

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 6. November 2014

Gesch. Nr. SR: 240 / GGR: 019/14 Vorberatung GPK
04.05.00 Bauplanung; Zonenpläne
Teilrevision der Bau- und Zonenordnung / Umzonung Längg Ost, Illnau

ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 24 Ziffer 8 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

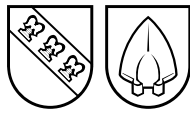
1. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für die „Umzonung Längg Ost“ wird gemäss § 88 PBG festgesetzt.
 2. Diese Festsetzung bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch den Regierungsrat.
 3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, über kleine im Genehmigungsverfahren nötige Änderungen zu entscheiden.
 5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtrat, zweifach
 - b. Baubehörde, Sekretariat
 - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich, (sechsfach, zur Genehmigung)
 - d. Abteilung Präsidiales, dreifach
-

WEISUNG

AUSGANGSLAGE

Das mit „Längg Ost“ bezeichnete Gebiet liegt in Unter-Illnau im Quartierplangebiet Längg, zwischen Usterstrasse, Talgartenstrasse und dem Gewässer Chämt. Es beinhaltet einerseits Liegenschaften, die dem alten Dorfkern angehören mit vereinzelt Nebengebäuden in der Kernzone KI und andererseits frei bebaubare Flächen in der Kernzone KII und der Wohnzone W2.2. Die Zonengrenzen wurden nicht parzellenscharf gesetzt, was zur Folge hat, dass einzelne Grundstücke verschiedenen Zonen angehören. Da Baubewilligungen zonenbezogen erteilt werden müssen, erschwert dieser Umstand die baurechtlichen Auslegungen und führt zu unbefriedigenden ortsbaulichen Lösungen.

Um die Bebauungsmöglichkeiten mit guten ortsbaulichen Lösungen im Gebiet zu prüfen, liess die Abteilung Hochbau im Jahre 2013 verschiedene Überbauungsvarianten ausarbeiten. Die von der Baubehörde, der Denkmalpflege und den beteiligten Grundeigentümern favorisierte Variante sieht entlang der Chämt und der Talgartenstrasse drei neue, kleinere, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vor, die sich gut ins Dorfbild einordnen und eine angemessene Grösse zu den bestehenden Kernzonenbauten aufweisen. Wichtig bei diesem



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 6. November 2014

Entwurf ist auch die Beachtung des Denkmalschutzleitbildes für Unter-Illnau, welches vorsieht, dass der Orts-
eingang mit den Stirnseiten der Häuser Usterstrasse 1 und der gegenüberliegenden Liegenschaft Usterstrasse
2 (Hotzehuus) möglichst unbebaut bleiben sollen. Beim Entwurf wurde darauf geachtet, dass die Bauvolumen,
welche gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung realisierbar wären, nicht überschritten werden.

Da die drei neuen Gebäude nicht in der Kernzone, sondern in der Wohnzone zu stehen kommen, sollen sie
eine schlichte Form erhalten und mit Flachdächern ausgebildet werden. Damit entsteht keine anbietende
Architektur, sondern eine zurückhaltend eigenständige Gestaltung, die mit dem alten Dorfkern in keiner Weise
konkurriert. Die neuen Bauten sind so platziert, dass ein begrünter Freiraum zu den Häusern des alten Dorf-
kerns entsteht. Die gemeinsame Tiefgarage kann mit einer einzigen Zu- und Ausfahrt an der im Quartierplan
Längg vorgesehenen Stelle erschlossen werden.

Da eine solche Überbauung aber nur realisiert werden kann, wenn die heute nicht parzellengenauen, sondern
kreuz und quer über die Grundstücke verlaufenden Zonengrenzen korrigiert werden, hat der Stadtrat am
19. Dezember 2013 die Abteilung Hochbau beauftragt, eine Zonenplankorrektur im Bereich von Längg Ost
vorzunehmen. In der Folge hat sie das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, mit der Erarbeitung der
Teilrevision des Zonenplanes beauftragt.

TEILREVISION ZONENPLAN

Heute bestehen im beschriebenen Bereich drei verschiedene Zonen, namentlich die Kernzone KI, die Kernzone
KII und die Wohnzone W2.2. Künftig soll sich das Gebiet nur noch in zwei Zonen teilen, nämlich in die Zonen KI
und W2.2. Die Kernzone KII wird den anderen beiden Zonen zugeschlagen. Konkret sollen folgende drei Kor-
rekturen vorgenommen werden:

Auf Kat. Nr. 4373 werden rund 169 m² von KI in W2.2 umgezont.

Auf Kat. Nr. 4370, 4369, 4365, 4366 und 4368 werden rund 877m² von KII in W2.2 umgezont.

Auf Kat. Nr. 4368 werden rund 516 m² von KII in KI umgezont.

TEILREVISION KERNZONENPLAN

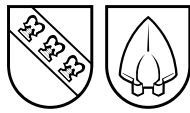
Neben der Anpassung des Zonenplanes ist auch eine Revision des Kernzonenplanes Nr. 6 erforderlich, da in
diesem die Abgrenzung der Kernzone dargestellt ist. Durch die Umzonung des Grundstückteils an der Uster-
strasse von KII in KI wird diese Fläche unbebaubar. Dies ist jedoch erwünscht, da hier ein Freiraum vorgese-
hen ist, welcher die Sicht auf die bestehenden Bauten offen hält und somit auch dem Denkmalschutzleitbild
entspricht.

KANTONALE VORPRÜFUNG, ÖFFENTLICH AUFLAGE SOWIE ANHÖRUNG DER NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Mit Beschluss vom 10. Juli 2014 verabschiedete der Stadtrat die Revisionsvorlage zu Händen der Vorprüfung
durch den Kanton, der öffentlichen Auflage sowie der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger.

KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Vorlage zur Revision der Nutzungsplanung wurde dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Hal-
tung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 29. September 2014 Auskunft. Aufgrund
der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 6. November 2014

- Im Bericht wurde die Thematik Grundwasser und Verkehrserschliessung aufgenommen.
- Der Bericht wurde mit den Themen Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie dem Bericht zu den Einwendungen ergänzt.

Der Vorprüfungsbericht des Kantons enthält keine Anliegen, welche nicht beachtet wurden.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Vom 18. Juli bis 18. September 2014 wurde der Revisionsentwurf gemäss § 7 PBG öffentlich aufgelegt und den nebengeordneten Planungsträgern zur Stellungnahme unterbreitet.

Innert der Auflagefrist ging eine schriftliche Stellungnahme mit einer Einwendung ein. Diese wurde eingehend geprüft. Dazu wird im nachfolgenden Kapitel „Nicht berücksichtigte Einwendungen“ Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendung wurde keine Änderung an den Planungsunterlagen vorgenommen.

ANHÖRUNG NEBENGEORDNETE PLANUNGSTRÄGER

Von den Nachbargemeinden und der Region RWU gingen keine Einwände ein. Zur vorgesehenen Umzonung waren vereinzelt positive Rückmeldungen zu verzeichnen.

NICHT BERÜCKSICHTIGTE EINWENDUNGEN

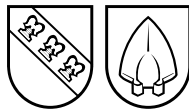
Die Einwenderschaft beantragt, dass auf die Umzonung in der vorgesehenen Form verzichtet werde. Im Revisionsantrag sei die rückwärtige Erschliessung zu Kat. Nr. 4372 nicht zu ihrer Zufriedenheit eingezeichnet worden, weil sie an der falschen Grundstücksecke anschliesse. Sie sei so zu korrigieren, dass sie rechts statt links des Schopfs in das Grundstück einmünde – damit könne sie für das besagte Grundstück Kat. Nr. 4372 sowie für das benachbarte Grundstück Kat. Nr. 4371 als gemeinsame Zufahrt genutzt werden.

ERWÄGUNGEN

Im Rahmen der Umzonung wird nur die Zonierung festgelegt. Wegführungen und Erschliessungsfestlegungen sowie privatrechtliche Wegrechte sind nicht Bestandteil des Verfahrens. Die angesprochene Wegführung ist nicht Bestandteil der Umzonungsvorlage.

BESCHLUSS

Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 6. November 2014

ERKENNTNIS

Die favorisierte Variante der Bebauungsstruktur mit den vorgesehenen drei kleinen Mehrfamilienhäusern und der Freiraumzäsur zu den Altbauten wird positiv beurteilt. Durch die Freihaltung des Grundstücks an der Usterstrasse (neu KI) wird dem Denkmalschutzleitbild Folge geleistet und die Sicht auf die alten Dorfkernbauten freigehalten. Mit der beantragten Teilrevision des Zonenplanes und des Kernzonenplanes Nr. 6 Unter-Illnau werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Bebauungskonzeption gemäss der favorisierten Variante projektieren und umsetzen zu können. Somit beantragt der Stadtrat beim Grossen Gemeinderat die Festsetzung der Revisionsvorlage. Betreffend die Einwendung zur Wegerschliessung wird die Abteilung Hochbau beauftragt, im Bedarfsfall die privatrechtlichen Erschliessungsfragen mit den Grundeigentümern zu koordinieren.

WEITERES VORGEHEN

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Gemeinderat den Antrag zur Festsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung. Gegen den Festsetzungsbeschluss kann das Referendum ergriffen oder Rekurs erhoben werden. Liegt der rechtskräftige Beschluss des Parlamentes vor, ist das Geschäft der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Danach erwächst die Teilrevision in Rechtskraft.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stellvertreter

Referent:

- Reinhard Fürst, Stadtrat Ressort Hochbau

Zustellung dieser Weisung an:

- die Mitglieder des Grossen Gemeinderates (36)
- die Mitglieder des Stadtrates (9)
- die akkreditierten Medienvertretungen
- die abonnierten Empfängerinnen und Empfänger von Geschäftsunterlagen (intern/extern)
- die Abteilung Präsidiales / Ratssekretariat (Verteilung via Newsletter, Publikation auf ilef.ch, Akten)

Beilagen zu Händen der vorberatenden Kommission:

1. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 20. Oktober 2014
2. Zonenplan Mst. 1:5000, Umzonung Längg Ost, Illnau, vom 20. Oktober 2014
3. Kernzonenplan 6 Mst. 1:500, Umzonung Längg Ost, Illnau, vom 20. Oktober 2014
4. Vorprüfungsbericht des Kantons vom 29. September 2014
5. Einwendung vom 16. September 2014

Versandt am: 11.11.2014
