

BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2016-1981
BESCHLUSS-NR. 2018-58
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.05 **Nutzungsplanung**
04.05.00 **Zonenpläne in eD chr**

BETRIFFT **Einzonung Eselriet / Umzonung Grendelbach;
Festsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Eselriet, Effretikon; Verabschiedung von Antrag und Weisung zuhanden des Grossen Gemeinderates**

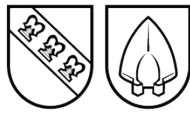
DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die städtischen Betriebsgebäude für Werkhof und Feuerwehr sowie die Hauptsammelstelle stossen an ihre Kapazitätsgrenzen und eine Erweiterung an den heutigen Standorten ist nicht möglich. Aufgrund dessen wurden in den Jahren 2013 bis 2015 Standortevaluationen und Machbarkeitsstudien durchgeführt und das Areal im Gebiet Eselriet, Effretikon, als einziger Standort lokalisiert, der sämtliche Kriterien wie Grösse, Verfügbarkeit, Distanzen, Ausrückzeiten der Feuerwehr etc. erfüllen kann. Da sich das Gebiet in der Reservezone befindet, macht dieser Umstand eine Einzonung in die Zone für Öffentliche Bauten erforderlich. Die Einzonungsvorlage hat die im Planungs- und Baugesetz vorgegebene öffentliche Auflage mit dem Einwendungs- und Anhörungsprozess sowie die Vorprüfung durch den Kanton durchlaufen. Nach einer Überarbeitung liegt nun die definitive Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vor und wird dem Grossen Gemeinderat zur Festsetzung unterbreitet. Damit einhergehend wird gemäss kantonaler Auflage die Waldfeststellung im betroffenen Gebiet vollzogen.

Eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten ist nur möglich, wenn die privatrechtlichen Grundlagen dafür gegeben sind. Darum ist es unabdingbar, dass das einzuzonende Grundstück Kat. Nr. IE1185 gleichzeitig durch die Stadt erworben wird. Der Landkauf wird parallel zu diesem Antrag in einem separaten Geschäft dem Grossen Gemeinderat unterbreitet (vgl. SRB-Nr. 2018-xxx).

AUSGANGSLAGE

Die Situation der bestehenden städtischen Betriebsgebäude (Werkhof- und Feuerwehrgebäude an der Grendelbachstrasse sowie Hauptsammelstelle an der Vogelsangstrasse und weitere Lagerstandorte) präsentiert sich aus betrieblichen, betriebsökonomischen und zahlreichen weiteren Gründen als unbefriedigend. In den Jahren 2013 bis 2015 wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet geprüft, worauf einzig ein Grundstück im Gebiet Eselriet, Effretikon, sich als geeignet erwies. Grund dafür sind die zahlreichen zwingend zu erfüllenden Rahmenbedingungen wie Grundstücksgrössen, Verfügbarkeit der Grundstücke, Distanzen, Ausrückzeiten der Feuerwehr etc. Im Anschluss wurde dieses Grundstück nebst den bestehenden Standorten Grendelbachstrasse und Vogelsang einer Machbarkeitsstudie unterzogen. Diese bestätigte, dass es sinnvoll ist, anstelle der bisherigen Standorte ein zentrales Mehrzweckgebäude im Gebiet Eselriet anzustreben. Das in Frage kommende Grundstück sowie der betroffene Teil der angrenzenden Eselrietstrasse befindet sich gemäss Zonenplan in der Reservezone und das Hauptgrundstück steht im Besitz von privaten Grundeigentümern. Am 31. März 2016



BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2016-1981

BESCHLUSS-NR. 2018-58

beschloss der Stadtrat, das Projekt am zentralisierten Standort weiterzuerfolgen, dass aber zuerst die planungs- und privatrechtlichen Voraussetzungen gesichert werden sollen. In der Folge wurde das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, mit der Erarbeitung der Teilrevision des Zonenplanes beauftragt. Ferner wurden Vertragsverhandlungen für den Landkauf mit den Grundeigentümern geführt. Der Landerwerb wird parallel zu dieser Vorlage in einem separaten Geschäft behandelt und dem Grossen Gemeinderat unterbreitet.

Vertiefte Informationen zur Vorgeschichte, Bedarfsanalyse, Standortwahl etc. lassen sich dem erläuternden Bericht betreffend Neubau Mehrzweckanlage vom 22. Februar 2018 entnehmen.

TEILREVISION KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Das Grundstück Kat. Nr. IE1185 liegt an der Illnauerstrasse am Ortsausgang Effretikon in Richtung Illnau. Es verfügt über eine Fläche von 13'724 m² und befindet sich gemäss Zonenplan in der Reservezone. Ebenfalls betroffen ist ein Teil der Eselrietstrasse (Kat. Nr. IE1187), welche aktuell noch zur Reservezone zählt (475 m²).

Insgesamt sollen mit den Grundstücken Kat. Nrn. IE1185 und IE1187 14'199 m² von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten eingezont werden.

Die Revision umfasst die gesetzlich vorgeschriebenen Grundlagen in Form des Zonenplans sowie des Erläuternden Berichts gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV).

KANTONALE VORPRÜFUNG

Mit Beschluss vom 27. Oktober 2016 verabschiedete der Stadtrat die Revisionsvorlage zu Händen der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion (SRB-Nr. 2016-164).

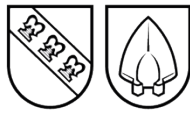
Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 10. Februar 2017 Auskunft. Erfreulicherweise stimmt der Kanton der Einzonung zu. Damit bietet sich der Stadt auf dem Areal Grendelbach die seltene Gelegenheit, zusätzliches Bauland zu erhalten. Für die Einzonung wurden zusammenfassend seitens Kanton folgende Auflagen formuliert:

- Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) einzuhalten.
- Die Waldgrenzen im Bereich der Einzonung Eselriet sind im Sinne der Beurteilung und gestützt auf Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) festzusetzen.
- Die entsprechenden Waldabstandslinien sind im Rahmen dieser Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festzulegen.

ANPASSUNGEN AUFGRUND DER KANTONALEN VORPRÜFUNG

Den Anforderungen des Kantons wurde nachgekommen und neben der Bereinigung der Darstellungsart ein Verfahren zur Waldfeststellung in die Wege geleitet. Das Verfahren stützt sich auf Art. 10 und 13 WaG, wonach bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in Gebieten, in denen Bauzonen an den Waldgrenzen, anzuordnen und in den Nutzungsplänen einzutragen sind. Das Waldfeststellungsverfahren wurde separat durchgeführt, da es in die Kompetenz des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur (ALN) fällt.

Zudem sind gemäss § 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) und Art. 17 WaG im Bauzonengebiet Waldabstandslinien im Bereich der Waldgrenzen festzulegen. Dies führte dazu, dass die Grundlagen der Teilrevision, welche den Zonenplan sowie den Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV umfassen, um den Ergänzungsplan Nr. 9 zu den Waldabstandslinien erweitert wurde.



BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2016-1981

BESCHLUSS-NR. 2018-58

ÖFFENTLICHE AUFLAGE SOWIE ANHÖRUNG DER NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Mit Beschluss vom 1. Juni 2017 verabschiedete der Stadtrat die auf Grund der kantonalen Vorprüfung überarbeitete Revisionsvorlage zu Handen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger (SRB-Nr. 2017-108).

Vom 9. Juni bis 8. August 2017 wurde der Revisionsentwurf gemäss § 7 PBG öffentlich aufgelegt und den nebengeordneten Planungsträgern zur Stellungnahme unterbreitet.

Innert der Auflagefrist gingen fünf schriftliche Stellungnahmen mit zehn unterschiedlichen Einwendungen ein. Diese wurde eingehend geprüft. Dazu wird im nachfolgenden Kapitel „Bericht zu den Einwendungen“ Stellung genommen.

Von den Nachbargemeinden und der Planungsregion Winterthur und Umgebung (RWU) gingen keine Einwände ein. Zur vorgesehenen Umzonung waren vereinzelt positive Rückmeldungen zu verzeichnen.

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Ein Grossteil der Einwendungen war nicht materieller Natur, sondern diese betrafen entweder die vorgängige Klärung grundsätzlicher Fragestellungen zum Vorhaben oder den Zeitpunkt der Teilrevision. Mit der nun vorliegenden Weisung werden die entsprechenden Themen begründet, womit diese Einwendungen hinfällig geworden sind.

Die Einwendungen zur Standortevaluation, zur Schulraumreserve und zur Einordnung und Lage wurden nicht berücksichtigt. Die Begründungen mit vertieften Informationen und die jeweiligen Erwägungen zu den Einwendungen lassen sich dem separaten Bericht zu den Einwendungen entnehmen.

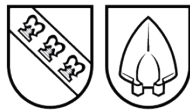
Aufgrund der Einwendungen wurden keine Änderungen an den Planungsunterlagen vorgenommen.

ERKENNTNIS

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass es sinnvoll ist, anstelle der bisherigen Standorte ein zentrales Mehrzweckgebäude für Unterhaltsbetrieb, Forstbetrieb, Feuerwehr, Zivilschutz und Hauptsammelstelle im Gebiet Eselriet anzustreben. Verschiedenen Einwendungen ist zu entnehmen, dass Vorbehalte bezüglich grundsätzlichem Bedarf, Standortwahl oder politischer Durchsetzbarkeit bestehen. Um jedoch auf Basis gesicherter planerischer und privatrechtlicher Grundlagen überhaupt die politische Debatte führen zu können, ist es vorerst zwingend notwendig, die Umzonungen und den Landkauf zu sichern. Ein Zuwarten birgt die Risiken, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Einzonung nicht mehr genehmigt oder dem Landkauf von privater Seite nicht mehr zugestimmt würde. Mit der beantragten Teilrevision des Zonenplanes werden die Grundlagen für den Landerwerb, wie auch für die Weiterführung der Planung geschaffen. Auf Basis dessen ist dann der Zeitpunkt reif, die weiteren politischen Entscheide betreffend einen allfälligen Neubau einer Mehrzweckanlage zu fällen.

WEITERES VORGEHEN

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Gemeinderat den Antrag zur Festsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung. Gegen den Festsetzungsbeschluss kann das Referendum ergriffen oder Rekurs erhoben werden. Liegt der rechtskräftige Beschluss des Parlamentes vor, ist das Geschäft der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Die Genehmigung der Einzonung durch den Kanton ist davon abhängig, dass der Landerwerb durch die Stadt rechtskräftig gesichert ist.



BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2016-1981

BESCHLUSS-NR. 2018-58

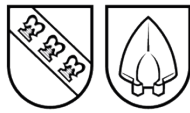
BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

| NR. | DOKUMENTENBEZEICHNUNG | DATUM | AKTEN GGR | AKTEN KOMMISSION |
|-----|---|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | SRB-Nr. 2016-50 Genehmig. Projektweiterführung | 31.03.2016 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | SRB-Nr. 2016-164 Verabschiedung Vorprüfung | 27.10.2016 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | SRB Nr. 2017-108 Verabschiedung öffentl. Auflage | 01.06.2017 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | Erläuternder Bericht Mehrzweckanlage | 23.03.2018 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5 | Einzonung Eselriet; Zonenplan | 05.03.2018 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6 | Waldabstandslinien Ergänzungsplan Nr. 9 | 05.03.2018 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7 | Einzonung Eselriet; Erläuternder Bericht Art.47 RPV | 28.03.2018 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8 | Einzonung Eselriet; Bericht zu den Einwendungen | 05.03.2018 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9 | Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung, ARE | 10.02.2017 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

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

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
 - 1st Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für die „Umzonung Eselriet“ wird gemäss § 88 PBG festgesetzt.
 - 2nd Diese Festsetzung bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch den Regierungsrat.
 - 3rd Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 4th Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, über zwingend notwendige Änderungen von untergeordneter Bedeutung aufgrund des Genehmigungsverfahrens zu entscheiden.
 - 5th Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich, (sechsfach, zur Genehmigung)
 - b. Stadtrat
 - c. Baubehörde
 - d. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent für dieses Geschäft wird Stadtrat Ressort Hochbau, Reinhard Fürst, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Erben Morf, Andreas Kuhn, Werdackerstrasse 4, 8468 Waltalingen
 - b. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - c. Abteilung Hochbau



BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2016-1981
BESCHLUSS-NR. 2018-58

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 09.04.2018