

**220 04.03.3 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan Widum West, Zustimmung gemäss § 86 des
Planungs- und Baugesetzes (PBG)**

Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 9222 und 9223, welche sich im Eigentum von Benno Krähenmann und der City Auto AG (vollumfänglich im Eigentum der Familie Krähenmann) befinden. Die Familie Krähenmann beabsichtigt, auf dem Areal eine Wohn-/Gewerbeüberbauung mit 50 Wohnungen, einem Gastronomieangebot und Läden zu realisieren.

Die Grundstücke Kat. Nrn. 9222 und 9223 liegen innerhalb des Perimeters des übergeordneten Gestaltungsplans Widum (festgesetzt am 12. Februar 2002), welcher die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich sicherstellt. Hierzu ist im privaten Gestaltungsplan Widum festgehalten, dass für das Gebiet Widum ergänzende Gestaltungspläne festgesetzt werden müssen. Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Widum West soll nun insbesondere geregelt werden, wie mit baulichen und gestalterischen Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleistet werden kann.

Mit Beschluss vom 12. Juli 2017 hat der Stadtrat im Rahmen der kommunalen Vorprüfung über den Entwurf des privaten Gestaltungsplans Widum West befunden und dabei unter Vorbehalt von diversen Korrekturen und Ergänzungen die erforderliche Zustimmung des Stadtrates in Aussicht gestellt. Parallel zur kommunalen Vorprüfung fand zugleich die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) statt. Dabei wurde im Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2017 unter Vorbehalt der gestellten Anträge und formulierten Anregungen ebenfalls die erforderliche Genehmigung durch die Baudirektion in Aussicht gestellt.

In der Zwischenzeit hat die Bauherrschaft den Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse überarbeitet und dem Stadtrat zur Zustimmung gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eingereicht.

Da der für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltende Rahmen nicht überschritten wird, bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrates (Exekutive). Neben der Zustimmung des Stadtrates bedarf der Gestaltungsplan auch der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion, welche die Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit des Gestaltungsplans überprüft (§ 5 PBG). Dabei ist die Baudirektion an den Vorprüfungsbericht gebunden (§ 89 Abs. 2 PBG).

Erwägungen

In die Überarbeitung des Gestaltungsplans sind die Kritikpunkte der kommunalen und kantonalen Vorprüfung eingeflossen. Der private Gestaltungsplan Widum West weist die unter Art. 3 und 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO) geforderten Qualitäten und Sachinhalte auf und genügt somit den Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen im genannten Perimeter.

Bezüglich des Gestaltungsplan-Richtprojekts ist zu vermerken, dass hiermit der Nachweis erbracht wurde, dass in der weiteren Bearbeitung die Rahmenbedingungen für ein Bauprojekt mit der geforderten besonders guten Gestaltung geschaffen wurden. In der Phase der Bauprojektierung ist die Gliederung der Gebäude und die Staffelung der Gebäudehöhen jedoch noch zu überprüfen und zu konkretisieren. Die vorgebrachten Hinweise der Stadtbildkommission sind zu berücksichtigen. Die im Gestaltungsplan geforderte besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens deshalb noch nachgewiesen werden.

Unter dem Vorbehalt des vorstehenden Vermerks kann dem privaten Gestaltungsplan Widum West zugestimmt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Widum West, festgesetzt am 9. Oktober 2017, bestehend aus dem Situationsplan 1 : 500 und den zugehörigen Bestimmungen, wird im Sinne der Erwägungen zugestimmt. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit den dazugehörigen Unterlagen (Richtprojekt, Lärmgutachten Verkehr, Parkplatzberechnung, Siedlungsentwässerung) wird ebenfalls in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, den unterzeichneten Gestaltungsplan der Baudirektion zusammen mit diesem Beschluss in 7-facher Ausführung zur Genehmigung einzureichen.
3. Nach der Genehmigung ist der Genehmigungsentscheid öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit diesem Beschluss und den zugehörigen Unterlagen des privaten Gestaltungsplans während 30 Tagen aufzulegen.
4. Die Bearbeitungs- und Beschlussgebühr wird auf 840 Franken festgesetzt und ist der Abteilung Finanzen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein innert 30 Tagen zu bezahlen.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Benno Krähenmann, Mattstrasse 29, 8499 Sternenbergl (eingeschrieben unter Beilage der Rechnung)
 - City Auto AG, Usterstrasse 46, 8620 Wetzikon (eingeschrieben)
 - Architekturbüro Hannes Moos GmbH, Lagerplatz 6, 8400 Winterthur
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE),
 - Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Hochbau- und Planungsvorsteherin
 - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
 - Abteilung Hochbau
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 24.11.2017