



Sitzung vom 22. September 2005

Gesch. Nr. 214/05 Vorberatung: GPK

3.4.1 Bauwesen.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes „Dorfplatz Unter-Illnau.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 24, Abs. 2, Ziffer 3, der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Über das Gebiet „Dorfplatz Unter-Illnau“ im Quartierplangebiet Längg, Unter-Illnau, wird ein öffentlicher Gestaltungsplan, bestehend aus einem Übersichtsplan 1:500 mit Bestimmungen und Erläuterungen, festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt-zumachen.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Nach erfolgter Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat ist der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen. Nach erfolgter Rechtskraft ist der öffentliche Gestaltungsplan der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich zur Genehmigung durch den Regierungsrat einzureichen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) das Bauamt,
 - c) die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich, 8090 Zürich (nach Eintritt der Rechtskraft, mit den zugehörigen Unterlagen).

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Am 15. Mai 1997 setzte der Stadtrat den Quartierplan Längg fest. Er umfasste das gesamte Zentrumsgebiet zwischen Usterstrasse, Kemptlauf und Länggstrasse, und hat heute noch Gültigkeit.

Ausgelöst durch einen in den letzten Jahren zu beobachtenden Rückgang der Attraktivität des Zentrums von Unter-Illnau begann der Stadtrat Mitte 2001 in Zusammenarbeit mit interessierten Grundeigentümern und der Wohnbevölkerung einen kooperativen Entwicklungsprozess. Erste Ergebnisse wurden mit dem Bericht „Markt-, Standort- und Bedürfnisanalyse“ vom 24. Juni 2002 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die stark trennende und lärmbelastete Usterstrasse, aber auch der unbefriedigende Übergang zwischen Kernzone (schutzwürdiges Ortsbild) und der Industriezone I 5.0 im Quartierplangebiet Längg, wurden als Risiken für die bauliche Entwicklung und die anzustrebende Zentrumsqualität von Unter-Illnau erkannt.

Dennoch gestaltete sich die Entwicklung im Quartierplangebiet als recht schwierig, nicht zuletzt aufgrund eines von der Baubehörde im Jahre 1999 gefällten Vorentscheides und der von der Grundeigentümerschaft eingesetzten Planer. Dies veranlasste den Stadtrat, am 16. Mai 2002 über das vom vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan erfasste Teilgebiet Längg West eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren zu beantragen, welche von der kantonalen Baudirektion Zürich mit Verfügung Nr. 588 am 12. Juni 2002 erlassen wurde.

2. Erarbeitung eines Gestaltungsplanes „Dorfplatz Unter-Illnau“

Mit der Planungszone bot sich die Gelegenheit, tragbare Lösungen für eine zentrumsorientierte Nutzung innerhalb des festgesetzten Perimeters zu suchen. Insbesondere ging es darum, den Übergang zwischen der Kern- und der Industriezone verträglicher zu gestalten und rund um den heutigen Dorfplatz publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln. In intensiver Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten und vielen Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern entstand ein Vorprojekt, welches mit vorliegendem Gestaltungsplan seinen formellen Rahmen erhalten soll.

Der Stadtrat nahm anlässlich seiner Sitzung vom 10. März 2005 in zustimmendem Sinne Kenntnis vom Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplanes „Dorfplatz Unter-Illnau“. Der Gestaltungsplanentwurf wurde anschliessend gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt. Ebenso wurde das Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich, ARV, eingeladen, im Sinne einer Vorprüfung zur Gestaltungsplanvorlage Stellung zu nehmen, als Grundlage für die weitere Bearbeitung bzw. die definitive Planfestsetzung durch den Grossen Gemeinderat.

Während der Auflagefrist gingen zwei Einwendungsschreiben mit mehreren Einwendungen ein. Alle Einwendungen konnten im Rahmen der Bereinigung berücksichtigt werden, ohne dass die übergeordneten Ziele des Gestaltungsplanes tangiert wurden. Die vorliegen-

de Fassung entspricht den einvernehmlich gefundenen Lösungen. Aus diesem Grund liegt kein Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen vor.

Die Vorprüfung des Amtes für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich, ARV, datiert vom 20. Juni 2005, liegt ebenfalls vor und beurteilt den Gestaltungsplan aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig. Mit der Bereinigung des Gestaltungsplanes konnten sämtliche Differenzen mit den Grundeigentümern ausgeräumt werden.

Da der Gestaltungsplan von den Abweichungen von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vorsieht, liegt dessen Festsetzung in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates, was der Stadtrat hiermit beantragt.

3. Ziele und Inhalt des Gestaltungsplanes

Übergeordnete Ziele

Der Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ soll einerseits die empfindlichen Übergänge von der Industriezone I 5.0, der Wohnzone W 2.2, sowie dem schutzwürdigen Ortsbild entlang der Usterstrasse in einer ortsbaulich verträglichen Art und Weise regeln. Andererseits soll die Zentrumsfunktion, namentlich im Bereich des Dorfplatzes gestärkt und aufgewertet werden. In den Erdgeschossen der Bauten am Dorfplatz sind publikumsorientierte Nutzungen sicherzustellen. Ebenfalls ist die Erschliessung für Bewohner und Kunden sowie die Anlieferung für Gewerbe und Detailhandel so zu organisieren, dass geordnete Verhältnisse gewährleistet sind.

Der Gestaltungsplan nimmt indirekt auch Bezug zu weiteren Projekten, welche die Aufwertung des Zentrums Unter-Illnau zum Ziel haben. So soll durch eine Umgestaltung der Usterstrasse der Verkehr verlangsamt, und der Strassenraum durch gestalterische Massnahmen für die schwächeren Verkehrsteilnehmer sicherer gemacht werden. Das Projekt soll nächstens öffentlich aufgelegt werden.

Mit diesen Massnahmen wird auch eine Verknüpfung des Dorfplatzes über den Strassenraum in das gegenüberliegende Quartier beidseits der Schmittestrassen angestrebt. Im Gebiet unterhalb des Bahnhofes, wird zurzeit ein Architekturwettbewerb durchgeführt, womit eine zusätzliche Stärkung der Zentrumsfunktion im Dreieck zwischen Uster-, Effretikonstrasse und dem Bahnhofareal erreicht werden soll.

Der seinerzeit im Quartierplan Längg ausgeschiedene Tschuttiplatz soll unverändert erhalten werden. Anschliessend soll im landschaftlich attraktiven Bereich der Kempt an Stelle der Industriezone ein Baubereich für Wohnbauten entstehen (Baubereich W2), wobei gleichzeitig der Baubereich G2 (Industriezone) mit einer Höhenbeschränkung zu Gunsten des Wohnbereiches W2 belegt wird.

Die übrigen Baubereiche in der Kernzone folgen den bestehenden Bebauungsstrukturen (K2 bis K4) oder richten sich nach dem auf den Gestaltungsplan ausgerichteten Vorprojekt (K1). Bei den übrigen Baubereichen W1 und W2 handelt es sich um Neubaubereiche. Die Baubereiche G1 und G2 regeln den Entwicklungsspielraum der bereits bestehenden Gewerbebauten.

Bezüglich Nachhaltigkeit schreibt der Gestaltungsplan vor, die Bauten in ökologischer Bauweise zu erstellen. Diese haben entweder dem Minergielabel zu entsprechen, oder müssen den Wärmebedarf zu mindestens 80 % mit erneuerbarer Energie abdecken. Sofern eine zentrale Holzheizung erstellt wird, kann die Stadt die Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet gemäss § 295 Abs. 2 PBG verpflichten, an diese Holzheizung anzu-

schliessen. Für das Vorprojekt im Bereich K1 und die Baubereiche K2, W1 und W2 ist bereits eine entsprechende Contracting-Lösung mit einem lokalen Gewerbetreibenden vorgesehen.

Wesentliche Inhalte des Gestaltungsplanes bezüglich Dorfplatz

Der Gestaltungsplan stützt sich im Wesentlichen auf das Vorprojekt der Uster AG, welche im Auftrag der ZKB als Konkursverwalterin des ehemaligen Areals Kat. Nr. 4379, Eigentum des Emil Hofer, tätig ist.

Nachdem die Stadt im Frühjahr 2005 die beiden Wohn- und Geschäftsliegenschaften an der Usterstrasse 23 und 25 erworben hatte, drängte sich eine enge Zusammenarbeit im Hinblick auf eine optimale Gebietsentwicklung auf. Gleichzeitig wurden Verhandlungen mit der VOLG-Detailhandels AG über die Verlegung des VOLG-Ladens an der Schmitzstrasse in das Gestaltungsplangebiet Dorfplatz geführt.

Der Gestaltungsplan regelt bereits detailliert die Erschliessung des Areals bezüglich Anlieferung zu den Ladenlokalitäten, die Parkplatzanordnung für Besucher und Kunden sowie die unterirdische Parkierung für Bewohner und Angestellte. Die oberirdische Parkierung soll mit zwei Parkierungsanlagen je an der Länggstrasse und an der neuen Quartierstrasse bei der Sparkasse Zürcher Oberland sowie auf dem Dorfplatz sichergestellt werden. Der Kostenverteiler für den Ausbau des Dorfplatzes ist bereits durch den Quartierplan Längg geregelt und bleibt deshalb unverändert.

Die oberirdischen Parkierungsanlagen sollen zusammen mit den erforderlichen Wegverbindungen in einer Miteigentümerparzelle vereinigt werden. Im weiteren ist beabsichtigt, dass die Stadt Illnau-Effretikon 1000m³ Ausnützung von ihrem Grundstück Kat. Nr. 4378 gegen Entschädigung zu Gunsten des vorgesehenen Ladenbaues am Dorfplatz abtritt. Diese Einschränkung ist zu Gunsten einer besseren Gesamtlösung vertretbar und sinnvoll.

Mit dieser Festlegung sind trotz sehr einschränkenden Randbedingungen und engen Verhältnissen eine einwandfreie Erschliessung des Areals und eine attraktive Zentrumsentwicklung gewährleistet. Die volumetrische Verteilung der Baumassen wurde nebst der planerischen Projektentwicklung im Modell geprüft und entspricht den hohen städtebaulichen Anforderungen in diesem empfindlichen Zentrumsgebiet. Durch die Beteiligung der Stadt als Grundeigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 4378 konnten die Interessen der Öffentlichkeit am Gestaltungsplan Dorfplatz Unter-Illnau verstärkt wahrgenommen werden.

Mit dem Gestaltungsplan treten die Grundeigentümer in ein gegenseitiges Rechtsverhältnis. Der Gestaltungsplan regelt jedoch nur den baurechtlichen Teil in materieller und ideeller Hinsicht. Für die spätere Umsetzung des Gestaltungsplanes sind zusätzliche Vertragswerke über Landumlegungen und den Bau und Betrieb der gemeinschaftlichen ober- und unterirdischen Erschliessungs- und Versorgungsanlagen erforderlich. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplanes.

Weitere grundstückbezogene Einzelheiten wie gegenseitige Vereinbarungen, Geschosszahl und Ausnützung, Pflichtparkplätze mit Kostenteiler, Nutzungsbestimmungen etc. sind im erläuternden Bericht zum öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfplatz Illnau“ dargelegt. (Beilage). Die baurechtlichen Festlegungen sind in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan festgehalten. (Beilage)

4. Vorprüfung des Amtes für Raumplanung und Vermessung des Kantons Zürich

Mit Schreiben vom 20. Juni 2005 äusserte sich das Amt für Raumplanung und Vermessung wie folgt:

Raumplanerische Gesichtspunkte

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 Zustandes im Bereich des Dorfplatzes erwünscht.

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss BZO in 3 verschiedenen Zonen (Kernzone, Industriezone und Wohnzone W2.2 für 3-geschossige Wohnbebauung). Die Baudirektion hat auf Antrag der Stadt am 12. Juni 2002 über das Gebiet eine Planungszone festgesetzt. Diese läuft am 21. Juni 2005 ab. Aus raumplanerischer Sicht ist der Gestaltungsplan zweckmässig.

Verkehr

Aus Sicht der Abteilung Staatsstrassen und der Fachstelle Lärmschutz des Kantonalen Tiefbauamtes sind gegen den Gestaltungsplan keine Einwände anzubringen.

Abfall, Wasser, Energie, Luft

a. Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A im Gebiet des Kempttalgrundwasserstroms. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1:25'000, Blatt Uster, liegt der mittlere Grundwasserspiegel etwa in der Mitte des Perimeter auf Kote ca 504.0 m ü.M., der höchste Grundwasserspiegel auf Kote ca. 505.0 m ü.M. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 Anhang BVV eine Bewilligung erforderlich.

b. Wasserbau

Der Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfplatz Unter-Illnau“ grenzt an die Kempt, öffentliches Gewässer Nr. 1.0.

Der Gestaltungsplan liegt teilweise innerhalb des Quartierplanes Längg (BDV Nr. 169/1998). Im Rahmen dieses Quartierplanes wurde für den hochwassersicheren Ausbau der Kempt eine Fläche von 1249 m² neu zugeteilt und entsprechend abparzelliert. Die im Gestaltungsplan im BDV Nr. 889/1993 eingetragene Gewässerbaulinie ist korrekt und die Baubereiche tangieren diese Baulinie nicht. Der Zeitpunkt für den Ausbau der Kempt ist noch unklar. Es ist aber sinnvoll, die Projektierung des Aussenraumes für den Baubereich W2 wie auch die Gestaltung des Tschuttiplatzes/Spielbereiches in enger Zusammenarbeit mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau, zu erarbeiten. So kann eine gestalterische und funktionale Optimierung des Uferbereiches erreicht werden.

Zurzeit wird im Auftrag des AWEL, Abteilung Wasserbau, die Gefahrenkarte für Illnau / Effretikon ausgearbeitet. Die Resultate und insbesondere die massgebenden Koten für den Hochwasserschutz sind erst im Herbst 2005 bekannt. Wir empfehlen deshalb, in den Vorschriften eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die Festlegung von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Eingänge oder Lichtschächte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen sind.

c. Abfallwirtschaft – Altlasten

Im Gestaltungsplanperimeter liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. 0174/I.0058 (Ofen- und Kochherdfabrik Walter Spiess AG). Die eingereichten Unterlagen enthalten keinen Hinweis auf den Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK).

Der VFK wird zurzeit und über die kommenden Jahre in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) gemäss Art. 5 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung, AltIV) vom 26. August 1998 überführt; dabei werden sich Änderungen gegenüber dem VFK ergeben. Bei den Verdachtsflächen (im VFK) sowie den belasteten Standorten (im KbS) muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden.

Es liegt im Interesse der Grundeigentümer, möglichst frühzeitig Informationen über mögliche Schadstoffbelastungen zu ermitteln. Zudem muss vermieden werden, dass die Planfestsetzung wegen vorhandenen Belastungen im Untergrund nachträglich wieder in Frage gestellt wird. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen sind im § 236 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 festgesetzt. Standortabklärungen werden spätestens im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren verlangt.

d. Lufthygiene

Die Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ legen in Art. 6.2 „Parkierung“ die zu realisierenden minimalen Pflichtparkplatzzahlen fest. Zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens und der zusätzlichen Luftschadstoffemissionen empfehlen wir der Gemeinde Illnau-Effretikon, unter Berücksichtigung der Erschliessungsgüter mit öffentlichem Verkehr, auch ein maximal zulässiges Parkplatzangebot festzulegen, gemäss kantonaler „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfes in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion 1997). Ausserdem empfehlen wir, im Gestaltungsplan die Frage der Parkplatzbewirtschaftung (insbes. Nutzungszuteilung und lenkungswirksame Gebührenpflicht) verbindlich zu regeln.

e. Energie

Wir begrüssen die erhöhten energetischen Ansprüche im Gestaltungsplan (7.1 der Bestimmungen).

5. Beurteilung durch den Stadtrat

Erfreulicherweise konnte der vorliegende Gestaltungsplan parallel zur Entwicklung eines Vorprojektes für die Baubereiche K1 und W1 erarbeitet werden, was seine Realisierungschancen wesentlich erhöht. Aufgrund der schwierigen Ausgangslage mit bereits vorhandenen (Neu-)Bauten stellt er ein Optimum bezüglich ortsbaulicher Verträglichkeit und zentrumsorientierter Nutzung dar.

Der Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ ist ein erster wesentlicher Schritt zur längst fälligen Stärkung des Zentrums von Unter-Illnau und Voraussetzung für die Realisierung des Vorprojektes der Uster AG für die Baubereiche K1 und W1 sowie die Erneuerung des Dorfplatzes. Gleichzeitig ist er auf das Projekt zur Aufwertung der Usterstrasse abgestimmt.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ endlich erste Investitionen in die Aufwertung des Zentrums erfolgen können. Wei-

tere werden folgen. Der Stadtrat beantragt deshalb dem Grossen Gemeinderat, dem öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ zuzustimmen.

Sachbearbeiter: Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand
Stadtpräsident Martin Graf
Projektleiter Bauamt Werner Felix

Beilagen:

- Gestaltungsplan Mst. 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht
- Modell Mst. 1:500

mg/wf/su/KE

Stadtrat Illnau-Effretikon

Versandt:

26. Sep. 2005

Martin Graf
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber