.

Antrag 27
Privilegierung überhoher Erdgeschosse

Einwendungen Nr. 30G, 41X, 48V, 49J

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 5 Abs. 6 zu streichen sei, weil er einer unnötigen Aushöhlung der BMZ entspreche.

~~*"In den Zonen WG2.4, WG2.9 und WG3.3 sind überhohe Erdgeschosse bis zu einer lichten Höhe von 5.0 m ausnützungsprivilegiert. Raumvolumen zwischen einer lichten Höhe von 3.0 m bis 5.0 m werden nicht an die Baumasse angerechnet."*~~

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Mit der Ausnützungsprivilegierung sollen flexibel nutzbare und städtebaulich prägnante Erdgeschosse gefördert werden. Eine Umsetzung solcher Geschosse ermöglicht es, ursprünglich zum Wohnen genutzte Erdgeschosse später in gewerblich genutzte Erdgeschosse umzuwandeln. Es geht somit nicht um eine Aushöhlung der Baumassenziffer, sondern um die Forderung von zukunftstauglichen Bauten. An der Privilegierung überhoher Erdgeschosse wird festgehalten. Aufgrund des Vorprüfungsergebnisses wird jedoch ein klar definierter Ausnützungsbonus definiert. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

Antrag 28

Sexgewerbliche Salons in Wohnzonen
Art. 6

Einwendungen Nr. 31F

Es wird gefordert, dass der Art. 6 um einen neuen Absatz ergänzt wird:

3. In Zonen mit einem Wohnanteil von mind. 30% sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zugelassen.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Für ein Verbot von sexgewerblichen Salons besteht derzeit keine rechtliche Grundlage. Die Bestimmung kann daher nicht angepasst werden. Gemäss Bundesgerichtssprechung können in Zonen mit mindestens 60% Wohnanteil sexgewerbliche Salons oder andere Einrichtungen aus Gründen von ideellen Immissionen beschränkt oder ausgeschlossen werden.

Antrag 29

Umformulierung Art. 6
Einwendungen Nr. 48W

Es wird gefordert, dass der Art. 6 neu zu formulieren sei, da die Änderung eine komplizierte Präzisierung darstelle.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Präzisierung wird verzichtet. Daher wird die Einwendung zumindest teilweise berücksichtigt, da keine Ergänzung der Bestimmung mehr vorgesehen sind.

Antrag 30
Ergänzung zu Art. 6 Abs. 1 BZO

Einwendungen Nr. 19A

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 6 Abs. 1 der BZO folgendermassen zu ergänzen sei:

„In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Rotlicht- und Sexbetriebe nicht zulässig. Bestehende Betriebe müssen die gesetzliche Nachtruhe strikte einhalten und können nicht erweitert werden.“

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Bundesgerichtssprechung können nur in Zonen mit einem festgelegten Wohnanteil von mindestens 60% sexgewerbliche Einrichtungen aus Gründen von ideellen Immissionen ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der Nachtruhe ist in der Polizeiverordnung der Stadt Wetzikon bereits geregelt. Es besteht keine Rechtsgrundlage für eine weitergehende Regelung in der BZO.

2.5 Anträge zu den Gewerbe- und Industriezonen

Antrag 31
Erhöhung max. Verkaufsfläche in der Industrie- und Gewerbezone Art. 10

Einwendung Nr. 15B

Die in der Industrie- und Gewerbezone maximale Verkaufsfläche solle in Art. 10 Abs. 3 lit. a von 1'000 m^2 auf mindestens 2'000 m^2 erhöht werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Bereits im Richtplan wurde festgehalten, dass im Arbeitsgebiet Einschränkungen von Verkaufsflächen über 1'000 m^2 erlassen werden sollen. An dieser Absicht wird festgehalten. Mit dieser Beschränkung wird die Attraktivität des Stadtzentrums in seiner Funktion als Einkaufsstandort gestärkt. Weil das Stadtzentrum auch gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, macht es zudem auch aus verkehrsplanerischer Sicht Sinn, Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs vorwiegend im Zentrum zu platzieren.

Antrag 32
Verzicht auf Art. 10 Abs. 3

Einwendungen Nr. 25B, 46C, 52B

Ein Einwender fordert, dass auf die neuen Vorschriften zur Nutzweise von Gewerbe- und Industriezonen in Art. 10 Abs. 3 lit. a – c der BZO zu verzichten sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An den Festsetzungen wird festgehalten, da diese Zielsetzung bereits mit der Richtplanung definiert wurde.

Antrag 33
Verkaufsflächen im Freien unklar (Art. 10)

Einwendung Nr. 14A

Die Differenzierung zwischen Verkaufsflächen im freien und im Gebäudeinneren (Art. 10 Abs. 3 lit. b) sei unklar. Dies gelte insbesondere für mobile Verkaufsständer oder temporäre Verkäufe im Freien.

Der Artikel sei zu streichen, oder zu präzisieren.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An dem Artikel wird festgehalten. In einer ersten kantonalen Vorprüfung wurde die Ergänzung "ständig eingerichtete" Verkaufsflächen im Freien vorgeschlagen. Diese Formulierung wurde in der zweiten kantonalen Vorprüfung bemängelt. Daher soll an der ursprünglichen Fassung festgehalten werden.

Antrag 34
Sortiment der Verkaufsflächen Art. 10 Abs. 3

Einwendung Nr. 31G

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Verkaufsflächen in Abs. 3 lit. a folgendermassen ergänzt werden, da auch Geschäfte für Schuhe, Kleider, Papeteriewaren, Bücher, Elektroartikel etc. nicht aus dem Zentrum abwandern sollen:

"a) Verkaufsgeschäfte mit Gütern des ***erweiterten*** täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m^2 zulässig."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden. Der "tägliche Bedarf ist ein Begriff, der ein bestimmtes Sortiment definiert. Mit dem angepassten Artikel wird das geforderte Ziel verfolgt, dass sich Geschäfte mit dem erwähnten Sortiment vor allem im Zentrum ansiedeln. Daher gelten diese Bestimmungen auch nur für die Gewerbe- und Industriezonen.

Als Waren des täglichen Bedarfs gelten Waren mit einem kurzfristigen Beschaffungsrhythmus. Im Wesentlichen sind dies Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsgüter wie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Papeterieartikel, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schnittblumen und Heimtierfutter.

Antrag 35
Verbot sexgewerblicher Salons Art. 10

Einwendungen Nr. 19B

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 10 der BZO folgendermassen zu ergänzen sei:

„1. [...] ***In den Gewerbezonen sind stark störende Betriebe sowie Rotlicht- und Sexbetriebe nicht zulässig. Bestehende Rotlicht- und Sexbetriebe müssen die gesetzliche Nachtruhe strikte einhalten und können nicht erweitert werden.***

5. (***neu) Rotlicht- und Sexbetriebe sind nur in den Industriezonen gestattet.“***

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu den Einwendungen Nr. 31F und 19A. Der Wohnanteil in Gewerbezonen ist zu gering, als dass sexgewerbliche Salons verboten werden könnten. Es fehlt eine rechtliche Grundlage für eine derartige Bestimmung. Die Einhaltung der Nachtruhe ist in der Polizeiverordnung der Stadt Wetzikon bereits geregelt.

2.6 Anträge zu den Zentrumszonen

Antrag 36
Überhohe Erdgeschosse in der Zentrumszone Art. 12 Abs. 1

Einwendungen Nr. 34F, 35E

Es wird gefordert, dass bei der Bestimmung der Grundmasse der Zentrumszonen in Art. 12 Abs. 1 BZO die Raumhöhen im Erdgeschoss zwischen 3 bis 5 m nicht an die Gebäudehöhe angerechnet werden sollen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden. In der ZA würde mit der geforderten Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhen die Grenze von 25.0 m überschritten, ab der Häuser als Hochhäuser gelten. Die Zulassung von Hochhäusern ist aber gemäss den Festlegungen in der Richtplanung beschränkt und umfasst nicht die gesamte Zentrumszone ZA.

Die Zone ZB ist durch den Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon überlagert. Innerhalb dieses Gebiets sollen keine überhohen Erdgeschosse zusätzlich gefördert werden, da hier die Orientierung der Traufhöhen an die Gebäude in der Umgebung wichtiger ist.

Zudem ist die Privilegierung der überhohen Erdgeschosse heute in einer anderen Form vorgesehen als die Nichtanrechnung der zusätzlichen Volumen an die Baumasse.

Antrag 37
Ergänzung zu Art. 14 Abs. 1 BZO

Einwendungen Nr. 19C

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 14 Abs. 1 der BZO folgendermassen zu ergänzen sei:

„1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. ***Rotlicht und Sexbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Rotlicht- und Sexbetriebe müssen die gesetzliche Nachtruhe strikte einhalten und können nicht erweitert werden.“***

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Für die geforderte Ergänzung besteht keine genügende Rechtsgrundlage. Wie bereits erwähnt, können gemäss Bundesgerichtssprechung solche Ausschlüsse nur in Zonen gemacht werden, wo ein Wohnanteil von mindestens 60% verlangt wird. In der Zentrumszone sollen sich aber weiterhin wie heute Geschäfte und Büros niederlassen können, weshalb die Festlegung eines Wohnanteils nicht zweckmässig wäre. Die Einhaltung der Nachtruhe ist gestützt auf die Polizeiverordnung der Stadt Wetzikon durchzusetzen.

Antrag 38
Nutzweise in der Zentrumszone Art. 14 Abs. 2

Einwendungen Nr. 49K

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmung Art. 14 Abs. 2 zu streichen sei, weil bereits heute viele Ladenlokale entlang der Bahnhofstrasse leer stehen würden.

~~*"In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8.**0** m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig."*~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An dieser Bestimmung soll festgehalten werden, da die strassenzugewandte Gebäudeseite sich aus lärmtechnischer Sicht nicht für das Wohnen anbietet. Zudem soll mit dieser Vorschrift eine gute Durchmischung, die für ein funktionierendes Stadtzentrum notwendig ist, gefördert werden.

Antrag 39
Verzicht Art. 14 Abs. 3

Einwendungen Nr. 34H, 35G

Art. 14 Abs. 3 der BZO sei nicht einzuführen.

~~3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.~~

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An dieser Bestimmung soll festgehalten werden.

Dieser Nachweis ist nur zu erbringen, sofern es sich um verkehrsintensive Einrichtungen handelt, die per Definition erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur haben. Daher muss der Nachweis erbracht werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung ergeben, oder mit welchen Mitteln diese Auswirkungen reduziert werden können. Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten gemäss kantonalem Verkehrsrichtplan Betriebe, die an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen.

Antrag 40
Verzicht auf Art. 15

Einwendungen Nr. 34I, 35H, 46E

Art. 15 der BZO sei nicht einzuführen.

~~*"Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Die gute Einordnung ist durch die Bauherrschaft mit geeigneten Mitteln nachvollziehbar darzulegen."*~~

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Obwohl im Bericht zum kantonalen Richtplan für die Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität angestrebt werden, können gemäss Vorprüfungsbericht des ARE in der BZO keine erhöhten gestalterischen Anforderungen verlangt werden, weil es hierfür keine Regelungskompetenz im PBG gäbe. Art. 15 BZO wird deshalb ersatzlos gestrichen.

2.7 Anträge zu den Kernzonen

Antrag 41
Ergänzung zu Art. 21 Abs. 1 BZO

Einwendungen Nr. 19D

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 21 Abs. 1 der BZO folgendermassen zu ergänzen sei:

„1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. ***Rotlicht- und Sexbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Rotlicht- und Sexbetriebe müssen die gesetzliche Nachtruhe strikte einhalten und können nicht erweitert werden.“***

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Für die geforderte Ergänzung besteht keine genügende Rechtsgrundlage. Wie bereits erwähnt, können gemäss Bundesgerichtssprechung solche Ausschlüsse nur in Zonen gemacht werden, wo ein Wohnanteil von mindestens 60% verlangt wird. In der Kernzone sollen sich aber weiterhin wie heute Geschäfte und Büros niederlassen können, weshalb die Festlegung eines Wohnanteils nicht zweckmässig wäre. Die Einhaltung der Nachtruhe ist gestützt auf die Polizeiverordnung der Stadt Wetzikon durchzusetzen.

Antrag 42
Bauweise in der Kernzone Art. 22 Abs. 1

Einwendungen Nr. 31H

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmung Art. 22 Abs. 1 folgendermassen zu ergänzen sei:

"1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig ***und erwünscht***."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die geschlossene Überbauung ist in den Kernzonen zulässig. Eine weitergehende Ergänzung bzw. Forderung dieser Bauweise ist nicht notwendig und entspricht auch keinem allgemeingültigen Ziel.

Antrag 43
Begrenzungen von Dachaufbauten Art. 23 Abs. 2

Einwendungen Nr. 52D

Es wird gefordert, dass Artikel von übergeordneten Gesetzen grundsätzlich nicht abgeschrieben werden sollten. Dieses sei bei der Begrenzung von Dachaufbauten nach PBG der Fall.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

In der Kernzone handelt es sich um eine Präzisierung gegenüber der allgemeingültigen Regelung in den übrigen Zonen. Die Bestimmung wird angepasst, in "Dachaufbauten im Sinne des PBG". Die Anpassung erfolgt auch in Art. 44 BZO.

Antrag 44
Dacheinschnitte Art. 23 Abs. 5

Einwendungen Nr. 52E

Es wird gefordert, dass auf die Einführung von Art. 23 Abs. 5 zu verzichten sei:

~~"5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.~~"

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Dieser Ausschluss entspricht der herkömmlichen Bauweise. Das Verbot von Dacheinschnitten stellt eine ruhige Dachlandschaft und die Wahrung der typischen Siedlungsstruktur sicher.

2.8 Anträge zu den Quartiererhaltungszonen

Antrag 45
Quartiererhaltungszonen nicht einführen
Art. 26-29

Einwendungen Nr. 49L, 52F

Es wird gefordert, dass keine Quartiererhaltungszonen eingeführt werden sollen, da keines der Gebiete die notwendigen Anforderungen erfülle.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Einführung von Quartiererhaltungszonen verzichtet.

Antrag 46
Nicht einzuführende Quartiererhaltungszonen

Einwendungen Nr. 21A (nur Glärnischweg) 31I, 41X, 48X

Mehrere Einwender fordern, dass die Quartiererhaltungszonen Strandbadstrasse, Sandbühl, Glärnischweg und Ettenhauserstrasse nicht einzuführen seien, da hier keine hohe Siedlungsqualität vorhanden sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt

Erwägungen

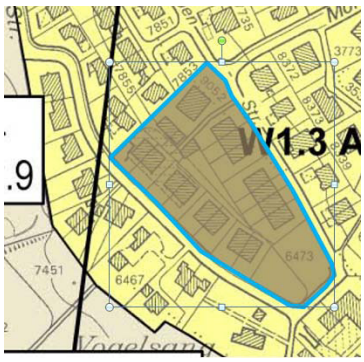
Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Einführung von Quartiererhaltungszonen verzichtet.

Antrag 47
Neue Quartiererhaltungszone

Einwendungen Nr. 24A, 31J, 41Y,

Mehrere Einwender fordern, dass die Siedlung Wigarten an der Schwalbenstrasse als Quartiererhaltungszone aufzunehmen sei. Die Siedlung sei ein Zeitzeuge ökologischen Bauens mit integriertem Farbkonzept. Die Bauten seien der Ausdruck einer spezifischen Grundhaltung mit einheitlichem, speziellem Erscheinungsbild.

Abbildung aus der Einwendung



Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Einführung von Quartiererhaltungszonen verzichtet. Ungeachtet dessen könnte diese Einwendungen nicht berücksichtigt werden, weil die gesetzlichen Anforderungen gemäss PBG für eine QEZ im Gebiet Schwalbenstrasse nicht erfüllt werden.

2.9 Anträge zur Zone für öffentliche Bauten

Antrag 48
Minergie-Pflicht

Einwendungen Nr. 41Z

Ein Einwender fordert, dass der Art. 32 folgendermassen anzupassen sei.

"~~Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90% des zulässigen Grenzwertes gemäss der kantonalen Wärmedämmvorschrift betragen.~~ ***Neubauten müssen im Minergie-A oder Minergie-P Standard erstellt werden****."*

Der Minergie-Standard regle den Heizwärmebedarf im Verhältnis zu den Grenzwerten der kantonalen Wärmedämmvorschriften sowie das Verhältnis von fossiler Energie zu erneuerbaren Energien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 können nur bei Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften erhöhte energetische Anforderungen gestellt werden. Für die Regelbauweise bestünde keine Rechtsgrundlage. Der vorgesehene Artikel muss daher ersatzlos gestrichen werden. Somit besteht auch kein Spielraum für die geforderte Ergänzung des Einwenders.

Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden.

Antrag 49
Energetische Anforderungen

Einwendungen Nr. 30H, 31K, 49M

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 32 folgendermassen ergänzt wird:

"Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auch für diese Einwendung besteht keine Rechtsgrundlage (vgl. Einwendung 41Z). Erhöhte Anforderungen können gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 nur bei Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen und in Gebieten mit Sonderbauvorschriften gestellt werden. Für die Regelbauweise bestünde keine Rechtsgrundlage. Art. 32 BZO wird darum ersatzlos gestrichen.

Die Einwendung kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

Antrag 50

Verzicht oder Umformulierung Art. 32 und Art. 36 Abs. 1 und 2

Einwendungen Nr. 34L, 35K

Es wird gefordert, dass bei Art. 32 und Art. 36 Abs. 1 u. 2 der BZO auf die verschärften Anforderungen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften zu verzichten sei. Eventualiter wird folgende Formulierung beantragt:

„***Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90% (resp. 70%) des zulässigen Grenzwertes gemäss der kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen. Darauf kann verzichtet werden, wenn eine für die Umwelt insgesamt bessere Lösung mit alternativer Energiegewinnung umgesetzt wird.“***

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Mangels Rechtsgrundlage muss gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 auf Art. 32 BZO verzichtet werden, weil diese Vorschrift für die Regelbauweise gilt. Für Arealüberbauungen ist es demgegenüber zulässig, die energetischen Anforderungen abweichend zu den gesetzlichen Grundanforderungen zu verschärfen. Mit der neuen Vorschrift sollen energieeffiziente Bauten gefördert werden. Die beantragte Ergänzung von Art. 36 Abs. lit b BZO (neu Art. 33 BZO) ist zweckmässig und wird darum berücksichtigt.

2.10 Anträge zu Arealüberbauungen

Antrag 51
Arealüberbauugen in verschiedenen Zonen

Einwendungen Nr. 49N

Ein Einwender fordert, dass Arealüberbauungen gem. Art. 35 Abs. 2 in den Zonen W1.3A und W1.3B nicht möglich sein sollen.

In der Zone W1.6, W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB solle die Mindestarealflächen 6'000 m^2 entsprechen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Das ARE regte in seinem Vorprüfungsbericht vom 6.12.2013 sogar eine weitere Verkleinerung der Arealflächen an. Es sollte ursprünglich an den in der öffentlichen Auflage vorgesehenen Grössen festgehalten werden, weil es nicht mehr viele zusammenhängende Flächen von mindestens 6'000 m^2 gibt.

Der Grosse Gemeinderat entschied jedoch, dass die Mindestarealfläche in den Zonen W1.3A, W1.3B und W1.6 auf 3'000 m^2 reduziert werden soll. In den übrigen Zonen wird die notwendige Arealfläche auf 6'000 m^2 reduziert, wie es die Einwendung fordert. Daher wird die Einwendung teilweise berücksichtigt.

In den Gebieten mit einer niedrigeren Dichte (W1.3A und W1.3B) soll bewusst zur Förderung einer besseren gestalterischen Qualität an der Möglichkeit der Arealüberbauung festgehalten werden.

Antrag 52
Arealüberbauungen in verschiedenen Zonen

Einwendungen Nr. 48Y

Ein Einwender fordert, die Mindestarealflächen für Arealüberbauungen sollen gem. Art. 35 Abs. 2 in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB 6'000 m^2 entsprechen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss die oben genannte Arealfläche.

Antrag 53
Arealüberbauugen in verschiedenen Zonen

Einwendungen Nr. 30i

Ein Einwender fordert, die Mindestarealflächen für Arealüberbauungen sollen gem. Art. 35 Abs. 2 in den Zonen W1.6 4'000 m^2, und in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB 6'000 m^2 entsprechen.

Auch in den Gebieten mit einer niedrigeren Dichte (W1.3A und W1.3B) soll bewusst zur Förderung einer besseren gestalterischen Qualität an der Möglichkeit der Arealüberbauung festgehalten und die Mindestarealfläche gesenkt werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Vgl. Erwägungen zu Antrag 51.

Antrag 54

Vergrösserung der Mindestarealflächen

Einwendungen Nr. 45A

Es wird gefordert, dass die Mindestarealfläche bei Arealüberbauungen in den Zonen W1.3A, W1.3B und W1.6 auf 5'000 m^2 erhöht werden soll.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Vgl. Erwägungen zu Antrag 51.

Antrag 55

Gebäudehöhe bei Arealüberbauungen, Art. 35

Einwendungen Nr. 31L

Ein Einwender fordert, dass Art. 35 Abs. 2 folgendermassen ergänzt wird:

2. Die Mindestarealfläche beträgt:
   - in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: *3'000 m^2*
     In den Zonen W1.3A, W1.3B und W1.6 dürfen die für diese Zone geltenden Höhenbeschränkungen nicht überschritten werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Erwägungen

In Bezug auf die Höhenbeschränkungen wurde in Art. 36 Abs. 4 (Neu Art. 33 BZO) bereits definiert, dass die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe nur in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 um max. 3.0 m erhöht werden darf. Das heisst im Umkehrschluss, dass in den übrigen Zonen W1.3A, W1.3B und W1.6 dies nicht der Fall ist. Die Einwendung wird daher bereits sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 56

Keine Verkleinerung der Mindestflächen

Einwendungen Nr. 41aA, 50F

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 35 Abs. 2 nicht verändert wird. Die Mindestarealflächen seien beizubehalten.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Vgl. Erwägungen zu Antrag 51.

Antrag 57

Anforderungen an Arealüberbauungen

Einwendungen Nr. 41aB, 46H (nur Verzicht auf Art. 36 Abs. 1 lit a, 48Z (nur Verzicht auf Abs. 2+5)

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 36 folgendermassen anzupassen sei:

"1 Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:

~~*a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50% fossile Energien eingesetzt werden.*~~

b) ~~*Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.*~~ ***Die Bauten in Arealüberbauungen müssen im Minergie-A oder Minergie-P Standard gebaut werden.***

~~*2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn*~~

~~*a) für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden.*~~

~~*b) der Heizwärmebedarf maximal 70% des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt,*~~

~~*4. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe ist wie folgt zulässig:*~~

~~*a) In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe um jeweils max. 3.0 m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 16 BZO) gehen vor.*~~

~~*b) In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 36 Abs. 4 lit. a BZO.*~~

~~*5. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.*~~"

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Mit der vorgesehenen Änderung wären Arealüberbauungen einzig an das MINERGIE®-Label gebunden. Da es sich dabei jedoch um einen privaten Verein handelt, wurde auf diese Koppelung an das MINERGIE®-Label bewusst verzichtet. Stattdessen gelten die kantonalen Vorschriften als Bezugswerte.

Auf den Baumassenbonus soll nicht verzichtet werden. Für Arealüberbauungen gelten erhöhte gestalterische und energetische Anforderungen. Damit ein Anreiz besteht diese umzusetzen, sind im Gegenzug auch Erleichterungen zu gewähren. Die wichtigste Erleichterung besteht aus dem Baumassenbonus. Dadurch wird nebst einer besonders guten Gestaltung auch eine energieeffiziente Bauweise gefördert.

In diesem Sinne ist auch der gestaffelte Baumassenbonus zu

sehen. Wenn höhere Anforderungen erfüllt werden, dann darf ein weiterer Bonus konsumiert werden.

In Bezug auf die erhöhte Gesamtlänge ist im Zusammenhang mit der Baubewilligung eine gesonderte Beurteilung notwendig. Zudem greift auch hier der Grundsatz der guten Einordnung. Dieser Artikel wurde mit der vorliegenden Revision nicht verändert.

An den Bestimmungen wird daher festgehalten.

Antrag 58

Anforderungen an Arealüberbauugen
Art. 36

Einwendungen Nr. 30J, 49O

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmung zu Arealüberbauungen in Art. 36 folgendermassen anzupassen sei:

"1. Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen ***keine fossilen*** ~~*max. 50% fossile*~~ Energien eingesetzt werden."

Die Absätze 2, 4 und 5 seien zu streichen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die generelle Forderung, keine fossilen Energien einzusetzen, geht zu weit. Für die Regelbauweise schreiben die kantonalen Vorschriften maximal eine Quote von 80% vor. Mit den revidierten Arealüberbauungsvorschriften beträgt der Anteil der fossilen Energien für die Wärme- und Warmwassererzeugung noch maximal 50%. Mit einem zusätzlichen Ausnützungsbonus wird ein Anreiz geschaffen, vollständig auf fossile Energieträger zu verzichten und die Energieeffizienz von Bauten weiter zu steigern.

Werden die Anforderungen von Anfang an zu hoch gesetzt, ist zu befürchten, dass vom Instrument der Arealüberbauungen kein Gebrauch mehr gemacht wird, weil der wirtschaftliche Anreiz entfällt. Im Hinblick auf die Forderung einer besonders guten Gestaltung und einer energieeffizienten Bauweise der Bauten wird am vorgeschlagenen Bonussystem festgehalten.

Gleiches gilt für die Absätze 4 und 5 von Art. 36 BZO. Mit diesen Erleichterungen werden die notwendigen Spielräume für städtebauliche Aspekte und qualitätvolle Aussenräume geschaffen.

Antrag 59

Anforderungen an Arealüberbauugen
Art. 36

Einwendungen Nr. 31M

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmung zu Arealüberbauungen in Art. 36 folgendermassen anzupassen sei:

1. Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:

   a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen ~~*max. 50% fossile*~~ ***nur erneuerbare*** Energien eingesetzt werden.

d) (neu) Es sind grosszügige Freiräume vorzusehen. Für die Gestaltung von Spielplätzen ist das «Merkblatt kinderfreundliche Spielraumgestaltung» verbindlich. Bei Wohnüberbauungen ist ein Anteil von mind. einem Drittel preisgünstige Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen.

2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn

   ~~*a) für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden.*~~

   c***) (neu) Für Hochhäuser gilt diese Bestimmung nicht.***

8. (neu) Bei Arealüberbauungen ist zum Nachweis der Qualität ein Architekturwettbewerb nach den Regeln des SIA durchzuführen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 1.a: Siehe Erwägungen zu Einwendung Nr. 30J und 49O.

Zu 1.b: Gemäss § 71 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen und deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Deshalb wurde auf den Verweis auf das erwähnte Merkblatt bewusst verzichtet. Es ist nicht zulässig, das Merkblatt durch den Verweis innerhalb der BZO sozusagen auf Verordnungsstufe anzuheben. Das Merkblatt wurde nicht durch den Gemeinderat beschlossen und es können keine Rechtsmittel dagegen ergriffen werden. Auf den Verweis auf das Merkblatt soll daher weiterhin verzichtet werden. Den Bauherrschaften wird aber das Merkblatt im Sinne einer Empfehlung angeboten und abgegeben.

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wurde in der Planungskommission und im Gemeinderat im Rahmen der Revisionsarbeiten diskutiert. Es stand aber ausser Diskussion, die Grundanforderungen für Arealüberbauungen weiter zu erhöhen, weil sonst der Anreiz für solche Überbauungen entfällt. Ein zusätzlicher Ausnützungsbonus wurde ebenfalls diskutiert, aber verworfen, weil die erzielbare bauliche Dichte ansonsten zu hoch ausfallen würde. Die Forderung von preisgünstigem Wohnraum wäre durch andere Massnahmen zu fördern.

Zu 2.: Da am vorgesehenen zweistufigen Bonussystem für energieeffiziente Bauten festgehalten werden soll (vgl. Erwägungen zu Einwendung Nr. 30J), entfällt die beantragte Streichung von Art. 36 Abs. 2 lit. a (neu Art. 33 BZO). Die Einführung des beantragten neuen Art. 36 Abs. 2 lit. c wird abgelehnt. Auch für Hochhäuser gilt der Grundsatz einer energieeffizienten Bauweise, weshalb auch für diese Bauten ein Anreiz geschaffen werden soll. Gemäss § 284 Abs. 3 PBG darf die Ausnützung von Hochhäusern nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen

über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne. Es besteht somit keine Gefahr, dass bei Überbauungen mit Hochhäusern eine zu dichte Bauweise resultiert.

Zu 8.: Für die Forderung von Architekturwettbewerben fehlt die gesetzliche Regelungskompetenz. Es muss auf diese Ergänzung verzichtet werden.

Antrag 60

Ergänzung zu Art. 36 Abs. 4 lit. b

Einwendungen Nr. 34D, 35C

Es wird gefordert, dass analog zu der Regelung in Art. 36 Abs. 4 lit. a auch bei Regelung in lit. b neben der Erhöhung der Gebäudehöhe auch die Erhöhung der Gesamthöhe vorgesehen werden soll.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Anpassung muss verzichtet werden, da mit einer Erhöhung der Gesamthöhe der gesetzliche Grenzwert für Hochhäuser von 25.0 m überschritten würde. Hochhäuser sollen gemäss der genehmigten Richtplanung jedoch nur in den bezeichneten Bereichen zulässig sein.

Antrag 61

Ergänzung zu Art. 36 Abs. 4

Einwendungen Nr. 34E, 35D

Es sei klarzustellen, dass die Rechtsfolgen, welche in Art. 36 Abs. 4 der BZO aufgeführt sind, nicht noch kumulativ an die Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Art. 36 Abs. 1 und Art. 36 Abs. 2 gebunden seien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einwendung ist zweckmässig. Es wird eine Präzisierung vorgenommen, dass die Erhöhung der Gebäudehöhe und die Freiheit der Gebäudelänge auch zulässig ist, wenn lediglich die Anforderungen gemäss PBG erfüllt werden und kein zusätzlicher Baumassen-Bonus konsumiert werden soll.

2.11 Anträge zu Terrassenhäusern

Antrag 62
Verzicht auf Art. 37 Abs. 1 Punkt 3

Einwendungen Nr. 46I

Es wird gefordert, dass auf Art. 37 Abs. 1 Punkt 3 der BZO zu verzichten sei:

"• ~~*seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.*~~"

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einschränkung der übereinander liegenden Geschosse verbessert die Einordnung eines solchen Gebäudes und sichert zudem eine ausreichende Staffelung der verschiedenen Geschosse. An dieser Bestimmung soll festgehalten werden.

Antrag 63
Klarstellung ggü. Arealüberbauungen Art. 37

Einwendungen Nr. 30K, 49P

Ein Einwender fordert, dass Art. 37 zur Rechtssicherheit um folgenden Zusatz zu ergänzen sei:

"Diese Begrenzungen dürfen auch bei Arealüberbauungen Gestaltungsplänen nicht überschritten werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Ergänzung wird verzichtet, weil die Abweichung von diesen Vorschriften mit einem GP zulässig sein soll. Auch bei Arealüberbauungen sind Abweichungen im Rahmen der dort definierten Höhenvorschriften zulässig.

Bei beiden Instrumenten muss jedoch nachgewiesen werden, dass die vorgesehene Lösung sich besonders gut in die Umgebung einordnet. Sollte die Abweichung von der Grundordnung mittels eines Gestaltungsplans erfolgen, muss diesem die Legislative zustimmen.

Antrag 64
Ergänzung von Art. 37

Einwendungen Nr. 31N

Ein Einwender fordert, dass Art. 37 um folgenden Absatz zu ergänzen sei:

3. (neu) Die Bestimmungen gem. Abs. 1 und 2 gelten auch bei Erstellung eines Gestaltungsplan oder Arealüberbauung.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Ergänzung wird verzichtet, weil die Abweichung von diesen Vorschriften mit einem GP zulässig sein soll. Auch bei Arealüberbauungen sind Abweichungen im Rahmen der dort definierten Höhenvorschriften zulässig.

Bei beiden Instrumenten muss jedoch nachgewiesen werden, dass die vorgesehene Lösung sich besonders gut in die Umgebung einordnet. Sollte die Abweichung von der Grundordnung mittels eines Gestaltungsplans erfolgen, muss diesem die Legislative zustimmen.

2.12 Antrag zu Sonderbauvorschriften für die Gewerbezonen und Industriezonen

Antrag 65
Verzicht auf GP

Einwendungen Nr. 30L, 41aC, 49Q

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 42 Abs. 1 lit. e nicht einzuführen sei.

~~*e) Auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans kann verzichtet werden, wenn die erforderlichen Anforderungen gemäss lit a., b. und c. mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen sichergestellt und von der Baubehörde genehmigt sind.*~~

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Im Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 wird festgehalten, dass für Art. 42 Abs. 1 lit e keine Regelungskompetenz im PBG vorhanden sei. Diese neue Bestimmung zur Förderung einer grösseren Flexibilität muss deshalb ersatzlos gestrichen werden.

Antrag 66
Kein Verzicht auf GP

Einwendungen Nr. 31O

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 42 Abs. 1 lit. e folgendermassen angepasst werden soll:

~~*e) Auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans kann verzichtet werden, wenn die erforderlichen Anforderungen gemäss lit a., b. und c. mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen sichergestellt und von der Baubehörde genehmigt sind.*~~
Auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans kann auch bei einer Arealüberbauung nicht verzichtet werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 besteht für die Einführung von Art. 42 Abs. 1 lit. e keine genügende Rechtsgrundlage, weshalb dieser Artikel ersatzlos gestrichen wird. Somit ist die Ergänzung des Artikels auch nicht mehr notwendig. Auch bei einer Arealüberbauung ist somit ohnehin ein zusätzlicher Gestaltungsplan notwendig.

2.13 Anträge zu den ergänzenden Bauvorschriften

Antrag 67
Substratdicke für begrünte Flachdächer

Einwendungen Nr. 41aD

Ein Einwender fordert, dass Art. 47 folgendermassen zu ergänzen sei:

"Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. ***Zur Begrünung müssen mindestens 10cm Substrat aufgebracht werden***."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die vorgeschlagene Ergänzung wird abgelehnt, da sie einer zu detaillierten Regelung für die BZO entspricht. Entsprechende Auflagen können als Nebenbestimmungen mit der Baubewilligung gemacht werden.

Antrag 68
Regelung Attikageschosse nur in Art. 47

Einwendungen Nr. 46F

Es wird gefordert, dass das Verbot eines zweiten Attikageschosses in Art. 47 der BZO unterzubringen sei, statt bei den einzelnen Zonenbestimmungen, falls ein Verbot von Attikageschossen in allen Bauzonen tatsächlich beabsichtigt sei. Zudem wäre bei dieser Gelegenheit der Begriff "Gesamthöhe" durch die Begriffe "Gebäudehöhe" und "Firsthöhe" zu ersetzen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die ursprünglich vorgesehene Regelung über zwei übereinander gestaffelte Attikageschosse wird gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats verzichtet.

Auf die Anpassung der Begriffe "Gesamthöhe" auf das Begriffspaar Gebäudehöhe und Firsthöhe soll verzichtet werden, da beide Begriffe in Wetzikon bereits lange etabliert sind. Auf eine Anpassung im Rahmen dieser Teilrevision soll daher verzichtet werden.

Antrag 69
Gebäudehöhe und Firsthöhen

Einwendungen Nr. 46G

Es wird angeregt, dass die Gebäudehöhe für sämtliche Gebäude unter Flachdächern mit oder ohne einem Attikageschoss zu erhöhen sei und die maximal zulässige Firsthöhe auf null zu beschränken. Diese Regelung solle für alle Zonen gelten.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Anpassung wird abgelehnt. Mit den vorgesehenen Änderungen in den Grundmassen besteht eine ausreichende Flexibilität für vielfältige bauliche Lösungen.

Antrag 70
Verzicht auf Änderung Art. 49 Abs. 1

Einwendungen Nr. 34J, 35I

In Art. 49 Abs. 1 BZO sei das bisherige Mass von 1.5 m für Abgrabungen beizubehalten.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die vorgesehene Änderung ist eine Massnahme, die verhindern soll, dass neue Gebäude in das gewachsene Terrain gedrückt werden, um noch ein zusätzliches Geschoss realisieren zu können. Diese Tendenz ergibt insbesondere im flachen und leicht geneigten Gelände ortsbaulich fragwürdige Lösungen. Bei besonderen Verhältnissen kann von der Abgrabungsbeschränkung abgewichen werden. Es besteht somit ein genügender Spielraum für sachgerechte Lösungen. An der Änderung soll daher festgehalten werden.

Antrag 71
Verringerung Abgrabungen Art. 49 Abs. 1 +2

Einwendungen Nr. 53D

Bei Art. 49 Abs. 1 BZO sei das Mass von 1.2 m für Abgrabungen auf 1.0 m zu reduzieren.

Zudem seien Abgrabungen höchstens bis zu einem Drittel statt bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges zu genehmigen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die beantragte Einwendung geht zu weit und könnte in der Praxis zu vielen Problemfällen führen. Insbesondere die Abgrabung des halben Gebäudeumfangs hat sich in der Praxis etabliert und zu keinen schlechten Lösungen geführt. Die beantragte Anpassung der Abgrabungstiefe von bisher 1.5 m auf neu 1.2 m erscheint angemessen zu sein und hilft mit, unerwünschten Lösungen entgegenzutreten. Am Revisionsvorschlag wird deshalb festgehalten.

Antrag 72
Separater Absatz für Zugänge und Zufahrten in Art. 49

Einwendungen Nr. 34K, 35J

Bei Art 49 BZO sei der Satz "Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen" in einen separaten Abs. 3 zu überführen.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Diese redaktionelle Änderung ist zweckmässig, weil sie dann auch Art. 49 Abs. 1 BZO (neu Art. 46 BZO) miteinschliesst, was der gesetzlichen Regelung entspricht.

Antrag 73

Keine Ersatzabgaben für Spiel- und Ruheflächen gem. Art. 50 Abs. 2

Einwendungen Nr. 30M, 31P, 41aE, 46J, 48aA, 49R

Mehrere Einwender fordern, dass auf die Einführung von Art. 50 Abs. 2 zu verzichten sei.

~~*Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung ausreichender Spiel- und Ruheflächen nicht zu, werden Ersatzabgaben eingefordert. Diese sind in einen zweckgebundenen Fonds zur Erstellung von öffentlichen Spiel- und Ruheflächen einzuzahlen. Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt Fr. 100 / m² nicht erstellter Spiel- und Ruhefläche.*~~

Es sei nicht vorstellbar, dass solche Flächen nicht zu gestalten seien. Zudem würde der zu tiefe Ansatz von Fr. 100 / m^2 falsche Anreize setzen, da die Ersatzabgabe günstiger sei als die Erstellung eines Spielplatzes.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Einführung dieses Artikels wird verzichtet, da gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 hierfür keine Rechtsgrundlage bestünde. Die Einwendung wird daher berücksichtigt. Dieser Artikel wird deshalb ersatzlos gestrichen.

Antrag 74

Höhere Ersatzabgaben für Spiel- und Ruheflächen gem. Art. 50 Abs. 2

Einwendungen Nr. 53E

Mehrere Einwender fordern, dass der Betrag der Ersatzabgaben in Art. 50 Abs. 2 von Fr. 100 / m^2 auf Fr. 300 / m^2 zu erhöhen sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Aufgrund des Vorprüfungsberichts des ARE vom 6.12.2013 muss Art. 50 Abs. 2 BZO mangels einer Regelungskompetenz im PBG ersatzlos gestrichen werden. Damit wird auch die Einwendung obsolet und dann daher nicht berücksichtigt werden.

Antrag 75
Keine Nachweis der Mindestdichte gem. Art. 51

Einwendungen Nr. 49T

Ein Einwender fordert, dass auf die Einführung von Art. 51 zum Nachweis über das Einhalten der Mindestdichte verzichtet werden solle.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Einführung dieses Artikels verzichtet.

Antrag 76
Verzicht auf Art. 52

Einwendungen Nr. 46K

Es wird gefordert, dass auf Art. 52 der BZO zu verzichten sei:

~~*Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beiziehen. Die Kosten sind im Sinne des Verursacherprinzips durch die Bauherrschaft zu tragen.*~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

An der Möglichkeit, ein Fachgremium zur Beratung beizuziehen soll festgehalten werden. Aufgrund der Vorprüfung kann die ursprünglich vorgesehene Übertragung der Kosten jedoch nicht in der BZO eingeführt werden. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

Die Gebühren sind stattdessen in Art. 9 der revidierten Verordnung über die Gebühren im Bauwesen geregelt, die am 1.2.2014 in Kraft trat.

Antrag 77
Präzisierung von Art. 52

Einwendungen Nr. 52G

Es wird gefordert, dass in Art. 52 die für die Bauherrschaft entstehenden Kosten für ein beratendes Baugremium näher zu spezifizieren seien. Die Kosten dürften nicht an die Grundeigentümer überwälzt werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Die Überwälzung der Kosten an die Grundeigentümer wird nicht mehr in der BZO eingeführt (vgl. auch Erwägungen zur Einwendung Nr. 46K). Die Kostenregelung erfolgt in der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

Antrag 78

Präzisierung von Art. 52

Einwendungen Nr. 43B (1/4 und 3/4), 53F (1/2 und 1/2)

Es wird vorgeschlagen, dass die Kostenregelung so zu präzisieren sei, sodass 1/4 der Kosten von der Baubehörde und 3/4 durch die Bauherrschaft zu tragen seien. Bzw. jeweils zu 50% zu tragen seien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 dürfen Gemeinden die Prüfgebühren nicht in der BZO regeln. Die Gebühren müssen in einer separaten Verordnung geregelt werden. Die Stadt Wetzikon hat die Gebühren nun in der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen geregelt, weshalb die Einwendung obsolet wird.

Antrag 79

Keine Nachweis der Mindestdichte gem. Art. 53

Einwendungen Nr. 49T

Ein Einwender fordert, dass Art. 53 folgendermassen zu ergänzen sei:

"Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren**,** ~~*und*~~ Steinschlag ***und Erdbeben***) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Naturgefahren wie Lawinen, Wasser, Sturz und Rutschungen werden im Gegensatz zu potentiellen Erdbebengebieten in sogenannten Gefahrenkarten abgebildet. Diese Karte kann für Wetzikon z.B. im kantonalen GIS abgerufen werden (http://maps.zh.ch Karte: Naturgefahrenkartierung). Die Ergänzung von "Erdbeben" innerhalb der Aufzählung in der BZO ist daher nicht zweckmässig. Für das erdbebensichere Bauen gelten die einschlägigen SIA-Normen.

2.14 Weitere Anträge

Antrag 80
Zonen für erneuerbare Energien

Einwendungen Nr. 41V, 48U, 49I

Es wird gefordert, dass Zonen zu definieren seien, in denen nur erneuerbare Energien verwendet werden dürften, gemäss der anstehenden PBG Revision.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die erwähnte anstehende PBG Revision ist noch nicht rechtskräftig. Daher können derartige Regelungsmöglichkeiten bei der vorliegenden Teilrevision noch nicht angewandt werden. Zudem sieht auch die aktuelle Energieplanung keine solche Regelungen vor. Der Stadtrat möchte zunächst Erfahrungen mit dem aktuellen Energieplan und den modifizierten Bauvorschriften sammeln, bevor ein zusätzliches Instrument eingeführt wird.

Antrag 81
Darstellung der GP-Gebiete im Anhang

Einwendungen Nr. 41V, 49I,

Ein Einwender wünscht, dass in Anhang zur BZO alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht einzuzeichnen seien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden bereits berücksichtigt.

Erwägungen

Im Anhang zur BZO sind bereits alle Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht eingetragen. Die übrigen bestehenden Gestaltungspläne in Wetzikon basieren nicht auf einer Gestaltungsplanpflicht. Sie werden darum auch nicht eingetragen.

Im Sinne der Übersichtlichkeit sollen im Anhang der BZO weiterhin nur die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dargestellt werden. Im Zonenplan wurden die bestehenden GP-Gebiete mit weissen Kreisen dargestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die unterschiedlichen Bezeichnungen in die Legende des Zonenplans aufgenommen.

Antrag 82
Einheitliche Terminologie

Einwendungen Nr. 46D

Es wird gefordert, dass die Terminologie der allgemeinen Gestaltungsvorschriften ("gut", "unauffällig", "besonders gut") entsprechend § 238 PBG auf "befriedigend" (Note 4) und "gut" (mindestens Note 5) reduziert werden solle.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss PBG und gemäss der aktuellen Rechtsprechung gelten lediglich die Einordnungskriterien befriedigend und besonders gut.

Die übrigen Attribute entsprechen keinen Bewertungskriterien, sondern geben Hinweise auf die Zielsetzungen der Einordnung (wie z.B. unauffällig).

Antrag 83
Konkretere Beurteilungskriterien

Einwendungen Nr. 43A

In der vorgeschlagenen Fassung kämen viele Beurteilungskriterien wie "sorgfältig abstimmen", "nicht wesentlich beeinträchtigen", "gut zu fassen", "grosszügig", "attraktiv", "sorgfältige Einordnung" etc. vor. Diese seien zu wenig konkret formuliert für eine sachliche Beurteilung. Die Konsequenz seien nicht nachvollziehbare resp. subjektive Entscheide und Streitfälle. Diese Texte seien zu überarbeiten.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Siehe auch Erwägungen zu Einwendung Nr. 46D.

Gestalterische Anforderungen lassen sich nur mit weichen Bestimmungen umschreiben. Diese sind durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen und zu beurteilen. Diese Praxis hat sich in Wetzikon und an anderen Orten bewährt und zu sachgerechten Lösungen geführt. Gute Lösungen zeichnen sich oft durch ein Bündel von Massnahmen aus (städtebauliche Aspekte, Architektur, Umgebungsgestaltung, Erschliessungs- und Energielösungen etc.). Diese lassen sich nicht alle einheitlich messen. Hier steht eine Auseinandersetzung mit der Sache und der Dialog im Vordergrund und weniger das Messen von Kriterien wie Länge, Breite, Höhe etc.

Auf entsprechende Änderungen wird deshalb verzichtet.

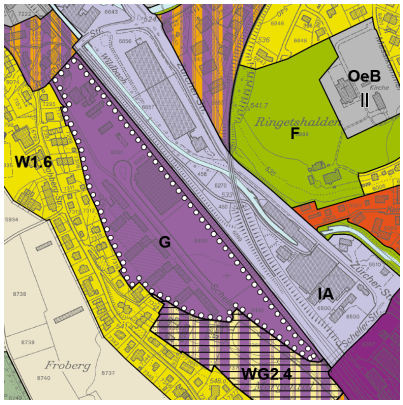
3. Anträge zum Zonenplan

3.1 Begehren auf Verzicht auf Umzonung

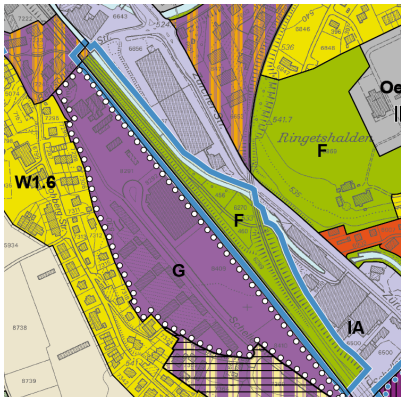
Antrag 1
Verzicht auf Umzonung Ia in F

Einwendung Nr. 16A, 32A, 41aV. 48aR

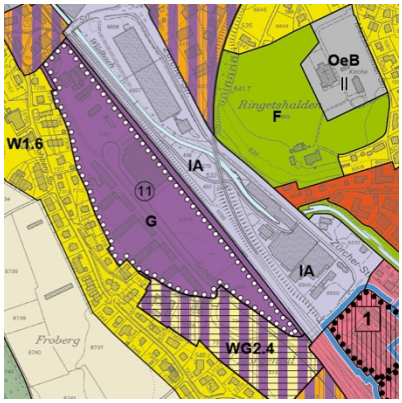
Auf die vorgesehene Umzonung der Industriezone IA in die Freihaltezone sei zu verzichten. Es laufe im Gebiet ein Quartierplanverfahren, das durch die vorgesehene Umzonung beeinträchtigt würde.



Bisheriger Zonenplan



Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

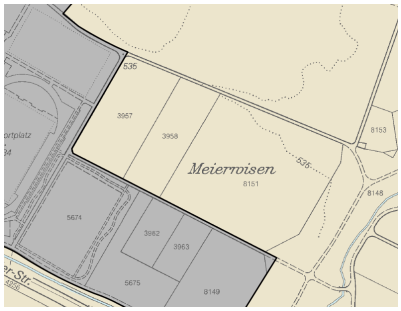
Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Auszonung verzichtet.

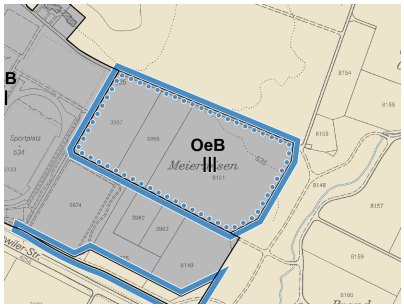
Antrag 2
Verzicht auf Einzonung

Einwendung Nr. 41aT, 48aP

Mehrere Einwender fordern, dass auf die vorgesehene Einzonung der Meierwiesen verzichtet werden soll.



Bisheriger Zonenplan



Zonenplan öffentliche Auflage

Zonenplan gemäss Festsetzung

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

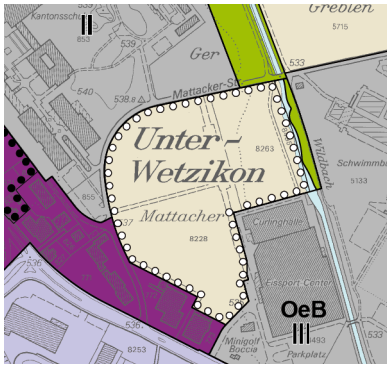
Der Bedarf an zusätzlichen Fussballfeldern ist ausgewiesen. Entsprechende Kredite für die Erweiterung der Sportanlage Meierwiesen wurden bereits beschlossen. Es ist nun aber vorgesehen, die Flächen zur reduzieren und am Siedlungsrand anstatt einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einem neuen Typ einer Erholungszone mit beschränkten Baumöglichkeiten zu zuweisen. Damit wird sichergestellt, dass nur untergeordnete Bauten erstellt werden können. Zudem werden die Bauvorschriften ergänzt, die einen angemessen Pufferbereich zur freien Landschaft sicherstellen.

Antrag 3

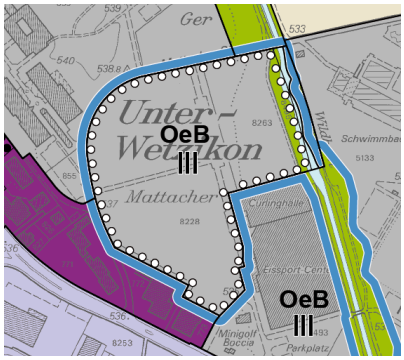
Verzicht auf Einzonung

Mehrere Einwender fordern, dass auf die vorgesehene Einzonung des Mattachers verzichtet werden solle.

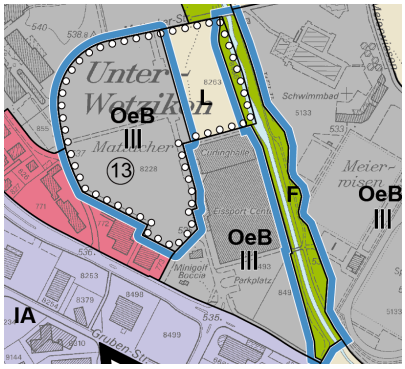
Einwendung Nr. 41aU, 48aQ



Bisheriger Zonenplan



Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung (Farbe der Zentrumszone verändert, Zonentyp unverändert gegenüber öffenticher Auflage)

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Grundsätzlich soll an der Einzonung festgehalten werden. Durch den bestehenden Gestaltungsplan handelt es sich faktisch bereits um eine Bauzone. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird aufgrund der Vorprüfung mit einem Hinweis über die Kompensation von ackerfähigem Kulturland ergänzt.

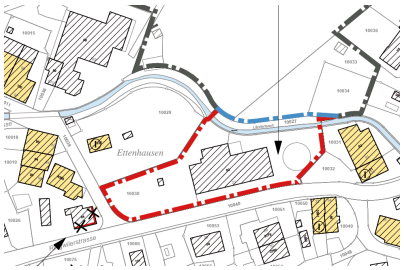
Die Abmessung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage verkleinert, die Freihaltezone wird im Bereich des Wildbachs vergrössert. Die Einwendung wird dadurch teilweise berücksichtigt.

Antrag 4
Verzicht auf Einzonung

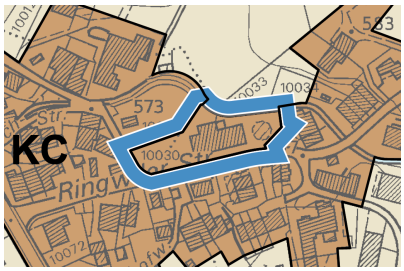
Mehrere Einwender fordern, dass auf die vorgesehene Einzonung in die Kernzone Ettenhausen verzichtet werden solle.

Sofern an der Einzonung festgehalten werden solle, sei das Gebäude als "braun" zu bezeichnen.

Einwendung Nr. 41aX, 48aT



Kernzonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan öffentliche Auflage

Zonenplan gemäss Festsetzung

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

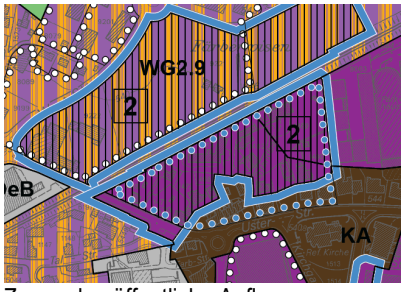
Detaillierte Abklärungen haben ergeben, dass das Grundstück bis auf Weiteres landwirtschaftlich genutzt wird. Auf die Einzonung wird darum verzichtet.

Antrag 5
Verzicht auf Verkleinerung Kernzone KA

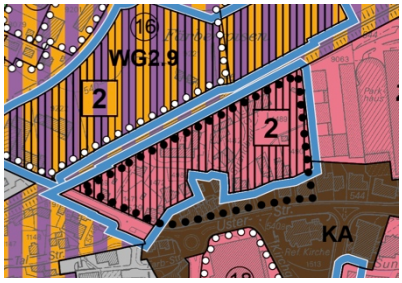
Mehrere Einwender fordern, dass auf die Verkleinerung der Kernzone KA zu verzichten und die heute bestehende Kernzone unverändert zu belassen sei.

Einwendungen Nr. 26A, 42A, 51A

Bisheriger Zonenplan



Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung
(Farbe der Zentrumszone verändert, Zonentyp unverändert gegenüber öffentlicher Auflage)

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Im rechtsgültigen Richtplan ist dieses Gebiet als Verdichtungsgebiet und Hochhausgebiet bezeichnet. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung soll dementsprechend mit einer Umzonung in die Zentrumszone und einer Gestaltungsplanpflicht erfolgen.

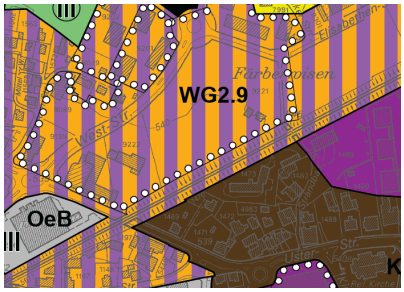
Mit dem Gestaltungsplan ist sicher zu stellen, dass sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Zudem muss auf Schutzobjekte besondere Rücksicht genommen werden. Damit sind genügend Vorkehrungen für eine gute städtebauliche Entwicklung getroffen worden.

Antrag 6

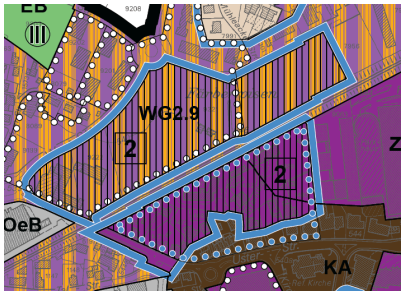
Verzicht auf Hochhausgebiet 2 in Oberwetzikon

Einwendungen Nr. 26B

Mehrere Einwender fordern, dass auf das Hochhausgebiet 2 nördlich und südlich des Bahndamms in Oberwetzikon zu verzichten sei.



Bisheriger Zonenplan



Zonenplan öffentliche Auflage

Zonenplan gemäss Festsetzung
(Farbe der Zentrumszone verändert, Zonentyp unverändert gegenüber öffenticher Auflage)

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

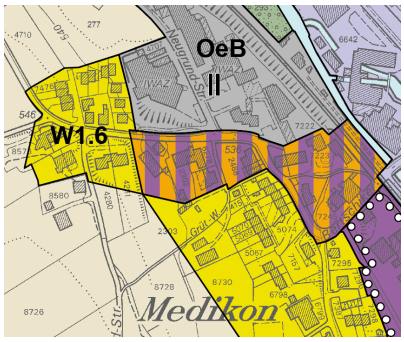
An der Zulassung von Hochhäusern soll festgehalten werden, weil dies im rechtsgültigen kommunalen Richtplan entsprechend vorgesehen ist. Mit der festgelegten Gestaltungsplanpflicht haben sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einzufügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Zudem muss auf Schutzobjekte besondere Rücksicht genommen werden. Damit sind die Anforderungen für eine städtebaulich gute Entwicklung genügend umschrieben.

Antrag 7

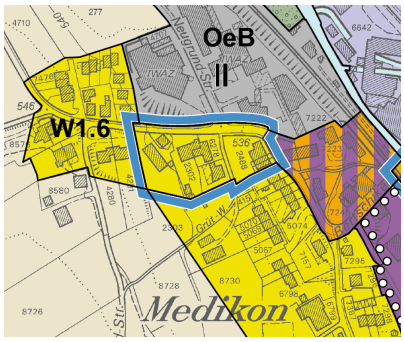
Verzicht auf Umzonung von WG2.9 zu W1.6

Einwendungen Nr. 47A

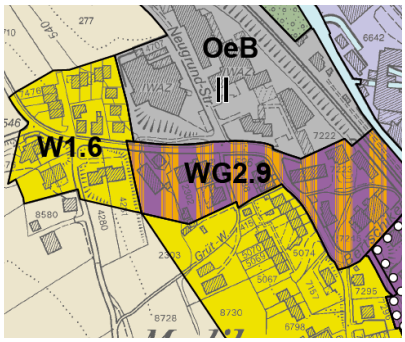
Es wird gefordert, dass auf die im Gebiet Medikon an der Bertschikerstrasse vorgesehene Umzonung von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.9 in die reine Wohnzone W1.6 zu verzichten sei.



Bisheriger Zonenplan



Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung

Beschluss Gr. Gemeinderat	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

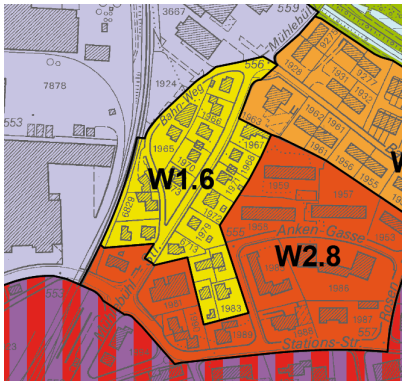
Diese Änderung wäre materiell gut nachvollziehbar. Sie ist jedoch nicht zwingend. Das Entschädigungsrisiko für diese Abzonung infolge materieller Enteignung steht in keinem zweckmässigen Verhältnis zu den erzielbaren Vorteilen. Die Einwendung wird daher berücksichtigt.

Antrag 8

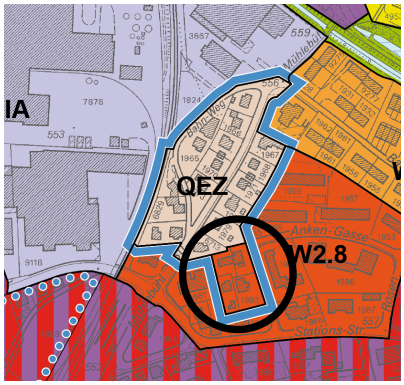
Verzicht auf Umzonung von W1.6 in W2.8

Es wird gefordert, dass auf vorgesehene Umzonung der Parzellen an der Ankengasse von der W1.6 in die W2.8 verzichtet wird.

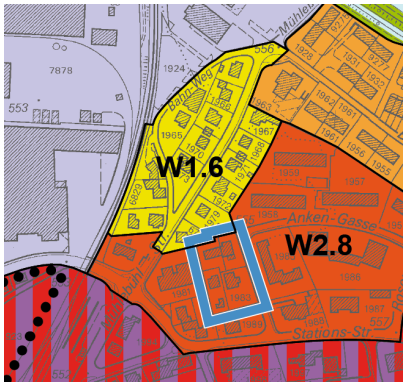
Einwendungen Nr. 9A, 30A



Bisheriger Zonenplan



Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auch wenn die Einführung der Quartiererhaltungszonen nicht mehr vorgesehen ist, soll an der Umzonung dieser vier Parzellen festgehalten werden. Sie sind über die Ankengasse erschlossen und sollten daher auch dieser Zone angehören.

3.2 Umzonungsbegehren

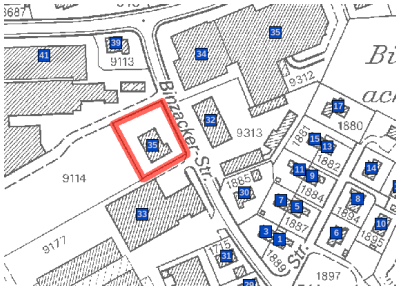
3.2.1 Industrie- und Gewerbezonen

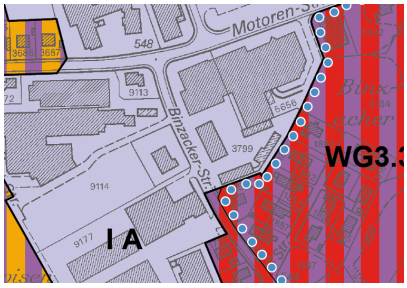
Antrag 9
Umzonung IG ins WG 3.3

Einwendung Nr. 3A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Die Parzelle Kat. Nr. 7979 sei aus der Industriezone in die WG 3.3 umzuzonen.





Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Eine Zonenzuweisung erfolgt immer im jeweiligen räumlichen Zusammenhang. Die Schaffung von parzellenweisen Inselzonen ist aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig.

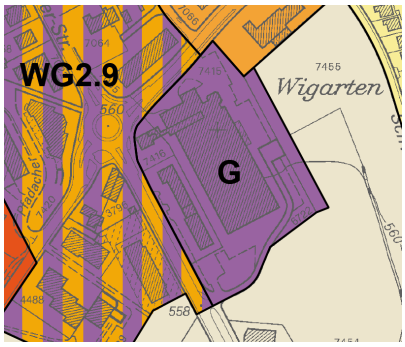
Die fragliche Parzelle befindet sich innerhalb des Industriegebiets und stösst an allen Seiten an gewerblich oder industriell geprägte Grundstücke an. Eine Zusammenfassung mit der WG3.3 wäre aus raumplanerischer Sicht unzweckmässig und könnte aufgrund der zulässigen Immissionen in der WG3.3 zu unerwünschten Betriebseinschränkungen in der Industriezone führen. Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden.

Antrag 10
Umzonung von G in WG 2.9

Einwendung Nr. 12A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Die Parzelle Kat. Nr. 7417 und ggf. die südlich davon angrenzenden Teile der Parzelle Kat. Nr. 7415 sollen von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG2.9 umgezont werden.



Beschluss Gr. Gemeinderat	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Es ist ein wichtiges Ziel der Wetziker Stadtentwicklung, dass neben attraktiven Wohngebieten auch ein ausgewogenes Angebot für Arbeitsplätze erhalten bleibt. Die beantrage Umzonungsfläche liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Gewerbezone. Diese Zonierung ist auch künftig angemessen und zweckmässig, weil dadurch die bestehende gewerbliche Nutzung gestärkt wird. Zudem würde durch die beantrage Umzonung von der Gewerbezone in die Zone WG2.9 die Ausnützung um rund 28% reduziert, was nicht angemessen erscheint.

Die beantragte Umzonung wird darum abgelehnt.

Antrag 11

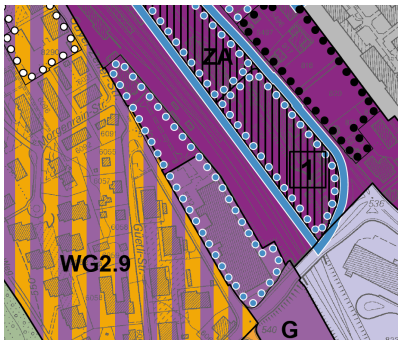
Umzonung von G in ZA

Einwendung Nr. 17B

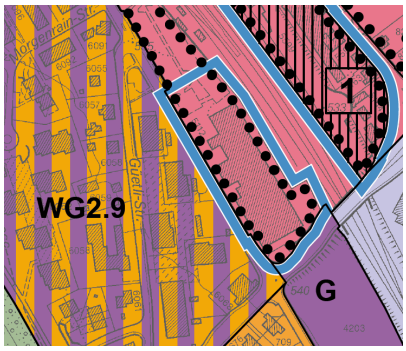
Der südliche Teil der Parzelle Kat. Nr. 5112 sei von der Gewerbezone G in die Zentrumszone ZA umzuzonen.

(Es handelt sich um einen Eventualantrag zu Einwendung 17A)

Auszug GIS ZH



Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung
(Farbe der Zentrumszone verändert)

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

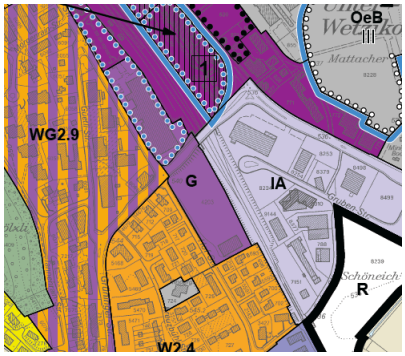
Die beantragte Umzonung erleichtert eine gesamthafte Überbauung der Parzelle nach einheitlichen Kriterien und bietet bessere Voraussetzungen im Hinblick auf eine allfällige Nutzung der Gleisfelder. Ein wichtiges Ziel der Teilrevision ist aber auch, dass die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen nicht geschmälert werden. Ohne sichernde Bestimmungen würde mit einer Umzonung die renditestärkere Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung unter Druck setzen. Deshalb werden die Anforderungen zur Gestaltungsplanpflicht mit einem minimalen Gewerbeanteil ergänzt. Dieser entspricht ziemlich genau dem Gewerbeanteil wie er in der Gewerbezone erreicht werden könnte.

Antrag 12
Umzonung von G in WG2.9

Einwendung Nr. 25A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Der südliche Teil der Parzelle Kat. Nr. 4203 sei von der Gewerbezone G in die WG2.9 umzuzonen.



Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

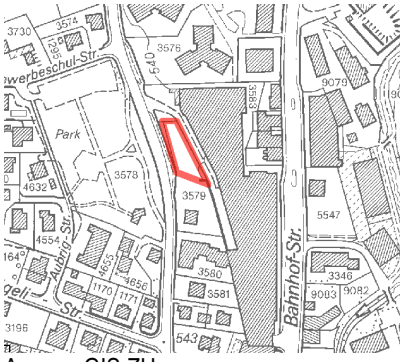
Wie bereits erwähnt, sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen nicht geschmälert werden. Mit einer Umzonung in die beantragte Zone WG2.9 könnte dieses Ziel nicht gewährleistet werden, weil diese Zone vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Der Standort eignet sich aber aufgrund der verschiedenen Lärmquellen (Grüningerstrasse, Bahn, Industriezone) nicht für eine Wohnüberbauung. Zudem bildet die Gewerbezone einen raumplanerischer Sicht einen sinnvollen Pufferbereich zwischen der Industriezone Schöneich und der westlich angrenzenden Wohnzone. An der Gewerbezone wird deshalb festgehalten.

3.2.2 Wohnzonen

Antrag 13
Umzonung Grundstück Kat. Nr. 9681

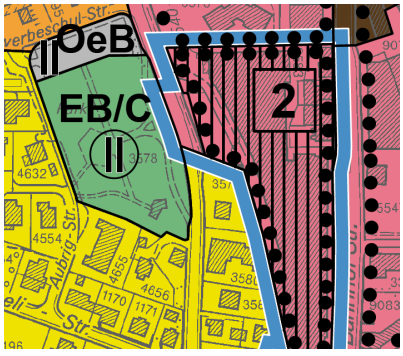
Einwendungen Nr. 40A

Ein Einwender wünscht, dass das Grundstück Kat. Nr. 9681 von der Zone W1.6 in die Zone ZA umgezont wird.



Auszug GIS ZH

Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung
(Farbe der Zentrumszone verändert)

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Einwendung wird berücksichtigt, da die Parzelle durch ihre Abmessung faktisch nicht einzeln überbaubar ist, jedoch im Zusammenhang mit der angrenzenden Parzelle in der Zentrumszone eine städtebaulich zweckmässige Lösung gefunden werden kann. Die Parzelle wird daher in den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht und des Hochhausgebiets und die Zentrumszone integriert. In diesem Zusammenhang wird auch ein Teil der Strassenparzelle redaktionell an die Zentrumszone angepasst.

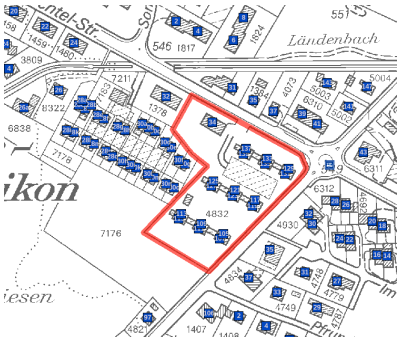
Antrag 14

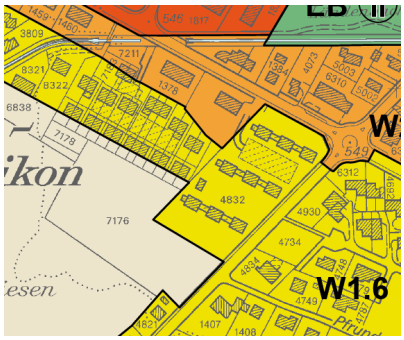
Umzonung W1.6 in W2.4

Einwendung Nr. 8A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Die Parzelle Kat. Nr. 4832 sei von der W1.6 in die W2.4 umzuzonen. Sofern das nicht möglich wäre, sei mindestens die erste Bautiefe entlang der Bachtelstrasse aufzuzonen.





Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Siedlung ist als einheitliche Überbauung im Stadtbild erkennbar und soll auch weiterhin als Einheit betrachtet werden. Die gewünschte Aufzonung einer Bautiefe entlang der Bachtelstrasse ist daher nicht angezeigt.

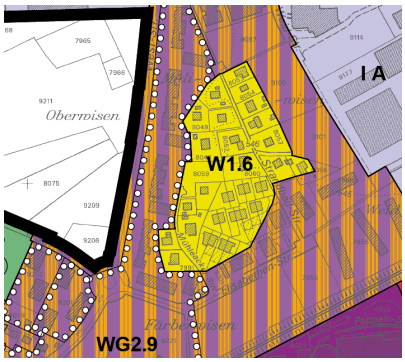
Eine Aufzonung der gesamten Überbauung ist aus raumplanerischer Sicht ebenfalls nicht angezeigt. Ein harmonischer Übergang von der Bauzone in die schöne Landschaftskammer in der Büelwiesen lässt sich mit einer weniger dichten Bauzone wesentlich besser sicherstellen als mit einer dichteren Bauzone. Sämtliche Wohnzonen entlang der Büelwiesen sind deshalb einer Wohnzone W1.6 zugewiesen. An der bisherigen Zonierung wird deshalb festgehalten.

Antrag 15

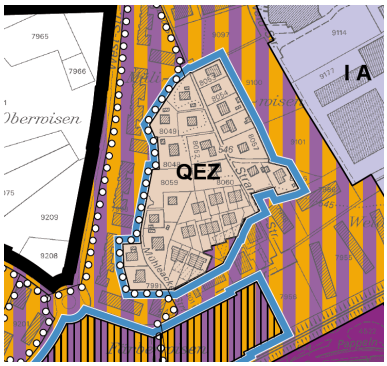
Umzonung W1.6 in WG2.9

Einwendung Nr. 33 A

Das Quartier Strandbadstrasse solle statt in die Quartiererhaltungszone in die Zone WG2.9 umgezont werden, so wie die umgebende Zone.



Bisheriger Zonenplan



Zonenplan öffentliche Auflage

Zonenplan gemäss Festsetzung

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Eine Umzonung von der W1.6 in eine WG2.9 wurde seinerzeit im Zusammenhang mit dem Quartierplan Widum diskutiert. Die Gemeindeversammlung lehnte die Umzonung ab, weshalb in der Folge die Dimensionierung der Strandbadstrasse auf die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnzone W1.6 ausgerichtet wurde. Eine Umzonung in die WG2.9 hätte den Bau eines zusätzlichen Trottoirs entlang der Strandbadstrasse und die Verbreiterung der Fahrbahn zur Folge, was angesichts der gewachsenen Strukturen unverhältnismässig erscheint.

Im Übrigen wird nach nochmaliger Eignungsüberprüfung auf eine Umzonung in eine Quartiererhaltungszone verzichtet und die bisherige W/1.6 belassen.

Antrag 16

Umzonung WG2.9 in OeB

Einwendung Nr. 7A

Gemäss dem Entscheid der Richtplanung, alle Parzellen der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen, sei der Zonenplan für die Parzelle Kat. Nr. 5041 zu korrigieren.

Auszug GIS ZH

Zonenplan öffentliche Auflage

Zonenplan gemäss Festsetzung

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

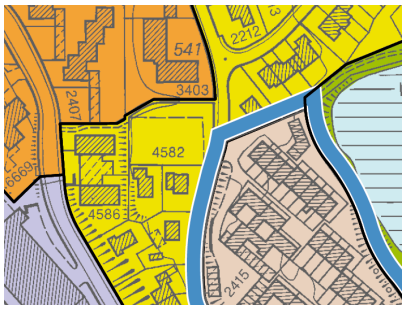
Da die gesamte Parzelle von der Genossenschaft Alterssiedlung genutzt wird, ist eine Umzonung angezeigt und zweckmässig. Die Zonengrenze wird an die Parzellengrenze angepasst.

Antrag 17
Umzonung W1.6 in EB

Einwendung Nr. 15A

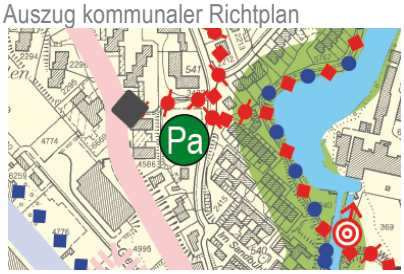
Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage
Unten: Orthofoto

Die Parzelle Kat. Nr. 4582 sei im Besitz der Gemeinde und würde als Ballspielplatz genutzt. Sie sei von der in die EB umzuzonen.



Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen
Auszug kommunaler Richtplan



Auf Antrag der Gemeindeversammlung wurde in den kommunalen Richtplan der Platz als Parkanlage / Spielplatz eingetragen. Dadurch ist der Weiterbestand der Grünfläche auch ohne Umzonung ausreichend gesichert. Eine Umzonung ist daher nicht notwendig. Würde die Fläche umgezont, würde ein Buchwertverlust resultieren. Zudem könnte die Ausnützung nicht auf angrenzende Grundstücke transferiert werden.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

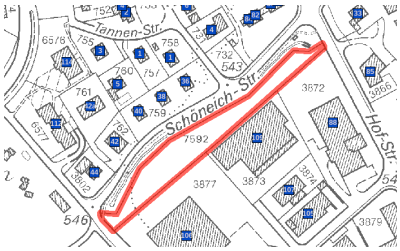
3.2.3 Erholungs- und Freihaltezonen

Antrag 18
Umzonung EC in EA

Einwendung Nr. 5A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Die Erholungszone solle von der EC in die EA umgezont werden, damit Pflanzgärten und Gartenhäuschen erstellt werden können.



Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Nutzbarkeit der Fläche als Schrebergärten und die Überbaubarkeit mit Gartenhäuschen wäre durch die neue Gewässerschutzgesetzgebung und die einzuhaltenden Abstände erheblich eingeschränkt. Zudem entspricht eine Nutzungsänderung dieser Fläche nicht der Richtplanung. Diese Fläche soll als grüner Puffer zwischen der Industriezone und der Wohnzone erhalten bleiben.

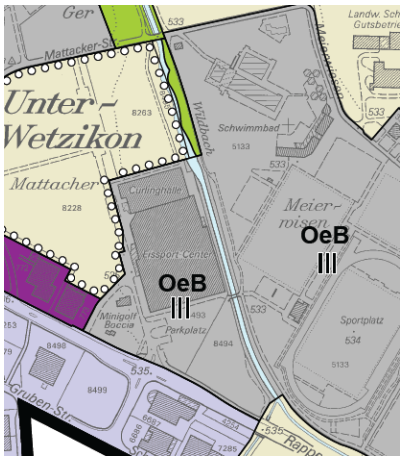
Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

Antrag 19

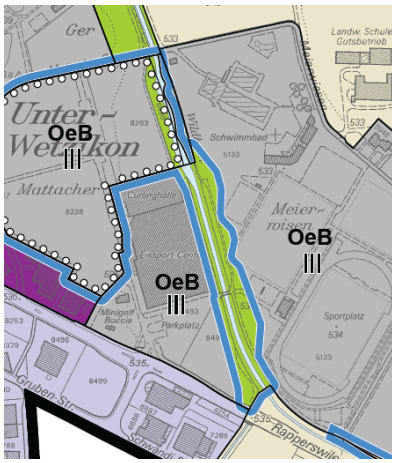
Vergrösserung Freihaltezone Wildbach

Einwendung Nr. 31X

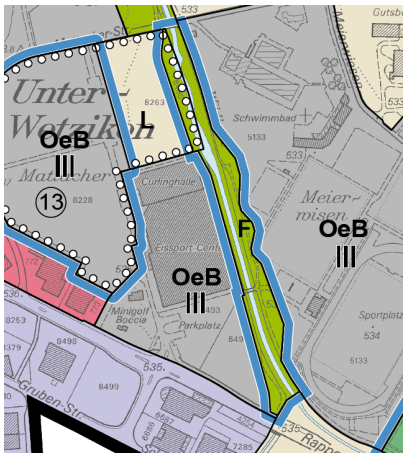
Es wird gefordert, dass die Freihaltezone Wildbach im Gebiet Meierwiesen verbreitert wird. Mindestens müsse der Grenzabstand gesichert sein. Die Korridore seien zu schützen.



Auszug GIS ZH



Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung
(Farbe der Zentrumszone verändert)

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Im Bereich Mattacher wird die Freihaltezone verbreitert auf einen Bereich von ca. 10 m. Die Einwendung wird daher berücksichtig.

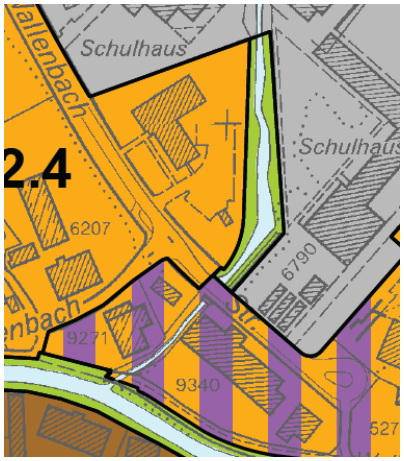
Antrag 20

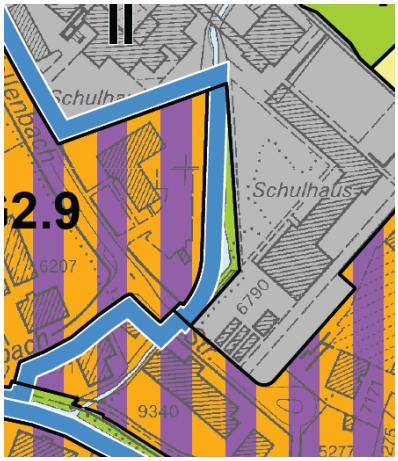
Vergrösserung Freihaltezone Wildbach

Einwendung Nr. 31Z

Links: Bisheriger Zonenplan
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Es wird gefordert, dass der Chämtnerbach und dessen Umgebung im Bereich der Umzonungen in WG2.9 der Freihaltezone zugewiesen werden. Die Korridore seien zu schützen.





Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Bereits heute ist ein Teil des Chämptnerbachs samt Umgebung der Freihaltezone zugewiesen. Daran ändert auch die beabsichtigte Umzonung nichts. Der Uferbereich des Chämptnerbachs ist zudem durch die Revision der Gewässerschutzgesetzgebung (GscG und GSchV) bereits ausreichend gesichert. Der Gewässerschutz ist kein Kernthema der vorliegenden Teilrevision. Der Gewässerschutz, der Gewässerraum und die Überprüfung der bestehenden Gewässerabstandslinien sollen in einer späteren Phase gesamthaft angegangen werden. Die gewünschte Umzonung mit einer eventuell erweiterten Freihaltezone würde aber einer Einzelfallhandlung gleichkommen, was nicht zweckmässig erscheint.

Auf eine Umzonung wird daher verzichtet.

3.3 Einzonungsbegehren

Antrag 21
Einzonung Kernzone Ettenhausen

Einwendung Nr. 1A

Das nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Vers. Nr. 122) auf der Parzelle Kat. Nr. 10596 solle eingezont werden.

Links: Kernzonenplan
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage
Unten: Orthofoto

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Einzonungen sind heute nur in begrenztem Umfang und unter genau definierten Kriterien zulässig. Die Kriterien wurden durch die Annahme der Kulturlandinitiative zusätzlich verschärft. So sind Einzonungen nur noch möglich, sofern es sich um bereits befestigte Flächen handelt oder z.B. für Sportplätze, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann.

Ein weiterer Faktor bei Kernzonen ist, dass die Siedlungsgebiete eng umgrenzt werden müssen.

Auch die ursprünglich zur Einzonung vorgesehene Parzelle in Ettenhausen kann aufgrund der Vorprüfung nicht vorgenommen.

Auf dieses und auch auf die weiteren Einzonungsbegehren kann daher nicht eingetreten werden. Die Einwendungen können nicht berücksichtigt werden.

Antrag 22
Einzonung Kernzone Robank

Einwendung Nr. 13A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Auszug Kernzonenplan

Auf der Parzelle Kat. Nr. 8524 solle die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

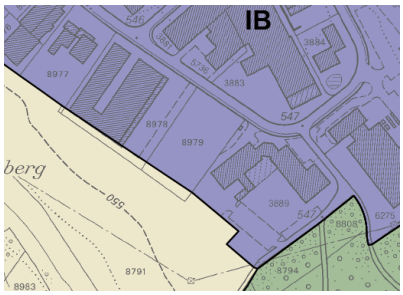
Die beantragte Ausdehnung betrifft Flächen der Boden- und Nutzungsklasse 5 und ist somit von der Kulturlandinitiative betroffen. Bis zur rechtsgültigen Erledigung dieser Initiative können solche Flächen keiner Bauzone zugeführt werden. Darüber hinaus erscheint aber eine Einzonung des schmalen Landstreifens nicht angezeigt zu sein, weil es zahlreiche analoge Fälle gibt, die ebenfalls keiner Bauzone zugewiesen wurden. Bei der Abgrenzung der Weiler werden die kantonalen Grundsätze einer engen Umgrenzung der bestehenden Bauten berücksichtigt, weshalb auch aus dieser Betrachtung kein Spielraum besteht.

Antrag 23
Einzonung an Parzellengrenze

Einwendung Nr. 10A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Die Zonengrenze sei auf der Parzelle Kat. Nr. 8979 an die Parzellengrenze anzupassen.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die beantragte Ausdehnung betrifft Flächen der Boden- und Nutzungsklasse 5 und ist somit von der Kulturlandinitiative betroffen. Bis zur rechtsgültigen Erledigung dieser Initiative können solche Flächen keiner Bauzone zugeführt werden. Zudem beachten die bestehenden Bauten und Anlagen die heutige Zonengrenzen, weshalb auch aus dieser Sicht kein zwingender Grund für eine Einzonung vorlieget.

3.4 Begehren zu Gestaltungsplanpflichtgebieten

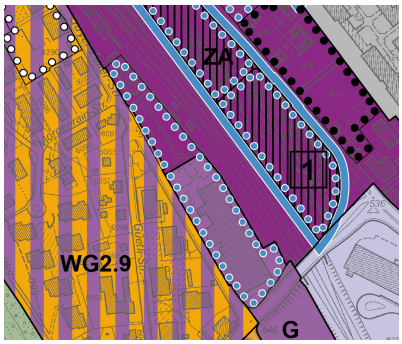
Antrag 24

Verzicht auf Einführung einer Gestaltungsplanpflicht

Einwendung Nr. 17A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Die Gestaltungsplanpflicht solle für die Parzelle Kat. Nr. 5112 nicht eingeführt werden.



Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet ergibt sich aus den Richtplanfestlegungen. Dort ist das Gebiet als Bereich für Bebauungskonzepte bezeichnet. An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, damit sich Neubauten und Anlagen sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Zudem ist mit dem Gestaltungsplan die Anbindung an die Perronanlagen und den Bushof aufzuzeigen.

Antrag 25

Perimeter GP Schönau

Einwendung Nr. 36B, 39B, 41T, 50B, 53C

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Schönau sei auf dem Zonenplan korrekt und vollumfänglich gemäss der Initiative Roland Leu (24.9.2013) „Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan für das Areal Schönau“ einzuzeichnen. Insbesondere müsse das Gebiet nördlich des Parkwaldes mit einbezogen werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

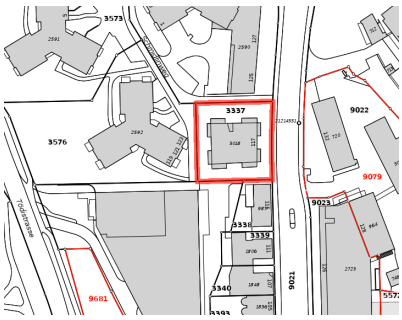
Der Grosse Gemeinderat beschloss die Aufnahme des GP-Pflichtgebiets Schönau. Der Perimeter umfasst im Kern die Parzellen der Schönau Kat. Nr. 369 und die südlich angrenzende Parzelle Kat Nr. 6374, sowie die zur Erschliessung dienenden Parzellen Kat. Nr. 359 und 368.

Antrag 26

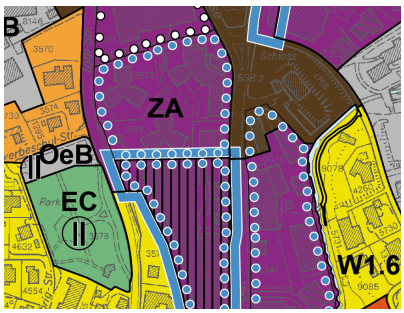
Abgrenzung Gestaltungsplanpflichtperimeter Trompete und Sternhäuser

Einwendungen Nr. 46B

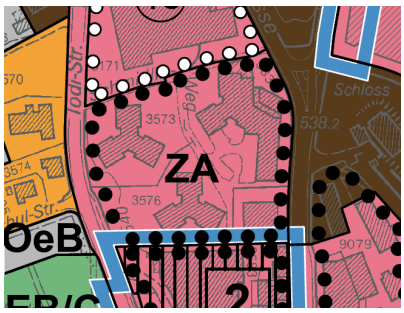
Die Gestaltungsplanpflichtperimeter Trompete und Sternhäuser verlaufen quer durch die Liegenschaft Bahnhofstrasse 117. Auch die Liegenschaft Bahnhofstrasse 115 würde vom Trompete-Perimeter durchschnitten. Dieses sei zu bereinigen.



Auszug GIS ZH



Zonenplan öffentliche Auflage



Zonenplan gemäss Festsetzung
(Farbe der Zentrumszone verändert)

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Erwägungen

Die Perimeter der Gestaltungsplanpflichtgebiete verlaufen entlang der Parzellengrenzen. Es wird an der Abgrenzung festgehalten.

Antrag 27

Unterschutzstellung Schönau Wald

Einwendung Nr. 11A, 39A

Der Wald im Schönaugebiet sei mittels Schutzverordnung unter Schutz zu stellen. Zudem sei ein ergänzendes, Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und entsprechend neue Waldabstandslinien festzusetzen.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Es handelt sich bei der fraglichen bestockten Fläche nicht um Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Dies ist auch aus dem der Einwendung beigefügten Auszug eines Schreibens des Kreisforstamtes zu entnehmen. "... kann die Fläche gemäss Richtlinien nicht als Wald bezeichnet werden."

Die Einwendung wird darum nicht berücksichtigt.

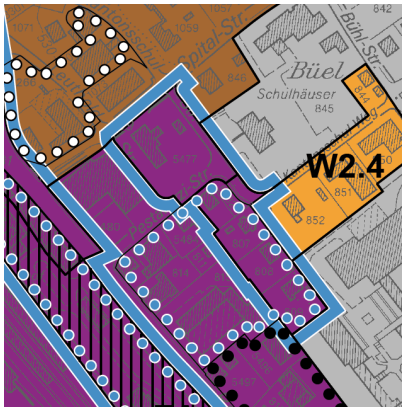
Antrag 28

Einzonung an Parzellengrenze

Einwendung Nr. 31Y, 41aW. 48aS

Links: Abbildung aus Einwendung
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass das Gestaltungsplanpflichtgebiet "Pestalozzistrasse" gemäss Abbildung um die angrenzende Zentrumszone erweitert werden solle.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Der Perimeter ist auf den Teilrichtplan Zentrum und das laufende Quartierplanverfahren abgestimmt. Mit der Pestalozzistrasse besteht zudem eine beständige Abgrenzung (freizuhaltende Sichtachse gemäss Teilrichtplan Zentrum), weshalb eine Erweiterung nicht angezeigt erscheint. Am Perimeter wird deshalb festgehalten.

4. Anträge zu den Kernzonenplänen

4.1 Kernzonenplan Unterwetzikon (Nr. 1)

Antrag 1
Zusammenfassung

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude "braun" zu bezeichnen sei:

Einwendung Nr. 30Q, 31S, 37C, 38B, 41aJ, 48aF, 49Y, 50H

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Kernzonenpläne regeln per Definition nur Inhalte für die Kernzonen. Gebäude ausserhalb der Kernzonen können daher nicht "braun" oder "gelb" bezeichnet werden.

Der Eintrag im Zonenplan sagt zudem nichts über den Schutz eines Gebäudes und dessen Substanz aus, sondern nur über strukturelle Merkmale wie die Lage, das Gebäudeprofil und die Erscheinung des Baukörpers. Auch braun bezeichnete Gebäude dürfen ersetzt werden.

Der Schutz der Substanz eines Gebäudes erfolgt gemäss § 204 PBG durch Verordnungen, Verfügungen oder Verträge. In seltenen Fällen auch durch Massnahmen des Planungsrechts (z.B. Freihaltezone). Hier wird genau definiert, welche Teile eines Gebäudes unter Schutz gestellt werden. Die Gebäude mit einer Schutzverfügung sind zu Informationszwecken in den Kernzonenplänen mit „S“ gekennzeichnet.

Die Schutzverfügung gilt unabhängig von der Zonenart. Daher hat der Verlust der braunen Kennzeichnung keine negative Auswirkungen auf die Erhaltung und den Weiterbestand dieser wichtigen, historischen Gebäude. Beim fraglichen Objekt handelt es sich um ein geschütztes Denkmalschutzobjekt, weshalb keine weiteren Massnahmen notwendig sind.

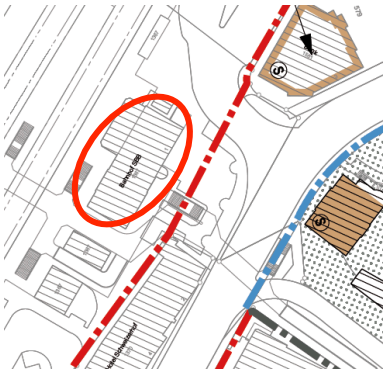
In diesem Fall wird zudem die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Bahnhof-West" um die Zielsetzung ergänzt, dass auf schutzwürdige Objekte besondere Rücksicht zu nehmen ist.

Antrag 2
Zusammenfassung

Einwendung Nr. 30R, 31T, 49Z, 50I

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Es wird gefordert, dass das Bahnhofsgebäude "braun" zu bezeichnen sei:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt

Erwägungen

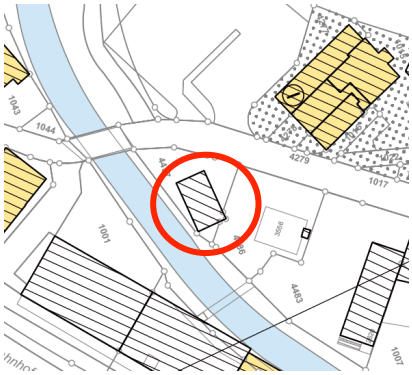
Das Bahnhofgebäude ist sowohl im Eisenbahninventar als auch im überkommunalen Heimatschutzinventar des Kantons enthalten. Mit der laufenden Revision soll das Bahnhofgebiet der Zentrumszone mit einer Gestaltungsplanpflicht zugewiesen werden. Damit entfallen die bisherige Kernzone und damit auch die entsprechenden Festlegungen im Kernzonenplan. Da die SBB Eigentümerin ist und für die SBB ebenfalls die Selbstbindung des Inventareintrags gilt, besteht kein Anlass, weitergehende Massnahmen zu treffen.

Antrag 3
Zusammenfassung

Einwendung Nr. 50G

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Es wird gefordert, dass das Feuerwehrhäuschen bezeichnet mit Depot 2. Löschzug an der Kratzstrasse bei der Wildbachbrücke neu "braun" zu bezeichnen sei:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Gewässerabstandes und ist zudem weder als Schutzobjekt noch als Inventarobjekt bezeichnet. Auf eine Bezeichnung "braun" wird daher verzichtet.

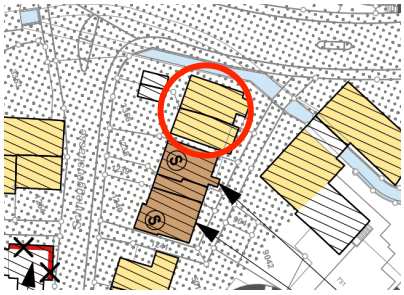
4.2 Kernzonenplan Walfershausen (Nr. 1)

Antrag 4
Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 41aI, 48aE, 49aA

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass die folgenden Gebäude "braun" zu bezeichnen seien: Bahnhofstrasse 82 und Bahnhofstrasse 84.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Im Gegensatz zu den beiden "braun" bezeichneten Gebäuden besteht für die betroffenen Gebäude keine Schutzverfügung. Die Bezeichnung "gelb", die Parzellenverhältnisse und die Lage des Schlossbaches ermöglichen kaum Spielraum für Veränderungen, weshalb weitergehende Massnahmen nicht notwendig erscheinen.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

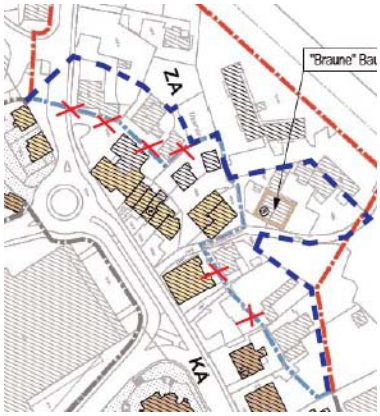
4.3 Kernzonenplan Zentrum (Nr. 1)

Antrag 5
Anpassung Grenzverlauf

Einwendung Nr. 30O, 31W, 37A, 41aF, 48aB, 49U, 50K

Abbildung aus Antrag

Mehrere Einwender fordern, dass die Kernzonengrenze wie folgt festzulegen sei:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Kernzone soll künftig die denkmalpflegerisch bedeutenden Bauten und demzufolge nur noch die erste Bautiefe entlang der Strasse umfassen. Dabei wurde auf eine möglichst zweckmässige Abgrenzung entlang der Parzellengrenzen geachtet, damit ein angemessener Entwicklungsspielraum bestehen bleibt. Weitergehende Festlegungen können mit dem noch auszuarbeitenden Gestaltungsplan (Gestaltungsplanpflichtgebiet) festgelegt werden. An der Verkleinerung der Kernzone soll darum festgehalten werden. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

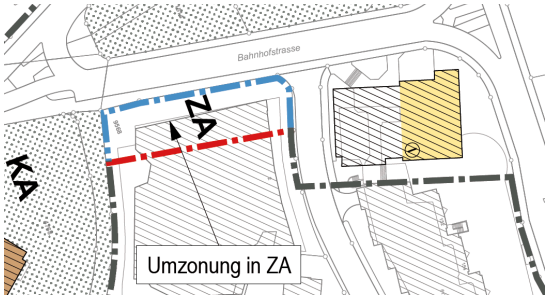
Antrag 6

Keine Umzonung beim Polygon

Einwendung Nr. 30P, 49V, 51B

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Es wird gefordert, dass auf die Umzonung von KA in ZA beim Polygon zu verzichten sei.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zonengrenzen verlaufen idealerweise entlang von Parzellengrenzen. Daher wird an der Anpassung der Zonengrenze festgehalten. Zudem entspricht der eingeschossige Anbau optisch der angrenzenden Zentrumsüberbauung.

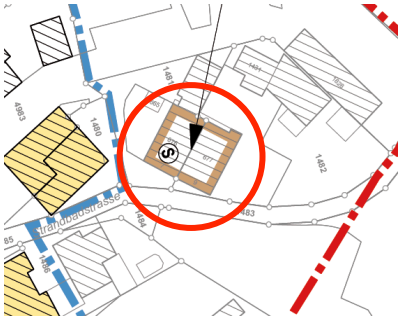
Antrag 7

Zusammenfassung

Einwendung Nr. 38A

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Ein Einwender fordert, dass das Doppelwohnhaus Strandbadstrasse 7/9 im Kernzonenplan zu belassen sei. Zudem sei ein Gutachten zum Doppelwohnhaus Strandbadstrasse 7/9 durch die kantonale Denkmalpflegekommission erstellen zu lassen.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss genehmigter Richtplanung der Stadt Wetzikon liegt das fragliche Objekt in einem Verdichtungsgebiet. Deshalb erfolgt die Umzonung von der Kernzone KA in die Zentrumszone ZA. Gleichzeitig wird für das Verdichtungsgebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss den Bestimmungen in der BZO haben sich Neubauten sorgfältig zwischen die historischen Gebäudezeile und den Bahndamm einzufügen.

Zudem handelt es sich vorliegend um ein Schutzobjekt. Die Schutzanordnungen gelten unabhängig von der Zonenzuweisung.

Somit sind genügend Vorkehrungen für das Schutzobjekt getroffen. Die vorgeschlagene Umzonung ist darum angemessen und zweckmässig.

Die Erstellung eines zusätzlichen Gutachtens ist erst erforderlich, wenn an dem Gebäude bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen oder ein Begehren auf Entlassung aus dem Inventar zu behandeln ist.

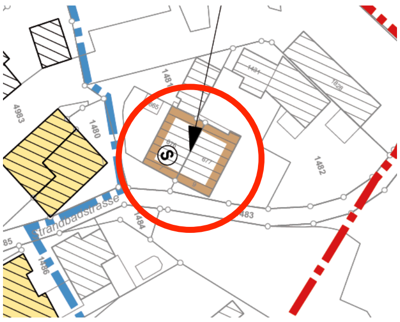
Antrag 8

Zusammenfassung

Einwendung Nr. 30N, 31V, 37B, 41aG, 42B, 48aC, 49X, 50J

Mehrere Einwender fordern, dass das Riegelhaus an der Strandbadstrasse 7/9 im Plan als geschütztes Objekt belassen bleiben müsse und gemäss Art. 19 als "braun" zu kennzeichnen sei.

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss genehmigter Richtplanung der Stadt Wetzikon liegt das fragliche Objekt in einem Verdichtungsgebiet. Deshalb erfolgt die Umzonung von der Kernzone KA in die Zentrumszone ZA. Mit der Umzonung entfällt somit die Bezeichnung als braunes Gebäude. Für das Verdichtungsgebiet wird gleichzeitig eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss den Bestimmungen

in der BZO haben sich Neubauten sorgfältig zwischen die historischen Gebäudezeile und den Bahndamm einzufügen.

Zudem handelt es sich vorliegend um ein potentielles Schutzobjekt. Die Schutzanordnungen gelten unabhängig von der Zonenzuweisung und gehen den Zonenvorschriften vor.

Antrag 9

Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass die folgenden Gebäudeteile "braun" statt "gelb" bezeichnet werden sollen:

Einwendung Nr. 31U, 37F, 41aH, 48aD, 49W

Abbildung aus Einwendung

Auszug Kernzonenplan öffentliche Auflage

Kernzonenplan gemäss Festsetzung

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss, dass diese Gebäude künftig als "braun" bezeichnet werden sollen.

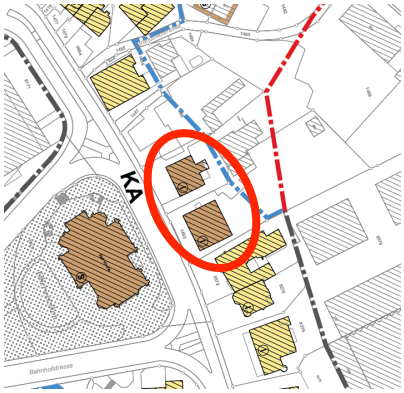
Antrag 10

Aufheben „braune“ Bezeichnung

Einwendungen Nr. 42C

Mehrere Einwender fordern, dass die beiden Gebäude an der Usterstrasse, Nr. 8 und Nr. 10 als speziell bezeichnete Gebäude („braun“) aufzuheben und der Kategorie der speziell bezeichneten Gebäude („gelb“) zuzuordnen seien.

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die beiden gegenüber der reformierten Kirche stehenden Wohnbauten bilden zusammen mit der Kirche ein ortsbaulich wichtiges Ensemble. Das 1764 erbaute Pfarrhaus steht unter Denkmalschutz, weshalb die Bezeichnung der Bauten mit „braun“ nach wie vor als sachgerecht erscheint.

4.4 Kernzonenplan Robenhausen (Nr. 2)

Antrag 11
Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude, "braun" zu bezeichnen sei:

Einwendung Nr. 41aN, 48aJ, 49aE

Links: Abbildung aus Einwendung
Rechts: Auszug Kernzonenplan öffentliche Auflage

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

„Braun“ sind ortsbaulich wichtige Bauten bezeichnet, die in ihrer Lage und äusseren Erscheinung bei einem Ersatzbau nicht oder nur unwesentlich vom Bestand abweichen dürfen. In der Regel sind diese Bauten zusätzlich auch ganz oder teilweise unter Schutz gestellt. Die beantragen Gebäudeseiten sind zwar für das Ortsbild strukturell wichtige Hauszeilen. Leichte Anpassungen sind aber bei allfälligen Ersatzbauten denkbar. Grössere Abweichungen gegenüber dem Bestand sind bei „gelb“ bezeichneten Gebäuden ohnehin nur möglich, wenn dadurch eine bessere Gesamtlösung erzielt wird. Die vorgesehene Regelung ist nach wie vor zweckmässig und lässt eine sachgerechte Auseinandersetzung im Hinblick auf bauliche Veränderungen zu.

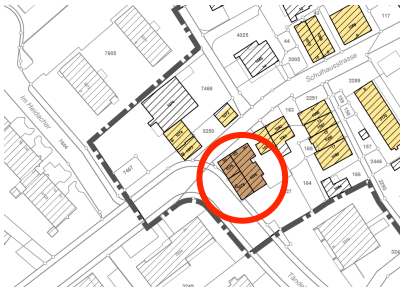
Die Einwendung wird deshalb abgelehnt.

Antrag 12
Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude nicht mehr speziell bezeichnet werden soll:

Einwendung Nr. 38E, 41aO, 48aK, 49aF

Links: Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage
Rechts: Kernzonenplan gemäss Festsetzung



Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

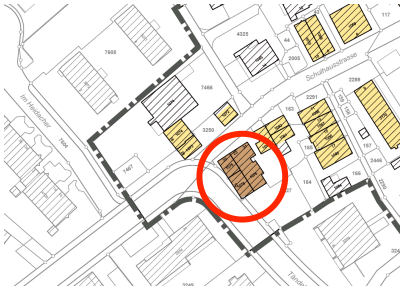
Der Grosse Gemeinderat beschloss, dass dieses Gebäude künftig nicht mehr speziell bezeichnet werden sollen.

Antrag 13
Fragen zu braun bezeichnetem Gebäude

Ein Einwender fordert, dass zu begründen sei, weshalb der im Kernzonenplan festgelegte Schutz des Wohnhauses an der Schulhausstrasse 21/23/25 vernachlässigt wurde.

Einwendung Nr. 38D

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage
Rechts: Kernzonenplan gemäss Festsetzung



Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Die Bezeichnung als "braunes" Gebäude ist nicht gleichzusetzen mit einem Substanzschutz. Daher dürfen auch "braune" Gebäude durch zeitgemässe Neubauten ersetzt werden, wenn dies begründet werden kann.

Das vorliegende Beispiel orientiert sich am Vorgängerbau. Die Kritik, dass der festgelegte Schutz vernachlässigt worden wäre, ist daher klar zurückzuweisen.

An dieser speziellen ortsbaulichen Lage bildet das Gebäude einen Blickfang in der Kurve. Der Rücksprung des Erdgeschosses ist ein bewusst gesetzter Akzent, der dieser Lage Rechnung trägt. Zudem orientiert sich der Neubau in wichtigen strukturellen Merkmalen am Vorgängerbau.

Das Instrument der Kernzone ist nicht geeignet, um den heutigen Zustand zu konservieren. Diese Konservierung kann aber

auch kein Ziel der Stadtentwicklung sein. Stattdessen sollen bewusst auch Neubauten in zeitgemässer Erscheinung möglich sein, wenn sie sich gut einfügen. Ein modern anmutender Neubau, der sich gut in seine Umgebung einfügt, ist daher für das Ortsbild deutlich besser als eine ungenutzte Scheune, die langsam verfällt, weil es keine Nutzungs- oder Umbaumöglichkeiten gibt.

Somit ist der Umgang mit historischer Substanz stets eine sorgfältige Abwägung zwischen Schützen und Weiterentwickeln.

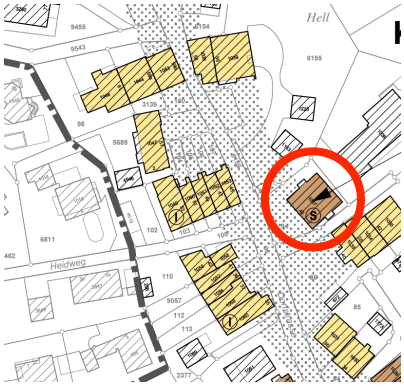
Der Grosse Gemeinderat beschloss zudem, dass dieses Gebäude künftig nicht mehr speziell bezeichnet werden sollten.

Antrag 14
Objektschutz Kachelofen

Einwendungen Nr. 38C

Ein Einwender fordert, dass bei der Aufnahme des Wohnhauses an der Dorfstrasse 46 als speziell bezeichnetes Gebäude („braun“) die beiden Kachelöfen und die Dachpfette mit Inschrift speziell als geschützt erwähnt werden.

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die angesprochenen Themen sind kein Inhalt der BZO.

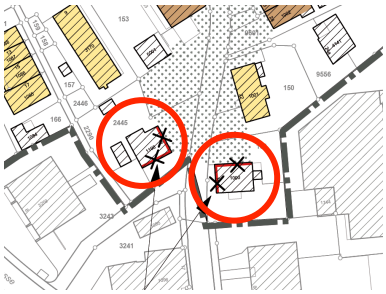
Kachelöfen und Dachpfetten werden als Teil einer Schutzverordnung erlassen oder im Inventar aufgeführt. Bei Umbauprojekten sind diese beiden Instrumente zu konsultieren. Eine Erwähnung im Bericht ist daher nicht notwendig.

Antrag 15
Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass folgende Fassadenlinien nicht aufgehoben werden sollen:

Einwendung Nr. 41aP, 48aL, 49aG

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage
Rechts: Kernzonenplan gemäss Festsetzung



Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Mit der vorliegenden Teilrevision werden alle Fassadenlinien aufgehoben, da sie nicht zwingend notwendig sind und teilweise sachgerechte Lösungen unnötig einschränken. An diesem Grundsatz soll festgehalten werden. Daher werden auch die genannten Fassadenlinien aufgehoben.

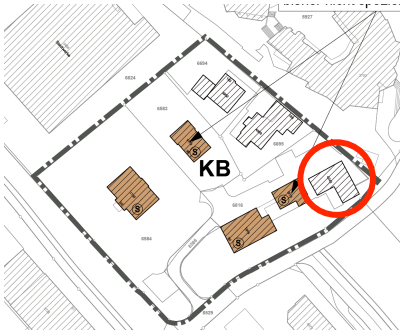
4.5 Kernzonenplan Villa Honegger (Nr. 2)

Antrag 16
Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude, Zürcherstrasse 90 "braun" zu bezeichnen sei:

Einwendung Nr. 41aK, 48aG, 49 aB, 50L

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das fragliche Gebäude gehört wohl optisch zur vorgelagerten Hausgruppe. Es ist jedoch weder von der Bedeutung noch von der Lage her zwingend, dass sich ein Ersatzbau in seinen äusseren Abmessungen und den wesentlichen Erscheinungsmerkmalen am Altbau orientiert. Die bisherige Festlegung erscheint nach wie vor sachgerecht zu sein und lässt Spielraum für ortsbaulich gute Lösungen.

Die Einwendung wird deshalb abgelehnt.

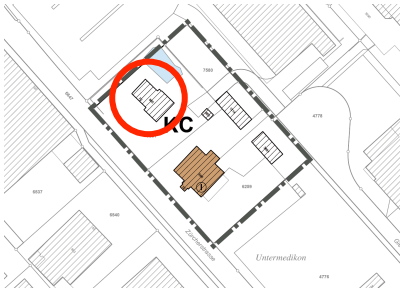
4.6 Kernzonenplan Villa Schuler (Nr. 2)

Antrag 17
Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 37G, 41aL, 48aH, 49aC, 50M

Links: Auszug Kernzonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude, Zürcherstrasse 72 "braun" zu bezeichnen sei:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das beantragte Objekt ist ein Nebengebäude zur Villa Schuler, welchem aus ortsbaulicher Sicht weniger Bedeutung zugemessen wird als der Villa Schuler. Die Villa soll deshalb als einziges Gebäude in dieser Hausgruppe „braun“ bezeichnet werden. Damit wird auch der Solitärcharakter der Villa unterstrichen. Für die übrigen Gebäude soll ein grösserer Spielraum für allfällige Ersatzbauten bestehen.

Die Einwendung wird darum nicht berücksichtigt.

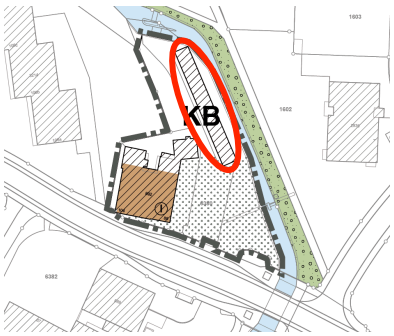
4.7 Kernzonenplan Stegenmühle (Nr. 2)

Antrag 18
Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 37H, 41aM, 48 al, 49aCd, 50N

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude, Zürcherstrasse 72 "braun" zu bezeichnen sei:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das beantragte Objekt ist ein Nebengebäude zur Stegenmühle und steht vollständig im Gewässerraum des Aabaches. Eine Bezeichnung als „braunes“ Gebäude stellt aus Sicht des Gewässerschutzes eine unzulässige Massnahme dar. Bei einer allfälligen baulichen Veränderung muss eine Güterabwägung zwischen den Anliegen des Heimatschutzes und des Gewässerschutzes erfolgen.

Die Einwendung würde dieser Auseinandersetzung nicht gerecht und wird deshalb abgelehnt.

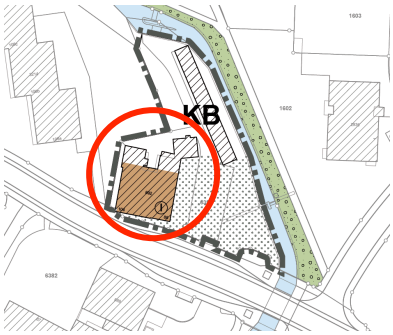
Antrag 19

Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 50O

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Ein Einwender fordert, dass alle Gebäudeteile der Mühle "braun" zu bezeichnen seien.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die über die Jahre an die Mühle hinzugefügten Bauteile entsprechen nicht der ursprünglichen Substanz, weshalb auf deren Bezeichnung als „braune“ Gebäudeteile verzichtet wurde. Bereits im heutigen Kernzonenplan ist darum nur der Hauptteil des Gebäudes "braun" bezeichnet. An dieser Festlegung soll festgehalten werden. Bei einem Bauprojekt ist im Detail zu prüfen, welcher Schutz für welche Gebäudeteile anzuwenden ist.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

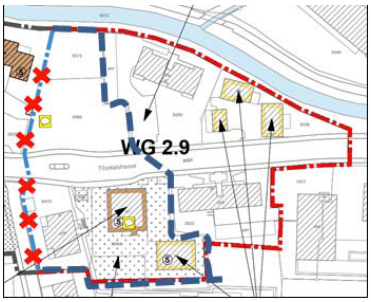
4.8 Kernzonenplan Kempten (Nr. 3)

Antrag 20
Grenzverlauf Kernzone

Mehrere Einwender fordern, dass die Kernzonengrenze in Kempten folgendermassen anzupassen sei: Das aus der Kernzone entlassene Gebiet solle der W2.4 zugeschlagen werden.

Einwendung Nr. 30S, 41aQ, 48aM, 49 aH

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die neue Grenze der Kernzone wurde erneut überprüft und bestätigt. Die Zuweisung des Zwischenbereichs zur Wohnzone W2.4 ist nicht zweckmässig, da dies zu einer zu starken Inselbildung in den Zonenarten führen würde.

Sowohl die Kernzone als auch die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Mischzonen mit einer Empfindlichkeitsstufe III. Zwischen diesen beiden Zonen eine Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe II anzuordnen, ist nicht zweckmässig.

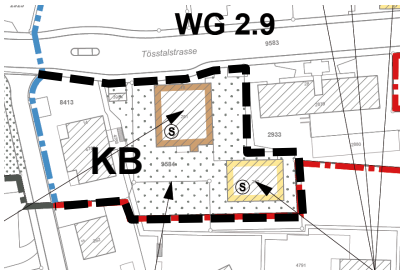
An der Umzonung wird daher festgehalten.

Antrag 21
Grenzverlauf Kernzone

Es wird gefordert, dass die Kernzonengrenze in Kempten folgendermassen anzupassen sei: Das aus der Kernzone entlassene Gebiet solle der W2.4 zugeschlagen werden.

Einwendung Nr. 37D

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Wie bereits unter der Einwendung Nr. 30S ausgeführt, wurde die Umzonung von der Zone KB in die Zone WG2.9 überprüft und als zweckmässig bestätigt. Die beiden alten Schulhäuser sind Schutzobjekte, für welche bereits eine Schutzverfügung erlassen wurde. Weitergehende planerische Massnahmen sind

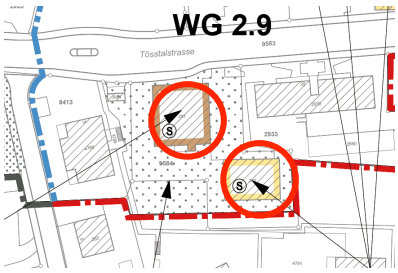
somit nicht notwendig. Die Umgebung wird durch Flachdachbauten geprägt, weshalb die Umzonung aus städtebaulicher Sicht angemessen erscheint.

Antrag 22
Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass die folgenden Gebäude, Tösstalstrasse 18 weiterhin "braun" bzw. "gelb" zu bezeichnen seien:

Einwendung Nr. 30T, 37E, 41aR, 48aN, 49aI

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Wie bereits unter der Einwendung Nr. 30S ausgeführt, wurde die Umzonung von der Zone KB in die Zone WG2.9 überprüft und als zweckmässig bestätigt. Die beiden alten Schulhäuser sind Schutzobjekte, für welche bereits eine Schutzverfügung erlassen wurde. Weitergehende planerische Massnahmen sind somit nicht notwendig. Die Umgebung wird durch Flachdachbauten geprägt, weshalb die Umzonung aus städtebaulicher Sicht angemessen erscheint.

Antrag 23
Gebäude gelb bezeichnen

Es wird gefordert, dass die folgenden Gebäude, als "gelb" zu bezeichnen seien:

Einwendung Nr. 30U

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Ergänzungen der "gelben" Gebäude wurden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht geprüft. Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden, da vor einer Anpassung alle Gebäude gleichermassen überprüft werden müssten.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

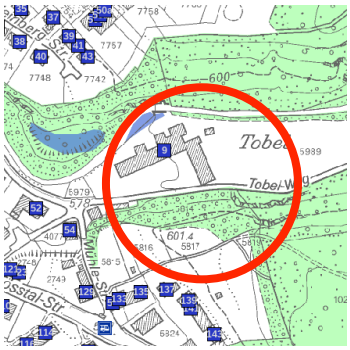
4.9 Kernzonenplan Müli (Nr. 4)

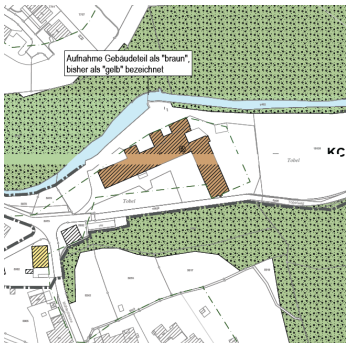
Antrag 24
Gebäude nicht braun bezeichnen

Einwendungen Nr. 18A

Der Einwender fordert, dass im Kernzonenplan Müli auf die Bezeichnung „braun“ der Fabrikliegenschaft am Tobelweg 9 verzicht werden soll. Sie soll weiterhin „gelb“ bezeichnet werden.

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Auszug Kernzonenplan öffentlicher Auflage





Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Das Gebäude wurde fälschlicherweise "braun" bezeichnet. Die Einwendung wird daher berücksichtigt. In der Objektliste des Kantons sind aber Bestandteile des Gebäudes erwähnt und somit als Inventargegenstand zu betrachten.

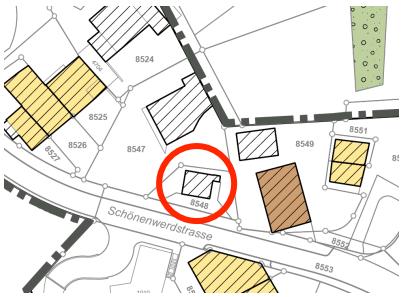
4.10 Kernzonenplan Robank (Nr. 6)

Antrag 25
Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 50P

Links: Auszug Kernzonenplan

Ein Einwender fordert, dass das Gebäude an der Schönenwerdstrasse 44 neu "braun" zu bezeichnen sei.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

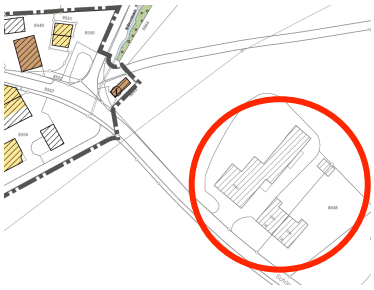
Das Gebäude ist aus ortsbaulicher Sicht für eine Bezeichnung als "braunes" Gebäude zu wenig bedeutend. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

Antrag 26
Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 50Q

Links: Auszug Kernzonenplan

Ein Einwender fordert, dass alle drei Gebäude an der Schönenwerdstrasse 26 und 28 als "braun" zu bezeichnen seien.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die betroffenen Gebäude liegen ausserhalb der Kernzone. Eine Bezeichnung als "braune" Gebäude würde also eine Einzonung erfordern. Für die Einzonung dieser Liegenschaft besteht jedoch keine Rechtsgrundlage.

Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden.

4.11 Neuer Kernzonenplan

Antrag 27
Neue Kernzone Medikon, "braun" bezeichnete Häuser

Ein Einwender fordert, dass eine neue Kernzone Medikon rund um den Brunnen einzuführen sei.

Die Abgrenzung solle im Nordosten durch die Bahnlinie, im Norden und Südosten durch die Bertschikerstrasse und im Westen durch die Langweidstrasse erfolgen.

Dabei seien folgende Häuser "braun" zu bezeichnen: Bertschikerstrasse 23/25/27, 24, 35/37/39.

Links: Auszug GIS ZH

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder oder Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Diese Anforderungen erfüllt die beantragte Gebäudegruppe nicht, weshalb eine Umzonung nicht sachgerecht wäre. Gleichzeitig ist hier anzufügen, dass auf die beabsichtigte Umzonung von der Zone WG2.9 in die Zone W1.6 verzichtet wird, weil die Gefahr von Entschädigungsforderungen infolge materieller Enteignung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

5. Anträge zum Erschliessungsplan

Antrag 1
Verzicht auf Ausbau

Einwendung Nr. 20A, 23A, 27A, 41aS, 48aO, 49 aJ

Mehrere Einwender fordern, dass auf den Ausbau zur Erschliessung der Hofstrasse und der Knotenausbau Grüningerstrasse zu verzichten sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss auf den Erschliessungsplan zu verzichten.

Antrag 2
Zusammenfassung

Einwendung Nr. 31aA

Der Erschliessungsplan wird mit folgenden Auflagen zurückgewiesen:

- detaillierte Kostenberechnung,
- Aufzeigen, wo·und wie viel Land erworben werden muss, mit Kostenfolgen
- Aufzeigen der flankierenden Massnahmen, um Schleichverkehr durchs Quartier (bei Stau auf der Grüningerstrasse) zu verhindern
- detaillierte Planung der Fuss- und Radwegführung.

Die Erschliessung dürfe nur erfolgen, wenn das Projekt der Legislative vorgelegt und wie andere Bauprojekte genehmigt wurde.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss auf den Erschliessungsplan zu verzichten. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

6. Hinweise zum Bericht

Antrag 1

Korrektur zu Kernzonenplan Nr. 2
Robenhausen

Einwendungen Nr. 51C

Die Bezeichnungen der beiden Kernzonen "Villa Schuler" und " Villa Honegger" sind auf dem Plan vertauscht.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Der Hinweis wird verdankt und die Bezeichnungen angepasst.