

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Änderung der Richt- und Nutzungsplanung – Änderung und Nachführung des kommunalen Richtplans: 2 Landschaft, 3 Verkehr, Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrspläne 1 bis 4; Änderung der Nutzungsplanung: Art. 64 Abs. 1 BZO; diverse Umzonungen

Anträge:

1. Änderungen kommunaler Richtplan

1.1 2 Landschaft, 204 Umgebungsschutzgebiet

Die Überschrift von Ziffer 204 Umgebungsschutzgebiet wird wie folgt geändert: 204 Freihaltegebiet (Umgebungsschutz). Der Richtplantext wird entsprechend angepasst.

Im Siedlungs- und Landschaftsplan werden die Gebiete Mörsburg und Schloss Hegi als regionale Freihaltegebiete F(r) bezeichnet. Die Kartenlegende (Signatur und Text) wird entsprechend angepasst.

1.2 3 Verkehr, 311 Öffentlicher Verkehr, a) Busnetz

Der Bereich Öffentlicher Verkehr, a) Busnetz wird mit folgenden Festlegungen ergänzt:

- 31104 Rosenberg (Wendeschlaufe)
- 31105 Dättnau, Kernzone (Erschliessungsabsicht).

Der Verkehrsplan 1, Öffentlicher Verkehr wird mit der Wendeschlaufe Rosenberg (geplant) und der Erschliessungsabsicht Kernzone Dättnau (geplant) ergänzt.

1.3 3 Verkehr, 312 Strassen, b) Parkierung

Der Bereich 312 Strassen, b) Parkierung im öffentlichen Interesse wird mit der Festlegung 31210 Parkhaus Rosenberg ergänzt. Die Parkierung P wird im Verkehrsplan 2, Strassen eingetragen.

1.4 Verkehrsplan 2, Strassen

Die Talackerstrasse wird zwischen Eulach und Sulzer-Allee abklassiert, d.h. nicht mehr als kommunale Strasse geführt.

1.5 Verkehrsplan 2, Strassen

Die Scheideggstrasse wird zwischen Industriestrasse und St. Gallerstrasse abklassiert, d.h. nicht mehr als kommunale Strasse geführt.

1.6 3 Verkehr, 314 Fuss- und Wanderwege, a) Fusswegnetz

Im Bereich 314 Fuss- und Wanderwege, a) Fusswegnetz werden folgende Abschnitte als geplant festgelegt:

31411 Tössertobel

31420 Grüze; Gewerbestrasse

31452 Wolfesberg; Gretelberg – Rütihofstrasse

Der Verkehrsplan 4, Fuss- und Wanderwege wird entsprechend geändert.

1.7 Verkehrsplan 4, Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz wird mit diversen Verbindungen ergänzt.

1.8 Die Nachführungen und technischen Korrekturen im Siedlungs- und Landschaftsplan und den Verkehrsplänen 1 bis 4 werden in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.

2. Änderung der Bau- und Zonenordnung

Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BZO (Arealüberbauung) wird wie folgt geändert: Beträgt die Arealfläche in drei- und viergeschossigen Zentrumszonen mindestens 8'000m², darf die zonengemässe Vollgeschosszahl um zwei Vollgeschosse erhöht werden.

3. Umzonungen

3.1 Im Rahmen der Gemeindegrenzregulierung Winterthur – Wiesendangen werden die Wald und Landwirtschaftszonen gemäss früherer Zonierung Wiesendangen übernommen und die Erholungszonen Eh (Wiesendangen) in die Erholungszone E2 überführt.

3.2 Teilstücke der an die Kernzone Reutlingen angrenzenden Parzellen Kat.-Nrn. 2/15767 und Kat.-Nr. 2/15768 werden von der Landwirtschaftszone Lw, ES III, in die Kernzone KIII, ES III, umgezont.

3.3 Die Siedlung Stocken wird in eine Kernzone überführt. Die Parzellen Kat.-Nrn. 3/7953, 3/8554, 3/9932 und 3/10579 sowie Teile der angrenzenden Erschliessungsstrasse Kat.-Nrn. 3/9343, 3/9344 und 3/9345 werden von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0, ES II, in die Kernzone KIII, ES II, umgezont. Der neue Ergänzungsplan c) Kernzone Stocken definiert den Baubereich für besondere Gebäude (BbbG). Die Kernzone wird der ES II zugeordnet.

3.4 Die an die Kernzone Stocken angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 3/8553 sowie ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3/10607 werden von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0 in die zweigeschossige Wohnzone W2/1.2 umgezont.

3.5 Ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 7/1848 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 7/1375, 7/1376 und 7/1377 im Gebiet Mattenbach werden als Erweiterung der Maurerschule von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0, ES II, in die Zone für öffentliche Bauten Oe, ES II, umgezont.

3.6 Die Parzelle Kat.-Nr. 4/5124 (Schulhaus Zelglistrasse) und ein Teilstück der Parzelle Kat.-Nr. 4/5125 (angrenzender Strassenabschnitt) werden von der Zentrumszone Z4, ES III, in die Zone für öffentliche Bauten Oe, ES II, umgezont.

Weisung:**1. Kommunalen Richtplan****1.1 Freihaltegebiete Mörsburg und Schloss Hegi**

Die regionalen Freihaltegebiete Mörsburg und Schloss Hegi sind im kommunalen Richtplan als Umgebungsschutzgebiete bezeichnet und mit Erholungsgebieten E1 "hinterlegt". Aufgrund der umfassenden Definition des Umgebungsschutzes im kommunalen Richtplan erübrigt sich eine zusätzliche Definition als Erholungsgebiet.

Im Richtplantext sind folgende Anpassungen notwendig: Das Freihaltegebiet (Umgebungsschutz) bewirkt ein striktes Veränderungsverbot (Bauverbot). [...].

In Winterthur sind zwei Freihaltegebiete (Umgebungsschutz) von regionaler Bedeutung bezeichnet: die Abhänge vor der Mörsburg und die Umgebung des Schlosses Hegi. [...] (Regionaler Richtplan Ziffer 3.8).

Im Kommunalen Richtplan sind ~~Erholungsgebiete~~ mit diese Freihaltegebiete von regionaler Bedeutung zu übernehmen (§ 16 PBG).

1.2 Linienverlängerungen Rosenberg und Dätttau

Die Linienverlängerung Rosenberg verbessert die Erschliessung der nördlichen Siedlungsgebiete und berücksichtigt den geplanten Erweiterungsneubau des Einkaufszentrums. Sie entspricht dem Grobkonzept 2020 des Stadtbusses.

Die Linienverlängerung Dätttau erschliesst die durch einen Quartierplan neu festgelegten Siedlungsgebiete rund um die Kernzone. Sie entspricht dem Grobkonzept 2020 des Stadtbusses.

1.3 Parkierung Rosenberg

Voraussetzung für eine Erweiterung des Einkaufszentrums Rosenberg ist eine verbesserte öV-Erschliessung. Bereits heute bestehen hier Parkierungsmöglichkeiten in Form von P+R-Plätzen (Zupendler mit Arbeitsplatz im Stadtzentrum). Mit der Bewirtschaftung der Parkplätze im Stadtzentrum wird sich die Nachfrage nach solchen Angeboten weiter erhöhen. Um die Wohnquartiere zu schützen, ist es zweckmässig, eine bestimmte Anzahl P+R-Plätze im geplanten Neubau anzubieten. Sie bewirken zudem eine Entlastung des Strassennetzes im Stadtzentrum.

1.4 Abklassierung Talackerstrasse

Die geplante Sulzerallee West ist für die Groberschliessung des Areals vorgesehen. Eine direkte Anbindung an die St. Gallerstrasse ist nicht sinnvoll. Die Talackerstrasse wird zwischen Eulach und Sulzer-Allee abklassiert, um gebietsfremde Durchfahrten zu verhindern. Die an das Strassennetz gestellten Anforderungen werden weiterhin erfüllt.

1.5 Abklassierung Scheideggstrasse

Erweiterungsbauten der KVA erfordern eine Vergrösserung der Grundstücksfläche. Längerfristig kann die Einmündung der Scheidegg- in die St. Gallerstrasse nicht aufrechterhalten werden (SBB-Unterführung). Das Gebiet ist auch ohne diesen kurzen Strassenabschnitt genügend erschlossen; die Aufgabe, eine Quartierverbindung sicherzustellen, besteht nicht.

1.6 Wegverbindungen Tössertobel, Gewerbestrasse, Gretelberg – Rütihofstrasse

Die genannten Wegverbindungen sind im Fuss- und Wanderwegplan als bestehend definiert, obwohl ein wichtiges Teilstück nicht realisiert ist (Gewerbestrasse), es sich um einen Trampelpfad handelt (Gretelberg – Rütihofstrasse) oder aufgrund der Eigentümerverhältnisse keine Verbindung realisiert werden konnte (Tössertobel).

1.7 Erweiterung des Fuss- und Wanderwegnetzes

Die nachfolgenden Verbindungen gelten als attraktive Fuss- und Wanderwege. Sie sind teilweise in der Wanderkarte des Vereins Zürcher Wanderwege (ZAW) aufgeführt. Es erscheint zweckmässig, das Fuss- und Wanderwegnetz des Richtplanes um diese Teilstücke zu ergänzen:

Bezeichnung	Änderung	Begründung
Eschenberg, Obere Hangtoberstrasse - Chälberweidstrasse	Ergänzung Wegnetz kommunal bestehend	sinnvolle Verbindung zwischen Langenriemen und Chälberweid
Iberg - Sennhof	kommunal bestehend	attraktive Verbindung entlang Waldrand; gemäss ZAW-Karte
Hinter Endlikon - Breiti	kommunal bestehend	Ergänzung gemäss ZAW-Karte
Loh - Hinter Endlikon	kommunal bestehend	Ergänzung gemäss ZAW-Karte
Loh - Mattenbach Loh - Obere Loostrasse	kommunal bestehend	Ergänzung gemäss ZAW-Karte, Verlängerung bis Mattenbach bzw. Obere Loostrasse
Sennhofweg	kommunal bestehend	bestehende Fusswegverbindung
In der Katzensteig	kommunal bestehend	attraktive Verbindung in Quartiernähe
Oberseen - Seen	kommunal bestehend	wichtige Direktverbindung, gemäss ZAW-Karte
Kohlholzstrasse	kommunal bestehend	sinnvolle Ergänzung des Netzes
Bestlet	kommunal geplant	bestehender Weg ist verbuscht; neue Wegführung erfordert bauliche Massnahmen
Rütibühlstrasse	kommunal bestehend	wertvolle Erweiterung des Netzes, durchgehende Verbindung Kohlholzstrasse - Juchstrasse
Etzbergstrasse	kommunal bestehend	sinnvollere Linienführung
Goldenberg-Weg	Korrektur Linienführung	fehlerhafter Planeintrag
Eichbüel	Korrektur Linienführung	Korrektur gemäss ZAW-Karte
Obere Berenbergstrasse - Niderfeld	kommunal bestehend	bereits bestehende Verbindung
Niderfeld; Euelwies	kommunal geplant	Verbindung nördlich In der Euelwies besteht nicht

1.8 Nachführung und technische Korrekturen

Es besteht die Absicht, den Siedlungs- und Landschaftsplan sowie die Verkehrspläne 1 bis 4 ins GIS (Geografisches Informationssystem) der Stadt Winterthur zu integrieren. Ziel ist es, den kommunalen Richtplan verwaltungsintern (Intranet) sowie über das Internetportal der Stadt Winterthur Interessierten zugänglich zu machen. Zu diesem Zweck müssen die einzelnen Pläne auf den neusten Stand gebracht werden, was durch Nachführung und technische Korrekturen geschieht.

2. Änderung der Bau- und Zonenordnung, Art. 64 Abs. 1 BZO

Die Bestimmung im Rahmen der Arealüberbauung, wonach bei einer Arealfläche von mindestens 8'000 m² in drei- und viergeschossigen Zonen die Vollgeschosszahl um zwei Vollgeschosse erhöht werden kann, hat sich in der Vergangenheit insbesondere in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung als sehr problematisch erwiesen. Aufgrund von qualitativen Überlegungen (erhöhte Anforderungen an die Einordnung der Bauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung) soll künftig im Rahmen von Arealüberbauungen nur noch in den Zentrumszonen Z3 und Z4 mit zwei zusätzlichen Vollgeschossen von der Regelbauweise abgewichen werden können.

3. Umzonungen

3.1 Gemeindegrenzregulierung Winterthur – Wiesendangen

Die Gemeindegrenzregulierung zwischen der Stadt Winterthur und der Gemeinde Wiesendangen im Gebiet Rietberg wurde durch den Gemeinderat Wiesendangen am 13. Juni 2005 und durch den Stadtrat Winterthur am 24. August 2005 beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich ist am 19. Oktober 2005 erfolgt. Die Zonierung gemäss Zonenplan Wiesendangen wird übernommen. Die beiden Erholungszonen Eh (Wiesendangen) werden in die Erholungszone E2, keine ES, überführt.

3.2 Erweiterung Kernzone Reutlingen

Die im Jahre 1926 erbaute Schmiede an der Reutlingerstrasse 68 wurde im Laufe der Jahre rechtswidrig erweitert. Alle Versuche, das Gelände räumen zu lassen, scheiterten infolge Verjährung. Das heutige Wohnhaus ist substanziell in sehr schlechtem Zustand. Die Umzonung soll die Voraussetzung schaffen, um die unbefriedigende Situation zu bereinigen. Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 2/15767 und 2/15768 sollen von der Landwirtschaftszone Lw, ES III, in die Kernzone KIII, ES III, umgezont werden.

3.3 Kernzone Stocken (neu)

Die mittelalterliche Rodungssiedlung Stocken ist immer noch deutlich im Siedlungsgefüge ablesbar und besteht heute aus fünf ehemaligen Bauernhäusern. Zwei davon wurden 2006 ins Inventar der kommunalen Baudenkmäler aufgenommen, da es sich bei beiden um gut erhaltene Fachwerkbauten handelt. Um den Siedlungszusammenhang erhalten zu können, wird die Ausscheidung einer Kernzone Stocken als sinnvoll erachtet. Die Parzellen Kat.-Nrn. 3/7953, 3/8554, 3/9932 und 3/10579 sowie Teile der angrenzenden Erschliessungsstrasse Kat.-Nrn. 3/9343, 3/9344 und 3/9345 werden von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0, ES II, in die Kernzone KIII, ES II, umgezont. Es bestehen zu allen Kernzonen Ergänzungspläne. Der neue Ergänzungsplan c) Kernzone Stocken definiert einen Baubereich für besondere Bauten (BbbB), damit die Zwischenräume zwischen den Bauten erhalten werden können.

Da die Kernzone durchgehend von Wohnzonen umgeben ist, wird sie nicht der ES III, sondern der ES II zugeordnet. Dadurch kann vermieden werden, dass sich mässig störende Betriebe inmitten eines Wohngebiets ansiedeln.

3.4 Rückzonung Wohnzone östlich Kernzone Stocken

Um zu vermeiden, dass zwischen der Kernzone und der westlich davon gelegenen zweigeschossigen Wohnzone W2/1.2 eine Zoneninsel entsteht, die dichter als ihre Umgebung überbaut werden könnte, werden die Parzelle Kat.-Nr. 3/8553 sowie ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3/10607 von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0 in die zweigeschossige Wohnzone W2/1.2 umgezont.

3.5 Erweiterung Maurerschule

Das Gebäude der Maurer-Schule (Schule für cerebral gelähmte Kinder) wurde 1971 erbaut und genügte bereits 1990 den räumlichen Anforderungen nicht mehr. Dem gestiegenen Raumbedarf wurde 1998 durch Aufstockung des Therapietraktes entsprochen. 2001 waren die Schülerzahlen wiederum derart angestiegen, dass zwei Grossklassen provisorisch in gemieteten Räumen des Zivilschutzentrums Ohrbühl untergebracht werden mussten. Bei den Vorstudien zum Wettbewerb Wohnüberbauung Zelgliareal zeigte sich, dass ein Teil des Grundstücks zur Erweiterung und zeitgemässen Sanierung der Maurerschule abgetreten werden kann.

Ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 7/1848 (Maurerschule) sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 7/1375, 7/1376 und 7/1377 sollen von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0, ES II, in die Zone für öffentliche Bauten Oe, ES II, umgezont werden.

3.6 Zonenarrondierung Schulhaus Zelglistrasse

Das Schulhaus Zelglistrasse liegt in der Zentrumszone Z4, ES III, statt in der Zone für öffentliche Bauten Oe, ES II. Mit der Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 4/5124 und des angrenzenden Strassenabschnitts (Teilstück der Parzelle Kat.-Nr. 4/5125) wird die Situation bereinigt.

4. Einwendungsverfahren und Vorprüfung ARV

Das Departement Bau, Stadtplanungsamt, wurde vom Stadtrat am 21. Juni 2006 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren und die Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen.

Die öffentliche Auflage gemäss §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand während 60 Tagen vom 31. Juli bis 28. September 2006 statt. Es trafen 11 Einwendungsschreiben mit insgesamt 14 Einwendungen ein. Davon werden fünf Einwendungen vollständig, eine teilweise und acht nicht berücksichtigt. Rund zwei Drittel der Einwendungen betreffen die Änderung von Art. 64 Abs. 1 BZO (Streichung des zweiten zusätzlichen Geschosses im Rahmen der Arealüberbauung). Weitere Einwendungen wurden gegen Änderungen im Verkehrsplan 2, Strassen (Abklassierung Scheideggstrasse; Eintrag kommunale Verbindung Pionierstrasse – Zur Kesselschmiede - Jägerstrasse) sowie die Erweiterung der Kernzone Reutlingen eingereicht. Nicht berücksichtigte Einwendungen werden in einem separaten Bericht behandelt.

Mit der Sulzer Immobilien AG und dem Hauseigentümerverband Winterthur und Umgebung wurden am 8. Januar bzw. 11. Januar 2007 Einwendungsgespräche geführt. Mit der Sulzer Immobilien AG konnte weitgehende, mit dem Hauseigentümerverband vollständige Einigung erzielt werden.

Als neben- und übergeordnete Planungsträger wurden die Gemeinde Wiesendangen sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU zur Stellungnahme eingeladen. Der Gemeinderat Wiesendangen hat sich zur Zonierung im Gebiet Riet zustimmend geäußert. Der Ausschuss der RWU hat den Stadtrat gebeten, die Änderung von Art. 64 Abs. 1 BZO in den Zentrumsgebieten (von kantonaler Bedeutung) zu überdenken. Ansonsten wurden keine Einwände gegen die vorliegende Änderung der Richt- und Nutzungsplanung erhoben.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat mit Schreiben vom 11. Oktober 2006 die Änderung der Richt- und Nutzungsplanung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Die raumplanerischen Gesichtspunkte können von Seiten der Stadt berücksichtigt werden, ebenso die Anliegen des Lärmschutzes, des Wasserbaus und der Entwässerung. Als nicht stufengerecht werden die Anliegen in den Bereichen Lufthygiene und Altlasten beurteilt.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Änderung Richt- und Nutzungsplanung (Revisionspaket 06)
- Bericht zu den Einwendungen



Änderungen Richt- und Nutzungsplanung (Revisionspaket 06)

Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am ... zur Kenntnis genommen

1. Die Änderungen im Überblick

- 1.1 Richtplanung
 - 1.1.1 Siedlung und Landschaft
 - 1.1.2 Öffentlicher Verkehr
 - 1.1.3 Strassen
 - 1.1.4 Radrouten
 - 1.1.5 Fuss- und Wanderwege
- 1.2 Nutzungsplanung
 - 1.2.1 Bauordnung
 - 1.2.2 Umzonungen

2. Mitwirkungsverfahren

- 2.1 Öffentliche Auflage
- 2.2 Vorprüfung durch die Baudirektion
- 2.3 Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger
- 2.4 Einwendungen
- 2.5 Festsetzung
- 2.6 Rechtsschutz

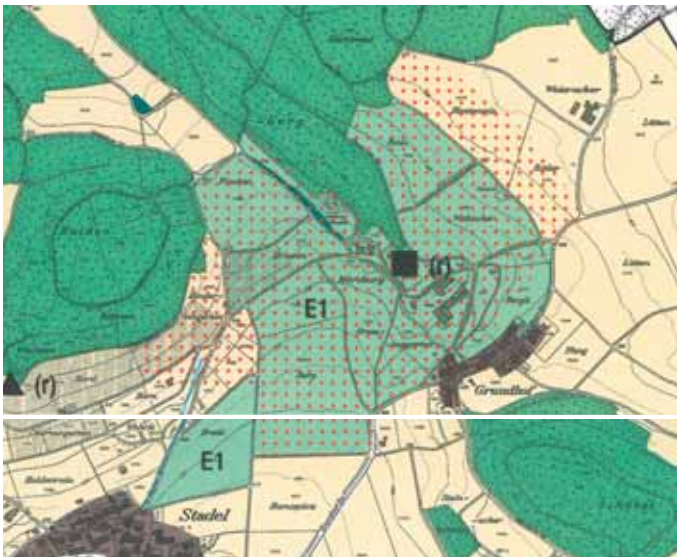


1.1 Richtplanung

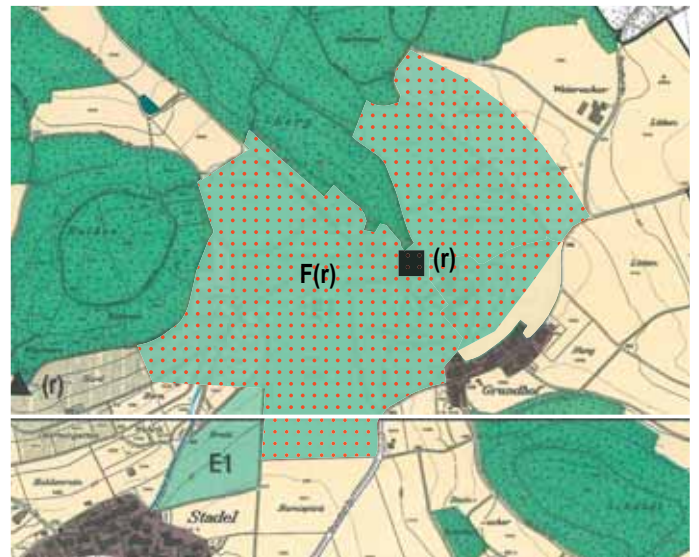
Der kommunale Richtplan liegt nur in gedruckter, nicht jedoch in digitaler Form vor. Es besteht die Absicht, den Siedlungs- und Landschaftsplan sowie die Verkehrspläne 1 bis 4 ins GIS (Geografisches Informationssystem) der Stadt Winterthur zu integrieren. Ziel ist es, den kommunalen Richtplan verwaltungsintern (Intranet) sowie über das Internetportal der Stadt Winterthur Interessierten zugänglich zu machen. Zu diesem Zweck müssen die einzelnen Pläne auf den neusten Stand gebracht werden, was durch Nachführung und technische Korrekturen geschieht. Aufgrund ausgewiesenen Handlungsbedarfs werden zudem einzelne Änderungen vorgenommen, die neue Vorhaben betreffen.

1.1.1 Siedlung und Landschaft

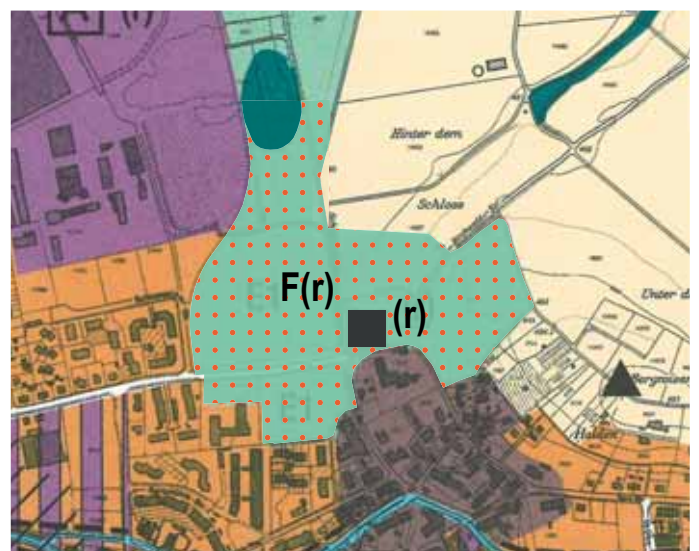
Die regionalen Freihaltegebiete **Mörsburg** und **Schloss Hegi** sind im kommunalen Richtplan als Umgebungsschutzgebiete bezeichnet und mit Erholungsgebieten E1 „hinterlegt“. Aufgrund der umfassenden Definition des Umgebungsschutzes im kommunalen Richtplan erübrigt sich eine zusätzliche Definition als Erholungsgebiet. Das Umgebungsschutzgebiet wird im Richtplan neu als Freihaltegebiet (Umgebungsschutz) bezeichnet. Richtplantext und Kartenlegende (Signatur und Text) werden entsprechend angepasst.



Umgebung Mörsburg: vom Erholungsgebiet E1 bzw. Umgebungsschutzgebiet (r) ins Freihaltegebiet mit regionaler Bedeutung F(r) bzw. ins Landwirtschaftsgebiet (k)



Umgebung Schloss Hegi: vom Erholungsgebiet E1 bzw. Umgebungsschutzgebiet (r) ins Freihaltegebiet mit regionaler Bedeutung F(r)





Kürzung Schliettlinie Tössertobel Strasse

Schliettlinie Tössertobel Strasse

Der unterste Abschnitt der Tössertobelstrasse dient auch als Zufahrt zu den Liegenschaften Tössertobelstrasse 12, 14 und 16. In diesem knapp 70 m langen Abschnitt soll der sichere Zugang zu den Liegenschaften gewährleistet werden, was eine minimale Kürzung der Schliettlinie erfordert. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass der Abschnitt weiterhin als Auslaufstrecke benutzt werden kann

Nachführung und technische Korrekturen (zur Kenntnisnahme)

Iberg-Südhang

In der Volksabstimmung wurde die Initiative „Iberg-Südhang bleibt grün“ angenommen. Die Auszonung im Zonenplan ist bereits erfolgt.

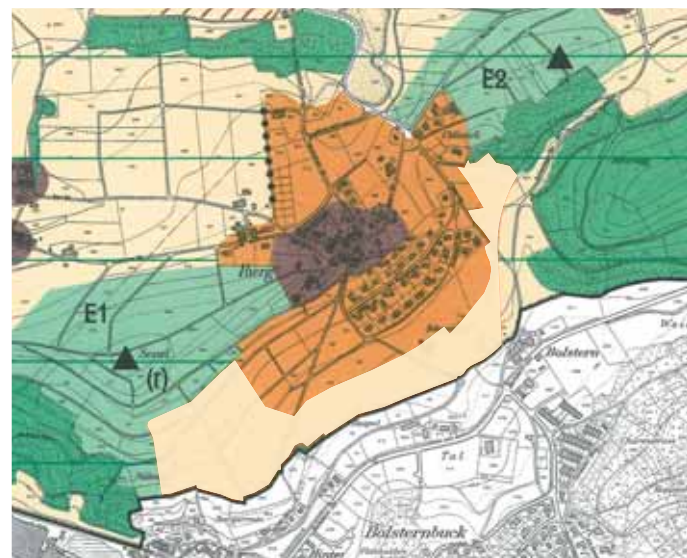
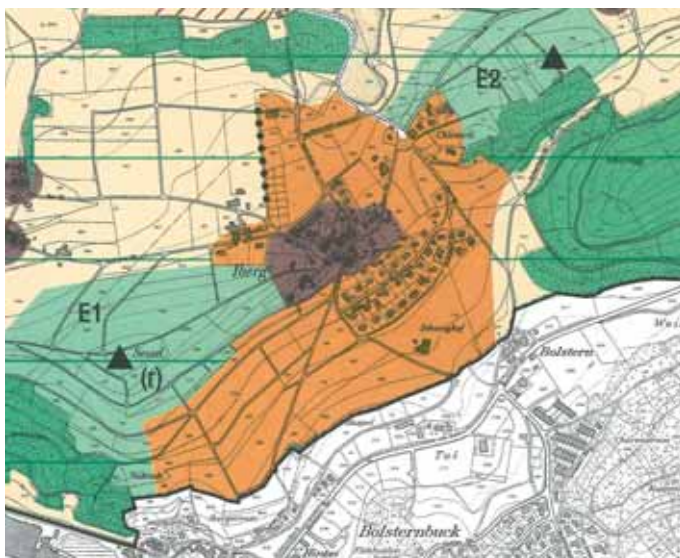
Holzlegi

Im regionalen Richtplan sind die beiden Gebiete dem Siedlungsgebiet mit hoher baulicher Dichte, im Zonenplan der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G bzw. der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 zugewiesen. Es handelt sich somit lediglich um eine technische Korrektur. Da die betroffenen Grundstücke im Besitz der

Stadt sind, kann der Stadtrat über die Nutzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung selber bestimmen.

Schliettlinie Wolfensberg beim Schützenweiher

Die südlichere der beiden Schliettlinien führt durch eine Strauch- und Baumhecke, welche im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgeführt ist (HE 46.01). Aus Gründen der Altlastensanierung des ehemaligen Schiessstandes ist zwischen Wald und Hecke eine Aufforstung geplant. Das Schlietteln wird mit der nördlichen Schliettlinie gewährleistet.



Iberg-Südhang: vom Baugebiet (für Wohnen, Öffentliche Bauten, nicht störendes Gewerbe) ins Landwirtschaftsgebiet (K)



Wülflingen, Holzlegi: vom Erholungsgebiet E2 ins Baugebiet (für Wohnen und / oder Arbeiten, öffentliche Bauten bzw. Wohnen, Öffentliche Bauten, nicht störendes Gewerbe)



Aufhebung südliche Schliettellinie Wolfensberg beim Schützenweiher



Gewässerabstandslinie Tössertobel

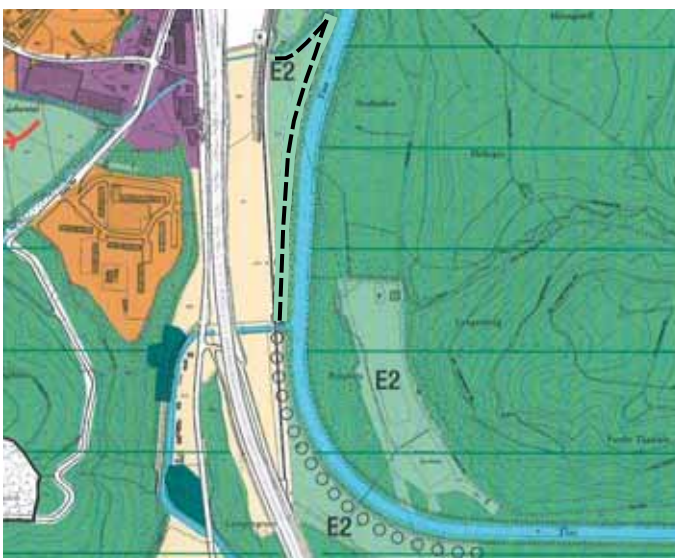
Auf die Festlegung einer Gewässerabstandslinie im Tössertobel wird verzichtet, weil sie in eine Freihaltezone gemäss Zonenplan zu liegen käme. Die Freihaltezone bietet genügend Gewähr, dass der Gewässerabstand adäquat berücksichtigt wird.

Die im Siedlungs- und Landschaftsplan als „geplant“ bezeichnete Gewässerabstandslinie wird gestrichen.

Die **Gewässerabstandslinien Töss Steig** und **Töss Auwiesen** sind bestehend (statt geplant), die **Gewässerabstandslinien Töss Wespimühle** und **Töss Hard** sind teilweise bestehend (statt geplant). Die entsprechenden Ergänzungspläne Gewässerabstandslinien wurden am 28. März 2001 genehmigt.



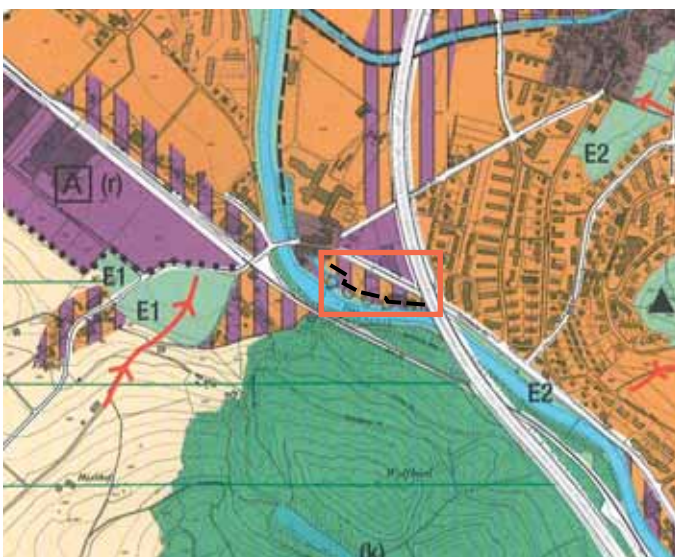
Tössertobel: Aufhebung Gewässerabstandslinie



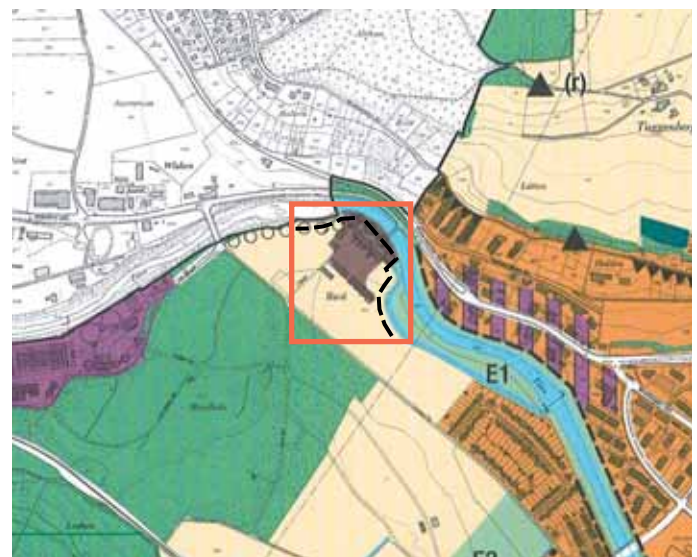
Töss, Steig: Gewässerabstandslinie teilweise bestehend



Töss, Auwiesen: Gewässerabstandslinie bestehend



Töss, Wespimühle: Gewässerabstandslinie bestehend



Töss, Hard: Gewässerabstandslinie bestehend

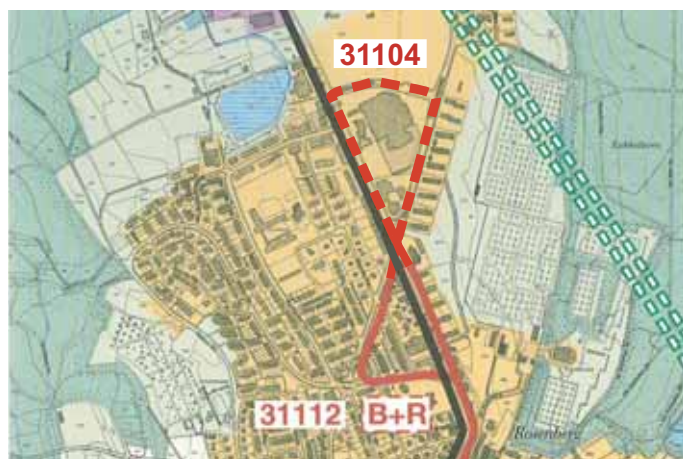


1.1.2 Öffentlicher Verkehr

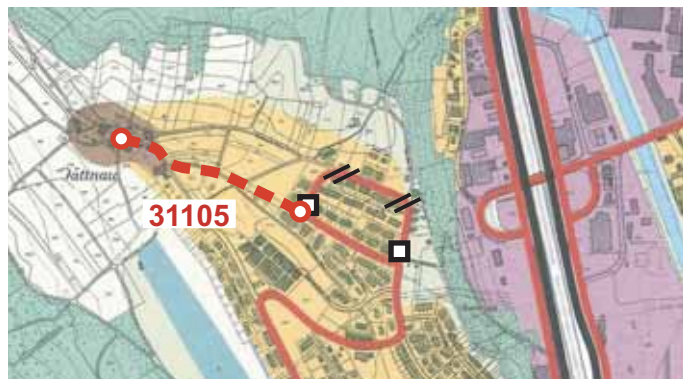
Wendeschleife Rosenberg

Die Linienverlängerung verbessert die Erschliessung der nördlichen Siedlungsgebiete und berücksichtigt den geplanten Erweiterungsneubau des Einkaufszentrums. Sie entspricht dem Grobkonzept 2020 des Stadtbusses.

Der Richtplan (311 Öffentlicher Verkehr, a) Busnetz) wird mit der Festlegung 31104 Rosenberg (Wendeschleife) ergänzt.



Rosenberg: geplante Wendeschleife

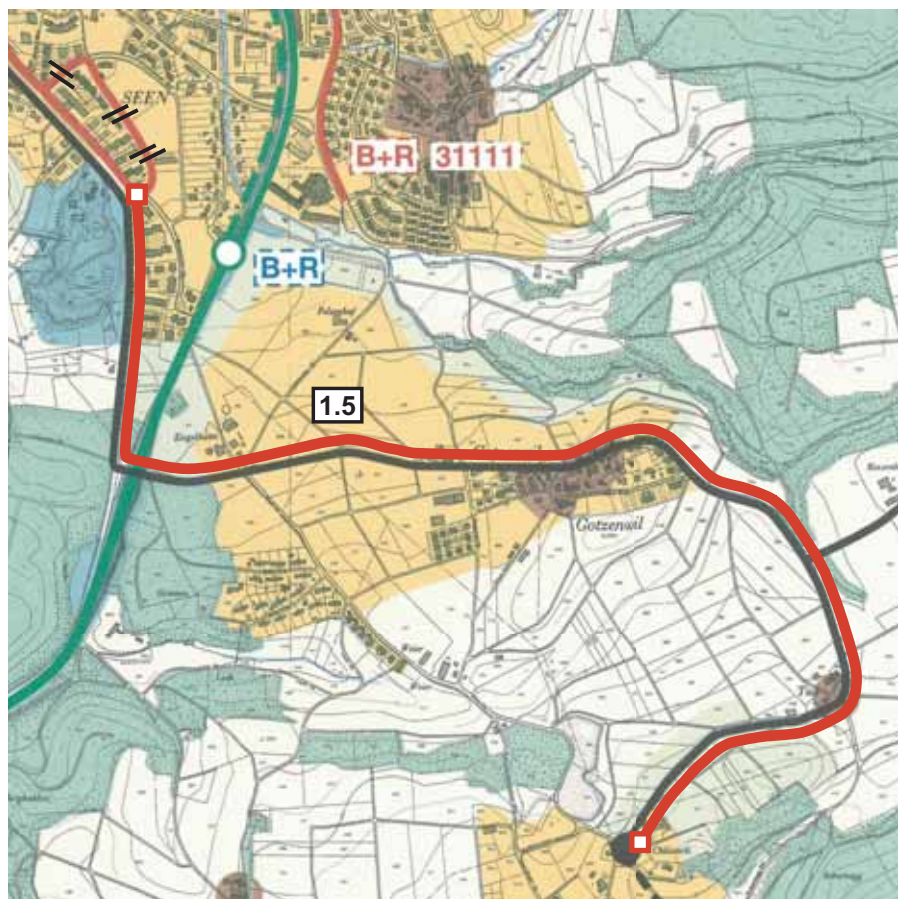


Dättnau: geplante Linienverlängerung

Linienverlängerung Dättnau

Durch die Verlängerung werden die durch einen Quartierplan neu festgelegten Siedlungsgebiete rund um die Kernzone erschlossen. Die Linienverlängerung entspricht dem Grobkonzept 2020 des Stadtbusses.

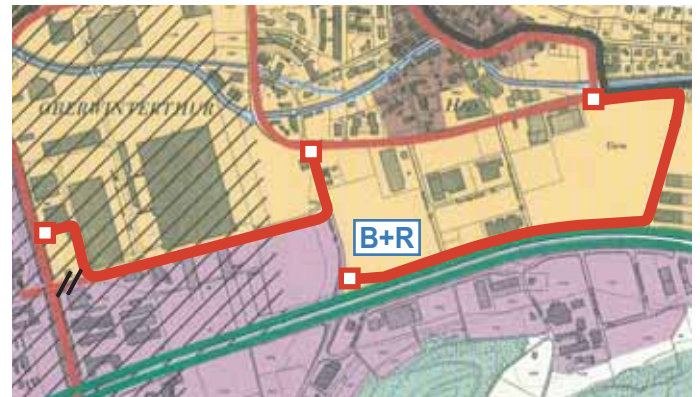
Der Richtplan wird mit der Festlegung 31105 Dättnau, Kernzone (Erschliessungsabsicht) ergänzt.



Seen - Chlösterli Iberg: Verlängerung Buslinie 9

Nachführung (zur Kenntnisnahme)

Die **Routenänderung** von **Buslinie 14**, **Sulzerallee** und **Buslinie 5**, **Oberwinterthur** sowie die **Verlängerung** von **Buslinie 9**, **Seen - Chlösterli Iberg** und **Buslinie 10**, **S-Bahnstation Hegi** sind bereits realisiert.



Oberwinterthur: Routenänderung Buslinie 5; Routenänderung Buslinie 14, Sulzerallee; Verlängerung Buslinie 10, S-Bahnstation Hegi

1.1.3 Strassen

Parkierung Rosenberg

Voraussetzung für eine Erweiterung des Einkaufszentrums Rosenberg ist eine verbesserte öV-Erschliessung. Bereits heute bestehen hier Parkierungsmöglichkeiten in Form von P+R-Plätzen (Zupendler mit Arbeitsplatz im Stadtzentrum). Mit der Bewirtschaftung der Parkplätze im Stadtzentrum wird sich die Nachfrage nach solchen Angeboten weiter erhöhen. Um die Wohnquartiere zu schützen, ist es zweckmässig, eine bestimmte Anzahl P+R-Plätze im geplanten Neubau anzubieten. Sie bewirken zudem eine Entlastung des Strassennetzes im Stadtzentrum. Der Richtplan (312 Strassen, b) Parkierung im öffentlichen Interesse) wird ergänzt mit der Festlegung 31210 Parkhaus Rosenberg.

Abklassierung Talackerstrasse

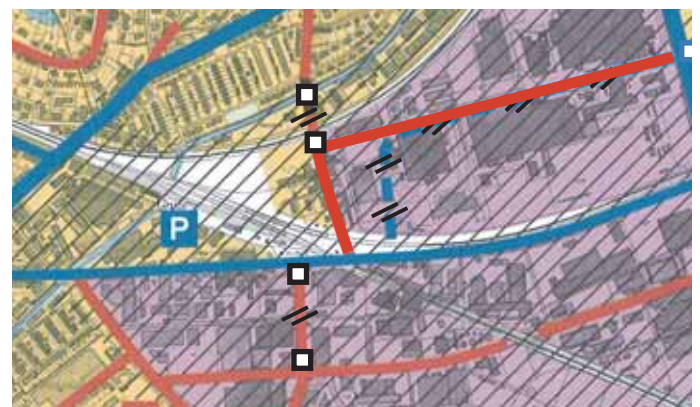
Die geplante Sulzerallee West ist für die Groberschliessung des Areals vorgesehen. Eine zusätzliche Anbindung an die St. Gallerstrasse über die Talackerstrasse ist aufgrund der zu erwartenden gebietsfremden Durchfahrten nicht sinnvoll. Die an das Strassennetz gestellten Anforderungen werden weiterhin erfüllt. Die Talackerstrasse wird im Abschnitt Eulach - Sulzerallee abklassiert, d.h. nicht mehr als kommunale Verbindung geführt.

Abklassierung Scheideggstrasse

Erweiterungsbauten der KVA erfordern eine Vergrösserung der Grundstücksfläche. Längerfristig kann die Einmündung der Scheidegg- in die St. Gallerstrasse nicht aufrechterhalten werden (SBB-Unterführung). Das Gebiet ist auch ohne diesen kurzen Strassenabschnitt genügend erschlossen; die Aufgabe, eine Quartierverbindung sicherzustellen, besteht nicht.



Veltheim: Parkierung Rosenberg



Oberwinterthur: Abklassierung Talackerstrasse; Abklassierung Scheideggstrasse



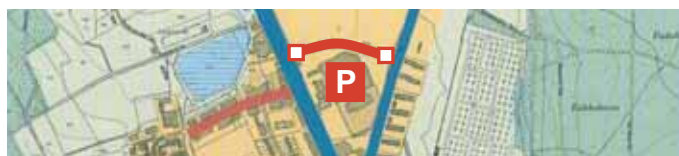
Nachführung und technische Korrekturen (zur Kenntnisnahme)

Die Linienführung **Grundhofstrasse** ist falsch eingetragen. **Im Schönengrund** fehlt der Planeintrag (regional). Die Abschnitte **Ohrbühlstrasse**, **Sulzerallee - Ohrbühlkreisel** (kommunal statt regional) und **Sulzerallee Ost** (bestehend statt geplant) sind bereits realisiert.

Die **Feldwiesenstrasse** wird gemäss ihrer Bedeutung als kommunale Verbindung geführt.



Stadel, Grundhofstrasse: Korrektur Linienführung



Rosenberg, Feldwiesenstrasse: kommunale Verbindung



Oberwinterthur, Im Schönengrund: fehlender Planeintrag; Sulzerallee Ost: Verbindung realisiert; Ohrbühlstrasse, Sulzerallee - Ohrbühlkreisel: Verbindung realisiert

Änderungen auf regionaler Ebene

Die nachfolgenden Änderungen müssen auf regionaler Ebene beschlossen werden, bevor sie in den kommunalen Richtplan übernommen werden können:

Sulzerallee West

Die erforderlichen Verknüpfungen zu den übergeordneten Strassen sind mit der Realisierung der Sulzerallee Ost sichergestellt. Der Strassenabschnitt Sulzerallee West dient in erster Linie der Groberschliessung des Gebiets und wird

daher rückklassiert.

Wülflingerstrasse - Joh. Beugger - Strasse

Die Einmündung der Wasserwiesen- in die Wülflingerstrasse führt zu grösseren betrieblichen Problemen bezüglich Sicherheit und Busbevorzugung beim Knoten Wülflinger-/Salomon Hirzelstrasse (Härti). Die Änderung der Verkehrsführung erfordert eine Anpassung des Verkehrsplanes.



Oberwinterthur, Sulzerallee West: Abklassierung kommunal



Härti, Johannes-Beugger-Strasse: Korrektur Linienführung

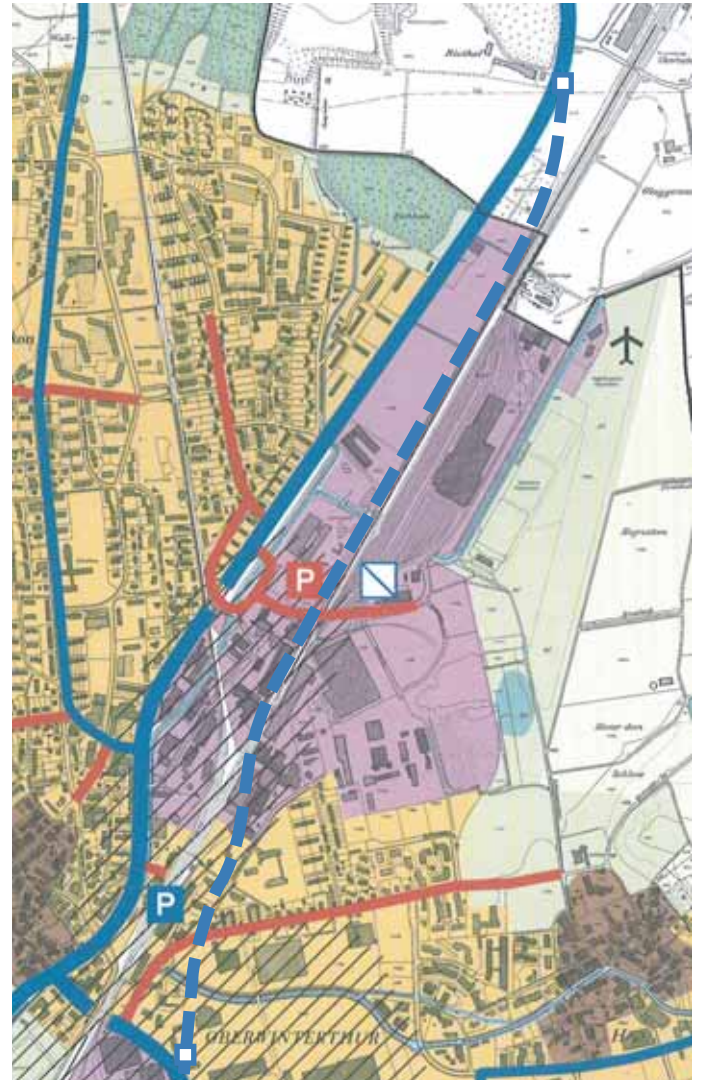


Nachführung (zur Kenntnisnahme)

Der Regionale Richtplan (Verkehrsplan) wurde durch RRB Nr. 1079 / 2002 bzw. RRB Nr. 225 / 2004 mit den geplanten regionalen Verbindungen **Entlastungsstrasse Oberwinterthur** und **Untere Vogelsangstrasse** ergänzt. Im kommunalen Verkehrsplan werden diese beiden Verbindungen lediglich nachgeführt.



Untere Vogelsangstrasse: Regionale Verbindung (geplant)



Oberwinterthur, Entlastungsstrasse: Regionale Verbindung (geplant)



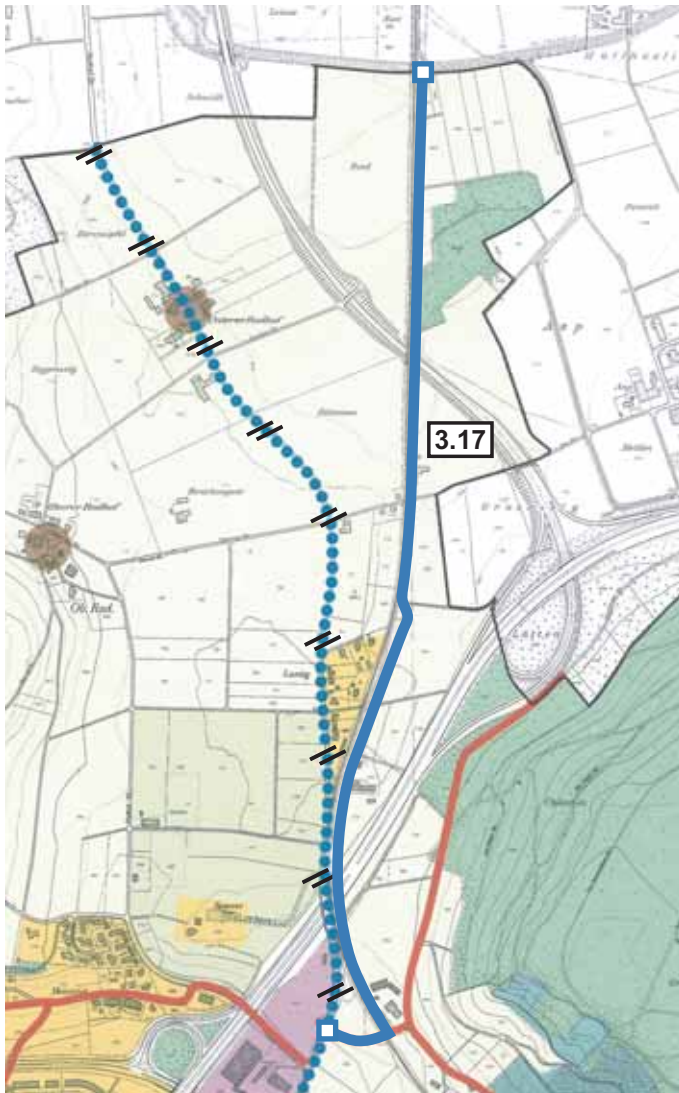
1.1.4 Radrouten

Nachführung und technische Korrekturen (zur Kenntnisnahme)

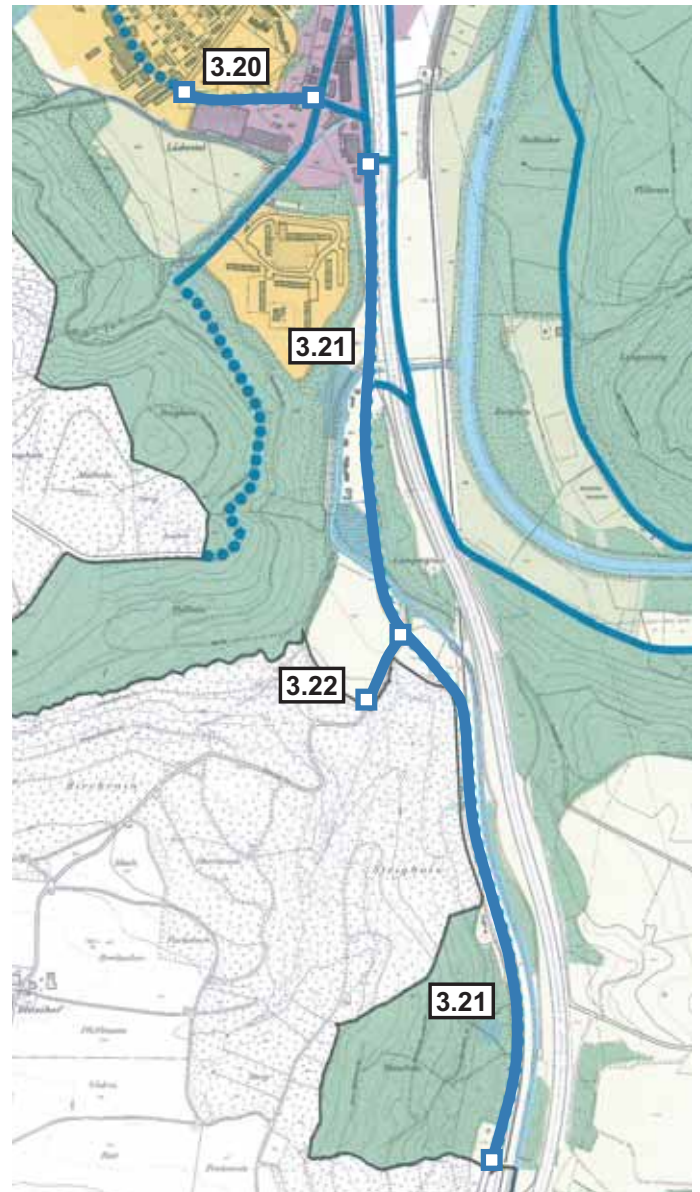
Die aufgeführten **regionalen Verbindungen** sind bereits realisiert oder im Bau.

Die kommunale Verbindung **Pionierstrasse** wurde mit einer neuen Linienführung realisiert. Die entsprechende Festlegung (geplant) wird im Richtplan gestrichen, ebenso die Festlegung **Wurbühlstrasse - Hinterdorfstrasse**; die entsprechende Verbindung ist im Bau. Die **S-Bahn-Station Hegi** ist realisiert und wird als „bestehend“ eingetragen.

Nr.	Bezeichnung	Änderung	Begründung
3.1	Untere Vogelsangstrasse - Auwiesenstrasse	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.2	Pionierstrasse	neue Linienführung Festlegung streichen	bereits realisiert
3.3	Zürcherstrasse, Bahnhof - Brüegutpark	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.4	Technikumstrasse, Archplatz - ZHW	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.5	Schaffhauserstrasse, Bachtelstrasse - Zentralstrasse	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.6	Theaterstrasse	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.7	General Guisan-Strasse - Tösstalstrasse (Gutschick)	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.8	Stadtrainbrücke	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.10	Personenunterführung Sulzer	Verbindung zwischen Nord-Süd-Ost und Nord-Süd-West, geplant	die überkommunale Signatur (blaue Linie) verdeckt den Planeintrag
3.11	Sulzer-Allee West	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.12	Sulzer-Allee Ost	bestehend statt geplant (kommunal)	Radweg bereits realisiert
3.13	S-Bahnstation Hegi (B+R) Hofackerstrasse (Teilstück)	bestehend statt geplant bestehend	im Bau Radweg bereits realisiert
3.14	Seenerstrasse - Im Schönggrund	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.15	Hinterdorfstrasse - Landvogt Wasser-Strasse	bestehend statt geplant (kommunal)	im Bau
3.16	Seenerstrasse, Landvogt Wasser-Str. - Tösstalstr.	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.17	Lantig, entlang Bahngeleise bis Gemeindegrenze	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.18	Wülfingerstrasse, Sportplatz Flüeli - Schloss Wülflingen	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.19	Neftenbacherstrasse, bis Gemeindegrenze	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.20	Dättbauerstrasse, Steigstrasse - Hündlerstrasse	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.21	Zürcherstrasse, Steig bis Gemeindegrenze	bestehend statt geplant (regional)	Radweg bereits realisiert; Pendenz RWU
3.22	Bläsihof, Bläsihofstrasse	bestehend, ergänzen	gemäss regionalem Richtplan



Lantig: Korrektur Linienführung, realisiert



Dätttau, Dättnauerstrasse: Abschnitt realisiert (3.20)
Steig bis Gemeindegrenze, Zürcherstrasse: realisiert (3.21)
Bläsihof, Bläsihofstrasse: realisiert (3.22)



Wülflingen, Wülflingerstrasse: realisiert



Hard, Neftenbacherstrasse: realisiert



1.1.5 Fuss- und Wanderwege

Die aufgeführten Verbindungen gelten als attraktive Fuss- und Wanderwege. Sie sind teilweise in der Wanderkarte des Vereins Zürcher Wanderwege (ZAW) aufgeführt. Es erscheint zweckmässig, dass Fuss- und Wanderwegnetz um diese Teilstücke zu erweitern. Die Vorschläge wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Forstbetrieb und dem ZAW ausgearbeitet.

Der Richtplan wird mit den Festlegungen **31411 Tössertobel**, **31420 Grütze**, **Gewerbestrasse** sowie **31452 Wolfesberg**, **Gretelberg - Rütihofstrasse** ergänzt.

Nr.	Bezeichnung	Änderung	Begründung
4.2	Eschenberg, Obere Hangtoberstrasse - Chälberweidstrasse	Ergänzung Wegnetz kommunal bestehend	sinnvolle Verbindung zwischen Langenriemen und Chälberweid
4.3	Iberg - Sennhof	kommunal bestehend	attraktive Verbindung entlang Waldrand; gemäss ZAW-Karte
4.5	Hinter Endlikon - Breiti	kommunal bestehend	Ergänzung gemäss ZAW-Karte
4.6	Loh - Hinter Endlikon	kommunal bestehend	Ergänzung gemäss ZAW-Karte
4.7	Loh - Mattenbach Loh - Obere Loostrasse	kommunal bestehend	Ergänzung gemäss ZAW-Karte, Verlängerung bis Mattenbach bzw. Obere Loostrasse
4.8	Sennhofweg	kommunal bestehend	bestehende Fusswegverbindung
4.9	In der Katzensteig	kommunal bestehend	attraktive Verbindung in Quartiernähe
4.12	Oberseen - Seen	kommunal bestehend	wichtige Direktverbindung, gemäss ZAW-Karte
4.15	Kohlholzstrasse	kommunal bestehend	sinnvolle Ergänzung des Netzes
4.16	Bestlet	kommunal geplant	bestehender Weg ist verbuscht; neue Wegführung erfordert bauliche Massnahmen
4.17	Rütibühlstrasse	kommunal bestehend	wertvolle Erweiterung des Netzes, durchgehende Verbindung Kohlholzstrasse - Juchstrasse
4.19	Etzbergstrasse	kommunal bestehend	sinnvollere Linienführung
4.20	Gewerbestrasse	geplant statt bestehend neue Festlegung 31420 Korrektur Linienführung	Teilstück nicht realisiert (Industriegeleise) Überbauung realisiert
4.23	Goldenberg-Weg	Korrektur Linienführung	fehlerhafter Planeintrag
4.24	Tössertobel	geplant statt bestehend neue Festlegung 31411	Verbindung besteht nicht
4.25	Eichbühl	Korrektur Linienführung	Korrektur gemäss ZAW-Karte
4.26	Wolfesberg, Gretelberg - Rütihofstrasse	geplant statt bestehend neue Festlegung 31452	Trampelpfad, bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit Projekt Güetli
4.30	Obere Berenbergstrasse - Niederfeld	kommunal bestehend	bereits bestehende Verbindung
4.31	Niederfeld; Euelwies	kommunal geplant	Verbindung nördlich In der Euelwies besteht nicht

Nachführung und technische Korrekturen (zur Kenntnisnahme)

Nr.	Bezeichnung	Änderung	Begründung
4.1	Eschenberg, Obere Tössrainstrasse	Korrektur Linienführung	fehlerhafter Planeintrag; Korrektur gemäss ZAW-Karte
4.4	Iberg - Kollbrunn	Korrektur Linienführung	ungenauer Planeintrag
4.10	Schützenbühl	Korrektur Linienführung	Überbauung realisiert
4.11	Weizacker	Korrektur Linienführung	Überbauung realisiert

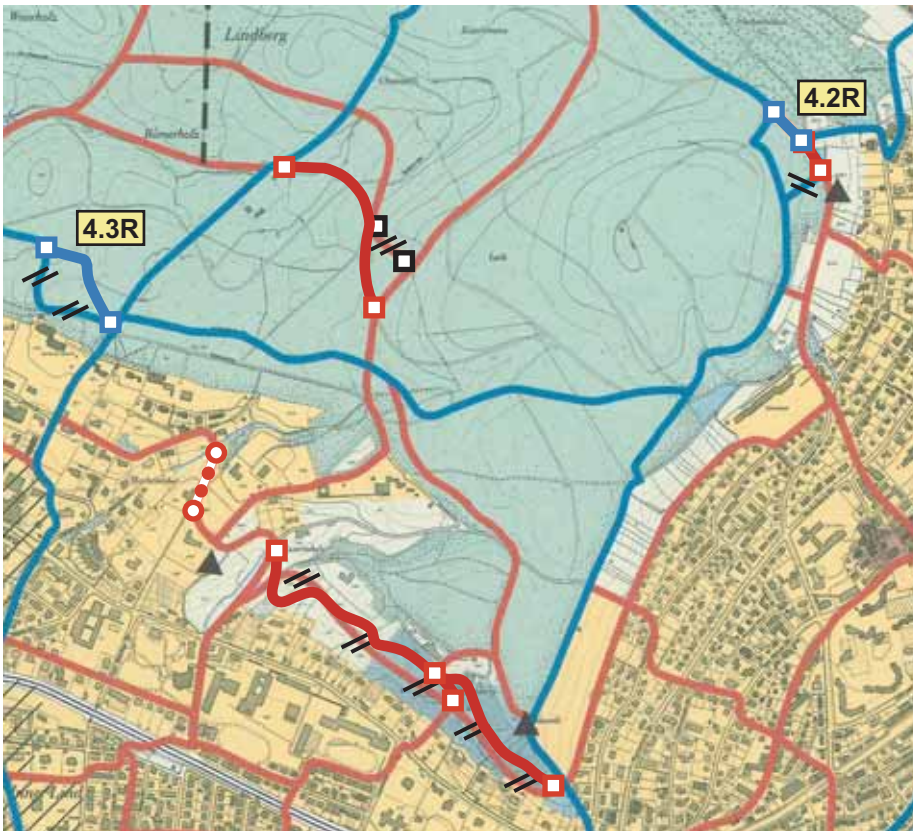


4.13	Auf Pünten Weg	Korrektur Linienführung	ungenauer Planeintrag
4.14	Fortsetzung Büelhofstrasse	Korrektur Linienführung	über Kanzleistrasse, östlich Einkaufszentrum Seen
4.18	Etzberg, Chapf	Korrektur Linienführung	Differenz zum regionalen Richtplan
4.21	Eissporthalle, Grüzefeldstrasse	Korrektur Linienführung	Eissporthalle realisiert
4.22	Sulzer-Hirzel-Strasse / Hochwachtweg	bestehend statt geplant Festlegung streichen	Überbauung realisiert
4.27	Scheibenstandstrasse	Korrektur Linienführung	Ungenauer Planeintrag
4.28	Kläranlage Hard	Verlängerung bis Gemeindegrenze	Fussweg auf Winterthurer Boden
4.29	Berenberg	Korrektur Linienführung	falscher Planeintrag, Pendenz RWU
4.32	Brüelbergturm	Eintrag Aussichtspunkt	Aussichtsplattform realisiert
4.33	Katharina-Sulzer-Platz	bestehend statt geplant Festlegung streichen	Fussweg realisiert
4.34	Dättnauer Weiher, Dättnauerstrasse	bestehend statt geplant Festlegung streichen	Teilstück realisiert
4.35	Kernzone Dättnau	Korrektur Linienführung	ungenauer Planeintrag
4.36	Stadel	Korrektur Linienführung	fehlerhafter Planeintrag

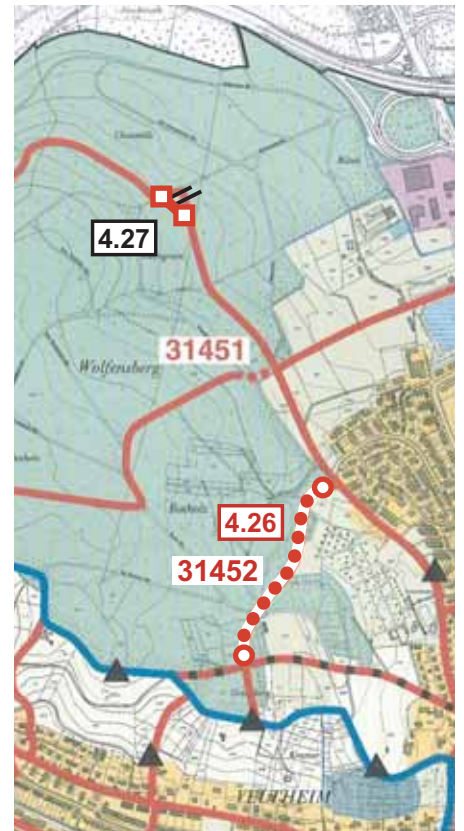
Änderungen auf regionaler Ebene

Die aufgeführten Änderungen müssen auf regionaler Ebene beschlossen werden, bevor sie in den kommunalen Richtplan übernommen werden können:

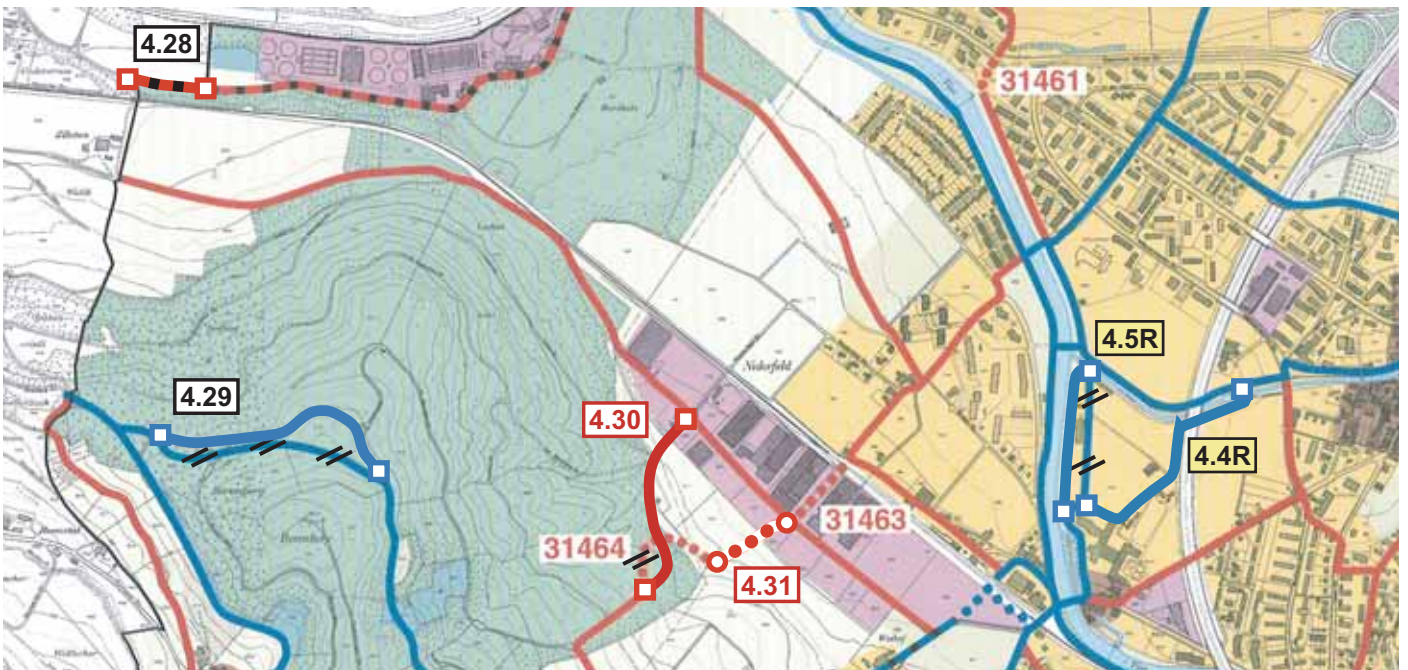
Nr.	Bezeichnung	Änderung	Begründung
4.1R	Eschenberg, Steintobelstrasse	Korrektur Linienführung	gemäss ZAW-Karte, Pendenz RWU
4.2R	Lindberg, Lindbergstrasse - Quellenweg	neue Wegführung, bestehend	Gehölz, vor Ort keine Verbindung erkennbar; Pendenz RWU
4.3R	Lindberg, Einschlussstrasse - Walcheweier	Korrektur Linienführung	gemäss ZAW-Karte, Pendenz RWU
4.4R	Krankenheim Wülflingen	regional bestehend	bestehende Fusswegverbindung, Pendenz RWU
4.5R	Krankenheim Wülflingen, Tössdamm	Korrektur Linienführung	auf dem Damm, gemäss ZAW-Karte, Pendenz RWU
4.6R	Nägelsee, Fussweg entlang Töss	Korrektur Linienführung	Pendenz RWU
4.7R	Reitplatzareal	Korrektur Linienführung	sinnvollere Wegverbindung, Pendenz RWU
4.8R	Rosserberg	Korrektur Linienführung	Linienführung gemäss Gestaltungsplan Golfplatz Rosserberg (in Beilage 6 nicht abgebildet); Pendenz RWU



Süssenberg, Goldenberg-Weg: Korrektur Linienführung (4.23); Tössertobel: fehlende Verbindung (4.24); Eichbüel: Korrektur Linienführung (4.25); Lindberg, Lindbergstrasse: Korrektur Linienführung (4.2R); Römerholz, Einschlussstrasse: Korrektur Linienführung (4.3R)

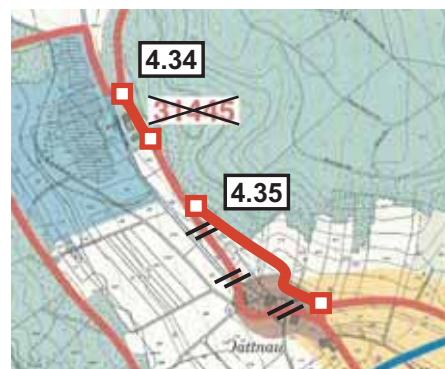
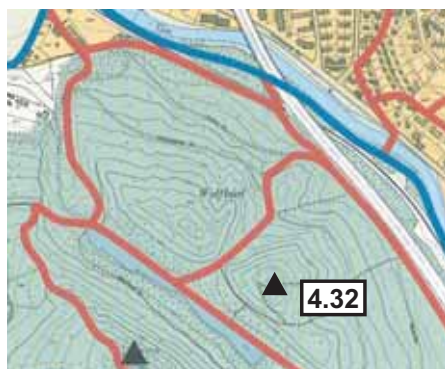


Wolfesberg, Gretelberg bis Rütihofstrasse: rudimentäre Verbindung (4.26); Scheibenstandstrasse: Korrektur Linienführung (4.27)

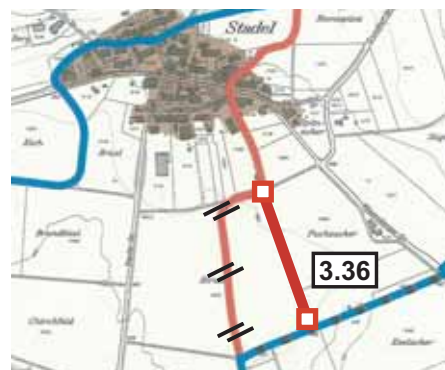
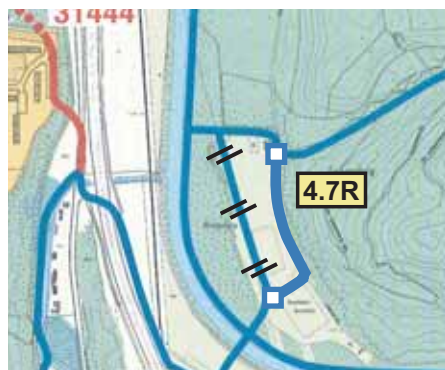


Kläranlage Hard: Verlängerung bis Gemeindegrenze (4.28); Berenberg: Korrektur Linienführung (4.29); Niederfeld, Berenbergstrasse - Euelwies: bestehende Verbindung (4.30) sowie fehlende Verbindung (4.31)

Krankenheim Wülflingen: bestehende Verbindung (4.4R) sowie neue Linienführung entlang Töss (4.5R)



Brülbergturm: Eintrag Aussichtspunkt (4.32); Sulzer Stadtmitte, Katharina-Sulzer-Platz: Verbindung realisiert (4.33); Dättlau, Dättlauerstrasse: bestehende Verbindung (4.34); Kernzone Dättlau: Korrektur Linienführung (4.35)



Nägelsee: Korrektur Linienführung (4.6R); Reitplatzareal: Korrektur Linienführung (4.7R); Stadel: Korrektur Linienführung (4.36)



1.2 Nutzungsplanung

1.2.1 Bauordnung

Änderung der Vorschriften über die Arealüberbauung Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BZO

Die Bestimmung, wonach bei einer Arealfläche von mindestens 8'000 m² in drei- und viergeschossigen Zonen die Vollgeschosszahl um zwei Vollgeschosse erhöht werden kann, hat sich in der Vergangenheit insbesondere in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung als sehr problematisch erwiesen. Aufgrund von qualitativen Überlegungen (erhöhte Anforderungen an die Einordnung der Bauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung) soll künftig im Rahmen von Arealüberbauungen nur noch in drei- und viergeschossigen Zentrumszonen mit zwei zusätzlichen Vollgeschossen von der Regelbauweise abgewichen werden können.

Die Rechtssicherheit verlangt, dass sich einerseits die Bauherrschaft darauf verlassen kann, dass sie die zulässige Nutzung auch wirklich realisieren kann, andererseits müssen sich die benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer darauf verlassen können, dass auf dem Nachbargrundstück keine der Bau- und Zonenordnung widersprechende Gebäude erstellt werden. Die Bestimmung von Art. 64 Abs. 1 BZO lässt einen zu grossen Spielraum zu, indem beispielsweise in einer dreigeschossigen Wohnzone bis zu sechsgeschossige Gebäude (drei Vollgeschosse, Bonus in Form von zwei zusätzlichen Vollgeschossen, Dachgeschoss) erstellt werden können. Immer wieder werden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überrascht durch das Ausmass der auf benachbarten Grundstücken zulässigen Baukuben.

Zudem lässt sich ein Widerspruch feststellen zwischen den erhöhten qualitativen Anforderungen für die Gewährung eines Überbauungsbonus (gemäss § 71 PBG) und die direkten Auswirkungen des Bonus. Gerade das zweite zusätzliche Geschoss beeinträchtigt bzw. verunmöglicht vielfach, was Voraussetzung dazu wäre, nämlich eine qualitativ gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

1.2.2 Umzonungen

Grenzregulierung Winterthur – Wiesendangen

Die Gemeindegrenzregulierung zwischen der Stadt Winterthur und der Gemeinde Wiesendangen im Gebiet Rietberg wurde durch den Gemeinderat Wiesendangen am 13. Juni 2005 und durch den Stadtrat Winterthur am 24. August 2005 beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich ist am 19. Oktober 2005 erfolgt.

Die Zonierung gemäss Zonenplan Wiesendangen wird übernommen. Die beiden Erholungszonen Eh (Wiesendangen) werden in die Erholungszone E2, keine ES, überführt.

Erweiterung Kernzone Reutlingen

Die im Jahre 1926 erbaute Schmiede an der Reutlingerstrasse 68 wurde im Laufe der Jahre rechtswidrig erweitert. Alle Versuche, das Gelände räumen zu lassen, scheiterten infolge Verjährung. Das heutige Wohnhaus ist substanziell in sehr schlechtem Zustand. Die Umzonung von der Landwirtschaftszone Lw, ES III, in die Kernzone KIII, ES III, soll die Voraussetzung schaffen, um die unbefriedigende Situation zu bereinigen.

Im Hinblick auf eine Sanierung ist zu beachten, dass die betroffene Liegenschaft direkt an das Naturschutzgebiet Reutlinger Ried stösst, die letzte grössere Rietfläche auf Winterthurer Boden. Dieses Schutzobjekt ist im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgeführt (Objekt Nr. NA.14.02) und darf nach § 17 Natur- und Heimatschutzverordnung keinen unerwünschten Einwirkungen ausgesetzt werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass der Grundwasserspiegel nicht beeinträchtigt wird. Für unterirdische Bauten sind detaillierte Abklärungen erforderlich, ebenso für die Kanalisation aufgrund der ungünstigen Gefällsverhältnisse.

Kernzone Stocken (neu)

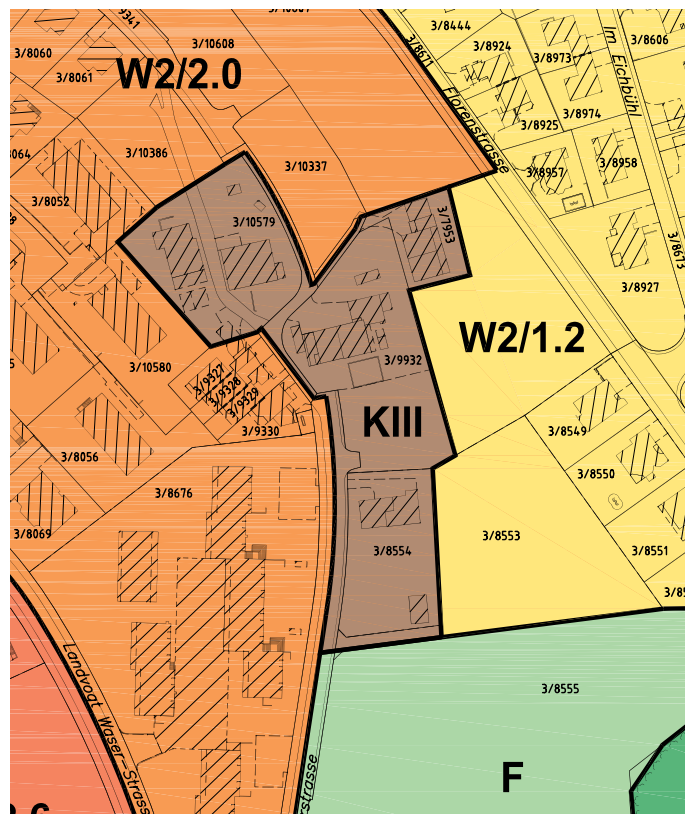
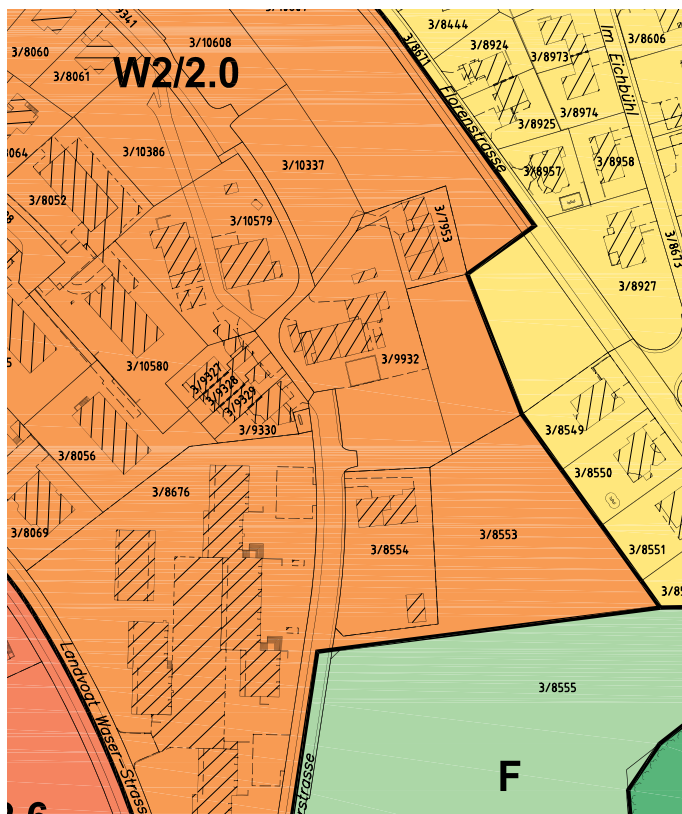
Die mittelalterliche Rodungssiedlung Stocken ist immer noch deutlich im Siedlungsgefüge ablesbar und besteht heute aus fünf ehemaligen Bauernhäusern. Zwei davon wurden 2006 ins Inventar der kommunalen Baudenkmäler aufgenommen, da es sich bei beiden um gut erhaltene Fachwerkbauten handelt. Um den Siedlungszusammenhang erhalten zu können, wird die Ausscheidung einer Kernzone Stocken als sinnvoll erachtet.

Es bestehen zu allen Kernzonen Ergänzungspläne. Der neue Ergänzungsplan c) Kernzone Stocken definiert einen Baubereich für besondere Bauten (BbbB), damit die Zwischenräume zwischen den Bauten erhalten werden können.

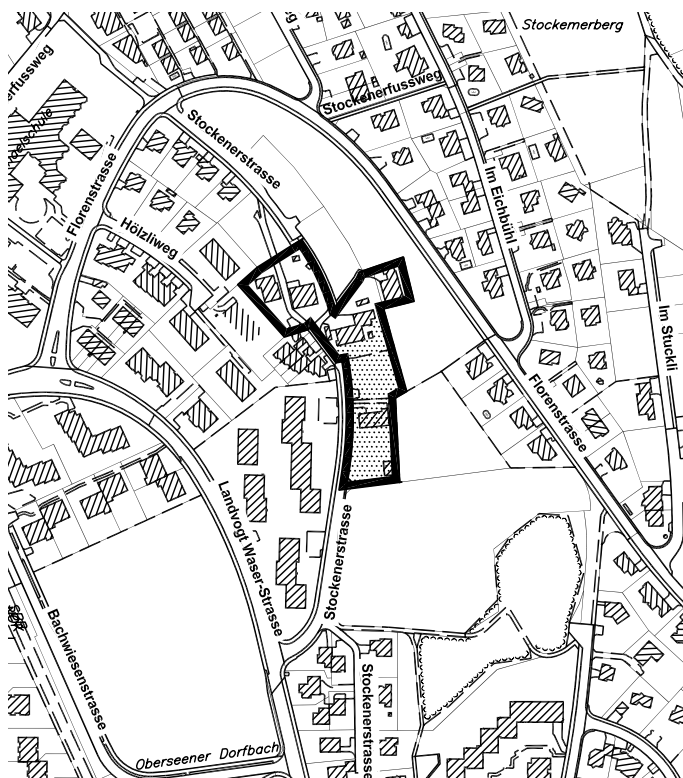
Um zu vermeiden, dass zwischen der Kernzone und der westlich davon gelegenen zweigeschossigen Wohnzone W2/1.2 eine Zoneninsel entsteht, die dichter als ihre Umgebung überbaut werden könnte, werden die angrenzenden Parzellen von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0 in die zweigeschossige Wohnzone W2/1.2 umgezont.

Erweiterung Maurerschule

Das Gebäude der Maurer-Schule (Schule für cerebral gelähmte Kinder) wurde 1971 erbaut und genügte bereits 1990 den räumlichen Anforderungen nicht mehr. Dem gestiegenen Raumbedarf wurde 1998 durch Aufstockung des Therapietraktes entsprochen. 2001 waren die Schülerzahlen wiederum derart angestiegen, dass zwei Grossklassen provisorisch in gemieteten Räumen des Zivilschutzentrums Ohrbühl untergebracht werden mussten. Bei den Vorstudien zum Wettbewerb Wohnüberbauung Zelgliareal zeigte sich, dass ein Teil des Grundstücks zur Erweiterung und zeitgemässen Sanierung der Maurerschule abgetreten werden kann.



Kernzone Stocken, Oberseen: Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0 in die Kernzone KIII; Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0 in die zweigeschossige Wohnzone W2/1.2



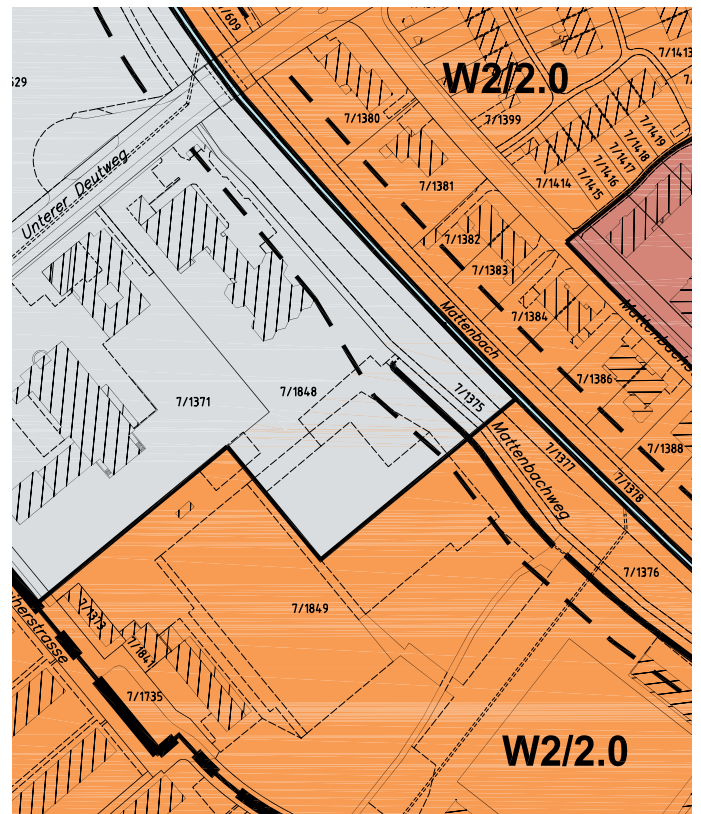
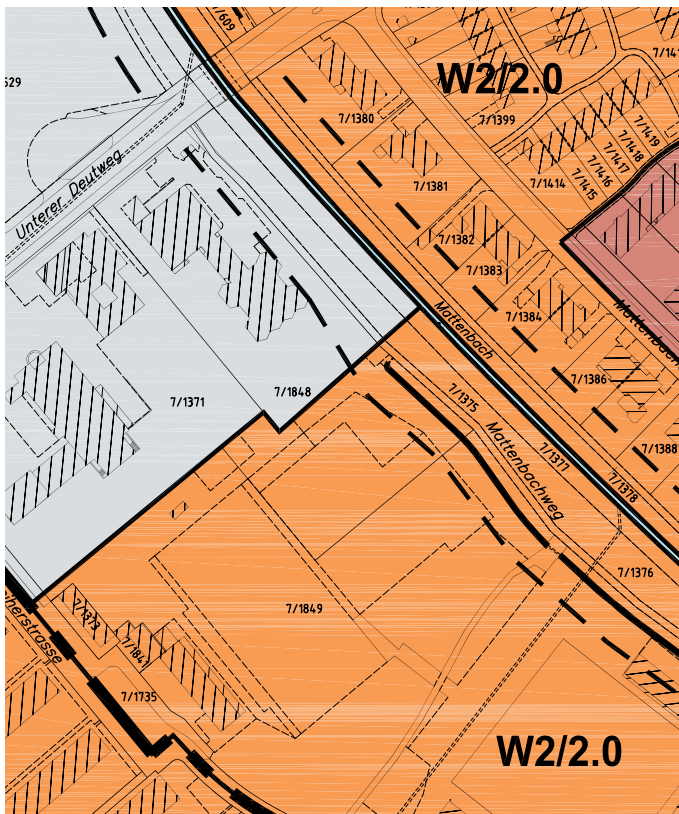
Ergänzungsplan c) Kernzone Stocken, Baubereich für besondere Bauten (BbbB)

Kernzone Stocken, ES-Zuordnung (nicht abgebildet)
Da die neue Kernzone durchgehend von Wohnzonen umgeben ist, wird sie nicht der ES III, sondern der ES II zugeordnet. Dadurch kann vermieden werden, dass sich mässig störende Betriebe inmitten eines Wohngebiets ansiedeln.

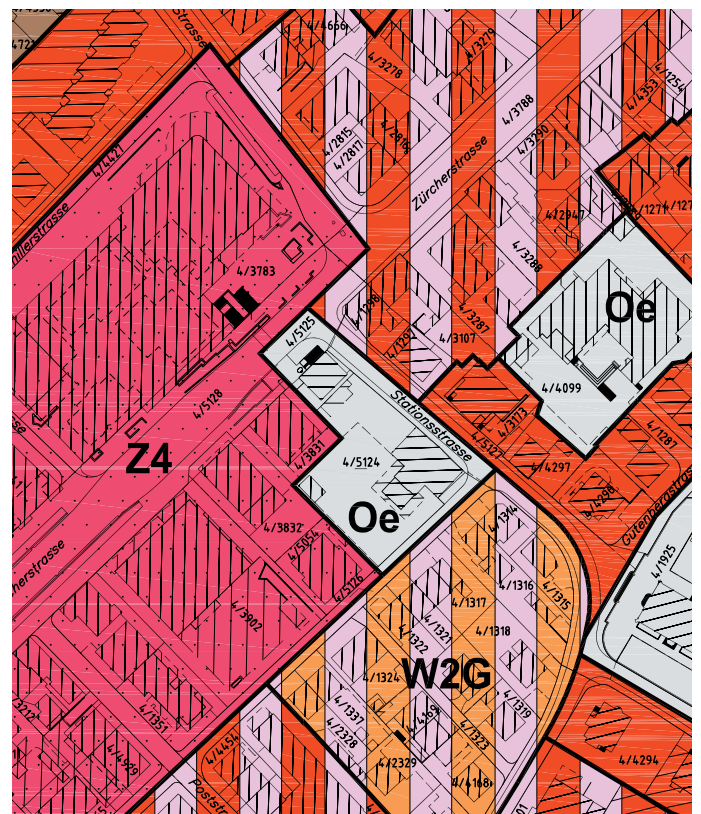
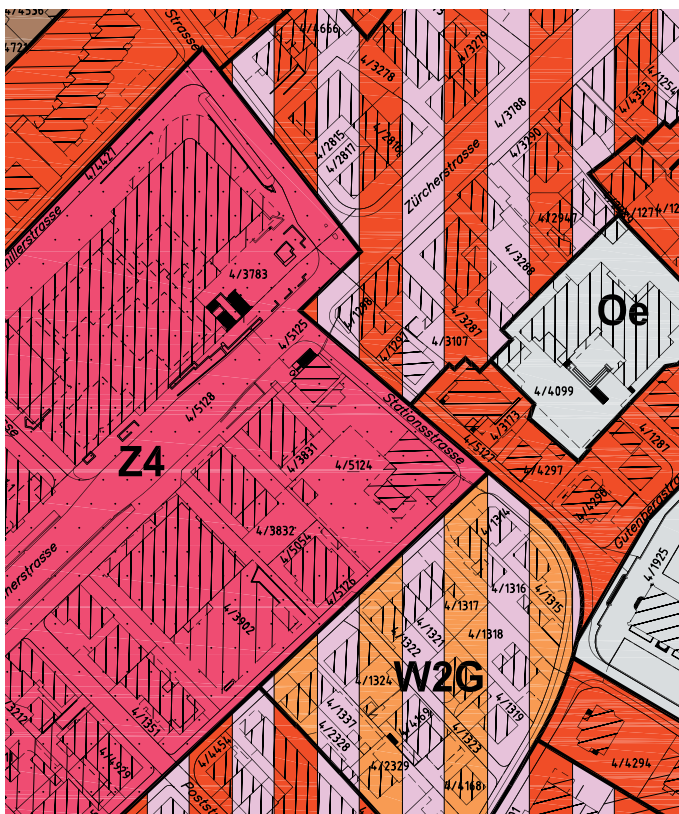
Zonenarrondierung Schulhaus Zelgli

(gegenüber liegende Seite)

Das Schulhaus Zelglistrasse liegt in der viageschossigen Zentrumszone statt in der Zone für öffentliche Bauten. Mit der Umzonung wird die Situation bereinigt.



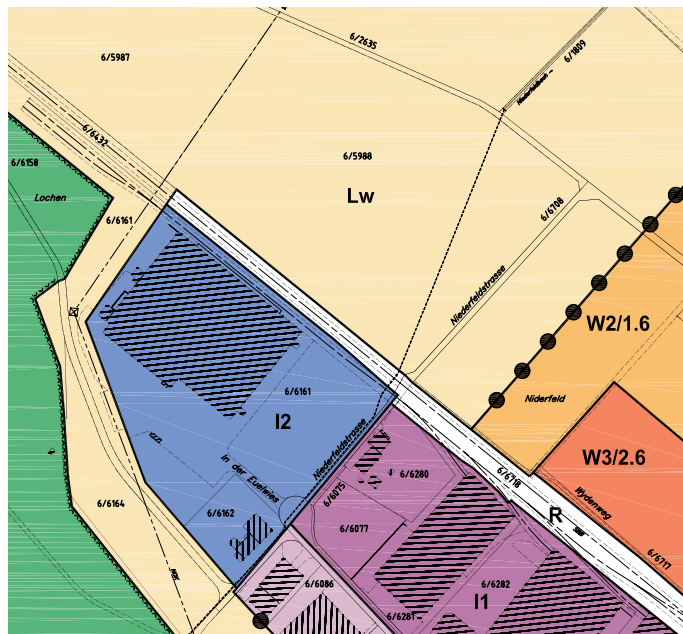
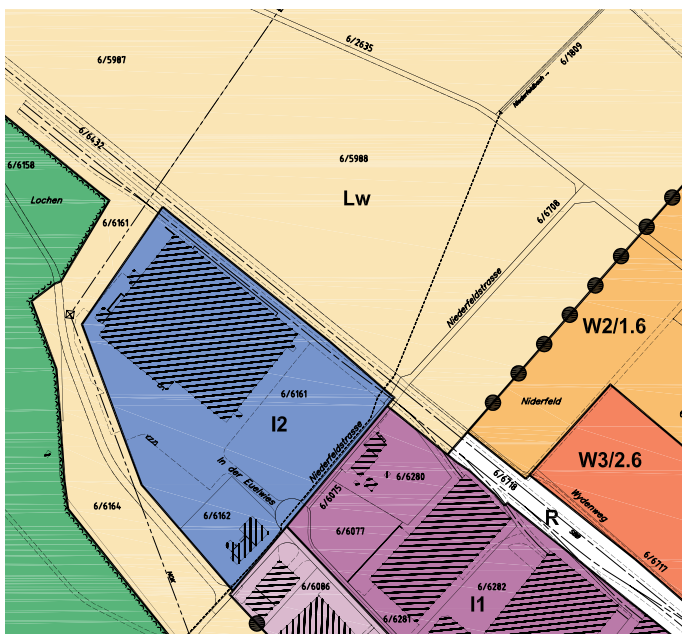
Mattenbach, Maurerschule: Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0 in die Zone für öffentliche Bauten Oe



Schulhaus Zelglistrasse, Töss: Umzonung von der Zentrumszone Z4 in die Zone für öffentliche Bauten Oe



Technische Korrektur (zur Kenntnisnahme)



Wülflingen, Niederfeld: Umzonung von der Landwirtschaftszone Lw in die Reservezone R

Abschnitte des Bahn- und Nationalstrassennetzes, die mindestens auf einer Seite an Bauzonen angrenzen, sind den Reservezonen zugewiesen. Im Gebiet **Niederfeld** nördlich der Industriezone 2 / westlich des empfindlichen Siedlungsrandes besteht eine Diskrepanz zwischen dem rechtsgültigen Zonenplan, Massstab 1:5'000 (Landwirtschaftszone) und dem gefalteten Zonenplan, Massstab 1:10'000 (Reservezone).

Die Abweichung wird korrigiert, indem der Abschnitt der Reservezone zugewiesen (und die Korrektur ins Revisionspaket aufgenommen) wird.



2. Mitwirkungsverfahren

2.1 Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Stadtplanungsamt, wurde vom Stadtrat am 21. Juni 2006 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren und die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger (Gemeinde Wiesendangen) durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) fand während 60 Tagen, vom 31. Juli bis 28. September 2006 statt.

2.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat mit Schreiben vom 11. Oktober 2006 die Änderung der Richt- und Nutzungsplanung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Die raumplanerischen Gesichtspunkte können berücksichtigt werden, ebenso die Anliegen des Lärmschutzes, des Wasserbaus und der Entwässerung. Als nicht stufengerecht werden die vorgebrachten Anliegen aus den Bereichen Lufthygiene und Altlasten beurteilt.

2.3 Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger

Als neben und übergeordnete Planungsträger wurden die Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU sowie die Gemeinde Wiesendangen zur Stellungnahme eingeladen. Der Ausschuss der RWU hat den Stadtrat gebeten, die Änderung von Art. 64 Abs. 1 BZO in den Zentrumsgebieten (von kantonalen Bedeutung) zu überdenken. Ansonsten wurden keine Einwände gegen die vorliegende Änderung der Richt- und Nutzungsplanung erhoben. Der Gemeinderat Wiesendangen hat sich zur Zonierung im Gebiet Riet zustimmend geäussert.

2.4 Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage trafen 11 Einwendungsschreiben mit insgesamt 14 Einwendungen ein. Davon werden fünf Einwendungen vollständig, eine teilweise und acht nicht berücksichtigt. Rund zwei Drittel der Einwendungen betrifft die Änderung von Art. 64 Abs. 1 BZO (Streichung des zweiten zusätzlichen Geschosses im Rahmen der Arealüberbauung). Weitere Einwendungen wurden gegen Änderungen im Verkehrsplan 2, Strassen (Abklassierung Scheideggstrasse; Eintrag kommunale Verbindung Pionierstrasse – Zur Kesselschmiede - Jägerstrasse) sowie die Erweiterung der Kernzone Reutlingen eingereicht. Nicht berücksichtigte Einwendungen werden in einem separaten Bericht behandelt.

Mit der Sulzer Immobilien AG und dem Hauseigentümerverband Winterthur und Umgebung wurden am 8. Januar bzw. 11. Januar 2007 Einwendungsgespräche geführt. Mit der Sulzer Immobilien AG konnte weitgehende, mit dem Hauseigentümerverband vollständige Einigung erzielt werden.

2.5 Festsetzung

[...]

2.6 Rechtsschutz

Gegen die Festsetzung der revidierten Nutzungsplanung (Umzonungen, Änderung von Art 64 Abs. 1 BZO) kann innert 30 Tagen nach der öffentlichen Bekanntmachung Rekurs erhoben werden. Zum Rekurs oder zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch den angeordneten Erlass berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an einer Aufhebung der Änderung hat (§ 338a PBG). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt erst nach Ablauf der Referendumsfrist.