

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Revision der Nutzungsplanung:
Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich (Entscheide vom 7. März 2002 und 25. April 2002)

Antrag:

- I. Die zur Wahrung der Frist vom Stadtrat vorsorglich erhobenen Beschwerden gegen die nachfolgenden Entscheide der Baurekurskommission IV werden zurückgezogen:
 - BRKE IV Nr. 0017/2002 vom 7. März 2002 (Zuweisung der Grundstücke Zürcherstrasse/Auenrainstrasse in Töss zur Wohn- und Gewerbezone)
 - BRKE IV Nr. 0018/2002 vom 7. März 2002 (Zuweisung von Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 1/9322 und 1/9505, Lagerplatzareal, zur Reservezone)
 - BRKE IV Nr. 0043/2002 vom 25. April 2002 (Zuweisung von Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2/15901 und 2/15904, Hegmatten, zur Gewerbezone G)

- II. a) Die Grundstücke Kat.-Nrn. 4/2392, 4/2393, 4/2394, 4/2395, 4/3662, 4/3710, 4/3711, 4/3712, 4/3713, 4/3714 an der Zürcherstrasse sowie der Auenrainstrasse in Töss werden entsprechend der bisherigen Zonierung der Industriezone I1 zugewiesen.
 - b) Es wird davon Vormerk genommen, dass der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat in Bezug auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 1/9322 und 1/9505 (Lagerplatzareal) in einem späteren Zeitpunkt einen Antrag für eine neue Zonenzuweisung stellen wird.
 - c) Die streitbetroffenen Bereiche der Grundstücke Kat.-Nrn. 2/15901 und 2/15904, Hegmatten in Oberwinterthur, werden entsprechend der bisherigen Zonierung der Industriezone I1 zugewiesen.

Weisung:

1. Sachverhalt

Die Baurekurskommission IV hat diverse Rekurse gegen die vom Grossen Gemeinderat erlassene Nutzungsplanungsrevision vom 3. Oktober 2000 gutgeheissen und in den erwähnten Entscheiden verschiedene Festlegungen aufgehoben und die Stadt Winterthur angewiesen, den Zonenplan diesbezüglich im Sinne der Erwägungen neu festzusetzen.

2. Rechtliche Grundlage

§ 155 Abs. 3 und 4 Gemeindegesetz (GemeindeG) bestimmt betreffend Weiterzug: Ist ein Beschluss des Grossen Gemeinderates aufgehoben worden, bedarf der Weiterzug eines Beschlusses des Grossen Gemeinderates. Der Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Grossen Gemeinderates kann nachgebracht werden, wenn die Gemeindevorsteherschaft das Rechtsmittel bereits ergriffen hat.

3. Begründung des Verzichtes auf die Weiterzüge

Zuweisung der Grundstücke Zürcherstrasse/Auenrainstrasse in Töss zur Wohn- und Gewerbezone (BRKE IV Nr. 0017/2002):

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision vom 3. Oktober 2000 hat der Grosse Gemeinderat die im nördlichen Teil zwischen der Zürcherstrasse und der Auenrainstrasse – bisher in der Industriezone gelegenen Grundstücke - neu der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W2G zugewiesen. Die Baurekurskommission IV hiess den von einer Grundeigentümerin erhobenen Rekurs gut und hob diese Zonierung auf. Die Baurekurskommission wies die Stadt Winterthur an, diese Grundstücke einschliesslich des planerisch relevanten Umfeldes im Sinne der Erwägungen einer Zone ohne Wohnnutzung (Arbeitsplatzzone) zuzuweisen.

Das strittige Gebiet lag bereits im Zonenplan 1966 in der Industriezone I1. Da die Grundstücke bis heute mit Wohnbauten überstellt sind, wurden die Grundstücke im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision vom 3. Oktober 2000 entsprechend der effektiven Nutzung und den westlich und nördlich angrenzenden Zonen der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung zugewiesen.

Unbestrittenermassen ist das fragliche Gebiet jedoch erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, weshalb es erforderlich sein würde, der Zonierung entsprechende Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen. Die bestehenden Bauten Zürcherstrasse 230, 232, 234 sowie 336 stehen im Baulinienbereich und weisen lediglich ca. 3 m Abstand zur Zürcherstrasse auf. Daher sind die zur Einhaltung der in der W2G geltenden Lärmwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV erforderlichen Lärmschutzmassnahmen bei den fraglichen Verhältnissen schwierig zu realisieren. Zudem ist die bestehende Bausubstanz erneuerungsbedürftig.

Aufgrund dieser Verhältnisse wird dem Grossen Gemeinderat beantragt, die zur Wahrung der Frist vorsorglich eingereichte Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission IV (BRKE IV Nr. 0017/2002 vom 7. März 2002) zurückzuziehen und die Grundstücke Kat.-Nrn. 2392, 2393, 2394, 2395, 3662, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714 an der Zürcherstrasse sowie der Auenrainstrasse in Töss entsprechend der bisherigen Zonierung weiterhin der Industriezone I1 zuzuweisen.

Zuweisung von Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 1/9322 und 1/9505 (Lagerplatz-areal) zur Reservezone (BRKE IV Nr. 0018/2002):

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision vom 3. Oktober 2000 hat der Grosse Gemeinderat auf den streitbetroffenen Grundstücken die Grenze zur Reservezone unverändert belassen.

Die strittige Zonengrenze verläuft seit jeher westlich des bestehenden Anschlussgeleises, teilweise entlang der Hausfassaden. Insgesamt umfasst das streitbetroffene Gebiet einen ca. 400 m langen und 2 m – 6,5 m breiten Landstreifen.

Die Baurekurskommission hat den Rekurs der Grundeigentümerinnen gutgeheissen und die Zuweisung der fraglichen Grundstücksteile zur Reservezone aufgehoben. Die Stadt Winterthur wurde eingeladen, diese Bereiche der Industriezone I2 bzw. der Zentrumzone mit Gestaltungsplanpflicht Z7GP zuzuweisen.

Die Reservezone umfasst Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll (§ 65 Abs. 1 PBG). Die angrenzenden Geleiseanlagen der SBB wurden der Reservezone zugewiesen. Da das Industriegeleise nicht mehr im Betrieb ist, rechtfertigt es sich heute nicht mehr, den fraglichen Grundstücksstreifen gleich wie das angrenzende SBB-Areal zu zonieren. Vielmehr sind aus planerischen Gründen diese Grundstückbereiche, die bereits heute teilweise als Erschliessungsflächen genutzt werden, gleich wie die angrenzenden Grundstücksteile zu zonieren. Da zudem im Falle eines Weiterzuges des Entscheides ein erhebliches Prozessrisiko bestehen würde, wird dem Grossen Gemeinderat beantragt, die vorsorglich erhobene Beschwerde zurückzuziehen.

Da es sich vorliegend um eine Änderung gegenüber der bestehenden Zonierung handelt, ist davon Vormerk zu nehmen, dass der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat in Bezug auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 1/9322 und 1/9505 (Lagerplatzareal) in einem späteren Zeitpunkt einen Antrag für die neue Zonenzuweisung stellen wird.

Zuweisung von Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2/15901 und 2/15904, Hegmatten, zur Gewerbezone G (BRKE IV Nr. 0043/2002):

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision vom 3. Oktober 2000 hat der Grosse Gemeinderat einen 240 - 300 m langen und ca. 60 m breiten Bereich der streitbetroffenen Grundstücke anstelle der bisher geltenden Industriezone I1 der Gewerbezone G zugewiesen. Die Gewerbezone soll als Pufferzone zwischen den in der Wohnzone gelegenen - der gleichen Eigentümerin gehörenden - Grundstücken und den weiter nördlich festgesetzten Industriezonen I1 und I2 dienen.

Die Baurekurskommission IV hat den von der Grundeigentümerin erhobenen Rekurs gutgeheissen und die Festsetzung insoweit aufgehoben, als eine Gewerbezone G festgesetzt worden war. Sodann wurde die Stadt Winterthur eingeladen, die strittigen Grundstücksbereiche der Industriezone I1 zuzuweisen. Die Baurekurskommission IV ging in ihrem Entscheid davon aus, dass gewichtige private Interessen an der Beibehaltung der bisher geltenden Industriezone I1 bestehen und deshalb die öffentlichen Interessen eine Abzonung nicht rechtfertigen würden.

Im Laufe des Rechtsmittelverfahrens wurde von der Grundeigentümerin ein Vorentscheidgesuch gestellt zur Erweiterung der Betriebsbauten.

Obwohl die Grundeigentümerin nicht verpflichtet ist, dieses Vorhaben zu realisieren, hat sich gezeigt, dass es im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mittels Auflagen möglich sein wird, die mit der Zonierung angestrebten Ziele zu erreichen (Übergang zur angrenzenden Wohnzone/Lärmschutz), auch wenn die strittigen Grundstücksbereiche in der Industriezone I1 belassen werden.

Insgesamt wird deshalb dem Grossen Gemeinderat beantragt, die vorsorgliche Beschwerdeerhebung zu widerrufen und die streitbetroffenen Bereiche der Grundstücke Kat.-Nrn. 2/15901 und 2/15904, Hegmatten in Oberwinterthur, entsprechend der bisherigen Zonierung weiterhin der Industriezone I1 zuzuweisen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat
Der Stadtpräsident:
Wohlwend

Der Stadtschreiber:
Frauenfelder

Beilage (nur an Büro und Mitglieder PPK):

Entscheid BRKE IV Nr. 0017/2002 inkl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 9.4.02
Entscheid BRKE IV Nr. 0018/2002 inkl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 9.4.02
Entscheid BRKE IV Nr. 0043/2002 inkl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 28.5.02