

Öffentlicher Gestaltungsplan Sport- und Freizeitanlage Reitplatz

Bauvorschriften

5. Januar 2012

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 12.12.2011.....

Der/die Präsident/in

D. Schaff

Der Sekretär:

M. Baur

Durch die kantonale Baudirektion genehmigt am 29. Mai 2012.....

BDV-Nr. 78/12

Unterschrift:

H. Zimmermann

Grundeigentümerin:

Stadt Winterthur
Forstbetrieb
Zeughausstrasse 73
8402 Winterthur

Inhalt

Seite

Art. 1	Bestandteile.....	2
Art. 2	Zweck	3
Art. 3	Geltungsbereich	3
Art. 4	Ergänzendes Recht	3
Art. 5	Nutzungsbereiche.....	4
Art. 6	Baubereiche.....	5
Art. 7	Abklärungsbereich.....	6
Art. 8	Wald.....	6
Art. 9	Wildtierkorridor.....	7
Art. 10	Erschliessung.....	7
Art. 11	Boden	8
Art. 12	Altlasten	8
Art. 13	Lufthygiene.....	8
Art. 14	Inkrafttreten.....	8
	Quellenverzeichnis	9

Art. 1 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Gestaltungsplan Situation 1:2500, 5. Januar 2012
- Bauvorschriften, 5. Januar 2012

Informative Bestandteile des Gestaltungsplanes:

- Erläuterungsbericht, 5. Januar 2012
- Übergeordnete Festlegungen Situation 1:2500, 5. Januar 2012

Die Vorschriften für den Parkplatz Bleuelwies sind nicht Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplanes, sondern des öffentlichen Gestaltungsplanes Parkplatz Bleuelwies [1].

Art. 2 Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen sowie die Koordination der vielfältigen Nutzungen im Perimeter der städtischen Sport- und Freizeitanlage Reitplatz in Winterthur-Töss.

Die intensiven Sport- und Freizeitnutzungen werden in den Gebieten Reitplatz und Bannhalde konzentriert, um insbesondere die östlich davon gelegenen Wald- und Flusslandschaften zu entlasten.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt auf dem Gemeindegebiet der Stadt Winterthur in den Stadtkreisen Altstadt (rechts der Töss) und Töss (links der Töss). Er umfasst Teile der Waldparzelle Kat. Nr. 1/9463 (Eschenberg West, Gesamtfläche 3'711'892 m²), der beiden Gewässerparzellen Kat. Nr. 1/2017 (rechte Tössseite, Fläche 34'907 m²) und Kat. Nr. 4/2251 (linke Tössseite, 80'713 m²), der Landwirtschaftsparzelle Kat. Nr. 4/3950 (Bannhalde, Fläche 31'471 m²) sowie der Wegparzelle Kat. Nr. 4/3949 (Bannhaldenstrasse, Fläche 4'705 m²).

Der Gestaltungsplan-Perimeter besteht aus den folgenden Bereichen:

- Nutzungsbereiche für intensive Sport- und Freizeitnutzungen in den Gebieten Reitplatz und Bannhalde,
- Nutzungsbereiche für extensive Sport- und Freizeitnutzungen im Wald (Langenberg) östlich des Reitplatzes,
- Baubereiche für Hochbauten und
- einem Abklärungsbereich für die Revitalisierung der Töss.

Art. 4 Ergänzendes Recht

Unabhängig vom Gestaltungsplan gelten die übergeordneten Vorschriften, insbesondere:

- das Gewässerschutzgesetz GSchG [2]
- das Fuss- und Wanderweggesetz FWG [3]
- die eidgenössischen Gewässerschutzverordnung GSchV [4];
- das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG [5];
- das kantonale Waldgesetz [6]

sowie die entsprechenden Ausführungserlasse. Allfällige Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens oder des Bewilligungsverfahrens für Veranstaltungen festgelegt.

Art. 5 Nutzungsbereiche

Der Gestaltungsplan umfasst die folgenden Nutzungsbereiche mit den entsprechenden Vorschriften. In allen Nutzungsbereichen sind geeignete Massnahmen für eine geregelte Abfallbeseitigung zu treffen.

– Nutzungsbereich Sport (Sp):

Zweck: Der Nutzungsbereich dient Rasensportarten wie Fussball, Minipitch, Disc-Golf, usw.; Sandsportarten wie Beachvolleyball, Beachsoccer, usw. sowie für einen Pumptrack-Parcours.

Vorschriften: Entlang der Ränder von 2 Sandspielfeldern sind Zäune mit einer Höhe bis 4,00 m zulässig. An den kurzen Seiten von maximal 2 Rasenspielfeldern sind Ballfanggitter mit einer Höhe bis 6,00 m zulässig. Zudem sind Disc-Golf-Bahnen mit Abwurfstellen und Körben (Ziele) zugelassen.

– Nutzungsbereich Gruppenzelten (Ze)

Zweck: Der Nutzungsbereich ist für Zelte von Teilnehmenden an mehrtägigen Veranstaltungen vorgesehen und liegt deshalb direkt neben dem Garderobengebäude.

Vorschriften: Feste Bauten und Installationen sind nicht gestattet. Der Grundeigentümer stellt sicher, dass keine Zelte ausserhalb des Nutzungsbereiches – insbesondere im Wald – aufgestellt werden.

– Nutzungsbereich Grillieren (Gr)

Zweck: Der Nutzungsbereich beinhaltet Grillstellen, Sitzgelegenheiten und Abfalleimer. Disc-Golf-Bahnen können im Nutzungsbereich liegen.

Vorschriften: Neben den Grillstellen, Sitzbänken, Abfalleimern und Einrichtungen für Disc-Golf (Abwurfstellen und Körbe) sind keine festen Installationen zulässig. Gegenüber dem Wald ist eine Abschränkung zu erstellen.

– Nutzungsbereich Fitness (Fi)

Zweck: Der Nutzungsbereich ist für Trimmdich- und Spielgeräte wie Klettertürme, Slacklines, usw. vorgesehen. Disc-Golf-Bahnen können im Nutzungsbereich liegen.

Vorschriften: Neben den Trimmdich-, Spielgeräten und Einrichtungen für Disc-Golf (Abwurfstellen und Körbe) sind keine festen Installationen zulässig. Der Grundeigentümer trifft Massnahmen, dass die Benutzenden sich nicht in grossen Gruppen im angrenzenden Wald aufhalten.

– Nutzungsbereich Hundetraining (Hu)

Zweck: Der Nutzungsbereich dient dem Hundetraining, insbesondere für die obligatorischen Kurse.

Vorschriften: Der Nutzungsbereich oder Teile davon dürfen mit einem Zaun bis 2 m Höhe eingefriedet werden.

– Nutzungsbereich Veranstaltungen (Ve)

Zweck: Der Nutzungsbereich kann temporär für Veranstaltungen wie Konzerte, Technoparties, usw. mit mehreren 1000 Besuchenden genutzt werden.

Vorschriften: Im Bewilligungsverfahren für die Durchführung der Veranstaltungen sind die Nutzungen der Flächen, das Verkehrskonzept, die Ver- und Entsorgung sowie die Wiederherstellung des Geländes zu regeln.

– **Nutzungsbereich Bikestrecke (Bi)**

Zweck: Der Nutzungsbereich ist für Mountainbikepisten mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden vorgesehen.

Vorschriften:

- Die Pistenbreite darf maximal 0,5 m betragen.
- Verhältnismässige, bodenschonende Geschicklichkeitselemente sowie einzelne dem Gelände angepasste Terrainveränderungen sind möglich.
- Waldboden neben der Piste darf nicht beansprucht werden.
- Die Pisten dürfen nicht durch seltene Waldgesellschaften führen.

Art. 6 Baubereiche

Im Gestaltungsplan-Perimeter sind folgende Baubereiche ausgeschieden:

– **Baubereich Freizeitanlage mit Restaurant (FR)**

Der Grundriss des Baubereichs umfasst das Geviert mit dem bestehenden Gebäude, den bestehenden Nebengebäuden sowie den Aussenräumen als Reserve. Die horizontalen Abmessungen des Baubereiches betragen 30 m x 40 m, die zulässige maximale Höhe 7 m.

– **Baubereich Garderobengebäude (Ga)**

Der Grundriss des Baubereichs umfasst das bestehende Gebäude sowie eine Reserve über dem bestehenden Vorplatz auf der Ostseite. Die horizontalen Abmessungen des Baubereiches betragen 25 m x 16 m, die zulässige maximale Höhe 6 m.

– **Baubereich Gebäude für Hundetrainingsanlage (Hu)**

Die horizontalen Abmessungen des Baubereiches betragen 15 m x 10 m, die zulässige maximale Höhe 5 m.

– **Weitere Gebäude ohne Baubereiche**

Gebäude im Gestaltungsplan-Perimeter ausserhalb der Baubereiche sind zulässig, sofern sie dem Zonenzweck entsprechen. Für bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, gelten die Bestimmungen von PBG [5] § 357.

Art. 7 Abklärungsbereich

Im Gestaltungsplan-Perimeter ist folgender Abklärungsbereich ausgeschieden:

- **Abklärungsbereich für die Töss-Revitalisierung (Re)**

Es handelt sich um den Abschnitt der Töss innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sowie beidseitige Uferstreifen von 20 bis 50 m Breite.

Im Abklärungsbereich sind die Interessen der Revitalisierung und jene der angrenzenden und überlappenden Bereiche gegeneinander abzuwägen. Im definitiven Perimeter der Revitalisierung, welcher innerhalb des Abklärungsbereiches liegen muss, hat die Revitalisierung Vorrang. Bauten, Wege und andere Objekte, die mit dem Revitalisierungsvorhaben in Konflikt geraten, dürfen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens entfernt werden. Dies gilt auch für Objekte in den Nutzungsbereichen. Bei der Aufhebung des Wanderweges entlang der Töss ist im Sinne von FWG [3] Art. 7 für angemessenen Ersatz zu sorgen.

Art. 8 Wald

Im Gestaltungsplan-Perimeter sind folgende Waldflächen enthalten:

- **Wald im Nutzungsbereich Bikestrecken**

Die Vorschriften sind im Abschnitt "Nutzungsbereich Bikestrecke" im Art. 5 enthalten.

- **Erholungswald**

Im Erholungswald zwischen den Nutzungsbereichen Sp, Ze, Gr und Fi sowie der Töss sind folgende Einrichtungen zulässig:

- einzelne Sitzbänke,
- eine Finnenbahn,
- Laufstrecken auf bestehenden Wegen ohne zusätzliche Posten oder Installationen.

Die Walderhaltung darf nicht gefährdet werden. Die Fläche darf nicht in eine Parkanlage umfunktioniert werden.

Die Finnenbahn soll im östlichen Teil des Erholungswaldes ausserhalb des Abklärungsbereiches für die Töss-Revitalisierung angelegt werden. Kann dies nicht eingehalten werden, ist zwingend eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

- **Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung (WNB) [7]**

Es ist sicherzustellen, dass die Zielsetzungen dieser behördenverbindlichen Inventare respektiert werden.

- **Übrige Waldflächen**

In den übrigen Waldflächen im Gestaltungsplan-Perimeter gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften. Bestehende Disc-Golf-Anlagen in allen Waldflächen müssen abgebrochen werden.

Art. 9 Wildtierkorridor

Im südlichen, weniger stark frequentierten Bereich des Wildtierkorridors [8] sind zur Kompensation für die starke Beeinträchtigung des Korridors begleitende flankierende Massnahmen zur Aufwertung des Lebensraumes wie Anlegen von Hecken und Leitstrukturen für Kleinsäuger und Vögel usw. vorzuschlagen und umzusetzen.

Art. 10 Erschliessung

Verkehr

Die Verkehrserschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die beiden Parkplätze Bleuelwies (geplant) und Bannhalde (bestehend). Die Zu- und Wegfahrt führt über die Zürcher- und Rossbergstrasse. Über die Reitplatz- und Tössstrasse sind ausschliesslich Anlieferungsfahrten zulässig. Für die Parkplätze im Gebiet Reitplatzareal ist eine Parkraumbewirtschaftung vorzusehen. Ein vom Stadtrat beschlossenes Bewirtschaftungskonzept grenzt die zu bewirtschaftenden Parkplätze ein und muss spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung für die Parkplätze Bleuelwies vorliegen.

Die Verkehrserschliessung für Velos erfolgt einerseits linksufrig über den Radweg entlang der Autobahn A1 und die neue Verbindung unter der Bahnlinie und über die Töss, andererseits rechtsufrig über die Töss- und Reitplatzstrasse. Bei der Freizeitanlage mit Restaurant und beim Garderobengebäude sind Veloabstellplätze in genügender Anzahl zu erstellen.

Die Verkehrserschliessung für Fussgänger erfolgt über alle bestehenden Strassen und Wege sowie über die neue Verbindung über die Töss und unter der Bahnlinie zum Parkplatz Bleuelwies.

Für die Verkehrserschliessung wird eine neue Brücke über die Töss für Fussgänger und Velos nördlich der Kemptmündung erstellt.

Verkehrskonzepte für Grossveranstaltungen werden im Rahmen des entsprechenden Bewilligungsverfahrens festgelegt.

Wasserversorgung

Die Bedürfnisse der Löschwasserversorgung, insbesondere die Standorte der Überflurhydranten, müssen mit dem Feuerwehrkommandanten abgeklärt werden. Da sich der Gestaltungsplan-Perimeter ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet, sind die Kosten für die Löschwasserversorgung durch die Bauherrschaft zu tragen.

Abwasserentsorgung

Der Gestaltungsplan-Perimeter befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist gemäss dem GEP Winterthur [9] im Trennsystem zu entwässern. Es ist ein Entwässerungsprojekt auszuarbeiten, das auf den GEP Winterthur abgestimmt ist, und der Stadtentwässerung Winterthur einzureichen. Für Bauten und Anlagen sind die Entwässerungsgrundsätze gemäss GSchG [2] Art. 7 (Versickerung bzw. Einleitung von Regenabwasser, Anschluss von Schmutzabwasser an das öffentliche Kanalnetz zur ARA Hard) umzusetzen.

Art. 11 Boden

Bodenrelevante Arbeiten sind nach dem Merkblatt "Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben" [10] auszuführen.

Bei Grossveranstaltungen ist das Merkblatt "Freizeitveranstaltungen auf der grünen Wiese" [11] zu berücksichtigen.

Art. 12 Altlasten

Der Gestaltungsplan-Perimeter tangiert den belasteten Standort Nr. 0230/D.0013, der im Kataster der belasteten Standorte KbS [12] eingetragen ist. Im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren bzw. in der Detailplanung sind der Baudirektion zuhanden des AWEL Abklärungen zur Altlastensituation einzureichen.

Art. 13 Lufthygiene

Zur vorsorglichen Vermeidung von Luftschadstoffemissionen ist darauf hinzuwirken, dass die Sport- und Freizeitanlage – insbesondere bei publikumsintensiveren Anlässen – auch mit dem öffentlichen Verkehr besucht werden kann. Die ÖV- oder Velobenützung ist mit Massnahmen wie lenkungswirksamen Parkplatzgebühren, Bereitstellung von Materialkästen zur Lagerung der Ausrüstung und gezielten Informationen zu fördern.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Quellenverzeichnis

- [1] Öffentlicher Gestaltungsplan Parkplatz Bleuelwies, Stadt Winterthur, 29. März 2010
- [2] Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz GSchG, SR 814.20) vom 24. Januar 1991
- [3] Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG, SR 704) vom 4. Oktober 1985
- [4] Eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) vom 28. Oktober 1998
- [5] Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz PBG, 700.1) vom 7. September 1975
- [6] Kantonales Waldgesetz (921.1) vom 7. Juni 1998
- [7] Inventar der Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung (WNB), Baudirektion Kanton Zürich, Abteilung Wald, 1. Juni 2000
- [8] Korridore für Wildtiere in der Schweiz, Grundlagen zur überregionalen Vernetzung von Lebensräumen, BUWAL-Schriftenreihe Umwelt Nr. 326, Bern, 2001
- [9] Genereller Entwässerungsplan GEP der Stadt Winterthur, Stadtentwässerung, 2003
- [10] Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben, Merkblatt, Baudirektion Kanton Zürich, Fachstelle Bodenschutz, 2004
- [11] Freizeitveranstaltungen auf der grünen Wiese, Merkblatt, 19 Kantone und FL, 2004
- [12] Kataster der belasteten Standorte KbS, www.gis.zh.ch, Stand Mai 2011



Öffentlicher Gestaltungsplan Sport- und Freizeitanlage Reitplatz

Gestaltungsplan Situation 1:2500

5. Januar 2012

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 12.12.2011

Der/die Präsident/in:

D. S. Wolf

Der Sekretär:

M. B. B. B.

Durch die kantonale Baudirektion genehmigt am 29. Mai 2012

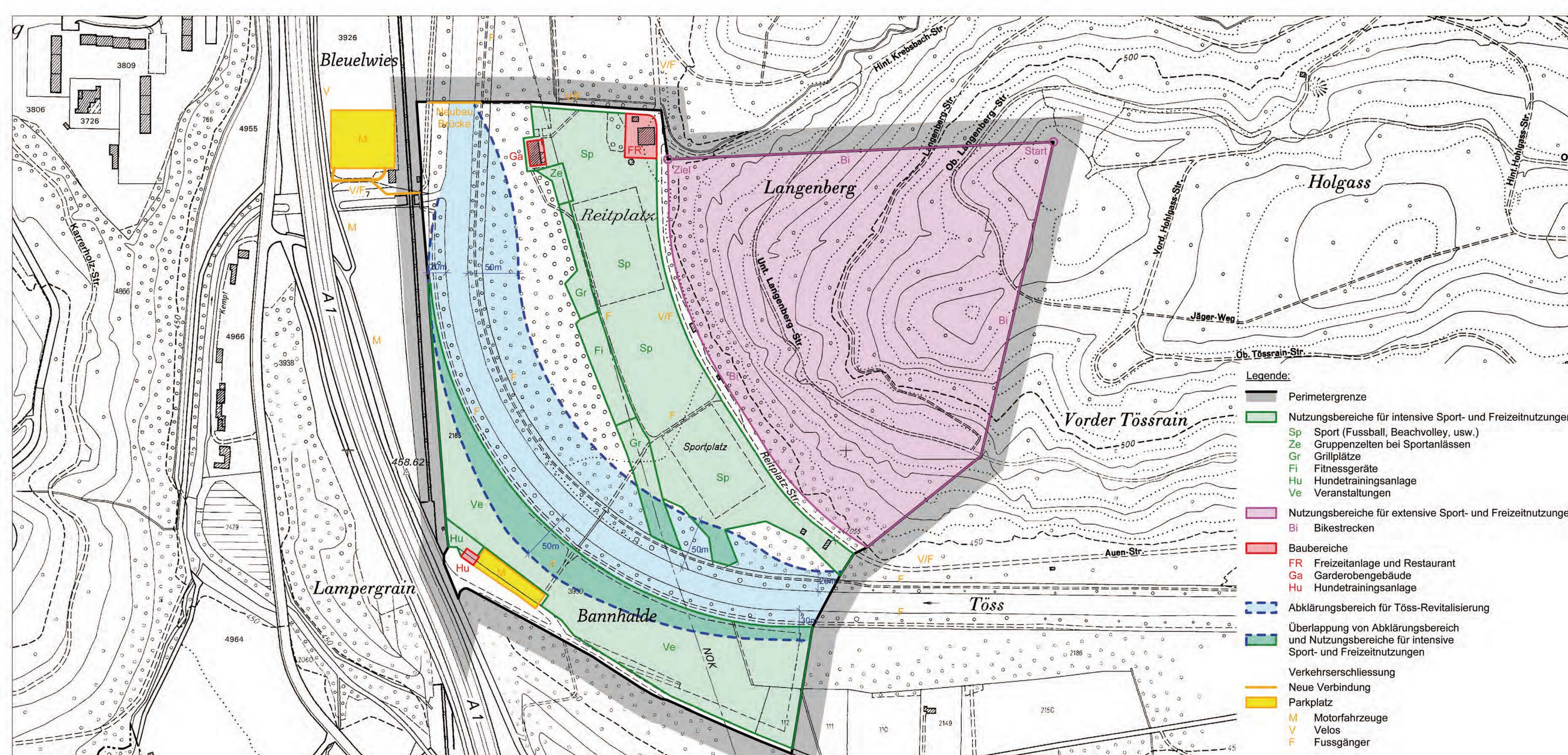
BDV-Nr.

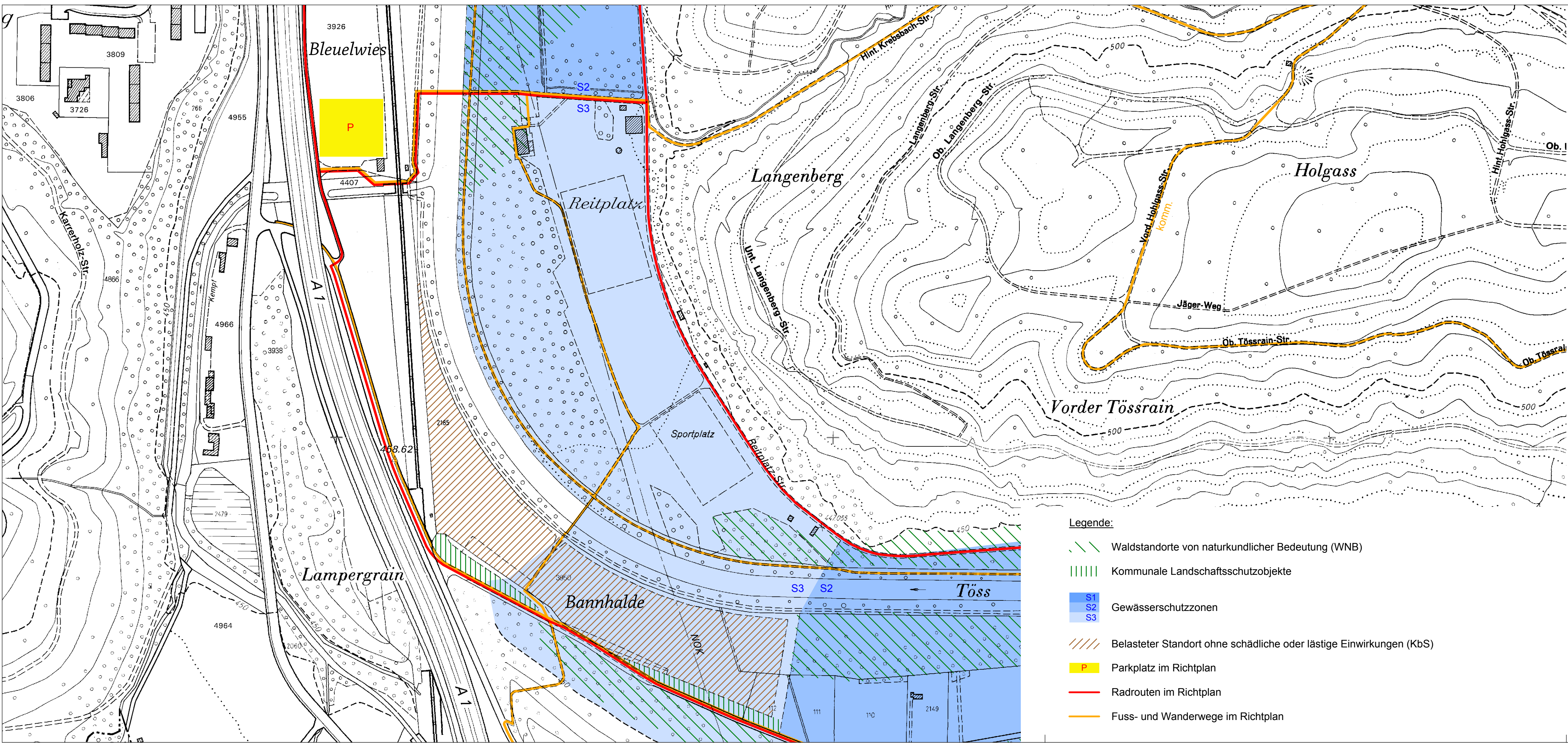
78/12

Unterschrift:

Ch. Zimmermann

Grundeigentümerin:

Stadt Winterthur
Forstbetrieb
Zeughausstrasse 73
8402 Winterthur



Öffentlicher Gestaltungsplan Sport- und Freizeitanlage Reitplatz

Übergeordnete Festlegungen Situation 1:2500 (informativ)

5. Januar 2012

Grundeigentümerin:

Stadt Winterthur
Forstbetrieb
Zeughausstrasse 73
8402 Winterthur