

Privater Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt		
	1. Einleitung	3
	2. Konzeption	5
	3. Kommentar zu den Bestimmungen	7
	3.1 Grundsatz	7
	3.2 Zweck	7
	3.3 Allgemeines	7
	3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	8
	3.5 Erschliessung und Parkierung	11
	3.6 Gestaltung	12
	3.7 Lärmschutz	14
	3.8 Energie	17
	3.9 Rechtswirkungen	17
	4. Ergänzende Hinweise	18
	5. Mögliche Auswirkungen	19
	6. Mitwirkungsverfahren	20
	7. Fazit	22

Auftraggeber Hirzel Generalunternehmung AG, Wetzikon

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG

Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter
Subas Scheibler, Zeichner

1. Einleitung

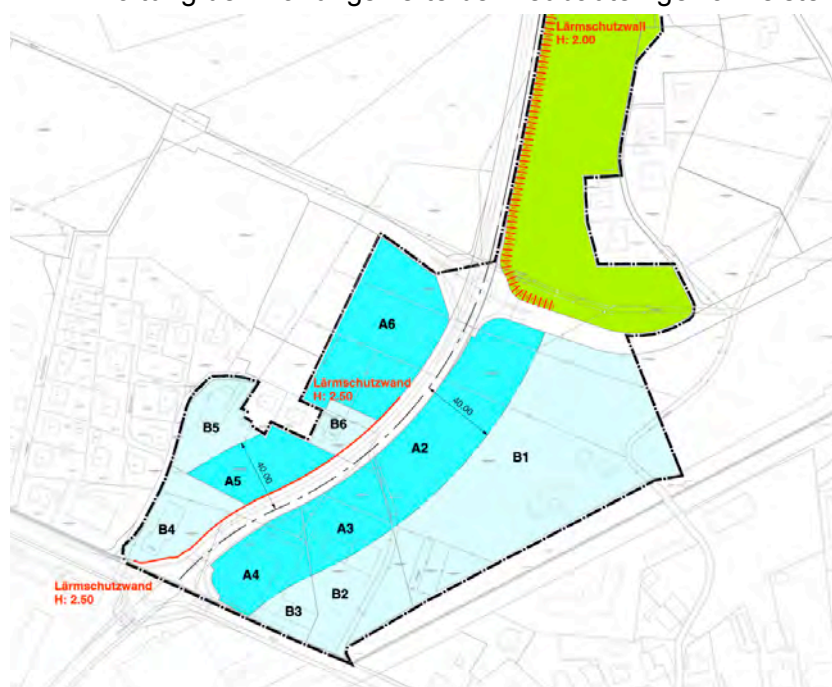
Ausgangslage

Für das Gebiet Widum wurde seinerzeit ein Quartierplanverfahren durchgeführt. Als wesentliche Randbedingung musste die mit einem separaten Projekt definierte Weststrasse in den Neuen Bestand eingebunden werden. Die zum Nachweis der Baureife geforderte Einhaltung der Planungswerte im Bereich der Weststrasse sind im Privaten Gestaltungsplan Widum geregelt, welcher von den Grundeigentümern im Jahre 2002 festgesetzt wurde. Das Ziel des Privaten Gestaltungsplanes Widum besteht darin, die Einhaltung der Planungswerte mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen zu gewährleisten.

Die Baugrundstücke Kat. Nrn. 8084 und 8085 sollen überbaut werden. Vorgesehen sind fünf Gebäude mit insgesamt 64 Wohnungen sowie Gewerbeflächen. Die Parzelle Kat. Nr. 8085 liegt im Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Widum und ist in diesem als Baufeld A6 bezeichnet.

In dieses Baufeld A6 ist gemäss Ziff. 4.3 der Bestimmungen zum Privaten Gestaltungsplan Widum ein ergänzender Privater Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse festzusetzen. Als Minimalinhalte sind festzulegen:

- Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise von Neubauten
- Bauliche und gestalterische Massnahmen, welche die Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten gewährleisten



Ausschnitt Privater Gestaltungsplan Widum

Abgrenzung	<p>Der erforderliche Gestaltungsplan wird über den Pflichtperimeter A6 hinaus auf das gesamte Baugrundstück erstreckt, damit mit Blick auf den Vollzug keine problematischen Schnittstellen entstehen und die Überbauung als Ganzes erfasst werden kann. Um die für Arealüberbauungen vorausgesetzte Mindestfläche von 8'000 m² zu erreichen, wird zudem das Grundstück Kat. Nr. 8079 in den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Hedi-Lang-Strasse miteinbezogen.</p>
Bestandteile	<p>Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse besteht aus einem Plan 1:500, Vorschriften und einem Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV. Ein separates Lärmgutachten ergänzt die Gestaltungsplan-Bestandteile. Das Lärmgutachten hat aufzuzeigen, dass die massgebenden Planungswerte mit den Festlegungen des Gestaltungsplanes eingehalten werden.</p>
Zustimmungsorgan	<p>Gestaltungspläne, welche nicht von der Bau- und Zonenordnung abweichen, bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion. Private Gestaltungspläne, die von dieser Grundordnung abweichen, bedürfen der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion. Es wird ein Gestaltungsplan angestrebt, der vom Gemeinderat behandelt werden kann.</p>
Vorgaben	<p>Es werden folgende Grundlagen verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Planungs- und Baugesetz• Lärmschutzverordnung (LSV)• Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon vom 23.3.1998• Städtebauliches Leitbild Widum vom 16.4.2008• Siegerprojekt Studienauftrag vom 30.6.2009 der Architekten Dietrich Untertrifaller Stäheli, St. Gallen (mit seitherigen Modifikationen)

2. Konzeption

Richtprojekt

Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Konzept der Architekten Dietrich | Untertrifaller | Stäheli ist wegleitend für den Gestaltungsplan. Dieses Richtprojekt umfasst die Baubereiche A-E, während das Grundstück mit dem Baubereich F nicht in den Studienauftrag einbezogen war.



Situation des modifizierten Richtprojektes (Erdgeschoss)

Situation

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Weststrasse, welche eine neue Kantonsstrasse ist. Im Westen schliesst ein neu entstehender Quartierpark an und ganz in der Nähe liegt das Naherholungsgebiet Robenhuser Ried.

Bebauung

Die vier- bis fünfgeschossigen Bauten sind in einem schachbrettartigen, orthogonalen Setzungsmuster angeordnet, welches auch die Organisation der Umgebungsgestaltung bestimmt. In den fünf markanten Kuben sind insgesamt 63 Wohnungen sowie einige Gewerberäume vorgesehen.

Erschliessung

Der Verkehr wird möglichst schnell Richtung Tiefgarage oder zu den Besucherparkplätzen geleitet, um den Kern der Wohnsiedlung frei von Verkehr zu halten. Ein übersichtliches Wegsystem erschliesst die Gebäude und knüpft an das öffentliche Fusswegnetz an. Die Anordnung der Wege teilt das Areal in verschiedene bebaute und unbebaute Felder und weist jedem Feld eine eindeutige Nutzung und Qualität zu.

Freiraum

Die vielfältige Umgebungsgestaltung mit vier speziell gestalteten Freiflächen für die Wohnsiedlung ergänzt das Nutzungsangebot der übergeordneten Freiräume und sucht bewusst nach einer Gestaltung, welche typologisch im Raume Wetzikon und des Zürcher Oberlandes verwurzelt ist. Die Umgebung wird dadurch zum Identitätsträger für die Siedlung.

Städtebauliches Leitbild Widum

Die Erschliessungs- und Überbauungskonzeption berücksichtigt die wesentlichen Vorgaben des städtebaulichen Leitbildes Widum. Dies betrifft insbesondere:

- Wohnen und Gewerbe in mittlerer bis hoher Dichte
- Öffentliche Nutzung/Dienstleistung an der Weststrasse
- Raumkantenbildende Bauweise an der Weststrasse
- Zufahrten ab Hedi-Lang-Strasse
- Fusswegverbindung zwischen Weststrasse und Erholungszone durch den Südteil des Areals
- Fusswegverbindung entlang der Weststrasse
- Grünraumvernetzung

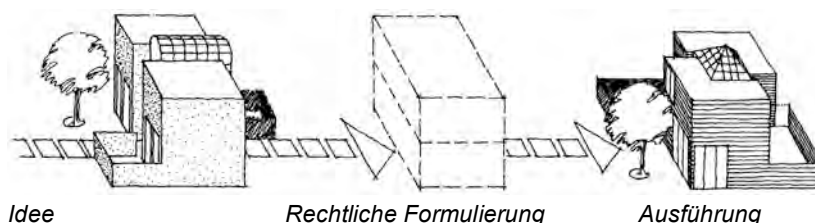


3. Kommentar zu den Bestimmungen

3.1 Grundsatz

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



3.2 Zweck

Motive der Gestaltungsplanpflicht

Der Zweckartikel stellt klar, dass dem Gestaltungsplan zwei Motive zugrunde liegen. Hauptziel ist die Einhaltung der Planungswerte. Daneben ist die Grundkonzeption der Überbauung baurechtlich zu sichern.

3.3 Allgemeines

Rechtsverbindlichkeit

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Ergänzendes Recht

Der Gestaltungsplan weicht nicht von der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon ab. Soweit er nichts anderes bestimmt, sind die für Arealüberbauungen geltenden Bestimmungen sowie das übergeordnete Recht zu beachten.

Einbezogene Grundstücke

Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Hedi-Lang-Strasse liegt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.9. Der Perimeter umfasst folgende Grundstücke:

Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche
8084 (neu 9202)	Stadtverwaltung Wetzikon	2'988 m ²
8085 (neu 9201)	Kienast-Karrer Esther Karrer Alfred Karrer Heidi Honegger-Karrer Susanne Elisabeth Hermine Fessler-Hofmann Susanne	4'101 m ²
8079	Reto Krismer	929 m ²
Total		8'018 m²

Ruedi Rüfenacht als Vertreter der Generalunternehmung Hirzel AG vertritt die Grundeigentümerschaft der Kat. Nrn. 8084 und 8085 mit Generalvollmacht.

Der Geltungsbereich ist in eine Mutation einbezogen. Im Plan sind die alten (schwarz) und neuen (rot) Katasternummern der Grundstücke eingetragen.

Richtprojekt

Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Projekt der Architekten Architekten Dietrich | Untertrifaller | Stäheli dient als Basis für den Gestaltungsplan. Im Rahmen der Gestaltungsplan-Bestimmungen sind Projektänderungen möglich. Die kubische Gestaltung und der architektonische Ausdruck von Bauten im Baubereich F sind an dieses Richtprojektes anzulehnen, damit eine Einheit sichergestellt werden kann.

3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche mit Projektierungsspielraum

Die schachbrettartige Anordnung der insgesamt sechs Baubereiche ist vom Richtprojekt vorgegeben. In den Baubereichen A-E kann je ein Hauptgebäude erstellt werden. Im Baubereich F ist auch mehr als ein Gebäude zulässig, womit gegebenenfalls auf die bestehende kleinmassstäbliche Bebauung am Bogenweg reagiert werden kann. Sollte im Baubereich F mehr als ein Gebäude vorgesehen werden, ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis der geforderten besonders guten Gesamtwirkung zu erbringen. Da für die Parzelle Kat. Nr. 8079 mit dem Baubereich F noch keine konkreten Bauabsichten bestehen, erscheint dieser Projektierungsspielraum angemessen.

Die Baubereiche schliessen soweit möglich allseitig einen angemessenen Projektierungsspielraum von 1.00 m Breite ein. Zu den Nachbargrundstücken ausserhalb der Kat. Nrn. 8084/8085 wird ein Grenzabstand von 5.00 m eingehalten.

Innerhalb der in Lage und Höhe definierten Baubereiche A-E sind die äusseren Abmessungen nicht beschränkt. Die einzuhaltenden grundstücksinternen Gebäudeabstände ergeben sich durch die Lage der Baubereiche. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände müssen gemäss Art. 28 Abs. 5 BZO nicht beachtet werden.

Der Baubereich F ist als Einziger nicht Bestandteil des Richtprojektes. Strukturell und räumlich kann er jedoch auch mit einer unabhängigen Bebauung gut in die Gesamtanlage einbezogen werden. Der Baubereich berücksichtigt den kleinen Grundabstand von 5.00 m sowie die Baulinie am Bogenweg. Je nach Ausrichtung der Bauten ist gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite zusätzlich der zonen-gemässe grosse Grundabstand von 8.00 m zu berücksichtigen (vgl. Art. 34 BZO).

Grundmasse

Die bei Arealüberbauungen geltenden Grundmasse richten sich nach Art. 4 und Art. 28 BZO. Die zulässige Baumassenziffer erhöht sich um einen Zehntel von 2.9 m³/m² auf 3.19 m³/m². Voraussetzung für diesen Bonus ist die Erfüllung der Anordnungen gemäss § 71 PBG bei allen Bauten und Anlagen.

Die zonengemässe Gebäudehöhe von max. 11.40 m kann um 3.00 m auf max. 14.40 m erhöht werden. Damit ist ein zusätzliches Geschoss realisierbar, wobei die Anzahl Geschosse innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe frei ist. Nach BZO ist eine Gesamthöhe von 21.40 m zulässig, die bei Schrägdächern mit einer Firshöhe von 7.00 m erreicht werden kann. Dieser Spielraum ist nicht erforderlich, weil Flachdächer vorgesehen sind. Die Gesamthöhe wird auf max. 18.00 m begrenzt. Dies ermöglicht bei Ausschöpfung der Gebäudehöhe ein zusätzliches Attikageschoss. Auch wenn das Richtprojekt die zulässige Gesamthöhe nicht beansprucht, ist der Projektierungsspielraum im Sinne der gesetzlichen Anforderung zweckmässig.

Erdgeschoss Baubereich E

Gemäss dem städtebaulichen Leitbild Widum sind im unmittelbaren Umfeld des Kreisels im Erdgeschoss öffentlichkeitsbezogene Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe anzustreben. Mit einer überhöhten Raumhöhe ist die Nutzungsflexibilität sicherzustellen. Der Gestaltungsplan verlangt die Schaffung der baulichen Voraussetzungen für solche Erdgeschossnutzungen im Baubereich E an der Weststrasse und schliesst Wohnnutzungen aus.

Balkone

Balkone dürfen nicht über die Fassadenebenen hinausragen. Damit werden einerseits die Voraussetzungen für einen wirksamen Lärmschutz verbessert und andererseits ein Kenzeichen der Entwurfsidee gesichert. Sämtliche Balkone sind als Eckbalkone gestaltet und mit geschlossenen Brüstungen loggienartig in die Gebäude integriert. Dadurch treten die Baukuben ruhig in Erscheinung und die Lärmabschirmung wird begünstigt.



Charakteristische eingeschnittene Eckbalkone

Besondere Gebäude

Das Richtprojekt sieht keine Besonderen Gebäude im Sinne von § 273 PBG vor. Im Interesse einer genügenden Flexibilität und im Hinblick auf künftige Bedürfnisse sollen Besondere Gebäude jedoch nicht ausgeschlossen sein. Die Baulinie an der Hedi-Lang-Strasse, die projektierte Baulinie an der Weststrasse, der Wegabstand am Bogenweg von 3.50 m (§ 265 PBG) sowie der Grenzabstand von ebenfalls 3.50 m (Art. 35 BZO) sind dabei zu beachten.

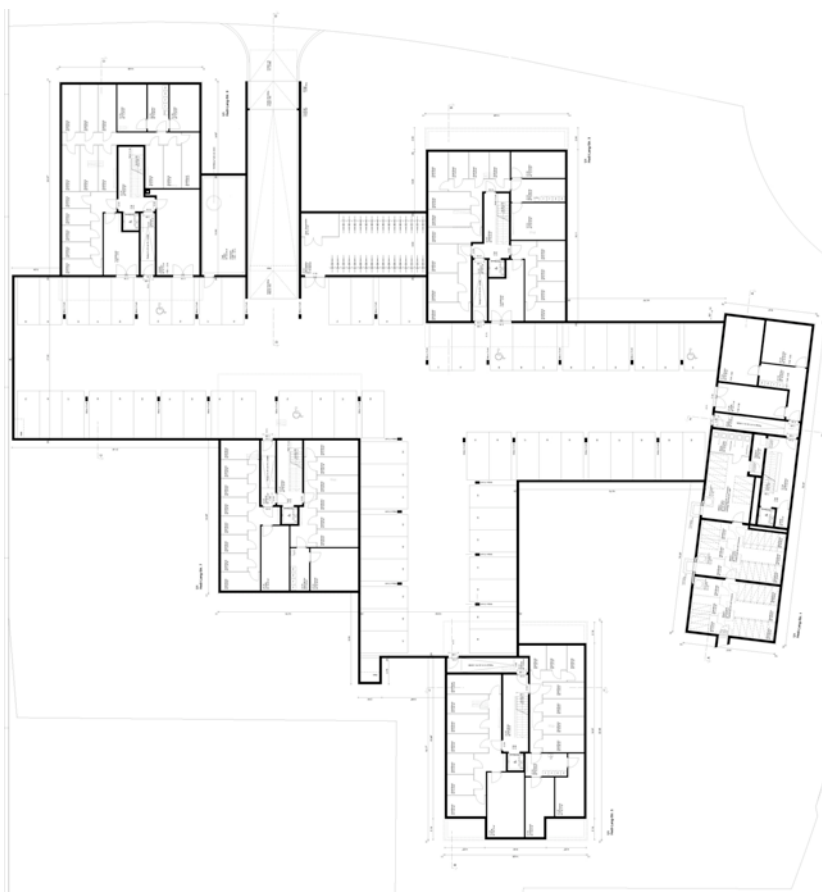
3.5 Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt zwischen den Baubereichen A und C in einer Entfernung von rund 50 m vom Kreisel. Die Lage dieser Zufahrt wurde aufgrund der Auflage des Kantons in der Vorprüfung neu positioniert.

Die Tiefgarage gemäss Richtprojekt fasst 63 Abstellplätze für die Bewohner in den erfassten Baubereiche A-E. Dies entspricht einem Parkplatz pro Wohnung. Der konkrete Bedarfs- und Lagenachweis auf der Basis der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Die Parkierung für den Baubereich F ist sowohl als unabhängige Einzelanlage mit Erschliessung über den Bogenweg als auch durch eine Erweiterung der Tiefgarage lösbar. Der Gestaltungsplan lässt beide Möglichkeiten offen, womit flexibel auf die Bedürfnisse der Eigentümer reagiert werden kann.



Tiefgarage gemäss Richtprojekt mit Direktzugang zu den Häusern

Oberirdische Parkierung

Oberirdische Abstellplätze für sind nur für Besucher erlaubt, wobei die Anzahl auf 16 Abstellplätze für die Baubereiche A-E und 3 Abstellplätze für den Baubereich F beschränkt ist. Die Lage der Zufahrt ist nicht vorgegeben. Der konkrete Bedarfs- und Lagenachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

öffentlich zugängliche
Fusswege

Zwischen den im Plan dargestellten Richtungspfeilen sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen sicherzustellen. Diese verknüpfen die beiden Fussgängerquerungen auf der Weststrasse mit dem übergeordneten Fusswegnetz. Die Wegbreite muss min. 2.00 m betragen.

Auf freiwilliger Basis ist im Rahmen einer Überbauung des Baubereiches F eine weitere Fusswegverbindung zwischen dem Bogenweg und dem arealinternen öffentlichen Fussweg möglich. Die Weiterführung der Fusswege ausserhalb der Perimetergrenze ist Sache der Stadt.

3.6 Gestaltung

Besonders gute Gesamt-
wirkung

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert. Dies entspricht den Anforderungen an Arealüberbauungen.



Visualisierung des Richtprojektes mit Innenhof

Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht werden. Indem für alle Bauten im Geltungsbereich Flachdächer vorgeschrieben werden, lässt sich ein homogenes Gesamtbild erreichen.



Fassaden Gebäude A-D



Fassaden Gebäude E

Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Das Richtprojekt sieht ein gestalterisches Gesamtkonzept mit unterschiedlichen Funktionen der Freiräume vor:

- A: Quartierplatz am Kreisel, der auch von den Bewohnern der angrenzenden Liegenschaften genutzt werden kann
- B: Zentraler Siedlungsplatz mit Sitzgelegenheiten
- C: „Drumlin“-Spielplatz
- D: Spielwiese

Der Gestaltungsplan gibt die Bereiche zwischen den Bauten vor, in welchen allgemein zugängliche, vielfältig nutzbare und ansprechend gestaltete Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner zu erstellen sind.



Lage der vier Freiräume

Bezug zur Erholungszone

Der Freiraum D grenzt im Westen an die Erholungszone mit dem künftigen Park. Über die Ausgestaltung dieser Erholungszone liegt noch kein Konzept vor, weshalb auch keine Koordination des Übergangsbereiches möglich ist. Da es sich um einen privaten und nicht um einen öffentlich zugänglichen Freiraum handelt, wird im Interesse klarer Verhältnisse (Unterhalt, Störungen, Haftung) eine funktionale Trennung angestrebt. Details sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

3.7 Lärmschutz

Mässig störende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG 2.9, in welcher die Empfindlichkeitsstufe ES III gilt. Dies bedeutet, dass mässig störende Betriebe zulässig sind und die Planungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts einzuhalten sind. Für gewerbliche Nutzungen gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB (A) höhere Grenzwerte.

Emissionspegel

Gemäss den Angaben des FALS (Besprechung mit Th. Gastberger vom 24. März 2009) kann mit folgenden Emissionspegeln gerechnet werden:

- Lre Tag 77 dB(A)
- Lre Nacht 70 dB(A) (7 dB tiefer als Tagwert)

Diese Werte basieren auf einer Verkehrsbelastung (DTV) von 9'000 Fz/Tag und mit einem Lastwagen-Anteil von 7%.

Pegelreduktionen

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind somit in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume Pegelreduktionen von 17 dB(A) am Tag und von 20 dB(A) in der Nacht erforderlich. Bei Betriebsräumen reduzieren sich die erforderlichen Pegelreduktionen aufgrund Art. 42 LSV auf 12 dB(A) am Tag. Nachts wird nicht gearbeitet.

Baulich integrierte Massnahmen

Aus ortsbaulicher Sicht soll eine Abschottung des Strassenraumes gegenüber der Bebauung vermieden werden. Der notwendige Schallschutz muss durch eine auf den Lärm ausgerichtete Gestaltung der Neubauten erreicht werden. In erster Linie werden lärmempfindliche Räume auf der lärmabgewandten Seite platziert. Dabei ist zu beachten, dass pro Zimmer min. 5% der Bodenfläche an einer vom Lärm abgewandten Seite belüftet werden kann. In einigen Situationen ist ein zusätzlicher Schutz durch schallabweisende Balkenelemente (Loggias) notwendig. Damit eine Pegelminderung von 3 dB erreicht werden kann, müssen die Brüstungen geschlossen sein und die Deckenuntersichten schallabsorbierend verkleidet werden.

Die Konzeption des baulich integrierten Lärmschutzes ist nachstehend gebäudeweise erläutert.

Haus E (Langhaus entlang Strasse):

- im Erdgeschoss Gewerbebenutzung mit Ausrichtung gegen Strasse (5 dB Bonus)
- In den Obergeschossen müssen alle Zimmer auf die lärmabgewandte Seite ausgerichtet werden
- Das längliche Gebäude wirkt als Lärmriegel gegenüber den zurückversetzten Wohngebäuden

Haus C + D (4 Wohngeschosse + Attika):

- Auf jedem Geschoss liegen nur zwei Schlafzimmer auf der Strassenseite. Diese können durch schallabschirmende Balkone (Loggias) gelüftet werden
- Die Wohnzimmer in den Eckbereichen können über die Querfassaden gelüftet werden
- Die zurückversetzten Attikageschosse sind durch die geschlossenen Brüstungen abgeschirmt



Loggias mit seitlichen Lüftungsfenstern (Haus C + D)

Haus A + B (4 Wohngeschosse + Attika):

- Die rückseitigen angeordneten Gebäude sind durch die vorgelagerten Gebäude geschützt. An diesen Gebäuden sind keine weiteren baulichen Massnahmen notwendig.

Beurteilung

Die berechneten Beurteilungspegel bei den massgebenden Belüftungsfenstern liegen am Tag unter 58 dB(A) und sind nicht kritisch. Aufgrund der geringen Pegelkorrektur von nur 7 dB sind die Nachtwerte kritisch. An einzelnen Lüftungsfenstern muss während den Nachtstunden mit einem Belastungspegel von 50 dB(A) gerechnet werden. Damit können mit den geplanten Massnahmen die Planungswerte in allen Situationen am Tag und in der Nacht gerade noch eingehalten werden.

Schalltechnisch kritisch sind die strassenseitig ausgerichteten Schlafzimmer im Haus C und D. Die notwendigen Loggias müssen schalltechnisch sorgfältig optimiert werden. Nach den vorliegenden Berechnungen kann die notwendige Abschirmung um ca. 3 dB mit einer Loggiatiefe von 1.60 m erreicht werden (modifizierter Grundriss vom 3.9.2009).

Alle Gebäude werden im Minergiestandard ausgeführt. Dafür müssen alle Räume mechanisch belüftet werden. Aus hygienischer Sicht kann in der Regel mit geschlossenen Fenstern geschlafen werden. Obwohl Komfortlüftungen nach der LSV bei Wohnbauten nicht als bauliche Massnahme gilt, kann damit besonders in den Nachtstunden ein guter, zusätzlicher Schallschutz sichergestellt werden.

Garageneinfahrt

Die Ein- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage zwischen den Baubereichen A und C ist grösstenteils überdeckt und gegenüber den lärmempfindlichen Wohnbereichen geschlossen. Das Oblichtband im schallabsorbierenden Rampendach ist verglast.

Lärmgutachten

Ein Lärmgutachten (Oktober 2009), weist die Einhaltung der Planungswerte bei allen lärmempfindlichen Räumen im Detail nach.

Die bisher vorliegenden Schallausbreitungsberechnungen mit Cadna A zeigen zusammenfassend folgendes Bild:



Pegelverteilung in der Höhe des 3. Obergeschosses

Kein Dispens

Ein Überschreiten der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren mittels Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV ist ausgeschlossen, weil der Errichtung der möglichen Gebäude kein überwiegendes öffentliches Interesse zukommt.

Lärmschutzwände

Gemäss dem Privaten Gestaltungsplan Widum ist an der Weststrasse teilweise eine Lärmschutzwand bis 2.50 m Höhe zulässig. Die Zulässigkeit erstreckt sich auf eine Länge von ca. 20 m zwischen dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 8088 und der Fussgängerquerung. Diese Lärmschutzwand dient dem Lärmschutz bestehender Liegenschaften und wird für die Neubebauung in den Baubereichen nicht vorausgesetzt.

3.8 Energie

Minergie-Standard

Neubauten in den Baubereichen A-E haben die Minergie-Anforderungen gemäss Norm SIA 380/1 2009 zu erfüllen. Die Gebäude müssen jedoch nicht zertifiziert werden. Wesentlich ist ein entsprechend günstiges Heizöl-Äquivalent pro Quadratmeter Nutzfläche. Im Baubereich F ist die Erfüllung des Minergie-Standards freiwillig.

Minergie entspricht in hohem Masse den Grundsätzen der Nachhaltigkeit: höherer Komfort, verbesserte Werterhaltung und niedrigere Energiekosten. Diese Eigenschaften tragen in Verbindung mit einer überzeugenden Konzeption in zeitgemässer Architektur wesentlich zu einer qualitätvollen Zentrumsüberbauung bei.

3.9 Rechtswirkungen

Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse ist durch die Grundeigentümer festzusetzen und bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat. Anschliessend ist er durch die kantonale Baudirektion genehmigen zu lassen. Er tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

4. Ergänzende Hinweise

Abfallwirtschaft	Das Plangebiet ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) nicht bezeichnet.
Öffentliche Gewässer / Hochwasserschutz	Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes befinden sich keine öffentlichen Gewässer. Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht keine Gefährdung.
Grundwasser	Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A _u im Gebiet des Kemptengrundwasserstroms. Nach der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 537.40 m ü.M. Die Lage des höchsten Grundwasserspiegels ist nicht genau bekannt, er liegt vermutlich nur wenig unter der gewachsenen Terrainoberfläche. Laut Gewässerschutzverordnung sind Tiefbauten im Gewässerschutzbereich A _u über den mittleren Koten des Grundwasserspiegels anzuordnen. Die hydrogeologischen Baugrundverhältnisse sind vor Baueingabe genau abzuklären. Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers erfordern nach § 70 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) und Ziff. 1.5.3 Anhang Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis ist das Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ zu beachten (AWEL, 2003, www.grundwasser.zh.ch).
Abwasser	Die Entwässerung hat sich grundsätzlich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wetzikon zu richten. Die Grundstücksentwässerung hat gemäss Norm SN 592 000 „Liegenschaftsentwässerung“ von 2002 zu erfolgen. Im weiteren ist für die Regenwasserentsorgung die BUWAL-Wegleitung „Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen“ von 2002 und die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ vom November 2002 zu beachten.
Wasserversorgung	Das Gestaltungsplangebiet ist trink-, brauch- und löschwasser-mässig erschlossen. Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz, einschliesslich der Standorte für Überflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen.
Projektierte Baulinie	Entlang der Weststrasse ist eine Baulinie in einem Abstand von 8.50 m ab neuem Strassengrundstück bzw. 6.00 m ab Kreisell (neue Grenzen im Plan rot dargestellt) projektiert. Die Baubereiche berücksichtigen diese Vorgaben.

5. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse werden die Vorgaben des Privaten Gestaltungsplanes Widum umgesetzt und die Einhaltung der Planungswerte sichergestellt. Die erforderlichen Pegelkorrekturen sind im Lärmgutachten nachgewiesen.

Mit den Festlegungen zu den Baubereichen auf der Basis des aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Richtprojektes der Architekten der Architekten Dietrich | Untertrifaller | Stäheli werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung geschaffen. Das Umgebungskonzept bietet ein grosses und vielfältige Potential für den Aufenthalt im Freien. Das Mikroklima wird mit der guten Durchgrünung der Umgebung und der Flachdachbegrünung gestützt. Dem Gebot der nachhaltigen Bauweise und Energielösung wird mit dem Minergie-Standard Rechnung getragen.

Für die Öffentlichkeit resultiert neben einer überdurchschnittlichen Gestaltungsqualität ein ortsbildgerechter Lärmschutz ohne Beeinträchtigung durch Lärmschutzwände sowie eine Erweiterung des öffentlich zugänglichen Fusswegnetzes. Zahlreiche Inhalte des städtebaulichen Leitbildes Widum werden umgesetzt. Mit den baulichen Voraussetzungen für publikumsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes an der Weststrasse kann die Quartierbelebung unterstützt werden. Darüber hinaus wird ein Beitrag zu einem rationellen Bodenverbrauch geleistet.

Langfristig werden trotz der gesteigerten Nutzungsmöglichkeiten keine Verschlechterungen der Luftqualität oder der Lärmsituation durch die neuen Bauvorhaben erwartet. Die unterirdischen Parkplätze sind auf kürzestem Weg vom Kreisel her erreichbar und die benachbarten Wohnquartiere werden nicht durch Mehrverkehr belastet. Die Verkehrsmenge und die Einwohnerkapazität liegen im bauordnungsgemässen Rahmen von Arealüberbauungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit den geplanten Bauten und Anlagen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb der Siedlung positiv beeinflusst werden. Auch werden keine umweltrelevanten Aspekte nachteilig verändert.

6. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse ist gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17.7.2009 bis 16.9.2009. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen zum Privaten Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse eingegangen. Somit ist auch kein „Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen“ gemäss § 7 PBG zu erstellen.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Planungsgruppe Zürcher Oberland (Regionalplanung) und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

Die Planungsgruppe Zürcher Oberland (PZO) hat am 18.8.2009 zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Sie hat einzelne Hinweise und Empfehlungen formuliert, jedoch keine Einwände vorgebracht.

Die Gemeinden Hinwil, Gossau und Pfäffikon haben vom Gestaltungsplan Kenntnis genommen und festgestellt, dass dieser ihre Interessen nicht tangiert. Von den Nachbargemeinden Seegräben, Bäretswil und Mönchaltorf (Heusberg) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Vorprüfung

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse wurde durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft.

Das ARV stellt im Vorprüfungsbericht fest, dass der Gestaltungsplan unter Berücksichtigung folgender Auflagen rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist:

- Lärmschutz (TBA/FALS):
Vergrösserung der Loggiatiefe bei den Gebäuden C und D
- Verkehrserschliessung (VD/AFV):
Verlegung der Tiefgarage-Rampe zwischen die Gebäude A und C

Diese Auflagen wurden berücksichtigt. Darüber hinaus wurde der vorliegende Bericht mit verschiedenen Ergänzungen versehen (Leitbild Widum, Grundwasser, Hochwasserschutz).

Gemeinderat

Der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat hat am 30.9.2009 diese Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse in Aussicht gestellt, sofern einige Anpassungen vorgenommen werden.

Folgende Anliegen des Gemeinderates wurden berücksichtigt:

- In Ziffer 3 Abs. 5 wurde neu eine Pflicht zur Schaffung der baulichen Voraussetzungen für eine publikumsbezogene Nutzung sowie eine überhohe Raumhöhe im Erdgeschoss des Baubereiches E festgelegt.
- In Ziffer 5 Abs. 1 ist neben der geforderten besonders guten Gesamtwirkung neu auch die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung ausdrücklich erwähnt.

Die weiteren Anliegen des Gemeinderates wurden nicht oder nur teilweise aufgenommen. Es handelt sich um folgende Anliegen:

- Im Baubereich F soll nur ein Gebäude zulässig sein
Begründung der Nichtberücksichtigung:
Im Baubereich F sollen ein oder zwei Gebäude möglich bleiben. Im Interesse eines angemessenen Projektierungs-spielraumes soll diese Möglichkeit nicht zum Vornherein ausgeschlossen werden. Die besonders gute Gesamtwirkung sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung wird im Baubewilligungsverfahren unabhängig von der Anzahl Gebäude nachzuweisen sein.
- Der Bogenweg soll an das Fusswegnetz angebunden werden
Begründung der Nicht- bzw. Teilberücksichtigung:
Eine Verknüpfung des arealinternen Fussweges mit dem Bogenweg soll auf freiwilliger Basis im Rahmen einer Überbauung des Baubereiches F erfolgen. Hingegen wird der Fussweg entlang der Weststrasse im Einklang mit dem Städtebaulichen Leitbild Widum bis zur südlichen Perimeterbegrenzung verlängert.
Die Fusswegverbindung zwischen der Erholungszone und der Weststrasse wird im Bereich des Baufeldes F direkt entlang der Grenze geführt. Bei der späteren Realisierung des Bauvorhabens auf dem Baufeld F kann der Anschluss der Wydumstrasse an das Fussgängernetz mit der rückwärtigen Gebäudeerschliessung realisiert werden.
Dieser im Gestaltungsplan nicht aufgenommenen, auf einem privaten Grundstück verlaufenden Fusswegverbindung kommt eine untergeordnete Rolle zu, da in relativ kleinem Abstand auf der Nordstrasse bereits eine auch weiterführende Fuss- und Radwegverbindung vorhanden ist.

Dies unterstreicht auch die Tatsache, dass die ursprünglich bestehenden, bis zur neuen Weststrasse durchgehenden Wegrechte auf dem ehemaligen Bogenweg im Rahmen des Quartierplans Widum aufgehoben wurden. Auf diesen untergeordneten Zugang wurde im Quartierplanverfahren bewusst verzichtet.

- Der Übergang zur Erholungszone soll verbindlich festgelegt werden

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Über die Ausgestaltung der Erholungszone liegt seitens der Stadt noch kein Konzept vor, weshalb auch keine Koordination des Übergangsbereiches möglich ist. Details sind daher im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Genehmigung

Nach erfolgter Zustimmung durch den Gemeinderat ist der Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse durch die Baudirektion zu genehmigen.

7. Fazit

Gestaltungsplan ist
zweckmässig

Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende Private Gestaltungsplan Hedi-Lang-Strasse angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.