

Privater Gestaltungsplan "Lakeside"

Bericht zu den Einwendungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Jules Egli AG

Vom Stadtrat zugestimmt am

Namens des Stadtrates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt	1. Mitwirkung / Einwendungen	3
	1.1 Einwendungen	3

Auftraggeberin

Jules Egli AG Immobilien

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich
Peter von Känel, Sandrina Hartmann

1. Mitwirkung / Einwendungen

Öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom 8.12.2017 bis 6.2.2018 konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendung dagegen einreichen.

Während der Auflagefrist ging eine Einwendung der Sozialdemokratischen Partei (SP) Wetzikon ein.

1.1 Einwendungen

Einwendung Sozialdemokratische Partei (SP) Wetzikon

Während der Auflagefrist ging eine Einwendung der Sozialdemokratischen Partei (SP) Wetzikon ein. Darin wurde grundsätzlich die Absicht der Eigentümerschaft kritisiert, mittels Sonderbauvorschriften eine Umwandlung der Industriezone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zu errichten. Denn dies widerspreche dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK), das eine Siedlungsverdichtung nach innen in mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete verlange. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der kantonale und regionale Richtplan den Erhalt von Flächen für produzierende Industrie und verarbeitendes Gewerbe fordere. Weitere Punkte die geltend gemacht wurden, waren:

- Eine Etappierung, die jeweils den nötigen Anteil Gewerbefläche sicherstellt
- Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte
- Die Forderung nach einer Konkretisierung der Dachgestaltung (Begrünung, Photovoltaik)
- Die Beachtung des Wetziker Merkblatts "Kinderfreundliche Spielraumgestaltung"
- Aussagen zu gemeinschaftlichen Ausstattungen

Erwägungen

In Art. 35 ff BZO sind die Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen beschrieben. Nach Art. 38 BZO ist es zulässig, dass bei Erfüllung der Voraussetzungen (Art. 39 BZO) maximal 1.0 m³/m² der zulässigen Nutzung für Wohnformen beansprucht werden darf. Mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans "Lakeside" werden diese Anforderungen erfüllt. Zudem wurde mit dem Bericht "Chancen und Risiken einer Arealentwicklung mit gemischter Nutzung" vom 20.12.2016 aufgezeigt, dass das erarbeitete Konzept den Grundsätzen des ROK-ZH und des kantonalen Richtplans folgt. Auch die regionalen Anliegen werden erfüllt. Das Egli-Areal ist kein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Die von der Region vor-

gegebene Quote zwischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahl von 0.44 wird heute schon mit 0.55 übertroffen. Der Erhalt von gewerblichen Nutzungen wird mit dem Gestaltungsplan verbindlich gesichert.

In den Bestimmungen Art. 10 Etappierung wird vorgeschrieben, dass bei einer Etappierung der Nachweis zu erbringen ist, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Somit wird sichergestellt, dass bei jeder Etappe der Wert von 1.0 m³/m² für Wohnen nicht überschritten wird.

Das Ingenieurbüro Andreas Suter hat ein Lärmgutachten erarbeitet. Dieses zeigte klar, dass für die Wohnnutzungen im östlichen Bereich kein Problem besteht. Für gewerblich genutzte Räume gelten um 5 dB (A) höhere Grenzwerte. Zudem ist es zulässig, kontrollierte Lüftungen einzubauen, weshalb entlang des Gewerberiegels die IGW ohne Weiteres eingehalten werden können. Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte wird auch im Vorprüfungsbericht des ARE vom 20.3.2018 durch die FALS bestätigt.

Die Bestimmungen der Dachgestaltung wurden angepasst und konkretisiert (vgl. Ziff. 5 Absätze 13 und 14).

Bezüglich gemeinschaftlichen Ausstattungen wurde ein neuer Absatz (Ziffer 6 Absatz 2) aufgenommen. Dieser schreibt vor, dass in einer der drei Wohnbauten ein Gemeinschaftsraum von mindestens 30 m² mit Zugang zum Aussenraum zu erstellen ist.

In Ziffer 7 "Umgebung" wird der Absatz 3 von Spiel- und Ruheflächen in Begrünte Freiräume geändert. Darin wird vorgeschrieben, dass in den im Situationsplan als begrünte Freiräume ausgewiesene Bereichen Spiel- und Begegnungsplätze, Sitzgelegenheiten, Wiesen, Fusswege u. dgl., die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohn- und Gewerbebauten stehen, zulässig sind. Zudem wurde die Fläche für die Freiräume ausgeweitet und die entlang der Pfäffikerstrasse die Pflanzung einer Baumreihe in den Bestimmungen ergänzt.

Beschluss
Grundeigentümerin

Die Anliegen der Einwenderin sind bereits berücksichtigt oder werden durch die Ergänzungen des Gestaltungsplanes weitgehend berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wird das Anliegen, dass de facto auf den Wohnanteil im Sinne von Art. 38 f BZO verzichtet wird.