



VERFÜGUNG

vom 15. Juni 2006

Illnau-Effretikon. Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz Unterillnau

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 9. März 2006 setzte der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon den öffentlichen Gestaltungsplan Dorfplatz Unterillnau fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Mai 2006 kein Rekurs erhoben. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 24. Mai 2006 ersucht das Bauamt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Teilgebiet Längg in Unter-Illnau befindet sich in einer Umstrukturierungsphase. Es bestehen seitens der Wohnbevölkerung Bedürfnisse nach einer Verbesserung im Bereich Detailhandel. Aus ortsbaulicher Sicht ist eine Verbesserung des heutigen Zustands im Bereich des Dorfplatzes erwünscht. Das Gebiet des Gestaltungsplans liegt nach der Bau- und Zonenordnung in der Kernzone, der Industriezone G 5,0 und der Wohnzone W 2,2.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes und sichert eine publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschossflächen am Dorfplatz. Zu den angrenzenden Zonen werden ortsbaulich gute Übergänge geschaffen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

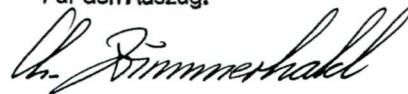
- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz Unterillnau, den der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon am 9. März 2006 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

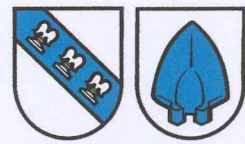
- III. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 15. Juni 2006
060544/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz
Unterillnau

Situation

1:500

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 9. März 2006

Namens des Grossen Gemeinderates
Der Präsident:

S. Wood

Die Sekretärin:
Regine Chel

Von der Baudirektion genehmigt am 15. Juni 2006

Für die Baudirektion

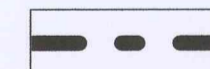
Ch. Zimmerhald

BDV Nr. 82/06

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner. FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32149 - 19. 7. 2005

Verbindlicher Inhalt:



Geltungsbereich (Ziff. 2)



Baubereich mit Bezeichnung (Ziff. 4)



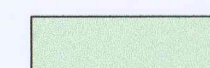
Höhenbeschränkung (m ü. M.) für Bauten unabhängig von der Dachform

D 515

Höhenbeschränkung (m ü. M.) für Bauten, bei welchen Flachdächer vorgesehen sind

F 521
T 516

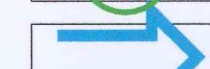
Höhenbeschränkung (m ü. M.) für Bauten, bei welchen Satteldächer vorgesehen sind
F = maximale Kote für First
T = maximale Kote für Traufe



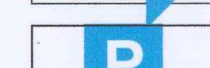
Tschuttiplatz / Spielbereich (Ziff. 5.3)



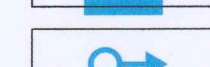
Hochstammbaum (Ziff. 5.4)



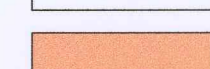
Ein. u. Ausfahrten Erschliessung (Ziff. 6.1)



Lage Parkplätze für Besucher und Kunden (Ziff. 6.2)

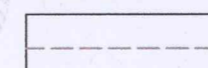


Anschlusspunkt öffentliches Fusswegnetz (Ziff. 5.2)

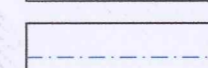


Dorfplatz (Ziff. 5.1)

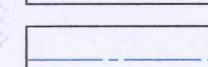
Informativer Inhalt:



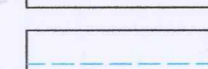
projektierte Grenzen



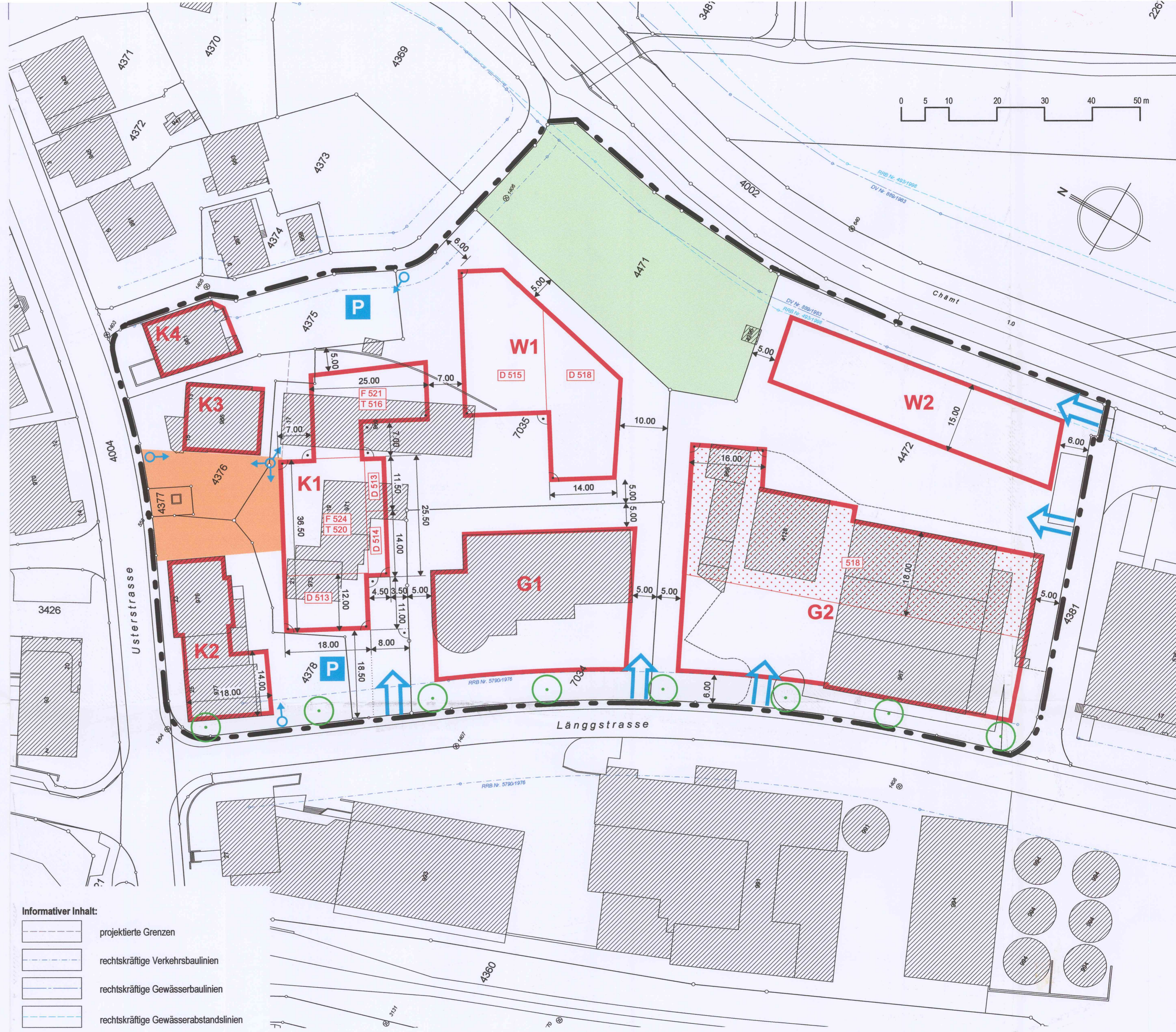
rechtskräftige Verkehrsbaulinien

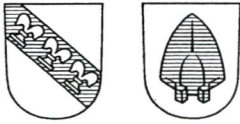


rechtskräftige Gewässerbaulinien



rechtskräftige Gewässerabstandslinien





Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Öffentlicher Gestaltungsplan
Dorfplatz Unterillnau

Bestimmungen

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 9. März 2006

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Wenz'.

Die Sekretärin:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Björke Aebi'.

Von der Baudirektion genehmigt am **15. Juni 2006**

Für die Baudirektion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ch. Zimmerhald'.

BDV Nr. 82/06

1. Zweck
- Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfplatz Unterillnau“ bezweckt:
- Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes, namentlich im Bereich des Dorfplatzes
 - Sicherstellen einer dem Dorfkern entsprechenden Erdgeschossnutzung, namentlich am Dorfplatz
 - Sicherstellen von ortsbaulich guten Übergängen zwischen dem schutzwürdigen Ortsbild und den angrenzenden Gewerbe- und Wohnzonen.
2. Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan Mst. 1:500 festgehalten.
3. Verhältnis zu Schutzanordnungen
- Allfällige Schutzanordnungen gehen dem vorliegenden Gestaltungsplan vor.
4. Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Ausnützung und Gestaltung der Bauten
- 4.1 Gliederung in Teilbereiche
- Innerhalb des Gestaltungsplanes werden folgende Teilbereiche unterschieden, in welchen unterschiedliche Regelungen gelten:
- Kernzonenbereiche K1, K2, K3 und K4
 - Wohnbereiche W1 und W2
 - Gewerbebereiche G1 und G2
- Soweit dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die jeweiligen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon vom 30. Januar 1997 wie folgt:
- Für die Kernzonenbereiche diejenigen der Kernzone
 - Für die Wohnbereiche diejenigen der Wohnzone W 2.2
 - Für die Gewerbebereiche diejenigen der Industriezone I 5.0

4.2 Kernzonenbereich K1

Im Kernzonenbereich K1 sind zulässig:

- 1 – 2 Hauptgebäude
- maximal 8'000 m³ oberirdische Baumasse

Die Gebäudelänge innerhalb des Baubereiches ist nicht beschränkt.

Die maximal zulässigen Höhenkoten sind im Plan festgehalten. Dabei wird zwischen den Koten von Flachdachteilen und von Koten für die Traufen und Firste von Schrägdächern unterschieden. Die Zahl der Geschosse unterhalb dieser Koten ist frei.

Die Bauten am Dorfplatz müssen den Dorfplatz räumlich fassen und besonders gut gestaltet sein. Dabei darf vom Fassadenbereich, wie er im Kernzonenplan festgelegt ist, abgewichen werden.

Im Interesse eines belebten Dorfplatzes müssen mindestens 50 % der Erdgeschossflächen als Verkaufsflächen, Restaurationsbetriebe oder andere Nutzungen mit Publikumsverkehr genutzt werden. Diese sind vorzugsweise längs dem Dorfplatz anzuordnen.

4.3 Kernzonenbereich K2

Die bestehenden Bauten im Kernzonenbereich K2 dürfen innerhalb der äusseren Abmessungen um- oder ausgebaut werden. Dabei gilt weder eine Beschränkung der Baumasse noch der Geschoszahl.

Als Neu- oder Ersatzbauten sind zulässig:

- 1 – 2 Hauptgebäude
- maximal 5'000 m³ oberirdische Baumasse. Auf der strassenabgewandten Seite des Gebäudes Assek. Nr. 975 dürfen zusätzlich höchstens 200 m³ Baumasse für Balkone und dergleichen realisiert werden. Diese Baumasse darf auch ausserhalb des Kernzonenbereichs K2 angeordnet werden.
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximal 1 anrechenbares Dachgeschoss
- maximal 1 anrechenbares Untergeschoss

Die Bauten am Dorfplatz müssen besonders gut gestaltet sein.

Im Interesse eines belebten Dorfplatzes müssen 100 % der Erdgeschossflächen als Verkaufsflächen, Restaurationsbetriebe, andere Nutzungen mit Publikumsverkehr oder als Gewerbeflächen genutzt werden.

4.4 Kernzonenbereich K3

Im Kernzonenbereich K3 sind zulässig:

- 1 Hauptgebäude
- maximal 2500 m³ oberirdische Baumasse. Auf der Strassenseite und auf der strassenabgewandten Seite des Gebäudes Assek. Nr. 965, dürfen zusätzlich höchstens 400 m³ Baumasse für eingeschossige Anbauten realisiert werden. Diese Baumasse darf auch ausserhalb des Kernzonenbereichs K3 angeordnet werden.
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximal 1 anrechenbares Dachgeschoss

Im Interesse eines belebten Dorfkerns müssen 100 % der Erdgeschossflächen als Verkaufsflächen, Restaurationsbetriebe oder andere Nutzungen mit Publikumsverkehr genutzt werden.

4.5 Kernzonenbereich K4

Im Kernzonenbereich K4 sind zulässig:

- 1 Hauptgebäude
- maximal 2'500 m³ oberirdische Baumasse
- maximal 2 Vollgeschosse
- maximal 1 anrechenbares Dachgeschoss

Im Interesse eines belebten Dorfkerns müssen 100 % der Erdgeschossflächen als Verkaufsflächen, Restaurationsbetriebe oder andere Nutzungen mit Publikumsverkehr genutzt werden.

4.6 Wohnbereich W1

Im Wohnbereich W1 sind zulässig:

- 1 – 2 Hauptgebäude
- maximal 5'300 m³ oberirdische Baumasse
- Flachdach vorgeschrieben

Die maximal zulässigen Höhenkoten für die Flachdächer sind im Plan festgehalten. Die Zahl der Geschosse unterhalb dieser Koten ist frei.

Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind entsprechend § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Dem Bezug zum Ortsbild Unter-Illnau ist hohe Beachtung zu schenken.

4.7 Wohnbereich W2

Im Wohnbereich W2 sind zulässig:

- maximal 6'000 m³ oberirdische Baumasse
- maximale Gebäudehöhe 10.5 m
- maximale Gesamthöhe 15.5 m

Die Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind entsprechend § 71 PBG besonders gut zu gestalten.

- 4.8 Gewerbebereich G1
- Für den Gewerbebereich G1 gilt:
- maximal 10'800 m³ oberirdische Baumasse
 - maximal 13.5 m Gebäudehöhe
- Der Übergang zu den Bauten in den Kernzonenbereichen K1 und K2 ist besonders sorgfältig zu gestalten.
- 4.9 Gewerbebereich G2
- Für den Gewerbebereich G2 gilt:
- maximal 21'000 m³ oberirdische Baumasse
 - Im besonders markierten Bereich darf kein Gebäudeteil die Höhenkote von 518 m.ü.M. überschreiten.
- 4.10 Abstände
- Die Abstände von Gebäuden werden durch die Baubereiche festgelegt.
- Innerhalb der Baubereiche dürfen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind.
- 4.11 Besondere Gebäude
- Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
5. Umgebung
- 5.1 Dorfplatz
- Der Dorfplatz ist als Einheit attraktiv und aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Dabei sind ein Brunnen in geeigneter Form zu integrieren, eine ortsbildgerechte Beleuchtung und eine angemessene Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen anzustreben.
- Die Gestaltung des Aussenraumes zwischen dem Dorfplatz und dem mutmasslichen Parkplatz an der Länggstrasse ist auf die Dorfplatzgestaltung abzustimmen.
- Das Verkehrsregime des Dorfplatzes entspricht dem einer Fussgängerzone. Die Benützung für eine zeitlich beschränkte Anlieferung und als Kundenparkplätze ist zulässig.
- 5.2 Fusswegnetz
- Das im Gestaltungsplan schematisch dargestellte Fusswegnetz muss dauernd der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Es soll gut gestaltet, übersichtlich und soweit wie möglich behindertengerecht sein.

- 5.3 Tschuttiplatz, Spielbereich
Der Tschuttiplatz mit Spielbereich dient sowohl dem Quartier Längg als auch einer weiteren Öffentlichkeit.
In der Neugestaltung sind ein Rasenspielfeld, Spielbereiche mit Spielgeräten, Sitzgelegenheiten usw. vorzusehen.
- 5.4 Baumreihe Länggstrasse
Längs der Länggstrasse ist gemäss der schematischen Darstellung im Plan eine Baumreihe mit hochstämmigen Bäumen zu pflanzen.
- 5.5 Kemptraum
Der Kemptraum ist als naturnaher Grünraum zu gestalten. Eine allfällige Erschliessung des Wohnbereiches W2 längs der Kempt ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Chausserie).

6. Erschliessung

6.1 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrten müssen an den im Plan schematisch dargestellten Bereichen vorgesehen werden.

6.2 Parkierung

Oberirdisch sind lediglich Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Sie sind in erster Linie in den bezeichneten Bereichen anzuordnen.

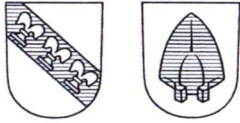
Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind für die Bereiche K1, K2, K3 und W1 in einer gemeinsamen Tiefgarage vorzusehen. Der Bau der Tiefgarage wird durch die Erstbautenden ausgelöst, wobei die anderen Beteiligten sich sofort finanziell beteiligen müssen.

Auf Grund von Projektstudien, den zulässigen Baumassen und den dadurch ermöglichten Geschossflächen (GF) lassen sich die minimalen Pflichtparkplatzzahlen (PP) ermitteln, welche in der gemeinsamen Tiefgarage zu realisieren sind und damit zu folgendem Beteiligungsschlüssel führen:

	Baumasse m ³	PP	%
Kernzonenbereich K1:			
• Grundstück Kat. Nr. 7035:	8'000	22	38.0
Kernzonenbereich K2:			
• Grundstück Kat. Nr. 4378:	5'000	14	24.1
Kernzonenbereich K3:			
• Grundstück Kat. Nr. 4376:	2'500	6	10.3
Wohnbereich W1:			
• Grundstück Kat. Nr. 7035:	5'300	16	27.6
Total		58	100.0

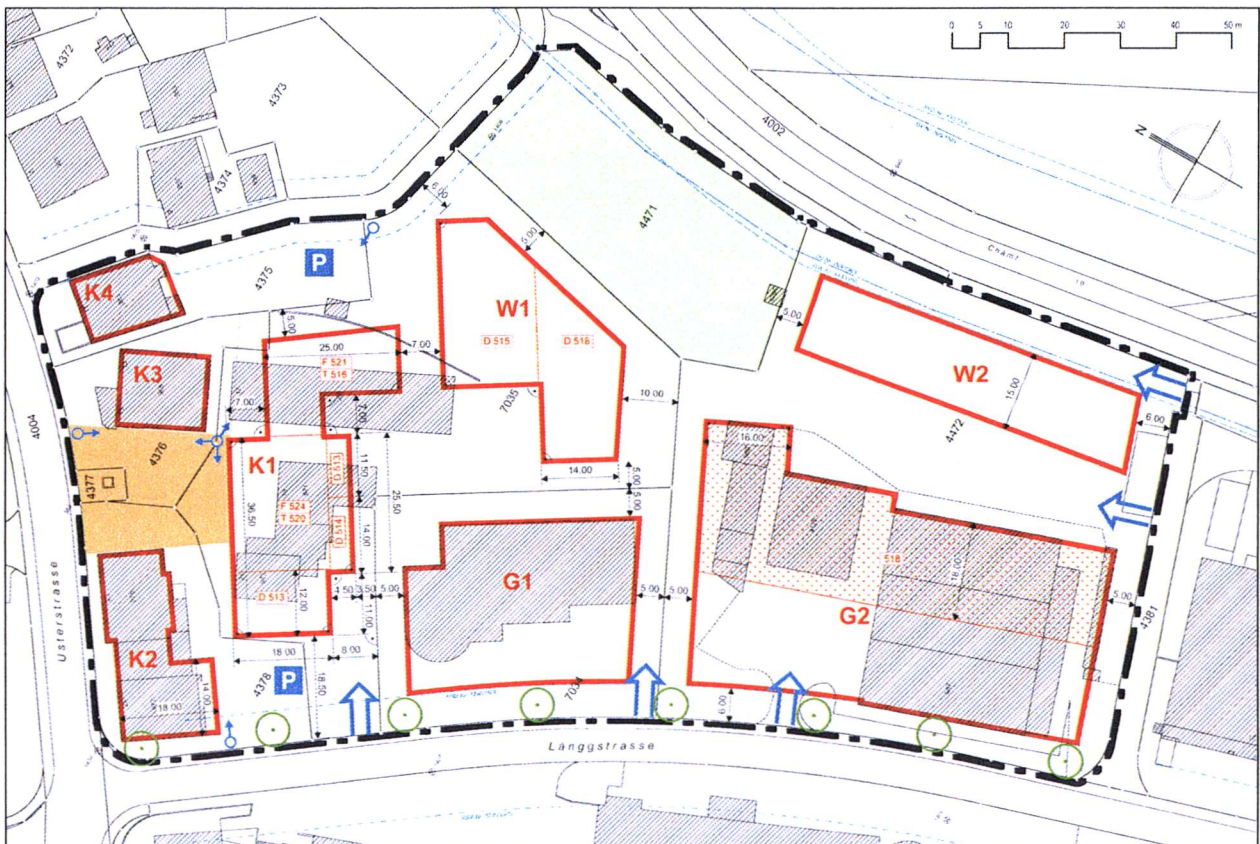
Werden in der gemeinsamen Tiefgarage zusätzliche Parkplätze realisiert, ändert sich der Beteiligungsschlüssel entsprechend den geänderten Parkplatzzahlen.

- 6.3 Übergangslösungen
Bei etappenweiser Realisierung der einzelnen Baubereiche, kann die Baubehörde unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.
- 6.4 Bewirtschaftung
Alle öffentlich zugänglichen Parkplätze sind nach einheitlichen Gesichtspunkten zur Verfügung zu stellen und zu bewirtschaften.
7. Umwelt
- 7.1 Grundsatz
Die Bauten sind in ökologischer Bauweise zu erstellen. Sie haben entweder dem Minergie-Qualitätslabel zu entsprechen oder ihren Wärmebedarf zu mindestens 80% mit erneuerbaren Energieträgern zu decken. Als erneuerbarer Energieträger hat gemäss kommunalem Energieplan Holz Priorität.
- 7.2 Nahfernwärme
Wird eine zentrale Holzheizung erstellt, kann die Stadt die Eigentümer im Gestaltungsgebiet gemäss § 295 Abs. 2 PBG verpflichten, an diese Holzheizung anzuschliessen.
- 7.3 Hochwasserschutz
Im Interesse des Hochwasserschutzes werden für die Wohnbereiche W1 und W2 im Baubewilligungsverfahren Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Eingänge, Liftschächte usw. festgelegt.
8. Inkrafttreten
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Stadt Illnau - Effretikon

Erläuternder Bericht zum Öffentlichen Gestaltungsplan Dorfplatz Illnau



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32149 – 19.7.2005

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Stadt Illnau-Effretikon hat Mitte 2001 in Zusammenarbeit mit interessierten Vertretern der Grundeigentümer und der Wohnbevölkerung einen kooperativen Entwicklungsprozess für das Zentrum von Unterillnau begonnen. Ausgelöst wurde dieser Prozess durch den während der letzten Jahre beobachteten Attraktivitätsrückgang des Zentrums.

Dabei wurden namentlich folgende drei Problemfelder aufgedeckt:

- stark trennende Wirkung der Usterstrasse
- Art des Umgangs mit schutzwürdiger Bausubstanz entsprechend dem Heimatschutzleitbild Unterillnau
- suboptimale Nutzungsordnung im Teilgebiet Längg

Der vorliegende Gestaltungsplan befasst sich vor allem mit dem dritten Problemfeld.

Problemlage im Teilgebiet Längg

Das Teilgebiet Längg befindet sich in einer Umstrukturierungsphase. Am Dorfplatz werden die Liegenschaften nur suboptimal genutzt. Die Bevölkerung fordert Verbesserungen im Bereich Detailhandel. Die Gestaltungsqualität des Dorfplatzes vermag nicht zu überzeugen. Der Übergang zwischen der Kernzone (schutzwürdiges Ortsbild) und der Industriezone (Neubau eines Autogaragenbetriebes) ist ortsbaulich nicht bewältigt. Analoges gilt für eine mögliche Wohnbebauung an der Kempt.

Heutige Regelung

Das Teilgebiet Längg liegt in drei sehr unterschiedlichen Zonen:

- Kernzone mit Kernzonenplan Unterillnau, welche den Ortsbildschutz gewährleisten will
- Industriezone G 5.0 für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- Wohnzone W 2.2 für eine dreigeschossige Wohnbebauung

Ziele einer Neuordnung

Der Gestaltungsplan Dorfplatz Unterillnau will das Ortsbild, namentlich im Bereich des Dorfplatzes, erhalten und aufwerten, in den Erdgeschossflächen am Dorfplatz eine publikumsorientierte Nutzung sicherstellen und zu guten ortsbaulichen Übergängen zwischen dem schutzwürdigen Ortsbild und den angrenzenden Zonen Gewerbezone G 5.0 und Wohnzone W 2.2 beitragen.

Planungszone

Um diese Probleme im Sinne der städtischen Ziele planerisch lösen zu können, beantragte die Stadt eine Planungszone, welche am 12. Juni 2002 von der Baudirektion verfügt wurde.

2. Formelles und Verfahren

Rechtsgrundlage im
Planungs- und Baugesetz
(PBG)
(§ 83 ff PBG)

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte Gebiete Zahl, Lage und äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftliche Ausstattung und Ausrüstung zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gilt der genehmigte Quartierplan Längg.

Der Gestaltungsplan kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Wesentliches öffentliches
Interesse (§ 84 PBG)

Die Gemeinden können einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Im vorliegenden Fall ist das wesentliche öffentliche Interesse wie folgt begründet:

- Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes, namentlich im Bereich des Dorfplatzes
- Sicherstellung einer dem Dorfkern entsprechenden Erdgeschossnutzung, namentlich am Dorfplatz
- Sicherstellung von ortsbaulich guten Übergängen zwischen dem schutzwürdigen Ortsbild und den angrenzenden Zonen: Gewerbezone G 5.0 und Wohnzone W 2.2

Zum Verfahren
(§ 7 sowie §§ 88 und 89
PBG)

Der Entwurf zum vorliegenden Gestaltungsplan wurde vom Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG erarbeitet und in der Stadtentwicklungskommission und im Stadtrat beraten.

Der bereinigte Entwurf wurde zwischen dem 18. März und dem 17. Mai 2005 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnte sich jedermann beim Stadtrat zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Die Festsetzung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat.

Nach der Festsetzung und der Behandlung allfälliger Rekurse, ist der Gestaltungsplan dem Kanton zur Genehmigung einzureichen. Mit der kantonalen Genehmigung wird er rechtskräftig.

3. Vorgaben

3.1 Schutzwürdiges Ortsbild

Kernzone

Das Ortsbild von Unterillnau ist gemäss kommunalem Richtplan schutzwürdig. Folgerichtig wurde es in der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Kernzone zugewiesen. Neben den Bestimmungen der Bauordnung wurden für die Kernzonen Kernzonenpläne festgesetzt, welche Lage und Stellung von Bauten im Sinne des Ortsbildschutzes genauer regeln.

Im Rahmen des Kernzonenplanes Unterillnau wurde dem räumlichen Bild des Dorfplatzes mit dem Bezeichnen von Fassadenlinien Rechnung getragen.

Den Anliegen des Ortsbildschutzes muss der vorliegende Gestaltungsplan Rechnung tragen und zu einer räumlichen Verbesserung des Dorfplatzes beitragen.

Kernzonenplan Unterillnau, Ausschnitt

Legende

- Mantellinie
- Fassadenbereich
- Schutzobjekt in der Kernzone
- ▨ Übergangsbereich



Heimatschutzleitbild Unterillnau

Für das schutzwürdige Ortsbild Unterillnau besteht ein Heimatschutzleitbild, das darlegt, welche ortsbaulichen Qualitäten besonders zu beachten sind.

Schutzobjekte

Im Bereich des Ortsbildes Unterillnau sind im kommunalen Inventar der Schutzobjekte einige Bauten enthalten. Diese sind im Sinne einer Information im Kernzonenplan mit einem schwarzen Punkt markiert.

Darüber hinaus liegt ein Gutachten vor, das auch dem ehemaligen Hauptgebäude der Landwirtschaftlichen Genossenschaft Illnau die Qualität eines Schutzobjektes attestiert.

Diese Schutzobjekte werden im Rahmen des Gestaltungsplanes berücksichtigt.

3.2 Quartierplan Längg

Erschliessung

Die Erschliessung ist im Quartierplan Längg geregelt.

Die strassenmässige Erschliessung soll zur Hauptsache ab der Länggstrasse erfolgen. Für Besucher und Kunden sind auch direkte Zufahrten ab der Usterstrasse vorgesehen.

Kostenteiler Dorfplatz

Für die Neugestaltung des Dorfplatzes ist im Quartierplan ein Kostenschlüssel zwischen der Stadt und den Anstössern festgelegt. Die Stadt trägt zwei Drittel der Kosten, der letzte Drittel wird unter den Anstössern nach Anstosslänge aufgeteilt (Ziffern 7.4.5 - 7.4.7 des technischen Berichtes zum Quartierplan Längg).

3.3 Tschuttiplatz

Vorgeschichte

Im Rahmen des Quartierplanes Längg wurde für den Tschuttiplatz Längg eine eigenständige Parzelle inmitten des Quartiers gebildet. Das dafür erforderlich Land wurde je zur Hälfte von der Stadt und von drei Grundeigentümern zur Verfügung gestellt. Diese drei Grundeigentümer wurden zu diesem Zweck mit einem prozentualen Landabzug belastet; im Gegenzug wurde ihnen die bauliche Nutzung gutgeschrieben und die Pflicht Spielplätze zu bauen erlassen.

Kosten Tschuttiplatz

Gemäss Quartierplan Längg werden die Kosten für den Tschuttiplatz zur Hälfte von der Stadt und zur Hälfte von den Grundeigentümern getragen (Ziffern 7.4.2 – 7.4.4 im technischen Bericht zum Quartierplan Längg).

Lage Tschuttiplatz

Im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeitung wurde erneut über die Lage des Tschuttiplatzes diskutiert. Es zeigte sich, dass eine Verlegung kemptaufwärts neue Erschliessungsfragen aufwirft, welche nicht befriedigend gelöst werden können. Schliesslich wurde die bisherige Lage gemäss Quartierplan bestätigt.

Das Grundstück des Tschuttiplatzes wurde seit der Quartier-

planung um den Parzellenteil vergrössert, welchen die Stadt erwerben konnte. Im Gestaltungsplan ist nun vorgesehen, das ganze Grundstück als Tschuttiplatz / Spielbereich zu bezeichnen. Dies hat zur Folge, dass das Land der Stadt abgeschrieben werden muss.

3.4 Gewerbebauten

Grundstück Kat. Nr. 7034

Der Neubau auf dem Grundstück Kat. Nr. 7034 ist gegeben und muss in den Gestaltungsplan übernommen werden. Das Gebäude schöpft die zulässige Gebäudehöhe von 13.5m aus, hingegen verfügt das Grundstück gemäss Bau- und Zonenordnung über Nutzungsreserven von rund 2'300 m³. Diese Nutzungsreserven können auf Grund der Abstandsregelungen nur noch auf der Strassenseite oder durch Ausbau des Dachgeschosses realisiert werden. Beide Erweiterungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Gestaltungsplanes denkbar.

Für die Anordnung einer Tiefgarage besteht ein Unterbaurecht auf der Kemptseite.

Grundstück Kat. Nr. 4472

Die Betriebsbauten auf dem Grundstück Kat. Nr. 4472 sind in den Gestaltungsplan zu übernehmen.

Wegen der vorgesehenen Wohnbebauung längs der Kempt (Wohnbereich W2) wird im Interesse der Wohnqualität – namentlich der Besonnung – für einen Teil des Gewerbebereiches G2 eine Höhenbeschränkung auf 518 m.ü.M. festgelegt.

3.5 Topografische Gegebenheiten

Markante Geländekante

Zwischen dem Niveau der Kempt und der Länggstrasse besteht eine Höhendifferenz von rund einem Geschoss. Dieser Höhenunterschied bildet etwa in der Mitte des Areals eine markante Geländekante, welche sorgfältig in die Bebauung einbezogen werden muss.

Grundwasser /
Hochwasser

Im Bereich der Kempt bestehen Auflagen zum Schutze des Grundwasserstromes, was den Bau von Tiefgaragen in diesem Bereich erschwert. Aus diesem Grund muss die Parkierung für den Wohnbereich W1 im Bereich des Kernzonenbereiches K1, K2 und K3 gemeinsam gelöst werden. Darüber hinaus müssen im Interesse des Hochwasserschutzes in den Wohnbereichen W1 und W2 die Gebäudeöffnungen der möglichen Hochwassergefahr Rechnung tragen.

3.6 Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern, die das Grundeigentum betreffen

Vorbemerkung

Die öffentlich-rechtlichen Regelungen im Gestaltungsplan erfolgen grundsätzlich unabhängig von den jeweiligen Grundeigentumsverhältnissen, zumal diese während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans ohne weiteres auch ändern können.

Im vorliegenden Fall wird auf drei Vereinbarungen eingegangen, weil diese für die Herleitung von Baumassen und Abstandregelungen von Bedeutung sind. Der Gestaltungsplan geht davon aus, dass diese Vereinbarungen vor der Festsetzung des Gestaltungsplanes rechtskräftig vorbereitet sind.

Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Kat. Nr. 4378 und Nr. 7035

Um auf dem Grundstück Kat. Nr. 7035 eine grössere Baumasse zulassen zu können, tritt der Grundeigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 4378 1'000 m³ Baumasse ab. Dies widerspiegelt sich in den jeweiligen Baubereichen, die für das Grundstück Kat. Nr. 7035 entsprechend grösser und für das Grundstück Kat. Nr. 4378 entsprechend kleiner bemessen sind und spätestens im Zeitpunkt der Genehmigung rechtskräftig werden.

Dieser Baumassentransfer wirkt sich zudem auf die Zahl der zu bauenden Pflichtparkplätze aus.

Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Kat. Nr. 4376 und Nr. 7035

Der Grenzverlauf zwischen diesen beiden Grundstücken wird bereinigt und das Grundstück Kat. Nr. 4376 etwas grösser. Dadurch wird es dem Eigentümer von Grundstück Kat. Nr. 4376 ermöglicht, gegen Süden einen eingeschossigen Anbau zu realisieren.

Auf die zulässigen Baumassen hat diese Anpassung keine Auswirkungen.

Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Kat. Nr. 4375 und Nr. 7035

Die Eigentümer von Grundstück Kat. Nr. 4375 treten dem Grundstück Kat. Nr. 7035 Land für den Bau eines offenen Parkplatzes ab.

Auf die zulässigen Baumassen hat dieser Verkauf keine Auswirkungen.

3.7 Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern, die den Betrieb von gemeinsam genutzten Anlagen betreffen

Vorbemerkung

Die Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter haben die Absicht, für die gemeinsam betriebenen Anlagen eine Betriebs- und Verwaltungsordnung zu vereinbaren. Diese Vereinbarung soll den Betrieb dieser Anlagen nach einheitlichen Grundsätzen sicherstellen.

Mögliche Inhalte

Mögliche Inhalte einer solchen Vereinbarung können sein:

- Bau der Tiefgarage
- Bau der oberirdischen Abstellplätze für Autos und Velos
- Bau der Umgebungsgestaltung, soweit sie öffentlich zugänglich ist
- Betrieb und Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkplätze
- Betrieb und Unterhalt von öffentlich zugänglichen Bereichen, soweit sie nicht von der Stadt übernommen werden
- usw.

Mögliche Vertragspartner

Die vorgesehene Vereinbarung dürfte namentlich die Grundeigentümer der Bauten in den Baubereich K1, K2, K3 und K4 betreffen. Für Teilaspekte müssen sich auch die Eigentümer des Baubereiches W1 beteiligen (Parkierung).

4. Bebauung

- Bebauungsprinzipien** Im Hinblick auf die Bezeichnung von Baufeldern wurden mehrere Bebauungsprinzipien aufgezeichnet, die den Vorgaben Rechnung tragen.
- Angelpunkt Dorfplatz** Angelpunkt und daher architektonisch besonders anspruchsvoll sind diejenigen Bauten, welche einerseits den Dorfplatz räumlich fassen und andererseits einen guten Übergang zur Gewerbezone und zur Wohnzone sicherstellen sollen.
- Im Bereich des Baubereiches K1 ist der Spielraum zwischen dem neuen Gewerbebau und dem Dorfplatz relativ gering, daher legt der Gestaltungsplan gestützt auf eine Vorprojektstudie die Gebäudeformen recht genau fest. Vorgesehen ist eine grössere Ladenfläche im Erdgeschoss, welche teilweise auch als Flachdachbau realisiert werden soll und über eine gedeckte Anlieferung auf der Südseite verfügt.
- Wegen diesen engen Vorgaben ist einer architektonisch guten Lösung besondere Beachtung zu schenken. Der Gestaltungsplan gibt den notwendigen Spielraum, damit eine überzeugende architektonische Lösung möglich bleibt.
- Bauten in den Baubereichen W1 und W2** Für die Baubereiche W1 und W2 schafft der Gestaltungsplan die Voraussetzungen für unterschiedliche Lösungsansätze.
- Während die Wohnbauten im Bereich W1 funktionell und erschliessungstechnisch mit den Kernzonenbauten verknüpft sind, bilden die Wohnbauten im Baubereich W2 eine selbständige Gebäudegruppe.
- In beiden Bereichen wird eine qualitätvolle Bebauung angestrebt, die im Einzelnen aber eigenständig sein kann.

5. Ausnützung

Neben der Zahl Lage und den äusseren Abmessungen der Bauten legt der Gestaltungsplan auch die Ausnützung in Form der maximal zulässigen Baumasse fest.

Auf Grund der Vorgaben der Bau- und Zonenordnung und gestützt auf Bebauungsstudien, wird die zulässige Ausnützung wie folgt ermittelt:

- Baubereich K1:**
Kat. Nr. 7035 8'000 m³ (Anteil)
- Der Baubereich K1 betrifft Teile des Grundstückes Kat. Nr. 7035 (angenommener Flächenanteil 2'500 m²).
Gemäss den Bebauungsstudien soll auf diesem Grundstücksteil von Kat. Nr. 7035 eine Baumasse von rund 8'000 m³ realisiert werden. Darin eingeschlossen ist die Nutzung, welche den Eigentümern aus dem Landanteil gutgeschrieben worden ist, den sie zu Gunsten des Tschuttiplatzes im Rahmen des Quartierplanes abgetreten haben. Mitberücksichtigt ist zudem ein Baumassentransfer von 1'000 m³ von der Nachbarliegenschaft Kat. Nr. 4378.
Das platzdefinierende Gebäude darf dabei in Abweichung zur Kernzone drei Vollgeschosse aufweisen.
- Baubereich K2:**
Kat. Nr. 4378 5'000 m³
- Der Baubereich K2 betrifft das Grundstück Kat. Nr. 4378 (Fläche ca. 1'284 m²). Das mächtige bestehende Gebäude Assek. Nr. 975 dürfte eine Baumasse von gegen 3'000 m³ aufweisen. Es soll unabhängig von dieser Baumasse in den heutigen bestehenden äusseren Abmessungen um- und ausgebaut werden dürfen. Im Bereich des heutigen Gebäudes Assek. Nr. 977 lässt sich eine Baumasse von 2'000 m³ realisieren. Dabei ist der Nutzungstransfer von 1'000 m³ zu Gunsten von Baubereich K1 berücksichtigt.
- Baubereich K3:**
Kat. Nr. 4376 2'500 m³
- Der Baubereich K3 betrifft das Grundstück Kat. Nr. 4376 (Fläche bisher ca. 795 m²). Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 965 dürfte eine Baumasse von gegen 2'500 m³ aufweisen. Ein vergleichbarer Bau soll weiterhin möglich bleiben. Zusätzliche eingeschossige Anbauten sind zulässig.
- Baubereich K4:**
Kat. Nr. 4375 2'500 m³
- Der Baubereich K4 betrifft das Grundstück Kat. Nr. 4375 (Fläche bisher ca. 860 m²). Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 961 dürfte eine Baumasse von gegen 2'500 m³ aufweisen. Ein vergleichbarer Bau soll weiterhin möglich bleiben, auch wenn die zugehörige Landfläche, wegen des Landverkaufs zu Gunsten des Parkplatzes reduziert worden ist.
- Baubereich W1:**
Wohnzone:
Kat. Nr. 7035 5'300 m³ (Anteil)
- Der Baubereich W1 betrifft Teile des Grundstückes Kat. Nr. 7035 (angenommener Flächenanteil 2'050 m² zuzüglich 150 m² anrechenbare Grundfläche, die als Anteil zu Gunsten des Tschuttiplatzes abgetreten worden ist). Unter der Annahme, dass eine Bebauung mit Arealüberbauungsqualitäten realisiert wird, kann mit einer Baumassenziffer von 2.4 gerechnet werden, was unter Berücksichtigung der Gutschriften aus dem an den Tschuttiplatz abgetretenen Landes eine Baumasse von 5'300 m³ ergibt.

Baubereich G1:

Kat. Nr. 7034 10'800 m³

Der Baubereich G1 betrifft das Grundstück Kat. Nr. 7034 (Fläche ca. 2'160 m²). Der realisierte Neubau hat eine Baumasse von rund 8'000 m³. Gemäss Bau- und Zonenordnung ist eine Baumasse von 10'800 m³ zugelassen, welche sich allerdings nur bergseits des Neubaus oder durch Ausbau des Dachgeschosses realisieren lässt. Diese Erweiterungen sind ortsbaulich vertretbar, sofern sie auf der Südseite angeordnet werden und werden daher im Gestaltungsplan weiterhin zugelassen.

Baubereich G2:

Kat. Nr. 4472 22'000 m³ (Anteil)

Der Baubereich G2 betrifft das Grundstück Kat. Nr. 4472 (Flächenanteil ca. 4'200 m² zuzüglich 200 m² Tschuttiplatzanteil).

In der Gewerbezone gilt eine Baumassenziffer von 5.0, sodass eine Baumasse von rund 21'000 m³ zulässig ist. Mit einer Höhenbeschränkung wird der angrenzende Wohnbebauung Rechnung getragen

6. Parkierung

Parkierung für die Baubereiche K1, K2, K3 und W1

Gestützt auf die Baumasse der Baubereiche K1, K2, K3 und W1 und der darin realisierbaren Geschossflächen, lässt sich die erforderliche minimale Pflichtparkplatzzahl ableiten. Diese Zahlen bilden die Grundlage für den Kostenschlüssel der Beteiligten an der gemeinsamen Tiefgarage.

Baubereich	Baumasse m ³	Geschossfläche m ²	Abstellplätze für Bewohner	Abstellplätze für Beschäftigte	Abstellplätze für Kunden und Besucher	Total in der Tiefgarage	%
K1	8'000	2400	16	6	12	22	38.0
K2	5'000	1500	10	4	7	14	24.1
K3	2'500	800	2	4	7	6	10.3
W1	5'300	1600	16	0	4	16	27.6
Total			44	14	30	58	100.0

Diese Berechnung der Mindestanzahl basiert auf den angenommenen Geschossflächen. Werden in der gemeinsamen Tiefgarage auf Grund anderer Geschossflächen und anderen Nutzungen zusätzliche Parkplätze realisiert, ändert sich der Beteiligungsschlüssel entsprechend den geänderten Parkplatzzahlen.

Parkierung für die übrigen Baubereiche	Die Parkierung für die übrigen Baubereiche kann auf den jeweiligen Grundstücken selbständig gelöst werden, sodass sich keine besondere Regelung aufdrängt.
Bewirtschaftung	In einer privaten Regelung ist eine einheitliche Bewirtschaftung anzustreben (vgl. Kapitel 3.7).

7. Erläuterungen

7.1 Umsetzung im Situationsplan

Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke zwischen Usterstrasse, Länggstrasse, Quartierstrasse südlich der Liegenschaft Spiess AG, der Kempt und der neuen Quartierstrasse östlich der Liegenschaft der SZO. Dieser Geltungsbereich entspricht der Abgrenzung der Planungszone.
Baubereiche	Die Baubereiche legen fest, wo Bauten erstellt werden dürfen und ersetzen die Regelung von Grenzabständen. Für die einzelnen Baubereiche werden die Ausnützung (Baumasse), die Gebäudeabmessungen (Geschosszahlen, Gebäudehöhe, Höhenkoten) sowie die Nutzweise (Wohnen, Gewerbe) je nach Lage und Zweckbestimmung unterschiedlich festgelegt.
Hauptzufahrten	Die strassenmässige Erschliessung erfolgt gemäss den Vorgaben des Quartierplanes überwiegend ab der Länggstrasse. Für Besucher und Kunden sind oberirdische Parkplätze vorgesehen, welche auch direkt auf dem Dorfplatz und an den Quartierplansträsschen liegen können. Für den Dorfkern besonders bedeutsam ist ein durchlässiges Fusswegnetz, welches den Dorfplatz gut zugänglich macht. Für die technische Erschliessung gilt der Quartierplan Längg.
Dorfplatzgestaltung	Die Details der Dorfplatzgestaltung sollen erst im Rahmen eines konkreten Projektes festgelegt werden. Die Gestaltung muss auf die angrenzende Bebauung und auf die Neugestaltung der Usterstrasse Bezug nehmen. Das Gestaltungsprinzip am Dorfplatz soll auch im Aussenraum zwischen den Baubereichen K2 und K1 weitergeführt werden, bildet dieser Aussenraum doch funktional die Verbindung von den Parkplätzen an der Länggstrasse zum Dorfplatz.

Umgebungsgestaltung

Der Plan legt schematisch fest, dass längs der Länggstrasse eine durchgehende Baumreihe zu pflanzen ist.

Wird die Erschliessung der Bauten im Baubereich W2 längs der Kempt geführt, so soll sie mit wasserdurchlässigem Belag – vorzugsweise chaussiert – ausgebildet sein.

7.2 Erläuterungen zu den Bestimmungen

Zweck und Geltungsbereich (Ziffern 1 + 2)

In den Ziffern 1 und 2 werden der Zweck und der Geltungsbereich festgehalten.

Verhältnis zu Schutzanordnungen (Ziffer 3)

Der Hinweis in Ziffer 3 der Bestimmungen entfaltet keine eigenständige Rechtswirkung. Für allfällige Schutzanordnungen ist der Stadtrat zuständig. Es soll lediglich klargestellt werden, dass solche Schutzanordnungen dem Gestaltungsplan vorgehen.

Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Ausnützung und Gestaltung der Bauten (Ziffer 4)

Die Zahl, Lage, äusseren Abmessungen, Ausnützung und Gestaltung der Bauten werden in Ziffer 4 geregelt. Zu diesem Zweck wird der Gestaltungsplan in Teilbereiche gegliedert, für welche je nach Lage und vorgesehener Zweckbestimmung unterschiedliche Bestimmungen gelten.

Im Interesse eines belebten Dorfkerns, wird für die Erdgeschossflächen je nach Lage im Dorfkern bestimmt, dass mindestens 50 % bis 100 % als Verkaufsflächen, Restaurationsbetriebe oder andere Nutzungen mit Publikumsverkehr genutzt werden müssen.

Aus ortsbaulichen Gründen dürfen die Bauten im Baubereich K2 die Baulinien an der Länggstrasse überstellen (§ 100 PBG Abs. 3).

Der Baubereich G2 beansprucht zum Teil den Baulinienbereich entlang der Länggstrasse. Er berücksichtigt die bestehenden Bauten, welche ohnehin Bestandesgarantie haben.

Sofern im Gestaltungsplan nichts anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen gemäss der Bau- und Zonenordnung von Illnau-Effretikon.

Die Abstände zwischen den Bauten ergeben sich durch die Baubereiche. Innerhalb der Baubereiche sind Unterschreitungen der zonengemässen Abstände zulässig. Im Interesse der Wohnqualität ist es denkbar, dass für Gebäudeteile im Erdgeschoss ohne Wohnräume kleinere Abstände gelten als für Gebäudeteile in den Obergeschossen mit Wohnungen.

Für einen Teil der Baubereiche werden differenzierte Höhenkosten für Flachdächer, Traufen und Firste festgelegt. Damit wird der besonderen Nutzweise und der bewegten Topografie Rechnung getragen.

- Umgebung (Ziffer 5) In der Ziffer 5 sind die Elemente der Umgebung geregelt: Dorfplatz, Aussenraum, durchgängiges Fusswegnetz, Tschuttiplatz, Baumreihe längs der Länggstrasse, Erschliessung längs der Kempt.
- Erschliessung (Ziffer 6) Neben den Zu- und Wegfahrten wird in dieser Ziffer die Parkierung geregelt. Bedeutsam ist die Festlegung des Kostenschlüssels der gemeinsamen Tiefgarage für die unterirdisch anzuordnenden Pflichtparkplätze der Baubereiche K1, K2, K3 und W1 sowie der Grundsatz einer einheitlichen Bewirtschaftung der Besucherparkplätze.
- Umwelt (Ziffer 7) In der Tradition der Energiestadt Illnau-Effretikon, werden an die Bauten hohe ökologische Anforderungen gestellt. Das Gebiet Längg sollte gemäss Energieplan in erster Priorität mit Holz beheizt werden. Werden Neubauten gemäss dem MINERGIE-Qualitätslabel erstellt, ist die Verwendung von Holz als Energieträger kaum zweckmässig. Die Vorschrift überlässt es den Bauwilligen, zwischen MINERGIE und Holzenergie zu wählen. Die Firma Spiess AG trägt sich mit dem Gedanke, eine Nahfernwärme auf Holzbasis aufzubauen. Sollte dies zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu Stande kommen, will die Stadt die Eigentümer gestützt auf § 295 PBG zum Anschluss an diese Heizung verpflichten. Die Fragen des Hochwasserschutzes und der Altlasten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.
- Inkrafttreten (Ziffer 8) Der Gestaltungsplan wird mit der Genehmigung rechtskräftig.

8. Mitwirkung

- Öffentliche Auflage Der Entwurf für den öffentlichen Gestaltungsplan wurde zwischen dem 18. März und dem 17. Mai 2005 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnte sich jeder-mann beim Stadtrat zum Planinhalt äussern.
- Einwendungen Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungsschreiben mit mehreren Einwendungen eingegangen. Alle Einwendungen konnten im Rahmen der Bereinigung des öffentlichen Gestaltungsplans berücksichtigt werden. Die vorliegende Fassung entspricht den einvernehmlich gefundenen Lösungen. Dementsprechend liegt kein Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen vor.

9. Schlussbemerkung

Das wesentliche öffentliche Interesse an einer guten Versorgung der Bevölkerung und einer guten ortsbaulichen Eingliederung ins schutzwürdige Ortsbild von Illnau rechtfertigt die vorgesehene, spezielle planungsrechtliche Ordnung.

Der vorgeschlagene Gestaltungsplan ist zweckmässig und angemessen.