

BESCHLUSS

VOM 17. APRIL 2019

GESCH.-NR. 2018-0273
BESCHLUSS-NR. 2019-60
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.05 **Nutzungsplanung**
04.05.20 **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon;**
Ergebnis aus Einwendungsverfahren und kantonaler Vorprüfung sowie stadträtliche
Stellungnahme

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 20. Dezember 2018 (SR-Beschluss 2018-257) hat der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, vom 12. Dezember 2018 gemäss § 7 PBG zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Diese hat eine Bearbeitungsfrist bis ca. Mitte April 2019 bekannt gegeben. Der Stadtrat hat in Aussicht gestellt, in derselben Frist seine Beurteilung vorzunehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abzugeben.

Die publizierte öffentliche Auflage fand vom 10. Januar bis 12. März 2019 statt. Innerhalb dieser Frist war jedermann berechtigt, sich zum Planinhalt zu äussern.

EINWENDUNGEN UND VORPRÜFUNGSBERICHT DES KANTONS

Insgesamt sind sieben schriftliche Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen, wovon vier Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sich ebenfalls haben vernehmen lassen.

Mit Datum vom 10. April 2019 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich der Stadt seinen Vorprüfungsbericht zugestellt. Demnach findet der Private Gestaltungsplan grundsätzlich Zustimmung. Es werden jedoch Anforderungen sowohl an die Grundeigentümerin als auch an die Stadt formuliert.

ANFORDERUNGEN AN DIE GRUNDEIGENTÜMERIN

- Der Dachgarten soll öffentlich zugänglich gemacht werden.
 - Das Lärmgutachten ist zu aktualisieren und zu ergänzen.
 - Die kommunale Energieplanung ist im Gestaltungsplan zu berücksichtigen.
 - Die Zahl der Autoabstellplätze ist nach oben zu begrenzen und über ein Mobilitätskonzept sicherzustellen.
- Es wird empfohlen, den Gestaltungsplan zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.

ANFORDERUNGEN AN DIE STADT

- Das Risiko eines Störfalles für den betroffenen Eisenbahnstreckenabschnitt liegt gemäss dem heutigen Zustand im unteren Übergangsbereich. Mit der geplanten Zunahme des Personenaufkommens östlich und westlich der Bahnlinie werden die Risiken ansteigen. Es wird deshalb empfohlen, eine Risikobetrach-



BESCHLUSS

VOM 17. APRIL 2019

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2019-60

tung für das ganze Entwicklungsgebiet zu erstellen. Damit können allfällige Beschränkungen bei der Entwicklung der übrigen Baufelder verhindert werden. Die notwendigen Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sind zu identifizieren und in die Bestimmungen der Gestaltungspläne aufzunehmen.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

ZUM KANTONALEN VORPRÜFUNGSBERICHT

Die Forderung des Kantons zur Störfallvorsorge betrifft nicht nur den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan sondern beinhaltet auch einen Auftrag an die Stadt. Es fehlt ein grossräumiges Gutachten über die Masterplangebiete Bahnhof Ost und West. Dieses ist durch die Stadt aufzuarbeiten.

ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN BAHNHOFPLATZ

Beim Areal mit der Bezeichnung „Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon“ handelt es sich um Baufeld B des Masterplangebietes Bahnhof West, Effretikon. Eigentümerin des Baufeldes ist die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil. Das Baufeld liegt direkt gegenüber dem Bahnhof zwischen Bahnhof-, Bruggwiesen- und Gartenstrasse, erstreckt sich über sechs Grundstücke und misst insgesamt 4'085 m².

Der Masterplan schreibt vor, dass an dieser Stelle ein Bahnhofplatz ausgebildet werden muss, ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung einzuhalten ist und im Erdgeschoss zum Bahnhofplatz nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind. Die maximal zulässige Baumassenziffer darf im Vergleich zur Grundordnung von 4.2 auf 7.0 m³/m² erhöht werden.

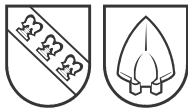
Mit dem vorliegenden Entwurf des Privaten Gestaltungsplans werden einerseits die erweiterten baulichen Möglichkeiten des Masterplans ausgeschöpft, aber auch den zahlreichen Auflagen desselben nachgekommen. Der Stadtrat erachtet den vorliegenden Entwurf des Privaten Gestaltungsplans als gelungen und hat nur wenige Einwendungen vorzubringen.

Zusammenfassend handelt es sich um folgende Punkte gemäss separatem Bericht:

- Das übergeordnete Freiraumkonzept sowie das Konzept Natur im Siedlungsraum sind umzusetzen (allenfalls mit Kompensationsmassnahmen).
- Es soll vor dem Baugesuch ein Energiekonzept inkl. Regenerationskonzept eingereicht werden.
- In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass der Anteil Kleinwohnungen (\leq 2.5 Zimmer) max. 1/3 betragen darf.
- Die Berechnung für Veloabstellplätze ist nachzuliefern.

WEITERES VORGEHEN

Die städtische Stellungnahme wird zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht, den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger der Gesuchstellerin überwiesen. Diese überarbeitet den Privaten Gestaltungsplan und reicht die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem städtebaulichen Vertrag beim Stadtrat ein. An dieser Stelle empfiehlt der Kanton, den Gestaltungsplan zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Diese kann voraussichtlich direkt mit den zuständigen Fachstellen erfolgen, so dass auf eine formelle zweite Vorprüfung verzichtet werden kann.



BESCHLUSS

VOM 17. APRIL 2019

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2019-60

Anschliessend überweist der Stadtrat das Geschäft dem Grossen Gemeinderat und nach dessen Zustimmung wird es dem Kanton zur Genehmigung zugestellt. Abschliessend setzt der Stadtrat den Privaten Gestaltungsplan Bahnhofplatz, Effretikon, mit der Publikation in Kraft.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Der Bericht „Stellungnahme des Stadtrates vom 17. April 2019“ zum Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, vom 12. Dezember 2018 wird genehmigt.
2. Der Bericht wird zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 10. April 2019, den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger der Gesuchstellerin überwiesen.
3. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, den Privaten Gestaltungsplan zu überarbeiten. Nach Absprache mit den kantonalen Fachstellen kann die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem städtebaulichen Vertrag dem Stadtrat unterbreitet werden.
4. Die Abteilungen Hoch- und Tiefbau werden beauftragt, mit der kantonalen Fachstelle zum Thema Störfallvorsorge Lösungen zu erarbeiten, die sowohl für den vorliegenden Gestaltungsplan als auch für die weiteren Gestaltungspläne im Umfeld des Bahnhofs greifen.
5. Anschliessend wird der Stadtrat das Geschäft dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung zuweisen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil (inkl. Beilagen), durch Abteilung Hochbau
 - b. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (inkl. Beilagen), durch Abteilung Hochbau
 - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - d. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
 - e. Sämtliche Einwender (2), durch Abteilung Hochbau
 - f. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Abteilung Hochbau)
 - g. Stadtpräsident
 - h. Stadtrat Ressort Hochbau
 - i. Abteilung Hochbau
 - j. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 23.04.2019