

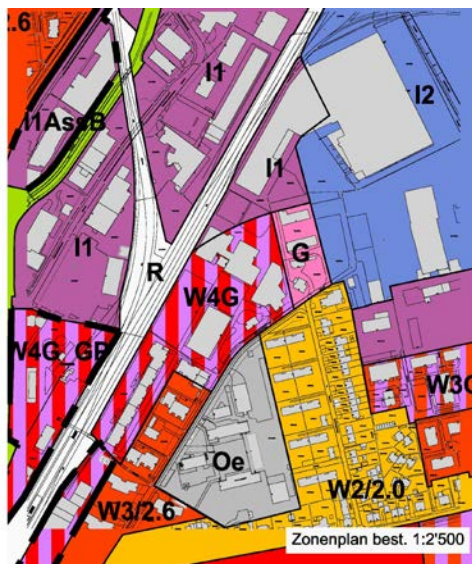
Umzonung Kälin-Areal

Erläuterungsbericht

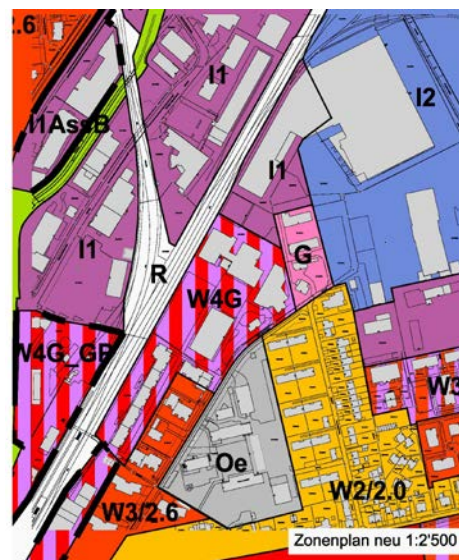
nach Art. 47 RPV und § 7 PBG

28. Juni 2016

Änderungen im Überblick



Bisher



Neu: Flächengleicher Abtausch

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 2/16'802 ist im Eigentum der Kälin & Co. AG. Es befindet sich nordöstlich des Bahnhofes Oberwinterthur und umfasst eine Fläche von rund 1.7 ha. Momentan wird auf dem Grundstück ein Hobelwerk betrieben. Dieser Betrieb wird längerfristig den Ort verlassen und Platz für eine Neuausrichtung machen. Dazu wurde eine Testplanung durchgeführt und auf dieser Grundlage ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet.



Abb. 1 Ausschnitt Luftbild Stadt Winterthur 2013, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Aktueller Zonenplan

Das Grundstück **Nr. 2/16'802** ist mehrheitlich der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeleichterung (W4G) zugewiesen. Lediglich ein kleiner Teil liegt in der Industriezone I1. Die Abgrenzung verläuft aufgrund des ursprünglich vorgesehenen Gleisanschlusses bogenförmig.



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, stadtplan.winterthur.ch (ohne Massstab)

2.2 Zonenplanänderung

Um eine bessere Bebaubarkeit zu schaffen, wird die heute bogenförmige Zonengrenze parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze gelegt. Auf dem Grundstück Nr. 2/16'802 sind rund 1'850 m² der Industriezone I1 zugewiesen. Im Rahmen eines flächengleichen Abtausches werden rund 700 m² von der W4G der I1 und umgekehrt zugeordnet. Die Industriezone und die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung bleiben somit unverändert.

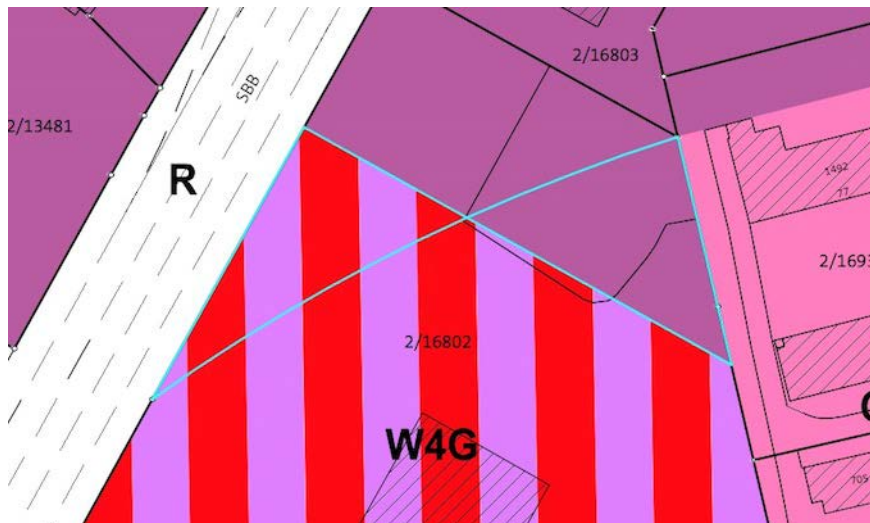


Abb. 3 Zonenplanänderung (ohne Massstab)

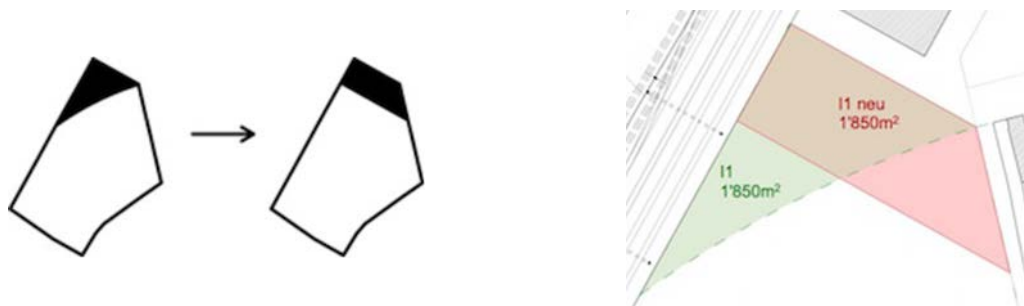


Abb. 4 Flächengleicher Abtausch (ohne Massstab)

2.3 Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

Im Ergänzungsplan Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung ist die Industriezone I1 der Empfindlichkeitsstufe ES IV und die viergeschossiger Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G der ES III zugeordnet. Entsprechend sind beim flächengleichen Abtausch die Empfindlichkeitsstufen anzupassen.



Abb. 5 Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufen bisher und neu, (ohne Massstab)

2.4 Auswirkungen der Umzonung

2.4.1 Städtebau und Nutzung

Mit der vorliegenden Umzonung wird die Möglichkeit geschaffen, das Gestaltungsplangebiet in geeignetere Baufelder zu unterteilen. Die Bebauung und deren Qualitäten werden mit einem privaten Gestaltungsplan gesichert. Es wird eine klare und logische Abgrenzung gegenüber dem nördlich angrenzenden Industriegebiet geschaffen. Die neue Abgrenzung wird als zweckmässig erachtet, da durch diese Massnahme eine Teilfläche entsteht, welche künftig genutzt werden kann. Mit der heutigen Abgrenzung ist eine sinnvolle Nutzung nur sehr schwer möglich.

3 Einwendungsverfahren und kantonale Vorprüfung; weiteres Vorgehen

Die Umzonung besteht aus dem Zonenplan und dem Ergänzungsplan mit den Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen gegen die Umzonung ein.

Die kantonale Vorprüfung erwähnt, dass im Hinblick auf die nachgewiesene Qualität des Gesamtkonzepts die Umzonung von I1 zu W4G vice versa nachvollziehbar und sinnvoll sei.

Nach der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat wird der Beschluss publiziert (Rekursfrist 30 Tage) und danach wird die Vorlage durch die Baudirektion genehmigt.