



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0232

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Bahnhof» – Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

- Massgebende - Zonenplan Ausschnitt Bahnhof Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2024
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Juni 2024
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. Juni 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung In der Gemeinde Stäfa soll beim Bahnhof ein neuer hindernisfreier Bushof und ein barrierefreier Perronzugang realisiert werden. In der Projektierung des Bushofs und des Perronzugangs wurde untersucht, wie das städtebauliche Potenzial am Bahnhof Stäfa besser genutzt werden kann. Die Gemeinde hatte hierzu mit dem «Gesamtkonzept Vision 2040» verschiedene Lösungsansätze zur Behebung der ortsbaulichen Defizite und der zentrumswürdigen Weiterentwicklung des Bahnhofgebietes untersucht.

Im Rahmen des «Gesamtkonzepts Vision 2040» wurde auch eine Interessensabwägung vorgenommen. Seitens SBB wird dem inventarisierten Güterschuppen selbst und im Verbund mit der Bahnaufseherbude und dem Stationsgebäude (Ensemble) ein hoher Stellenwert beigemessen, weshalb nur geringfügige bauliche Anpassungen möglich sind. Zudem wird auch die Freiverladefläche aus betrieblicher Sicht weiterhin benötigt und muss freigehalten werden.

Durch diese Rahmenbedingungen wird das Entwicklungspotenzial in Frage gestellt bzw. verunmöglicht, weswegen die Gemeinde eine neue Strategie verfolgt. Demnach wird ein Projekt ausgearbeitet, mit welchem verschiedene kleine Freiräume geschaffen und gestaltet sowie ein Bushof realisiert werden sollen. Die Realisierung des Bushofs soll dabei keinen Abbruch des Güterschuppens bedingen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll die aktuell geltende Gestaltungsplanpflicht aufgrund des stark eingeschränkten Handlungsspielraums und zur zeitnahen Realisierung des benötigten Bushofs aufgehoben werden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Stäfa setzte mit Beschluss vom 17. Juni 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 5. August 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. August 2024 beantragt die Gemeinde Stäfa die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht muss gemäss § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse bestehen. Für das Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa ist in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan insbesondere folgende Aspekte zu regeln sind:

- Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild
- ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums
- siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof
- standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung.

Die Gemeinde Stäfa ist bestrebt, die ortsbauliche Qualität der Freiräume und des Bushofs im Rahmen der Möglichkeiten auch ohne Gestaltungsplanpflicht in Zusammenarbeit mit den SBB sicherzustellen. Hierfür sollen die für die Qualität der Konzepte wichtigen Aspekte in einem Vertrag zwischen den SBB und der Gemeinde verbindlich festgelegt werden. Ebenso sind die bestehenden Schutzobjekte im Rahmen des konkreten Bauprojekts zu berücksichtigen. Somit wird eine gute Integration in das Ortsbild sowie eine hohe Qualität der Freiraumgestaltung sichergestellt. Die Voraussetzungen für eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von §48 Abs. 3 sind jedoch aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der fehlenden Bauabsichten der Grundeigentümerin nicht mehr erfüllt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 14. Februar 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

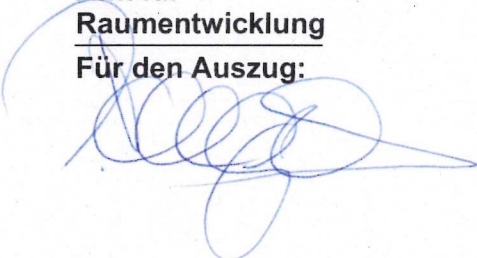
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Stäfa ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Stäfa zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Stäfa mit Beschluss vom 17. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Stäfa (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - ✓ - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 28. OKT. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof

ANPASSUNG ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Juni 2024
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

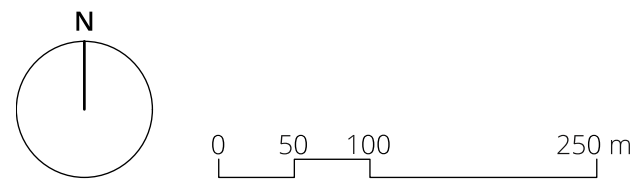
Festlegungen

Empfindlichkeitsstufe (ES)

| | | |
|----------------|---|-----|
| KA | Kernzone A | III |
| KB | Kernzone B | III |
| KS | Kernzone Seeufer | III |
| Q | Quartiererhaltungszone | II |
| Z | Zentrumszone | III |
| W2/1.9 | Wohnzone | II |
| W3/2.4 | Wohnzone | II |
| WG3/2.4 | Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | III |
| I | Industriezone | III |
| Oe | Zone für öffentliche Bauten | III |
| F | kommunale Freihaltezone | * |
| | Gebäudeabmessung einschränkend | |
| | Gebäudeabmessung erleichternd | |
| | Betriebsart erleichternd | |
| | Gestaltungsplanpflicht | * |
| | Aussichtsschutz | |
| | Höheneinstufung wegen Lärmvorbelastung | |
| | Abweichungen von der Zuordnung einer ES | |

Informationsinhalte

| | |
|--|----------------------------|
| | Gestaltungspläne bestehend |
| | Wald |
| | Gewässer |
| | beantragte Festlegungen |



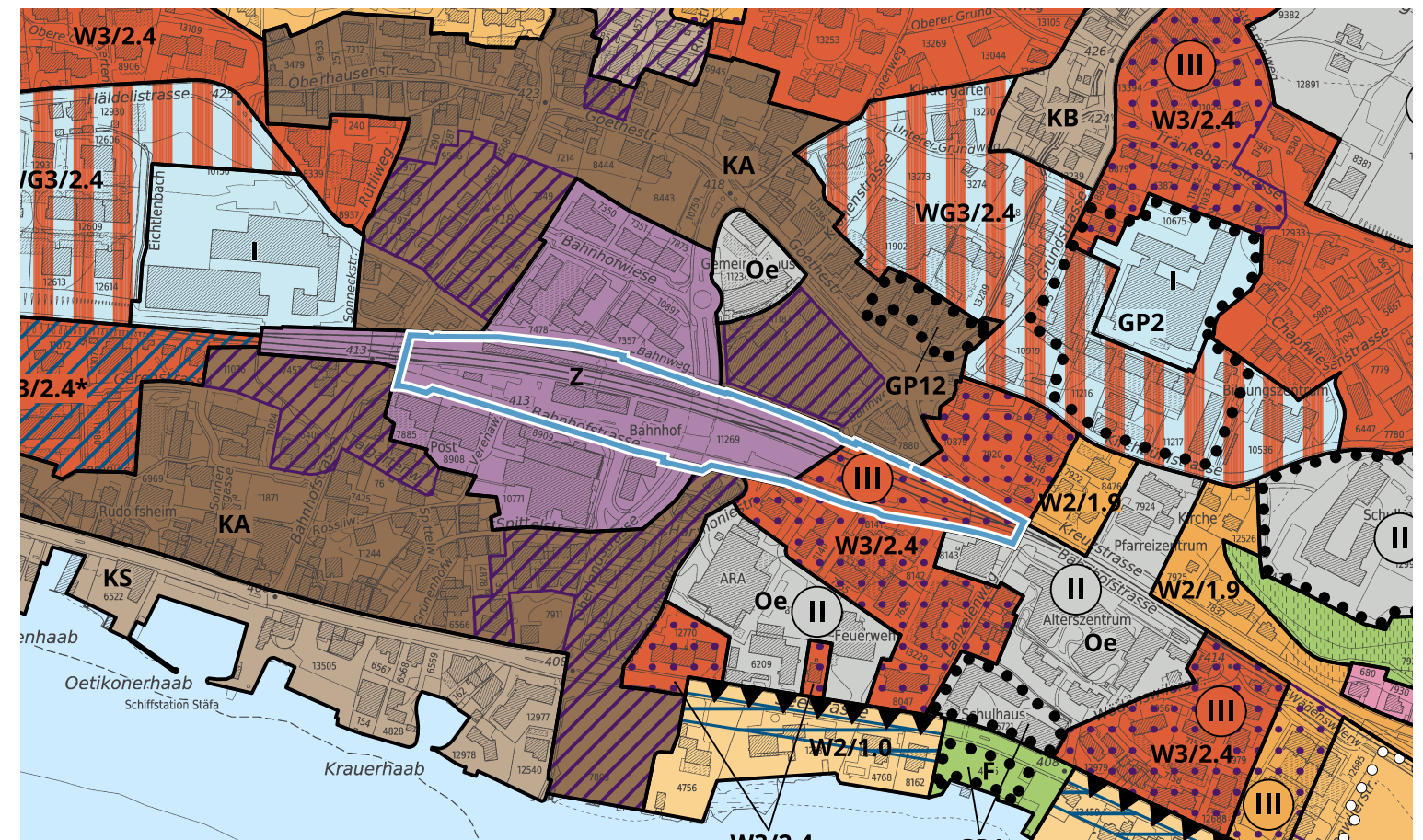
Bearbeitung: Mirta Niederhauser
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
ÖREB-Daten: ARE, GIS Kanton Zürich vom 17. Januar 2020
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 13. August 2019

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan revidiert





Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Juni 2024
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

| | | |
|---|---|---|
| <p>Links: Gültige BZO vom 6. April 2009</p> | <p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p> | <p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise Fragen</i></p> |
|---|---|---|

Auftraggeber

Gemeinde Stäfa

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Mirta Niederhauser, Sachbearbeitung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3. BESONDERE INSTITUTE

3.3 Gestaltungspläne

Art. 27a³⁶ Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa

- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild
- b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums
- c. siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof
- d. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

Mischgebiet Bahnhof Üriikon

- a. einwandfreie ortsbauliche Einordnung von Neubauten
- b. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

Kernzone Seestrasse 6

- a. Sicherstellung eines architektonisch gut gestalteten Anbaus mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² und einer höchsten Höhe von 6,5 m
- b. Beseitigung der bestehenden Anbauten am Hauptgebäude Assek. Nr. 878
- c. Gewährleistung der Sicht vom Trottoir der Seestrasse auf den See

3. BESONDERE INSTITUTE

3.3 Gestaltungspläne

Art. 27a³⁶ Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

~~Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa~~

- ~~a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild~~
- ~~b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums~~
- ~~c. siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof~~
- ~~d. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung~~

Mischgebiet Bahnhof Üriikon

- a. einwandfreie ortsbauliche Einordnung von Neubauten
- b. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

Kernzone Seestrasse 6

- a. Sicherstellung eines architektonisch gut gestalteten Anbaus mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² und einer höchsten Höhe von 6,5 m
- b. Beseitigung der bestehenden Anbauten am Hauptgebäude Assek. Nr. 878
- c. Gewährleistung der Sicht vom Trottoir der Seestrasse auf den See

| Gültige Fassung | Neue Fassung | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|---|
| <p>Gebiet Zehntentrotten – Unterächer – Trubenberg</p> <ul style="list-style-type: none">a. gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Lageb. besonders gute Ausgestaltung des Übergangs zur Kern- und Freihaltezonec. ansprechende Gestaltung der Quartierfreiräumed. Prüfung und Förderung der ökologischen Vernetzung zwischen den Freihaltegebieten Sternenhalde und Chirchrain <p>³ In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.</p> | <p>Gebiet Zehntentrotten – Unterächer – Trubenberg</p> <ul style="list-style-type: none">a. gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Lageb. besonders gute Ausgestaltung des Übergangs zur Kern- und Freihaltezonec. ansprechende Gestaltung der Quartierfreiräumed. Prüfung und Förderung der ökologischen Vernetzung zwischen den Freihaltegebieten Sternenhalde und Chirchrain <p>³ In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.</p> | |

Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 3 |
| 1.1 | Zielsetzung | 3 |
| 1.2 | Vorarbeiten | 3 |
| 1.3 | Teilrevision | 5 |
| 2 | ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 6 |
| 2.1 | Inventare und Schutzobjekte | 6 |
| 2.2 | Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen | 8 |
| 2.3 | Kommunale Rahmenbedingungen | 11 |
| 2.4 | Lokalklima | 14 |
| 3 | ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG | 16 |
| 4 | ANPASSUNG ZONENPLAN | 16 |
| 5 | AUSWIRKUNGEN | 17 |
| 6 | MITWIRKUNG | 18 |
| 6.1 | Kantonale Vorprüfung | 18 |
| 6.2 | Öffentliche Auflage | 18 |
| 6.3 | Anhörung | 18 |
| 6.4 | Festsetzung und Genehmigung | 19 |
| 7 | SCHLUSSBEMERKUNG | 19 |

Auftraggeber

Gemeinderat Stäfa

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Mirta Niederhauser

Titelbild

Quelle: Luftbild (maps.zh.ch)

1 EINLEITUNG

1.1 Zielsetzung

Hindernisfreier Bushof und barrierefreier Perronzugang

In der Gemeinde Stäfa soll beim Bahnhof ein neuer hindernisfreier Bushof und ein barrierefreier Perronzugang realisiert werden. Im Zuge der Arbeiten zur Projektierung des Bushofs und des Perronzugangs wurde auch untersucht, wie das städtebauliche Potenzial am Bahnhof Stäfa besser genutzt werden kann. Die jahrelangen Anstrengungen und Vorarbeiten der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den SBB haben schlussendlich gezeigt, dass der Handlungsspielraum für eine bauliche Entwicklung mit Zentrumscharakter auf dem Bahnhofareal praktisch nicht mehr möglich ist, weil dem Erhalt des Güterschuppens und dem Erhalt der Freiverladefläche seitens den SBB ein sehr hoher Stellenwert beigemessen wird.

Damit der dringend benötigte Bushof mit seinen vier behindertengerechten Anlegekanten nun rasch realisiert werden kann, soll die Gestaltungsplanpflicht mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben werden. Im nachfolgenden Kapitel 1.2 wird auf die Vorarbeiten und die Erkenntnisse aus diesen Arbeiten detaillierter eingegangen.

1.2 Vorarbeiten

Eingeschränkter Entwicklungsspielraum

Die Gemeinde hat zusammen mit dem Ortsplaner mit dem «Gesamtkonzept Vision 2040» verschiedene Lösungsansätze zur Behebung der ortsbaulichen Defizite und der zentrumswürdigen Weiterentwicklung des Bahnhofgebietes aufgezeigt. In der Vorstudie „BHU Bushof und barrierefreier Zugang Perronanlagen“ der ewp AG Zürich vom 10. September 2019 ist zudem ein breiter Variantenfächer zur möglichen Organisation des Bushofs dokumentiert. Insgesamt werden vier Varianten ohne Abbruch des Güterschuppens und elf Varianten mit Abbruch des Güterschuppens aufgezeigt. Daraus gingen die Bestvarianten „A1 Längsparkierung“ und „A2 Senkrechtparkierung“ hervor, die beide einen Abbruch des Güterschuppens mit bahnparalleler Anordnung der Busstandplätze vorsahen. Gestützt auf diese Vorstudie hat die Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2019 einen Planungskredit von Fr. 640'000.- beschlossen.

Im Rahmen des Gesamtkonzepts Vision 2040 wurde auch eine umfassende Interessensabwägung vorgenommen. Seitens SBB wird die klare Haltung vertreten, dass dem inventarisierten Güterschuppen für sich selbst und im Verbund mit der Bahnaufseherbude und dem Stationsgebäude (Ensamble) ein hoher Stellenwert beizumessen ist und nur geringfügige bauliche Anpassungen möglich sind. Zudem wird auch die Freiverladefläche aus betrieblicher Sicht weiterhin benötigt und muss freigehalten werden. Zukünftig wird gar die Teilnutzung der Freiverladefläche als P+R unmöglich sein. Durch diese neuen

Rahmenbedingungen wird das vorhandene und dokumentierte Entwicklungspotenzial in Frage gestellt bzw. verunmöglicht, weswegen die Gemeinde eine nun andere Strategie verfolgen möchte. Demnach wird ein Projekt ausgearbeitet, mit welchem verschiedene kleine Freiräume geschaffen und gestaltet sowie ein Bushof realisiert werden sollen. Die Realisierung des Bushofs soll dabei keinen Abbruch des Güterschuppens bedingen.

Hierfür hat die Gemeinde eine Bestvariante ausgearbeitet, welche eine ortsbauliche und gestalterische Optimierung mit Beibehalt des Güterschuppens ermöglichen und die betriebliche Flexibilität des Betriebs des öffentlichen Verkehrs gewährleisten soll. So soll eine gute Orientierung für die ÖV-Passagiere gewährleistet und Veloabstellplätze südlich der Bahnlinie geschaffen werden. Weiter soll mit Platzgestaltungen mit geeigneten Materialien und der Pflanzung von schattenspendenden Bäumen das Mikroklima verbessert und eine Hitzeminderung erreicht werden. Die Bestvariante wurde mit einem Freiraumkonzept vertieft. Auf dieses Konzept wird im nachfolgenden Abschnitt detaillierter eingegangen. Zusätzlich wird mit einem separaten Konzept von den SBB geprüft, wie der Güterschuppen umgebaut werden kann, damit der bestehende Laden «avec» sowie eine WC-Anlage im Gebäude realisiert werden können.

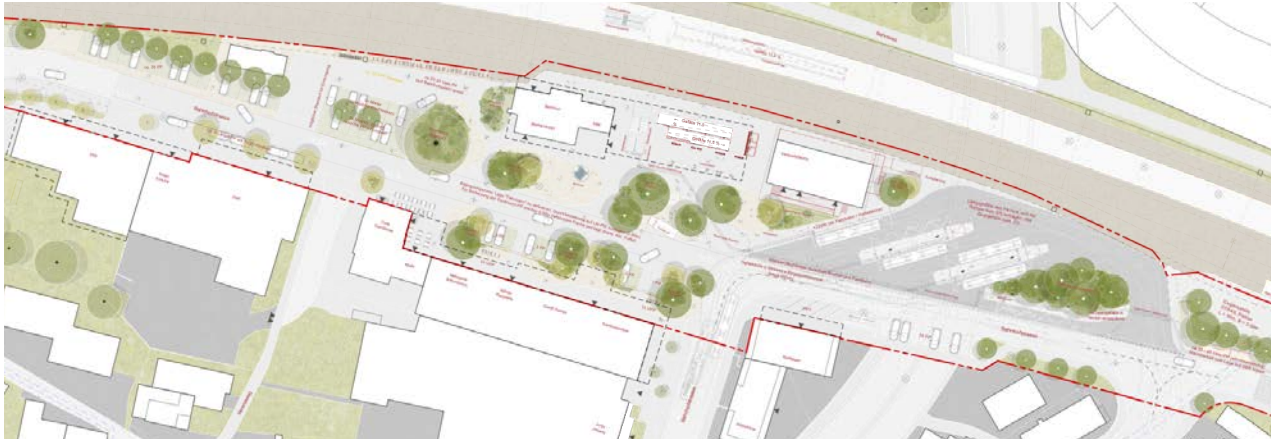
Freiraumkonzept

In intensivem Austausch mit der SBB, Fachplanenden und der Gemeinde wird ein Freiraumkonzept zum Bahnhofareal erarbeitet. Das Konzept wird von den Projektverfassenden wie folgt beschrieben:

Der Bahnhof Stäfa entwickelt sich qualitativ aus dem Bestand heraus weiter. Das Freiraumkonzept für die Umgebung des Bahnhofs Stäfa steht unter der Prämisse eines zukunftsfähigen, klimaresilienten und ökologisch wirksamen Ansatzes. Die begrünten Freiräume sind so angeordnet, dass diese das Bahnhofareal sinnvoll strukturieren und durch ihre positive stadtklimatische Wirkung als Hitzeminderung fungieren können.

Die vorgeschlagenen Massnahmen fokussieren sich darauf den Umgang mit Meteorwasser zu stärken und im Sinne des Schwammstadtprinzips die begrünten Flächen als solche zu aktivieren. Durch ein stringentes Entsiegelungskonzept wird erreicht, dass die durchlässigen Flächen gebündelt und gesamthaft in ihrer Wirksamkeit gesteigert werden. Gleichzeitig und nicht weniger wichtig werden so verschiedene Aufenthaltsqualitäten geschaffen.

Der Bahnhofplatz ist Aufenthaltsort, Verteiler und Ort für quartierdienliches Gewerbe. Er ist als Begegnungszone ausgelegt und ermöglicht eine intuitive Wegführung. Dazu gehören der Bau eines neuen Bushofes, die Planung eines hindernisfreien Zugangs zum Mittelperon, die Umnutzung des Güterschuppens und die Anpassung der westlichen Personenunterführung. Das Projekt legt prioritär Augenmerk auf den Langsamverkehr und Fussgänerbewegungen, für den Bereich um den Bahnhof attraktiv und einladend gestaltet werden soll.



Entwurf des Umgebungsplans des Freiraumgestaltungskonzepts mit Stand 27.2.2024

Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht

Wie einleitend bereits erwähnt, soll im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung die Gestaltungsplanpflicht aufgrund des stark eingeschränkten Handlungsspielraums und zur zeitnahen Realisierung des dringend benötigten Bushofs aufgehoben werden. Die Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht würde zu einer weiteren massiven zeitlichen Verzögerung der Realisierung des Bushofs führen und bietet aufgrund des eingeschränkten Handlungsspielraums keine signifikanten Mehrwerte mehr.

Um die Erfüllung der bisherigen Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht in Bezug auf den Aussenraum und die Verkehrsthemen dennoch sicherstellen zu können, sollen die – für die Qualität wichtigen – Aspekte basierend auf den Konzepten in einem Vertrag zwischen den SBB und der Gemeinde verbindlich festgelegt werden.

Bestandteile der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Nach erfolgter Mitwirkung wird zudem ein Bericht zu den Einwendungen verfasst, falls solche eingereicht werden. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist dann ebenfalls Teil der Vorlage.

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonalen Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan Pfannenstil
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch
- Bau- und Zonenordnung Stäfa, 5. März 2010
- Zonenplan Stäfa, Stand der Nachführung 20. November 2018

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

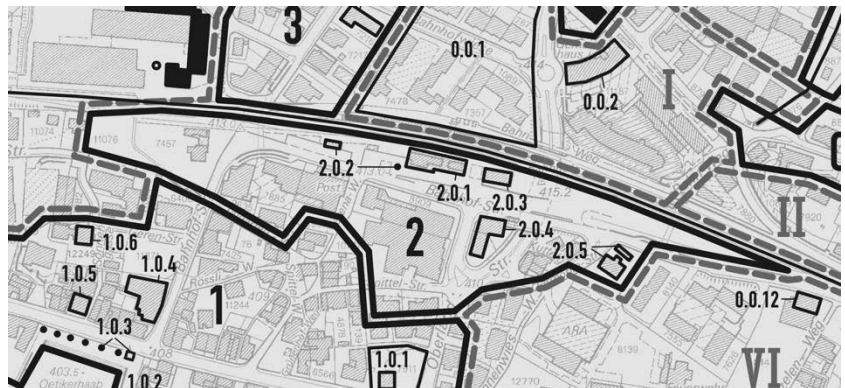
2.1 Inventare und Schutzobjekte

ISOS – Gebiet 2

Ein Teil des Siedlungsgebietes von Stäfa ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Das Bahnhofareal liegt innerhalb des Gebietes 2 mit dem Erhaltungsziel C. Dies bedeutet, dass der Gebietscharakter erhalten und das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt werden soll. Zudem sind die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten. Innerhalb des Gebietes 2 sind folgende Einzelelemente bezeichnet:

- 2.0.1 Bahnhofgebäude, Betonbau mit Flachdach, 1964
- 2.0.2 Mächtige Blutbuche und Bahnaufseherhäuschen, 1893/94
- 2.0.3 Güterschuppen, 1893/94
- 2.0.4 Markanter Flachdachbau mit sechsgeschossigem Hochhausturm, 1964
- 2.0.5 Ehem. Textilfabrik, dreigeschossiger Walmdachbau, 1813, mit ehem. Waschhaus, 1821

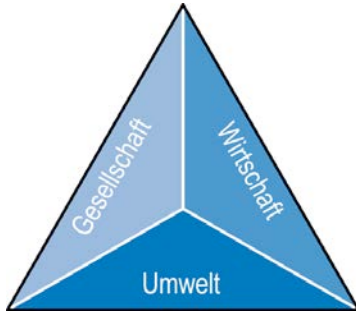
Auszug ISOS



Mit der Bezeichnung im ISOS werden die Bedeutung und das Schutzbedürfnis der Gebäude gestärkt. So ist im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geregelt, welche Bedeutung dem Ortsbild zugemessen werden muss. Gemäss Art. 6 NHG wird die ungeschmälerte Erhaltung eines Objektes nationaler Bedeutung angestrebt.

2.2 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

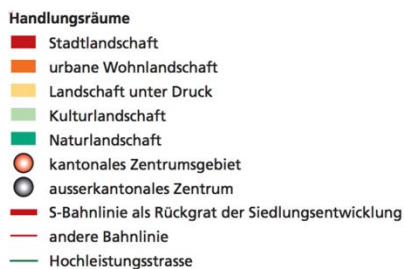
ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte
Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)



Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Stäfa ist dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "massvoll entwickeln":

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Auf die Handlungsräume "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Stäfa bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

Kantonaler Richtplan

Ausschnitt Richtplankarte mit rot eingekreiselter Gemeindegrenze
 (Quelle: GIS-ZH)

In der Richtplankarte (Fassung Festsetzung vom 28. Oktober 2019) sind die räumlichen Elemente von kantonalen Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebietes.



Festlegungen des kantonalen Richtplans im Bereich des Bahnhofareals

Das Bahnhofareal Stäfa ist dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Dies ist eine Grundvoraussetzung für die Ausscheidung von Bauzonen und die Festlegung von Sondernutzungsplänen.

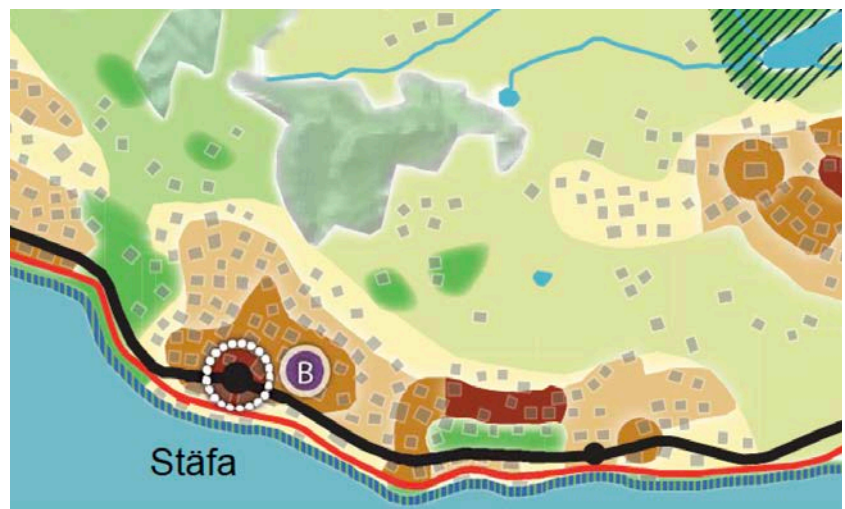
Zielbild Regio-ROK Pfannenstil

Ausschnitt Regio-ROK mit rot eingekreiselter Gemeindegrenze
 (Quelle: ZPP)

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) verabschiedete am 19. Dezember 2018 das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) als Bestandteil des behördenverbindlichen regionalen Richtplans. Dieses zeichnet als Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Ausrichtung der regionalen Raumordnungspolitik das angestrebte räumliche Zielbild 2030 der Region Pfannenstil. Das Regio-ROK diente als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans.

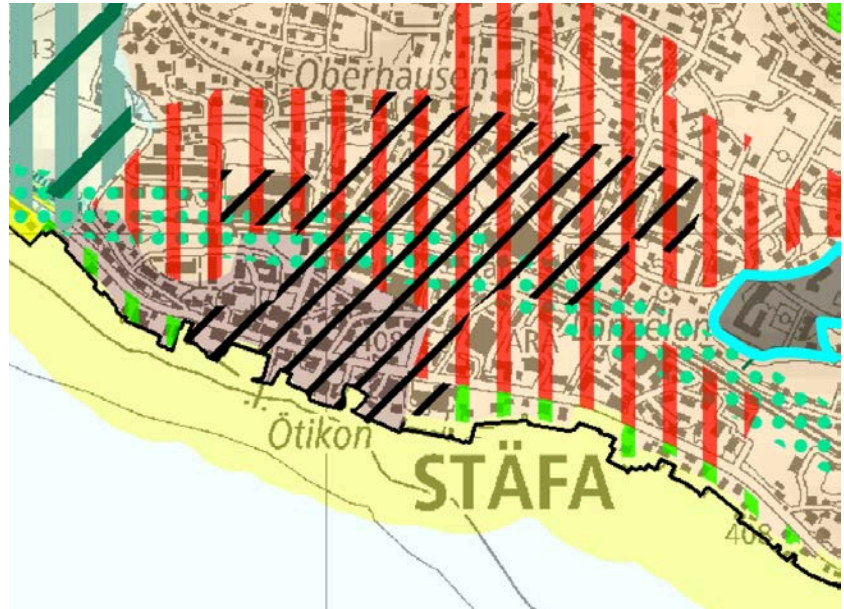
Legende zum Regio-ROK

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Verkehr | Nutzungsschwerpunkte |
| — Strassen von kantonalen Bedeutung | ⓑ Bildung |
| — S-Bahn-Netz | |
| ● Haltestelle S-Bahn Takt < 15 min | |
| ● Haltestelle S-Bahn Takt 16 - 30 min | |
| Landschaft | Siedlung |
| ■ Wald | (Einwohner + Beschäftigte)/ha |
| ■ Gewässer | ■ Hohe Dichte 150-300 |
| ■ Siedlungsorientierte Freizeikume | ■ Mittlere Dichte 100-150 |
| ■ Landschaftsorientierte Freizeikume | ■ Geringe Dichte 50-100 |
| ■ Landschaftarkume | ■ Sehr geringe Dichte < 50 |
| | ⓐ Subzentrum |



Regionaler Richtplan Pfannenstil

Ausschnitt Karte Siedlung/Landschaft mit rot eingetragener Gemeindegrenze
 (Quelle: ZPP)



Festlegungen des regionalen Richtplans im Bereich des Bahnhofsareals

Das Bahnhofareal liegt laut dem regionalen Richtplan Pfannenstil innerhalb des Zentrumsgebietes, das mit der Signatur hohe bauliche Dichte überlagert ist. Entlang der Bahnlinie ist ein Vernetzungskorridor bezeichnet.

Zielsetzung Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte

Als Gebiete mit hoher Dichte sind zentrale Siedlungsgebiete bezeichnet, die mit dem ÖV besonders gut erschlossen sind. Es handelt sich um die Einzugsbereiche der S-Bahn-Haltestellen. In diesen Gebieten soll die anstehende Erneuerung nach städtebaulichen Grundsätzen mit einer gezielten Erhöhung der Nutzungsdichte und einer Aufwertung des Freiraumgefüges kombiniert werden. Die höhere bauliche Dichte soll mit Sondernutzungsplänen ermöglicht werden. Heute beträgt die Nutzungsdichte im Zentrumsgebiet von Stäfa rund 110 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha). Der regionale Richtplan Pfannenstil gibt eine Bandbreite von 150–300 E+B/ha vor. Somit postuliert die regionale Richtplanung eine deutliche Verdichtung des Areal.

Folgende Ziele können darüber hinaus zu einer Stärkung des Zentrumsgebiets beitragen:

- Wichtige zentralörtliche Einrichtungen ansiedeln
- Standortqualitäten nutzen und Angebotsvielfalt schärfen
- Konkurrierende Nutzungen in zentrumsferner Lage vermeiden
- Gebietsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten und angemessen weiterentwickeln
- Entwicklung Bahnhofsgelände zu gemischten Gebieten stützen

- Infrastrukturen in die Gesamtüberlegungen einbeziehen

Fazit

Die im regionalen Richtplan beschriebene Zentrumsentwicklung findet in den, an den Bahnhof angrenzenden Arealen bereits statt und soll mit der laufenden Teilrevision im Rahmen der Ortsplanungsrevision weiter gefördert werden. Im Bereich des Bahnhofsareals sind die baulichen Entwicklungspotenziale stark eingeschränkt, weshalb hier die Aufwertung des Freiraumes und die Optimierung der ÖV-Drehscheibe im Vordergrund steht.

2.3 Kommunale Rahmenbedingungen

Räumliches Entwicklungsleitbild

Zurzeit ist die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung in Bearbeitung. In einem ersten Schritt wurde ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet, welches am 25. Februar 2020 vom Gemeinderat verabschiedet wurde und als Auslegeordnung auf Konzeptstufe dient. In diesem ist das Bahnhofquartier einschliesslich des Gebietes bis zur Bahnhofwiese als Entwicklungsgebiet bezeichnet. In Abstimmung auf die vielfältigen Verkehrsbedürfnisse am Bahnhof soll die Bebauung an der Bahnhofstrasse ergänzt und verdichtet werden.

-  **Entwicklungsgebiete**
 - Zentrum Stäfa: Bahnhof und Bebauung planen, Zugänglichkeit verbessern
 - Zentrum Stäfa: Bahnhofsareal (Quartiersplanungsplan)
 - Wohnen: Siedlerbereich neu gestalten
-  **Planungsgebiete**
 - Einordnung der Restfläche prüfen (Eichen Ost)
 - Als Restflächen beibehalten (Bau, Sportplatz, Rütli/Mockeweg)
-  **Alte Dorfkerne**
 - Konstruktionsunterlagen und Schutzmassnahmen überprüfen, Abstimmung mit GDS
 - Vorgaben für Neubauten präzisieren, Siedlungsstrukturen in den Kernzonen bewusst weiterentwickeln
-  **Wichtige Gebiete mit Strukturenhaltung**
 - Quartiersentwässerung in Hauptstrasse beibehalten
 - Strukturen der Arbeitszeitanlagen beibehalten und zeitgemäß weiterentwickeln
-  **Zentrumsgebiet**
 - Neues Zentrumgebiet südlich der Bahnlinie etablieren, Bahnhofsgelände aufwerten und neu entwickeln
 - Verdichteten Nutzungszonen einrichten
-  **Ortszentrum und Quartierschwerpunkte**
 - Versorgung für den täglichen Bedarf im Ortszentrum ermöglichen
 - Voraussetzungen für die Quartiersanbindung verbessern
-  **Wohn- und Mischgebiete**
 - Verdichtung im Rahmen der Regelbauweise ermöglichen
-  **Mischnutzungsschwerpunkte**
 - Gut verträgliche Durchmischung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen ermöglichen und fördern
-  **Arbeitsgebiete**
 - Einbindung der städtischen Dichte im Gebiet Laubholz prüfen
 - Gebiet Laubholz als Vorranggebiet für Forschung und Entwicklung sichern, Gewerbe in anderen Arbeitsgebieten ermöglichen
-  **Uferbereich**
 - Bauvorschriften der Wohnzone W21-2 überprüfen und präzisieren
-  **Gebiete für öffentliche Nutzungen**
 - Gebiete für den zukünftigen Bedarf langfristig sichern
-  **Geeignete Verdichtungsgebiete**
 - Standortvoraussetzungen und Gestaltungsbedingungen für Nachverdichtung und Quartiersanbindung prüfen (beg. RP)
 - Gebietsweise Nachverdichtung am Bahnhof/Laubholz prüfen
-  **Gebiete mit niedriger baulicher Dichte**
 - Zukünftige bauliche Dichtebelastungen
-  **Preisgünstiges Wohnen**
 - Preisgünstiger Wohnraum auf geringeren Grundstücken erlauben
 - Vorranggebiete in Bezug auf Nachhaltigkeit und Wohnqualität schaffen
-  **Handlungsbedarf Schulen**
 - Zonierung der Schule mit herkömmlicher Bedeutung überdenken (beg. RP)
 - Raum für Neubauten sichern (Schwanzigen, Moritzberg und Bienen, Schulhaus Zentrums)



Nutzungsplanung (BZO und Zonenplan)

2.2 Zentrumszone

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

| | | | |
|--|-------|--------------------------------|------|
| BZ(G) | max. | m ² /m ² | 4 |
| BZ(S) | max. | m ² /m ² | 4,1 |
| Grosser Grundabstand für Obergeschosse | mind. | m | 10 |
| Kleiner Grundabstand | mind. | m | 5 |
| Gebäudehöhe | max. | m | 13,5 |
| Firsthöhe | max. | m | 7 |

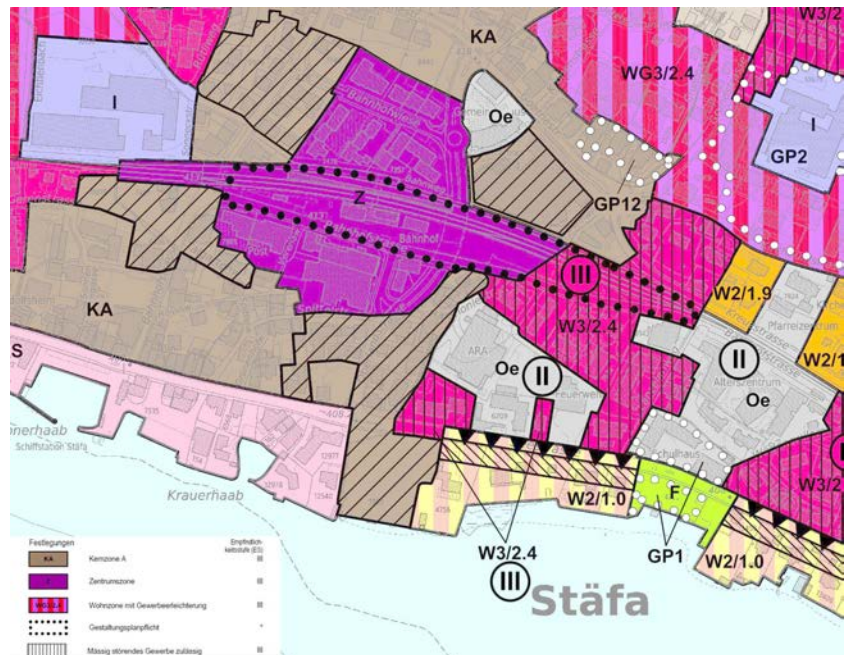
| Zonen | Zonenkurzbezeichnung | BZ(G) in m ³ /m ² Grundziffer für Hauptbauten | BZ(S) in m ³ /m ² für Hauptbauten mit Schrägdach |
|-----------------|----------------------|---|--|
| 2. Zentrumszone | Z | 4 | 4,1 |
| 3. Wohnzone | W3/2,4 | 2,4 | 2,5 |

| | | W2/1,0 | W2/1,4 | W2/1,6 | W2/1,9 | W3/2,4 | W3/2,4 |
|--|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|--------|
| BZ(G) | max. m ³ /m ² | 1 | 1,4 | 1,6 | 1,9 | 2,4 | 2,4 |
| BZ(S) | max. m ³ /m ² | 1,1 | 1,5 | 1,7 | 2 | 2,5 | 2,5 |
| Vollgeschosshöhe ¹⁶ | max. | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 |
| Anrechenbare Dachgeschosse ¹⁷ max. | gemäss Abs. 2 | | | | | gemäss Abs. 3 | |
| Anrechenbare Untergeschosse ¹⁸ max. | gemäss Abs. 2 | | | | | gemäss Abs. 3 | |
| Gesamtlänge | max. m | 20 | 25 | 30 | 35 | 45 | 45 |
| Grosser Grundabstand | mind. m | 8 | 8 | 8 | 8 | 10 | 10 |

Auszug BZO

Bestehende Gestaltungsplanpflicht
«Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa»

Das Bahnhofsareal, für welches die Gestaltungsplanpflicht gilt, liegt mehrheitlich in der Zentrumszone Z. Eine kleinere Fläche im östlichen Bereich des Areals ist der Wohnzone W3/2.4 zugewiesen.



Ausschnitt Zonenplan

In der Bau- und Zonenordnung ist festgehalten, dass für das Zentrumsgebiets Bahnhof Stäfa die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans gilt und mit dem Gestaltungsplan insbesondere folgende Aspekte zu regeln sind:

- Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild
- ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums
- Siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof
- standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

Fazit

Der erste Punkt der bestehenden Gestaltungsplanpflicht kann aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der fehlenden Bauabsichten der Grundeigentümerin nicht erreicht werden. Die übrigen Anforderungen gemäss der Gestaltungsplanpflicht werden im aktuellen Konzept grundsätzlich erfüllt und sollen bei der Ausarbeitung des Bauprojekts in die Planung miteinfließen. Die Voraussetzungen für eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von §48 Abs. 3 sind jedoch nicht mehr erfüllt.

Revision der Nutzungsplanung

Die Gemeinde führt aktuell die Ortsplanungsrevision durch. Aufgrund der hohen Komplexität hat der Gemeinderat entschieden, die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung in verschiedene Arbeitspakete aufzuteilen. Im Rahmen des Arbeitspakets 1 wird die Nutzungsplanung teilrevidiert. Insbesondere werden die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung, die Schwerpunkte aus dem REL wie z.B. die Siedlungsentwicklung nach innen und die Definitionen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Zusätzlich wurden die Kernzonenabgrenzungen in den Gebieten ohne Kernzonenplan sowie die Gewässer- und Waldabstandslinienpläne überprüft.

Wie erwähnt ist ein Schwerpunktthema der Teilrevision im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Siedlungsentwicklung nach innen. Es ist vorgesehen, dass die maximal zulässige Baumassenziffer [BZ(G) und BZ (S)] im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen erhöht wird. Weiter soll für die Zentrumszone im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Zusätzlich wird die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für die Bahnhofswiese nördlich der Bahnlinie geprüft.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 26. September bis 30. Dezember 2022 wurden zahlreiche Anträge eingebracht. Nach der Beratung dieser Anträge und einer Überarbeitung der Revisionsvorlage soll der Entwurf voraussichtlich Ende 2023 nochmals öffentlich aufgelegt und ein zweites Mal vorgeprüft werden.

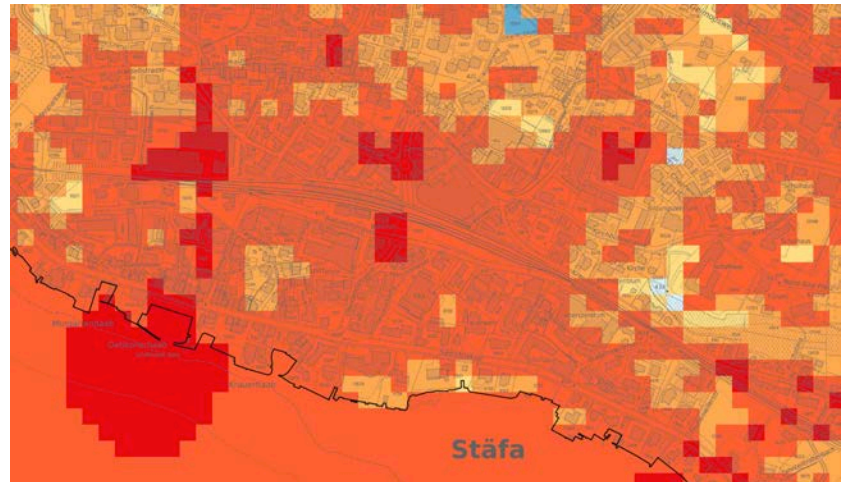
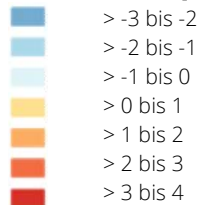
Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden in der oben genannten Teilrevisions-Vorlage übernommen und abgebildet, sobald die vorliegende Teilrevision «Bahnhof» rechtskräftig ist. Eine Integration der Teilrevision «Bahnhof» in die laufende Teilrevision wird nicht angestrebt, da die Nutzungsplanung im Bereich des Bahnhofs Stäfa aufgrund der hohen Bedeutung und Dringlichkeit zur Realisierung des Bushofs zeitnaher revidiert werden soll.

2.4 Lokalklima

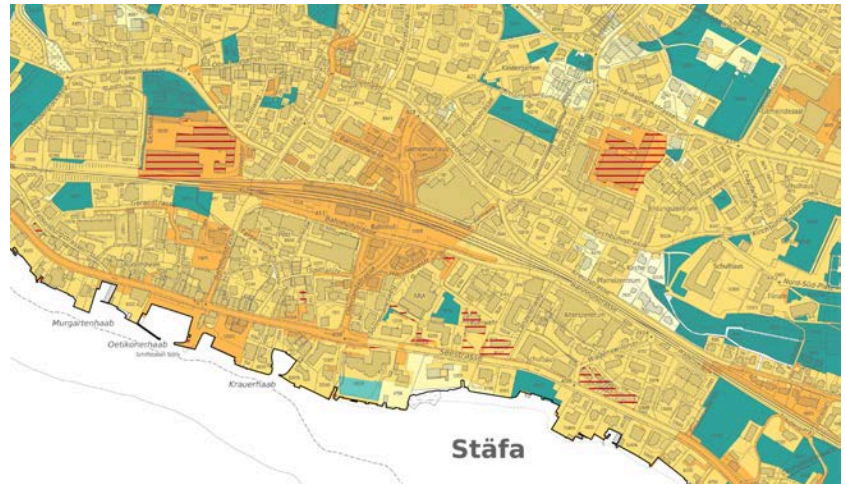
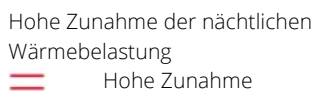
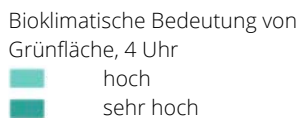
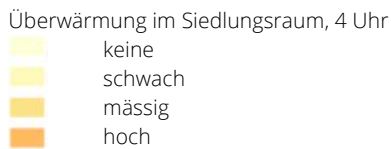
Ausgangslage

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich im Gebiet der Umzonung sowie der näheren Umgebung wie folgt:

Ausschnitt aus der Karte
Wärmeinseleffekt [°C], 4 Uhr



Ausschnitt aus der Planhinweiskarte des
Klimamodells



Massnahmen

Die Teilrevision hat keinen direkten Einfluss auf das Lokalklima. Bei einer zukünftigen Gestaltung der Freiräume sollen gemäss dem Tool «Hitze im Siedlungsraum» des Kantons Zürich die nachfolgenden Massnahmen berücksichtigt werden:

- Aufgrund der sehr starken Wärmebelastung am Tag wird empfohlen das Areal stärker zu begrünen, die Erreichbarkeit von Grünflächen zu erhöhen und lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen.
- Aufgrund der starken Wärmebelastung in der Nacht wird empfohlen, das Areal stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Verbesserung der Auskühlung umzusetzen.
- Aufgrund der Lage im Bereich einer Leitbahn für nächtliche kalte Luft wird empfohlen, bei der Planung die Durchlüftungssituation

zu berücksichtigen. Es sollten verstärkt durchströmbare Freiflächen geschaffen und Gebäuderiegel vermieden werden, vor allem solche quer zur Windrichtung. Im vorliegenden Areal ist bei der vorherrschenden Windrichtung (349°) eine Ausrichtung der Gebäude Nord-Süd-Richtung empfehlenswert.

Fazit

Da aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen (Erhalt des gesamten inventarisierten Gebäudeensembles, Erhalt des Freiverlades, keine Überbauung des Bushofbereiches) Neubauten auf dem Bahnhofsareal faktisch ausgeschlossen werden, wird der letzte Punkt der Empfehlungen bereits erfüllt. Neben der Berücksichtigung der Durchlüftungssituation wird aber beispielsweise die Minimierung der Oberflächenversiegelung und die Pflanzung von Bäumen zur Hitzeminderung angestrebt und diese Massnahmen sind zur Verbesserung des Lokalklimas auch in der Bestvariante, welche weiterverfolgt wird, berücksichtigt.

3 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht

Mit der vorliegenden Teilrevision soll die bestehende Gestaltungsplanpflicht «Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa» ersatzlos aufgehoben werden. Folgender – nachfolgend kursiv geschriebene – Absatz wird somit aus der Bau- und Zonenordnung gestrichen:

Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa

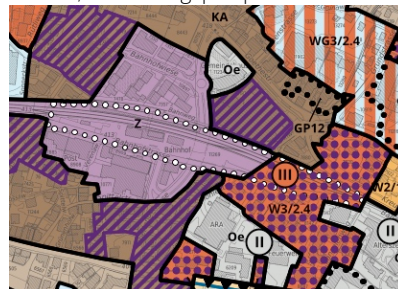
- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild*
- b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums*
- c. siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof*
- d. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung*

4 ANPASSUNG ZONENPLAN

Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht

Im Zonenplan wird die Gestaltungsplanpflicht, welche als überlagernde Festlegung gilt, gelöscht. Die Grundzonierung wird unverändert beibehalten.

Bestehend: Zentrumszone Z, Wohnzone W3/2.4, Gestaltungsplanpflicht



Neu: Zentrumszone Z, Wohnzone W3/2.4



5 AUSWIRKUNGEN

Ortsbild

Durch die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht werden in der Bau- und Zonenordnung keine verbindlichen Zielsetzungen mehr formuliert für die Entwicklung des Areal.

Die Gemeinde Stäfa ist bestrebt, die ortsbauliche Qualität der Freiräume und des Bushofs im Rahmen der Möglichkeiten auch ohne Gestaltungsplanpflicht in Zusammenarbeit mit den SBB sicherzustellen. Hierfür sollen die für die Qualität der Konzepte wichtigen Aspekte in einem Vertrag zwischen den SBB und der Gemeinde verbindlich festgelegt werden. Ebenso sind die bestehenden Schutzobjekte gemäss NHG und PBG im Rahmen des konkreten Bauprojekts zu berücksichtigen. Somit wird auch eine gute Integration in das Ortsbild sowie eine hohe Qualität der Freiraumgestaltung sichergestellt.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind auf dem Bahnhofsbereich aufgrund der zahlreichen Rahmenbedingungen stark eingeschränkt. Im Rahmen der aktuell laufenden Teilrevision im Zuge der Ortsplanungsrevision werden jedoch die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung – insbesondere nördlich der Bahnlinie geschaffen. Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht hat keine direkten Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen.

Umwelt

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Für den Wald und die Gewässer sowie auch die Wasserver- und -entsorgung sind keine Auswirkungen zu erkennen.

Infrastruktur

Der Beibehalt der Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans würde zu einer weiteren wesentlichen Verzögerung der Realisierung des Bushofs führen, obwohl die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Bahnareal stark eingeschränkt bzw. nicht mehr gegeben sind. Aufgrund der grossen Bedeutung des Bushofs und der Dringlichkeit des Bauprojekts wird eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht daher als sinnvoll und zweckmässig eingestuft.

6 MITWIRKUNG

6.1 Kantonale Vorprüfung

**Vorprüfungsbericht vom
14. Februar 2024**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 31. Oktober 2023 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2024 Auskunft. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung positiv beurteilt und aus kantonaler Sicht der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht zugestimmt werden könne, wenn die formulierte Auflage in die Überarbeitung einfliesse.

Aufgrund der Vorprüfung wurden deswegen folgende Anpassungen vorgenommen: Im erläuternden Bericht wird beschrieben, wie die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht auch bei einer Aufhebung dieser sichergestellt werden können. Es wird ausgeführt, dass einerseits in intensivem Austausch mit der SBB, Fachplanenden und der Gemeinde ein Freiraumgestaltungskonzept sowie auch ein Konzept zur Umnutzung des Güterschuppens erarbeitet wird und andererseits die qualitativen Aspekte mittels eines Vertrags zwischen den SBB und der Gemeinde verbindlich gesichert werden sollen. Zusätzlich wird umschrieben, dass die Schutzobjekte gemäss NHG und PBG im Rahmen des konkreten Bauprojekts zu berücksichtigen sind damit auch eine gute Integration in das Ortsbild sowie eine hohe Qualität der Freiraumgestaltung sichergestellt ist.

6.2 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 31. Oktober 2023 wurde vom 17. November 2023 bis 22. Januar 2024 öffentlich aufgelegt. Im Zuge der Auflagefrist gingen keine Einwendungen bei der Gemeinde ein.

6.3 Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Die Revisionsvorlage vom 31. Oktober 2023 wurde im Rahmen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger von den Nachbargemeinden und der Region ZPP zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Hombrechtikon, Männedorf und Oetwil am See haben keine Einwendungen eingebracht.

ZPP

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat mit Schreiben vom 18. März 2024 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung genommen, Empfehlungen ausgesprochen und einen Antrag formuliert.

Die ZPP beantragt, dass die Gestaltungsplanpflicht für das Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa beibehalten wird. Wie im vorliegenden erläuternden Bericht beschrieben wird, soll die Gestaltungsplanpflicht aufgrund des stark eingeschränkten Handlungsspielraums und zur zeitnahen Realisierung des dringend benötigten Bushofs aufgehoben werden. Es wird auch ausgeführt, dass die Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht zu einer weiteren massiven zeitlichen Verzögerung der Realisierung des Bushofs führen würde und aufgrund des eingeschränkten Handlungsspielraums keine signifikanten Mehrwerte mehr bietet. Um die Anforderungen an ortsbauliche Qualitäten, Freiräume und siedlungsökologische Aspekte dennoch verbindlich sichern zu können, strebt die Gemeinde an, basierend auf dem Freiraumgestaltungskonzept Bahnhofareal, einen Vertrag mit den SBB abzuschliessen. Der Antrag wird darum aufgrund der dargelegten Gründe nicht berücksichtigt.

6.4 Festsetzung und Genehmigung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat die Teilrevisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung am 17. Juni 2024 auf Antrag des Gemeinderates festgesetzt.

Kantonale Genehmigung

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird mit der kantonalen Genehmigung für die Behörden verbindlich. Sie entfaltet noch keine Rechtswirkung für die Grundeigentümer.

7 SCHLUSSBEMERKUNG

Revision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 07.02.2025
Öffentlich einsehbar bis: 07.03.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002729

Publizierende Stelle



Gemeinde Stäfa, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Bahnhof", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Stäfa

Angaben zum Inhalt:

Die Gemeindeversammlung hat am 17. Juni 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Stäfa, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 28. Oktober 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Stäfa, genehmigt.

Gegen diese Entscheide wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 9. Januar 2025 ist dieser Entscheid der Rechtskraft erwachsen. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Stäfa, tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Der Gemeinderat Stäfa

Kontaktstelle:

Gemeinde Stäfa
Goethestrasse 16
8712 Stäfa