

Privater Gestaltungsplan "Mattacker"

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 Abs. 3 PBG)

Zusammenstellung der Hinweise, Empfehlungen, Anträge und Einwendungen
aus der Anhörung sowie der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage.

Dat. 21. Januar 2022



Einleitung

Der Stadtrat Wetzikon hat an der Sitzung vom 21. März 2018 den privaten Gestaltungsplan «Mattacker» zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 6. April 2018 bis zum 4. Juni 2018 auf der Bauabteilung der Stadt Wetzikon aufgelegt. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 6. April 2018.

Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der vorliegende Bericht behandelt alle eingegangenen Stellungnahmen, auch die Einwendungen, welche berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist 7 Stellungnahmen ein. Diese behandelten insbesondere folgende Hauptthemen:

- Dichte
- Umgebungsgestaltung / Bepflanzung
- Baumreihe Rapperswilerstrasse
- Parkplatzbestimmungen
- Lärmschutz
- Erschliessung

Die 7 Stellungnahmen beinhalten insgesamt 83 Einwendungen, Anträge, Hinweise und Empfehlungen. Davon werden:

- 40 berücksichtigt,
- 7 teilweise berücksichtigt,
- 31 nicht berücksichtigt,
- 5 zur Kenntnis genommen.

Ausgehend von den Beurteilungen der kantonalen und städtischen Amtsstellen sowie den Einwendungen wurden die Richtprojekte und der Gestaltungsplan weitergehend überprüft und teilweise überarbeitet. Die Anpassungen am Gestaltungsplan und den Richtprojekte haben insbesondere zu einer Reduktion der Beeinträchtigung von nachbarlichen Interessen geführt. In diesem Sinne wurde keine erneute öffentliche Auflage durchgeführt.

Die Behandlung der Auflagen, Empfehlungen und Hinweise aus der zweiten Kantonalen Vorprüfung und der städtischen Prüfung sind im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV in Kapitel 7 dokumentiert.

Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert, soweit sie nicht von politischen Parteien oder Firmen eingereicht wurden.

A Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Ord. Nr.	Nr.	Auflage, Hinweis, Empfehlung Forderung (Kurzfassung)	Thema	Erläuterung
101	A1	RZO Region Zürcher Oberland Empfehlung Die RZO Planungskommission empfiehlt einen höheren Gewerbeanteil festzulegen. Der Mindestanteil der gewerblichen Nutzung ist mit mindestens 20% aufgrund der Lage und der sehr hohen baulichen Dichte tief. RZO sieht Potential an dieser Lage für einen höheren Gewerbe- / Dienstleistungsanteil.	Nutzweise; Gewerbeanteil	Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung sind die Erdgeschosse entlang der Rapperswilerstrasse auf einer Tiefe von 8.0 m gewerblich zu nutzen, was ca. 7 % der geplanten Baumassen entsprechen würde. In den Vorschriften wird ein Gewerbeanteil von mindestens 20% festgelegt. Dieser wird auch gemäss gängiger Praxis des Amtes für Raumentwicklung bei Mischzonen verlangt. Sollte für zusätzliche Gewerbeflächen eine Nachfrage bestehen, ist eine Erhöhung des Gewerbeanteils zulässig. Dem Stadtbild bzw. Quartier Unterwetzikon nicht zuträglich wäre, wenn die Nachfrage nach einem geforderten höheren Gewerbeanteil ausbleiben und die jeweiligen Flächen dann leer stehen würden. Es werden keine weiteren spezifischen Vorgaben in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die Empfehlung wird zur <u>Kenntnis genommen</u> .
102	A2	RZO Region Zürcher Oberland Empfehlung Eine Ergänzung der Gestaltungsplanvorschriften zur Sicherung einer ausreichenden Besonnung im Winter wird empfohlen. Im Baugesuchsverfahren wird die Wohnqualität, insbesondere die Besonnung besonders zu beachten sein.	Wohnhygiene, Wohnqualität	Es gilt § 301 PBG. Wobei Abweichungen insbesondere in Zentrumszonen (§ 301 Abs. 2 PBG) gestattet sind. Weiter hinzu kommt, dass der Gestaltungsplan die Anforderungen gemäss § 71 PBG übernimmt. Dabei sind Bauvorhaben unter anderem hinsichtlich Wohnlichkeit und Wohnhygiene einer Prüfung zu unterziehen. Die Frage der hinreichenden Besonnung (Wohnhygiene) ist auf der Stufe des Baugesuchs zu beantworten. Eine entsprechende Prüfung wird seitens der Stadt vorgenommen. Bei der Entwicklung der städtebaulichen Varianten wurde unter anderem auch die Thematik der Wohnhygiene berücksichtigt. Das Richtprojekt erreicht mit seinem durchgehenden zweigeschossigen Sockel und den darüber liegenden Gebäudekörpern eine Optimierung von Lärmschutz und Wohnhygiene (Besonnung, Ausblicke, Qualität Ausserräume, etc.) Eine zusätzliche Bestimmung wird nicht aufgenommen. Die Empfehlung wird <u>berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Auflage, Hinweis, Empfehlung Forderung (Kurzfassung)	Thema	Erläuterung
103	A3	RZO Region Zürcher Oberland Hinweis Die Anforderungen des Lärmschutzes gegenüber der Rapperswilerstrasse sind hoch und werden hofseitig mit Lüftungsfenstern gelöst. Folge davon ist jedoch ein sehr grosser Anteil an 2½ Zimmer Wohnungen.	Lärmschutz	Die Richtprojekte, insbesondere die Grundrisse, wurden weitergehend überprüft und hinsichtlich des Lärmschutzes optimiert. Die Anforderungen an den Lärmschutz werden von Richtprojekt erfüllt und sind in kommenden Bauprojekten ebenfalls zu erfüllen. Der Gestaltungsplan beinhaltet die projektspezifischen Anforderungen. Inwiefern der dem Richtprojekt zugrunde gelegte Wohnungsmix umgesetzt wird, wird sich anhand der konkreten Bauprojekte auf der Grundlage dieses Gestaltungsplanes zeigen. Ein konkreter Antrag wird nicht erkannt. Es werden diesbezüglich keine weiteren spezifischen Vorschriften in den Gestaltungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird zur <u>Kenntnis genommen</u> .
104	A4	RZO Region Zürcher Oberland Antrag Gestaltungsplan und wegleitendes Freiraumkonzept enthalten nur allgemeine Aussagen zur Aussenraumgestaltung. Das Einfordern der bei dieser Dichte wichtigen hohen Qualität des Freiraums ist damit nicht genügend gewährleistet. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Strassenräume entlang der Rapperswilerstrasse und die Zufahrtsstrasse. Nebst den technischen Vorgaben ist aufzuzeigen wie die gestalterische Qualität gesichert wird.	Aussenraum	Der Gestaltungsplan wurde hinsichtlich der Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume ergänzt. Die Anforderungen an die minimale Ausdehnung der Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO werden damit ebenfalls eingehalten. Der Gestaltung und Funktionalität des Raums entlang der Rapperswilerstrasse werden eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Entsprechend hat die Stadt Wetzikon im Jahr 2019 eine Studie «Baumreihe Rapperswilerstrasse, Wetzikon» in Auftrag gegeben, welche nebst der Baubepflanzung auch die Möblierung des Abstandsbereichs beinhaltet. Diese Studie ist auch in das wegleitende Freiraumkonzept eingeflossen. Auf der Basis des vorliegenden weiterbearbeiteten Freiraumkonzepts, der genannten Studie sowie den vorgehend genannten Gesichtspunkten werden die künftigen Baueingaben vertieft weiterbearbeitet und im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geprüft. Die qualitätssichernden Bestimmungen des Gestaltungsplans (§ 71 PBG) und die zur Verfügung stehende Beurteilungsinstanzen werden als genügend erachtet. Es werden diesbezüglich keine zusätzlichen, spezifischen Bestimmungen in den Gestaltungsplan aufgenommen. Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
105	A5	Hinweis RZO Region Zürcher Oberland Der private Gestaltungsplan "Mattacker" berücksichtigt die regionalen Festsetzungen.	Anliegen RZO	Ausgehend von dieser generellen Feststellung deckt der Gestaltungsplan die Anliegen, die in Kompetenz der Region liegen, bereits ab. Der Hinweis wird <u>berücksichtigt</u> .

B Öffentliche Auflage; Einwendungen

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
128	B 04.08	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 8 (zu altArt. 12 Bauweise) Der Grenzbau entlang der Rapperswilerstrasse muss aufgrund der Bedeutung der Strasse und der bereits heute engen Verhältnisse ausgeschlossen werden.	Bauweise; Grenzbau	Um für die rückwärtigen Baubereiche insbesondere im südöstlichen Teilbereich des Gestaltungsplanes einen angemessenen Lärmschutz sicherzustellen, ist an den Festlegungen "zwingend geschlossenen Bauweise" und "zustimmungsfreiem Grenzbau" festzuhalten. Ebenso ist diese Bestimmung eine zwingende Grundlage für das städtebauliche Konzept entlang der Rapperswilerstrasse. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
129	B 04.01	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 1 (zu altArt. 2 Bestandteile) Der erläuternde Bericht muss rechtsverbindlich sein.	Bestandteile; Erläuternder Bericht	Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung dient der Berichterstattung über das Planungsvorhaben. Ihm kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
130	B 01.03	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 3 (zu altArt. 5) Für das Wohnhaus Rapperswilerstrasse 23 sollen die gleichen Bestimmungen gelten wie für das Wohnhaus Rapperswilerstrasse 29.	Bestehende Gebäude	Aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Einmündungsbereich zur künftigen internen Zufahrtsstrasse E, kommt dem Wohnhaus Rapperswilerstrasse 29 aus architektonischen und städtebaulichen Überlegungen ein anderer Stellenwert zu als dem Wohnhaus Rapperswilerstrasse 23. An den getroffenen differenzierten Festlegungen, wie mit den beiden Gebäuden umzugehen ist, wird festgehalten. Den beiden Wohnhäusern Rapperswilerstrasse 23 und 29 kommen im Übrigen keinerlei Schutzstatus zu. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
131	B03.02	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 2 (zu altArt. 10 Dachgestaltung) Flachdächer sind im Systemaufbau "SolarVert" zu begrünen.	Dachgestaltung	Der Begriff "SolarVert®" stellt eine Markenbezeichnung dar und sollte nicht in ein öffentliches Rechtsinstrument aufgenommen werden. Unbesehen hiervon legen die Vorschriften zum Gestaltungsplan fest, dass Flachdächer, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen sind. Eine allfällige Ausführung der Flachdächer im Systemaufbau "SolarVert®" wird nicht ausgeschlossen. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
132	B 02.01	Alternative Wetzikon Antrag 1 Die ausgewiesene Dichte von 8.6 m ³ /m ² ist nicht zwingend erforderlich und deshalb in der vorgelegten Form dieses Gestaltungsplanes abzulehnen.	Dichtemass	Mit der Überprüfung und Überarbeitung der Richtprojekte wurde die bauliche Dichte um ca. 11% auf eine durchschnittliche Baumassenziffer von 7.7 m ³ /m ² reduziert. Der Antrag wird in diesem Sinne im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
133	B 02.06	Alternative Wetzikon Antrag 6 Die langgezogene Parzelle ist in ihrer Gestaltung eingeschränkt. Die hohe Dichte von 8.6 m ³ /m ² steht im Widerspruch zu einer guten Gestaltung.	Dichtemass	Eine gute Gestaltung steht nicht in direktem Zusammenhang mit der baulichen Dichte. Die Baumasse wurde jedoch im Zusammenhang mit der Überarbeitung und Überprüfung der Richtprojekte reduziert. Der Antrag wird in diesem Sinne im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
134	B04.05	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 5 Die bauliche Dichte ist massiv zu reduzieren!	Dichtemass	Die Einwendung wird im Sinne von B 02.01 (Ord. Nr. 132) im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u>
135	B 06.01	Privatperson Antrag 1 Planungsbehörde und Genehmigungsinstanzen haben sicherzustellen, dass den siedlungspolitischen Grundsätzen – grosse Dichte im Zentrum resp. in Bahnhofsnähe bei tendenziell abnehmender Dichte gegen aussen hin – nachgelebt wird, auch wenn unterschiedliche Planer und Interessengruppen wirken. Im konkreten Fall heisst dies: Höchste Dichte beim Bahnhof und tiefere gegen den Siedlungsrand hin, somit hier im GP Mattacker.	Dichtemass	Das Gebiet Mattacker, wie auch das Gebiet Pestalozzistrasse sind beide dem "Gebiet mit angestrebter baulicher Verdichtung" gemäss Teilrichtplan Zentrum zugeteilt. Seitens der Stadt wurde mit diesem Instrument eine bewusste Haltung eingenommen, wo und wie sich die Stadt und insbesondere Unterwetzikon entwickeln soll. Die beiden Gebiete, wie auch der Bereich südlich der Rapperswilerstrasse wurde im Rahmen der Nutzungsplanung dann auch einer Zentrumszone ZA zugewiesen. Gemäss dem kantonalen Richtplan ist das vom Gestaltungsplan betroffene Areal als Zentrumsgebiet und im regionalen Richtplan als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. In diesem Zusammenhang ist auch eine hohe bauliche Dichte anzustreben. Der Gestaltungsplan erfüllt die gestellten kommunalen und übergeordneten Anforderungen an die bauliche Dichte und wurde hinsichtlich der städtebaulichen Körnung in einem Konkurrenzverfahren ermittelt. Seitens der Stadtbildkommission wurde den Richtprojekten und dem Freiraumkonzept hohe Qualitäten zugesprochen. Der Antrag wird dahingehend (<u>teilweise</u>) <u>berücksichtigt</u> , als dass die Baumasse reduziert wurde.

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
136	B 03.04 _1	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 4 (zu altArt. 16 Erschliessung) Die Verkehrserschliessung ist ungenügend und muss überarbeitet werden.	Erschliessung; Allgemein	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist mit den S-Bahnhof Wetzikon gewährleistet. Der Gestaltungsplan Mattacker liegt damit in einem Gebiet, dass der höchsten ÖV-Güteklasse (A) zugeteilt ist. Die erforderlichen Anlagen für die Abwicklung des privaten Individualverkehrs werden auf der Basis des Quartierplans geplant und umgesetzt. Sie sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die kantonalen und städtischen Behörden prüfen den Quartier- und den Gestaltungsplan koordiniert. Die genügende Verkehrserschliessung ist damit gewährleistet. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u> .
137	B 02.03	Alternative Wetzikon Antrag 3 (zu altArt. 16 Erschliessung) Im Gestaltungsplangebiet ist Tempo 20 oder 30 vorzuschreiben. Neben der Sicherheit bietet dies Chancen für eine höhere Qualität der Gestaltung und Aufenthaltsqualität.	Erschliessung; Begegnungszone	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Die Anordnung von entsprechenden Massnahmen liegt in der Hoheit der Polizei und kann nicht im Gestaltungsplan geregelt werden. Aufgrund der räumlichen Situation sind keine Beeinträchtigungen der Sicherheit oder der Aufenthaltsqualität aufgrund der Geschwindigkeiten zu erwarten. Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
138	B 04.14	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 14 (zu altArt. 16 Erschliessung) Im Gestaltungsplangebiet ist Tempo 20 oder 30 vorzuschreiben. Neben der Sicherheit bietet dies Chancen für eine höhere Qualität und Gestaltung.	Erschliessung; Begegnungszone	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Siehe B 02.03 (Ord. Nr. 137) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
139	B 01.15	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 15 (zu altArt. 16) In Zusammenarbeit mit der Stadt ist eine Fussgängerunterführung vom inneren Bereich des Perimeters zu den Gleisen zu erstellen.	Erschliessung; Fussgängerunterführung	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Für ein entsprechendes Anliegen fehlen im rechtskräftigen kommunalen Verkehrsplan II (Langsamverkehr) die erforderlichen Festlegungen. Die Einwendung im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
140	B 01.16	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 16 (zu altArt. 16) Ausser der internen Zufahrtsstrasse mit den Ein-/ Ausfahrten zur Tiefgarage ist in den Hofbereichen kein Fahrverkehr zu gestatten. Die Erschliessung hat über die Tiefgarage zu erfolgen.	Erschliessung; Hofbereiche	Mit der Überarbeitung der Richtprojekte wurde auf eine Parkierung in beiden Höfen verzichtet. Der Hof im südöstlichen Teilbereich ist autofrei. Einzig im Hof des nordwestlichen Teilbereichs ist der Warenumschlag weiterhin gestattet. Die Einwendung wurde <u>teilweise berücksichtigt</u> .
141	B 01.14	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 14 (zu altArt. 16) Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.	Erschliessung; Mobilitätskonzept	Im Gestaltungsplan wird das zulässige Maximum gegenüber der städtischen Parkplatzverordnung reduziert und somit nicht ausgeschöpft. Weiter wird geregelt, dass das städtisch zulässige Minimum bis zum Minimum gemäss kantonaler «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» ohne Mobilitätskonzept unterschritten werden darf. Weitergehende Unterschreitungen sind nur auf der Basis eines Mobilitätskonzepts zulässig. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
142	B 03.04 _2	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 4 (zu altArt. 16 Erschliessung) Ein Mobilitätskonzept fehlt und muss nachgereicht werden.	Erschliessung; Mobilitätskonzept	Siehe auch B 01.14 (Ord. Nr. 141) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
143	B 03.04 _3	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 4 (zu Art. 16 Erschliessung) Der Wendehammer für Lastwagen ist ausserhalb des Fuss- und Radwegbereichs zu planen.	Erschliessung; Wendehammer	Die Lage des Wendehammers wurde im Quartierplan angepasst. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
144	B 01.20	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 20 (zu altArt. 17) Sämtliche Fahrradabstellplätze sind witterungsgeschützt zu erstellen. Von den Fahrradabstellplätzen für Wohnbauten müssen mindestens 80% gut zugänglich sein und nahe bei den Hauptzugängen angeordnet werden.	Fahrzeugabstellplätze; Anforderungen Fahrradabstellplätze	Die Anforderungen an Fahrradabstellplätze richten sich nach Art. 10 PPV der Stadt Wetzikon. Dieser sieht vor, dass eine angemessene Anzahl an Abstellplätzen gedeckt auszuführen sowie gut zugänglich, oberirdisch und in Eingangsnähe angeordnet werden muss. Weiter werden in den Vorschriften zum Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen, dass in den erdgeschossigen Lagen auch gedeckte Fahrradabstellplätze angeordnet werden können. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
145	B 03.05_3	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 5 (zu altArt. 17 Fahrzeugabstellplätze) Fahrradabstellplätze sind gedeckt, gut zugänglich und in der Nähe der Haupteingänge zu erstellen.	Fahrzeugabstellplätze; Anforderungen Fahrradabstellplätze	Siehe B 01.20 (Ord. Nr. 144) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>teilweise berücksichtigt</u> .
146	B 04.17	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 17 (zu altArt. 17 Fahrzeugabstellplätze) Für Velos ist die Anzahl und Ausstattung der Abstellplätze zu fixieren.	Fahrzeugabstellplätze; Anforderungen Fahrradabstellplätze	Siehe B 01.20 (Ord. Nr. 144) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
147	B 01.17	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 17 (zu altArt. 17) Die Anzahl Abstellplätze ist auf das Minimum gemäss Parkplatzverordnung festzusetzen.	Fahrzeugabstellplätze; Anzahl	Siehe B 01.14 (Ord. 141) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
148	B 02.04	Alternative Wetzikon Antrag 4 (zu altArt. 17 Fahrzeugabstellplätze) Die vorzügliche Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfordert zwingend die Reduktion der Parkplätze.	Fahrzeugabstellplätze; Anzahl	Siehe B 01.14 (Ord. 141) Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
149	B 04.15	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 15 (zu altArt. 17 Fahrzeugabstellplätze) Die vorzügliche Erschliessung durch die S-Bahn erfordert zwingend ein Mobilitätskonzept und die Reduktion der PP. Beides hat zwingender Bestandteil des Gestaltungsplanes zu sein.	Fahrzeugabstellplätze; Anzahl	Siehe B 01.14 (Ord. 141) Die Einwendung wird <u>teilweise berücksichtigt</u> .
150	B 01.21	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 21 (zu altArt. 17) Die Anzahl Fahrradabstellplätze ist in Abhängigkeit von der Anzahl Wohnungen zu berechnen (bei Gutheissung von Einwendung 18.) Eventualiter ist die Anzahl um mind. 50% gegenüber den Bestimmungen der Parkplatzverordnung zu erhöhen (bei Ablehnung von Einwendung 18).	Fahrzeugabstellplätze; Anzahl Fahrradabstellplätze	Die Berechnung der erforderlich Anzahl Fahrradabstellplätze wird im Gestaltungsplan nicht im Speziellen geregelt und erfolgt aufgrund der städtischen Parkplatzverordnung. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
151	B 01.18	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 18 (zu altArt. 17) Für sämtliche Grundstücke im Perimeter sollen die Bestimmungen für autofreies Wohnen gem. Art. 6.3 Parkplatzverordnung gelten.	Fahrzeugabstellplätze; Autofreies Wohnen	Die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze sowohl für Personwagen als auch für Fahrräder, und dergleichen hat sich nach den jeweils geltenden Parkplatzverordnung der Stadt Wetzikon zu richten. Die Inanspruchnahme von Art. 6 Abs. 3 PPV wird somit nicht ausgeschlossen. Eine Pflicht für autofreies Wohnen wird jedoch nicht eingeführt. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
152	B 03.05_2	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 5 (zu altArt. 17 Fahrzeugabstellplätze) Die Kunden- und Besucherparkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.	Fahrzeugabstellplätze; Bewirtschaftung	Die Bewirtschaftung der Abstellplätze soll nach einheitlichen Kriterien über das gesamte Stadtgebiet erfolgen. Eine Einzelmassnahme nur im Gestaltungsplangebiet Mattacker wird nicht als zweckmässig erachtet. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
153	B 04.16	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 16 (zu altArt. 17 Fahrzeugabstellplätze) Parkplätze sind zu bewirtschaften.	Fahrzeugabstellplätze; Bewirtschaftung	Siehe B 03.05_2 (Ord. Nr. 152) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
154	B01.19	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 19 (zu altArt. 17) Es ist ein Carsharing-Angebot vorzuschreiben.	Fahrzeugabstellplätze; Carsharing-Angebot	Im Zusammenhang mit der Festlegung der Parkplatzzahl kann ein Mobilitätskonzept gefordert werden. Dieses kann auch ein Carsharing-Angebot beinhalten. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
155	B 01.10_2	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 10 (zu altArt. 13) Im Hofbereich sollen keine offenen Autoabstellplätze erstellt werden dürfen.	Fahrzeugabstellplätze; offene Abstellplätze Hofbereich	Mit der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen wurde auf die Autoabstellplätze in den «Hofbereichen» verzichtet. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
156	B 03.05_1	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 5 (zu altArt. 17 Fahrzeugabstellplätze) Im Innenhof der Baufelder I, II und III sind bis zu je 9 Parkplätze geplant. Diese Parkplätze sind zu streichen.	Fahrzeugabstellplätze; offene Abstellplätze Hofbereich	Siehe B 01.10_2 (Ord. Nr. 155) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
157	B 01.11	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 11 (zu altArt. 14) Entlang der Rapperswilerstrasse ist eine durchgehende Baumallee zu pflanzen.	Freiraumkonzept; Baumallee	Im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes wird die geforderte Baumreihe gemäss dem kommunalen Teilrichtplane Zentrum sichergestellt. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
158	B 03.06 _1	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 6_1 (zu altArt. 18 Fusswegverbindungen) Gemäss kommunalem Fuss- und Radwegnetz muss ein arealquerender öffentlicher Fuss- und Veloweg im privaten Gestaltungsplan festgelegt werden.	Fusswegverbindung; arealquerender öffentlicher Fuss- und Veloweg	Die Forderung aus dem kommunalen Verkehrsplan II (Langsamverkehr) wird mit dem Quartierplan Mattacker-Mühle aufgenommen. Der Gestaltungsplan integriert dieses Anliegen ebenfalls. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
159	B 03.06 _2	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 6_2 (zu altArt. 18 Fusswegverbindungen) Entlang der Erschliessungsstrasse muss ein mindestens 3.0 Meter breites Trottoir entlang der Strasse gebaut werden.	Fusswegverbindung; Ausgestaltung	Das Richtprojekt sieht an dieser Stelle ein Trottoir von 3,8 m Breite vor. In Rücksprache mit den städtischen Amtsstellen haben die Wege des primäre Fusswegnetzes eine Minimalbreite von 2,5 m aufzuweisen. Dieses Mass wird im Gestaltungsplan für das primäre Fusswegnetz festgeschrieben. Die Einwendung wird im Richtprojekt <u>berücksichtigt</u> .
160	B 03.06 _3	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 6_3 (zu altArt. 18 Fusswegverbindungen) Auf der Zufahrtsstrasse (Verbindung Rapperswilerstrasse zum längsquerenden Fuss- und Radweg) ist beidseitig ein Velostreifen einzuzeichnen.	Fusswegverbindung; Netzplanung	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Die Ausgestaltung und Dimensionierung der Zufahrtstrasse E ergibt sich aus den getroffenen Festlegungen im Quartierplan Mattacker-Mühle. Aufgrund der zu erwartenden geringen Geschwindigkeiten sind keine Velostreifen erforderlich. Die Verkehrssicherheit wird gewährleistet. Die Strassenmarkierungen sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
161	B 01.22	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 22 (zu altArt. 18) Die öffentliche Verbindung zwischen der Rapperswilerstrasse und der Kantonsschule ist als Rad- / Gehweg auszugestalten.	Fusswegverbindungen; Ausgestaltung	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Die Dimensionierung und Ausgestaltung der Zufahrtstrasse E geht aus dem Quartierplan Mattacker-Mühle hervor. Die Verkehrssicherheit für Radfahrende ist auf der Strassenfläche gewährleistet. Für Zufussgehende wird ein öffentlicher Fussweg umgesetzt. Ein Verbot für den motorisierten Individualverkehr wird aufgrund der Erschliessungsfunktion gemäss Quartierplan ausgeschlossen. Siehe auch B 03.06_2 (Ord. Nr. 159) sowie C 03.06_3 (Ord. Nr. 160). Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
162	B 02.05	Alternative Wetzikon Antrag 5 (zu altArt. 18 Fusswegverbindungen) Es sind verbindliche Fusswegverbindungen Bahnhof-KZO und Bahnhof-Mattacker festzulegen.	Fusswegverbindungen; Netzplanung	Der kommunale Verkehrsplan II (Langsamverkehr) zeigt auf, wo die Fusswegverbindungen erwünscht und vorzunehmen sind. Mit den primären und sekundären Fusswegverbindungen werden die Fusswege im Areal verbindlich geregelt. Ausserhalb des Geltungsbereiches des privaten Gestaltungsplanes können keine Festlegungen getroffen werden. Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
163	B 04.18	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 18 (zu altArt. 18 Fusswegverbindungen) Es sind verbindliche Fusswegverbindungen Bahnhof-KZO und Bahnhof-Mattacker festzulegen.	Fusswegverbindungen; Netzplanung	Siehe C 02.05 (Ord. Nr. 162) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
164	B 01.23	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 23 (zu altArt. 18) Die quartierinternen Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich zu machen.	Fusswegverbindungen; Zugänglichkeit	Die sekundären, quartierintern Fusswegverbindungen werden tagsüber öffentlich zugänglich sein. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
165	B 01.06	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 6 (zu altArt. 9) Der Abstand zur Rapperswilerstrasse ist auch von unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen einzuhalten. Solche Gebäude dürfen im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze nicht ausserhalb der Baufelder erstellt werden.	Gebäudeabmessungen; unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	Der Gestaltungsplan wurde dahingehend überarbeitet, dass die Ausdehnung der unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile durch unterirdischen Baubereiche begrenzt wird. Der Abstand zur Rapperswilerstrasse darf damit nicht unterbaut werden. Auch die Bereiche um die Zufahrtstrassen B und E (inkl. Abstandsbereich) dürfen nicht unterbaut werden. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
166	B 06.03	Privatperson Antrag 3 (ist in Zusammenhang mit den beiden laufenden Gestaltungsplanverfahren zu verstehen) Planungsbehörde und Genehmigungsinstanzen haben sicherzustellen, dass dem Gleichbehandlungsprinzip über das gesamte Planungsgebiet Unterwetzikon nachgelebt wird. Dies nicht zuletzt, um zu vermeiden, dass es genau infolge solcher krasser Ungleichbehandlungen zu Einsprachen und endlosen Rechtsverfahren kommt.	Geleichbehandlungsprinzip	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Im Rahmen der ausgearbeiteten Richtprojekte wurden für die beiden Gebiete Pestalozzistrasse und Mattacker massgeschneiderte Lösungen entwickelt. Die Quartier- und Gestaltungspläne durchlaufen die ordentlichen Verfahren und die massgebenden Stellen werden einbezogen. Eine Ungleichbehandlung wird nicht erkannt. Der Antrag wird zur <u>Kenntnis</u> genommen.

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
167	B 01.09	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 9 (zu altArt. 13) Die qualitativen Anforderungen an Bauten und Anlagen gemäss § 71 PBG müssen erfüllt sein.	Gestaltungsanforderungen	Diese Anforderungen (§ 71 PBG) werden gemäss neuArt. 14 Abs. 1 GP-Vorschriften und der Beurteilung durch die Stadtbildkommission erfüllt. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
168	B 05.01	Frick Nafz Bieri Antrag 1 Es ist eine perimeterübergreifende Koordination, insbesondere im Hinblick auf die Schnittstellen der beiden Gestaltungspläne, die eine zweckmässige und tatsächlich auch realisierbare Entwicklung in diesem Gebiet sicherstellt, vorzunehmen. Die beiden Gestaltungspläne sind entsprechend aufeinander abzustimmen.	Koordination GP; Schnittstellen	Die beiden Gestaltungspläne Pestalozzistrasse und Mattacker sind im Grenzbereich aufeinander abgestimmt; Die Beurteilung der Verfahren erfolgt durch die Behörden koordiniert. Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
169	B 05.02	Frick Nafz Bieri Antrag 2 Die Baufelder II (GP Mattacker) und altA3 (GP Pestalozzistrasse) stellen eine funktionale Einheit dar, die möglicherweise auch zeitgleich realisiert wird. altArt. 15 Abs. 5 GP Pestalozzistrasse: Die Zufahrt zu einer Tiefgarage im Baufeld A kann wahlweise auch über das Gebiet des vorgesehenen Gestaltungsplanes Mattacker erfolgen. Der Gestaltungsplan Mattacker enthält keine solche Regelung. Damit die sinnvollerweise wahlweise angedachte mögliche Zufahrt zur Tiefgarage von Baufeld altA3 tatsächlich über die gemeinsame Tiefgarage der Baufelder I, II und III erfolgen kann, sollte eine entsprechende Regelung auch im Gestaltungsplan Mattacker vorgesehen werden. Es wird angeregt, die Vorschriften wie folgt zu ergänzen: „Die Zufahrt zu einer Tiefgarage im Baufeld A Pestalozzistrasse kann wahlweise auch über die Tiefgarage des Baufeldes II bzw. über die gemeinsame Tiefgarage der Baufelder I, II und III des Gebietes Mattacker erfolgen. Umgekehrt kann aber auch die Zufahrt zu Baufeld II über das Baufeld A Pestalozzistrasse erfolgen. Die Einzelheiten sind zwischen den betroffenen Grundeigentümern mittels Dienstbarkeiten zu re-	Koordination GP; Schnittstellen	Die GP Vorschriften (Art. 17 Abs. 8) wurden sinngemäss ergänzt. Der Antrag wird im Gestaltungsplan sinngemäss <u>berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
		geln.“		
170	B 05.03	Frick Nafz Bieri Antrag 3 Der perimeterübergreifenden Koordination der Schnittstellen der beiden Gestaltungspläne ist auch in der weiteren Planung die gebotene Aufmerksamkeit zu schenken. Nach dem stattgefundenen Mitwirkungsverfahren für die beiden Gestaltungspläne sind die Schnittstellen entsprechend den aktuellen Gegebenheiten zwischen den Planverfassern nochmals zu klären bzw. die Gestaltungspläne entsprechend aufeinander anzupassen bzw. zu ergänzen.	Koordination GP; Schnittstellen	Die beiden Gestaltungspläne sind inhaltlich und verfahrenstechnisch aufeinander abgestimmt. Der Umfang der inhaltlichen Abstimmung ist im Kapitel 6.5 «Wirkungen aus nebeneordneten Festlegungen» des erläuternden Berichts aufgeführt. Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
171	B 05.04	Frick Nafz Bieri Antrag 4 Die Koordination der sich an der Schnittstelle im Grenzbereich befindlichen Baufelder altA3 Pestalozzi und II Mattacker betreffend einer wahlweisen gegenseitigen perimeterübergreifenden Zufahrt zur jeweils benachbarten Tiefgarage bzw. die mögliche gemeinsame Tiefgarage der Baufelder altA3 und Baufeld II bzw. der Baufelder des nordwestlichen Baubereiches im Mattacker ist zu gewährleisten.	Koordination GP; Schnittstellen	Siehe B 05.02 (Ord. Nr. 169) und B05.03 (Ord. Nr. 170) Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
172	B 01.04	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 4 (zu altArt. 7) Die Höhe der Gebäude auf den Baufeldern I, III, IV, VII und VIII ist weiter zu beschränken oder die Freifläche zwischen den südwestlichen und den nordöstlichen Baufeldern ist zu vergrössern.	Lage und Abmessungen der Neubauten; Gebäudehöhe	Die zulässigen Höhen in den Baufeldern I, II, VIII, VI und XI wurden mit der Überarbeitung reduziert. Damit ist auch die bauliche Dichte im Gestaltungsplan insgesamt von 8.6 m ³ /m ² auf 7.7 m ³ /m ² reduziert worden. Die gemäss geltender Bau- und Zonenordnung zulässigen Höhen für Neubauten werden in allen Baufeldern eingehalten. Die Freiflächen zwischen den Baufeldern verbleiben im ähnlichen Ausmass. Die Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO sind jedoch im regulären Umfang zu erstellen. Es wird diesbezüglich keine Ausnahme mehr beantragt. Siehe B 02.01 ff. (Ord. Nrn. 132 bis 134) Die Einwendung wird <u>teilweise berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
173	B 04.03	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 3 (zu altArt. 7 und 8 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten / Mass der baulichen Nutzung) Die gem. BZO vorgegebenen max. Höhen dürfen nicht überschritten werden.	Lage und Abmessungen der Neubauten; Gebäudehöhe	Siehe B 04.01 (Ord. Nr. 129) Die zulässigen Höhen gemäss BZO werden eingehalten. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
174	B 01.05	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 5 (zu altArt. 7) Der Grenzabstand von den Baufeldern I, IV, VII und VIII zur Rapperswilerstrasse ist zu vergrössern.	Lage und Abmessungen der Neubauten; Lage zu Rapperswilerstrasse	Gemäss kommunalem Teilrichtplan Zentrum sind die bestehenden Gebäudefluchten entlang der Rapperswilerstrasse zu übernehmen. Diesem Anliegen wird mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse würde sich eine Vergrösserung des Abstandes zur Rapperswilerstrasse insgesamt nachteilig auf die Baubereiche sowie den zwischenliegenden Freiraum auswirken. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
175	B 02.08	Alternative Wetzikon Antrag 8 Das Näherbauen an die Rapperswilerstrasse ist mit Rücksicht auf die bereits heute engen Verhältnisse auf der Rapperswilerstrasse auszuschliessen. Es muss Raum bleiben für allfällige spätere Gestaltungen der Rapperswilerstrasse, sowohl für Verbesserungen der Begrünung als auch für die verbesserte Verkehrsführung des langsamen Verkehrs.	Lage und Abmessungen der Neubauten; Lage zu Rapperswilerstrasse	Das Projekt zum künftigen Ausbau der Rapperswilerstrasse liegt vor und wird im Gestaltungsplan berücksichtigt. Ebenso die Raumansprüche des Bundesamtes für Strassen (Baulinie ASTRA: 5m ab Nationalstrassen-Fahrbahnrand). Siehe B 01.05 (Ord. Nr. 174) Im Gestaltungsplan und den Richtprojekten werden die Abstände zur Rapperswilerstrasse nicht erweitert. Der Antrag wird in diesem Sinne <u>nicht berücksichtigt</u> .
176	B 04.04	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 4 (zu altArt. 7 und 8 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten / Mass der baulichen Nutzung) Das Näherbauen an die Rapperswilerstrasse muss aufgrund der Bedeutung der Strasse der bereits heute engen Verhältnisse ausgeschlossen werden.	Lage und Abmessungen der Neubauten; Lage zu Rapperswilerstrasse	Siehe B 01.05 (Ord. Nr. 174) Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
177	B 01.13	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 13 (zu altArt. 15) Die Lärmschutzmassnahmen sind zu verbessern. Es dürfen keine Ausnahmegewilligungen für Planungswertüberschreitungen erteilt werden.	Lärmschutz; Ausnahmen	Die Richtprojekte wurden weiterbearbeitet und hinsichtlich der Lärmschutzthematik optimiert. Das aktualisierte Lärmgutachten (Anhang im erläuternden Bericht) liegt vor und wurde im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung geprüft. Die Richtprojekte entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Die massgebenden Vorgaben wurden in die GP Vorschriften aufgenommen. Der Gestaltungsplan selbst beansprucht keine Ausnahmegewilligung. Eine abschliessende Beurteilung der Bauprojekte erfolgt im Rahmen der geltenden Gesetzgebung im Baubewilligungsverfahren. Die Einwendung wird in diesem Sinne im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
178	B 03.03	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 3 (zu altArt. 15 Lärmschutz) Die Einteilung in die Empfindlichkeitsstufe III ist fraglich und ungenügend. Hauptanteil im Gestaltungsplanperimeter sind Wohnungen. Die Wohnquote beträgt 80% und der Gewerbeanteil 20%. Eine Einteilung in die Empfindlichkeitsstufe II drängt sich für die Wohnungen auf.	Lärmschutz; Empfindlichkeitsstufe	Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen entspricht den übergeordneten Vorschriften (LSV) sowie der ständigen Praxis der Baudirektion. Die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte wurde im Rahmen der zweiten Vorprüfung sodann auch gestützt und als rechters beurteilt. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
179	B 05.05	Frick Nafz Bieri Antrag 5 Ferner wäre zu prüfen – sofern im Rahmen der beiden Planungsverfahren koordinierbar und zweckmässig – ob in den beiden Gestaltungspläne selber ausdrücklich analog der für die einzelnen Gestaltungspläne vorgesehenen Regelungen ein perimeterübergreifender Nutzungstransfer zwischen den benachbarten, unmittelbar aneinander angrenzenden, Baufeldern vorzusehen wäre.	Nutzungstransfer	Das Anliegen wurde in neuArt 12 Abs. 4 GP Vorschriften aufgenommen. Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
180	B 02.07	Alternative Wetzikon Antrag 7_1 Gewerbe soll im lärm- und verkehrsbelasteten Teil eingeordnet werden, was Aussenraum und hintere Baukörper vom Publikumsverkehr entlastet. Gleichzeitig dient ein Gewerberiegel als Lärmdämmung. Die Innenhofzonen müssen möglichst lärmarm und mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehen sein. Die dahinter liegenden Baukörper sollen vorwiegend als Wohnbereich oder für stilles Gewerbe / Ateliers ausgewiesen werden. Die explizite Nutzung als Alterswohnungen ist im Hinblick auf später anfallende Kosten in der Pflegefinanzierung kritisch zu hinterfragen.	Nutzweise; Anordnung	Der Gestaltungsplan lässt die beschriebene/gewünschte Nutzungsverteilung zu. Die Erdgeschosse entlang der Rapperswilerstrasse sind gewerblich zu nutzen. Desweiteren ist die die Anordnung und die spezifische Nutzungsart letztendlich in den Bauprojekten zu bestimmen. Die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz sind einzuhalten. In den Gestaltungsplan werden keine weiteren spezifischen Vorgaben im Sinne der Einwendung aufgenommen. Betreffend Alterswohnungen siehe auch B 01.08 (Ord. Nr. 183) Der Antrag wird in diesem Sinne im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
181	B 04.06	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 6 (zu altArt. 7 und 8 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten / Mass der baulichen Nutzung) Die Nutzung für gewerbliche Zwecke ist auf die Baufelder direkt an der Rapperswilerstrasse zu beschränken. Entlang der Rapperswilerstrasse soll auch ausschliesslich gewerbliche Nutzung möglich sein, dahinter aber nur oder praktisch nur Wohnen.	Nutzweise; Anordnung	Siehe B 02.07 (Ord. Nr. 180) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
182	B 01.07	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 7 (zu altArt. 11) Mindestens 20 Prozent des Bauvolumens des gesamten Projektperimeters sind im gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen.	Nutzweise; gemeinnütziger Wohnungsbau	Die rechtlichen Grundlagen zur Umsetzung eines Anteils preisgünstiger Wohnungen sind nicht gegeben. Daher kann die Forderung nicht ohne das Einverständnis der Grundeigentümer vorgenommen werden. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u>
183	B 01.08	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 8 (zu altArt. 11) Ein Anteil Wohnformen mit einem erhöhten Servicegrad bzw. Servicebedarf und zentrumstypische Nutzweisen sind vorzuschreiben.	Nutzweise; Wohnformen mit erhöhtem Servicegrad	Zentrumstypische Nutzweisen sind zulässig. Es soll den Grundeigentümerschaften überlassen werden, ob sie unter anderem Alterswohnungen und dergleichen anbieten wollen. Es werden keine weiteren spezifischen Vorgaben in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
184	B 04.07	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 7 (zu altArt. 11 Nutzweise) Wetzikon hat bereits heute zu viele Alterswohnungen, mit entsprechenden finanziellen Folgen für die Stadt. Weitere sind deshalb zu hinterfragen.	Nutzweise; Wohnformen mit erhöhtem Servicegrad	Siehe B 01.08 (Ord. Nr. 183) Die Einwendung wird <u>zur Kenntnis</u> genommen.
185	B 06.02	Privatperson Antrag 2 Planungsbehörde und Genehmigungsinstanzen haben sicherzustellen, dass öffentlichen Anlagen auch von der Öffentlichkeit bezahlt werden oder falls man sie als Quartieranlagen betrachtet, wenigstens von allen Nutzniessern in der Umgebung entschädigt werden, somit auch von jenen im GP Mattacker. Im konkreten Fall somit sind Gemeinschaftsanlagen (Freiflächen, Spielplätze, Wege) auf beiden Gestaltungsplanperimeter Pestalozzistrasse und Mattacker zu verteilen. Sollte dies aus irgendwelchen Gründen von Topografie und Raumaufteilung nicht möglich sein, so muss ein angemessener Ausgleich unter den beiden Gebieten erfolgen – entweder finanziell oder durch entsprechende Korrektur der Baumassen. In jedem Fall aber hat die Stadt die Kosten für öffentliche Anlagen wie Wege und Leitungen – in beiden GP-Gebieten gleichermassen – selber zu tragen. Dies bei Landerwerb, Erstellung und Betrieb.	Quartieranlagen; Kosten und Nutzen	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Die Kostenteilung für die Quartierplananlagen wird im Quartierplan rechtskonform geregelt. Die diesbezügliche Koordination zwischen den Quartierplänen Pestalozzistrasse und Mattacker-Mühle wird durch die Stadt Wetzikon sichergestellt. Das Instrument des Gestaltungsplans beinhaltet keine Regelungen zu den Kosten. Der Antrag ist nicht Bestandteil des vorliegenden GP Verfahrens. Der Antrag wird <u>zur Kenntnis</u> genommen.
186	B 01.01	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 1 (zu altArt. 1) Der private Gestaltungsplan Mattacker ist zur Überarbeitung zurückzuweisen.	Rückweisung	Der Gestaltungsplan wurde ausgehend von den Kenntnissen aus der 1. Kantonalen Vorprüfung und den Einwendungen überarbeitet. Die überarbeitete Fassung wurde durch die städtischen und kantonalen Stellen im Rahmen einer 2. Vorprüfung geprüft. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
187	B 03.01	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 1 Dem vorgelegten privaten Gestaltungsplan Mattacker fehlt jegliche städtebauliche Idee, die einer nachhaltigen, zeitgerechten Stadtentwicklung Rechnung tragen würde. Der Gestal-	Rückweisung	Die Grundlage für die Richtprojekte bildet ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren. Die Weiterbearbeitung ist unter Einbezug der Stadtbildkommission Wetzikon und der Denkmalpflege erfolgt. Die städtebauliche Qualität wurde dabei bestätigt. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
		tungsplan ist zur Überarbeitung zurückzuweisen.		
188	B 02.02	Alternative Wetzikon Antrag 2 Die hohe Dichte erfordert eine höhere Qualität der Umsetzung der Freiräume. Dies ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht gegeben.	Umgebungsgestaltung; Anforderungen	Die qualitätssichernden Bestimmungen wurden überprüft und im Gestaltungsplan (Vorschriften, Bericht Art. 47 RPV) ergänzt. Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
189	B 02.09	Alternative Wetzikon Antrag 9 Die Umgebungsgestaltung ist verbindlich zu regeln und erfordert eine weit höhere Qualität als im Gestaltungsplan vorgesehen: Freiräume sind möglichst naturnah zu gestalten. Auf eintönige Grünflächen, Grünkörper und Steinwüsten ist zwingend zu verzichten. Gerade wegen der baulichen Dichte muss eine erhöhte Aufenthaltsqualität und naturnahe Ausgestaltung zwingend sein. Der Einbezug von Nachbargrundstücken als Ersatz für eine innerhalb des Gestaltungsplans umzusetzende Grünraumgestaltung ist zwingend zu unterlassen. Das dient weder den Anforderungen an eine naturnahe Gestaltung, welche sich über eine Stadt über alle Siedlungen hinwegziehen muss, noch nutzt sie den künftigen Bewohnerinnen als sinniger Aufenthaltsort.	Umgebungsgestaltung; Anforderungen	Die Freiraumgestaltung ist auf die spezifische urbane Lage nahe dem Bahnhof abgestimmt. Die geforderten Qualitäten werden innerhalb des Gestaltungsplans erfüllt. Es wurde eine Anzahl von min. 24 krosskronigen und min. 17 kleinkronigen Bäumen im Gestaltungsplan festgeschrieben. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse ist der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Für die Wohnnutzungen wird das reguläre Mass von erforderlichen Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO angeboten. Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
190	B 04.09	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 9 (zu altArt. 14 Umgebungsgestaltung) Die Umgebungsgestaltung ist verbindlich zu regeln und erfordert eine weit höhere Qualität als hier vorgesehen.	Umgebungsgestaltung; Anforderungen	Siehe B 02.09 (Ord. Nr. 189) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>teilweise berücksichtigt</u> .
191	B 04.10	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 10 (zu altArt. 14 Umgebungsgestaltung) Alle Freiraumbereiche sind zu begrünen. Versiegelung und Kiesplätze etc. sind zu unterlassen.	Umgebungsgestaltung; Anforderungen	Siehe B 02.09 (Ord. Nr. 189) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
192	B 01.12	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 12 (zu altArt. 14) Entlang der Fusswegverbindung von der Rapperswilerstrasse zur Kantonsschule ist ebenfalls eine Baumallee zu pflanzen. Sie ist mit einer ansprechenden Möblierung (z.B. Sitzbänke, Brunnen) zu ergänzen.	Umgebungsgestaltung; Baum-allee im Bereich Zufahrtsstrasse	Aufgrund der knappen Platzverhältnisse im Bereich der Zufahrtstrasse E und den in diesem Bereich zu erfüllenden unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen (öffentlicher Fussweg, Parkierung für Besuchende, Anlieferung, Zufahrt in Tiefgarage, etc.) kann dem Anliegen nach einer durchgehenden Baumallee nicht entsprochen werden. Eine Bepflanzung mit Einzelbäumen wird dagegen als angemessen und für den Ort passend erachtet und im Freiraumkonzept berücksichtigt. Das Anliegen wird im Gestaltungsplan <u>teilweise berücksichtigt</u> .
193	B 04.11	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 11 (zu altArt. 14 Umgebungsgestaltung) Der Vorbehalt der Einhaltung des Lichtraumprofils bei den Bäumen entlang der Rapperswilerstrasse ist zu streichen.	Umgebungsgestaltung; Bäume	Die Forderung zur Einhaltung des Lichtraumprofils ergibt sich aus der Verkehrserschliessungsverordnung. Diese geht dem privaten Gestaltungsplan vor. An der getroffenen Formulierung wird festzuhalten. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
194	B 04.13	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 13 (zu altArt. 14 Umgebungsgestaltung) Im Plan zum Freiraumkonzept (Erläuternder Bericht altS.61ff) ist das Gebiet auf dem Areal der KZO als Freiraum ausgewiesen. Der Einbezug von Nachbargrundstücken für den Nachweis der genügenden Freiflächengestaltung erweckt einen falschen Eindruck und ist zu unterlassen.	Umgebungsgestaltung; Einbezug Drittgrundstücke	Mit der Weiterbearbeitung wird auch das reguläre Mass der Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO innerhalb des Gestaltungsplans umgesetzt. Siehe auch B 02.09 (Ord. Nr. 189) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
195	B 01.02	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 2 (zu altArt. 3) Die Bestimmungen zu den Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO sind einzuhalten. Das Merkblatt «Kinderfreundliche Spielraumgestaltung» ist für verbindlich zu erklären.	Umgebungsgestaltung; Nachweis Spiel- und Ruheflächen	Die Richtprojekte und die Vorgaben im Gestaltungsplan wurden überarbeitet. Die regulären Bestimmungen zu den Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 BZO werden eingehalten. Ebenso werden diese Flächen nach den geltenden Vorgaben ausgestaltet (inkl. erhöhte Anforderungen gemäss § 71 PBG). Das Merkblatt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angewendet. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
196	B 03.08	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 8 Das Freiraumkonzept und das ungenügende Ausmass an Grünflächen sind inakzeptabel. Grün-, Ruhe- und Spielflächen sind im privaten Teilgestaltungsplan ungenügend enthalten. Auch fehlt eine Vernetzung zu den Landwirtschaftsflächen und zur Parkanlage der Kantonsschule.	Umgebungsgestaltung; Nachweis Spiel- und Ruheflächen	Betreffend Mass der Spiel- und Ruheflächen siehe B 01.02 (Ord. Nr. 195), Mit den Wegen gemäss dem Quartierplan sowie den primären und sekundären Fusswegverbindungen wird im Geltungsbereich des Gestaltungsplans eine gute Anbindung an das weiterführende Wegnetz sichergestellt. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
197	B 04.02	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 2 (zu altArt. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung) Das Wegbedingen von Art. 47 BZO ist zu streichen oder eine Reduktion ist an klare Bestimmungen zu knüpfen. Beispielsweise kann die Genehmigung der Grünraum- und Umgebungsgestaltung als Voraussetzung für ein Abweichen von Art. 47 BZO vorgesehen werden.	Umgebungsgestaltung; Nachweis Spiel- und Ruheflächen	Siehe B 01.02 (Ord. Nr. 195) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
198	B 04.12	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 12 (zu altArt. 14 Umgebungsgestaltung) Der Nachweis einer genügenden Freiflächengestaltung ist allein auf dem Gestaltungsplangebiet zu erbringen. Es kann nicht mit den Qualitäten der Grundfläche auf dem benachbarten KZO-Grundstück gearbeitet und argumentiert werden.	Umgebungsgestaltung; Nachweis Spiel- und Ruheflächen	Siehe B 01.02 (Ord. Nr. 195) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .
199	B 01.10_1	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 10 (zu altArt. 13) Das Freiraumkonzept ist zu überarbeiten. Es sind differenziert ausgestaltete Freiflächen für unterschiedliche Bedürfnisse zu gestalten.	Umgebungsgestaltung; Anforderungen	Die Richtprojekte und der Gestaltungsplan wurden diesbezüglich überprüft und überarbeitet. Im Gestaltungsplan werden explizit differenziert ausgestaltete Freiräume verlangt. Die Struktur wird zudem mittels der Hofbereiche gesichert. Es wird eine für diesen Standort geeignete und vorwiegend einheimische Bepflanzung gesichert. Bei der weiteren Projektierung werden die Anliegen von städtisch geprägten Höfen umzusetzen sein. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
200	B 01.24	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 24 (zu altArt. 19) Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, u.a. mit folgenden Rahmenbedingungen: Für die Wärme-, Kälte- und Warmwassererzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden. Der Heizwärmebedarf soll deutlich tiefer sein, als dies der Grenzwert der kantonalen Wärmedämmvorschriften verlangt. Es ist ein Anschluss an das mögliche Fernwärmenetz von der Kezo Hinwil oder einen allfälligen anderen Fernwärmeverbund vorzusehen.	Ver- und Entsorgung; Anforderungen	Die energetischen Anforderungen im Gestaltungsplan ergeben sich aufgrund des städtischen Energieplans, der Vorgaben für Gestaltungspläne definiert. Strengere, übergeordnete Anforderungen aus dem kantonalen Energiegesetz werden im Baubewilligungsverfahren umgesetzt. Ein künftiger Anschluss an das Fernwärmenetz wird zum gegebenen Zeitpunkt weitergehend geprüft. Ein Energiekonzept wird zu diesem Zeitpunkt nicht erstellt. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
201	B 02.10	Alternative Wetzikon Antrag 10 Die Vorschriften zu Wärme- und Warmwassererzeugung sind nicht zeitgemäss und nicht zukunftsweisend. 50% fossile Energienutzung ist viel zu hoch. Wärmeerzeugung und allgemeine energetische Vorschriften sind zu verschärfen und auf Minergie-Niveau festzusetzen.	Ver- und Entsorgung; Anforderungen	Siehe B 01.24 (Ord. Nr. 200) Der Antrag wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
202	B 03.07_2	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 7 Die Wärme- und Wassererzeugung muss umweltfreundlich und nachhaltig erzeugt werden. Fossile Energieträger bis zu 50% sind heute keine Option mehr. Eine zukunftsweisende, nachhaltige Energieversorgung ist heute auch ohne Öl und Erdgas möglich. Die Wärmenutzung muss verbindlicher über Erdwärme, Fernwärme oder andere nachhaltige Energieträger gelöst werden. Ein Energiekonzept fehlt und muss nachgereicht werden.	Ver- und Entsorgung; Anforderungen	Siehe B 01.24 (Ord. Nr. 200) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
203	B 04.19	Grünliberale Partei Wetzikon-Seegräben Einwendung 19 (zu altArt. 19 Versorgung und Entsorgung) Die Vorschriften zu Wärme- und Warmwassererzeugung sind mit max. 50% fossiler Energienutzung nicht zeitgemäss. Wärme- und Wassererzeugung sowie allgemeine energetische Vorschriften sind zu verschärfen und mindestens auf Minergie-Niveau festzusetzen.	Ver- und Entsorgung; Anforderungen	Siehe B 01.24 (Ord. Nr. 200) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .

Ord. Nr.	Nr.	Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Thema	Erläuterungen
204	B 01.25	SP Arbeitsgruppe Planung & Umwelt Wetzikon Einwendung 25 (zu altArt. 19) Das Meteorwasser soll einer Regenwasserfassung zugeführt und zur internen Verwendung genutzt werden.	Ver- und Entsorgung; Meteorwasser	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Die Anschlüsse an das öffentliche Entwässerungsnetz werden durch den Quartierplan geregelt und sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die weitergehende Projektierung der Entwässerungsanlagen ist noch nicht bestimmt und erfolgt mit den Bauprojekten. Die Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren nach den massgebenden Normen. Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .
205	B 03.07_1	Grüne Partei Wetzikon Einwendung 7 Das Meteorwasser soll der internen Wasserversorgung und nicht über die Kanalisationsleitung dem Mischwassersystem zugeführt werden. Dies belastet die bereits überlastete ARA der Stadt Wetzikon unnötig und verursacht zusätzliche Kosten.	Ver- und Entsorgung; Meteorwasser	Forderung bildet nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens Siehe B 01.25 (Ord. Nr. 204) Die Einwendung wird im Gestaltungsplan <u>nicht berücksichtigt</u> .