



Gemeinde Stäfa

Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2012

Privater Gestaltungsplan «Ober Chessibül» Zustimmung

3 Privater Gestaltungsplan «Ober Chessibül» Zustimmung

Antrag

- 1. Dem privaten Gestaltungsplan «Ober Chessibül» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2552, 9418 und 11326, umfassend:
 - a) Situation 1:1000 vom 2. Oktober 2012
 - b) Umgebungsgestaltungskonzept 1:1000 vom 2. Oktober 2012
 - c) Bestimmungen vom 2. Oktober 2012
 - d) Betriebskonzept vom 19. September 2011wird im Sinne von § 86 des Planungs- und Baugesetzes zugestimmt.**

 - 2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 2. Oktober 2012 wird zur Kenntnis genommen.**

 - 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder einem Rekursmittelverfahren notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Entsprechende Beschlüsse sind bekannt zu machen.**

 - 4. Der Baudirektion wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan zu genehmigen.**
-

Die Vorlage in Kürze

Für die Gärtnerei van Oordt im Gebiet «Ober Chessibül» soll ein Gestaltungsplan (GP) erlassen werden. Geregelt werden in diesem planungsrechtlichen Verfahren die Grösse der Bauten, die Nutzweise der Bauten und Aussenflächen sowie die Erschliessung. Basierend auf dem Betriebskonzept wurden Bestimmungen erarbeitet und im Plan kompakte Baubereiche ausgeschieden, die gesamthaft zu einer verbesserten Einordnung der Anlage beitragen werden. Die Eigentümer wollen die Gärtnerei mit dem Gestaltungsplan auf eine verlässliche rechtliche und planerische Basis stellen. Neben der nach wie vor wichtigen Pflanzenproduktion haben der Verkauf von selbst und extern produzierten Produkten sowie die damit verbundenen Dienstleistungen stark an

Bedeutung gewonnen. Nach Raumplanungsgesetz erfordern grössere boden-unabhängige Produktionen den Erlass eines Gestaltungsplans. Der Gemeinderat unterstützt die rechtmässige Entwicklung der Gärtnerei van Oordt und empfiehlt, dem Gestaltungsplan zuzustimmen.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2552, 9418 und 11326 im Gebiet «Ober Chessibül» der Gärtnerei van Oordt haben die Grundeigentümer Eric van Oordt und Viktor Cloetta einen privaten Gestaltungsplan aufgestellt, dem nun die Gemeindeversammlung zustimmen soll. In einem Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Darüber hinaus werden die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung geregelt.

Der private Gestaltungsplan «Ober Chessibül» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Betriebssicherung der Gärtnerei van Oordt. Er ermöglicht eine angemessene Erweiterung der Produktionsflächen und erlaubt den direkten Verkauf der überwiegend auf dem Areal produzierten Güter im bisherigen Umfang. Der Anteil an Verkaufsflächen muss gegenüber der Produktion weiterhin stark untergeordnet sein. Dank der vorgesehenen kompakteren Anordnung der Gewächshäuser kann der Betrieb optimiert und die Landschaft geschont werden.

2. Bericht der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer begründen ihren privaten Gestaltungsplan wie folgt:

Die Gärtnerei van Oordt liegt in der Landwirtschaftszone am nördlichen Siedlungsrand und besteht seit fast 80 Jahren. Der Familienbetrieb wurde im Jahr 1933 von Grossvater Ernst van Oordt gegründet und wird jetzt bereits in der dritten Generation von Eric van Oordt geführt. Aufgrund des starken Wandels in der Gärtnereibranche, nicht zuletzt durch die Verlagerung von Anbauflächen ins Ausland, haben sich die betrieblichen Anforderungen stark verändert. Neben der nach wie vor sehr wichtigen Pflanzenproduktion mit einer grossen Vielfalt an Schnittblumen, Balkonpflanzen und Gehölzen haben der Verkauf von selbst und extern produzierten Produkten sowie die damit verbundenen Dienstleistungen stark an Bedeutung gewonnen.

Unser Ziel ist es, den Betrieb auf eine verlässliche Basis zu stellen, damit die Entscheide für das langfristige betriebliche Konzept sorgfältig gefällt werden können und die Gärtnerei auch in Zukunft reibungslos funktionieren kann. Die Gärtnerei van Oordt trägt zudem zur gesellschaftlichen und kulturellen Vielfalt in unserer Gemeinde bei. So können wertvolle Arbeits- und Ausbildungsplätze gesichert und ausgebaut werden. Auf der Basis eines generellen Nutzungs- und Bebauungskonzepts wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Mit dem Gestaltungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Betriebssicherung geschaffen werden. Da der Gestaltungsplan von der zulässigen Nutzweise in der Landwirtschaftszone abweicht, muss er der Gemeindeversammlung nun zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

3. Inhalte des Gestaltungsplans

3.1 Baubereiche

Der Gestaltungsplan legt drei Baubereiche fest. Die Baubereiche A und C umfassen die Betriebsgebäude der Gärtnerei. Im Baubereich A liegen die Gewächshäuser. Die heutigen Produktions- und Verkaufsflächen von ca. 9200 m² werden mit dem Gestaltungsplan im Baubereich A zusammengefasst und auf 10'000 m² erweitert.

Die Nutzfläche darf von heute 9200 m² auf maximal 10'000 m² erweitert werden. Mit dem Gestaltungsplan wird festgelegt, dass die heutige Verkaufsfläche (2800 m²) einem Maximalwert entspricht.

Im Baubereich C befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches als Werkstatt und Geräteschuppen dient, und im Baubereich B besteht ein Wohnhaus.

Innerhalb der Baubereiche A und C sind die betriebszugehörigen Räume, wie z.B. Betriebsleiterbüro, Aufenthaltsräume/Kantine, Lager- und Nebenräume, Sanitäranlagen etc., zulässig.

3.2 Höhenkoten

Die zulässigen Gesamthöhen der Gebäude leiten sich vom heutigen Bestand ab. Im Gestaltungsplan werden für die Baubereiche maximale Höhenkoten festgelegt (Meter über Meer). Die heutigen Gebäudehöhen können durch den Gestaltungsplan nicht wesentlich erhöht werden.

3.3 Abzubrechende Bauten

Mit dem ersten Bauvorhaben im Baubereich A sind die beiden heute bestehenden Gewächshäuser Vers.-Nrn. 1830 und 3194 als Kompensation zurückzubauen. Dadurch wird die landschaftlich sensible Kretenlage geschont.

3.4 Aussenfläche

Das Grundstück Kat.-Nr. 2552 dient als bodenabhängige Baumschule sowie der Produktion und der Aufbereitung gartenbaulicher Produkte. Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild sind die für die Produktion erforderlichen Gebäude im Bereich des Wendeplatzes an der Chessibühlstrasse anzuordnen. Die bebaubare Fläche darf maximal 150 m² betragen.

3.5 Nutzung

Zulässig sind die Produktion, die Aufbereitung, die Lagerung und der Verkauf von gartenbaulichen Produkten. Die Nutzweise ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform, solange die Verkaufsfläche untergeordnet bleibt.

Die maximal zulässige Nutzfläche (Produktion und Verkauf) im Baubereich A beträgt 10'000 m², was gegenüber der heutigen Situation einer angemessenen Erweiterung von 800 m² entspricht.

Die Verkaufsfläche beträgt heute rund 2800 m², wobei die Abgrenzung zwischen Produktion und reinem Verkauf bei Gärtnereibetrieben sehr schwierig ist und saisonalen Schwankungen unterliegt. Mit dem Gestaltungsplan wird festgelegt, dass die heutige Verkaufsfläche einem Maximalwert entspricht.

Die Verkaufsflächen sollen untergeordnet bleiben und die Produktion im Vordergrund stehen. Der Betrieb soll nicht den Charakter eines Gartencenters erhalten, sondern die gesamte Produktionskette eines Gärtnereibetriebes abdecken. Das Verkaufssortiment wird denn auch auf Produkte beschränkt, die überwiegend auf dem Betriebsareal produziert werden.

Die Gärtnerei van Oordt veranstaltet seit rund 15 Jahren Fachmessen, Konzerte u. dgl. und vermietet Räumlichkeiten für private Anlässe wie Hochzeiten oder Geburtstage. Solche Spezialanlässe dürfen im Baubereich A durchgeführt werden. Mit dem Gestaltungsplan werden maximal vier nicht betriebsbezogene Veranstaltungen pro Jahr ermöglicht.

Im Baubereich B ist Wohnen zulässig. Die seeseitige Fassade des bestehenden Gebäudes darf um max. 2,0 m zur Kretenlage hin verschoben werden. Die Gesamthöhe darf gegenüber dem Bestand nur marginal erhöht werden (10 cm), womit auf die Kretenlage Rücksicht genommen wird.

3.6 Zufahrt

Die Erschliessung erfolgt ab der Aberenstrasse via Chessibülstrasse. Die Strasse ist für die betrieblichen Anforderungen hinreichend ausgebaut.

3.7 Parkierung

Für Mitarbeiter und Kunden werden 60 Abstellplätze zur Verfügung gestellt.

3.8 Umwelt

Der Betrieb besitzt eine Holzschnitzelheizung, mit der der Energiebedarf sämtlicher Gebäude innerhalb des Perimeters abgedeckt wird. Sämtliches Regenwasser der Gewächshäuser wird gesammelt und für die Bewässerung der Pflanzen verwendet.

4. Zonenkonforme Nutzung

Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die Gärtnerei künftig rechts- und zonenkonform in der Landwirtschaftszone betrieben werden kann. Im Vordergrund stehen Produktion, Aufbereitung und Lagerung von gartenbaulichen Produkten. Mit einem Anteil von maximal 28% der Nutzfläche bleibt die zulässige Verkaufsnutzung untergeordnet.

5. Mitwirkungsverfahren

Die Unterlagen des Gestaltungsplans lagen zur öffentlichen Anhörung nach dem Planungs- und Baugesetz vom 3. Februar bis am 3. April 2012 auf. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Auf einen Bericht zu den Einwendungen gegen den privaten Gestaltungsplan «Ober Chessibül» kann daher verzichtet werden.

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat mit Schreiben vom 22. August 2012 zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Explizit begrüsst werden die Differenzierung der nördlich an die Gewächshäuser angrenzenden Grünfläche und die Aussenfläche sowie das ausgearbeitete Umgebungsgestaltungskonzept. Gewünscht wurden Präzisierungen zur Baumschule auf Kat.-Nr. 2552 und zu den Pflegemassnahmen des Naturnetzes Pfannenstil. Der Bericht und die Bestimmungen wurden im Sinne der Anregungen präzisiert und eine bodenabhängige Baumschule verlangt.

6. Haltung des Gemeinderates

Dem Gemeinderat Stäfa ist es ein Anliegen, dass für das örtliche Gewerbe und im vorliegenden Fall für die Gärtnerei van Oordt eine angemessene und rechtmässige Entwicklung möglich ist. Er begrüsst darum ausdrücklich die Bestrebungen der Grundeigentümer, mit dem Gestaltungsplan eine rechtliche und planerische Grundlage zu schaffen. Damit können auf dem Betrieb langfristig Arbeitsplätze gesichert werden. Aus öffentlicher Sicht erfüllt der Gestaltungsplan die zu stellenden Anforderungen an eine gute Einordnung und Nutzung des Betriebes. Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Gestaltungsplan «Ober Chessibül» zuzustimmen.

Stäfa, 2. Oktober 2012

IM NAMEN DES GEMEINDERATES STÄFA

Karl Rahm	Daniel Scheidegger
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber