



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1614 / 15

vom 13. Oktober 2015

Referenz-Nr.: ARE 15-1614

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Landi Nürensdorf» – Genehmigung

Gemeinde **Nürensdorf**

Lage Ortsteil Birchwil, Grundstück Kat.-Nr. 3003

Massgebende - Plan (Plan-Nr. 1281.01) 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 18. Feb-
Unterlagen - ruar 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18. Februar 2015

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Nürensdorf stimmte mit Beschluss vom 24. Juni 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Landi Nürensdorf» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 14. August 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. August 2015 ersucht die Gemeinde Nürensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung Mit dem privaten Gestaltungsplan «Landi Nürensdorf» sollen die planungsrechtlichen
der Planung Grundlagen für die Erweiterung sowie Standortsicherung eines bestehenden Einkaufs-
ladens geschaffen werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Erweiterung der Verkaufsflächen,
Vorlage die Erschliessung und die Parkierung geregelt.

Wesentliche Festlegun- Im Situationsplan werden zu diesem Zweck Flächen für einen Neubau sowie einen
gen und Vorschriften gedeckten und einen offenen Aussenverkauf festgesetzt. Die Erschliessung erfolgt
im Einbahnregime.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit den Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 5. März 2013 sowie
9. Juli 2014 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmi-

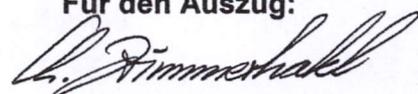
gungentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Landi Nürensdorf», welchem die Gemeindeversammlung Nürensdorf mit Beschluss vom 24. Juni 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Nürensdorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Nürensdorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Walter Leisinger AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)
 - Landi-Genossenschaft, Nürensdorf – Bassersdorf, Eigentalstrasse 39, 8309 Nürensdorf (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



Gemeinde Nürensdorf

Privater Gestaltungsplan

"Landi Nürensdorf"

Situationsplan 1:500

Plan Nr: 1218.01

Bassersdorf, 13.10.2014 / Rev. 18.02.2015

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kataster Nr: 3003 (Landi Nürensdorf)

Der Grundeigentümer Kat.Nr: 3003 (Landi Nürensdorf):





Festsetzung durch den Gemeinderat am: 3. März 2015

Der Präsident:



Der Schreiber:



Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Nürensdorf am: 24. Juni 2015

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: 13. Okt. 2015 BDV Nr: 1614/15

Für die Baudirektion:



Gemeinde Nürensdorf

Privater Gestaltungsplan

"Landi Nürensdorf"

Vorschriften

Bassersdorf, 13.10.2014 / Rev. 18.02.2015

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kataster Nr: 3003 (Landi Nürensdorf)

Der Grundeigentümer Kat.Nr: 3003 (Landi Nürensdorf):

U. Keller

U. Keller

Festsetzung durch den Gemeinderat am: **- 3. März 2015**

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Nürensdorf am: **24. Juni 2015**

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: **13. Okt. 2015**

BDV Nr: 1614/15

Für die Baudirektion:

[Signature]

Gemeinde Nürensdorf

Privater Gestaltungsplan "Landi Nürensdorf"

A. Allgemeine Bestimmungen

Art 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden für die Erweiterung und der damit zusammenhängender Standort-sicherung der Landi Nürensdorf.

Art 2 Bestandteil

Der Gestaltungsplan Plan Nr. 1218.01 besteht aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan Mst: 1:500

Art 3 Geltungsbereich

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweiligen gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Der Gestaltungsperimeter umfasst das Grundstück Kat.Nr. 3003

B. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art 4 Nutzung

Die Nutzungsart auf der Projektieren Fläche ist auf ein mässig störendes Gewerbe beschränkt. Die projektierte Fläche in braun wird als Erweiterung der Ladenfläche genutzt. Die projektierte Fläche in blau wird als Aussenverkauf genutzt.

Art 5 Bebaubare Fläche / Grundmasse

In der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinie in rot für den Baubereich Landi gelten folgende Festlegungen:

Vollgeschosse:	max. 1
max. Gebäudelänge:	gemäss bebaubare Fläche (GP)
max. Gebäudebreite:	gemäss bebaubare Fläche (GP)
min. Grenzabstand:	gemäss bebaubare Fläche (GP)
max. Gebäudehöhe:	gemäss Kote (+/- 0.50m) M.ü.M. (GP)

Projektierte Fläche Neubau, braun: 132.00 m²

Projektierte Fläche

Aussenverkauf gedeckt, blau: 351.00 m²

Gemeinde Nürensdorf

Privater Gestaltungsplan "Landi Nürensdorf"

- Art 6 Gestaltung**
Der Anbau wird eingeschossig als Weiterführung des bestehenden Vordachs gestaltet. Die projektierte Fläche in braun beschreibt einen geschlossenen Neubau. Die projektierte Fläche in blau ist im wesentlichen ein grosses Vordach welches entlang der Eigentalstrasse abgestützt wird. Eine Wand auf der Ost- und Westseite des Aussenbereichs dient als Windschutz. Der Flachdachbau steht auf einem Sockel, welcher das bestehende Terrain aufnimmt und als neues Element mit nutzungsgerechten Materialien in Erscheinung treten soll. Grosszügige Oblichter dienen als natürliche Belichtung. Der Anbau wird qualitativ gut ausgeführt und überzeugt mit einer besonders guten Gestaltung und Einordnung.
- Art 7 Lärmschutz**
Der Gestaltungsperimeter ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- C. Erschliessung und Aussenräume**
- Art 8 Erschliessung**
Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt über die beiden bestehenden Ein- und Ausfahrten an der Eigentalstrasse. Das gesamte Gebäude inklusive Anbau kann zur Anlieferung umfahren werden.
- Art 9 Parkierung**
Die Anzahl der Parkplätze stellt sich aus folgenden Nutzungen zusammen:
Für das bestehende Haus:
1 Büro, 2x 4,5 Zi.Whg, 2x1 Zi.Whg = 7PP plus 1 BP
Für den Landi:
4 PP für das Personal, 28 PP für die Kunden
Insgesamt stehen 40 PP im Gestaltungsperimeter zur Verfügung.
- Art 10 Grünflächen, Umgebungsgestaltung**
Die bestehende Umgebungsgestaltung wird leicht angepasst. Das Terrain wird nicht verändert. Stützmauern, Parkplätze, Grünflächen und Treppen sind Elemente, die zur Gestaltung der Umgebung gehören und werden in das Projekt miteinbezogen.
- Art 11 Inkrafttretung**
Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

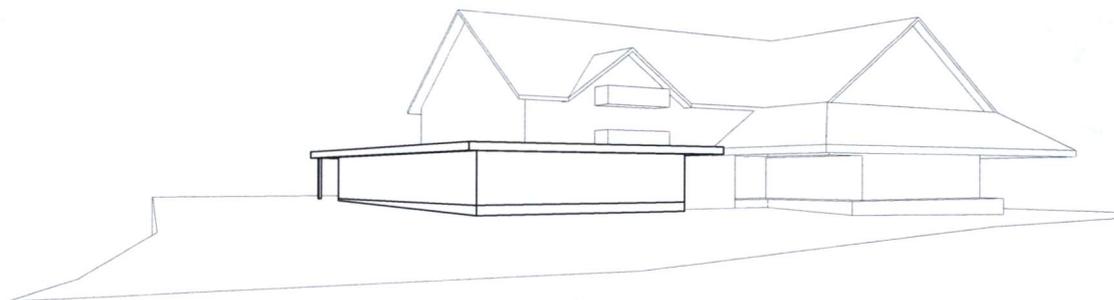
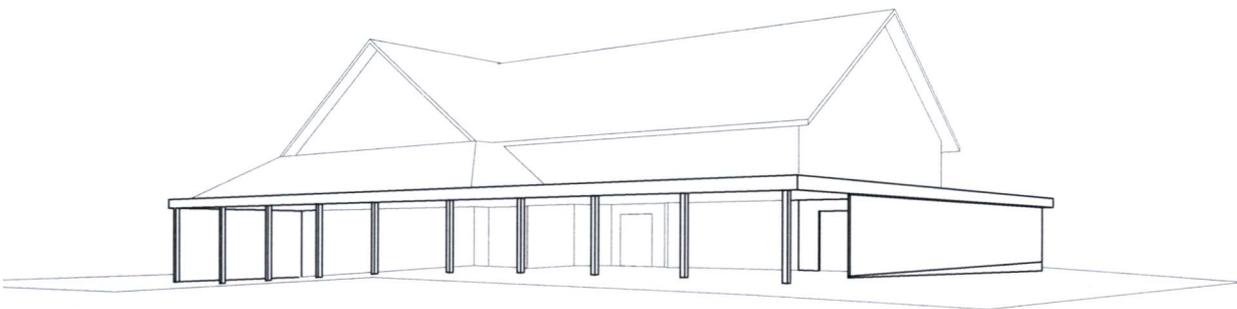
Gemeinde Nürensdorf

Privater Gestaltungsplan

"Landi Nürensdorf"

Planungsbericht

Bassersdorf, 13.10.2014 / Rev. 18.02.2015



Inhaltsverzeichnis

-	Einleitung	Seite 2
-	Vorgeschichte	
-	Problemstellung	
-	Ziel, Entwicklungsabsichten	
	Projekt	Seite 3
-	Konzept	
-	Kubatur	
-	Erschliessung	
-	Altlasten	
	Mitwirkung	Seite 4

Grundlagen

- Projekt Anbau Landi, Eigentalstrasse 51, 8309 Nürensdorf
- Bau- und Zonenordnung (BZO) Gemeinde Nürensdorf vom 24. November 2004
- Kernzonenplan Nürensdorf Chrüzstrasse
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975

Einleitung

Problemstellung

Die Landi Nürensdorf an der Eigentalstrasse 51 beabsichtigt ihre Verkaufsfläche zu vergrössern. Das Grundstück Kat. Nr: 3003 befindet sich in der Kernzone Chrüzstrass im Baubereich B. Der geplante Anbau liegt teilweise ausserhalb der im Kernzonenplan Nürensdorf Chrüzstrasse vorgegebenen Mantellinie und hält damit die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Nürensdorf nicht ein.

Ziel, Entwicklungsabsichten

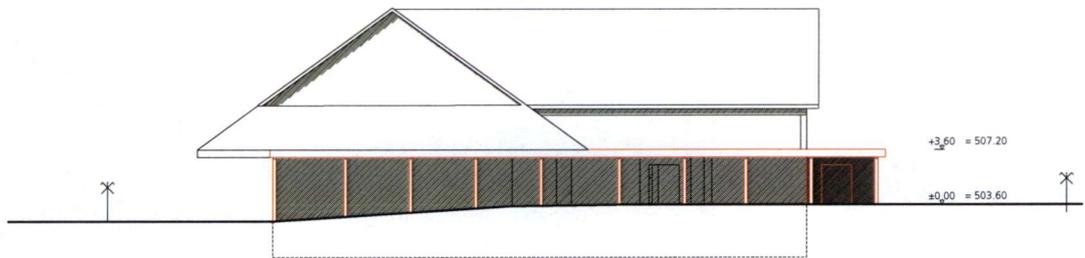
Mit dem Gestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass die Landi Nürensdorf ihrem Bedürfnis einer grösseren Verkaufsfläche in Form eines Anbaus nachkommen kann, um damit den einzig möglichen Standort in Nürensdorf an der Chrüzstrasse zu sichern.

Für ein weiteres Bestehen wird das Projekt von der Landi als optimale Lösung gesehen.

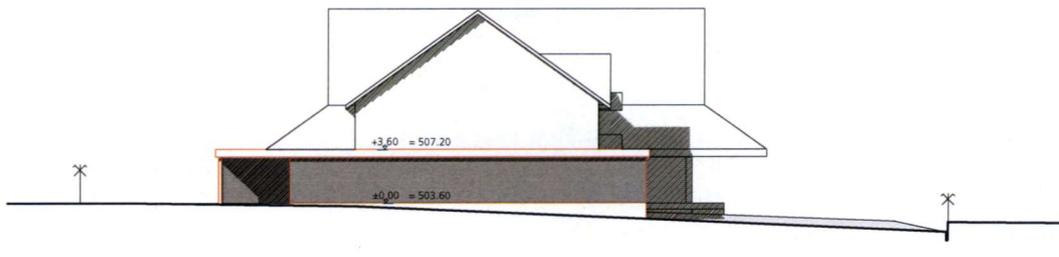
Projekt

Konzept

Der eingeschossige Flachdachbau setzt an der bestehenden Verkaufsfläche an und vergrössert die Ladenzone westlich und nördlich des bestehenden Gebäudes. Richtung Norden zur Eigentalsstrasse wird das Vordach für einen gedeckten Aussenverkauf erweitert und abgestützt. Der offene Aussenbereich entwickelt sich zwischen dem gedeckten Aussenverkauf und der Grundstücksgrenze.



Nord Fassade



West Fassade

Kubatur

Der Anbau setzt das bestehende Vordach auf +3.60m fort, vergrössert die Ladenzone auf der westlichen Seite um 5.00m und im nördlichen Teil um 3.50m. Der Anbau hält die in der Zone üblichen Grenzabstände von min. 5.00m ein.

Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt wie bestehend über eine Aus- und eine Einfahrt entlang der Eigentalsstrasse. Das gesamte Gebäude inklusive Anbau kann zur Anlieferung umfahren werden. Im Aussenbereich stehen 40 Parkplätze zur Verfügung. (Auf dem Nachbargrundstück Kat.Nr: 3002 werden zurzeit zusätzlich 4 Parkplätze gemietet.)

Altlasten

Das Grundstück befindet sich im Altlastengebiet Nr. 0064/D.0003. Im März 1993 wurde eine umfassende Altlastensanierung durchgeführt. Das jetzige Bauvorhaben sieht nur kleine Fundamente im sanierten Bereich vor.

Mitwirkung

Das Bauvorhaben wurde mit der Baukommission der Gemeinde Nürensdorf entwickelt. Die Überarbeitung verzichtet auf die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 3002 und beschränkt sich auf das zur Verfügung stehende Grundstück Kat. Nr: 3003. Die Überarbeitung verzichtet ebenfalls auf ein Untergeschoss und die damit zusammenhängende Baugrunduntersuchung sowie auf eine Altstoffsammelstelle.

Der Gestaltungsplan lag vom 19.12.2014 bis am 17.02.2015 öffentlich auf. Parallel dazu wurden die Unterlagen dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht, sowie den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG zur Anhörung zugestellt.

Es gab keine Einsprachen.

Aufgrund der Prüfung durch die Gemeinde Nürensdorf am 20.01.2015, wurde folgender Punkt angepasst:

-Auf die Unterschrift vom Grundeigentümer Kat. Nr. 3002 (R.Bischoff) wird verzichtet.

Aufgrund der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) am 20.01.2015 wurden folgende Punkte angepasst:

- Anpassungen der Legende im Situationsplan.

- Im Planungsbericht wird auf die Vorgeschichte verzichtet, dafür wurden die Artikel über die Altlasten und Mitwirkung ergänzt.

-Art. 11 der Vorschriften wurde angepasst.