



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Hörben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kempttal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 22. Februar 2001

Gesch. Nr. 158/01 Vorberatung GPK

3.4.1 Bauwesen.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Burgwis, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

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

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

1. Dem von der Anton Jegen AG, Effretikon, für das Grundstück Kat.Nr. 4421 im Ausmass von 127,35 Aren am 26. Januar 2001 festgesetzten privaten Gestaltungsplan Burgwis, Effretikon, wird gestützt auf § 86 PBG zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am privaten Gestaltungsplan in eigener Kompetenz zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden.
5. Nach erfolgter Rechtskraft ist der private Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Anton Jegen AG Effretikon, Moosburgstrasse 5, 8307 Effretikon,
 - b) den Stadtrat, zweifach,
 - c) die Baubehörde, zweifach,
 - d) die Baudirektion des Kantons Zürich, 8090 Zürich (nach Eintritt der Rechtskraft mit den zugehörigen Unterlagen).

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Im Gestaltungsplangebiet liegt der Produktionsbetrieb der Anton Jegen AG Effretikon, Gaststätten- und Ladenbau. Der Betrieb soll längerfristig auf diesem Areal weitergeführt werden. Dazu sind bauliche Erweiterungen resp. der Ersatz von alten Gebäuden notwendig. Vorgesehen ist insbesondere der Abbruch der alten Liegenschaften längs der Rütlistrasse und an der Ecke zur Moosburgstrasse. Diese Gebäude sind für eine zeitgemässe Produktion nicht geeignet. An Stelle dieser Gebäude soll neu ein markanter Eckbau das Areal auf der Westseite abschliessen. Im Weiteren ist ein Ersatz der eingeschossigen Lagerbauten südlich des neuen Produktionsgebäudes vorgesehen. Hier ist eine Verlängerung des dreigeschossigen Gebäudes geplant.

Alle diese baulichen Vorhaben sollen etappenweise realisiert werden. Da im Endausbau die bauliche Nutzung grösser sein wird als die heute mögliche Nutzung gemäss der Bau- und Zonenordnung vom 30. Januar 1997, können die Bauvorhaben nur mit einem Gestaltungsplan realisiert werden.

2. Anlass für den Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan Burgwis soll diese bauliche Entwicklung aufgezeigt resp. ermöglicht werden. Damit soll das Areal weiterhin optimal genutzt werden können.

3. Planerische Überlegungen

Baubereich A

Der Baubereich A ermöglicht einen zusammenfassenden Ersatzbau für die alten Liegenschaften im Eckbereich Moosburgstrasse/Rütlistrasse. In diesem Bereich soll ein markantes Eckgebäude das Areal gegen Westen abgrenzen. Im Zusammenhang mit der Realisierung eines Neubaus in diesem Baubereich sind die alten Gebäude zwingend abzureissen.

Baubereich B

Der Baubereich B umfasst den bestehenden Gebäudekomplex an der Moosburgstrasse. Der westliche Teil kann um ein Geschoss erhöht werden. Für die übrigen Teile ist kein Ausbau vorgesehen. Damit bleibt zur östlich angrenzenden Wohnzone die heutige Gebäudehöhe bestehen.

Baubereich C

Der Baubereich C umfasst das neuere Fabrikationsgebäude längs der nord-östlichen Grundstücksgrenze. Im Bereich der heutigen eingeschossigen Lagergebäude kann das Fabrikationsgebäude analog dem bestehenden Bau dreigeschossig erweitert werden. Mit Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnzone ist hier ein grösserer Grenzabstand vorgesehen.

Baubereich D

Im Zwischenbereich der Baubereiche B und C kann die Durchfahrt überdacht und abgeschlossen werden.

Unterirdische Bauten

Ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude sind unterirdische Bauten nur im speziell längs der Rütlistrasse bezeichneten Baubereich zulässig. Dieser Baubereich soll zusammen mit einem Hauptgebäude im Baubereich A überbaut werden.

Das Gelände fällt hier gegen Norden ab, so dass die Nord- und Ostfassade des unterirdischen Geschosses ganz oder teilweise sichtbar bleiben. Diese beiden Fassaden sind gegen das innere des Areals orientiert und treten somit gegen Aussen kaum in Erscheinung. Gegen die Rütlistrasse ist das Freilegen des Untergeschosses nicht zugelassen. Damit das Untergeschoss nicht beliebig angehoben werden kann, wird eine maximale Höhenkote, analog den Baubereichen für Hauptgebäude, festgelegt.

Dachform/Gebäudehöhen

Bei allen Bauten sind nur Flachdächer zulässig.

Die maximal möglichen Gesamthöhen werden in Höhenkoten (m ü M) für jeden einzelnen Baubereich angegeben. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht möglich; hingegen dürfen technisch bedingte Aufbauten die Gesamthöhe überschreiten.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der angegebenen Höhenmasse sind im Plan auch Koten des umgebenden Terrains festgehalten.

Nutzungsmass

Die maximale Grösse der Baukörper wird durch die Baubereiche und die Höhenkoten der obersten Geschossdecken (Flachdach) bestimmt.

4. Bauliches Konzept

Nutzungsart/Empfindlichkeitsstufe

Das Areal soll der gewerblichen, industriellen Nutzung dienen. Bedingt durch die hohe Nutzung und die ungünstige Exposition soll die Wohnnutzung nur in den beiden obersten Geschossen des Baubereiches A zugelassen werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV wie in der Zentrumszone Z 4.0.

Gestaltung/Bepflanzung

Zur Abschirmung der Bauten gegenüber der angrenzenden Freihaltezone sind die bestehenden Hochstammbäume zu erhalten resp. zu ergänzen. Auch gegenüber den angrenzenden Wohnzonen sind Hochstammbäume vorgesehen. Die genaue Zahl und Standorte sind in einem Umgebungsplan über das ganze Areal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Erschliessung

Die Erschliessung basiert auf den heutigen Ein- und Ausfahrten zum Areal. An der Moosburgstrasse sind an zwei Stellen Ein- und Ausfahrten möglich. Zur Rütlistrasse ist nur eine Ausfahrt in Richtung Moosburgstrasse zulässig.

Fahrzeugabstellplätze

Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Ziffer 10 der Bau- und Zonenordnung vom 30. Januar 1997. Bei einer angenommenen Nutzfläche von rund 14'000 m² (Endausbau) sind für eine gewerbliche- und industrielle Nutzung folgende Autoabstellplätze notwendig:

Benützergruppe	Ist-Zustand	Möglicher Normbedarf (bei 14'000 m ² Nutzfläche)
Angestellte	69	93
Besucher	4	46
Total	73	139

Die Abschätzung der Anzahl Abstellplätze beruht auf Annahmen und Durchschnittswerten gemäss Ziffer 10 der Bau- und Zonenordnung. Je nach effektiver Nutzungsart kann sowohl die Anzahl als auch die Aufteilung zwischen Angestellten und Besuchern stark variieren. Zudem kann aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (geringe Distanz zum Bahnhof Effretikon) der Normbedarf reduziert werden.

Die heutige Zahl der Abstellplätze genügt knapp für den bestehenden Betrieb. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr soll die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze im Zusammenhang mit den Erweiterungsbauten nur noch minimal erweitert werden. Demzufolge wird die Gesamtzahl der Autoabstellplätze auf maximal 80 begrenzt.

Heizenergie

Die Gebäude werden zur Zeit mit einer Restholzheizung beheizt. Das Restholz fällt im bestehenden Betrieb an. Wird künftig zusätzliche Heiz- oder Prozessenergie benötigt, die nicht durch die bestehende Restholzheizung abgedeckt werden kann, so ist dieser zusätzliche Energiebedarf mit einer Gasheizung abzudecken. Sollte in einem späteren Zeitpunkt kein Restholz zur Verfügung stehen, so wären alle Gebäude mit einer Gasheizung zu beheizen.

5. Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumordnung und Vermessung

Am 1. Dezember 2000 hat das Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich, Abteilung Orts- und Regionalplanung, zur Gestaltungsplanvorlage Stellung genommen. Das Gestaltungsplangebiet ist nach dem regionalen Richtplan dem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zugewiesen. Nach dem kommunalen Zonenplan befindet es sich in der Zentrumszone Z 4 mit einer Baumassenziffer von 4.0 m³/m². Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für den Ausbau der auf dem Areal befindlichen Firma Anton Jegen AG Effretikon. Da der Gestaltungsplan mit der Erhöhung der Baumassenziffer von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Grossen Gemeinderates erforderlich. Aus raumplanerischer Sicht ist der Gestaltungsplan sinnvoll. Die weiteren Änderungsbegehren des Vorprüfungsberichtes sind in der Folge berücksichtigt worden.

Öffentliche Auflage

Die Gestaltungsplanvorlage wurde vor der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, das heisst vom Freitag, 27. Oktober 2000, bis Dienstag, 26. Dezember 2000, öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Auflagefrist sind keine Einwendungen eingereicht worden.

6. Empfehlung

Stadtrat und Baubehörde sind der Auffassung, dass mit diesem privaten Gestaltungsplan Bestand und angemessene Erweiterung des Produktionsbetriebes der Anton Jegen AG Effretikon längerfristig sichergestellt werden kann. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan Burgwis, Effretikon, zuzustimmen.

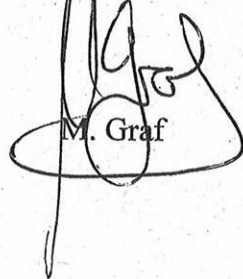
we/bi/KE

Versandt:

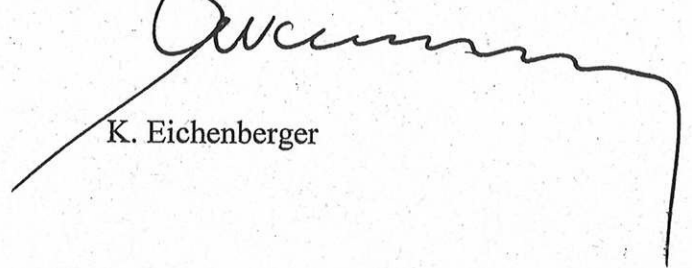
26. Feb. 2001

STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

Der Präsident:


M. Graf

Der Schreiber:


K. Eichenberger