



## **VERFÜGUNG**

**vom 12. Juni 2002**

### **Illnau-Effretikon. Planungszone Unterillnau**

Festsetzung (§ 346 PBG)

---

Mit Schreiben vom 16. Mai 2002 ersucht der Stadtrat von Illnau-Effretikon die Baudirektion, über das im beigelegten Plan Mst. 1:1000 grau schraffierte Gebiet in Unterillnau eine Planungszone im Sinn von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamttrichtplänen oder von Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen (§ 346 PBG).

Gemäss der heute geltenden Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet der Zone W2.2, der Kernzone und der Industriezone I 5,0 zugeteilt. Mit dem Erlass der heute geltenden Zonen im Jahr 1997 (genehmigt mit RRB Nr. 493/1998) wurde auf damals aktuell vorhandene Projekte Rücksicht genommen, welche in der Folge nicht realisiert worden sind. Für eine zentrumsgerechte Nutzung des Gebiets sind die Festlegungen hinderlich. Die Stadt Illnau-Effretikon ist interessiert an einer bedürfnisorientierten Entwicklung des Dorfkerns Unterillnau. Aufgrund der Absichten von zwei wichtigen Grundeigentümern im Planungsgebiet ist zu befürchten, dass auf den betreffenden Arealen eine sowohl bezüglich Zentrumsfunktion als auch bezüglich ortsbaulicher Einordnung schlechte Lösung entsteht. Insbesondere erweist sich der Umstand als hinderlich, dass die Industriezone I 5,0 unmittelbar an die Kernzone anstösst. Für die im Dorfkern erwünschte Wohnnutzung bleibt damit zu wenig Raum. Der Stadtrat von Illnau-Effretikon beabsichtigt deshalb für das Areal, über welches im Jahr 1998 ein Quartierplanverfahren eingeleitet worden ist, die Nutzungsplanung zu bereinigen und allenfalls einen privaten Gestaltungsplan zu erwirken.

Der Erlass einer Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Es würde dem Institut der Planungszone

widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wäre. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz zu entziehen.

Auf Antrag der Stadt Illnau-Effretikon und gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Über das im Plan Mst. 1:2000 grau schraffierte Gebiet in Unterillnau wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren ab öffentlicher Bekanntmachung festgesetzt.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Einem Rekurs wird gemäss § 25 VRG die aufschiebende Wirkung entzogen.
- III. Der Stadtrat von Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat von Illnau-Effretikon (im Doppel), das Tiefbauamt, Planverwaltung (dreifach), das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Raumordnung und Vermessung sowie an das Sekretariat der Baudirektion.

Zürich, den 12. Juni 2002  
021087/Obl/Zst

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

