

Teilrevision der Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV



2021.12.13

von Känel, Wild & AG
Landschaft Verkehr Umwelt

Perimeterstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31039 – 18.12.2014

Auftraggeberin

Stadt Wetzikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Nicole Kesting, Stv. Projektleiterin, Sachbearbeiterin
Thomas Gasser, Sachbearbeiter
Corina Voser, Sachbearbeiterin
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Inhalt

1. Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.3 Kommunale Rahmenbedingungen	7
1.4 Bestandteile der Teilrevision	8
1.5 Projektorganisation	9
1.6 Ausblick	10
2. Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität	11
2.1 Bevölkerungsentwicklung	11
2.2 Bauzonenentwicklung	12
2.3 Ausbaugrad	13
2.4 Ausblick	14
3. Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne	16
3.1 Ausgangslage	16
3.2 Festlegungen in der BZO	17
3.3 Festlegungen in den Kernzonenplänen	20
3.4 Änderungen in den Kernzonenplänen	22
4. Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 3 - 6 BZO)	28
5. Hochhausgebiete/ bestehenden Hochhäuser (Art. 7 BZO)	32
6. Bau- und Zonenordnung	34
6.1 Allgemeines	34
6.2 Baumschutzplan	34
6.3 Gebäude- und Gesamthöhen bei Schräg- und Flachdächern	35
6.4 Überhohe Erdgeschosse	35
6.5 Nutzweise in den Industrie- und Gewerbezone	36
6.6 Strassenabstände in der Zentrumszone und in der Kernzone	37
6.7 Nutzweise in der Zentrumszone	38
6.8 Anforderungen an Bauten und Anlagen in der Zentrumszone und in der OeB	38
6.9 Arealüberbauungen	38
6.10 Terrassenhäuser	39
6.11 Ergänzende Bauvorschriften	40
6.12 Nicht mehr vorgesehene Bestandteile der Teilrevision	41
7. Zonenplan	43
7.1 Allgemeines	43
7.2 Mattacher: Einzonung in OeB, Erweiterung F	43
7.3 Meierwiesen: Einzonung in EE, Umzonung OeB in EE, Auszonung in L	45
7.4 Schöneich: Auszonung IB in F	48
7.5 Nachweis der Flächenbilanz von Ein- und Auszonungen	49
7.6 Nicht mehr vorgesehene Umzonung AWESO am Aabach: IA in F, IA in WG2.9	49
7.7 Kantonsschulstrasse: W2.4 in ZA	50
7.8 Bachtelstrasse: W1.6 in W2.4	50
7.9 Bodenstrasse: Um- und Aufzonung	51

7.10 Mönchbergstrasse: WG2.9 in W2.4	51
7.11 Wallenbachstrasse: W2.4 in WG2.9	52
7.12 Talstrasse: WG2.9 in OeB	53
7.13 Schneggenstrasse: OeB in W1.6	53
7.14 Tödistrasse: W1.6 in ZA	54
7.15 Guyer-Zeller-Strasse: G in ZA	54
7.16 Ankengasse: W1.6 in W2.8	55
8. Beeinträchtigungen	56
8.1 Hochwasserschutz/Gewässer	56
8.2 Altlasten	62
8.3 Archäologische Zonen	65
9. Auswirkungen	70
9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	70
9.2 Ortsbild	70
9.3 Umweltschutz	71
9.4 Boden	71
9.5 Störfallvorsorge	72
9.6 Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung	73
10. Mitwirkung	74
10.1 Öffentliche Auflage	74
10.2 Kantonale Vorprüfung	74
10.3 Anhörung RZO und Nachbargemeinden	74
10.4 Beurteilung des Grossen Gemeinderats	75
11. Vorprüfungen des Kantons	77
11.1 Einleitung	77
11.2 Vorgenommene Änderungen aufgrund der Vorprüfungen	79
11.3 Nicht aufgenommene Anliegen zum Zonenplan	82
11.4 Nicht aufgenommene Anliegen zu den Kernzonenplänen	83
11.5 Nicht aufgenommene Anliegen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)	85
11.6 Weitere nicht aufgenommene Anliegen	86
12. Nicht mehr vorgesehene Quartiererhaltungszonen	87
12.1 Entscheid Grosser Gemeinderat	87
12.2 Allgemeines	87
12.3 QEZ Neubühlstrasse	89
12.4 QEZ im Sandbühl	90
12.5 QEZ Mühlebühlstrasse; W1.6 in W2.8	91
12.6 QEZ Glärnischweg	91
12.7 QEZ Ettenhauserstrasse	92
13. Nicht mehr vorgesehener Erschliessungsplan	93
13.1 Entscheid Grosser Gemeinderat	93
13.2 Erläuternder Bericht	93
13.3 Projektskizze	96
13.4 Erschliessungsplan	97

Anhang / Zusätzliche Informationen	98
A1 Abkürzungsverzeichnis	99
A2 Statistiken für die Gemeinde	100
A3 Richtpläne und Konzepte	100
A4 Weitere Informationen	100
A5 Berechnung der Einwohnerkapazität	101
A6 Veränderung der Einwohnerkapazität	102
A7 Teilrevisionen des Zonenplans	103
A8 Synopse der BZO-Teilrevision	104

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Überarbeitung Planungsinstrumente

Seit der letzten Ortsplanungsrevision (1996/1998) hat in der Stadt Wetzikon eine rasche Entwicklung stattgefunden. Die Bevölkerungszahl und die Anzahl Arbeitsplätze sind in den vergangenen 10 Jahren stark gewachsen.

Die kommunalen Planungsinstrumente werden daher überarbeitet um künftige Entwicklungen in die gewünschte Richtung lenken zu können.

REK als Basis

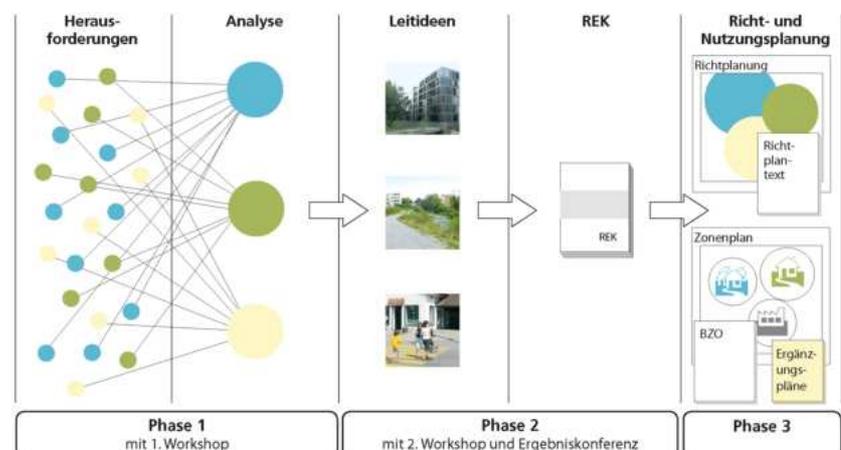
Eine wichtige Basis für die künftige Siedlungsentwicklung wurde mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) entwickelt.

Das REK zeigt die qualitätsvolle, langfristige räumliche Entwicklung der Stadt in den Bereichen Städtebau, Freiraum und Verkehr auf. Es wurde in einem kooperativen Prozess zusammen mit der interessierten Bevölkerung, Vertretern¹ der Verwaltung und verschiedenen Fachplanern erarbeitet. Mit dem REK werden sowohl die Stossrichtung als auch die Handlungsfelder der angestrebten räumlichen Entwicklung von Wetzikon bezeichnet. Das REK wurde am 16.06.2010 vom Gemeinderat verabschiedet.

Revision der Richtplanung

Aufbauend auf das REK wurde die kommunale Richtplanung revidiert und mit Verfügung der Baudirektion vom 17.09.2013 genehmigt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die relevanten Themen grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Entwicklungsphasen der Revision der Ortsplanung



Planungsablauf des REK (Quelle: SKW)

¹ Im Folgenden wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen weiblichen und männlichen Geschlechts gleichermaßen gemeint.

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonaler RP

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden z.B. mit dem kantonalen Richtplan festgelegt. Dieser wurde revidiert. Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich Auszüge und Verweise auf die Fassung, die vom Kantonsrat beschlossen wurde (Festsetzung 24.3.2014). Die Genehmigung steht noch aus. Der Verkehrsrichtplan wird derzeit punktuell revidiert, er wurde vom 27.6. – 30.9.2014 öffentlich aufgelegt.

Einige Punkte des kantonalen Richtplans, die mit der vorliegenden Revision umgesetzt wurden, sind z.B. die angestrebte innere Verdichtung und die Steigerung der Siedlungsqualität vor allem in der Zentrumszone.

Aggloprogramm Oberland

Der Kanton Zürich hat für das Zürcher Oberland ein Agglomerationsprogramm (kurz "Aggloprogramm") erarbeitet. Darin werden auf verschiedenen Ebenen Massnahmen aufgezeigt, welche zur Abstimmung von Siedlung und Landschaft ergriffen werden sollen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind verschiedene Massnahmen für Wetzikon im Rahmen des "Masterplans zur Zentrumsentwicklung" vorgesehen (S2) und im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung umsetzbar:

- Revision BZO (Auf-/Umzonungen, Erhöhung Ausnutzungsziffer)
- Einflussnahme auf die Nutzungsplanung
- Sicherung der städtebaulichen Qualität

Diese Massnahmen werden mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt.

1.3 Kommunale Rahmenbedingungen

Energieplan

Es wurde ein Energieplan erarbeitet, der jedoch nicht festgesetzt wurde. Stattdessen wurde die Wetziker Strategie definiert, die zur Reduktion des CO₂-Ausstosses und zur Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energien führen soll. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden die ökologischen und energetischen Anforderungen an neue Arealüberbauungen, aber auch an Hochhaus- und Gestaltungsplanpflichtgebiete erhöht.

Kommunaler Richtplan

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung werden zudem die Festsetzungen der kommunalen Richtplanung grundeigentümergebunden festgesetzt. Zu den wichtigsten Änderungen zählen:

- die Umsetzung der Bereiche für Bebauungskonzepte aus dem Teilrichtplan Zentrum,
- und die Reduktion der verkehrsintensiven Einrichtungen und Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs in den Industrie- und Gewerbezon.

1.4 Bestandteile der Teilrevision

Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus verschiedenen Elementen. Die Änderungen folgender Dokumente ist durch den Grossen Gemeinderat festzusetzen:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenpläne 1:1000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Beschluss Grosser Gemeinderat

In der Fassung der Teilrevision der Nutzungsplanung, die vom 13. September – 30. November 2013 öffentlich aufgelegt wurde, waren auch die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PPVO) sowie der Erschliessungsplan Bestandteile der Revision.

Der Grosse Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2014, auf den Erschliessungsplan zu verzichten und die PPVO später als separates Geschäft zu behandeln. Zudem wurde auf die Einführung der Quartiererhaltungszonen verzichtet.

Im Sinne der Dokumentation des Planungsprozesses und der bereits erfolgten Abklärungen werden die Überlegungen zu den Quartiererhaltungszonen sowie zum Erschliessungsplan in den Kapiteln 12 und 13 dargestellt.

Aufzuheben

Aufzuheben ist der

- Baumschutzplan 1:5000

Erläuternder Bericht

Die verschiedenen Änderungen werden im vorliegenden erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV kommentiert. Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung, sondern dient einzig dem besseren Verständnis und der Nachvollziehbarkeit.

GP ZB Unterwetzikon ohne Änderung

Der Gestaltungsplan ZB Unterwetzikon ist auf dem Kernzonenplan Nr. 1 abgebildet. Er erfährt keine inhaltlichen Änderungen. Es erfolgte lediglich eine Übertragung des ehemals handgezeichneten Plans auf die neuen digitalen Grundlagen.

Teilrevision

Bei der vorliegenden Revision handelt es sich um eine Teilrevision. Dies bedeutet, dass alle unveränderten Bestimmungen und sonstigen Inhalte der Nutzungsplanung unbestritten bleiben.

1.5 Projektorganisation

Projektgruppe

Die Bearbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt durch eine Projektgruppe, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Martin Kuprecht (Projektleiter, Abteilungsleiter Bau)
- Thomas Gerber (Bereichsleiter Hochbau)
- Patrick Neuhaus (ehemaliger Stadtplaner)

Begleitgruppe

Sie wurden regelmässig durch eine Kommission unterstützt, die sich aus den folgenden Gemeinderäten zusammensetzt:

- Ruedi Rüfenacht (Ressorts Planung und Sport)
- Marc Thalman (Ressorts Tiefbau, Stadtwerke)
- Hans Peter Beyeler (Ressorts Hochbau, Liegenschaften, Gesundheit + Umwelt, Landwirtschaft)

Koordination und Bearbeitung

Die Koordination und Bearbeitung erfolgt durch das Büro Suter • von Känel • Wild • AG in Zürich durch:

- Peter von Känel (Projektleiter)
- Nicole Kesting (Stv. Projektleiterin, Sachbearbeiterin)
- Thomas Gasser (Sachbearbeiter)
- Corina Voser (Sachbearbeiterin)
- Beat Jossi (Sachbearbeiter)

RPLK

Nach dem Wechsel des politischen Systems beriet die Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte (RPLK) die vorliegende Revision. Die Kommission setzte sich wie folgt zusammen:

- Brigitte Rohrbach (Präsidentin der Kommission)
- Rolf Zimmermann
- Stefan Burch
- Thomas Egli
- Urs Gerber
- Stefan Homberger
- Esther Kündig-Albrecht
- Margrith Wahrlichler
- Elmar Weilenmann

Kein Bestandteil

1.6 Ausblick

Die Festlegung von Gewässerräumen oder die Revision von Gewässerabstandslinien ist kein Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Diese Themen sollen in einer späteren Phase für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt bzw. angepasst werden. Dasselbe gilt auch für die Revision der Parkplatzverordnung.

2. Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität

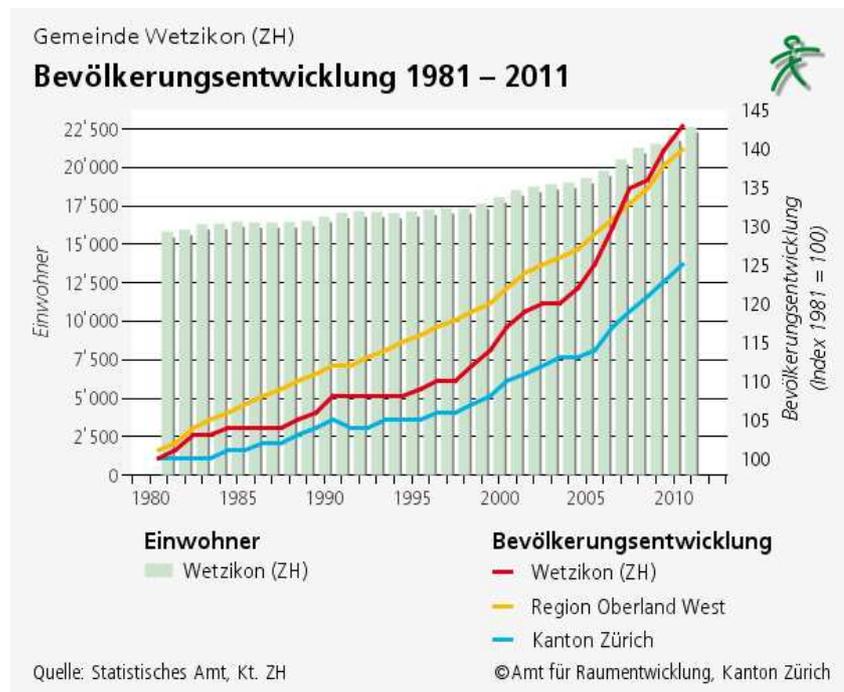
2.1 Bevölkerungsentwicklung

Stetige Zunahme

Ende 2012 zählte die Stadt Wetzikon insgesamt 23'254 Einwohner. Gemäss dem Amt für Statistik des Kantons Zürich stieg die Bevölkerungszahl in den letzten 20 Jahren um mehr als 6'000 Einwohner an. Insbesondere in den letzten 10 Jahren ist eine stete Bevölkerungszunahme zu beobachten. Dieser Trend wird sich wahrscheinlich weiter fortsetzen.

Bevölkerungsentwicklung

Quelle:
Faktenblatt der Gemeinde
ARE ZH



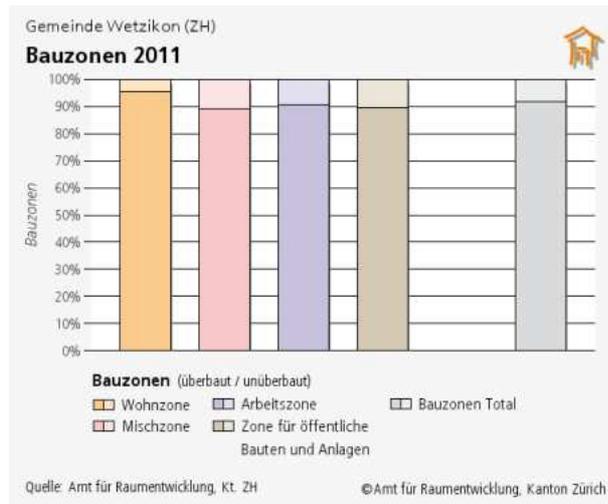
Wachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich weist Wetzikon zwischen 2003 und 2010 ein überdurchschnittliches Wachstum auf. Dieses kann zum einen durch die rege Bautätigkeit begründet werden und zum anderen durch die steigende Attraktivität der Städte.

2.2 Bauzonenentwicklung

Bauzonen Stand 2011

Die totale Fläche der Bauzonen hat sich seit 1980 kaum verändert. Die Stadt Wetzikon weist rund 510 ha Bauzonen auf. Wie das untenstehende Diagramm zeigt, sind rund 92 % der vorhandenen Bauzonen überbaut.



Quelle: Faktenblatt der Gemeinde, ARE ZH

Bauzonenentwicklung

Es fällt auf, dass in den reinen Wohnzonen nur noch wenige Überbauungspotenziale vorhanden sind. Dieser Wert muss jedoch relativiert werden, da die reinen Wohnzonen mehr als doppelt so gross sind wie die Arbeitszonen.

Bei der Bauzonenentwicklung zeigt sich vor allem, dass der Bauzonenverbrauch nicht stetig sondern sprunghaft verläuft. Im Jahr 2005 wurden über 10 ha Bauland überbaut.

Bauzonenverbrauch

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Stadt Wetzikon 61.8 ha Bauzone verbraucht, davon 15.2 ha in den letzten 5 statistischen Jahren.

Der durchschnittliche jährliche Bauzonenverbrauch der Wohn- und Mischzonen bezogen auf die letzten 15 Jahre beträgt 2.85 ha.

Bauzonenreserven

Nach Angaben des ARE ZH sind in Wetzikon Ende 2011 noch 8.3 ha Wohnzone und 17.7 ha Mischzone unüberbaut.

	Wohnzone (ha)	Mischzone (ha)	Arbeitszone (ha)	Öffentl. Bauten (ha)	Total (ha)
Bauzonen	191.7	166.1	89.7	62.5	510
Davon überbaut	183.4	148.4	81.4	55.8	469
Davon nicht überbaut	8.3	17.7	8.4	6.6	41
Davon heute und innert 5 Jahren baureif	7.7	14.8	8.4	6.6	37.5

Fazit

Bei einer Fortschreibung des durchschnittlichen Verbrauchs von 2.85 ha/Jahr in den letzten Jahren reichen die 26 ha der bislang unüberbauten Bauzone in der Wohn- und Mischzone für weitere 9 Jahre. Innere Verdichtungsmöglichkeiten wurden dabei noch nicht berücksichtigt.

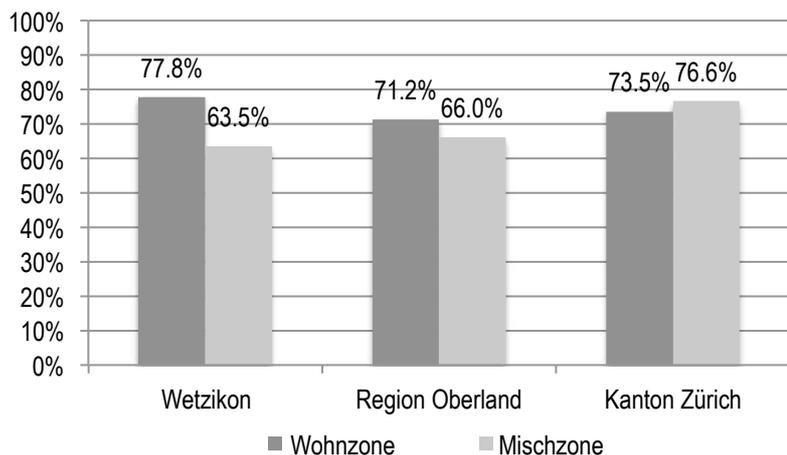
2.3 Ausbaugrad

Nachverdichtungspotenzial in Mischzonen

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich ergeben sich im Jahr 2011 verschiedene Ausbaugrade. Bei den Mischzonen liegt dieser Wert deutlich unterhalb des regionalen und kantonalen Durchschnitts. Innerhalb der Wohnzonen erreicht Wetzikon einen besseren Ausbaugrad.

Ausbaugrad in % in der überbauten
Bauzone, Stand 2011

Datengrundlage :
Amt für Raumentwicklung Kt. Zürich



Stille Reserven

Niedrige Ausbaugrade ergeben sich z.B. durch grossflächige nur teilweise überbaute Parzellen, oder dadurch, dass die Möglichkeiten der BZO nicht ausgeschöpft werden. Diese Werte zeigen auf, dass ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen besteht.

Dieses Nachverdichtungspotenzial entfaltet seine Wirkung eher langfristig, z.B. wenn sanierungsbedürftige Bauten durch neue ersetzt werden, welche das vorhandene Potenzial ausschöpfen.

Reservezonen

Im Zonenplan der Gemeinde Wetzikon gibt es zwei grössere Reservezonen. Die Reservezone im Widum umfasst eine Fläche von 77'215 m². Die Reservezone Schöneich umfasst 24'469 m². Total hat die Gemeinde Wetzikon somit Reservezonen von rund 10 ha. Diese beiden Flächen entsprechen mittel- bis langfristigen Reserven.

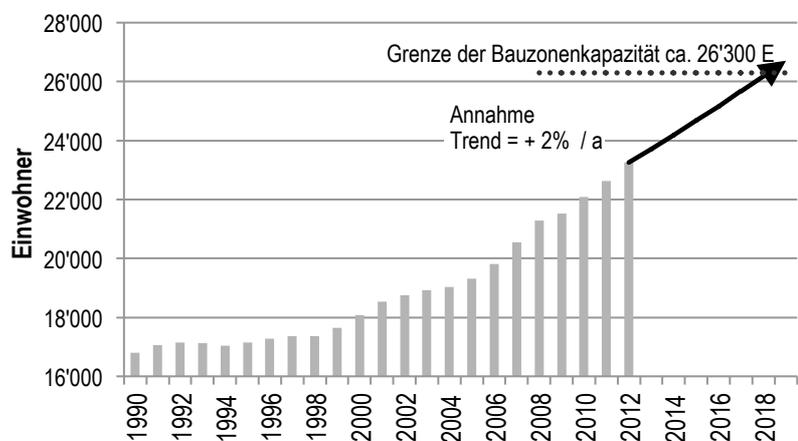
2.4 Ausblick

Potenzial im bestehenden Siedlungsgebiet

2011 wohnten von den 22'636 Wetzikern ca. 270 ausserhalb der Bauzone und 22'366 innerhalb der Bauzonen. Gemäss Berechnung liegt die Kapazität der heutigen Bauzonen bei ca. 26'300 Einwohnern. Durch innere Verdichtung und die Überbauung von Restflächen kann die Bevölkerung um ca. weitere 4'000 Einwohner anwachsen.

Geht man davon aus, dass die Bevölkerungszahl von Wetzikon, wie in den letzten 15 Jahren, weiterhin mit durchschnittlich 2 % pro Jahr anwächst, reichen die vorhandenen Bauzonenreserven noch für weitere 7 Jahre.

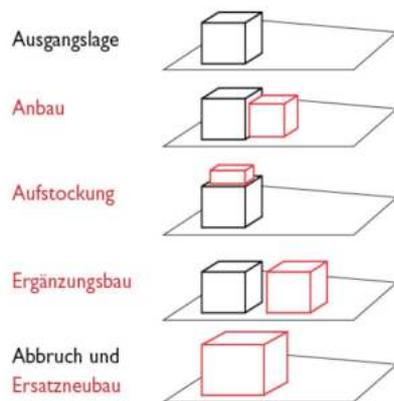
Bauzonenkapazität



Weitere Faktoren

Die Bauzonenkapazität ist jedoch von weiteren Faktoren abhängig. Im Gebiet um den Bahnhof könnten z.B. grössere Nachverdichtungsprojekte realisiert werden. Diese würden zusätzliche Einwohnerkapazitäten generieren. Zudem wuchs die Bevölkerung von Wetzikon in den letzten Jahren überdurchschnittlich. Wenn sich dieses Wachstum verringern sollte, reicht die Bauzonenkapazität ebenfalls für weitere Jahre aus. Es wird davon ausgegangen, dass die Bauzonenkapazität mit den inneren Verdichtungsmöglichkeiten und einem etwas schwächeren Bevölkerungswachstum für weitere 10 – 15 Jahre ausreicht.

Definition Verdichtung



Unter Verdichtung wird im vorliegenden Fall die innere Verdichtung bezeichnet. Innere Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen. Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden.

Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)
- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnützung
- Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten oder -arealen oder öffentlichen Zonen
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnützung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

Fazit

Eine Erweiterung der Wohnzone für Wohnzwecke ist dennoch nicht angezeigt. Die Erweiterung der Bauzone wird derzeit zudem durch die Umsetzungen der Kulturlandinitiative verhindert.

Wetzikons erklärtes Ziel ist nicht das quantitative, sondern das qualitative Wachstum. Dieses ist z.B. im Richtplan postuliert. Künftig sollen vermehrt Verdichtungspotenziale in den bestehenden Bauzonen beansprucht werden. Unüberbaute Parzellen sollen optimal genutzt werden, kleinere oder ältere Häuser können aufgestockt oder mit Anbauten ergänzt werden. Auch mit einer minimalen Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Person lassen sich zusätzliche Einwohnerkapazitäten generieren.

3. Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne

3.1 Ausgangslage

Kein dringender
Handlungsbedarf

Die Erfahrungen im Umgang mit den Kernzonenbestimmungen im baurechtlichen Vollzug lösen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf aus. Die Kernzonenbestimmungen sind schlank gehalten und sollen auch künftig kompakt bleiben.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung besteht die Aufgabe im Bereich der Kernzonen darin, die bereits vorhandenen Kernzonenpläne und die dazugehörigen Bestimmungen auf Qualität, Aktualität und Zweckmässigkeit zu überprüfen. Nicht mehr benötigte Festlegungen sollen durch sinnvolle Neuerungen ersetzt bzw. ergänzt werden.

Neu werden die inventarisierten und durch Verfügungen bereits geschützten Gebäude als zusätzliche Information im Kernzonenplan gekennzeichnet. Dies entspricht keiner Festlegung.

Drei Kernzonentypen

In Wetzikon gibt es drei Kernzonentypen:

- Kernzone KA: Oberwetzikon
→ hohe bauliche Dichte, städtische Kernzone
- Kernzone KB: Unterwetzikon, Walfershausen, Kempton, Stegenmühle, Villa Honegger
→ mittlere bauliche Dichte mit dörflichen Strukturen
- Kernzone KC: Robenhausen, Villa Schuler, Müli, Harlachen, Ettenhausen, Robank
→ niedrige bis mittlere bauliche Dichte mit ländlichen, weilerartigen Strukturen

Die verschiedenen Kernzonentypen unterscheiden sich nur in den Massvorschriften. Die Kernzonen sind weiterhin auf insgesamt sechs Kernzonenplänen abgebildet.



Kernzone KA
(Ausschnitt: Zentrum)



Kernzone KB
(Ausschnitt Unterwetzikon)



Kernzone KC
(Ausschnitt Robank)

Bearbeitungsgrundsätze

Die Überarbeitung der Kernzonenpläne und -bestimmungen erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Es soll so wenig wie möglich und so viel wie nötig verändert werden.
- Kernzonenfremde Bauten und die dazugehörigen Aussenräume sind nach sorgfältiger Abwägung, wo zweckmässig, aus der Kernzone zu entlassen.
- Gebäude, die in der kantonalen Schutzliste der Denkmalpflege eingetragen sind, sollen konsequent als "braun" bezeichnete Gebäude festgelegt werden.
- Inventareinträge sollen im Kernzonenplan als Information eingetragen werden.
- Auf besonders bezeichnete Fassadenfluchten soll verzichtet werden.

3.2 Festlegungen in der BZO

Erläuterungen

Änderungen in den Bestimmungen der BZO werden, sofern es sich nicht um redaktionelle Anpassungen und untergeordnete Ergänzungen handelt, nachfolgend dokumentiert:

Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

Der bisherige Art. 17 Abs. 3 der BZO besagt, dass Abweichungen bei braun bezeichneten Gebäuden in geringfügigem Ausmass und solche bei gelb bezeichneten Gebäuden in grossem Ausmass zulässig sind.

Handlungsbedarf

Die Auslegung, worauf sich die möglichen Abweichungen beziehen, ist bislang z.T. unklar. Behörden und Grundeigentümern soll transparenter aufgezeigt werden, was unter dem Begriff "Abweichung" verstanden wird.

Festlegung

Die Bestimmung wird präzisiert, indem neu festgelegt ist, dass sich die Abweichungen auf die äussere Erscheinung beziehen. Und zwar sind dies Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen. Ebenfalls ergänzt wird, dass Abweichungen nur noch dann zulässig sind, wenn dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird.

Art. 22 Massvorschriften für Neubauten

In der Fassung der öffentlichen Auflage war in Art. 22 Abs. 2 vorgesehen, dass mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse in der Kernzone nicht zulässig sind. Im Gegensatz zu Wohn- und Zentrumszonen ist diese Vorschrift in der Kernzone nicht zweckmässig, da hier eine Schrägdachpflicht gilt (Art. 25 Abs. 1). Ausserdem dürften übereinanderliegende Attikageschosse die dafür vorausgesetzte Anforderung einer architektonisch besonders guten Lösung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kaum erfüllen.

Art. 24 Abs. 2 Strassenabstand

Handlungsbedarf

Gegenüber Strassen und Plätzen gilt, wenn nichts anderes bestimmt ist, der kantonalrechtliche Abstand von 6.0 m gemäss § 265 PBG. Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene in den Kernzonen von Wetzikon zulässig, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

In Kernzonen wird dem historischen Charakter entsprechend näher an die Strasse gebaut als die einheitliche Vorgabe des PBG von 6.0 m dies vorgibt. Die nachstehenden Abbildungen verdeutlichen dies klar. Der in der Regel einzuhaltende Strassenabstand soll daher auf 3.5 m reduziert werden. Im Einzelfall soll auch das Bauen bis an die Strassengrenze weiterhin möglich bleiben, wenn dadurch eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.



Kernzone Robenhausen



Kernzone Robenhausen



Kernzone Ettenhausen

Festlegung

Der einzuhaltende Strassenabstand wird für den Regelfall neu auf 3.5 m festgelegt.

Art. 24 Abs. 3 Besonders bezeichnete Aussenräume

Handlungsbedarf

In den in den Kernzonenplänen mit punkt-gerasterten Flächen dargestellten besonders bezeichneten Aussenräumen sind bislang besondere Gebäude im Ausmass von 3 % der jeweiligen Fläche zulässig.

Das Mass von 3% erscheint aus heutiger Sicht willkürlich. Zudem ist die Abgrenzung der betreffenden Flächen z.T. unklar. Die Anforderungen sollten qualitativ umschrieben werden und im Einzelfall beurteilt werden können. Eine absolute Bemessungsvorgabe in % ist nicht für jede Situation zweckmässig.

Festlegung

Künftig dürfen bei unauffälliger Einordnung ins Ortsbild nur noch einzelne besondere Gebäude innerhalb besonders bezeichneter Aussenräume erstellt werden.

Art. 25 Abs. 2 Dachaufbauten

Bisher haben sich Dachaufbauten, wie z.B. Giebellukarnen, Schlepptgauben oder Ochsenaugen in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Die Breite der Dachaufbauten ist für die Kernzonen bisher nicht speziell vorgegeben.

Handlungsbedarf

Gemäss Art. 43 BZO darf die Breite von Dachaufbauten bislang max. die Hälfte der dazugehörigen Fassadenlänge betragen. Für die Kernzonen von Wetzikon ist dieses Mass grossmehrerheitlich untypisch, da die dort oftmals sensiblen Dachlandschaften mit ihren grossflächigen Schrägdächern durch überdimensionierte Dachaufbauten beeinträchtigt werden.

Festlegung

Es sind nur Dachaufbauten bis zu max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.

Art. 25 Abs. 3 + 4 Dachflächenfenster

Handlungsbedarf



Festlegung

Bisher sind in den Kernzonen hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu max. 0.50 m² Glasfläche im ersten Dachgeschoss zulässig.

Mit der bestehenden Bestimmung sind unterschiedliche Dachflächenfenster-Formate auf derselben Dachfläche möglich. Grundsätzlich ist eine einheitliche Erscheinung der Dachflächenfenster pro Dachfläche anzustreben. Eine Lockerung der Grösse von Dachflächenfenstern ist im Umfeld von grossflächigen Solaranlagen sinnvoll und erwünscht.

Es wird neu festgelegt, dass Dachflächenfenster pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen haben. Damit wird den erhöhten gestalterischen Anforderungen in Kernzonen Rechnung getragen. Bezüglich der Grösse der Dachflächenfenster sollen im Bereich von Solaranlagen auch einzelne grössere Dachflächenfenster möglich sein, sofern sie sich flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage integrieren. Mit dieser zeitgemässen Regelung werden Anreize für die Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen.

Art. 25 Abs. 5 Dacheinschnitte

Handlungsbedarf

Dacheinschnitte sind bislang nicht ausgeschlossen.

In Kernzonen sind Dacheinschnitte untypisch und beeinträchtigen die oftmals noch intakte Dachlandschaft. Im Sinne der vorbeugenden Sicherung eines wichtigen Kernzonenanliegens im Bereich der Dächer, ist ein Verzicht auf Dacheinschnitte angebracht.

Festlegung

Dacheinschnitte sind nicht mehr zulässig.

3.3 Festlegungen in den Kernzonenplänen

Zusammenhang zwischen Kernzonenplan und BZO

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den Zusammenhang zwischen den Festlegungen im Kernzonenplan und in der BZO hin. Die verbindlichen Festlegungen der bisherigen Kernzonenpläne bleiben, bis auf den Verzicht auf besonders bezeichnete Fassadenfluchten, in ihrer Struktur unverändert. Neu werden Inventareinträge resp. Einträge in der Schutzliste als Information aufgeführt.

Speziell bezeichnete Gebäude (braun)

(Art. 21 Abs. 1+3)

Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sind nur geringfügige Abweichungen bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen zulässig. Mehrheitlich ist für diese Bauten bereits entweder eine Schutzverfügung oder ein Inventareintrag vorhanden. Mit der Teilrevision werden alle Bauten, welche in der kantonalen Schutzliste aufgeführt sind, konsequent braun bezeichnet.

Speziell bezeichnete Gebäude (gelb)

(Art. 21 Abs. 1+3)

Bei den gelb bezeichneten Bauten sind im Gegensatz zu den braun bezeichneten Bauten grössere Abweichungen zulässig. Mit der Teilrevision wurden dieser Kategorie keine zusätzlichen Gebäude zugewiesen.

Besonders bezeichnete Fassadenfluchten (→ aufzuheben)

(Bisheriger Art. 22 Abs. 3)



Mit den besonders bezeichneten Fassadenfluchten wurden bis anhin die für das Ortsbild wichtigen Gebäudefluchten bei Bauten gesichert, welche nicht speziell braun oder gelb bezeichnet sind. Mit der Teilrevision werden alle besonders bezeichneten Fassadenfluchten aufgehoben, da sie nach eingehender Prüfung für das Ortsbild lediglich von untergeordneter Bedeutung sind und möglicherweise bessere Lösungen verhindern. Damit kann eine Lockerung der Bestimmungen bezweckt werden in Bezug auf die Lage der Bauten nach einem Umbau resp. Ersatzbau.

Art. 21 Abs. 4 ermöglicht bei nicht speziell bezeichneten Bauten und guter Einfügung eines Umbaus oder Ersatzbaus ins Ortsbild eine vergleichbare Bestimmung zu den gelb bezeichneten Bauten. Damit können die Fassadenfluchten auch weiterhin an der heutigen Lage angeordnet werden. In Art. 24 Abs. 2 wird zudem das Bauen bis an die Strassengrenze unter Auflagen gestattet.

Besonders bezeichnete Aussenräume

(Art. 24 Abs. 3)

Besonders bezeichnete Aussenräume verhindern den Bau von Hauptgebäuden. Besondere Bauten sind hier nur in beschränktem Umfang zulässig.

Mit der Teilrevision werden keine neuen besonders bezeichneten Aussenräume ausgeschieden. In der Kernzone Walfershau- sen wird ein Teil der Planschraffur im Bereich der Hanglage entlang der Bahnhofstrasse entfernt. Der auf der Geländekante

vorhandene, besonders bezeichnete Aussenraum ist aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend von einem neuen Hauptgebäude freizuhalten, weil hier eine erhebliche Niveaudifferenz zur tiefer gelegenen Bahnhofstrasse besteht.

3.4 Änderungen in den Kernzonenplänen

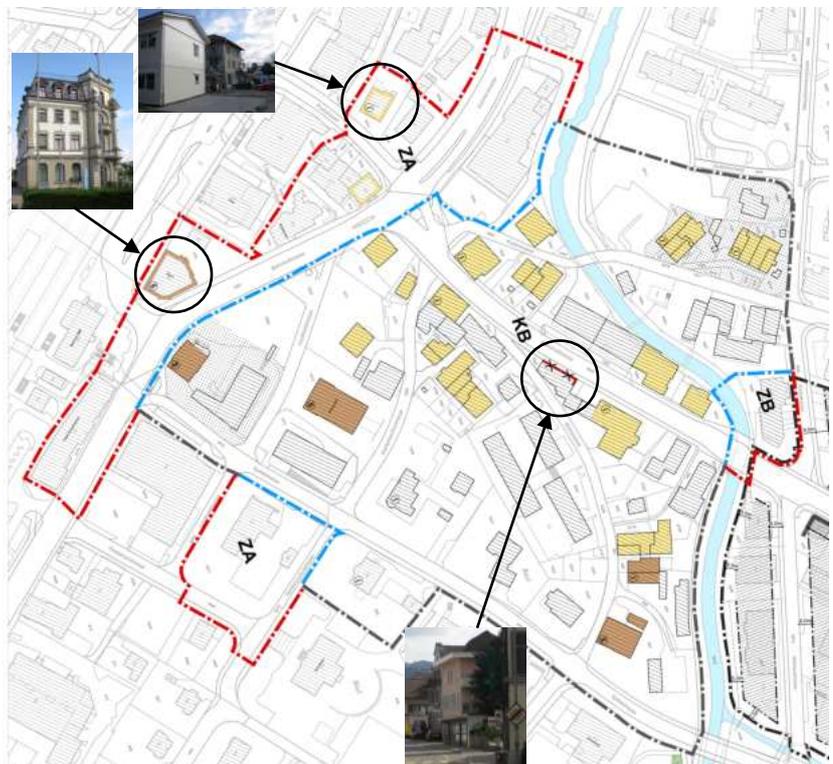
Die sechs Kernzonenpläne beinhalten dieselben Kernzonen wie bisher. Folgende Änderungen ergeben sich aufgrund der in Kapitel 3.1 beschriebenen Bearbeitungsgrundsätze:

Kernzone Unterwetzikon

Die Kernzone Unterwetzikon befindet sich an einer für Wetzikon verkehrstechnisch und städtebaulich wichtigen Lage. Sie umfasste bislang einen Teil des Bahnhofsgebiets und die Eingangssituation in die Bahnhofstrasse sowie angrenzende Gebiete. Mit der Stärkung der Zentrumszone ZA im Hinblick auf eine langfristige städtebauliche Erneuerung der Situation im Umfeld des Bahnhofs (Entwicklungsgebiet, in dem Hochhäuser zulässig sein sollen), wird die Kernzone Unterwetzikon entlang der Zürcherstrasse im Übergang zur Bahnhofstrasse zweckmässig reduziert. Die Abgrenzung der Kernzone wird damit kompakter und nachvollziehbarer. Ebenfalls der Zentrumszone ZA resp. ZB zugeschlagen werden die seitlichen Grundstücke mit den Kat. Nrn. 3259, 5477 und 1006 aufgrund den darauf befindlichen, kernzonentypischen Bauten. Weitere Inhalte der Teilrevision sind die Aufhebung von besonders bezeichneten Fassadenfluchten.

Legende

-  Grenze Kernzone, bestehend
 -  Grenze Kernzone, neu
 -  Grenze Kernzone, aufzuheben
 -  speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
 -  speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
 -  speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
 -  speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
 -  Kernzonentyp
 -  besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
 -  besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
 -  besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben
- 



Kernzone Walfershausen

Die zwischen der Kernzone Unterwetzikon und der Kernzone Zentrum liegende Kernzone Walfershausen erfährt durch die Teilrevision lediglich untergeordnete Änderungen. Und zwar in Form von aufzuhebenden besonders bezeichneten Fassadenfluchten und einer Reduktion von einem Teil des besonders bezeichneten Aussenraums im Bereich der Hanglage entlang der Bahnhofstrasse.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben
	



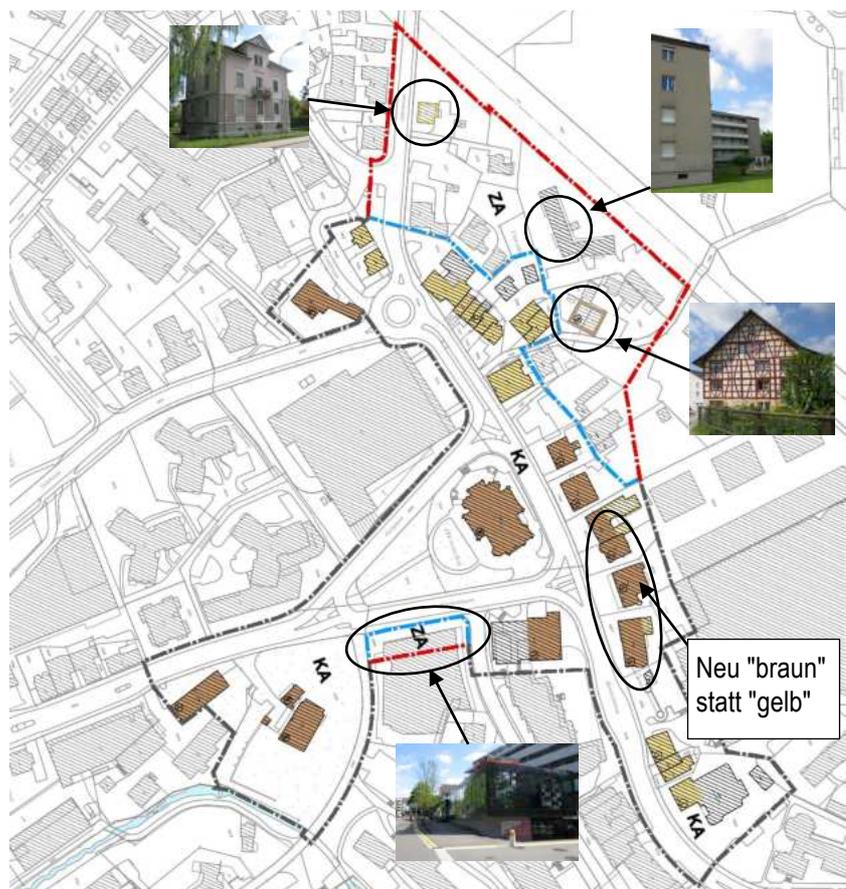
Kernzone Zentrum

Analog zur Kernzone Unterwetzikon wird die Kernzone Zentrum zugunsten der Zentrumszone ZA reduziert und zwar in der zweiten Bautiefe zur Usterstrasse und beim Polygon. In den aus der Kernzone entlassenen Gebieten befinden sich nebst zwei inventarisierten Bauten mehrheitlich kernzonentypische Bauten. Die Stadtentwicklung sieht für das neu der Zentrumszone ZA zugewiesene Gebiet die Möglichkeit für Hochhausbauten vor. Für das bisher der Kernzone zugewiesene und braun bezeichnete Gebäude gilt aufgrund des Eintrags in der Schutzliste weiterhin ein ausreichender Schutz. Die Zentrumszone ZA beinhaltet vergleichbare Festlegungen wie die Kernzone KA, wie beispielsweise die Beschränkung auf primäre Bauvorschriften und erhöhte gestalterische Anforderungen.

Zudem werden die bislang als "gelb" bezeichneten Gebäude (Nr. 688, 691 698 und 700) gemäss dem Entscheid des Grossen Gemeinderats künftig als "braune" Gebäude bezeichnet. Für die untergeordneten Gebäudeteile wurde die gelbe Bezeichnung in diesem Zusammenhang aufgehoben.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben
	



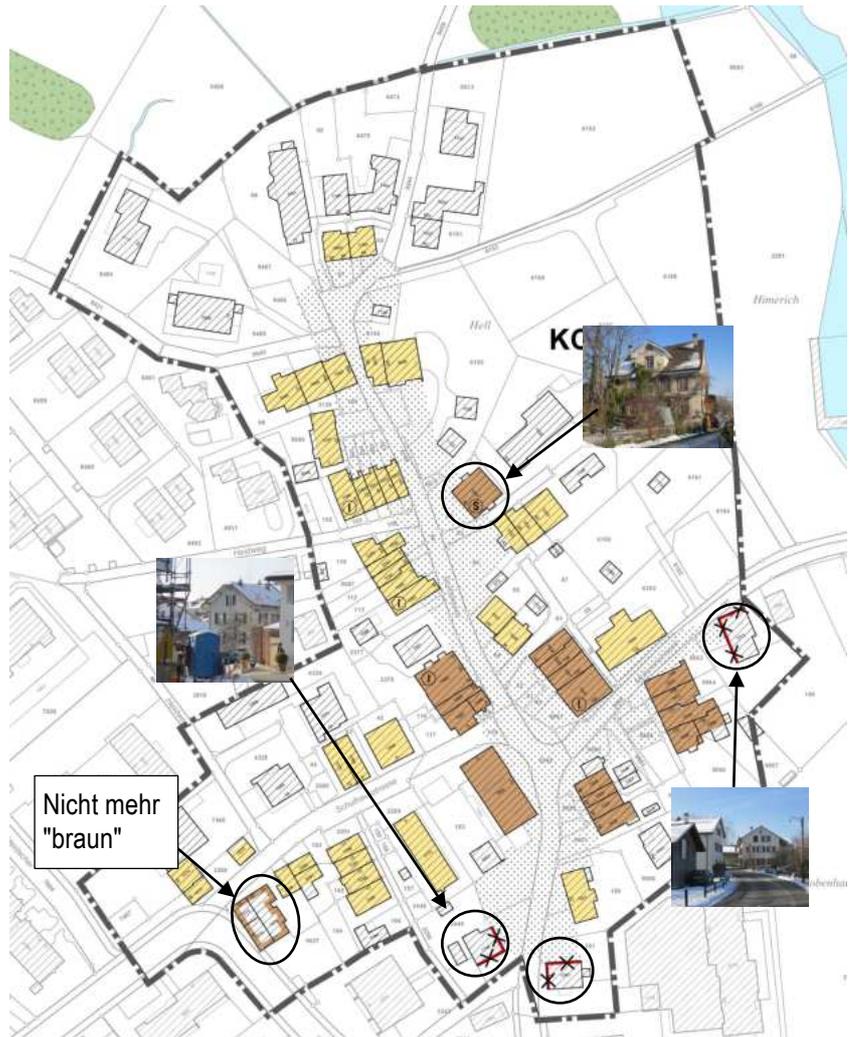
Kernzone Robenhausen

In der Kernzone Robenhausen ändert sich wenig mit der Teilrevision. Auch hier werden die besonders bezeichneten Fassadenfluchten aufgehoben. Ein bislang gelb bezeichnetes Gebäude wird aufgrund des Eintrags in der Schutzliste neu braun bezeichnet.

Zudem wird ein bislang braun bezeichnetes Gebäude (5185) nicht mehr speziell bezeichnet, da es kürzlich ersetzt wurde.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben



Kernzone Robank ohne materielle Änderungen

Im Kernzonenplan Robank sind keine materiellen Änderungen vorgesehen. Hier erfolgte lediglich die Neuzeichnung auf der aktuellen, digitalen Grundlage. Für ein Gebäude wurde die Information ergänzt, dass es sich um ein Inventarobjekt handelt.

Kernzone Villa Honegger

Die als "Oase" in der Industriezone wahrnehmbare Kernzone Villa Honegger befindet sich, umgeben von grossvolumigen Bauten, im Umfeld stark verkehrserzeugender Einrichtungen. Aus der Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege sind im Zuge der Teilrevision zwei weitere Gebäude der Kernzone Villa Honegger braun bezeichnet worden.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben

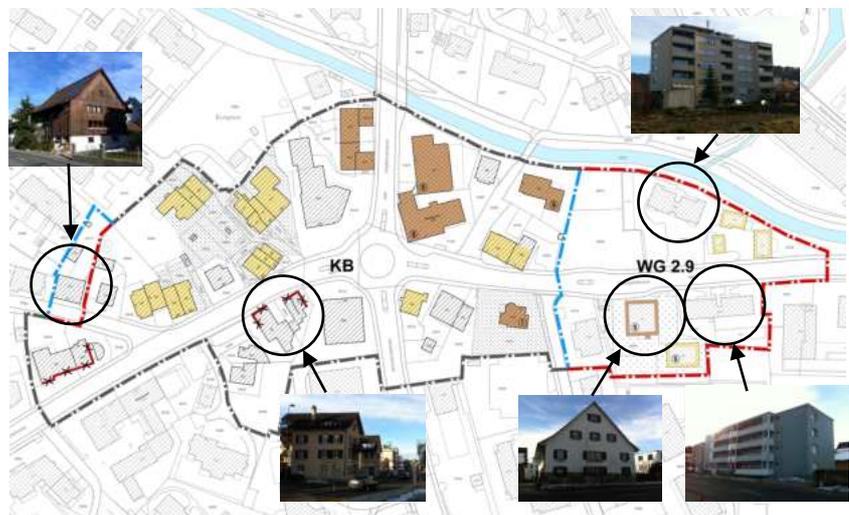


Kernzone Kempten

Die Kernzone Kempten erfährt bezüglich ihrer Abgrenzung zwei Änderungen. Im Westen wird ein kernzonentypisches Gebäude sowie das dazugehörige Grundstück von der Zone WG 3.3 in die Kernzone KB umgezont. Im Osten, wo die Kernzone stellenweise kaum zu erkennen ist, wird diese zugunsten der Zone WG 2.9 reduziert. Auch nach der Entlassung einiger ortsbaulich wertvoller Gebäude aus der Kernzone Kempten ist deren Substanz weiterhin durch den Eintrag in der Schutzliste resp. im Inventar geschützt. An drei Stellen werden die besonders bezeichneten Fassadenfluchten entfernt.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben

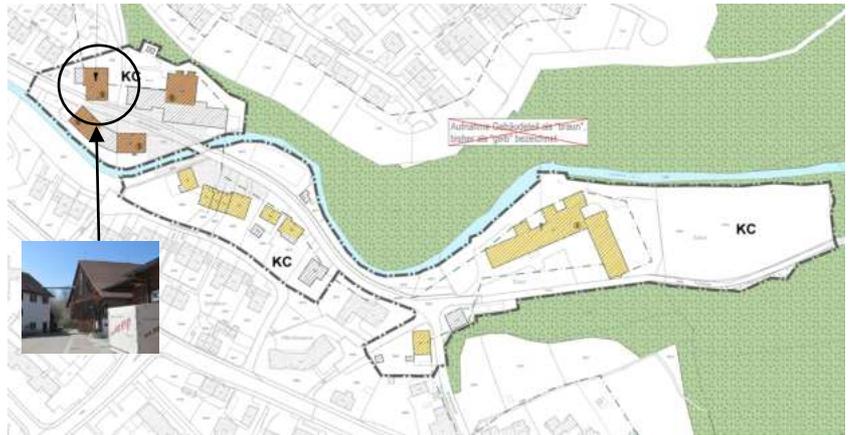


Kernzone Müli

In der peripher gelegenen Kernzone Müli am nordöstlichen Siedlungsrand von Wetzikon wird ein Gebäude aufgrund des Eintrags in der Objekt der Denkmalpflege im Kernzonenplan neu braun statt wie bisher gelb bezeichnet. Ansonsten sind keine Änderungen in der Kernzone Müli vorgesehen.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuhebend



Kernzone Ettenhausen

Die vorgesehenen Änderungen in der Kernzone Ettenhausen betreffen die Aufhebung der besonders bezeichneten Fassadenfluchten sowie der Verzicht auf ein gelb bezeichnetes Gebäude. Letzteres ist im Zuge eines Ersatzbaus vollständig abgebrochen worden. Auf die in der Fassung der öffentlichen Auflage noch vorgesehene Einzonung des Grundstückes mit der Kat.Nr. 10300 wird nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer verzichtet.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuhebend



4. Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 3 - 6 BZO)

Bisherige Regelung

Bisher gab es in Wetzikon bereits verschiedene Gestaltungsplanpflichtgebiete. Für die meisten Gebiete wurde bereits ein entsprechender Gestaltungsplan (GP) erstellt und genehmigt. Einzig für das Gebiet Mattacker wurde noch kein GP genehmigt. Dieser ist zurzeit in Bearbeitung.

Handlungsbedarf

Mit der Revision der Richtplanung wurden verschiedene Festlegungen getroffen, die nun mit einer Gestaltungsplanpflicht grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Gestaltungsplanpflichtgebieten, die innerhalb des Verdichtungsbereichs festgelegt werden und den übrigen Gebieten, die sich ausserhalb der Verdichtungsgebiete befinden. Innerhalb der Verdichtungsgebiete werden höhere qualitative Anforderungen an die Bauten und Anlagen gestellt als ausserhalb der Verdichtungsgebiete.



Ausschnitt Teilrichtplan Zentrum, Bereich für Baukonzept "Pestalozzistrasse" rot gestrichelt umgrenzt

Die meisten neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete basieren auf den "Bereichen für Baukonzepte", die mit dem Teilrichtplan Zentrum festgesetzt wurden. Das nebenstehende Beispiel zeigt den Planausschnitt des Teilrichtplans im Bereich Pestalozzistrasse.

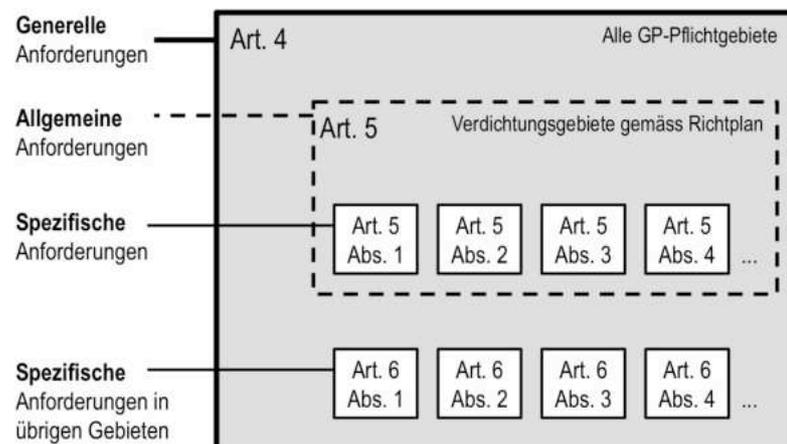
Auch die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Binzacker dient der Qualitätssicherung innerhalb der Verdichtungsgebiete.

Abseits der Verdichtungsgebiete führt die Festlegung der "landschaftsorientierten Siedlung" im Gebiet Römerfeld und im Gebiet Schönau zu einer Etablierung einer Gestaltungsplanpflicht.

Festlegung

Bei den Gestaltungsplanpflichtgebieten wird zwischen zwei Kategorien von Gebieten unterschieden. Das folgende Schema zeigt das Verhältnis der unterschiedlichen Regelungen auf.

Schema über die Anforderungen in den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht

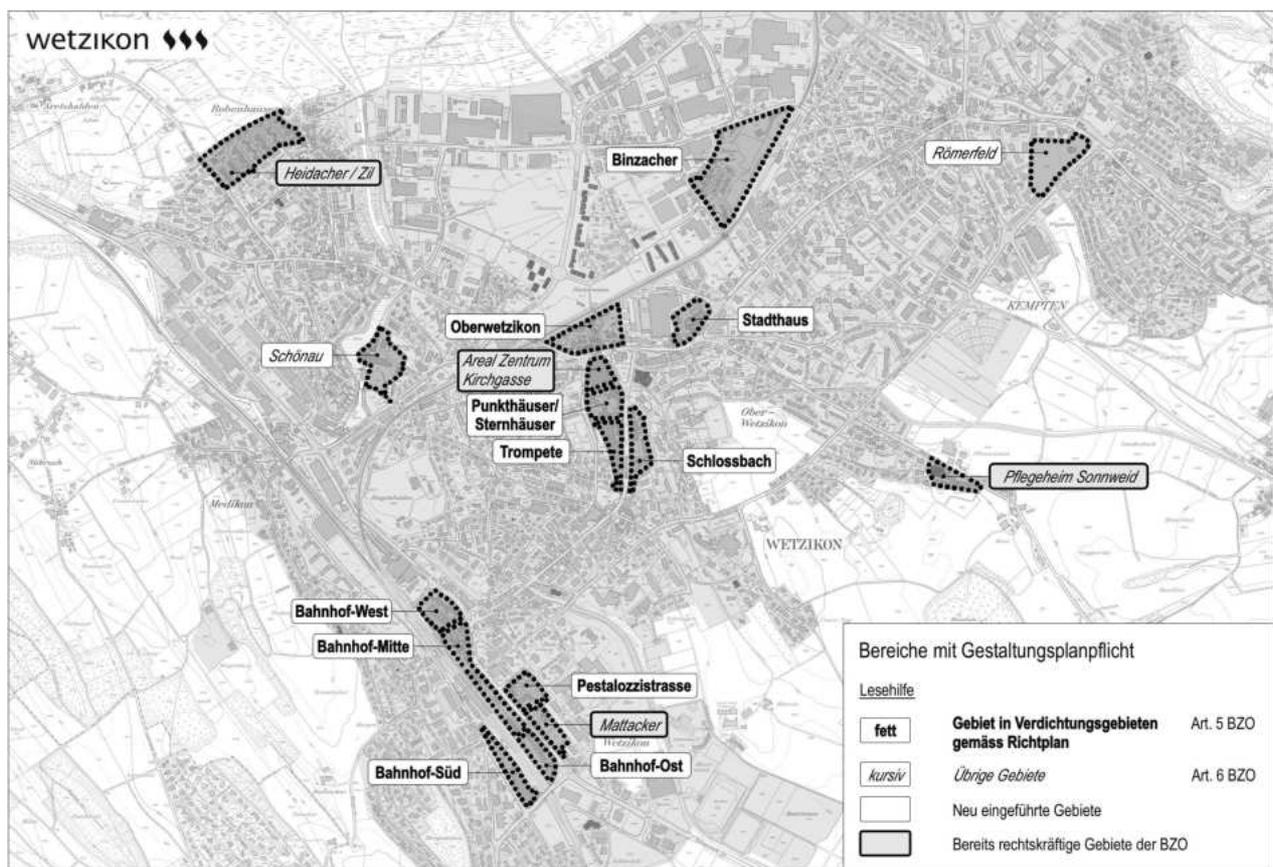


GP-Pflichtgebiete
 Art. 3 Abs. 1 BZO

Unten:
 Überblick über die Gebiete mit
 Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflichtgebiete verteilen sich über das ganze Gemeindegebiet von Wetzikon. Zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten, in denen die Aufstellung eines Gestaltungsplans durch die BZO gefordert wird, gibt es zahlreiche weitere bestehende Gestaltungspläne, die nicht auf einer Gestaltungsplanpflicht basieren.

Die folgende Übersicht über die Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht, in der die Namen der Gebiete eingetragen sind, ist der BZO als neuer Anhang angefügt. Fett sind die Bereiche in Verdichtungsgebieten bezeichnet, die übrigen sind kursiv beschriftet.



Auslösung der GP-Pflicht

Generell gilt für alle Gestaltungsplanpflichtgebiete, dass die Gestaltungsplanpflicht bei untergeordneten Um- und Anbauten noch nicht ausgelöst wird. Bei baurechtlich bedeutenden Massnahmen, zu denen z.B. Ersatzbauten zählen, wird die Gestaltungsplanpflicht erst ausgelöst, wenn das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet in seiner weiteren Entwicklung beeinträchtigt wird. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein bestehendes Einfamilienhaus in einem Verdichtungsgebiet ersetzt werden soll. In diesem Fall muss der Nachweis erbracht werden, dass die übrigen Parzellen nicht in ihrer weiteren Entwicklung und Verdichtungsmöglichkeit beeinträchtigt werden.

Gute Gestaltung
Art. 3 Abs. 3

Gestaltungspläne müssen sicherstellen, dass die Bauten, Anlagen und deren Umschwung eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielen. Diese Bestimmung sichert die Qualität künftiger Überbauungen wie auch des öffentlich zugänglichen Raumes, da ohne diesen Artikel lediglich eine befriedigende Einordnung gefordert werden könnte.

Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit GP-Pflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan
Art. 4 BZO

Mit verschiedenen Bestimmungen werden in Art. 4 Abs. 1 BZO die allgemeinen Anforderungen an die GP-Pflichtgebiete festgelegt. Sie resultieren aus den Anforderungen, die im Teilrichtplan Zentrum beschrieben wurden und dienen der Qualitätssicherung.

Art. 4 Abs. 2 BZO legt ausdrücklich fest, dass auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann, wenn zur Lösung der in Art. 4 und 5 formulierten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Art. 4 Abs. 3 BZO regelt die Möglichkeit, Gestaltungspläne für Teilgebiete zu erstellen. Dies erfordert jedoch den Nachweis, dass die übrigen Parzellen des Gestaltungsplanpflichtgebiets von dieser Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Art. 4 Abs. 4 BZO legt fest, dass bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, mit einem Gutachten die Risiken aufzeigen und allfällige Massnahmen in den jeweiligen Gestaltungsplänen festzuschreiben sind.

Spezifische Anforderungen für Bereiche mit GP-Pflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan
Art. 5 BZO

In Art. 5 BZO werden die spezifischen Anforderungen formuliert, die für die unterschiedlichen Gebiete gelten. Sie resultieren aus den Erläuterungen zum Teilrichtplan Zentrum, sowie im Gebiet Binzacker aus den Erläuterungen zu Verdichtungsgebieten des Richtplans.

Übrige Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
Art. 6 BZO

Die Abs. 1 - 6 des Art. 6 BZO werden nicht verändert. Hinzugefügt werden die neuen Gebiete Römerfeld (Abs. 5) und Schönau (Abs. 6). Für das Römerfeld ist gestützt auf die Richtplanfestsetzung der "landschaftsorientierten Siedlung" ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.

GP-Pflichtgebiet Schönau

Mit der Richtplanfestsetzung der "landschaftsorientierten Siedlung" im Gebiet Schönau wurde postuliert, dass Massnahmen zur Verzahnung von Landschaft und Siedlung ergriffen werden müssen. Daher wurde für das Gebiet Schönau definiert, dass ein Gestaltungsplan aufzustellen sei, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum

Schutzobjekt sicherstellt.

Am 24. September hat die Gemeindeversammlung die Initiative Leu angenommen. Diese beinhaltet ebenfalls die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans im Gebiet Schönau. Wird dieser Gestaltungsplan rechtskräftig, so entfällt die Gestaltungsplanpflicht. Andernfalls ist ein Gestaltungsplan im Sinne der Festlegungen als Voraussetzung für künftige Bauten auszuarbeiten.

Keine Gestaltungsplanpflicht
„Meierwiesen“

In der Fassung der öffentlichen Auflage war für das Gebiet Meierwiesen ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um insbesondere den Umgang mit den Fruchtfolgeflächen (FFF) und der landschaftlichen Einordnung zu regeln. Damit verbunden war eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten.

Anstelle der Zone für öffentliche Bauten OeB wird nun eine neue Erholungszone EE festgelegt und auf die Gestaltungsplanpflicht aufgrund der Richtplanfestsetzung der "landschaftsorientierten Siedlung" wird verzichtet. In den Zonenvorschriften werden dafür direkt die spezifischen Anforderungen aufgelistet, die im Gebiet Meierwiesen zu erfüllen sind. Dies betrifft die Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen, das Vorsehen grosszügiger Pufferbereiche als Übergang zur Landschaft (keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone) und die Trasseesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon. Gestützt auf das Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen" kann damit die Kompensation der Fruchtfolgefläche (FFF) im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Keine Gestaltungsplanpflicht
"Drei Linden"

Im Teilrichtplan Zentrum wurde zu den oben genannten Bereichen auch der Bereich für Bebauungskonzepte "Drei Linden" festgesetzt. Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wird in diesem Fall verzichtet, da hier bereits der Gestaltungsplan "Zentrum ZB Unterwetzikon" besteht. Dieser ist auf dem Kernzonenplan Nr. 1 abgebildet. Die Festlegung eines weiteren, überlagernden Gestaltungsplans ist nicht zweckmässig. Ebenfalls nicht zweckmässig ist die Entlassung dieses Teilgebiets aus dem Gestaltungsplan, um dann im Gegenzug eine neue Gestaltungsplanpflicht zu fordern.

5. Hochhausgebiete/ bestehenden Hochhäuser (Art. 7 BZO)

Bisherige Regelung

Obwohl in Wetzikon bereits mehrere Hochhäuser bestehen, die in den 1970er und 1980er Jahren erstellt wurden, kennt die rechtsgültige BZO keine Bestimmung zu Hochhäusern. Neue Hochhäuser erfordern gemäss PBG eine explizite Zulassung innerhalb der BZO. Dort werden auch weitere Anforderungen an künftige Hochhäuser formuliert:

Auszug aus dem PBG

§ 282 PBG

"Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt."

§ 284 PBG

"¹ Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.

² Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

³ Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

⁴ Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden."

§ 285 PBG

"Die baurechtliche Bewilligung bedarf der Genehmigung der Baudirektion."

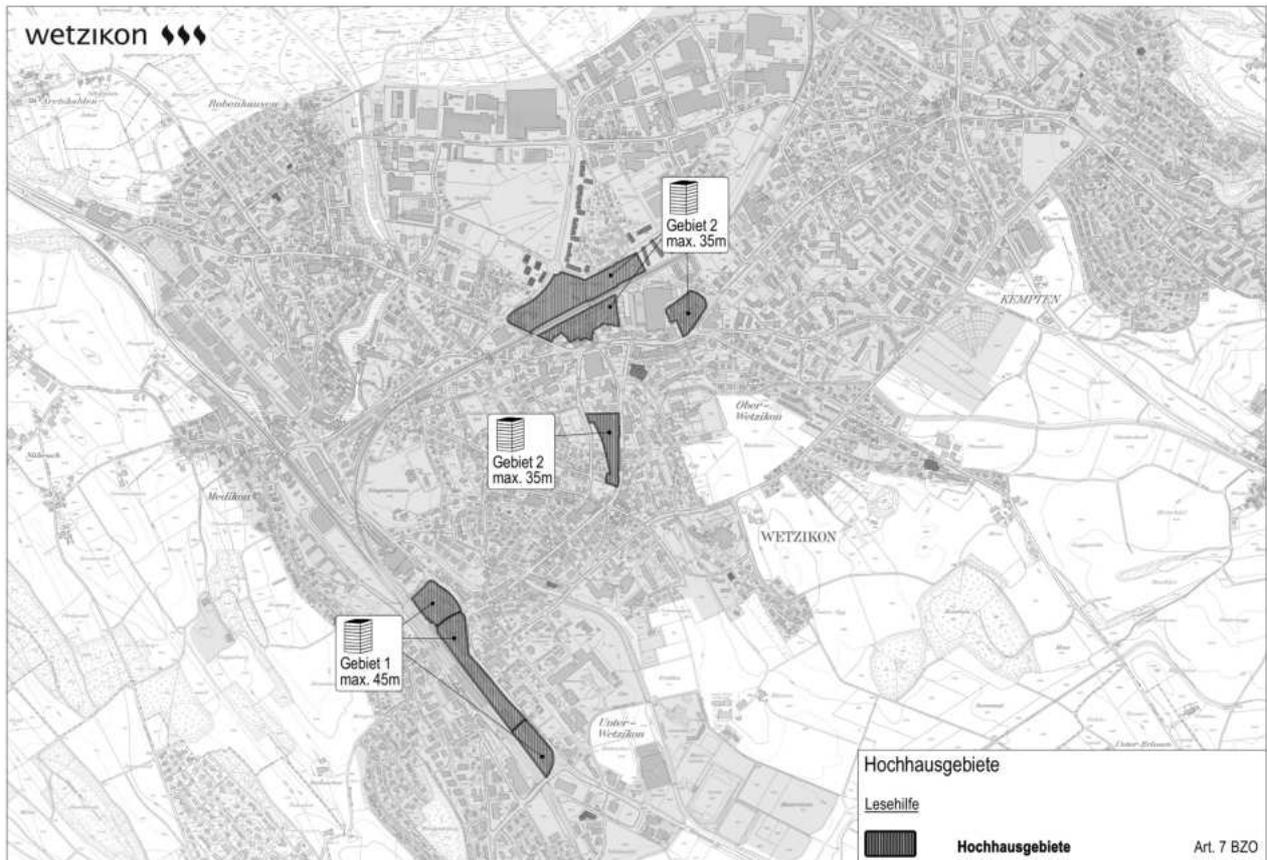
Handlungsbedarf

Mit der Revision der Richtplanung wurden zwei Hochhausgebiete definiert. In Unterwetzikon sollen Hochhäuser bis zu einer Höhe von 45 m grösster Höhe einschliesslich der technisch notwendigen Aufbauten erstellt werden können. In Oberwetzikon sollen Hochhäuser bis 35 m erstellt werden können.

Festlegung

Lage der Hochhausgebiete
Art. 7 Abs. 1 BZO

Es werden im Zonenplan Bereiche festgelegt, in denen Hochhäuser möglich sind. Diese sind in Gebiete mit dem Index 1 (45 m) und in solche mit dem Index 2 (35 m) eingeteilt. Folgende Grafik zeigt auf, wo künftig neue Hochhäuser erstellt werden dürfen.



Zulässige Höhe
Art. 7 Abs. 2 BZO

In Abs. 2 wird die zulässige grösste Höhe definiert. Dadurch wird ausgeschlossen, dass Hochhäuser durch weitere technische Aufbauten wie z.B. Liftaufbauten eine noch grössere Höhe erreichen. Diese Formulierung wurde bereits in der Richtplanung vorgeschlagen.

Bestehende Hochhäuser
Art. 7 Abs. 3 BZO

Mit der Bestimmung über bestehende und im Zonenplan bezeichnete Hochhäuser wird klargestellt, dass diese erneuert oder ersetzt werden dürfen, obwohl sie ausserhalb der Hochhausgebiete stehen. Die Gesamthöhe darf dabei jedoch nicht erhöht werden. Bei Abweichungen, die über eine Sanierung der Gebäudehülle im Sinne von § 253a PBG hinausgehen, ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

Gestaltungsplanpflicht
Art. 7 Abs. 4 BZO

Bei Hochhäusern besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, dass sich diese Gebäude gut in die Umgebung einpassen und von der Bevölkerung unterstützt werden. Daher müssen für den Bau von Hochhäusern Gestaltungspläne erstellt werden. Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgegebene Zustimmung durch die Legislative musste mangels Rechtsgrundlage gestrichen werden, weil die Zuständigkeit nicht abweichend von § 86 PBG geregelt werden kann.

6. Bau- und Zonenordnung

6.1 Allgemeines

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Verschiedene Änderungen der BZO, wie jene der Kernzonenbestimmungen, der neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete oder der neu eingeführten Quartierhaltungszonen wurden bereits in den Kapiteln 3 bis 5 erläutert.

Im Folgenden werden die wichtigsten weiteren Änderungen der BZO erläutert. Diese Änderungen werden z.B. vorgenommen, weil es in der Praxis zu Vollzugsproblemen kam, weil einzelne Bestimmungen erleichtert werden sollen oder weil verschiedene Festlegungen der Richtplanung umgesetzt werden.

Zudem werden durch den anstehenden Wechsel des politischen Systems von der Gemeindeversammlung hin zum Parlament an verschiedenen Stellen redaktionelle Änderungen notwendig. Auf die Aufzählung untergeordneter Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet.

Kurzkomentar in der synoptischen Darstellung der Änderungen der BZO

Als Ergänzung zu den vorliegenden Erläuterungen der wichtigsten Änderungen werden alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung der Änderungen in der linken Spalte kurz kommentiert.

6.2 Baumschutzplan

Bisherige Regelung

Bisher wurden bestimmte Bäume, Baumgruppen und Hecken mittels eines Baumschutzplans geschützt.

Handlungsbedarf

Der Stadtrat hat am 24. Oktober 2014 das Inventar von potentiell schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekten von kommunaler Bedeutung überarbeitet und genehmigt. In diesem Inventar sind insgesamt 400 Objekte enthalten. Künftig erfolgt der Schutz bedeutender Bäume durch das umfassende Inventar und einzelne Schutzverordnungen.

Das Inventar umfasst verschiedene Objektkategorien wie z.B. Trockenwiesen, Hecken, Baumgruppen, Parkbäume, Obstgärten. Für viele dieser Inventarobjekte bestehen mit den Grundeigentümern bereits Schutz- und Pflegeverträge. Bei den Obstgärten ist die Umsetzung des Inventars mit dem Baumpflegekonzzept der Stadt Wetzikon gekoppelt. Im Inventar sind auch die wertvollsten Obstgärten auf dem Gemeindegebiet aufgeführt. Deren Aufnahme stellt die Legitimation für die Ausrichtung von Beiträgen an die Bewirtschafter dar. Bei Einzelbäumen und Hecken im Siedlungsgebiet prüft die Stadtverwaltung im Rah-

men von Bauprojekten, ob Inventarobjekte betroffen sind. Die Aufhebung des Baumschutzplans ist deshalb vorgesehen.

Festlegungen
(Art. 2 Abs. 4 und Art. 41 BZO)

Die entsprechenden Artikel in der BZO (Art. 2 Abs. 4 und Art. 41 BZO) werden aufgehoben.

6.3 Gebäude- und Gesamthöhen bei Schräg- und Flachdächern

Bisherige Regelung

Bisher wurden die Gebäude- und Gesamthöhen einzig in den Industrie- und Gewerbezonon zwischen Flachdächern und Schrägdächern differenziert.

Handlungsbedarf

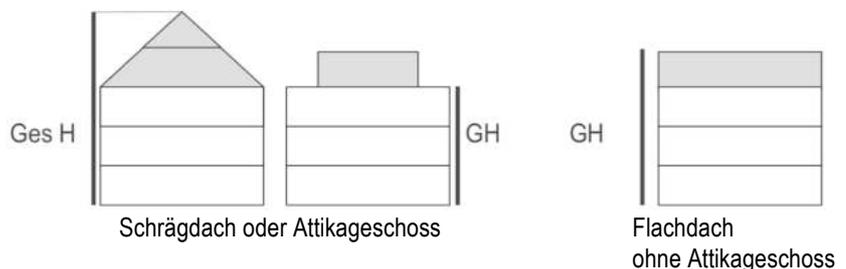
Bei Gebäuden mit einer grossen Differenz zwischen der maximal möglichen Gebäudehöhe und der Gesamthöhe entstehen sehr grosse maximal mögliche Firsthöhen. Diese können entweder durch hohe Schrägdächer mit mehreren Geschossen oder durch übereinander gestaffelte Attikageschosse genutzt werden.

Eine Einschränkung über die Anzahl der Geschosse ist in Wetzikon weiterhin nicht erwünscht. Diese Beschränkung wurde bereits in der letzten Nutzungsplanungsrevision aufgehoben.

Festlegungen
(Art. 9, 12 und 15 BZO)

In den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (Art. 9 BZO), den Gewerbe- und Industriezonen (Art. 12 BZO), sowie den Zentrumszonen (Art. 15 BZO) werden Bestimmungen eingeführt, welche zwischen Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschossen einerseits sowie Flachdächern ohne Attikageschoss andererseits differenzieren.

Schema über die Messweise der Gesamthöhe (Ges H) und Gebäudehöhe (GH) bei Schräg- und Flachdächern



6.4 Überhohe Erdgeschosse

Bisherige Regelung

Bisher besteht keine besondere Regelung zu überhohen Erdgeschossen.

Handlungsbedarf

Derzeit sind neu erstellte Bauten in den Wohn- und Gewerbe-
zonen häufig reine Wohnbauten, bei denen eine nachträgliche
Umwandlung z.B. der Erdgeschosse in Gewerberäume nur
schwer möglich ist. Gewerberäume brauchen z.B. andere lichte
Höhen als Wohnräume damit einerseits die notwendigen Instal-
lationen vorgenommen werden können und damit andererseits
attraktive Geschäftsräume entstehen.

Festlegungen

(Art. 8 Abs. 1, Art. 33 Abs. 4 BZO)

Als Anreiz für den Bau gewerblich nutzbarer Erdgeschosse wird
künftig in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2.4,
WG2.9 und WG3.3 ein Bonus für überhohe Erdgeschosse im
Ausmass von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gewährt, wenn die lichte Raumhöhe
4.0 m oder mehr beträgt.

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage ursprünglich vorge-
sehene Bestimmung, wonach im Erdgeschoss die Bauvolumen
zwischen 3.0 m und 5.0 m lichter Raumhöhe nicht mehr an die
Baumassenziffer angerechnet werden müssen, musste man-
gels Rechtsgrundlage fallen gelassen werden. Für überhohe
Erdgeschosse wird daher eine separate Dichteziffer geschaffen.

Überhohe Erdgeschosse können künftig trotzdem als Wohn-
raum genutzt werden. Im Sinne einer vorausschauenden Pla-
nung soll jedoch die Möglichkeit einer späteren Nutzungsände-
rung in Gewerberäume bestehen.

Als weiterer Baustein zur Förderung von überhohen Erdge-
schossen kann bei Arealüberbauungen in den Zonen ZA und
WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse die maximale Gebäudehö-
he erhöht werden, sofern das Erdgeschoss mit einer lichten
Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Die Gebäudehöhe
kann in diesem Fall um max. 4.5 m erhöht werden (Art. 33 Abs.
4 lit. b BZO)

6.5 Nutzweise in den Industrie- und Gewerbebezonen

Bisherige Regelung

Bisher bestehen keine Einschränkungen oder besondere An-
forderungen für die Ansiedlung von Handels- und Dienstleis-
tungsbetrieben.

Handlungsbedarf

Mit der Revision der Richtplanung wurde angekündigt, dass in
den Arbeitsgebieten in Industrie- und Gewerbebezonen Ein-
schränkungen über die Zulässigkeit von publikumsintensiven
Einrichtungen und Verkaufsflächen erlassen werden sollen, die
grösser sind als $1'000 \text{ m}^2$.

Festlegungen (Art. 13 BZO)

Mit der vorliegenden Revision werden entsprechende Beschränkungen sowohl für die Industrie- als auch für die Gewerbezone eingeführt.

Damit die Attraktivität des Stadtzentrums auch in seiner Funktion als Einkaufsstandort nicht geschwächt wird, sind Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Industrie- und Gewerbezone unter Einschluss der Verkaufsflächen im Freien nur noch bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1'000 m² zulässig. Als Güter des täglichen Bedarfs gelten Waren mit einem kurzfristigen Beschaffungsrhythmus, wie z.B. Lebensmittel oder Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel.

Sofern verkehrsintensive Einrichtungen erstellt werden sollen, ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Gemäss kantonalem Richtplan gelten als verkehrsintensive Einrichtungen "im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen."

In der Gewerbezone sind gestützt auf die Empfindlichkeitsstufe ES III neben den bereits heute zulässigen mässig störenden Betrieben auch Hotelnutzungen ausdrücklich erlaubt.

6.6 Strassenabstände in der Zentrumszone und in der Kernzone

Bisherige Regelung

Das Bauen auf die Strasse kann bislang verlangt werden.

Handlungsbedarf

Mit der neuen Regelung sollen die üblichen Strassenabstände in der Kernzone und in der Zentrumszone genauer differenziert werden.

Festlegungen (Art. 16 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 2 BZO)

In der Zentrumszone gilt ein Strassenabstand von ~~mindestens~~ 6.0 m (Art. 16 Abs. 2 BZO), während in den historisch gewachsenen Kernzonen (Art. 24 Abs. 2 BZO) ein Strassenabstand von 3.5 m gilt. In beiden Zonen kann weiterhin das Bauen bis auf die Strassengrenze verlangt und gestattet werden, wenn es unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene möglich ist.

Mobilitätskonzept bei VE mit
Regelung analog I und G
(Art. 17 Abs. 3 BZO)

6.7 Nutzweise in der Zentrumszone

Analog zu den Bestimmungen in den Industrie- und Gewerbe-
zonen sind auch in den Zentrumszonen bei verkehrsintensiven
Einrichtungen (VE) künftig Mobilitätskonzepte zu erstellen. Wei-
tere Erläuterungen können dem Kapitel 6.5 entnommen wer-
den.

Keine Verschärfungen hin-
sichtlich Einordnung und
Energie

6.8 Anforderungen an Bauten und Anlagen in der Zentrumszone und in der OeB

In den Zentrumszonen und in der Zone für öffentliche Bauten
sind lediglich eine befriedigende Einordnung der Bauten und
der Umgebung gemäss den Minimalanforderungen des PBG
(§ 238) gefordert.

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehenen Ver-
schärfungen, die eine gute Einordnung verlangten, mussten
mangels Rechtsgrundlagen gestrichen werden (Art. 15, Art. 31
und Art. 32 BZO). Dasselbe gilt für die höheren energetischen
Anforderungen an Bauten in der Zone für öffentliche Bauten.
Hier kann sich die Gemeinde als massgeblicher Bauträger sel-
ber in die Pflicht nehmen.

Bisherige Regelung

6.9 Arealüberbauungen

Bisher wird für die Anforderungen an Arealüberbauungen auf
§ 71 PBG verwiesen. Der Wert, um den die Baumassenziffer
bei einer Arealüberbauung erhöht werden darf, war jeweils bei
den unterschiedlichen zulässigen Grundmassen der verschie-
denen Zonenarten festgesetzt.

Handlungsbedarf

Die Mindestarealflächen sollen verkleinert werden, damit insbe-
sondere in den Zonen mit höherer Dichte bereits auf kleineren
Arealen eine Arealüberbauung realisiert werden kann. Zwar
sind Arealüberbauungen auch mit einer Erhöhung der Baumasse
verbunden, doch ist dieser Bonus auch mit einer Erhöhung
der qualitativen und der energetischen Anforderungen verbun-
den. Durch dieses Zusammenspiel ist die Verkleinerung der
Mindestarealfläche ein zweckmässiger Baustein einer haushäl-
terischen Bodennutzung und einer umweltgerechten Stadtent-
wicklung.

Festlegungen

(Art. 32 und Art. 33 BZO)

Mindestarealfläche

Die Mindestarealfläche wird in den Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6 von 4'000 m² auf 3'000 m² gesenkt. In den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG 3.3, ZA und ZB sind Arealüberbauungen statt wie bisher ab einer Fläche von 8'000 m² neu bereits ab einer Mindestfläche von 6'000 m² zulässig.

Basisbonus

Der Baumassenzifferzuschlag umfasst neu in allen zulässigen Zonen 10 % der zonengemässen Baumasse (Art. 36 Abs. 1 BZO). Dieses entspricht einer Art "Basisbonus". Um von diesem Bonus profitieren zu können, müssen neben den Anforderungen gemäss § 71 PBG zusätzliche Anforderungen erfüllt werden. Dazu zählen energetische Anforderungen über die Erzeugung von Wärme und Warmwasser sowie über den Heizwärmebedarf.

Energie und Ökologiebonus

Als eine Art "Energie- und Ökologiebonus" darf die zonengemässe Baumassenziffer gemäss Abs. 2 um weitere 5 % der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden, wenn strengere Anforderungen an die Erzeugung von Wärme und Warmwasser sowie über den Heizwärmebedarf erfüllt werden. Bei diesem Bonus war ursprünglich vorgesehen, dass von den Bauherren zusätzlich der Nachweis zu erbringen sei, welche Massnahmen zur Verbesserung der ökologischen Qualität getroffen wurden. Diesen Zusatz hat der Grosse Gemeinderat ersatzlos gestrichen.

Gebäudehöhe

Dass die Gebäudehöhen in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 erhöht werden dürfen, ist bereits in der rechtsgültigen BZO geregelt. Neu wird diese Regelung ebenfalls bei den Arealüberbauungen abgebildet.

6.10 Terrassenhäuser

Bisherige Regelung

Bisher besteht keine besondere Regelung zu Terrassenhäusern.

Handlungsbedarf

Terrassenhäuser werden nach anderen Prinzipien erstellt als herkömmliche Gebäude. Es sind besondere Anforderungen zu formulieren, damit sie sich gut in die Umgebung einpassen.

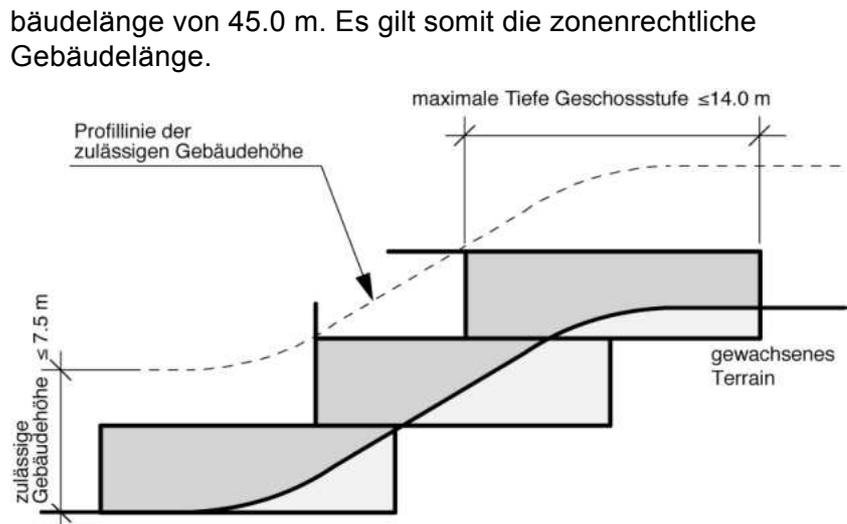
Festlegungen

(Art. 34 BZO)

Es werden verschiedene Anforderungen definiert, die eine bessere Einordnung bewirken. Dazu zählt die Begrenzung der Abstufung, die Senkung der Gebäudehöhe sowie die Forderung einer besseren Einordnung, da die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt werden müssen.

Auf die in der öffentlichen Auflage vorgesehene Beschränkung auf vier Terrassenstufen inkl. Garagen- oder Dachgeschoss, die in Erscheinung treten dürfen, wurde vom Grossen Gemeinderat verzichtet. Gleiches gilt für die Definition einer maximalen Ge-

Schema zu den Anforderungen und
Messweisen bei Terrassenbauten



6.11 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone und die Industriezonen

Kein Dispens von der
Gestaltungsplanpflicht
(Art. 38 - 42 BZO)

Die bisherigen Sonderbauvorschriften bleiben inhaltlich unverändert.

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehene Möglichkeit, auf einen Gestaltungsplan verzichten zu können, wenn die Anforderungen mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen erfüllt werden, musste mangels Rechtsgrundlage gestrichen werden.

6.11 Ergänzende Bauvorschriften

Besondere Gebäude
(Art. 41 BZO)

Für besondere Gebäude gilt künftig ein verkleinerter Strassen- und Grenzabstand. Dadurch können z.B. Veloabstellhäuschen einfacher an eingangsnahen und daher zweckmässigen Standorten errichtet werden.

Abstände unterirdischer
Bauten
(Art. 42 BZO)

Statt nur für unterirdische Gebäude gilt der Abstand gegenüber Strassen und Wegen künftig auch für unterirdische Bauten. Mit dieser etwas weiteren Begriffsbestimmung wird einem Problem aus der Bewilligungspraxis begegnet.

Dachaufbauten
(Art. 43 BZO)

Technisch bedingte Dachaufbauten müssen künftig mindestens in dem Mass von der Fassadenebene zurückweichen, in dem sie die Dachfläche von Flachdächern durchstossen. Damit wird erreicht, dass diese Dachaufbauten insbesondere vom Strasseniveau nicht störend in Erscheinung treten.

Sofern sie die Dachfläche um mehr als 1.2 m durchstossen, sind sie ausser in den Gewerbe- und Industriezonen zusätzlich mit einem Blendschutz zu versehen. Dadurch treten sie bei einem Blick aus nebenstehenden Gebäuden nicht störend in Erscheinung.

Dachgestaltung (Art. 44 BZO)

Im Sinne einer Verbesserung der Siedlungsökologie sind Flachdächer künftig zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.

Freilegen von Geschossen (Art. 46 BZO)

Mit der Revision der Bestimmung zur Freilegung von Geschossen werden Massnahmen ergriffen, welche das Versenken von Baukörpern in das gewachsene Terrain verhindern. In der Vergangenheit wurden Erdgeschosse z.T. so tief im gewachsenen und gestalteten Gelände realisiert, dass sie eher als Untergeschosse in Erscheinung traten. Mit den umformulierten Bestimmungen soll diese Möglichkeit eingeschränkt werden.

Bisher durften Geschosse bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens freigelegt werden. Neu sind nur noch Abweichungen vom gewachsenen Terrain von 1.2 m zulässig. Grössere Abweichungen können nur im Ausnahmefall und mit dem Nachweis einer guten Geländegestaltung bewilligt werden.

Fachgremium (Art. 48 BZO)

Neu wird in der BZO verankert, dass die Baubehörde für bedeutende Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium beiziehen kann.

Naturgefahren (Art. 49 BZO)

Es wird ein neuer Artikel zu Naturgefahren in der BZO verankert. Bauwilligen wird dadurch ein zusätzlicher Hinweis gegeben, dass bei ihren Bauvorhaben ggf. besondere Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, um die Schäden durch Naturgefahren einzudämmen.

6.12 Nicht mehr vorgesehene Bestandteile der Teilrevision

Aufgrund der beiden kantonalen Vorprüfungen sowie gemäss der Beratung des Geschäftes durch den Grossen Gemeinderat wird auf verschiedene bislang vorgesehene Bestandteile der Revision verzichtet.

Im Kapitel 10.4 und 11 wird aufgezeigt, welche Änderungen durch die Beschlüsse des Grossen Gemeinderats und auf der Basis der Vorprüfungen vorgenommen wurden.

Spiel und Ruheflächen

Die bisherige Bestimmung bleibt unverändert.

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehene Anforderung von Ersatzabgaben, falls keine ausreichenden Spiel- und Ruheflächen geschaffen werden können, ist mangels Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig.

Nachweis über das Einhalten einer Mindestdichte

Mit dem neuen Art. 51 sollte ein Instrument etabliert werden, das die häusliche Bodennutzung unterstützt. Diese Bestimmung wurde durch Beschluss des Grossen Gemeinderats ersatzlos gestrichen.

Bei Neubauten hätte der Nachweis erbracht werden müssen, dass auch mit einer späteren Nachverdichtung mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf dem Grundstück realisiert werden kann. Dieses könnte z.B. durch Platzierung eines Baukörpers am Rand eines Grundstücks statt in der Mitte oder das frühzeitige Einplanen von späteren Anbaumöglichkeiten erfolgen. Diese Bestimmung galt ausdrücklich nicht für Um- oder Anbauten. Zudem wären die Kernzonen, die Wohnzonen W1.3 A und W1.3 B sowie die Zentrumszone A von dieser Regelung ausgenommen. Die ZA und die KA weisen keine Baumassenziffer auf. Die Regelung hätte in diesen Zonen daher nicht gegriﬀen.

In den übrigen Kernzonen sowie in den Zonen mit niedriger Dichte wären diese Anforderungen ebenfalls nicht gestellt worden, da die innere Verdichtung in diesen Gebieten keinen vergleichbaren Stellenwert besitzt.

Balkone

Ebenfalls sollte eine Regelung eingeführt werden, dass Balkone erst angerechnet werden müssen, wenn die Fläche 10 % der zugehörigen Geschossflächen übersteigt.

Für diese Regelung fehlt jedoch gemäss Vorprüfungsbericht des ARE die Rechtsgrundlage.

Nutzweise in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung

In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe bislang bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet. In den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung ist mässig störendes Gewerbe bereits ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Die Beschränkung von Gewerbeflächen für nicht störendes Gewerbe auf die Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes ist nicht zweckmässig. Zudem ist z.T. nicht klar verständlich, was unter "nicht störendem Gewerbe" und "mässig störendem Gewerbe" verstanden werden kann. Es sollte zum einen die Flächenbeschränkungen aufgehoben werden und zum anderen eine Präzisierung der Nutzungen eingeführt werden. Für die Präzisierung fehlt jedoch gemäss Vorprüfungsbericht des ARE die Rechtsgrundlage.

7. Zonenplan

7.1 Allgemeines

Diverse Umzonungen

In der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sind im Zonenplan eine Einzonung, zwei Auszonungen sowie verschiedene Umzonungen vorgesehen. Zudem werden einige Festlegungen wie neue Gestaltungsplanpflichtgebiete (Kapitel 4) oder Hochhausgebiete (Kapitel 5) ergänzt.

Nachfolgend wird nur noch auf diejenigen Zonenplanänderungen eingegangen, die nicht schon in den Erläuterungen zu den Änderungen der Kernzonenpläne (Kapitel 3.4) thematisiert wurden.

Verzicht auf Auszonung AWESO

Auf die ursprünglich vorgesehene Auszonung im Bereich der AWESO wird verzichtet.

Empfindlichkeitsstufen ES

An verschiedenen Stellen ist eine Umzonung von einer reinen Wohnzone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung vorgesehen. Damit verbunden ist eine Änderung der Nutzweise. Zwar ist das Wohnen in beiden Zonentypen gestattet, in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist darüber hinaus auch mässig störendes Gewerbe zulässig. Zudem ändert sich die Empfindlichkeitsstufe (ES). Der Wechsel einer ES entspricht z.B. bei Industrie- und Gewerbelärm einem Unterschied von 5 dB (A) (vgl. Lärmschutz-Verordnung (LSV), Anhang 6).

7.2 Mattacher: Einzonung in OeB, Erweiterung F

L in OeB

Das Gebiet Mattacher wird heute als Messe-, Chilbi- und Zirkusplatz genutzt. Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird die Parzelle Kat.Nrn. 8228 von der Landwirtschaftszone neu der Zone für öffentlich Bauten (ES III) zugewiesen.

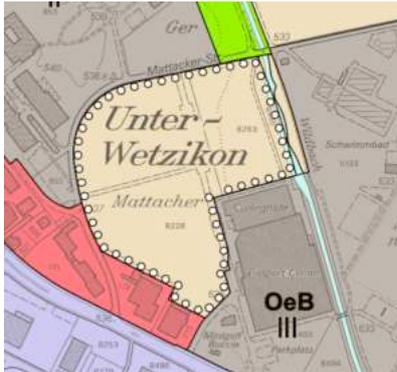
Bestehender GP

Es besteht bereits ein Gestaltungsplan, der die für temporäre Nutzungen notwendigen Installationen in der heutigen Landwirtschaftszone zulässt. Dieser Gestaltungsplan bleibt auch mit der vorgesehenen Zonenplanrevision in Kraft. Bevor neue Bauten erstellt werden können, muss der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben oder geändert werden. Erst nach diesem Schritt ist z.B. eine langfristige Überbauung möglich. Dennoch soll die Einzonung vorgenommen werden, da die Zuweisung zur Landwirtschaftszone nicht dem tatsächlichen Charakter

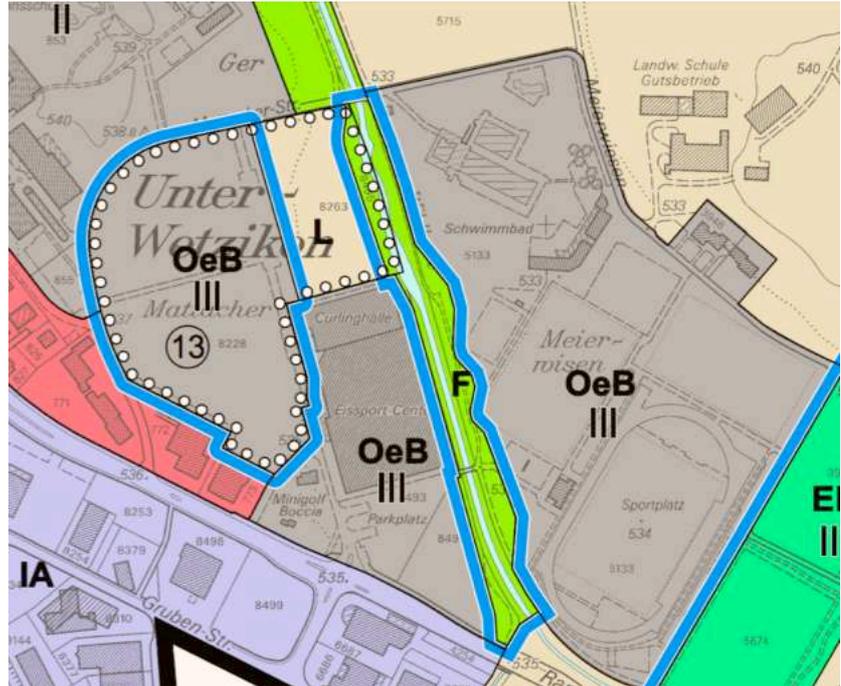
dieses Gebietes entspricht.

L und OeB in F

Im Zusammenhang mit der obigen Einzonung wird auch die Freihaltezone um den Bach und das dazugehörige Ufer erweitert. Dazu wird auch die bestehende Zone für öffentliche Bauten östlich der Eishalle verkleinert.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



Kulturland

Die Einzonung liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebietes und betrifft keine Fruchtfolgeflächen (FFF). Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich handelt es sich um Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 5. Da es sich um Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse im bestehenden Siedlungsgebiet handelt und das Gebiet bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben ist, kann auch im Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative von einem genehmigungsfähigen Vorhaben ausgegangen werden. Für die von einer Sistierung ausgenommenen Fälle gilt jedoch, dass flächengleicher Ersatz zu schaffen ist, wenn landwirtschaftlich oder ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind.

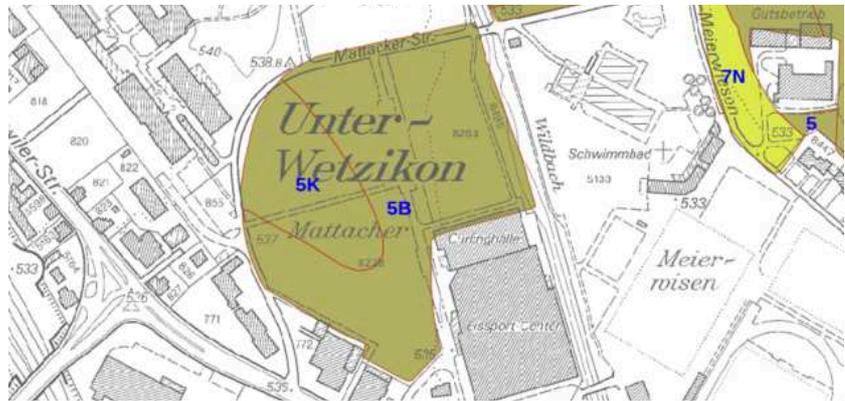
Gemäss Vorprüfungsbericht ist als Grundvoraussetzung für die Genehmigung der beantragten Einzonung ein Konzept zur Kompensation von ackerfähigem Kulturland einzureichen. Die Umsetzung des Konzepts muss rechtlich und finanziell sichergestellt sein. Der Bericht wird um die nachfolgende Bilanz über Fläche und Qualität des Bodens ergänzt. Auf weitergehende Nachweise wird jedoch verzichtet.

Bilanz über Fläche und Qualität des Bodens

Die gesamte Einzonungsfläche von rund 22'800 m² betrifft Kulturland der Nutzungseignungsklasse 5 (Futterbaubetonte Fruchtfolge). Diese differenziert sich gemäss GIS-ZH wie folgt:

- Nutzungseignungsklasse 5B: ca. 15'100 m²
Die Nutzungsmöglichkeiten des Standorts sind durch die allgemeinen klimatischen Bedingungen limitiert. Die Einstufung entspricht der maximal möglichen Nutzungseignungsklasse im betreffenden Nutzungsgebiet.
- Nutzungseignungsklasse 5K: ca. 7'700 m²
Extreme Standorte (Waldlichtungen, tiefe Geländeeinschnitte etc.) können besondere klimatische Voraussetzungen mit sich bringen. Eine spezielle Berücksichtigung dieser mikroklimatischen Verhältnisse kann eine den übrigen Standortfaktoren entsprechende Eignungsempfehlung ausschliessen.

Betroffene Nutzungseignungsklasse
Auszug GIS-ZH



7.3 Meierwiesen: Einzonung in EE, Umzonung OeB in EE, Auszonung in L

L in EE

Die Zone für öffentliche Bauten (ES III) wird zur Erweiterung der bestehenden Sportanlagen Meierwiesen gegen Nordosten um eine neue Erholungszone EE (Sportanlagen) ergänzt. Im Regionalen Richtplan sind die Sportanlagen Meierwiesen als regionale Sportanlage eingetragen. Zudem ist dieses Gebiet im regionalen Richtplan bereits als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet. Im kommunalen Richtplan ist die Erweiterung der Sportanlagen an dieser Stelle ebenfalls vorgesehen. Die Genehmigung des kommunalen Richtplans steht derzeit noch aus.

Die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative sieht derzeit die Möglichkeit vor, dass für Nutzungen im öffentlichen Interesse (z.B. Schulhäuser, Sport- und Erholungsanlagen oder Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung) Bauzonen ausgeschieden werden können. Das öffentliche Interesse ist an diesem Standort gegeben.

OeB in EE

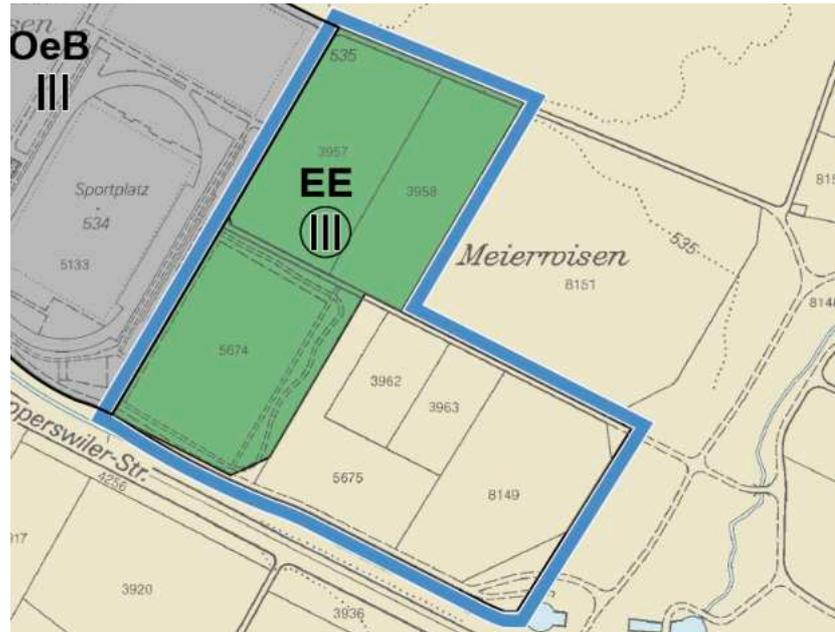
Die bestehende Zone für öffentliche Bauten an der Rapperswilerstrasse wird in Abstimmung auf die Einzonung und unter Beibehaltung der ES III ebenfalls in die neue Erholungszone EE umgezont. Damit entsteht eine kompakte Zonenfläche.

Auszonung OeB

Im Gegenzug wird im Bereich der Meierwiesen ein Streifen entlang des Baches ausgezont. Dieser Bereich diente der Ufergestaltung und zur Revitalisierung des Wildbaches.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



Fruchtfolgefäche

Von der Einzonung ist eine Fruchtfolgefäche betroffen. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht abschliessend geklärt, in welchem Umfang vor einer Projektierung Ersatzmassnahmen ergriffen werden müssen. Bei einer konkreten Projektierungsabsicht ist der Umgang mit dem Boden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu klären.

In Art. 31 BZO sind die spezifischen Anforderungen aufgelistet, die in der Erholungszone EE im Gebiet Meierwiesen zu erfüllen sind. Dies betrifft unter anderem die Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgefächen. Damit kann auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden, die aufgrund der Festsetzung "landschaftsorientierte Siedlung" im kommunalen Richtplan vorgesehen war. Gestützt auf das Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefächen" des Amtes für Raumentwicklung kann die Kompensation der Fruchtfolgefäche (FFF) im Rahmen des Baubewilligungsverfahren erfolgen und muss nicht schon im vorliegenden Nutzungsplanungsverfahren geklärt sein. Dies ist auch der Grund dafür, dass die in der Fassung der öffentlichen Auflage noch vorgesehene Zone für öffentliche Bauten verkleinert und durch den neuen Zonentyp der Erholungszone für Sportanlagen ersetzt wird.

Betroffene Fruchtfolgefläche
Auszug GIS-ZH

Legende

-  FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 1-5) ca. 190 m²
-  Bedingt FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 6) ca. 13'910 m²



Bedarfsnachweis

Am 17. Mai 2009 haben die Wetziker Stimmberechtigten mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 72 % dem Sanierungs- und Erweiterungskonzept Sportanlagen Meierwiesen und einem Kredit von 15,54 Millionen Franken zugestimmt. In fünf Etappen erfolgen Aufwertungen und Erweiterungen von Fussballplätzen, Rasenspielfeldern, Basket- und Beachvolleyballfeldern, Leichtathletikanlage, Eishalle und Schwimmbad sowie der zugehörigen Nebenanlagen. Damit wird eine breite Nachfrage der verschiedenen Vereine abgedeckt.

Der Grossteil dieser Anlagen ist bereits ausgeführt. Ein neues Naturrasenfeld ohne Beleuchtung, das ebenfalls Bestandteil des genehmigten Kredites ist, bedingt die vorgesehene Einzonung. Der Rest der Flächen dient als strategische Reserve.

Projektplan der Erweiterung der Sportanlagen

Quelle: Dovéplan

Anlagen bereits realisiert, bis auf den neuen Platz oben rechts (Einzonung)



7.4 Schöneich: Auszonung IB in F

Vorschlag 2. Vorprüfung

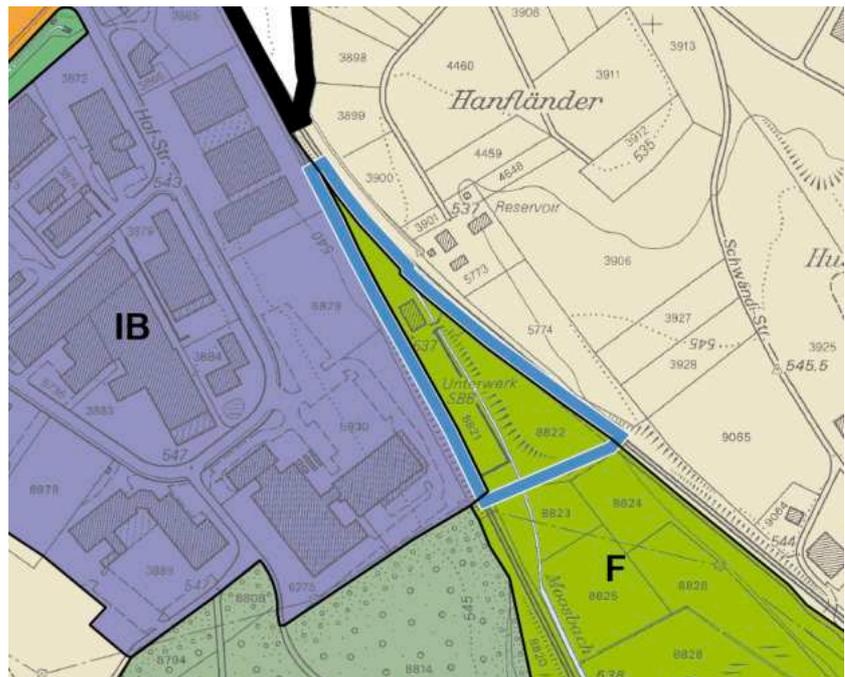
Gemäss einem Vorschlag des ARE im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung soll die Industriezone im Bereich Schöneich reduziert werden.

Dieses Gebiet steht sowohl mit der Moorlandschaftsschutzverordnung, Objekt Nr. 106, Wetzikon/Hinwil ZH als auch mit der Schutzverordnung zum Schutz der Drumlinlandschaft Zürcher Oberland vom 13. März 1998 im Widerspruch. Gemäss Vorprüfungsbericht habe die SBB als Grundeigentümerin die Schutzverordnung an dieser Stelle nicht bestritten und damit das faktische Bauverbot stillschweigend hingenommen, wonach eine Auszonung in die Landwirtschaftszone vorzunehmen sei.

Entgegen dem Vorschlag der Auszonung in die Landwirtschaftszone wird eine Auszonung in die kommunale Freihaltezone vorgenommen.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



7.5 Nachweis der Flächenbilanz von Ein- und Auszonungen

Ausgeglichene Bilanz der Bauzone

Mit der vorliegenden Revision werden in den Bereichen Meierwiesen, Schöneich und im Mattacher Ein- und Auszonungen vorgenommen. Insgesamt wird die Grösse der Bauzone nicht verändert, wie folgende Flächenbilanz aufzeigt:

Gebietsname	Einzonung	Auszonung	Bilanz Bauzone
Meierwiesen	14'500 m ² L in EE	21'000 m ² OeB in L	-6'500 m ²
Schöneich		7'400 m ² IB in F	-7'400 m ²
Mattacher	22'800 m ² L in OeB	8'900 m ² OeB in F	+13'900 m ²
Summe	37'300 m²	37'300 m²	0 m²

7.6 Nicht mehr vorgesehene Umzonung AWESO am Aabach: IA in F, IA in WG2.9

Fallengelassene Absicht
Entlang Aabach
IA in F

Die Fläche zwischen den Bahngleisen und dem Aabach sollte von der Industriezone A in die Freihaltezone umgezont werden. Dieser Bereich der Industriezone ist heute noch nicht erschlossen und kaum überbaubar. Die bisherigen Arbeiten am Quartierplan AWESO haben gezeigt, dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Erschliessung in einem sehr ungünstigen Mass steht. Die neuen gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen schränken zudem die künftige Nutzbarkeit stark ein. Dies führt dazu, dass ein Grossteil der schmalen Fläche nicht überbaubar ist und als Verkehrsfläche und Gewässerraum genutzt werden muss. Das eingezonte Land ist daher gemäss der Rechtsprechung des Bundesgericht grösstenteils nicht in absehbarer Zeit überbaubar.

Ein durch die Gemeinde in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten hat ergeben, dass bei dieser Ausgangslage der Tatbestand der materiellen Enteignung mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht gegeben ist und daher auch keine Entschädigungspflicht besteht. Die Freihaltezone wäre daher sachlich gerechtfertigt und zweckmässig.

Der Grosse Gemeinderat lehnt eine solche Umzonung ab, weshalb der heutige Zustand belassen wird.

7.7 Kantonsschulstrasse: W2.4 in ZA

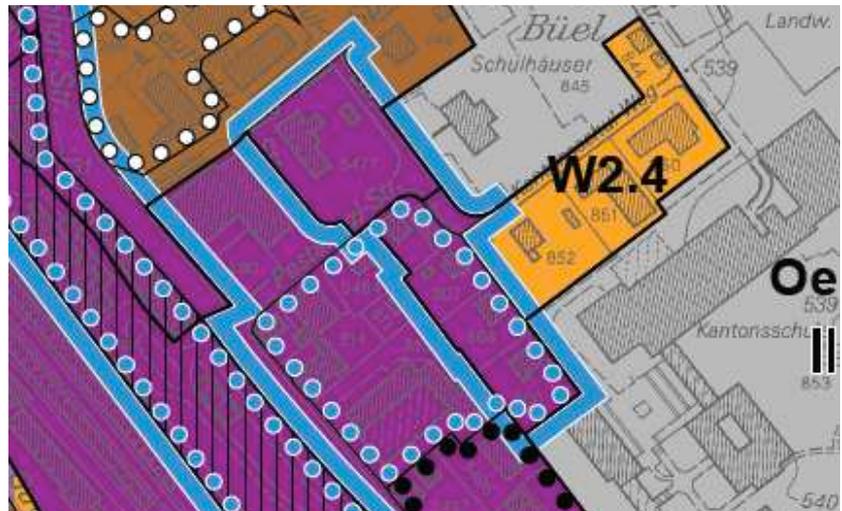
W2.4 in ZA

Westlich der Kantonsschule, entlang der Kantonsschulstrasse, wird ein Teil der heutigen W2.4, welche im kommunalen Richtplan als Bereich für Bebauungskonzepte ausgewiesen ist, in die Zentrumszone ZA umgezont.

Damit wird eine einheitliche Zonierung des Quartiers ermöglicht, da die Zonengrenzen künftig entlang der Strassenparzellen verlaufen. Die Kernzone wird in diesem Bereich ebenfalls zugunsten der ZA verkleinert.



unten: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan

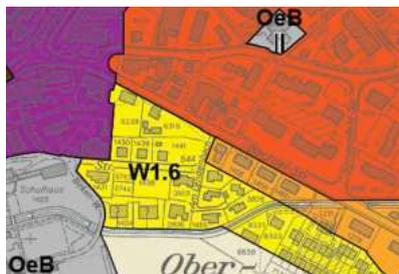


7.8 Bachtelstrasse: W1.6 in W2.4

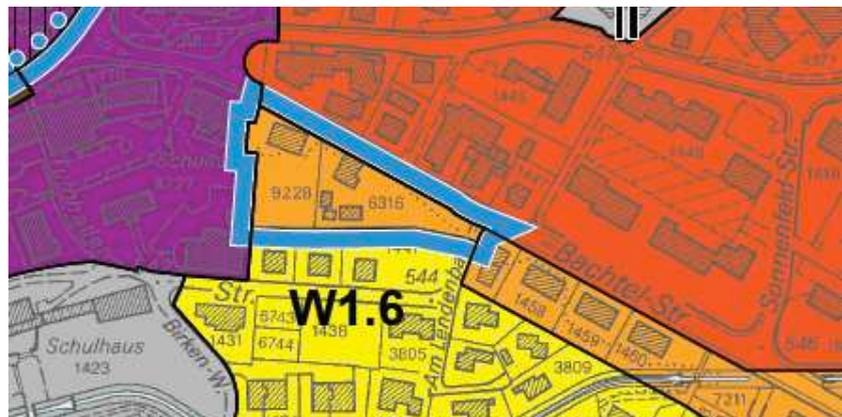
Übergang zwischen den verschiedenen Zonen

In Oberwetzikon, nördlich der Schulanlage Lendenbach, werden zwei Parzellen von der W1.6 in die W2.4 aufgezont. Die Baumassenziffer erhöht sich dadurch um $0.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Dank der Umzonung dieser Parzellen kann der Übergang zur angrenzenden ZA etwas verbessert werden. Zudem entsteht durch die Aufzoning eine einheitliche Zonierung entlang der Bachtelstrasse.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



7.9 Bodenstrasse: Um- und Aufzoning

W2.4 in W2.8

Entlang des Kreuzackerwegs und entlang der Bodenstrasse besteht derzeit eine W2.4, die von dichteren Zonentypen umschlossen ist. Die künftige Entwicklung dieses Quartiers soll sich eher am angrenzenden Quartier Feld orientieren, das einer dichteren Zone zugewiesen ist. Die inselartige Zonierung kann aufgehoben werden. Das Gebiet wird daher von der Wohnzone W2.4 in die Wohnzone W2.8 aufgezont.

W2.4 in WG2.9

Das Gebäude auf der Parzelle Kat.Nr. 7399 wird heute bereits gewerblich genutzt. Entsprechend dieser Nutzung wird es der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG2.9 zugewiesen. Im Sinne einer technischen Anpassung wird eine kleine Fläche der WG3.3 zugewiesen, damit die Zonengrenzen identisch sind mit den Parzellengrenzen.



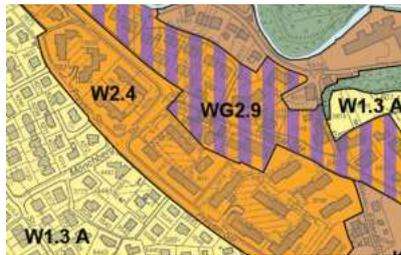
oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



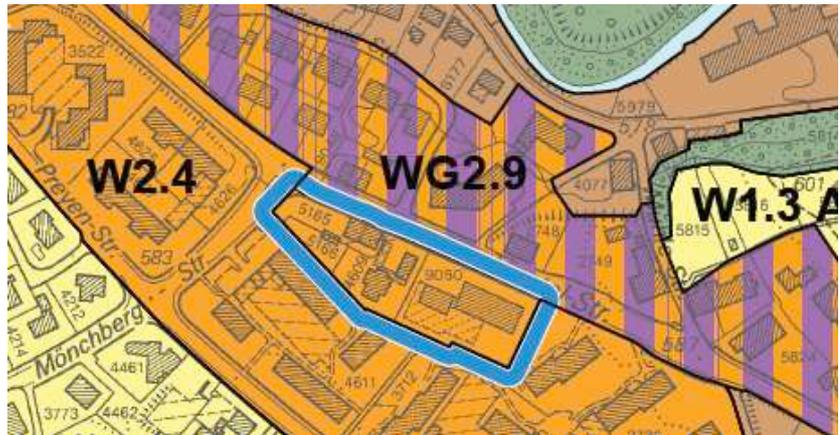
7.10 Mönchbergstrasse: WG2.9 in W2.4

Klare Abgrenzung W und WG

In Oberkempten werden an der Tösstalstrasse vier Parzellen von der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG2.9 in die Wohnzone W2.4 umgezont. Bei der früheren Zonenzuweisung entsprach diese Zonierung der damaligen Nutzung. Heute befindet sich kein mässig störendes Gewerbe mehr in diesen Gebäuden. Eine Zone mit der Empfindlichkeitsstufe III ist somit nicht mehr erforderlich. Mit der Umzonung kann im Bereich der Tösstalstrasse eine klare Abgrenzung zwischen der Wohnzone und der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung geschaffen werden.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
 rechts: neuer Zonenplan



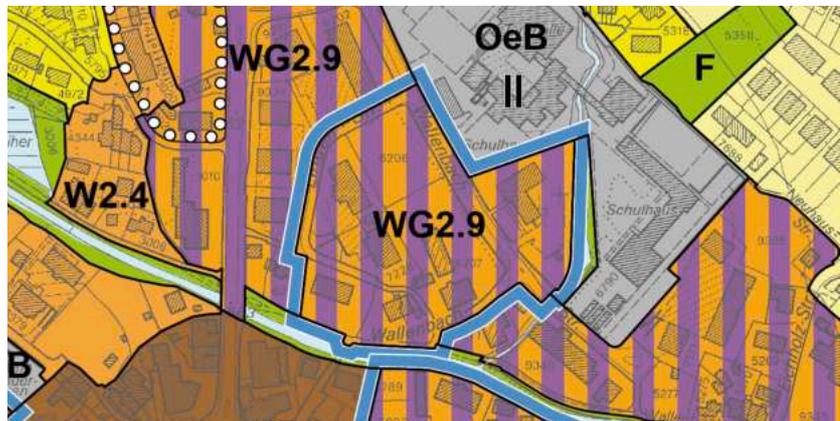
7.11 Wallenbachstrasse: W2.4 in WG2.9

Zusammenhängende WG-Zone

Südlich des Schulhauses Wallenbach werden verschiedene Parzellen von der Wohnzone W2.4 in die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2.9 umgezont. In dem Gebiet befinden sich heute eine Gärtnerei mit zugehörigen Gewächshäusern sowie eine mormonische Kirche. Mit der Umzoning wird der Gärtnereibetrieb in diesem Bereich gesichert, zumal bisher nicht störendes Gewerbe nur bis zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes zulässig ist. Zudem wird eine zusammenhängende Wohnzone mit Gewerbebeileichterung geschaffen.



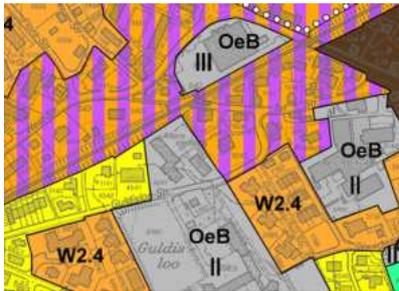
oben: rechtsgültiger Zonenplan
 rechts: neuer Zonenplan



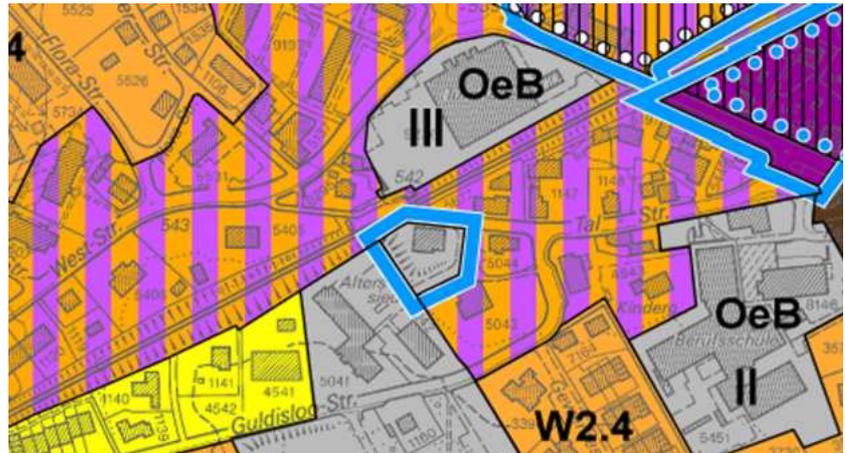
7.12 Talstrasse: WG2.9 in OeB

Erweiterung Alterssiedlung

Das Grundstück Kat. Nr. 5041 mit der Alterssiedlung Talstrasse ist überwiegend der Zone für öffentliche Bauten und zu einem kleineren Teil der Wohnzone WG2.9 zugewiesen. Das bestehende Wohnhaus innerhalb der Wohnzone wird teilweise ebenfalls zu öffentlichen Zwecken benötigt. Es wird zudem im Hinblick auf eine künftige bauliche Verdichtung ebenfalls in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.



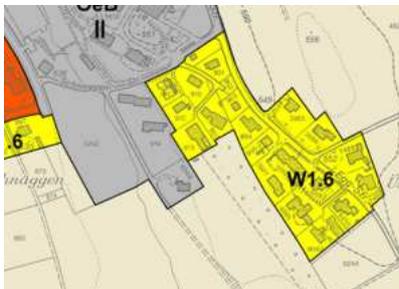
oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



7.13 Schneggenstrasse: OeB in W1.6

Keine öffentliche Nutzung mehr

Das Grundstück Kat. Nr. 8346 mit einem Wohnhaus wird von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W1.6 umgezont. Dieses Grundstück wird nicht für öffentliche Zwecke genutzt und auch künftig nicht mehr dafür benötigt. Ursprünglich war diese Parzelle im Eigentum des Kantons und wurde im Zusammenhang mit einem Bauernhof genutzt. Die Parzelle wurde aber inzwischen verkauft.



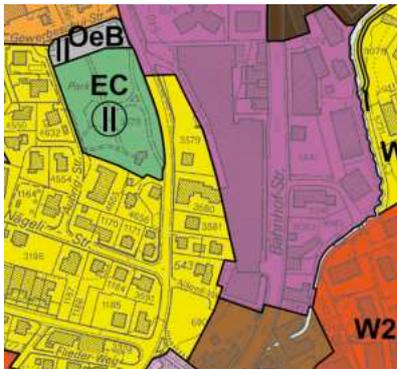
oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



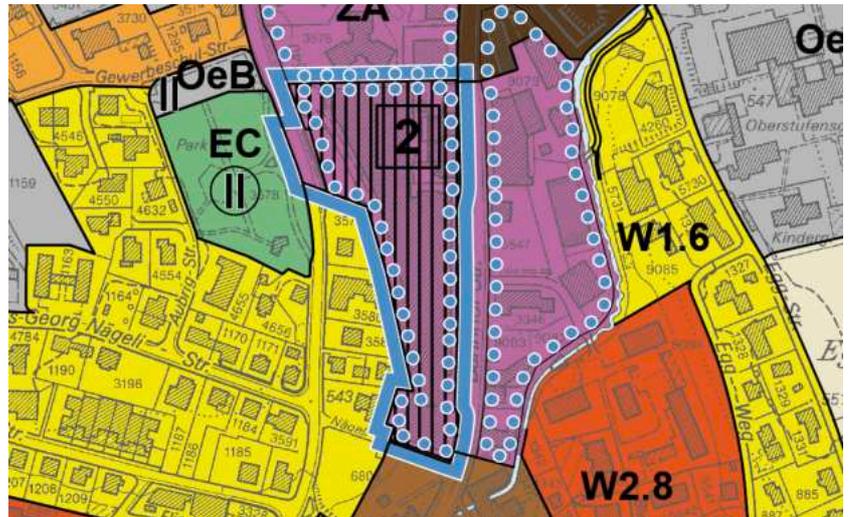
7.14 Tödistrasse: W1.6 in ZA

Erweiterung Zentrumszone

Das kleinere, unbebaute Grundstück Kat. Nr. 9681 an der Tödistrasse liegt heute in der W1.6. Es wird zur Erleichterung der Arrondierung im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben auf dem Areal der Trompete in die Zentrumszone ZA umgezont. Aus plangraphischen Gründen wird die Strassenparzelle ebenfalls umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht und das Hochhausgebiet werden jedoch nicht auf die Strassenparzelle ausgedehnt.



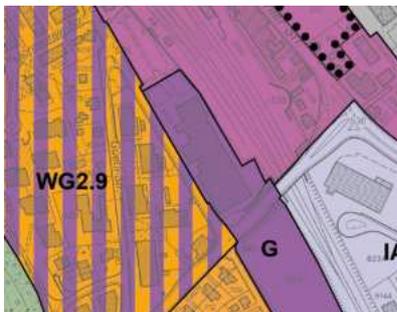
oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



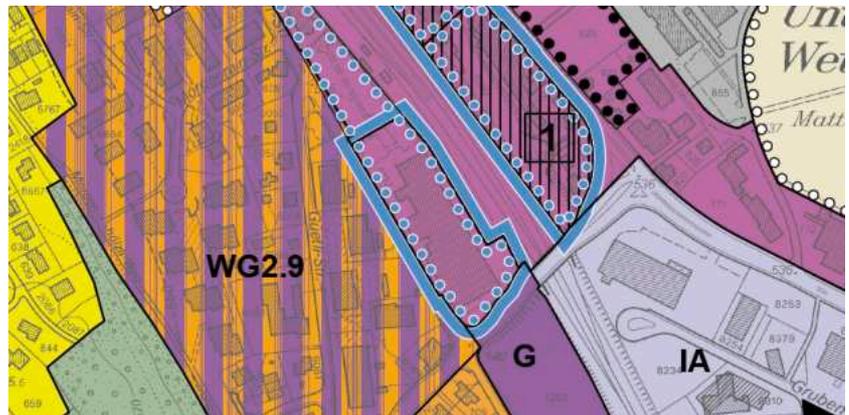
7.15 Guyer-Zeller-Strasse: G in ZA

Erweiterung Zentrumszone

Der überbaute südliche Teil des Grundstücks Kat. Nr. 5112 zwischen der Guyer-Zeller-Strasse und den Bahngleisen liegt heute in der Gewerbezone G und der unüberbaute nördliche Teil in der Zentrumszone ZA. Für die ganze Parzelle gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht (Gebiet Bahnhof Süd). Zur Erhöhung des Nutzungsspielraumes im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben wird die ganze Parzelle der ZA zugewiesen, wobei weiterhin ein minimaler Gewerbeanteil gilt (Art. 3.2 BZO).



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



7.16 Ankengasse: W1.6 in W2.8

Umzonung W1.6 in W2.8

In der Ankengasse werden mehrere Parzellen von der Wohnzone W1.6 in die Wohnzone W2.8 aufgezont. Diese Parzellen sind von der Ankengasse erschlossen und orientieren sich stärker zur Wohnzone W2.8 denn zum angrenzenden Quartier Mühlebühlstrasse. Ursprünglich sollte das Quartier Mühlebühlstrasse der Quartiererhaltungszone zugeordnet werden. Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird jedoch auf die Einführung dieser Zonen verzichtet. Die Umzonung der Parzellen der Ankengasse ist weiterhin zweckmässig. Die Parzellen werden der Wohnzone W2.9 zugeordnet.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



8. Beeinträchtigungen

8.1 Hochwasserschutz/Gewässer

Naturgefahren

Art. 6 des RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) identifiziert. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb).

Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen, wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."

Gefährdete Bereiche

In den "Verbotbereichen" dürfen z.B. keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden, nicht überbaute Bauzonen sind auszuscheiden. Zudem dürfen keine neue Bauten und Anlagen erstellt werden. In Wetzikon besteht ein solches Gebiet nur in der Nähe der Sportanlagen Meierwiesen an der Grenze zu Hinwil.

Wichtige Massnahmen im Zusammenhang mit der Hochwasserthematik sind zudem die Objektschutzmassnahmen. Dabei werden im Rahmen des Baubewilligungsgesuches Auflagen zum Hochwasserschutz getroffen. Die Auflagen sind durch die Baudirektion zu genehmigen.

Mit der Revision der BZO wird mit Art. 53 ein neuer Artikel eingeführt, der auf die Notwendigkeit von Massnahmen bei Naturgefahren hinweist.

Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt insbeson-

dere bei Revisionen von Ortsplanungen.

Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV finden die Übergangsbestimmungen Anwendung.

Auf die definitive Ausscheidung des Gewässerraumes wird in dieser Revision der Nutzungsplanung noch verzichtet. In einer späteren Phase werden, wenn die tatsächliche Umsetzung klar ist, für das gesamte Gemeindegebiet entsprechende Festlegungen getroffen.

Im Folgenden werden diejenigen Umzonungen und Änderungen der Kernzonenpläne dargestellt, die im Einflussbereich von Gewässern oder Gefährdungen für Hochwasser liegen.

Legende

Abstürze Natürlich (bis 70 cm) Natürlich (über 70 cm) Künstlich (bis 70 cm) Künstlich (über 70 cm) unklassierter Absturz	Abschnittsklassifizierung Natürlich, naturnah Wenig beeinträchtigt Stark beeinträchtigt Künstlich, naturfremd Eingedolt Nicht klassiert	Synoptische Gefahrenkarte erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich) mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) geringe Gefährdung (Hinweisbereich) Restgefährdung (Hinweisbereich) Weiss im Untersuchungsperimeter = keine Gefährdung (weiss ausserhalb des Untersuchungsperimeters = nicht untersucht)
Bauwerke Sohlrampe rau (bis 70 cm) Sohlrampe rau (über 70 cm) Bauwerk mit Absturz (bis 70 cm) Bauwerk mit Absturz (über 70 cm) Bauwerk ohne Absturz	Administrative Grenzen Kantonsgrenzen Bezirksgrenzen Gemeindegrenzen	
	Gewässer Seen	

A) Kernzonen, Kernzonenpläne

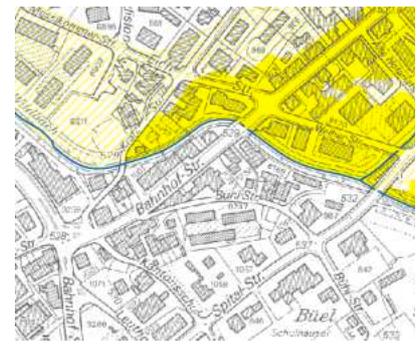
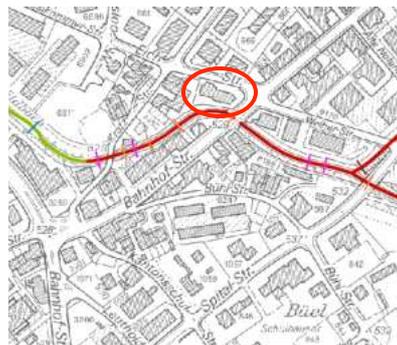
Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie

Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung

A.1) Kernzone Unterwetzikon

Durch die bestehende Kernzone verläuft der Wildbach, welcher als künstlich, naturfremd klassifiziert ist. Neben der Gewässerparzelle des Wildbaches ist eine Umzonung von der KB in die ZB vorgesehen.

Es besteht eine geringe Gefährdung für Hochwasser.



A.2) Kernzone Walfershausen

Durch die bestehende Kernzone verläuft der offene Schlossbach, der als künstlich, naturfremd klassifiziert ist. Auf einer Teilstrecke ist er eingedolt. Neben dem offenen Bach wird für ein Gebäude die Fassadenlinie aufgehoben.

Es besteht eine geringe Gefährdung für Hochwasser.

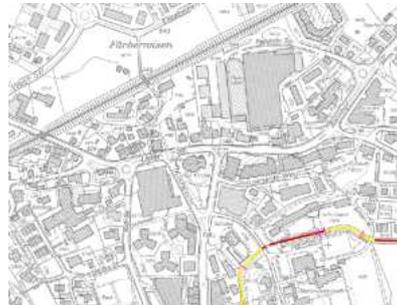


A.3) Kernzone Oberwetzikon/Zentrumszone

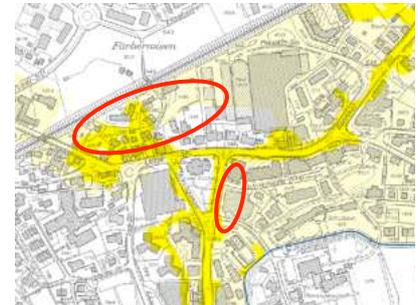
Die Änderungen der Zonierung und des Kernzonenplanes betreffen keine Gewässer.

Z.T. besteht eine geringe bzw. Restgefährdung für Hochwasser.

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



A.4) Kernzone Villa Honegger

Es sind keine Gewässer innerhalb der Kernzone vorhanden.

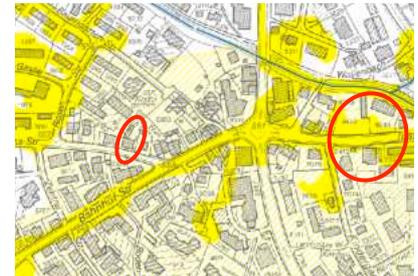
Für ein neu als braun speziell bezeichnetes Gebäude besteht eine geringe Hochwassergefährdung.



A.5) Kernzone Kempten

Entlang der Kernzonengrenze verläuft ein Bach. Dieser ist als stark beeinträchtigt klassifiziert. Neben der Gewässerparzelle des Baches ist eine Umzonung von der KB in die WG2.9 vorgesehen.

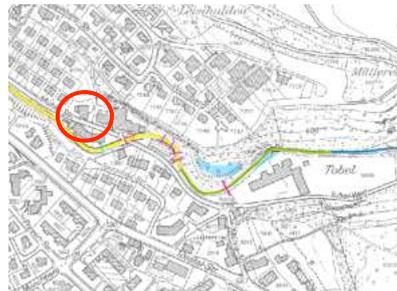
Es besteht eine Restgefährdung bzw. teilweise eine geringe Gefährdung für Hochwasser.



A.6) Kernzone Müli

Entlang der Kernzonengrenze verläuft der Chämtnerbach. Dieser ist als wenig beeinträchtigt oder als stark beeinträchtigt klassifiziert. Neben dem Bach wird im Kernzonenplan ein Gebäudetrakt neu mit braun statt mit gelb speziell bezeichnet.

Es sind keine Hochwassergefährdungen vorhanden.



A.7) Kernzone Ettenhausen

Durch die Kernzone verläuft der Ländenbach. Dieser ist als künstlich, naturfremd klassifiziert. Die Änderungen des Kernzonenplanes tangieren die Gewässer nicht.

Z.T. besteht eine mittlere bzw. geringe Gefährdung für Hochwasser. Es sind entsprechende Objektschutzmassnahmen zu ergreifen.

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



Nicht betroffene Gebiete

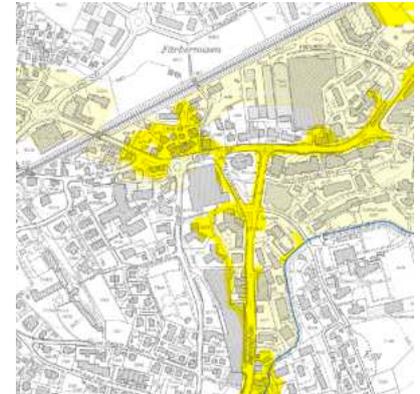
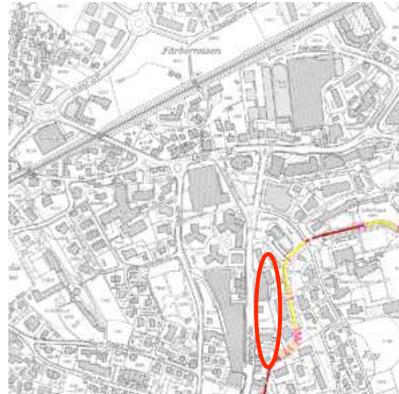
In der Kernzone Robenhausen bestehen im Umfeld der vorgesehenen Änderungen gemäss GIS-ZH weder Gewässer noch Naturgefahren gemäss der Kartierung.

B) Gestaltungsplanpflichtgebiete und Hochhausgebiete

B.1) GP-Pflicht: Stadthaus, Oberwetzikon, Sternhäuser, Schlossbach, Trompete; Hochhausgebiet: Färberwiesen

Entlang des Gestaltungsplanpflichtgebietes Schlossbach verläuft ein Bach, welcher in diesem Bereich als stark beeinträchtigt bis künstlich, naturfremd klassifiziert ist.

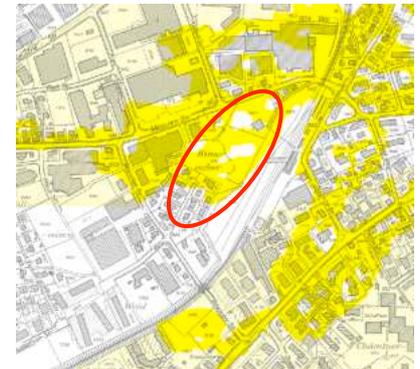
In allen genannten Gebieten mit neuer Gestaltungsplanpflicht besteht z.T. eine geringe bzw. Restgefährdung für Hochwasser.



B.2) Binzacher

Es sind keine Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden.

Z.T. besteht eine geringe Gefährdung für Hochwasser.



B.3) Römerfeld

Es sind keine Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden.

Für das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet besteht eine Restgefährdung für Hochwasser.

Auszug GIS-ZH
Gewässer-Ökomorphologie



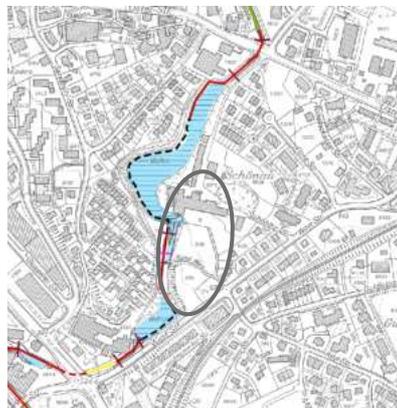
Auszug GIS-ZH
Naturgefahrenkartierung



B.4) Schönau

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet grenzt an einen Weiher und an den Aabach, welcher in diesem Bereich als künstlich, naturfremd klassifiziert ist.

Es sind keine Hochwassergefährdungen innerhalb des Gebietes vorhanden.



Nicht betroffene Gebiete

In den übrigen neuen Gestaltungsplanpflichtgebieten bestehen gemäss GIS-ZH weder Gewässer noch Naturgefahren gemäss der Kartierung.

C) Umzonungen

C.1) Mattacher: L in OeB, L in F

Am Rande des Mattachers verläuft der Wildbach. Er ist als natürlich, naturnah klassifiziert. Der Uferbereich wird der Freihaltezone zugewiesen.

Im Uferbereich besteht eine geringe Hochwassergefährdung.

Auszug GIS-ZH
Gewässer-Ökomorphologie



Auszug GIS-ZH
Naturgefahrenkartierung



C.2) Meierwiesen: Einzonung/Umzonung EE und Auszonung OeB

Der Wildbach, welcher südlich der Meierwiesen verläuft, wird als stark beeinträchtigt klassifiziert. Der Uferbereich, heute in der Zone OeB, wird ausgezont.

Im Bereich der Einzonung und Auszonung besteht z.T. eine geringe bzw. Restgefährdung für Hochwasser.

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



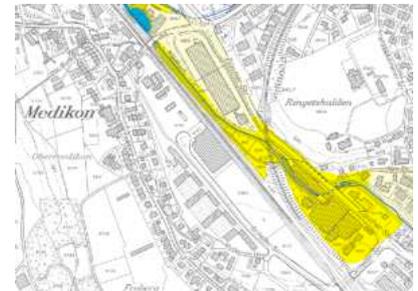
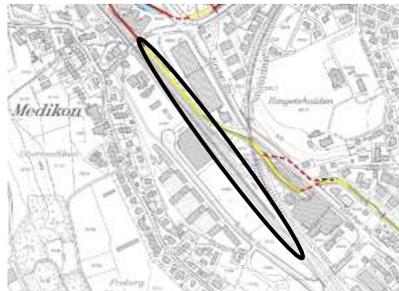
Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



C.3) AWESO am Aabach: IA in F, IA in WG2.4

Der Aabach ist in diesem Bereich als wenig bis stark beeinträchtigt klassifiziert. Keine Umzonung mehr vorgesehen

Es sind keine Hochwassergefährdungen innerhalb der Umzonung vorhanden.



C.4) Bachtelstrasse: W1.6 in W2.4

Es sind keine Gewässer innerhalb der Umzonung vorhanden.

Im gesamten Bereich der Aufzonung besteht eine Restgefährdung für Hochwasser.



C.5) Bodenstrasse: W2.4 in W2.8, W2.4 in WG2.9

Es sind keine Gewässer innerhalb der Umzonung vorhanden.

Grösstenteils besteht eine Restgefährdung für Hochwasser. In einem kleinen Bereich besteht eine geringe Gefahr für Hochwasser.



**C.6) Wallenbachstrasse:
 W2.4 in WG2.9**

Der Walenbach und der Chämtnerbach verlaufen neben der Umzonung. Der Walenbach wird z.T. als wenig beeinträchtigt, der Chämtnerbach als stark beeinträchtigt klassifiziert.

Z.T. besteht eine geringe Hochwassergefahr.

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



Übrige Gebiete

In den übrigen Umzonungsgebieten bestehen gemäss GIS-ZH weder Gewässer noch Naturgefahren gemäss der Kartierung.

8.2 Altlasten

Allgemeines zu den Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt Standorte, bei denen feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind (Art. 32c Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 5 und 6 der Altlasten-Verordnung (AltIV)). Es wird unterschieden zwischen Ablagerungsstandorten (Deponien, Schüttungen etc), Betriebsstandorten und Unfallstandorten.

Legende

Ablagerungsstandorte KbS

- Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
- Prioritär untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Untersuchter belasteter Standort

Betriebsstandorte KbS

- Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
- Prioritär untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Untersuchter belasteter Standort

Unfallstandorte KbS

- Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
- Prioritär untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Untersuchter belasteter Standort

A) Kernzonen, Kernzonenpläne

Keine belasteten Standorte

Innerhalb der Änderungen im Bereich der Kernzonen gibt es keine Gebiete mit belasteten Standorten.

B) Gestaltungsplanpflichtgebiete und Hochhausgebiete

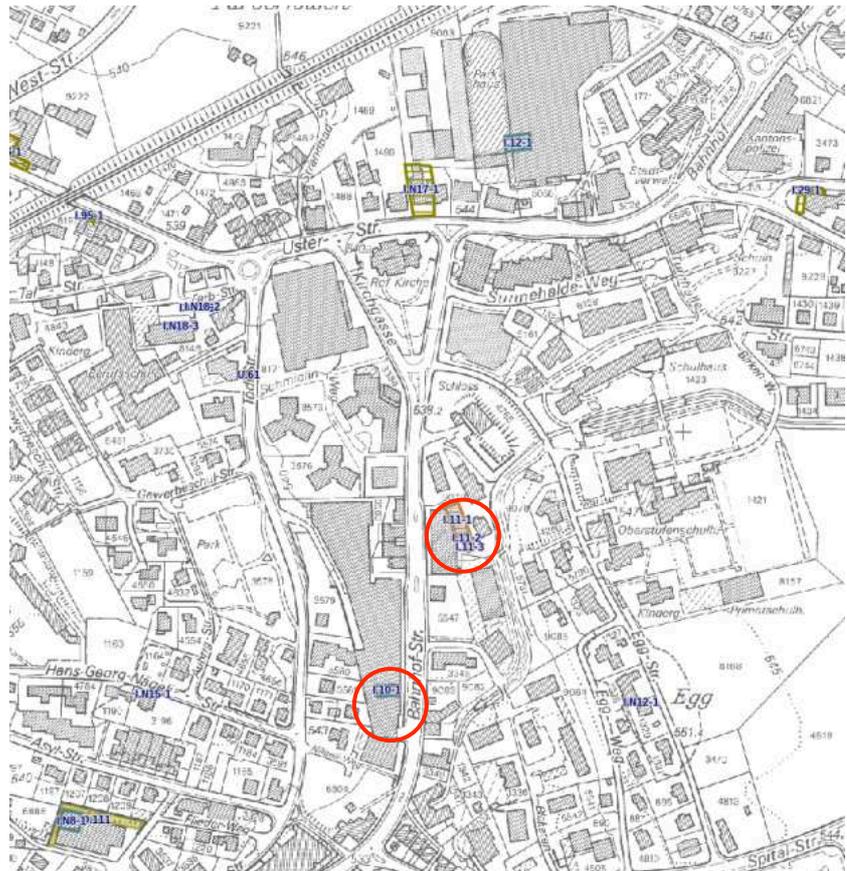
B.1) Schlossbach, Trompete

Schlossbach:

I.11-1, I.11-2, I.11-3, Untersuchte belastete Standorte

Trompete:

I.10-1 Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort



Auszug GIS-ZH

Kataster der belasteten Standorte KbS

B.2) Gebiete um den Bahnhof

Folgende Betriebsstandorte liegen innerhalb der neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete:

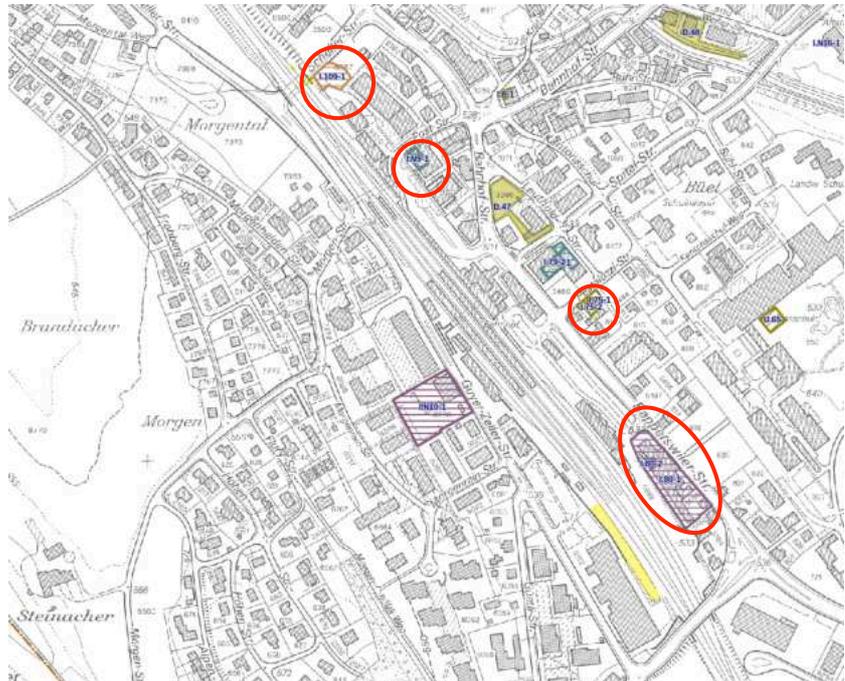
Bahnhof-Mitte:
 1.79-1

Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort

Bahnhof-West:
 1.109-1 Untersucher belasteter Standort

Bahnhof-Ost:
 1.80-1, 1.80-2 Prioritär untersuchungsbedürftige belastete Standorte

Pestalozzistrasse:
 1.75-1, 1.75-2 Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen



B.3) Schönau

Folgender Ablagerungsstandort liegt innerhalb des neuen Gestaltungsplanpflichtgebiets

D.7 Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen

Auszüge GIS-ZH
 Kataster der belasteten Standorte KbS



Übrige Gebiete

In den übrigen neuen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gibt es keine belasteten Standorte.

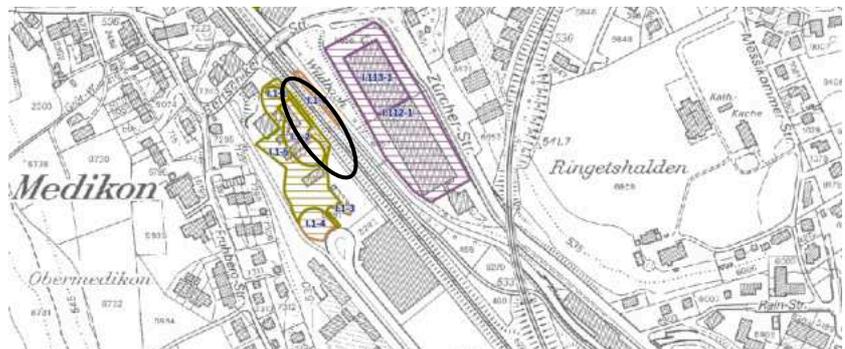
C) Umzonungen

C.1) AWESO am Aabach: IA in F, IA in WG2.4

Folgender Betriebsstandort liegt innerhalb der nicht mehr vorgesehenen Umzonung:

I.1-6 Untersucher belasteter Standort

Auszug GIS-ZH
 Kataster der belasteten Standorte KbS



Keine Gebiete betroffen

Bei den Umzonungen sind keine belasteten Standorte betroffen.

8.3 Archäologische Zonen

Allgemeines zu den archäologischen Zonen

Die archäologischen Zonenpläne stellen einen Verdachtsflächen-Kataster dar. Es handelt sich dabei um Gebiete, in denen bereits Ausgrabungen mit positiven Ergebnissen durchgeführt wurden oder wo archäologische Strukturen und Funde höchstwahrscheinlich sind. Meist handelt es sich um Gebiete mit einer ausgeprägten Siedlungskontinuität. Innerhalb dieser Zonen sind Bauprojekte bewilligungspflichtig, damit mögliche archäologische Strukturen und Funde nicht durch Bauarbeiten verändert, oder gar für immer zerstört werden. In Wetzikon bestehen vergleichsweise viele archäologische Zonen. Folgende Ausschnitte zeigen, welche Revisionsinhalte betroffen sind. Es sind keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Revision notwendig. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

Die Karte der archäologischen Zonen zeigt nur Objekte von überkommunaler Bedeutung, welche in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Kommunale Objekte fallen in die Kompetenz der Gemeinden, die eigene Inventare führen (§§ 203, 211 PBG).

Legende

 Archäologische Zonen

A) Kernzonen, Kernzonenpläne

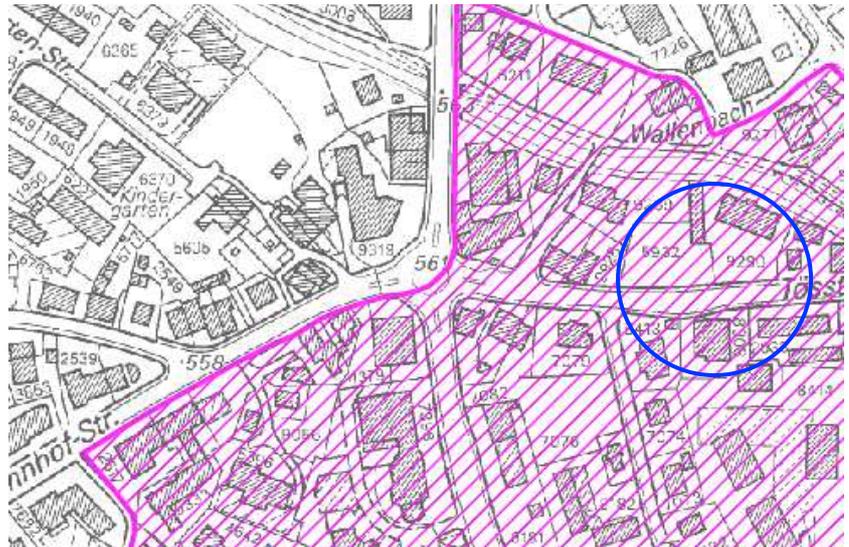
A.1) Kernzone Robenhausen

Ein Gebäude, welches bisher gelb und neu mit braun speziell bezeichnet wird, befindet sich innerhalb der archäologischen Zone.



A.2) Kernzone Kempten

Einzelne Parzellen, die von der Kernzone in die WG2.9 umgezont wurden, befinden sich innerhalb der archäologischen Zone.



Auszüge GIS-ZH
Archäologische Zonen

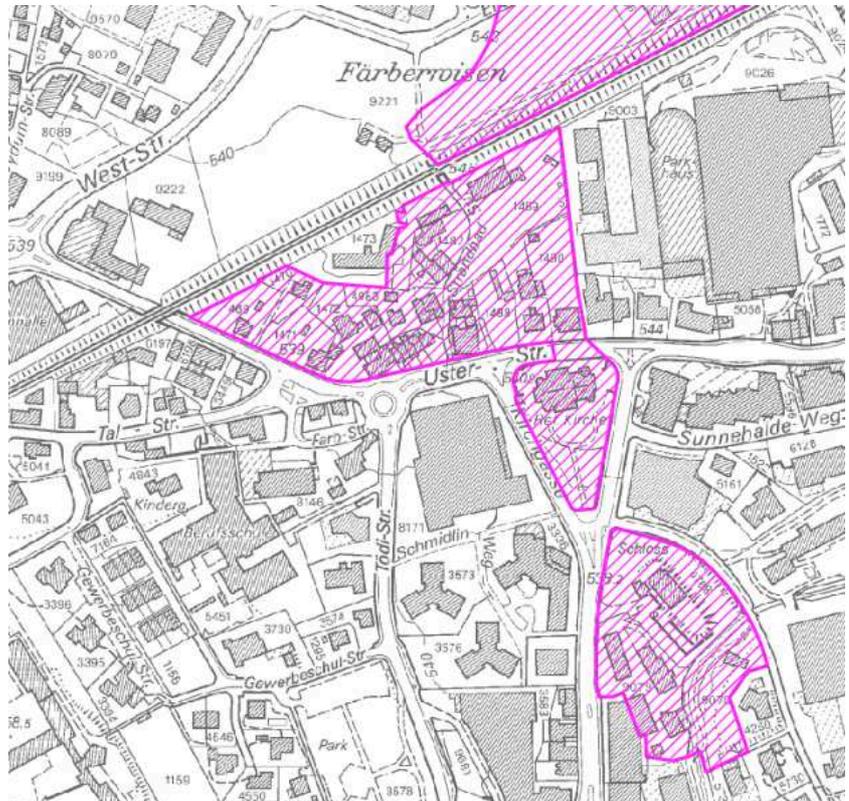
Übrige Gebiete

Innerhalb der weiteren Änderungen der Kernzonenpläne befinden sich keine archäologischen Zonen.

B) Gestaltungsplanpflichtgebiete

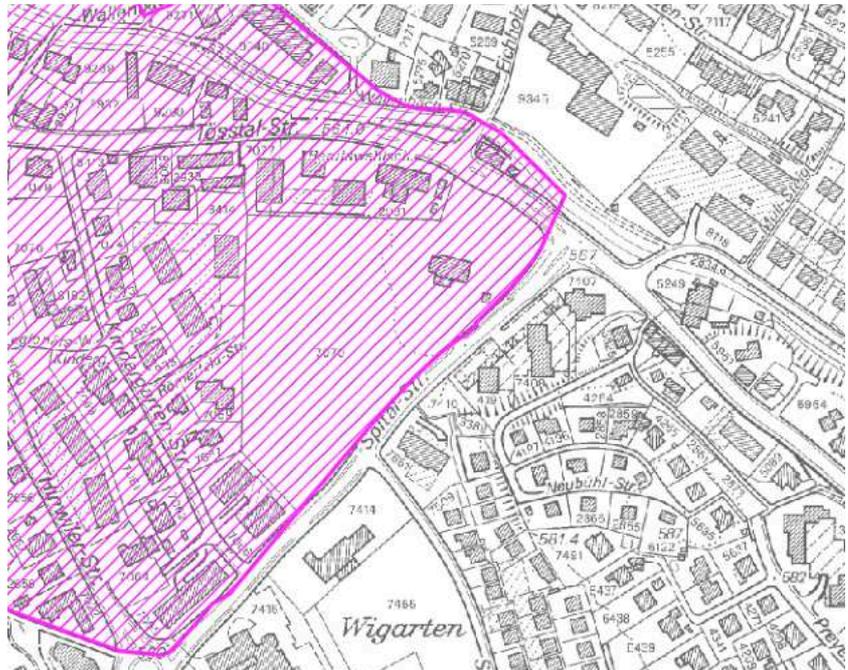
B.1) Oberwetzikon

In Oberwetzikon liegen die Gestaltungsplanpflichtgebiete Stadthaus und Schlossbach innerhalb einer archäologischen Zone.



B.2) Römerfeld

Das gesamte neue Gestaltungsplanpflichtgebiet befindet sich innerhalb der archäologischen Zone.



B.3) Schönau

Der Grossteil des Gestaltungsplanpflichtgebietes befindet sich in der archäologischen Zone.



Auszüge GIS-ZH
Archäologische Zonen

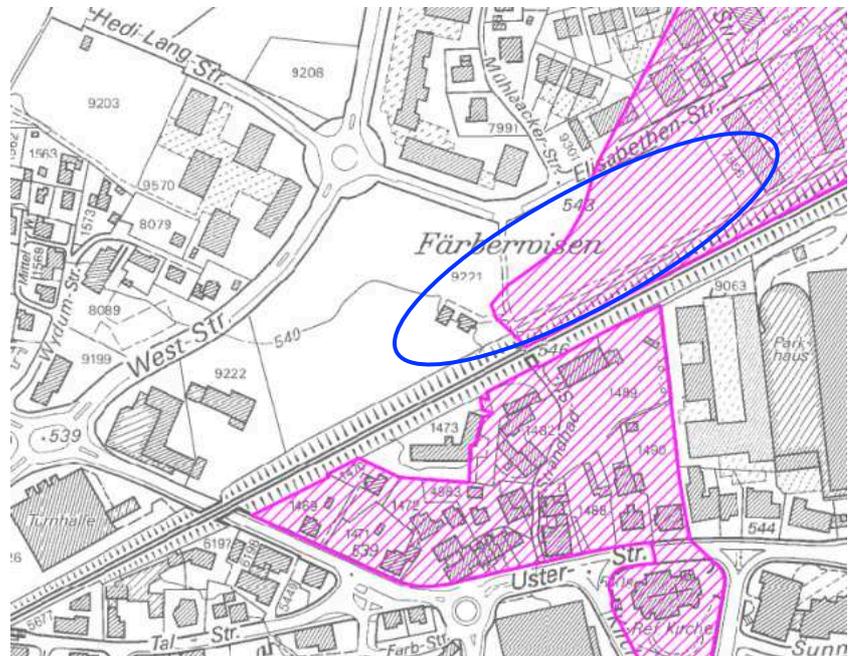
Übrige Gebiete

In allen anderen Gebieten mit neuer Gestaltungsplanpflicht liegen keine weiteren archäologischen Zonen vor.

C) Hochhausgebiete

C.1) Hochhausgebiet Färberwiesen

Das Hochhausgebiet Färberwiesen liegt teilweise in der archäologischen Zone.



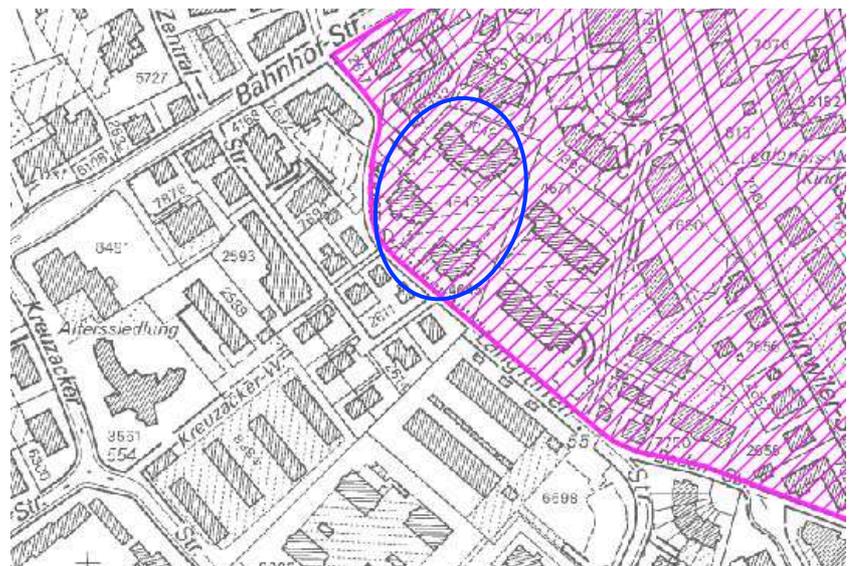
Übrige Gebiete

In allen anderen Gebieten, die in eine Quartiererhaltungszone umgezont oder als Hochhausgebiet definiert werden, befinden sich keine weiteren archäologischen Zonen.

D) Umzonungen

D.1) Bodenstrasse: Um- und Einzonung

Einzelne Parzellen der vorgesehenen Umzonung liegen in der archäologischen Zone.

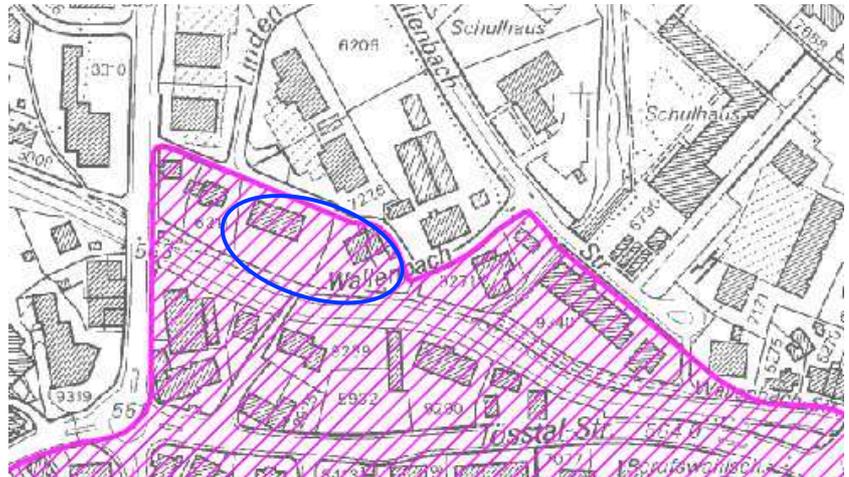


Auszüge GIS-ZH
Archäologische Zonen

D.2) Wallenbachstrasse:
W2.4 in WG2.9

Einzelne Parzellen der vorgesehenen
Umzonung befinden sich in der archäo-
logischen Zone.

Auszüge GIS-ZH
Archäologische Zonen



Übrige Gebiete

In allen anderen Gebieten, die von Umzonungen betroffen sind,
befinden sich keine weiteren archäologischen Zonen.

9. Auswirkungen

9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Marginale Vergrößerung
der Kapazität

Es wird davon ausgegangen, dass sich sowohl die Einwohner- als auch die Arbeitsplatzkapazität durch die Teilrevision etwas vergrössern werden.

Die Einwohnerkapazität für Wetzikon vergrössert sich um ca. 550 Einwohner. Dieser Wert ist im Vergleich zur Kapazität des Siedlungsgebiets von ca. 26'300 Einwohner eher gering.

Die Arbeitsplatzkapazität vergrössert sich ebenfalls. Zwar wird an der Guyer-Zeller-Strasse eine grössere Parzelle von der Gewerbezone in die Zentrumszone A umgezont, in der auch Wohnnutzungen zulässig sind, doch es werden auch grössere Flächen von einer reinen Wohnzone in Wohnzonen mit Gewerbeleichterungen umgezont.

Fazit

Insgesamt besteht in Wetzikon weiterhin das Potenzial für ein angemessenes und massvolles Wachstum der heutigen Einwohner- und Beschäftigtenzahl.

9.2 Ortsbild

Qualitative Anforderungen

Die ursprünglich vorgesehene Anhebung der qualitativen Anforderungen an Bauten und deren Umgebung in den Zentrumszonen und in den OeB ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Es wird jedoch etabliert, dass die Baubehörde bei bedeutenden Fällen ein beratendes Fachgremium beziehen kann. Durch dieses Instrument können künftige Entwicklungen positiv beeinflusst werden.

Hochhäuser

In Wetzikon bestehen bereits verschiedene Hochhäuser. Mit der vorliegenden Revision werden weitere Standorte definiert, an denen Hochhäuser realisiert werden können. Damit sich diese gut ins Ortsbild einfügen, werden zudem verschiedene gestalterische Anforderungen definiert.

9.3 Umweltschutz

Siedlungsfläche bleibt gleich

Die Siedlungsfläche soll in den Meierwiesen und im Gebiet Mattacher erweitert werden. Die einzuzonende Fläche im Gebiet Meierwiesen ist für Sportplätze vorgesehen. Deren negative Auswirkungen auf die Umwelt werden als vergleichsweise niedrig eingeschätzt.

Die Einzonung im Gebiet Mattacher ist in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Es besteht bereits ein Gestaltungsplan, welcher die Nutzung dieser Fläche reglementiert. Die Einzonung beschränkt sich auf die heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Es sind aber auch Auszonungen im selben Umfang von vorgesehen, sodass die Bauzonenfläche insgesamt nicht verändert wird.

Energie

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die energetischen Anforderungen an die neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete, an Hochhäuser sowie an Arealüberbauungen erhöht.

Verkehr und Emissionen

Mit der Teilrevision wird eingeführt, dass bei der Realisierung von verkehrsintensiven Einrichtungen, in den Industrie- und Gewerbebezonen sowie in den Zentrumszonen Mobilitätskonzepte erstellt werden müssen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind diese zudem auch bei grösseren Verkaufsflächen bestimmter Güter zu erstellen. Somit muss bei der Planung derartiger Anlagen bereits frühzeitig aufgezeigt werden, wie die zu erwartenden Verkehrsströme zu lenken sind.

9.4 Boden

Fruchtfolgeflächen

Von der Erweiterung der bestehenden Sportanlage Meierwiesen sind auch Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Da bislang noch nicht abschliessend geklärt ist, in welchem Umfang FFF betroffen sein werden, wird der sach- und fachgerechte Umgang mit dem Boden und die Kompensation der im neuen Art. 31 Abs. a BZO gesichert. Die Revisionsvorlage weist ansonsten keine negativen Auswirkungen auf den Boden auf.

9.5 Störfallvorsorge

Kantonale Durchgangsstrassen

Durch das Gemeindegebiet verlaufen verschiedene störfallrelevante Verkehrswege. Für die Raumplanung von Bedeutung ist insbesondere die kantonale Durchgangsstrasse 340 (Zürcherstrasse/Rapperswilerstrasse) mit 19'000 bis 30'000 Fz/d und einem Anteil Schwerverkehr von 4–7 %. Die kantonale Durchgangsstrasse 345 (Pfäffikerstrasse/Hinwilerstrasse) mit 14'000 bis 19'000 Fz/d, Anteil Schwerverkehr 3–4 % ist aus der Sicht Störfallvorsorge von untergeordneter Bedeutung. Nicht relevant ist die kantonale Durchgangsstrasse 742 (Grüningerstrasse).

Bahnlinien

Auf den Bahnlinien durch Wetzikon werden nur geringe Mengen an Gefahrgütern transportiert. Die Strecken wurden vom Bundesamt für Verkehr abschliessend beurteilt und die Risiken als tragbar bewertet. Auch die Erdgas-Hochdruckleitung Niederuster / Wetzikon verläuft nur auf einer kurzen Strecke peripher auf dem Gemeindegebiet. Mit den heute vorhandenen und möglichen Nutzungen sollte die Leitung keine relevanten Risiken verursachen.

Firmen mit chemischen Aktivitäten

Weiter befinden sich zurzeit vier Firmen in der Gemeinde, die auf Grund ihrer chemischen Aktivitäten (Produktion, Lagerung usw.) der Störfallverordnung (StFV) unterstehen und das Potenzial aufweisen, Personen in der Umgebung zu gefährden. Solange diese Firmen in einem vergleichbaren Rahmen weiterbestehen, bewirkt eine alternative oder verdichtete Nutzung in ihrer Nähe eine Erhöhung des Störfallrisikos. Angesprochen sind hierbei insbesondere Nutzungen, wie sie gemäss den Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen nach Art. 38–42 BZO zulässig sind (u.a. Wohnungen, Hotels, Ausbildungsstätten oder Kultur- und Erholungsnutzungen).

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Gemäss der Planungshilfe "Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge" (die derzeit vorliegende Version für Bahnanlagen kann sinngemäss auch auf Strassen, Erdgashochdruckleitungen und stationäre Betriebe übertragen werden) sind für Raumplanungsprojekte innerhalb eines Konsultationsbereichs zu den Aspekten der Störfallvorsorge Stellung zu nehmen, und wo nötig Schutzmassnahmen vorzusehen. Massgebend ist vor allem die Rapperswilerstrasse, in dessen Konsultationsbereich raumplanerische Änderungen, insbesondere das neu festgelegte Hochhausgebiet, fallen. Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, sodass die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens thematisiert und beurteilt werden müssen. Im neuen Art. 3.1 Abs. 5 BZO finden sich entsprechende Bestimmungen für alle Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten.

10. Mitwirkung

10.1 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 4. September 2013 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 13. September 2013 bis zum 30. November 2013. Während der Auflagefrist über 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen.

Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht liegt vor und ist von der Legislative zusammen mit der Festsetzung des Zonenplanes, der Bau- und Zonenordnung, der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, den Kernzonenplänen, dem Erschliessungsplan und dem Bericht zum Erschliessungsplan zur Kenntnis zu nehmen.

10.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfungen

Die Teilrevision, bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, den Kernzonenplänen, dem Erschliessungsplan, dem Bericht zum Erschliessungsplan und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) zwei mal zur Vorprüfung eingereicht. Auf die Vorprüfungen wird im Kapitel 11 detailliert eingegangen.

10.3 Anhörung RZO und Nachbargemeinden

Stellungnahme

Die Region Zürcher Oberland sowie die Nachbargemeinden Bäretswil, Gossau, Hinwil, Pfäffikon und Seegräben wurden zur Anhörung eingeladen.

10.4 Beurteilung des Grossen Gemeinderats

Verabschiedung ehemaliger Gemeinderat

Das Revisionsdossier wurde am 2. April 2014 vom damaligen Gemeinderat zuhanden des Parlaments verabschiedet.

Durch den Wechsel des politischen Systems ist heute der Grosse Gemeinderat zuständig. Er hat am 15. und 18. Dezember 2014 gegenüber dieser Fassung verschiedene Änderungen beschlossen, die im Folgenden dargestellt werden.

PPVO separat

Die PPVO wird in einem separaten und nachgeordneten Geschäft behandelt, damit die BZO zügig in Kraft treten kann.

Verzicht auf Erschliessungsplan

Auf die Erstellung des Erschliessungsplans und des Berichts zum Erschliessungsplan wird verzichtet.

Verzicht auf Quartierhaltungszonen

Auf die Einführung von Quartierhaltungszonen wird verzichtet.

BZO

In der BZO erfolgten folgende Anpassungen:

- Gestaltungspläne in Verdichtungsgebieten gemäss kommunalem Richtplan müssen neu den Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz nachweisen.
- Für das Gebiet Schönau wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.
- Auf die Reduktion der Gebäude- und Gesamthöhe in der Wohnzone W1.3B wird verzichtet.
- Auf die Präzisierung, dass mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse in den Wohn- und Zentrumszonen nicht möglich sind, wird verzichtet.
- Bei den Arealüberbauungen wird die Mindestarealfläche gegenüber dem Entwurf des alten Gemeinderats (4'000 m²) auf 6'000 m² vergrössert; gegenüber der rechtskräftigen Fassung entspricht das immer noch einer Reduktion der Mindestarealfläche; zudem werden für den Zusatz-Bonus keine Massnahmen mehr zur Verbesserung der ökologischen Qualität verlangt.
- Bei den Terrassenhäusern wird auf die Einschränkung der in Erscheinung tretenden maximal vier Terrassenstufen verzichtet sowie auf die Definition einer speziellen Gebäudelänge.
- Auf den Nachweis über das Einhalten einer Mindestdichte wird verzichtet.

Zonenplan

Beim Zonenplan erfolgten folgende Anpassungen:

- Auf die Auszonung im Bereich der AWESO wird verzichtet.
- Im Gebiet Schöneich wird in Übereinstimmung mit der Schutzverordnung, der von den Gleisen abgetrennte Bereich von der Industriezone IB in die Freihaltezone ausgezont.
- Die zur Einzonung Mattacher vorgesehene Fläche wird verkleinert.
- Die Einzonung Meierwiesen wird auf das geplante Spielfeld eingeschränkt, zudem werden die heute nicht genutzten Flächen der OeB ausgezont.

Kernzonenplan

Beim Kernzonenplan erfolgten folgende Anpassungen:

- Im Kernzonenplan Oberwetzikon werden fünf Gebäude neu als "braun" und nicht mehr als "gelb" klassiert.
- Im Kernzonenplan Robenhausen wird ein Gebäude nicht mehr als "braun" klassiert.

11. Vorprüfungen des Kantons

11.1 Einleitung

1. Vorprüfungsbericht

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 wurde der Gemeinde der Vorprüfungsbericht zugestellt. Entgegen den Ansinnen der Stadt, dass eine Teilrevision durchgeführt werden soll, kommentierte der Kanton auch verschiedene Inhalte, die nicht Teil der Revision sind.

1. Gesamtbeurteilung

Insgesamt würdigt der Kanton die Planungen in seiner Gesamtbeurteilung wie folgt:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Wetzikon sei gut dokumentiert und trotz der vielschichtigen Themenbereiche nachvollziehbar aufbereitet. Es zeige sich, dass mit den vorgelagerten Stufen räumliches Entwicklungskonzept und kommunaler Richtplan wesentliche Fragestellungen bereits diskutiert, geklärt und breit abgestützt werden konnten. Die gewählte Vorgehensweise dürfe als vorbildlich bezeichnet werden. Die Teilrevision beschränke sich nun auf die Umsetzung der relevantesten Themen der kommunalen Richtplanung. Mit den in Aussicht genommenen Umzonungen und der Festlegung diverser Gestaltungsplanpflichten würde eine qualitätsvolle Innenentwicklung bewusst gefördert und unterstützt. Ausdrücklich begrüsst würden die erkennbaren Bestrebungen zur Stadtbildung im Sinne des kantonalen Zentrumgebiets, auch wenn diese im Bereich des Bahnhofs Unterwetzikon räumlich noch weiter hätte gefasst werden können.

Nicht zuletzt auch aufgrund der Annahme der Kulturlandinitiative seien einige Punkte der Vorlage nochmals zu vertiefen. Besondere Herausforderungen würden sich bei den Einzonungen in den Gebieten Meierwiesen und Ettenhausen stellen.

Es sei eine Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung erforderlich.

2. Vorprüfungsbericht

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Kanton für eine zweite Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 19. Juni 2014 wurde ein zweiter Vorprüfungsbericht zugestellt.

2. Gesamtbeurteilung

Insgesamt würdigt der Kanton die Überarbeitung der Revisionsunterlagen in seiner Gesamtbeurteilung wie folgt:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Wetzikon sei gut dokumentiert und trotz der vielschichtigen Themenbereiche nachvollziehbar aufbereitet. Es zeige sich, dass mit den vorgelagerten Stufen räumliches Entwicklungskonzept und kommunaler

Richtplan wesentliche Fragestellungen bereits diskutiert, geklärt und breit abgestützt werden konnten. Die gewählte Vorgehensweise dürfe als vorbildlich bezeichnet werden. Die Teilrevision beschränke sich nun auf die Umsetzung der relevantesten Themen der kommunalen Richtplanung. Mit den in Aussicht genommenen Umzonungen und der Festlegung diverser Gestaltungsplanpflichten würde eine qualitätsvolle Innenentwicklung gefördert und unterstützt. Ausdrücklich begrüsse das ARE die erkennbaren Bestrebungen zur Stadtbildung im Sinne des kantonalen Zentrumgebiets.

Einige Punkte der Vorlage seien noch weiter zu vertiefen und entsprechend darzulegen. Besondere Herausforderungen stellten sich bei der Einzonung im Gebiet "Meierwiesen" – nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit den seit dem 1. Mai 2014 geltenden Übergangsbestimmungen des RPG – sowie bei der gemäss § 66 PBG bestehenden Pflicht zur Festlegung von Waldabstandslinien innerhalb des Bauzonengebiets (Sammelstelle Flos). Ferner bestünden Bestimmungen, die entweder noch nicht als abschliessend zweckmässig beurteilt werden oder solche, die mit der geltenden Planungs-, und Baugesetzgebung nicht konform sind. Dies bedinge punktuelle Anpassungen der Bau- und Zonenordnung samt der Verordnung über die Abstellplätze. .

Vorbehältlich der Umsetzung der nachfolgend festgehaltenen Auflagen wurde die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erachtet (§ 5 PBG).

Umgang mit den Vorprüfungen wird aufgezeigt

Um nachvollziehbar und transparent aufzuzeigen, wie mit den Anregungen des Kantons umgegangen wurde, werden die Änderungsvorschläge im Folgenden zusammengestellt und kommentiert. Dabei werden zunächst die vorgenommenen Änderungen zusammengestellt.

11.2 Vorgenommene Änderungen aufgrund der Vorprüfungen

Zonenplan

Im Zonenplan wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- | | |
|-----------------------------|---|
| Einzonung Mattacher | <ul style="list-style-type: none">• Der Bericht wird um eine Bilanzierung der in Anspruch genommenen Bodenflächen ergänzt. |
| Einzonung Meierwiesen | <ul style="list-style-type: none">• In den Meierwiesen ist in Absprache mit dem Kanton keine Gestaltungsplanpflicht mehr vorgesehen. Stattdessen werden die Zonenbestimmungen in Art. 31 um die Zielsetzungen ergänzt, die mit einer Projektierung erreicht werden müssen.• Im Bericht wird der Bedarf an neuen Sportflächen klarer aufgezeigt.• Die einzuzonende Fläche wird auf den aktuellen Bedarf beschränkt, zudem werden heute nicht genutzte Flächen der OeB ausgezont. |
| Auszonung Schöneich | <ul style="list-style-type: none">• Es wird eine Auszonung im Bereich Schöneich vorgenommen. |
| Trompete | <ul style="list-style-type: none">• Die Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht Trompete wird mit dem Hochhausgebiet abgestimmt. |
| Einzonung Ettenhausen | <ul style="list-style-type: none">• In Abstimmung mit dem Grundeigentümer wird auf die Einzonung verzichtet. |
| Quartiererhaltungszonen | <ul style="list-style-type: none">• Auf die Quartiererhaltungszonen wird gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats generell verzichtet. |
| Abzonung Bertschikerstrasse | <ul style="list-style-type: none">• Auf die Abzonung in Medikon an der Bertschikerstrasse wird verzichtet. |
| Hochhausgebiete | <ul style="list-style-type: none">• Auf die pauschale Delegation von Gestaltungsplänen, die Hochhäuser zulassen, an die Legislative muss verzichtet werden. Art. 7 Abs. 3 wird entsprechend angepasst. Zudem wird in diesem Artikel eine Ergänzung zur guten Verträglichkeit vorgenommen (hochwertige architektonische Qualität).• Bestehende Hochhäuser, auf die sich Art. 7 Abs. 4 bezieht, werden im Zonenplan bezeichnet. |
| Wald | <ul style="list-style-type: none">• Die Legende des Zonenplans wird um die Waldsignatur ergänzt. |

Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen erfolgten folgende Anpassungen:

Kernzonenpläne

- Art. 19 Abs. 1 wird um einen Punkt "Lage" ergänzt.
- Die Waldgrenzen und Waldabstandslinien werden in allen Kernzonenplänen dargestellt.
- In allen Kernzonenplänen werden die öffentlichen Gewässer mit dem Gewässernamen und der Gewässernummer bezeichnet.

BZO

In der BZO erfolgten folgende Anpassungen:

Gestaltungsplanpflichtgebiete

- Art. 3 Abs. 2, der die Auslösung einer Gestaltungsplanpflicht festlegt, wird gestrichen. Es werden entsprechende Hinweise in den Bericht übernommen.
- In Art. 4 Abs. 2 werden die Instrumente bezeichnet, mit denen auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann.
- Art. 4 Abs. 4 wird gestrichen, der einen Bonus bei der Aufstellung privater Gestaltungspläne zuliess.
- Die Gebietsbezeichnung in Art. 5 Abs. 3 heisst neu "Punkthäuser/Sternhäuser".
- Art. 5 Abs. 7 wird ergänzt um die Sicherstellung einer guten sowie harmonischen Raumbildung im Bereich der Zürcher-/Bahnhof-/Rapperswilerstrasse.
- Sowohl Abs. 2 als auch Abs. 5 des Art. 5 werden mit folgendem Hinweis ergänzt: "Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen."

Störfallvorsorge

- Die Zielsetzungen der GP-Gebiete werden um Hinweise zur Störfallvorsorge ergänzt. Zudem wird der Bericht ergänzt.

Bonus bei überhohen Erdgeschoss

- Die vorgesehene Regelung für Boni bei dem Bau von überhohen Erdgeschoss ist nicht möglich. Stattdessen wird ein Bonus eingeführt und anstelle von Art. 5 Abs. 6 BZO in die Tabelle der Grundmasse integriert.

Balkone

- Die Nichtanrechnung eines Teils der Balkonflächen an die Baumasse (Art. 8) ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht mehr vorgesehen.

Nutzweise Wohnzonen

- Die Ergänzung der Nutzweise in den Wohnzonen (Art. 9) ist nicht mehr vorgesehen.

Hotels

- Die Zulässigkeit von Hotels wird in Art. 13 Abs. 2 auf Gebiete mit der Empfindlichkeitsstufe ES III reduziert (Gewerbezone).

- | | |
|--|--|
| Zentrumszonen | <ul style="list-style-type: none">• Art. 15 BZO über die gute städtebauliche Gesamtwirkung wird ersatzlos gestrichen. |
| Strassenabstände | <ul style="list-style-type: none">• Bei den Strassenabständen in Art. 16 Abs. 2 und Art. 22 Abs. 2 wird das "mindestens" gestrichen. |
| Kernzonenbestimmungen | <ul style="list-style-type: none">• Art. 19 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: "...bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 19 BZO handelt." |
| Zone für öffentliche Bauten | <ul style="list-style-type: none">• Art. 31 zur Einordnung von Neubauten wird ersatzlos gestrichen.• Art. 32 zur energieeffizienten Bauweise wird ersatzlos gestrichen. |
| Arealüberbauungen | <ul style="list-style-type: none">• Bei den Arealüberbauungen wurden in Art. 33 Abs. 2 lit c Hinweise für die Verbesserung der ökologischen Qualität ergänzt. Diese Bestimmung wird jedoch gemäss Entscheid des Grossen Gemeinderats nicht mehr eingeführt. Daher ist keine Ergänzung des Artikels mehr notwendig. |
| GP bei Sonderbauvorschriften | <ul style="list-style-type: none">• Bei den Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen (Art. 35 ff.) wird auf die Ergänzung verzichtet, gemäss derer auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann. |
| Dachaufbauten | <ul style="list-style-type: none">• Bei den Bestimmung über Dachaufbauten (Art. 43) wird auf die Regelung für aufgestellte Solaranlagen verzichtet. |
| Spiel- und Ruheflächen | <ul style="list-style-type: none">• Auf die Einführung von Ersatzabgaben für Spiel- und Ruheflächen in Art. 47 wird verzichtet. |
| Kostenübertragung für beratendes Fachgremium | <ul style="list-style-type: none">• Die Kostenübernahme für ein beratendes Fachgremium (Art. 48) soll nicht mehr in der BZO verankert werden. Sie ist bereits im Gebührenreglement ausreichend festgelegt, das am 1.2.2014 in Kraft getreten ist. |
| Erläuternder Bericht | Im erläuternden Bericht erfolgten folgende Anpassungen: |
| Ergänzungen Bericht | <ul style="list-style-type: none">• Der Bericht wird im Kapitel der Auswirkungen um Hinweise ergänzt, wie generell mit dem Boden umgegangen wird.• Der Bericht wird um Hinweise zu den Themen Hochwasser, Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung ergänzt. |
| Zweite Vorprüfung | <ul style="list-style-type: none">• Die überarbeitete Vorlage wurde zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. |

11.3 Nicht aufgenommene Anliegen zum Zonenplan

Einzonung EE Mattacher

Antrag ARE

→ Dem Kanton ist als Grundvoraussetzung für die Genehmigung der beantragten Einzonung ein Konzept zur Kompensation von ackerfähigem Kulturland einzureichen. Die Umsetzung des Konzepts muss rechtlich und finanziell sichergestellt sein.

Begründung

Der Bericht wird um eine Bilanz über Fläche und Qualität des Bodens ergänzt. Auf weitergehende Konzeptnachweise wird jedoch verzichtet. Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets und ist auch nicht als FFF bezeichnet.

Eigentumsverhältnisse Mattacher und Meierwiesen

Antrag ARE

→ Im Hinblick auf die spätere Realisierung von Bauvorhaben empfiehlt die Abteilung Landwirtschaft, bereits im Zuge der nun laufenden Nutzungsplanung eine allenfalls notwendige Neuregelung der Eigentumsverhältnisse an diesen Anlagen zu prüfen.

Begründung

Im Rahmen der Bachrevitalisierung wurden bereits erste Gespräche geführt. Absichtserklärungen liegen vor. Eine weitergehende Sicherung wird zur gegebenen Zeit erfolgen.

Wald

Anträge ARE

→ Das Einmessen der Waldgrenze der Bestockung oberhalb der Sammelstelle Flos wird durch den Forstkreises 3 zulasten der Stadt Wetzikon veranlasst. Der daraus hervorgehende Waldgrenzenplan wird der Stadt zur Verfügung gestellt, welche diesen sodann – möglichst koordiniert mit der Festsetzung der zugehörigen Waldabstandslinie gemäss § 66 PBG – öffentlich aufzulegen und in die Nutzungsplanung zu übernehmen hat.

→ Die Stadt hat im Gebiet der Sammelstelle Flos gestützt auf § 66 PBG und den zur Verfügung gestellten Waldgrenzplan eine Waldabstandslinie zu erlassen. Diese ist der Abteilung Wald zur Prüfung einzureichen und koordiniert mit dem Waldgrenzenplan aufzulegen.

Begründung

Das Verfahren der Waldfeststellung wurde gestartet. Auf die Festlegung von Waldabstandslinien im Bereich Flos wird im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet. Sie sollen zu einem späteren Zeitpunkt gemeinsam mit der Überprüfung der übrigen Waldabstandslinien sowie der Gewässerabstandslinien thema-

tisiert werden.

Koordinationshinweis Moorschutz "Robenhauserriet" im Gewerbe-/Industriegebiet "Weid"

- Der Informationsinhalt des Zonenplans ist – im Interesse der Grundeigentümer sowie gestützt auf die Selbstbindung des Gemeinwesens – mit einem entsprechenden Koordinationshinweis zu ergänzen und der potenzielle Pufferbereich im Zonenplan einzutragen (rund 200 m ab der Moorgrenzungslinie).

Begründung

Dieser Wunsch wird nicht berücksichtigt. Der Moorschutzperimeter – also der Rand des Moores – ist rechtsgültig festgelegt. Die Moorschutzpufferzone ist teilweise definiert und in Verordnungen des Kantons festgelegt. Die noch fehlende Festlegung ist Sache des Kantons. Hier ist der Kanton schon seit längerer Zeit im Verzug. Die Inhalte im Zonenplan werden durch das PBG und die Darstellungsverordnung definiert. Darin figuriert keine Moorschutzlinie. Damit kein Wildwuchs entsteht, sollten solche Informationsinhalte nicht im Zonenplan aufgenommen werden, weil sie eher zu Unsicherheiten als zur Klärung beitragen. Insbesondere, wenn dann die definitiven Festlegungen mit den informativen Festlegungen nicht kongruent sind. Die Meldepflicht ist selbstverständlich und bedingt ebenfalls keinen Eintrag im Zonenplan.

11.4 Nicht aufgenommene Anliegen zu den Kernzonenplänen

Braune Gebäude

Antrag ARE

- Auf eine Differenzierung von Teilen eines Gebäudes in "braun" bzw. "nicht braun" ist zu verzichten. Entweder ist das gesamte Gebäude als "braun" zu bezeichnen oder nichts davon.

Begründung

Auf eine Anpassung wird verzichtet. Es entspricht der Praxis, dass gewisse Anbauten oder Gebäudeteile nicht als "braune" oder "gelbe" Gebäudeteile geeignet sind. Zudem besteht diese Unterscheidung bereits in den rechtskräftigen Kernzonenplänen. Die genaue Abgrenzung zwischen den Gebäudeteilen ist jeweils im Einzelfall zu klären.

Überprüfung Zonenabgrenzungen

Antrag ARE

- Wir regen an, die Zonenabgrenzungen in den vorgenannten Kernzonenplänen zu überprüfen.

Begründung

Es soll weiterhin an den Abgrenzungen festgehalten werden.

Anträge ARE	<p>Gewässerraum Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Um Unklarheiten dem übergeordneten Recht gegenüber zu vermeiden, empfehlen wir, Art. 19 Abs. 2 BZO dahingehend zu ergänzen, dass bei Ersatzbauten Abweichungen vom heutigen Zustand auch im "Interesse des Gewässerraumes" (namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) angeordnet oder bewilligt werden können. Bezüglich Neubauten innerhalb des Uferstreifens ist zu beachten, dass innerhalb des Uferstreifens nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden dürfen (Art. 41c Abs.1 Satz 1 GSchV). In dicht überbauten Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV). Im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob eine Ausnahme gewährt werden kann.➔ Die Vorschriften zu Neubauten (Art. 22 BZO) gelten daher jeweils nur vorbehältlich der übergeordneten gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.➔ Gemäss Art. 22 Abs. 3 BZO sind in den "Besonders gekennzeichneten Aussenräumen" Besondere Gebäude zulässig. Es ist zu beachten, dass innerhalb des Uferstreifens keine Bauten und Anlagen zulässig sind. Wir empfehlen eine Präzisierung dieser Bestimmung.
Begründung	<p>Auf eine Anpassung bzw. Ergänzung der Bestimmungen wird verzichtet. Diese Anforderungen gelten bereits ohne Aufnahme in die BZO.</p>
Antrag ARE	<p>Gewässerraum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon sind zur Verdeutlichung der rechtlichen Situation vorab die Uferstreifen gemäss den gewässerschutzrechtlichen Übergangsbestimmungen als Informationsinhalt im Kernzonenplan 1 einzutragen. Wir empfehlen zudem, möglichst zeitnah eine Bereinigung dieser für die betroffenen Grundeigentümer unbefriedigenden Rechtslage herbeizuführen (definitive Festlegung des Gewässerraumes im "dicht überbauten Gebiet" unter Beizug des AWEL).
Begründung	<p>Der Gestaltungsplan ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Es erfolgt lediglich eine Neuzeichnung auf digitaler Grundlage. Der Plan soll daher nicht weiter ergänzt werden.</p> <p>Auf dem Titelblatt des Plans wird ein Hinweis auf die bereits erfolgte Genehmigung des Gestaltungsplans gemacht. Der Be-</p>

richt wird um einen Hinweis ergänzt, wonach die Bestimmungen zu den Gewässerräumen den Bestimmungen des Gestaltungsplans vorgehen.

11.5 Nicht aufgenommene Anliegen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

Art. 10 Abs. 2 BZO Nutzweise, Hotels

Antrag ARE

→ Um mögliche Lärmprobleme für die Anwohner und daraus resultierende Einschränkungen für die industrielle Nutzung zu vermeiden, wird empfohlen, in der ersten Bautiefe der betroffenen Industriezonen ab der Zonengrenze nur mässig störende Betriebe zuzulassen. Dies kann z.B. im Zonenplan durch eine Schraffur dargestellt werden.

Begründung

Die angesprochenen Flächen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. An diesen Festlegungen wird daher festgehalten.

Art. 13 Abs. 3 BZO Nutzweise, Verkehrsintensive Einrichtungen

Anträge ARE

→ Es ist zu überprüfen, ob in den Industrie- und Gewerbezo-
nen eine sachgerechtere Regelung für Verkaufsflächen
möglich ist (z.B. unter Berücksichtigung bestehender Ge-
schäfte).

→ Zweckmässig wäre es, Verkaufsnutzungen mit Gütern des
täglichen Bedarfs sowie weitere zentrumsstützende Dienst-
leistungen auf einen denkbaren Quartiersversorgungsbedarf
zu beschränken (max. 500 m² Verkaufsfläche).

Begründung

An den Grössenbeschränkungen soll festgehalten werden. Der Bericht wird um einen Hinweis zur ÖV-Güte ergänzt.

Art. 25 Abs. 4 BZO Dächer, grossflächige Solaranlagen

Antrag ARE

→ Wir regen an, eine Regelung zu prüfen, die auch explizit
Lichtbänder zulässt.

Begründung

Auf eine Ergänzung der BZO wird verzichtet. Der Umgang mit
Lichtbändern wird heute bereits so gehandhabt.

Art. 35 - 49 BZO Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Anträge ARE

- ➔ Die Bandbreite der durch die Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen zusätzlich ermöglichten Nutzweisen erachten wir als mit der weiterentwickelten Rechtsprechung als unvereinbar. Im Rahmen der Überarbeitung der BZO erwarten wir eine entsprechende Auseinandersetzung mit der Thematik und entsprechende Anpassungen an den Sonderbauvorschriften.
- ➔ Die in Art. 39 Abs. 1 lit. d) BZO statuierte GP-Pflicht – im Sinne einer noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung – kann nicht mit anderen Instrumenten als mit solchen des Planungs- und Baugesetzes erfüllt werden (vgl. unsere Hinweise zu Art. 4 Abs. 2 BZO).

Begründung

Dieser Artikel ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. An den Bestimmungen wird festgehalten. Auf eine Änderung der BZO wird verzichtet.

Naturschutz

Antrag ARE

- ➔ In den an das Robenhauserriet angrenzenden, im Zonenplan zu bezeichnenden Bereichen sind in die BZO Bestimmungen über die bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigenden Moorschutzaspekte aufzunehmen.

Begründung

Auf die Aufnahme vergleichbarer Bestimmungen wird verzichtet. Statt einer Regelung in der BZO ist die gerichtlich bereits angeordnete Anpassung der Schutzverordnung dringend erforderlich.

11.6 Weitere nicht aufgenommene Anliegen

Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Antrag ARE

- ➔ Es wird empfohlen, im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV die Thematik NIS-Korridor im Zusammenhang mit den davon betroffenen Umzonungen abzuhandeln. Die nötige Auskunft zu den Versorgungsleitungen und den Fahrleitungen erteilt die SBB.

Begründung

Auf eine weitergehende Ergänzung des Berichts wird verzichtet.

12. Nicht mehr vorgesehene Quartiererhaltungszonen

12.1 Entscheid Grosser Gemeinderat

Grosser Gemeinderat verzichtete auf Einführung

Der Stadtrat beantragte dem Grossen Gemeinderat, Quartiererhaltungszonen mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung einzuführen. Der Grosse Gemeinderat beschloss in zwei Sitzungen am 15. und 18. Dezember 2014 auf die Einführung der Quartiererhaltungszonen zu verzichten.

Im Sinne der Dokumentation des Planungsprozesses und der bereits erfolgten Abklärungen wird dieses Kapitel weiterhin im Bericht dargestellt.

12.2 Allgemeines

Heutige Regelungen

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung vom 23. März 1998 kennt keine Quartiererhaltungszonen (QEZ).

Handlungsbedarf

Das PBG sieht mit § 50a die Möglichkeit vor, Quartiererhaltungszonen zu erlassen:

"¹ Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.

² Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen."

In Wetzikon befinden sich verschiedene Quartiere, die eines besonderen Schutzes würdig sind. In einer Quartiererhaltungszone ist grundsätzlich eine gute Einordnung erwünscht. Anders als bei Kernzonen handelt es sich jedoch bei Quartiererhaltungszonen nicht um schutzwürdige Ortsbilder, weshalb gemäss der aktuellen Rechtsprechung lediglich die Erfüllung der Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 1 PBG ("befriedigende Gesamtwirkung") verlangt werden kann.

Festlegungen

Mit den Festlegungen zu den Quartiererhaltungszonen wird sichergestellt, dass diese Ortsteile in zeitgemässer Art und Weise erneuert und erweitert werden können, ohne ihren besonderen Charakter zu verlieren.

Die Einführung von Quartiererhaltungszonen umfasst sowohl Änderungen in der Bau- und Zonenordnung als auch im Zonenplan. Die Bestimmungen der BZO werden nachfolgend beschrieben.

Gestaltung
Art. 26a

Neu sind Veränderungen so zu gestalten, dass die prägenden strukturbildenden Merkmale erhalten bleiben. Dies gilt sowohl für die Gebäude als auch für die Umgebungsgestaltung.

Gebietsspezifische strukturbildende Merkmale
Art. 26b

Die gebietsspezifischen strukturbildenden Merkmale sind für jede Quartiererhaltungszone zusammengefasst. Sie basieren auf den Beschreibungen der einzelnen Quartiere gemäss den folgenden Kapiteln 6.2 – 6.6.

Grundmasse und Nutzweise
Art. 27

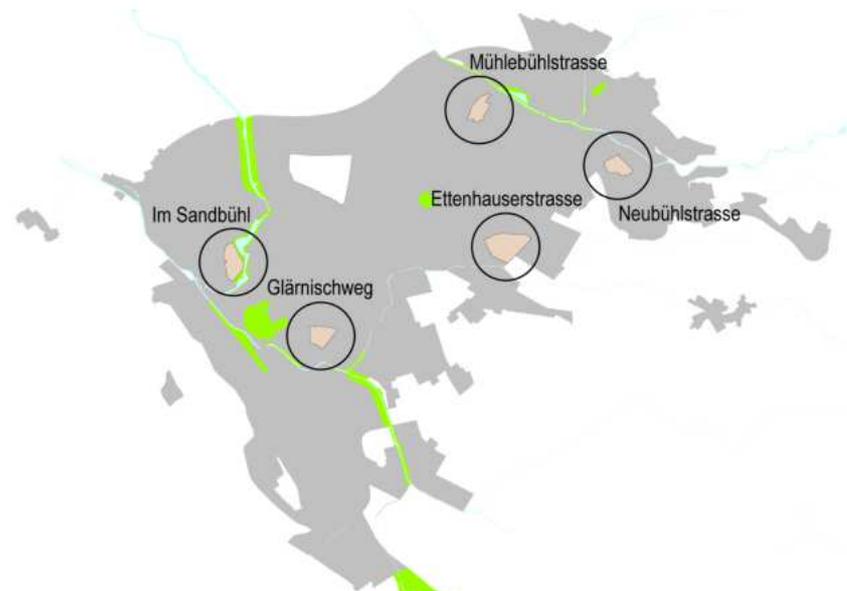
Die zulässigen Grundmasse und Nutzweisen in den verschiedenen Quartiererhaltungszonen entsprechen unverändert den bisherigen Zonentypen.

Bauweise
Art. 28

Da es sich bei verschiedenen Quartieren um klassische Einfamilienhausgebiete handelt, werden differenzierte Vorschriften über die Bauweise erlassen. In einzelnen Quartiererhaltungszonen wird die offene Bauweise vorgeschrieben, in anderen ist auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Die Allgemeine Bauverordnung ABV erläutert in § 31: "*Als offen im Sinne von § 286 PBG gilt eine Überbauung, deren Gebäude nach allen Seiten frei stehen*". Als geschlossen gelten Überbauungen, bei denen Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder an die Grenze erstellt werden.

Übersichtsplan mit der Lage der fünf Quartiererhaltungszonen



Keine QEZ Strandbadstrasse

Auf die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehene Quartiererhaltungszone Strandbadstrasse wird mangels genügender Eignung verzichtet und das Gebiet aus folgenden Gründen in der heutigen W1.6 belassen:

- Die Baumassenziffer der bestehenden Häuser beträgt ca. $0.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$, was einem Ausbaugrad von lediglich 36 % entspricht. Zur Erhaltung der Körnigkeit wäre eine deutliche Abzonung erforderlich, was zu einer materiellen Enteignung bzw. einer Entschädigungspflicht führen könnte.
- Zur Reduktion der zulässigen baulichen Dichte und der Erhaltung des Umschwunges sind die Grundmasse der W1.6 (Art. 27) nicht zweckmässig.
- Die neuen DEFH mit Flachdächern sind in geschlossener Bauweise, die älteren EFH mit Schrägdächern in offener Bauweise erstellt. Eine QEZ über das ganze Gebiet ist mit dieser unterschiedlichen baulichen Gliederung nicht schlüssig begründbar.

12.3 QEZ Neubühlstrasse

Bisher W1.3 A

Die Siedlung Neubühlstrasse ist durch Holzbauten geprägt. Die Qualität der Siedlung liegt vor allem in den typologisch einheitlichen Bauten mit gleichmässiger Fassadenmaterialisierung und identischer Dachform. Die bestehenden Einfamilienhäuser verfügen jeweils über einen grosszügigen Umschwung. Neubauten müssen daher in der bestehenden besonderen Gebäudetypologie erstellt werden, was wiederum eine offene Bauweise mit sich bringt.

Durch die Lage auf einem Hügel wird die Wirkung als zusammenhängendes Ensemble zusätzlich verstärkt.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen $10'191 \text{ m}^2$, womit eine Baumasse von insgesamt $13'248 \text{ m}^3$ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von $11'227 \text{ m}^3$ beträgt der Ausbaugrad 85 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 1 BZO) möglich.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
Mitte: neuer Zonenplan
rechts: Quartierfoto



Historisches Foto der Siedlung
Neubühlstrasse

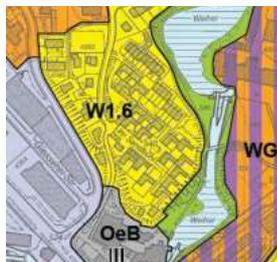


12.4 QEZ im Sandbühl

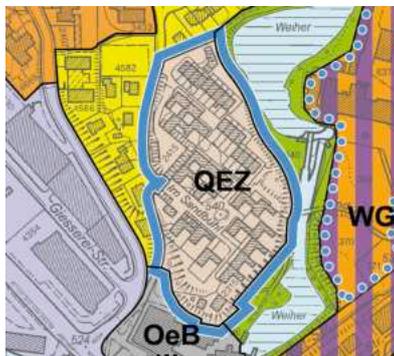
Bisher W1.6

Die Siedlung im Sandbühl wurde in den Jahren 1968/69 erbaut und ist ein Zeitzeuge der städtebaulichen Haltung dieser Zeit. Die Siedlung zeichnet sich aus durch die verschachtelte Hofstruktur und die klare Formensprache der einzelnen Wohnbauten. Die einzelnen Gebäude sind gleichförmig in ihrer Volumetrie und Geschossigkeit. Die Kleinteiligkeit der einzelnen Wohnhäuser ist in dieser Ausprägung einmalig im Siedlungsgefüge der Stadt Wetzikon. Die einheitliche Dachgestaltung mit den Flachdächern bewirkt ein ruhiges Erscheinungsbild.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen 18'440 m², womit eine Baumasse von insgesamt 29'504 m³ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von 23'746 m³ beträgt der Ausbaugrad 80 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 2 BZO) möglich.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
Mitte: neuer Zonenplan
rechts: Quartierfoto



12.5 QEZ Mühlebühlstrasse; W1.6 in W2.8

Bisher W1.6

Die Siedlung Mühlebühlstrasse wurde zwischen 1925 und 1930 erstellt. Sie ist durch eine offene Bauweise im Erscheinungsbild von Arbeiterhäusern geprägt inklusive grosszügigen Umschwüngen. Die homogene Bebauungsstruktur ist beinahe unverändert erhalten und noch heute gut erkennbar.

Umzonung
W1.6 in W2.8

Angrenzend zur neuen QEZ werden mehrere Parzellen von der Wohnzone W1.6 in die Wohnzone W2.8 aufgezont. Diese Parzellen sind von der Ankengasse erschlossen und orientieren sich stärker zur Wohnzone W2.8 denn zum Quartier Mühlebühlstrasse. Sie werden daher der Wohnzone W2.8 zugeordnet.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen 7'363 m², womit eine Baumasse von insgesamt 11'780 m³ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von 7'785 m³ beträgt der Ausbaugrad 66 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 2 BZO) möglich, aber anspruchsvoll.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
Mitte: neuer Zonenplan
rechts: Quartierfoto



12.6 QEZ Glärnischweg

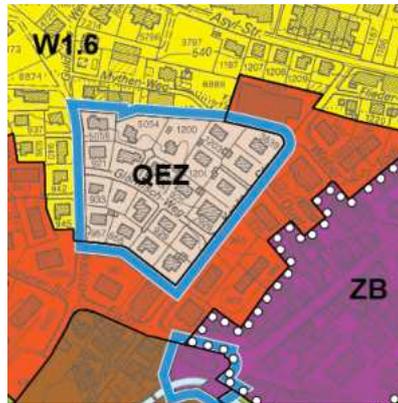
Bisher W1.6

Die Siedlung Glärnischweg wurde zwischen 1930 und 1944 erstellt. Die Qualität der Siedlung liegt vor allem in der vergleichbaren Erscheinung der Hauptbauten mit ihrer fächerartigen Anordnung mit einer einheitlichen Dachform und Ausrichtung des Giebels. Dank der offenen Bauweise verfügt jedes Haus über einen grosszügigen Aussenraum.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen 13'885 m², womit eine Baumasse von insgesamt 18'648 m³ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von 22'216 m³ beträgt der Ausbaugrad 84 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 2 BZO) möglich.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
Mitte: neuer Zonenplan
rechts: Quartierfoto



12.7 QEZ Ettenhauserstrasse

Bisher W2.8

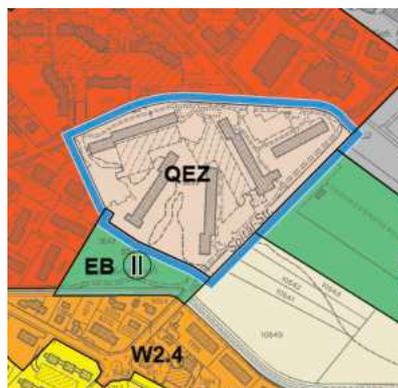
Die Siedlung Ettenhauserstrasse wurde in den Jahren 1974/75 erbaut. Sie stellt einen wichtigen Zeitzeugen der damaligen Entwicklungsvision der "Oberlandstadt" dar. Eine städtebauliche Besonderheit ist die axial gedrehte Anordnung der Bauten mit den daraus resultierenden grosszügigen, parkähnlichen Freiräumen. Der Aussenraum mit den inzwischen gross gewachsenen Bäumen ragt als Landschaft in die Siedlung hinein und setzt z.B. die Fjordstrategie des REK um.

Das Quartier Ettenhauserstrasse ist von weitem gut erkennbar und ist so ein wichtiger Orientierungspunkt im Stadtbild.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen 29'251 m², womit eine Baumasse von insgesamt 81'903 m³ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von 79'182 m³ beträgt der Ausbaugrad 97 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 2 BZO) möglich.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
Mitte: neuer Zonenplan
rechts: Quartierfoto



13. Nicht mehr vorgesehener Erschliessungsplan

Grosser Gemeinderat verzichtete auf Einführung

13.1 Entscheid Grosser Gemeinderat

Der Stadtrat beantragte dem Grossen Gemeinderat, den Erschliessungsplan mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zu aktualisieren. Der Grosse Gemeinderat beschloss in zwei Sitzungen am 15. und 18. Dezember 2014, auf die Aktualisierung zu verzichten.

Im Sinne der Dokumentation des Planungsprozesses und der bereits erfolgten Abklärungen wird dieses Kapitel weiterhin im Bericht dargestellt.

Einleitung
Gesetzliche Vorgaben

13.2 Erläuternder Bericht

Das Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, zusammen mit der Bau- und Zonenordnung einen Erschliessungsplan festzusetzen (§§ 90 – 95 PBG). Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, welche für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Er gibt ferner an, in welchen Etappen die Gemeinde die Groberschliessung der Bauzonen durchführen will. Grundlage für die vorgesehene Groberschliessung sind der Verkehrsrichtplan, der Generelle Entwässerungsplan (GEP) und das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP).

Für die erste Etappe werden mit der Festsetzung des Erschliessungsplanes die die Bruttokosten der Erschliessungsanlagen festgelegt. Mit dieser Festlegung gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt.

Alle geplanten Anlagen dienen der Groberschliessung der Bauzonen, können aber auch die Funktion von Feinerschliessungsanlagen übernehmen. Die Gemeinde ist deshalb berechtigt, Mehrwertsbeiträge zu erheben.

Die Feinerschliessung ist nicht Sache der Öffentlichkeit und geht zulasten der Grundeigentümer.

Bestandteile

Der Erschliessungsplan besteht einerseits aus einem Plan 1:5000 mit den eingetragenen Standorten und Trassen der auszubauenden oder neu zu erstellenden Erschliessungsanlagen und einer Liste mit sämtlichen im Plan aufgeführten Objekten und den ungefähr zu erwartenden Kosten.

Hochwasserschutzmassnahmen werden nicht im Erschliessungsplan erfasst. Die Lösung dieser Problemstellungen erfolgt mit Einzelprojekten.

Bruttokosten

Im Folgenden sind jeweils die Bruttokosten der Anlagen angegeben. Die Beträge basieren auf dem Preisstand 2013. Sie sollen eine Grössenordnung der zu erwartenden Investitionen vermitteln. Die Bruttokosten reduzieren sich noch um die Mehrwertsbeiträge der Grundeigentümer und allfällige Staatsbeiträge. Sanierungen bestehender Erschliessungsanlagen, sofern sie nicht Voraussetzung sind zur Groberschliessung der Bauzonen, sind nicht Gegenstand des Erschliessungsplanes.

Groberschliessungsanlagen
Fehlende Groberschliessung Hofstrasse

Mit der letzten Revision der Nutzungsplanung wurde für das Quartier Widum ein Erschliessungsplan aufgestellt. Diese Erschliessungsanlagen wurden inzwischen erstellt. Daher sind die Festlegungen des alten Erschliessungsplanes hinfällig, eine formelle Aufhebung ist durch die erfolgte Realisierung nicht notwendig.

Heute sind die Bauzonen bereits zum grössten Teil groberschlossen.

Einzig das Industriegebiet Hofstrasse ist für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung nicht ausreichend groberschlossen. Der Kreuzungsbereich und die Verbindung zwischen Grüningerstrasse und Schöneichstrasse ist im Verkehrsrichtplan als Hauptsammelstrasse (HSS) verkehrsorientiert, geplant eingetragen.

Heute wird das Industriegebiet über das vorgelagerte Wohngebiet ab dem Anschlussknoten Grüningerstrasse/Guyer-Zeller-Strasse erschlossen. Neu soll das Industriegebiet am westlichen Stadteingang direkt an die Grüningerstrasse angeschlossen werden. Damit kann das vorgelagerte Wohngebiet deutlich vom Industrieverkehr entlastet werden.

Flächenerschliessung

3 Kategorien

Die Bauzonen werden in drei Kategorien aufgeteilt:

- Groberschlossen
- Wird mit der 1. Etappe groberschlossen
- Wird mit weiterer Etappe groberschlossen

Groberschlossen

Als groberschlossen gelten Bauzonen, in denen alle Groberschliessungsanlagen erstellt sind. Allenfalls ist in den folgenden Jahren eine Sanierung oder ein Ersatz bestehender Anlagen erforderlich. In Wetzikon sind aus heutiger Sicht alle ausgeschiedenen Bauzonen bis auf das Industriegebiet Hofstrasse groberschlossen.

Mit der 1. Etappe groberschlossen

Als "mit der 1. Etappe groberschlossen" gelten Bauzonen, in denen einzelne oder mehrere Groberschliessungsanlagen fehlen. Die Groberschliessung wird in der 1. Etappe realisiert (mutmasslicher Realisierungszeitraum: ca. 2-7 Jahre ohne Blockierung durch übergeordnete Festlegungen oder Rechtsverfahren).

In diese Etappe fällt das Industriegebiet Hofstrasse.

Mit weiterer Etappe groberschlossen

Weitere Etappen zur Groberschliessung bestehen in Wetzikon nicht.

Fehlende Groberschliessungsanlagen

Beschrieb

Dimensionierung

Bruttokosten
(Preisstand 2013)

1. Etappe
(Festsetzung)

Ausbau Hofstrasse und Knoten Grüningerstrasse	Grüningerstrasse: • Einseitiger kombinierter Fuss- und Radweg • Linksabbieger • Grünstreifen • Querungsstelle für LV • Lichtsignalanlage Hofstrasse: • Einseitiges Trottoir	ca. 2'300'000.--
---	--	------------------

Annahmen

Für die Dimensionierung und die Abschätzung der Bruttokosten wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Aufstellfläche des Linksabbiegers bietet Platz für 1 Anhängerzug Typ A (Radius 10.0 m, gem. VSS 640 271 a) und 2 Personenwagen
- Die Hofstrasse benötigt eine Breite von 7.0 m plus 2.5 m breitem Trottoir
- Die Grüningerstrasse benötigt eine Querungshilfe für den LV, da hier im regionalen Richtplan ein Fussweg die Grüningerstrasse quert.

Kostenberechnung

Die Bruttokosten lassen sich wie folgt aufschlüsseln:

Erstellung:

- Baukosten (Fahrbahn inkl. Bankett, Trottoir, Radwege, Grünbereich, Fussgängerschutzinsel) ca. Fr. 800'000
- Lichtsignalanlage ca. Fr. 300'000
- Beleuchtung ca. Fr. 100'000
- Strassenentwässerung ca. Fr. 200'000
- **Zwischensumme** **ca. Fr. 1'100'000**
- Technische Arbeiten, Reserve und Mehrwertsteuer ca. Fr. 300'000
- **Summe** **ca. Fr. 1'700'000**

Landerwerb:

- Landerwerb ca. Fr. 600'000

Andere Knotengestaltung möglich

Die definitive Knotenausgestaltung ist noch nicht abschliessend festgelegt. Insbesondere kann die Knotengeometrie durch die bereits andiskutierte Buspriorisierung Änderungen erfahren. Allenfalls kommt auch eine Kreisellösung in Frage.

Da die Grüningerstrasse eine Staatsstrasse ist, haben die weiteren Projektarbeiten in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Zürich zu erfolgen.

13.3 Projektskizze

Projektskizze

Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans werden die zu erwartenden Bruttokosten der Groberschliessungsanlagen in der Höhe von ca. Fr. 2.0 Mio. bewilligt. Allfällige Mehrwertsbeiträge von Grundeigentümern oder Kostenbeiträge des Kantons sind noch nicht berücksichtigt. Diese werden dannzumal mit der Projektbearbeitung ermittelt.

Der Kostenermittlung zum Erschliessungsplan liegt nachstehende Projektskizze zugrunde. Die Detailgestaltung ist in einem Projekt auszuarbeiten. In diesem werden verschiedene weitere Fragestellungen zu berücksichtigen sein. Dazu zählen ggf. Massnahmen zur Buspriorisierung oder die Prüfung einer Kreisellösung.



13.4 Erschliessungsplan

Der Entwurf zum Erschliessungsplan sah wie folgt aus:

- Verkehrerschliessung**
 1. Etappe
-  Hauptsammelstrasse HSS (verkehrsorientiert)
 -  Anschlussknoten
- Flächerschliessung**
 1. Etappe
-  Mit der 1. Etappe groberschlossen
- Informationsinhalt**
-  Groberschlossen
 -  Wald



Anhang / Zusätzliche Informationen

A1 Abkürzungsverzeichnis

ABV	Allgemeine Bauverordnung (kantonal)
AltIV	Altlastenverordnung (eidgenössisch)
ARE	Kantonales Amt für Raumentwicklung (sofern nicht anders vermerkt)
BMZ	Baummassenziffer (m ³ /m ²)
BZO	Bau- und Zonenordnung (kommunal)
DEFH	Doppeleinfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss eidgenössischer LSV)
GesH	Gesamthöhe
GH	Gebäudehöhe
GIS-ZH	Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich http://maps.zh.ch/
GP	Gestaltungsplan
GSchG	Gewässerschutzgesetz (eidgenössisch)
HWSchV	Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (kantonal)
KbS	Kataster über die belasteten Standorte
LSV	Lärmschutzverordnung (eidgenössisch)
PBG	Planungs- und Baugesetz (kantonal)
PPVO	Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (kommunal)
QEZ	Quartiererhaltungszone
RP	Richtplan
RPG	Raumplanungsgesetz (eidgenössisch)
RPV	Raumplanungsverordnung (eidgenössisch)
SKW	Suter • von Känel • Wild • AG
USG	Umweltschutzgesetz (eidgenössisch)
VE	Verkehrsintensive Einrichtungen
WAG	Waldgesetz (eidgenössisch)

A2 Statistiken für die Gemeinde

Bauzonenstatistik

http://www.raumbeobachtung.zh.ch/docs_library/bauz_pdf/090.pdf

Verschiedene statistische
Auswertungen

http://www.raumbeobachtung.zh.ch/html_library/faktenblatt_gem.html?arps=90

A3 Richtpläne und Konzepte

Kantonaler Richtplan

http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/kantonaler_richtplan.html

Regionaler Richtplan

Nicht online verfügbar

Kommunaler Richtplan

<http://www.wetzikon.ch/verwaltung/Bau/downloads>

REK Räumliches Entwick-
lungskonzept

<http://www.wetzikon.ch/verwaltung/Bau/downloads>

A4 Weitere Informationen

GIS des Kantons

<http://maps.zh.ch/>

Kantonale Gesetze

http://www.zh.ch/internet/de/rechtliche_grundlagen/gesetze.html

Eidgenössische Gesetze

<http://www.admin.ch/bundesrecht/00566/index.html?lang=de>

Regio ROK

http://www.rzo-zh.ch/aktuelles/RegioRok_Oberland-2011def.pdf/at_download/file

Aggloprogramm

http://www.rzo-zh.ch/dateien/AggloprogrammZO240212.pdf/at_download/file

Wegleitung PP

http://www.awel.zh.ch/dam/audirektion/awel/luft_asbest_elektrosmog/ig/uvp/dokumente/pp_wegleitung.pdf

Merkblätter zur Velo-
Parkierung

<http://www.afv.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/afv/de/velo/velofoerderprogramm/qualitaet/veloparkierung.html>

A5 Berechnung der Einwohnerkapazität

Abschätzung theoretische Einwohnerkapazität Wetzikon, vor Teilrevision

Datenbasis ARE, ZH 2011

BZO-Bestimmungen

Zone	W/1.3A+B	W/1.6	W/2.4	WG/2.4	WG/2.9	W/2.8	WG/3.3	KA*	KB	KC	ZA*	ZB	G/GP
BZ für Hauptbauten	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3	5.0	3.5	1.6	6.0	3.5	4
Wohnanteil (BZ-Wohnen geschätzt)	1.3	1.6	2.4	1.68	2.03	2.8	2.31	3.5	2.45	1.12	3.6	2.45	2.8

* Für die BZ der Zonen KA und ZA wurden Annahmen getroffen.

Berechnung für überbaute Gebiete (Eichung)

Überbaute Fläche	38.1	65.6	41.7	72	65.7	38.3	21.1	5	11.9	14.3	21.7	4.6	3.3
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	34.3	59.0	37.5	64.8	59.1	34.5	19.0	4.5	10.7	12.9	19.5	4.1	3.0
anrechenbares Bauvolumen	446	945	901	1'089	1'200	965	439	158	262	144	703	101	83
BGF Wohnen / E	85	85	70	70	65	65	65	65	75	75	65	75	65
Bauvolumen / E (h=3.3)	281	281	231	231	215	215	215	215	248	248	215	248	215
Ausbaugrad (Gemäss ARE)	77.8	77.8	77.8	63.5	63.5	77.8	63.5	63.5	63.5	63.5	63.5	63.5	63.5
Einwohner	1'236	2'620	3'034	2'993	3'553	3'501	1'299	466	673	370	2'081	260	246
Einwohner total							22'332						
Vergleich Einwohner 2011							22'366						

Verdichtungspotential für überbaute Gebiete 2026

Zusätzlicher Ausbaugrad	4	4	4	7	7	4	7	7	7	7	7	7	7
Zusätzliche Einwohner	71	150	173	344	409	200	149	54	77	43	239	30	28
Zusätzliche Einwohner total							1'966						

Berechnung für unüberbaute Gebiete 2026

unüberbaute Fläche	1.8	3.6	2.6	1.4	7.7	0.1	4.0	0.0	0.4	1.6	1.3	0.0	1.3
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	1.6	3.2	2.3	1.3	6.9	0.1	3.6	0.0	0.4	1.4	1.2	0.0	1.2
anrechenbares Bauvolumen	21.1	51.8	56.2	21.2	140.7	2.5	83.2	0.0	8.8	16.1	42.1	0.0	32.8
BGF Wohnen / E	70	65	65	65	60	60	60	60	60	65	60	60	60
Bauvolumen / E (h=3.3)	231	214.5	214.5	214.5	198	198	198	198	198	214.5	198	198	198
Ausbaugrad maximal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Einwohner	91	242	262	99	711	13	420	0	45	75	213	0	165
Einwohner total							2'334						
Ausbaugrad realistisch	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Einwohner	77	205	223	84	604	11	357	0	38	64	181	0	141
Einwohner total							1'984						

Total Einwohner

Einwohner überbautes Gebiet	22'332
Einwohner Verdichtung überbautes Gebiet	1'966
Einwohner unüberbautes Gebiet	1'984
Fassungsvermögen Siedlungsgebiet	26'283

A6 Veränderung der Einwohnerkapazität

Veränderung der theoretischen Einwohnerkapazität Wetzikon nach Teilrevision

Gebietsname*	Fläche m ²	Zone bisher			Bisher			Zone neu			Nach Teilrevision			Differenz	
		Zone bisher	BMZ für Hauptbauten	Wohnanteil	anrechenbares Bauvolumen	BGF / E	Bauvolumen / E (h=3.3)	theo. Einwohner	Zone neu	BMZ für Hauptbauten	Wohnanteil	anrechenbares Bauvolumen	BGF / E ***		Bauvolumen / E (h=3.3)
			m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³	m ² /E	m ³ /E		m ³ /m ²	m ³ /m ²	m ³	m ² /E	m ³ /E		
Kernzone Oberwetzikon 1	12'613	KA	5.0	4.0	50'452	65	215	235	ZA	6.0	5.0	63'065	65	215	294
Kernzone Oberwetzikon 2	737	KA	5.0	3.5	2'580	65	215	12	ZA	6.0	5.0	3'685	65	215	17
Kernzone Unterwetzikon 1	12'936	KB	3.5	2.5	31'693	65	215	148	ZA	6.0	5.0	64'680	65	215	302
Kernzone Unterwetzikon 2	1'450	KB	3.5	2.5	3'625	65	215	17	ZB	3.5	2.45	3'553	65	215	17
Kernzone Unterwetzikon 3	3'503	W2.4	3.5	2.5	8'758	70	231	38	ZA	6.0	5.0	17'515	65	215	82
Kantonsschulstrasse	3'690	KA	2.4	2.4	8'656	65	215	41	ZA	6.0	5.0	18'450	65	215	86
Kernzone Kempten 1	831	WG 3.3	3.3	2.3	1'920	65	215	9	KB	3.5	2.5	2'036	65	215	9
Kernzone Kempten 2	9'446	KB	3.5	2.5	23'615	75	248	95	WG 2.9	2.9	2.0	19'175	65	215	89
Bachtelstrasse	737	W1.6	1.6	1.6	1'179	85	281	4	W2.4	2.4	2.4	1'769	65	215	8
Bodenstrasse 1	24'541	W2.4	2.4	2.4	58'898	70	231	255	W2.8	2.8	2.8	68'715	65	215	320
Bodenstrasse 2	2'480	W2.4	2.4	2.4	5'952	70	231	26	WG2.9	2.9	2.5	6'200	65	215	29
Wallenbachstrasse	19'848	W2.4	2.4	2.4	47'635	70	231	206	WG2.4	2.4	2.0	39'696	65	215	185
Mönchbergstrasse	4'373	WG2.9	2.9	2.0	8'877	65	215	41	W2.4	2.4	2.4	10'495	65	215	49
Guyer-Zellerstrasse	7'671	G	4.0	0.0	0	0	0	0	ZA	6.0	5.0	38'355	65	215	179
Schneppenstrasse	1'899	OeB	-	0.0	0	65	215	0	W1.6	1.6	1.6	3'038	65	215	14
Summe								1'128							1'680
															+552

Annahmen

* Es werden diejenigen Zonenplanrevisionen dargestellt, die eine Auswirkung auf die Einwohnerkapazität haben. Die Einführung der QEZ hat z.B. keinen Einfluss auf die Massvorschriften und wird in dieser Tabelle daher nicht berücksichtigt. Zudem werden technische Anpassungen an die Parzellengrenzen nicht berücksichtigt.

** Es wird davon ausgegangen, dass mit einer Aufzoning z.T. neue Überbauungen entstehen, die einen vergleichsweise hohen Wohnanteil aufweisen. Der Wert des Wohnanteils wird daher erhöht.

*** Es wird davon ausgegangen, dass bei zeitgemässen Neubauten unabhängig von der Zone künftig ca. 65 m²/E konsumiert werden.

