



VERFÜGUNG

vom 14. Juni 2001

Illnau-Effretikon. Privater Gestaltungsplan „Zentrum Unter-Illnau“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. März 2001 stimmte der Stadtrat Illnau-Effretikon dem privaten Gestaltungsplan „Zentrum Unter-Illnau“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. April 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Mai 2001 ersucht der Stadtpräsident von Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde im Zonenplan für das Gebiet zwischen Effretikoner-, Uster- und Stationsstrasse in Illnau eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Ziel der Festlegung war es, in diesem in der Kernzone gelegenen Gebiet eine zentrumsorientierte bauliche Entwicklung zu fördern. Der Gestaltungsplan regelt die Lage der Gebäude, die Erschliessung des Gebietes und die Gestaltung der Aussenräume. Gemäss Ziffer 7.1 der Vorschriften hat die Anlieferung des Restaurants Frieden über den bestehenden, oberirdischen Parkplatz zu erfolgen. Zur Verdeutlichung der Vorschriften ist festzuhalten, dass es sich dabei um den Parkplatz hinter dem Gebäude, das heisst zwischen Restaurant und den Baubereichen C/D handelt.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Zentrum Unter-Illnau“, dem der Stadtrat Illnau-Effretikon am 8. März 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

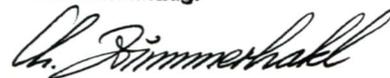
(Zustelladresse: Stadtverwaltung Illnau-Effretikon, 8307 Effretikon)

Staatsgebühr	Fr.	336.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	384.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 14. Juni 2001
010893/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Zentrum Unter-Illnau

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:
Namens der Grundeigentümer:

Glauser Wilfried

W. Glauser
Hotz Edwin

Mayer-Vollenweider Esther

E. Mayer

Sennereigenossenschaft Unter-Illnau

M. Celsi *M. Bönninger*

Stadt Illnau-Effretikon

J. Schürch *J. Schürch*

Stockwerkeigentümer "Schmittstrasse"

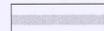
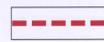
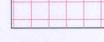
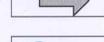
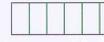
F. Schürch *L. Schürch*

Vom Stadtrat zugestimmt am **8. März 2001**
Der Präsident: *J. Schürch*
Der Schreiber: *J. Schürch*

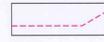
Von der Baudirektion genehmigt am **14. Juni 2001**

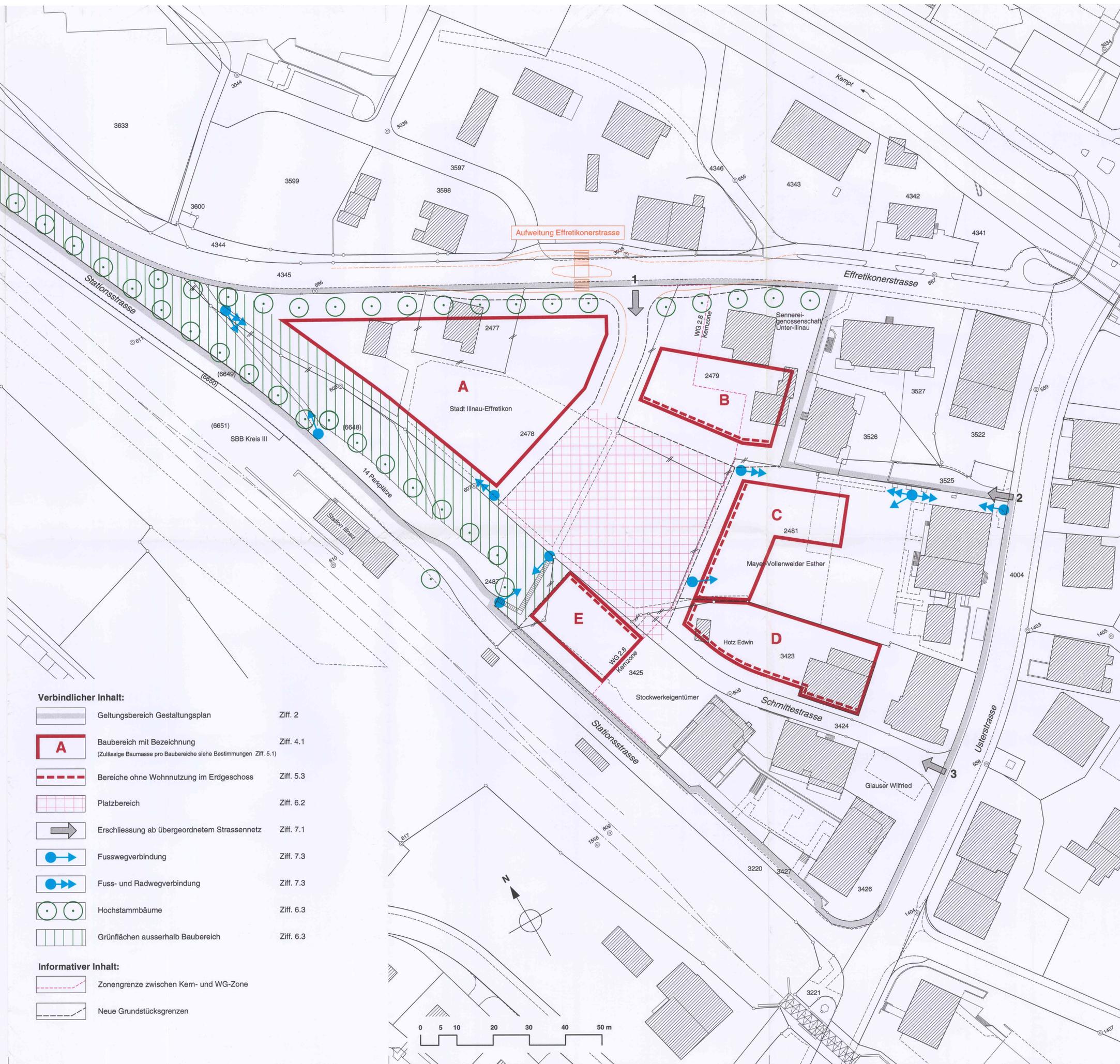
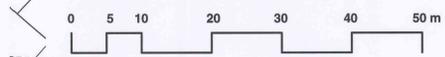
Für die Baudirektion: *Ch. Stimmshald* BDV Nr. 714101

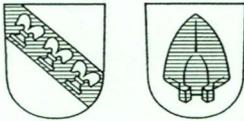
Verbindlicher Inhalt:

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Ziff. 2
-  **A** Baubereich mit Bezeichnung Ziff. 4.1
(Zulässige Baumasse pro Baubereiche siehe Bestimmungen Ziff. 5.1)
-  Bereiche ohne Wohnnutzung im Erdgeschoss Ziff. 5.3
-  Platzbereich Ziff. 6.2
-  Erschliessung ab übergeordnetem Strassennetz Ziff. 7.1
-  Fusswegverbindung Ziff. 7.3
-  Fuss- und Radwegverbindung Ziff. 7.3
-  Hochstammbäume Ziff. 6.3
-  Grünflächen ausserhalb Baubereich Ziff. 6.3

Informativer Inhalt:

-  Zonengrenze zwischen Kern- und WG-Zone
-  Neue Grundstücksgrenzen





Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Zentrum Unter-Illnau

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:
Namens der Grundeigentümer:

Glauser Wilfried

Hötz Edwin

Mayer-Vollenweider Esther

Sennereigenossenschaft Unter-Illnau

Stadt Illnau-Effretikon

Stockwerkeigentümer „Schmittestrasse“

Vom Stadtrat zugestimmt am: - 8. März 2001

Der Präsident:

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 14. Juni 2001

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 7141 01

Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46

32216 – 11.12.2000
e-mail svkplaner@swissonline.ch

Inhalt

1.	Zweck	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	3
4.	Bebauung	3
4.1	Baubereiche	3
4.2	Baubereich A	3
4.3	Gebäudehöhen	4
4.4	Substanzerhaltung	4
5.	Nutzung	4
5.1	Nutzungsmass	4
5.2	Nutzungsart	4
5.3	Erdgeschossnutzung	4
6.	Gestaltung	5
6.1	Bebauung	5
6.2	Platzbereich	5
6.3	Freiraum/ Grünraum	5
7.	Erschliessung	5
7.1	Zufahrt und Anlieferung	5
7.2	Parkierung	6
7.3	Fuss- und Radwege	6
8.	Umwelt	6
8.1	Empfindlichkeitsstufe	6
8.2	Wertstoffsammelstelle	6
8.3	Baustandard	6
9.	Inkrafttreten	6

1. Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Unter-Illnau" bezweckt:

- die Sicherstellung einer Zentrumsüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität
- die Freihaltung eines grösseren öffentlichen mehrfach nutzbaren Platzbereiches
- die Gewährleistung einer flexiblen, auf die Zentrumslage ausgerichteten Nutzungsdurchmischung
- die zweckmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebietes
- die Realisierung eines optimalen Baustandards bezüglich der Energienutzung und der Baumaterialien.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "Zentrum Unter-Illnau" ist im zugehörnden Situationsplan 1:500 festgelegt.

3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon vom 30. Januar 1997 massgebend.

4. Bebauung

4.1 Baubereiche

Die Bauten sind innerhalb der im Plan dargestellten Baubereiche A-E zu erstellen.

4.2 Baubereich A

Die Anordnung der Bauten im Baubereich A ist mit Rücksicht auf die Besonnung und Lärmbelastung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Dabei ist gegenüber dem Platzbereich eine räumlich wirksame Bebauung anzustreben.

4.3 Gebäudehöhen

Im Baubereich B beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7.5m.
Im Baubereich E beträgt die zulässige Gebäudehöhe auf der Seite zur Stationsstrasse 7.5m und zur Seite zum Platzbereich 11.4m.

4.4 Substanzerhaltung

Mit der Festsetzung dieses Gestaltungsplanes erfolgt die generelle Anordnung, dass das Gebäude Assek.Nr. 1215 zu erhalten ist. Der genaue Schutzzumfang wird im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren festzulegen.

5. Nutzung

5.1 Nutzungsmass

Die zulässige Baumasse ist pro Baubereich festgelegt:

Baubereich	max. zulässige oberirdische Baumasse	
	Grundnutzung für Wohnen und / oder Gewerbenutzung	zusätzliche Nutzung für Gewerbe
A	15'850 m ³	1'580 m ³
B	3'600 m ³	360 m ³
C	5'600 m ³	560 m ³
D	3'800 m ³	380 m ³
E	3'200 m ³	300 m ³

Nutzungsverlagerungen zwischen den einzelnen Baubereichen sind nicht zulässig.

5.2 Nutzungsart

In allen Bereichen sind Wohnungen, Läden, Büros, Praxen, Ateliers sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Eine Nutzungsaufteilung ist nicht festgelegt.

5.3 Erdgeschossnutzung

In den Baubereichen B, C, D und E sind im Erdgeschoss gegen den Platzbereich und gegen die Schmittestrasse keine Wohnungen zulässig. Auf den jeweiligen Rückseiten sind dagegen Wohnungen zugelassen.

6. Gestaltung

- 6.1 Bebauung Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut im Sinne von §71 PBG zu gestalten. Diese Anforderung gilt auch für die Materialien und Farben.
- 6.2 Platzbereich Der Platzbereich ist so zu gestalten, dass er unterschiedlichen Zwecken dienen kann (Parkierung, Chilbi, Feste usw.). Er ist angemessen zu bepflanzen.
- 6.3 Freiraum/ Grünraum Längs der Stationsstrasse und der Effretikonerstrasse sind gemäss der schematischen Darstellung im Gestaltungsplan Baumreihen mit hochstämmigen, standortgerechten Arten zu pflanzen und zu erhalten.
- Die Böschung längs der Stationsstrasse ist naturnah mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

7. Erschliessung

- 7.1 Zufahrt und Anlieferung Die strassenmässige Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz erfolgt über die Zufahrten 1, 2 und 3. Die Verbindung von der Effretikonerstrasse über den Platzbereich zur Schmittestrasse ist für den Motorfahrzeugverkehr grundsätzlich unterbrochen.
- Die Zufahrten zu den Grundstücken können, sofern dies die Platzgestaltung nicht beeinträchtigt, über den Platzbereich erfolgen.
- Die Erschliessung des Bereiches C erfolgt in erster Linie über die Zufahrt 2, wobei für die Anlieferung und die Besucherparkplätze auch die Zufahrt über den Platzbereich möglich ist.
- Die Anlieferung des Restaurant Frieden hat über den bestehenden, oberirdischen Parkplatz zu erfolgen.
- Für das Grundstück der Sennereigenossenschaft ist auf der Ostseite eine Ausfahrt auf die Effretikonerstrasse zugelassen.
- Die Strassen sind nutzungsorientiert zu gestalten.

7.2 Parkierung

Die Anzahl der Pflichtabstellplätze ergibt sich aus der BZO. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Kunden ist gemäss Ziffer 10.2 BZO zu reduzieren.

Für den Baubereich A ist eine gemeinschaftliche Parkierungsanlage zu erstellen.

Die Parkplätze auf Grundstück Kat.Nr. 3423 an der Usterstrasse sind im Zeitpunkt einer Überbauung des Baubereichs D zu ersetzen.

7.3 Fuss- und Radwege

Die öffentlich zugänglichen Fussweg- / und Radwegverbindungen sind im Plan mit Richtpunkten markiert. Die Wege werden im Platzbereich miteinander verknüpft. Die genauen Linienführungen der Wege werden im Zusammenhang mit der Projektierung der Bebauungen festgelegt.

Der Durchgang durch die Baubereiche C / D muss mindestens 3m breit sein und eine lichte Höhe von 3.5m aufweisen.

8. Umwelt

8.1 Empfindlichkeitsstufe

Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten.

8.2 Wertstoffsammelstelle

Am Rande des Platzbereiches ist eine Wertstoffsammelstelle zu erstellen und zu betreiben.

8.3 Baustandard

Die Bauten sind als Niedrigenergiehäuser in ökologischer Bauweise zu erstellen. Es gilt der Öko-Bau-Standard gemäss Energie 2000 mit mindestens 75 Punkten oder ein vergleichbares Anforderungsniveau.

9. Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Unter-Illnau" tritt 10 Tage nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Zentrum Unter-Illnau

Erläuternder Bericht

Inhalt

1.	Einleitung	2
2.	Ziele, Vorgaben	2
3.	Konzept	4
	3.1 Aussenraum und Bebauung	4
	3.2 Nutzung	4
	3.3 Erschliessung	6
4.	Umsetzung	7
	4.1 Gestaltungsplan	7
	4.2 Baulandumlegung / Erschliessung	7
5.	Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen	8

1. Einleitung

Ortsplanung / Vorgeschichte

Im Zentrum von Unter-Illnau soll im Gebiet zwischen Effretikonerstrasse, Usterstrasse und Stationsstrasse eine zentrumsorientierte bauliche Entwicklung gefördert werden. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Anlass zum Gestaltungsplan

Ende 1997 wurde von einem Grundeigentümer ein Gesuch für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes eingereicht. Der Stadtrat hat den Quartierplanausschuss mit der Durchführung der Planung beauftragt und die entsprechenden Mittel freigegeben. Es wurde beabsichtigt, einen Privaten Gestaltungsplan im Rahmen der Bauordnung zu erlassen. Damit wird die Gestaltung der Überbauung und des Aussenraumes geregelt und die Nutzung festgelegt.

Verfahrensablauf

In enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Grundeigentümern wurden sodann durch das beauftragte Planungsbüro diverse Entwürfe ausgearbeitet. Die nun vorliegende Fassung berücksichtigt weitgehend die eingegangenen Wünsche und Anregungen der Beteiligten Parteien sowie die übergeordneten Randbedingungen des kantonalen Tiefbauamtes bezüglich des Anschlusses an die Effretikonerstrasse.

Nach Abschluss der Verhandlungen und der Vorprüfung durch die Baudirektion wurde der Private Gestaltungsplan definitiv bereinigt. Die Grundeigentümer setzen den Gestaltungsplan fest. Nach der Zustimmung durch den Stadtrat kann der Gestaltungsplan der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden.

2. Ziele, Vorgaben

Zielsetzungen gemäss Zentrumsrichtplan

Im Zentrumsrichtplan sind folgende Absichten formuliert:

- Publikumsintensive Erdgeschossnutzungen sind vor allem im Bereich von Fusswegachsen und Plätzen anzuordnen. Im Vordergrund steht eine Mischnutzung mit Wohnen und Dienstleistungsgewerbe.
- Für öffentliche Anlässe (Chilbi, Viehschau etc.) ist ein grösserer Freiraum offenzuhalten, der im übrigen als Parkplatz dienen kann.
- Die Bebauungsstruktur soll auf dem bestehenden Strassen- und Fusswegnetz aufbauen.

Fortsetzung

- Die Architektur soll zeitgemäss und eigenständig sein. Die Strukturen an der Usterstrasse sollen in den Grundzügen respektiert, im Detail aber nicht nachgebildet werden.
- Die Erschliessungsflächen, namentlich auch die Schmittestrasse, sind fussgängerfreundlich zu gestalten (nur Anlieferung und Notzufahrt).
- Die Fahrerschliessung für die neuen Nutzungen soll zur Hauptsache ab Effretikonerstrasse erfolgen.
- Sollte der Altersstützpunkt südöstlich der Usterstrasse nicht realisierbar sein, ist hier ein Alternativstandort sicherzustellen.

Rahmenbedingungen für
den Gestaltungsplan

Formelle Rahmenbedingungen:

- Die Erschliessung (Zufahrt, Entwässerung, Wasser- und stromversorgung) und die Kostenverteilung der Anlagen wird in einem privaten Vertrag geregelt.
- Die Landumlegung und die Bereinigung der Rechtsverhältnisse erfolgt aufgrund eines öffentlich zu beurkundenden Abtretungsvertrages.

Materielle Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

- Es wird ein gut durchmischter Kernbereich angestrebt, der in der Lage ist, zentrumsbestimmende Funktionen aufzunehmen. Dabei ist ein substantieller Teil dem Wohnen vorzubehalten.
- Auch wenn der Detailhandel an der Usterstrasse konzentriert werden soll, darf eine Entwicklung im rückwärtigen Raum nicht verunmöglicht werden.
- Neben dem Detailhandel sollen auch gewerbliche Dienstleistungen möglich sein; so zum Beispiel Kleinhandwerksbetriebe, Ateliers, Büros usw.
- Der öffentliche Freiraum, der für verschiedenste Zwecke zur Verfügung stehen soll, hat etwa der Grösse des heutigen befestigten Parkplatzes zu entsprechen.
- Der Grünraum soll mit in die Gestaltungsplanung einbezogen werden.
- Für die Verkehrserschliessung ist der Richtplan Verkehr/Parkierung massgebend. Darin sind insbesondere die Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz und die Fusswegverbindungen festgelegt.

3. Konzept

3.1 Aussenraum und Bebauung

öffentlicher Freiraum

Der bestehende grosse Parkplatz wird von seiner heutigen peripheren Lage in den Schwerpunkt des dreieckigen Areals verlegt. Er wird zum zentralen, öffentlichen Raum für das Planungsgebiet im Kreuzungspunkt der wichtigen Fussgängerverbindungen.

Bebauung

Der Platz wird auf allen 4 Seiten eingefasst von einzelnen Baukörpern. Die "Lücken" zwischen den Baukörpern dienen einerseits dem Anschluss der Erschliessung (Strassen und Wege) an das übergeordnete Netz; andererseits werden damit auch Durchblicke nach Aussen ermöglicht.

Verbindung zur Stationsstrasse

Die räumliche Verbindung zwischen dem Planungsgebiet in der Ebene und der höherliegenden Stationsstrasse erfolgt mit einem markanten Gebäude im nördlichen Teil des heutigen Parkplatzes an der Schmittestrasse.

Grünraum

Der nördliche Teil der steil nach Osten abfallende Böschung der Stationsstrasse soll bis zum heutigen Treppenweg Grünraum bleiben.

3.2 Nutzung

Grundsatz

Nach Zonenplan ist in der Kernzone K und der Gewerbezone WG eine Mischnutzung möglich. Ausgehend von der heute mehrheitlich gewerblichen Nutzung an der Usterstrasse, soll gegen Norden des Planungsgebietes eine Wohnnutzung angestrebt werden. Dazwischen liegen die Übergangsbereiche mit gemischter Nutzung.

Übergangsbereich Kernzone

Das Gebiet rückseitig der Gebäude an der Usterstrasse liegt in der Kernzone. Hier bestehen Bauabsichten für eine Altersresidenz. Die vorgeschlagene Bautypologie nimmt auf diese Nutzung Rücksicht, indem ein südwest-orientierter halbprivater Aussenraum angeboten wird. Das Nutzungsmass richtet sich nach der anschliessenden WG-Zone.

Ein an der Schmittestrasse liegender Baukörper fasst den Strassenraum und bildet ein Gegenüber zur bereits bestehenden Zentrumsüberbauung (PTT, Volg usw.).

Am Platz und im Gebäude entlang der Schmittestrasse sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Bereich Käserei

Diese Parzelle liegt teilweise in der Kernzone und teilweise in der WG-Zone. Das bestehende Gebäude an der Effretikonerstrasse ist im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet.

In der Kernzone wird die bestehende Kubatur als Grundlage für die maximale Ausnutzung festgeschrieben. In der WG-Zone wird eine zonengemässe Ausnutzung ermöglicht.

Platzbereich

Der Platzbereich soll für die verschiedensten Nutzungen freigehalten werden. Mögliche Verwendungszwecke sind Chilbi, Viehschau, Markt; aber auch öffentlicher Parkplatz. Die Platzfläche kann abzüglich der Strassenfläche baurechtlich zugunsten des Grundstückes Kat.Nr. 2478-1 genutzt werden. Der Platz weist eine Fläche von 2271 m² auf. Die Wegfläche wird mit 252 m² festgestellt. Somit beträgt die baurechtlich nutzbare Grundfläche $2271 \text{ m}^2 - 252 \text{ m}^2 = \underline{2019 \text{ m}^2}$.

Das Nutzungsmass wird mit den Bestimmungen zum Privaten Gestaltungsplan festgelegt (Herleitung vgl. Kapitel 5, Bemerkungen zu den Bestimmungen).

Wohnen im nördlichen Bereich

In diesem Teil des Planungsgebietes ist eine Wohnsiedlung vorgesehen, die gemäss den Vorstudien auf einem Sockel steht. Auf Grund der leichten Neigung des Geländes ist dieser Sockel leicht realisierbar. Mit dieser Massnahme entstehen verschiedene Vorteile:

- gegenüber der Effretikonerstrasse erfolgt eine klare Abgrenzung
- durch die Niveaudifferenz, entsteht eine eingeschossige Fassade gegenüber dem länglichen Freiraum zwischen der Effretikerstrasse und dem neuen öffentlichen Platz. Dieser Sockel kann durch Ateliers genutzt werden und trägt zur Belebung des Aussenraums bei.

Im Bereich des Böschungsfusses sollen grosszügige Abstände einen hohen Freiraumanteil im Wohnumfeld sicherstellen. Die vorgeschlagene Anordnung der Bauten senkrecht zur Böschung, öffnet die Bebauung gegen Südwesten und verknüpft den Freiraum mit der Wohnsiedlung.

Da die Realisierung dieses Teils noch nicht absehbar ist, wird im Gestaltungsplan ein das ganze Gebiet umfassender Baubereich festgelegt. Darin ist auch eine andere Anordnung der Bauten möglich.

Die Ausnutzung entspricht der WG-Zone.

Bereich Bahnhof

Dieses Gebiet liegt heute in der Reservezone und wird vom Gestaltungsplan nicht betroffen.

Einkaufsbereich

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Usterstrasse sollen im Planungsgebiet ergänzt werden. Dieser Forderung wird Rechnung getragen, indem die gewerblichen Nutzungen schwerpunktmässig entlang der Schmittestrasse und am öffentlichen Platz angeordnet werden.

3.3 Erschliessung

Strassen und Platz

Die Zufahrt zum Planungsgebiet wird über die neue Zufahrtsstrasse ab der Effretikonerstrasse, die Schmittestrasse und die Zufahrt östlich des Restaurants Frieden sichergestellt. Die Verbindung von der Effretikonerstrasse über den Platzbereich zur Usterstrasse ist für den Motorfahrzeugverkehr nur in Ausnahmefällen vorgesehen. Die eigentliche Platzzufahrt erfolgt ab der Effretikonerstrasse. Die Zufahrten zu den Grundstücken können sowohl von den Zufahrtsstrassen wie auch über den Platz erfolgen. Die Platzgestaltung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Liegenschaften an der Effretikonerstrasse - auch die bestehenden - sind rückwärtig über die neue Zufahrtsstrasse und den Platz zu erschliessen. Darüberhinaus ist für die Liegenschaft der Sennereigenossenschaft eine Ausfahrt auf die Effretikonerstrasse zulässig.

Für den grösseren zusammenhängenden Baubereich nördlich des Platzes sind je nach Nutzung und Überbauung noch kurze parzelleninterne Erschliessungswege notwendig.

Die Anlieferung des Restaurant Frieden erfolgt über den bestehenden, oberirdischen Parkplatz, welcher zugleich als Wendefläche für Fahrzeuge dient.

Parkierung

Die Anzahl der privaten Parkplätze richtet sich nach Art. 10 BZO. Die Parkplätze sind in gemeinschaftlichen Parkieranlagen zusammenzufassen.

Der Platz dient - neben den anderen Funktionen gemäss Ziffer 3.2 - auch dem öffentlichen Parkieren im Zentrum von Illnau. Bei Grossanlässen im Restaurant Rössli oder im Hotzenhaus soll hier parkiert werden. Ein Teil des Platzes kann auch als Park-and-Ride für Pendler benützt werden.

Fussgänger- und Radwegverbindungen

Die Fuss- und Radwege sollen den zentralen Platz sternförmig mit den umliegenden bestehenden Strassen und Wegen verbinden. Damit sind kurze, attraktive - abseits vom Verkehr gelegene - Verbindungen möglich.

4. Umsetzung

4.1 Gestaltungsplan

Grundsatz

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt mit den Festlegungen des Gestaltungsplanes. Diese Festlegungen sind für die Grundeigentümer verbindlich.

Der Gestaltungsplan wird im Plan 1:500 und in den dazugehörigen Bestimmungen dargestellt.

Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind auf möglichst einfache und flexible Art und Weise zu regeln:

- Mass der Nutzung durch Angabe der zulässigen Kubaturen auf allen beteiligten Grundstücken bez. Erschliessungseinheiten
- Art der Nutzung, wo diese vorgegeben werden sollen
- Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Freiräumen
- Grundsätze der Erschliessung, insbesondere Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz; Fussgänger- und Radwegverbindungen.

4.2 Baulandumlegung / Erschliessung

Grundsatz

Für die Umsetzung der vorgegebenen Massnahmen des Gestaltungsplanes sind zusätzlich weitere Regelungen bezüglich der Grenzbereinigung, der technischen Erschliessung und der Kostenverteiler notwendig.

Private Regelung

Nach Meinung der Grundeigentümer, ist eine privatrechtliche Regelung anzustreben. Dies bedeutet, dass alle im Planungsgebiet liegenden Grundeigentümer mit diesen Regelungen einverstanden sein müssen. Kommt keine Einigung zustande, so müsste ein Quartierplan durchgeführt werden.

Inhalt

Sowohl bei einer privaten Vereinbarung (Erschliessungsvertrag und Landabtretungsvertrag) wie auch bei einem allfälligen Quartierplan, sind folgende Punkte zu regeln:

- Landabtretungen, Landumlegung, Bereinigung der Rechtsverhältnisse
- Erschliessungsanlagen inkl. Kostenverleger (Strassen, Wege, Wasser, Abwasser, Strom)
- Kostenverleger für die Ausarbeitung der privaten Regelungen resp. für den Quartierplan

5. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Nachfolgend werden einzelne Ziffern der Bestimmungen des Gestaltungsplanes näher erläutert.

Zu Ziffer 4.1

Die Baubereiche sind im Plan festgehalten. Gebäude können beliebig innerhalb dieser Baubereiche plaziert werden.

Zu Ziffer 4.2

Mit der Form des Baubereichs A wird für die Anordnung von Bauten der grösstmögliche Spielraum gewährt. Damit kann im Rahmen der Projektierung auf die komplexe Situation bezüglich Lärm und Besonnung reagiert werden.

Damit der Platzbereich als Platz in Erscheinung tritt und von den Benützern auch als Platz erlebt werden kann, soll dieser von Bauten begrenzt und gefasst werden.

Zu Ziffer 4.3

Für die Gebäudehöhen gilt die Bau- und Zonenordnung vom 30.01.1997. Der Baubereich E liegt an steiler Hanglage. Für Bauten in diesem Baubereich wird die kleinere Gebäudehöhe auf die Stationsstrasse, die grössere Gebäudehöhe auf den Platz bezogen.

Zu Ziffer 5.1

Das Nutzungsmass (=max. Bauvolumen oberhalb des gewachsenen Terrains) für jeden Baubereich ist in einer Tabelle festgelegt. Die Grundnutzung beinhaltet sowohl die Wohnung als auch die gewerbliche Nutzung (Läden, Büros, Ateliers sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe). Das Grundnutzungsmass richtet sich nach der Zone WG 2.8.

Entsprechend der Gewerbeerleichterung der Bau- und Zonenordnung (Ziffer 5.2 BZO) wird für rein gewerblich genutzte Gebäudeteile ein Gewerbebonus gewährt. Um den Vollzug zu vereinfachen wird dieser Bonus direkt in m³ angegeben.

Die Fläche für den Zentrumsplatz wird durch die Stadt Illnau-Effretikon unentgeltlich eingeworfen. Die baurechtliche Nutzung dieser Fläche kann abzüglich der Wegfläche baurechtlich genutzt werden. Die Nutzbare Fläche wird somit auf das Grundstück Kat.Nr. 2478-1 als Teil des Baubereiches A übertragen. Das Nutzungsmass des Baubereiches A wird wie folgt hergeleitet:

Nutzungsmass Baubereich A

Parzelle	Fläche	Baumasse 2.8 m3/m2	Gewerbe- bonus 10%
Kat.Nr. 2478-1	3'643 m2		
nutzbare Platzfläche	2'019 m2		
Total Baubereich A	5'662 m2	15'850 m3	1'580 m3

Zu Ziffer 6.1

Einzelheiten bezüglich der Gestaltung werden bewusst nicht festgelegt. Damit wird dem Bauherrn / Architekten ein grösserer Planungsspielraum gewährt. In den Kernzonenbereichen gelten die Bestimmungen dieser Zone.

Zu Ziffer 7.1

Für die Erschliessung ab der Effretikerstrasse muss gemäss den Vorgaben des Kant. Tiefbauamtes eine Linksabbiegespur eingeplant werden. Der notwendige Landbedarf wurde aufgrund der Vorprojektstudie festgelegt.

Mit der neuen Zufahrt zum Platzbereich soll keine zusätzliche Verbindung von der Effretikerstrasse zur Usterstrasse entstehen, was durch geeignete bauliche Massnahmen sicherzustellen ist. Damit die Verbindung in Ausnahmefällen trotzdem möglich ist (Anlieferung Markt, Chilbi, Kehrtafel, Notfälle etc.), muss die Unterbrechung demontierbar sein.

Zu Ziffer 7.2

Die Sichtweiten bei der Einmündung Schmittestrasse / Usterstrasse sind aufgrund der bestehenden Parkplätze vor der Metzgerei Hotz ungenügend. Sobald über die Schmittestrasse aufgrund einer Neuüberbauung mehr Verkehr entsteht, sind die Parkplätze an einem anderen Standort zu ersetzen.

Zu Ziffer 8.2

Die bestehende Werkstoffsammelstelle soll an geeigneter Stelle am Rande des neuen Platzbereiches erstellt werden. Der genaue Standort wird im Rahmen der Projektierung des Platzes festgelegt.

Zu Ziffer 8.3

Es sollen Bauten mit niedrigem Energieverbrauch erstellt werden. Der "Öko-Bau-Standard" erlaubt eine umfassende Beurteilung der Bauten; das heisst, dass z.B. auch die günstige Lage bezüglich dem öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Bus) in die Beurteilung miteinbezogen wird.