

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 30. Mai 2018

104 04.04.3 Übrige Bereiche
Privater Gestaltungsplan "Zil West",
Zustimmung gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Ausgangslage

Der Gestaltungsplanperimeter "Zil West" umfasst den in der Wohnzone W 1.3 A liegenden Teil des Grundstücks Kat. Nr. 7941 mit einer Fläche von 3'899 m². Es befindet sich im Gebiet Zil/Heidacher, für welches im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision von 1998 in der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde. Dabei wird unter Art. 6 Abs. 1 BZO ein Gestaltungsplan verlangt, welcher die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft. Mit dem am 21. April 2005 genehmigten privaten Gestaltungsplan "Zil" wurde die Gestaltungsplanpflicht in diesem Gebiet weitgehend erfüllt. Es besteht somit nur noch die Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück Kat. Nr. 7941. Die Grundeigentümerschaft möchte dieses nun baulich entwickeln und hat deshalb durch das Planungsbüro Suter · von Känel · Wild · AG den privaten Gestaltungsplan "Zil West" erarbeiten lassen.

Inhalte des Gestaltungsplanes

Die Grundlage für die Aufstellung des privaten Gestaltungsplans "Zil West" bildet ein Richtprojekt mit zwei Bebauungsvarianten der Konzeptwerk GmbH, Wetzikon. Die Variante 1 sieht nördlich zwei Einfamilienhäuser und südlich zwei Reiheneinfamilienhäuser mit je drei Wohneinheiten vor. Die Bebauungsvariante 2 sieht nördlich analog zur Variante 1 zwei Einfamilienhäuser vor, südlich hingegen anstelle der Reiheneinfamilienhäuser vier weitere Einfamilienhäuser. Die Lage, Abmessungen und äussere Gestaltung der Bauten orientieren sich am umgebenden Quartier bzw. am bestehenden Gestaltungsplan Zil. Die Erschliessung erfolgt südseitig ab der Strasse "Im Zil" über einen internen Zufahrtsweg.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Realisierung der Bebauungsvarianten mit einem angemessenen Spielraum für allfällige Projektänderungen. Er stellt weiter sicher, dass die gute landschaftliche Einordnung, namentlich der Sichtkontakt zur Moorlandschaft, mit gezielten Bestimmungen gewährleistet wird. Der Situationsplan definiert die Lage der drei Baubereiche (A, B und C) und die Anzahl der darin zu erstellenden Hauptgebäude. Im Baubereich C ist ein Sichtkorridor von min. 12 m vorgegeben. Dieser gewährleistet einen verzahnten Übergang von der Siedlung zur Landschaft und den Sichtkontakt zur Moorlandschaft.

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass die rechtskräftige Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebiets (1999) und die Festsetzung der hydrologischen Pufferzonen Heidacher/Zil/Hell (2004) eingehalten werden.

Vorprüfung und Überarbeitung

Mit Beschluss vom 12. Juli 2017 hat der Stadtrat im Rahmen der kommunalen Vorprüfung über den ersten Entwurf des privaten Gestaltungsplans "Zil West" befunden und dabei unter Vorbehalt von diversen Korrekturen und Ergänzungen die erforderliche Zustimmung des Stadtrates in Aussicht gestellt. Parallel zur kommunalen Vorprüfung fand zugleich die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) statt. Dabei wurde im Vorprüfungsbericht vom 20. April 2017 unter Vorbehalt der gestellten Anträge und formulierten Anregungen auch die erforderliche Genehmigung durch die Baudirektion in Aussicht gestellt.

Der nun vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt weitgehend die gestellten Anträge und formulierten Anregungen der kantonalen und kommunalen Vorprüfung. Nicht berücksichtigt wird die vom Kanton empfohlene Übernahme der Fahrzeugabstellplatz-Bestimmungen gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen".

Während der Auflagefrist gingen 18 schriftliche Stellungnahmen ein. Der Bericht zu den Einwendungen (Teil der Gestaltungsplanunterlagen) gibt Auskunft zu Änderungen aufgrund von Einwendungen und über die Behandlung der nicht berücksichtigten Einwendungen.

Die Grundeigentümerschaft reichte den Gestaltungsplan dem Stadtrat zur Zustimmung gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein. Da der für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltende Rahmen nicht überschritten wird, bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Stadtrates (Exekutive). Neben der Zustimmung des Stadtrates bedarf der Gestaltungsplan auch der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion, welche die Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit des Gestaltungsplans überprüft (§ 5 PBG). Dabei ist die Baudirektion an den Vorprüfungsbericht gebunden (§ 89 Abs. 2 PBG).

Erwägungen

Der private Gestaltungsplan "Zil West" weist die unter Art. 3 und 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO) geforderten Qualitäten und Sachinhalte auf und genügt somit den Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes. Somit kann dem privaten Gestaltungsplan "Zil West" zugestimmt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der am 4. Mai 2018 aufgestellte private Gestaltungsplan "Zil West", bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, wird im Sinne der Erwägungen zugestimmt. Vom Bericht zu den Einwendungen und dem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV wird ebenfalls in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen.
2. Die Stadtplanung wird beauftragt, den unterzeichneten Gestaltungsplan der Baudirektion zusammen mit diesem Beschluss in 7-facher Ausführung zur Genehmigung einzureichen.
3. Nach der Genehmigung ist der Genehmigungsentscheid öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit diesem Beschluss und den zugehörigen Unterlagen des privaten Gestaltungsplans während 30 Tagen aufzulegen.
4. Die Bearbeitungs- und Beschlussgebühr wird auf 840 Franken festgesetzt und ist der Abteilung Finanzen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein innert 30 Tagen zu bezahlen.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich.

6. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Grundeigentümerschaft (eingeschrieben)
 - Suter . von Känel . Wild . AG, Zürich
 - Konzeptwerk GmbH, Wetzikon
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Postfach, 8090 Zürich

7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
 - Abteilung Hochbau
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

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

Marcel Peter, Stadtschreiber