

Weisung 12

25. Juli 2011
04.05.20



Revision privater Gestaltungsplan Beichlen Festsetzung

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Der revidierte private Gestaltungsplan Beichlen (ehemaliger Werkhof BD TBA) bestehend aus den Bestimmungen, inkl. Plan 1:1000, vom 10. März 2011, wird festgesetzt.
 2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan und von den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den revidierten privaten Gestaltungsplan Beichlen zu genehmigen.
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Beichlen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Der bestehende private Gestaltungsplan Beichlen (ehemaliger Werkhof BD TBA) trat am 9. April 2001 in Kraft. Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit das einst als kantonaler Werkhof genutzte Areal an der Oberen Bergstrasse 19 von einer privaten Bauunternehmung übernommen werden konnte.

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans decken die heutigen räumlichen und betrieblichen Anforderungen der privaten Nutzer nur noch teilweise ab. Insbesondere die Garagen sind für die benötigten Fahrzeuge zu klein dimensioniert. Für die immer aufwändiger werdende Bauschuttsortierung werden zusätzliche gedeckte Flächen benötigt. Vor diesem Hintergrund soll der private Gestaltungsplan Beichlen angepasst werden.

Das der Divico AG gehörende Werkhof-Areal auf der Parzelle Kat. Nr. 3779 umfasst eine Fläche von 6'272 m² und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es liegt darum auch im Interesse des Landschaftsschutzes, dass die Fahrzeuge und Einrichtungen in Hallen untergebracht werden.

Die Postautohaltestelle "Werkhof Beichlen" der Linie Nr. 164 befindet sich beim und der dazugehörige Wartebereich teilweise auf dem Werkhof-Areal.

2. Revisionsinhalte

Die Arealgrösse des nun vorliegenden revidierten Gestaltungsplanes Beichlen bleibt gegenüber dem noch rechtskräftigen Gestaltungsplan unverändert. Die gesamte Fläche der vier

Baubereiche wird von 3'070 m² auf 3'400 m² erweitert, was einer Ausdehnung um ca. 11% entspricht. Für die Arealnutzung sind weiterhin Bauunternehmungen sowie Betriebe des Baunebengewerbes zulässig. Explizit nicht zulässig sind Handels- und Detailverkaufsbetriebe.

Der Baubereich A wird auf 470 m² verdoppelt. Damit kann anstelle des bestehenden Wohngebäudes eine Einstellhalle für die Lastwagen mit Schneepflug realisiert werden. Diese Fahrzeuge werden unter anderem für den Winterdienst im Auftrag des kantonalen Tiefbauamtes benötigt. Zudem kann die Bausperrgutsortieranlage von der Halle im Baubereich C hierher verlegt werden. Die Baubereiche B und C behalten ihre Grundflächen von 950 m² und 620 m². Der Baubereich D wird um rund 100 m² auf insgesamt 1'360 m² vergrössert. So kann ein Ersatzbau für die bestehende Halle realisiert werden, der den heutigen Anforderungen an Lieferwagen entspricht.

Alle Bauten und Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass für das Areal insgesamt eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Obere Bergstrasse mit zwei Einfahrten und einer Ausfahrt. Die Postautohaltestelle und der Wartebereich bleiben am bisherigen Standort erhalten.

3. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Akten zur Revision des privaten Gestaltungsplanes Beichlen sind in der Zeit vom 29. April bis am 28. Juni 2011 (60 Tage) in der Stadtverwaltung Wädenswil öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich, in der Zürichsee Zeitung und in der Regionalausgabe des Tages-Anzeigers. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen, weshalb sich ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) erübrigt.

Seitens der über- und nebengeordneten Planungsträger sind im Rahmen der Anhörung keine Vorbehalte vorgebracht worden.

Im Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 1. Juli 2011 wurden die vorgesehenen Anpassungen und Erweiterungen der Baubereiche als massvoll beurteilt. Zudem wurde festgehalten, dass der Gestaltungsplan keine Umgehung von Art. 24 RPG (Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) bewirke. Der revidierte Gestaltungsplan wird als rechtmässig, zweckmässig und genehmigungsfähig eingestuft.

4. Zusammenfassung und Antrag

Die Revision des privaten Gestaltungsplans Beichlen umfasst eine massvolle Erweiterung der bestehenden Baubereiche. Damit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen so angepasst werden, damit die ansässigen Betriebe die notwendigen baulichen und betrieblichen Anpassungen vornehmen können.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den revidierten privaten Gestaltungsplan Beichlen (ehemaliger Werkhof BD TBA) festzusetzen.

25. Juli 2011

ast

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen