



VERFÜGUNG

vom 7. Juni 2007

Kappel a.A. Privater Gestaltungsplan Laden Oberamt

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 1. Dezember 2006 stimmte der Gemeindeversammlung Kappel a.A. dem privaten Gestaltungsplan Laden Oberamt zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 2. Mai 2007 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 14. März 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Mai 2007 ersucht die Gemeinde Kappel a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Laden Oberamt auf Grundstück Kat.-Nr. 1077 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelladens in der Wohnzone W2 geschaffen werden.

Das Gestaltungsplanplangebiet grenzt unmittelbar an das unüberbaute Gebiet der Chappelermatten an. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1496 vom 26. Oktober 2005 wurde die 1984 erteilte Genehmigung für die Landhauszone Chappelermatten widerrufen und gleichzeitig verlangt, dass die Vorgaben gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung mit geeigneten planerischen oder privatrechtlichen Massnahmen verbindlich zu regeln sind. Mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. Dezember 2007 (VB.2005.00597) wurde die Beschwerde in dem Sinn teilweise gutgeheissen, als der Genehmigungsvorbehalt gemäss RRB Nr. 1496/2005 betreffend der Landhauszone in der Chappelermatten aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zur Neubeurteilung zurückgewiesen wurde.

Damit das im Rechtsmittelverfahren liegende Gebiet Chappelermatten durch den privaten Gestaltungsplan Laden Oberamt nicht negativ präjudiziert wird, sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:

- Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Direkt westlich davon liegt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 788 im Gebiet Chappelermatten die zurzeit noch zu

Trinkzwecken genutzte Quelfassung Kappelerhof des Vereins Kappelerhof. Die Quelfassung darf durch die Bautätigkeit im Gestaltungsplangebiet qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Die Konzepte zur Gestaltung der Baugrube und zur Erhaltung des Grundwasserdurchflusses sind im Rahmen der wasserrechtlichen Bewilligung (Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) über die örtliche Baubehörde einzureichen.

- Aus strassenpolizeilicher Sicht ist festzuhalten, dass entlang der Albisstrasse Route 678 (vormals S-1) die projektierte Baulinie mit einem Abstand von 9,0 m ab Fahrbahnrand massgebend ist und nicht der im Plan dargestellte Strassenabstand.
- Die Lage und Ausgestaltung der direkten Erschliessung ab der Staatsstrasse hat gemäss den Vorgaben der Verkehrssicherheitsverordnung VSV in Absprache mit der Volkswirtschaftsdirektion (VD), Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.
- Die Vorschriften gemäss Art. 9 sind dahingehend auszulegen, als die Erschliessung des Lebensmittelladens im Sinne einer Besitzstandswahrung weiterhin ab der Albisstrasse erfolgen kann. Die Erschliessung des Baufeldes B (Wohnhaus) hat grundsätzlich ab einer rückwärtigen Erschliessungsanlage gemeinsam mit Grundstück Kat.-Nr. 788 zu erfolgen. Bis zu deren Erstellung darf die Zu- und Wegfahrt ab der Staatsstrasse erfolgen. Neue Bauten und Anlagen sind so zu planen, dass eine spätere rückwärtige Umlegung der Erschliessung möglich bleibt.

Der private Gestaltungsplan umfasst die Vorschriften mit dem dazugehörigen Plan 1:200 sowie einen Katasterplan 1:500. Der Bericht nach Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist unter Berücksichtigung der oben erwähnten Bedingungen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Laden Oberamt, dem die Gemeindeversammlung Kappel a.A. am 1. Dezember 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Laden Oberamt GmbH, Albisstrasse 8, 8926 Kappel a.A.

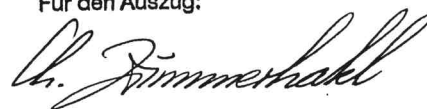
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 1'928.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Kappel a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Kappel a.A. und an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von je einem Dossier), an die Ingenieure für Geomatik Planung Werke (GPW), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. Juni 2007
070395/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Albisstrasse





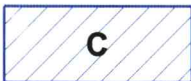



W2

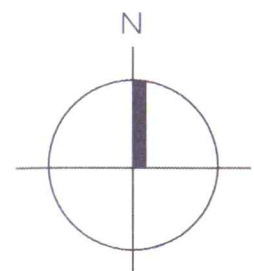
W2

W2



Legende

-  Best. Gebäude
-  Best. Gebäude
-  **A** Baufeld Untergeschoss
-  **B** Baufeld Wohnhaus
-  **C** Baufeld Balkone
-  **D** Baufeld Erschliessung
-  **E** Baufeld Autounterstand
-  Abstandslinie



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
LADEN OBERAMT

Mst: 1 : 200
Stand: 04.08.2006
Format: A3



Gemeinde Kappel am Albis

Privater Gestaltungsplan „Laden Oberamt“

Vorschriften

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, vom Grundeigentümer Kat. Nr. 1077 festgesetzt.

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Namens der Gemeindeversammlung

- 1. Dez. 2006

Der Präsident:

Kurt Bär

Der Schreiber

Reto Zeller

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion:

- 7. Juni 2007

BDV Nr. 82/07

Die Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 1077 setzten im Gebiet Chappelermatte auf dem Grundstück Kat. Nr. 1077 gemäss Plan im Massstab 1:200, der integrierender Bestandteil dieser Vorschriften bildet, gestützt auf das §83 ff. des Planungs- und Baugesetz (PBG) den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Laden Oberamt“ fest.

Art. 1
Zweck des Gestaltungsplanes
Mit dem privaten Gestaltungsplan „Laden Oberamt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück, und somit der Erhalt und Erweiterung der Bauten und Anlagen des bestehenden Lebensmittelladens geschaffen.

Art. 2
Bestandteile
Der private Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften, dem zugehörigen Plan 1:200 sowie aus einem Bericht gemäss Art. 47 RPV zusammen und bezieht sich auf das Grundstück Kat. Nr. 1077.

Art. 3
Ergänzendes Recht
Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die jeweils rechtskräftigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kappel am Albis (BZO) sowie des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Die in diesen Vorschriften verwendete Abkürzung (BZO) bezieht sich auf die Artikel der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kappel am Albis vom 27. Mai 1994 sowie den Ergänzungen vom 2. März 2006.

Art. 4
Nutzweise /Baufelder
Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen und sieht folgende Nutzungen vor:

Baufeld A: Untergeschoss
- Für unterirdische Bauten inkl. Gewerbenutzung

Baufeld B: Wohnhaus
- Für oberirdische Wohnnutzung

Baufeld C: Balkone

- Für Balkone des Wohnhauses mit max. 2.5m x 5.0m Aussenmasse

Baufeld D: Erschliessung

- Für die Erschliessung (Treppen) des Wohnhauses

Baufeld E: Autounterstand

- Mögliches Baufeld für oberirdischen Autounterstand, nur bei Realisierung der Erschliessung Chappelermatten nutzbar.

Grundmasse

Art. 5 (BZO Art. 11)

Es gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|---|--------------|
| a) Ausnutzungsziffer Total | max. 60% |
| - Ausnutzungsziffer Wohnanteil | max. 30% |
| - Ausnutzungsziffer Gewerbeanteil | max. 30% |
| b) Vollgeschosse | max. 2 |
| c) Dachgeschosse | max. 1 |
| d) Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| e) Firsthöhe | max. 5.00 m |
| f) Gebäudelänge | max. 40.00 m |
| g) kleiner Grenzabstand | min. 3.50 m |
| H) grosser Grenzabstand (Strassenabstand) | min. 8.00 m |

Der grosse Grenzabstand ist zugleich der Strassenabstand und ist somit gegenüber der Westfassade einzuhalten.

Zulässiges Gewerbe

Art 6. (BZO Art. 13)

Gewerbe ist grundsätzlich gemäss Ausnutzungsziffer zulässig.

Parkplätze

Art 7. (BZO Art. 17)

Wohnen:

Für 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber für jede Wohnung.

Bruchteile von Abstellplätzen über 0.5 sind aufzurunden.

Gewerbe:

Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich Oktober 1997

Bruchteile von Abstellplätzen über 0.5 sind aufzurunden.

Empfindlichkeitsstufe	<p>Art. 8 Dem Gebiet des Gestaltungsplanes wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet</p>
Erschliessung	<p>Art. 9 Die Erschliessung zum Planungsgebiet erfolgt über die Albisstrasse.</p> <p>Nach der erfolgten Realisierung der Privaten Erschliessung „Chappelermatten“ nördlich des Planungsgebietes, sollen wenn möglich und zumutbar die Wohnbauten über die neue Quartierstrasse erschlossen werden.</p>
Verkehrssicherheit	<p>Art. 10 Anlagen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bei den Einmündungen in die Kantonsstrasse muss die Knotensichweite gewährleistet sein.</p>
Etappierung	<p>Art. 11 Die Etappierung bei Erstellung der einzelnen Bauobjekten (Gewerbe bzw. Wohnen) ist grundsätzlich zulässig.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 12 Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.</p>

Kappel a/A, 20.10.2006

Für den Gestaltungsplan:

Lukas und Helen Berger-Wetli



Gemeinde Kappel am Albis

Privater Gestaltungsplan „Laden Oberamt“

Bericht nach Art. 47 RPV



Ausgangslage

Ausgangslage

Die Grundeigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 1077 betreibt in der Wohnzone W2 den Lebensmittelladen Laden Oberamt GmbH als Denner Satellit. Das Unternehmen wurde vor einem Jahr nach Schliessung des Volg im gleichen Gebäude eröffnet. Die neuen Besitzer haben vor der Eröffnung die bestehenden Ladenräumlichkeiten leicht umgebaut, um einen Partnerschaftsvertrag mit einem Grossverteiler zu erhalten. Nach gut einem Jahr kann man feststellen, dass der Laden ein wirkliches Bedürfnis ist, aber betriebstechnisch und marktwirtschaftlich eine kritische Grösse aufweist. Bis heute kann auf Grund der Grösse nicht allen Punkten des Partnerschaftsvertrags entsprochen werden.

Aus diesem Grund haben sich die Eigentümer entschlossen die Ladenfläche so zu erweitern, dass der Laden Oberamt seine Position stärken kann und das Überleben auch gesichert ist.

Der bestehende Bau und Zonenplan (BZO) der Gemeinde Kappel berücksichtigt weder die bestehende Nutzung als Laden noch eine mögliche Erweiterung. Konkret ist der bestehende Laden der schon seit Jahrzehnten betrieben wurde zonenfremd und somit nicht erlaubt, weil die gewerbliche Nutzung nur sehr beschränkt möglich ist. Und weil diese Nutzung in dieser Wohnzone W2 nicht vorgesehen ist kann auch nicht erweitert werden.

Die Grundeigentümer gelangten im Dezember 2005 mit ihrem Anliegen an den Gemeinderat um dieses Problem zu lösen. Nach diversen Besprechungen und die damit verbundenen Abklärungen, beschloss man gemeinsam die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplanes. Um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzung des Laden Oberamts und dessen künftige Erweiterung zu schaffen.

Um die Finanzierbarkeit dieses Bauvorhaben zu realisieren, ist es in dieser schwierigen Topografischen Lage (Laden und Lager-Neubau zu 100% unterirdisch) erforderlich, dass auf der bestehenden oberirdischen Grünfläche ein zusätzliches Wohnhaus entstehen kann.

Laden Oberamt

Angaben zur Laden Oberamt GmbH

Die Laden Oberamt GmbH betreibt ein Detailhandelsgeschäft mit Lebensmittel. Die Eigentümer Helen und Lukas Berger-Wetli konnten mit dem Grossverteiler Denner AG einen Partnerschaftsvertrag abschliessen und somit einen Denner Satelliten unter selbständiger Führung am 10. Februar 2005 eröffnen.

Der Laden besteht heute aus ca. 190m² netto Verkaufsfläche, Lager und Büro ca. 50m² und 10 dazugehörige Parkplätze.

Grundstück

Angaben zum Grundstück Kat. Nr. 1077

Das von der Planung erfasste Grundstück Kat. Nr. 1077 ist der Wohnzone W2 zugeteilt. Nachstehend sind die Grundstückdaten tabellarisch dargestellt:

Grundstückfläche	1824 m²
BZO 1994/2006: Ausnützungsziffer	max. 30%
Vollgeschosse (inkl. anrechenbare Untergeschosse)	max. 2
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 1
Gebäudehöhe	max. 7,50 m
Firsthöhe	max. 5,00 m
Gebäudelänge	max. 20 m
kleiner Grenzabstand	min. 5 m
grosser Grenzabstand	min. 10 m

Zweck

Zweck des Gestaltungsplanes

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Laden Oberamt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück, und somit der Erhalt und Erweiterung der Bauten und Anlagen des bestehenden Lebensmittelladens geschaffen. Der Wohnanteil auf dem Grundstück wird belassen und zusätzlich mit einem Gewerbeanteil ergänzt.

Ausnutzung mit dem privatem Gestaltungsplan

Neue Ausnutzung

Zusätzlich zur bestehenden Wohnnutzung (W2, 30%) wird eine neue Ausnutzungsziffer von 30% für Gewerbe zugelassen:

Bezeichnung	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m2)	Ausnutzung	Geschosse	Total (m2)
Beispiel zulässige Ausnutzung Wohnen			1'824.00	30.0%		547
Wohnen EG/1.OG best.	10.20	9.20	93.84		2.00	188
Wohnen Neubau	14.40	7.40	106.56		2.00	213
Total Ausnutzung Wohnen						401
verbleibende Ausnutzung						146
Beispiel zulässige Ausnutzung Gewerbe			1'824.00	30.0%		547
Laden best. "Anbau"	12.70	8.00	101.60		1.00	102
Laden best. "Hauptgebäude"	9.50	5.60	53.20		1.00	53
	10.20	4.00	40.80		1.00	41
Laden best. "Lager"	7.00	2.70	18.90		1.00	19
	9.50	4.00	38.00		1.00	38
Laden NEU "Erweiterung"	13.50	14.70	198.45		1.00	198
Laden NEU "Lager"	8.70	6.10	53.07		1.00	53
Total Ausnutzung Laden						504
verbleibende Ausnutzung						43

Um und Ersatzbauten

Um- und Ersatzbauten

Die bestehende Liegenschaft umfasst ein Wohngebäude mit angebautem Ladenlokal. Mit den Vorschriften wird ermöglicht, das die bestehenden Bauten und Anlagen an der gleichen Lage und Massen umgebaut und ersetzt werden dürfen.

Neubauten

Neubauten

Die Neubauvorschriften ermöglichen einen kompletten Neubau hinter den bestehenden Gebäude für den Betrieb der Laden Oberamt GmbH. Zusätzlich wird ein Baufeld für einen Wohnbau sowie einen Carport ausgeschieden welche auf das Ladengeschoss zu stehen kommen. Grundsätzlich sind die bestehenden Vorschriften der BZO zu berücksichtigen. Die Abweichungen sind in den Vorschriften des Gestaltungsplanes geregelt.

Erschliessung

Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstückes Kat. Nr. 1077 erfolgt über die bestehenden Zufahrten der Albisstrasse. Die Erschliessung der Wohnhäuser soll aber nach Möglichkeit und wenn zumutbar, nach der Realisierung der Erschliessung „Chappelermatten“ nördlich des Planungsgebietes, über diese neue Quartierstrasse erfolgen. Da diese Erschliessung aber noch in der Planungsphase ist, kann darauf zu diesem Zeitpunkt nicht näher eingegangen werden.

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Öffentliche Auflage /
Anhörung und Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan lag vom 4. August 2006 bis zum 3. Oktober 2006 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit konnte jeder Berechtigte sich zu den vorgelegten Planinhalten äussern.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung zugestellt.

Aus dieser öffentlichen Auflage gingen keine Einwände oder Änderungsvorschläge an die Gemeinde oder die Verfasser ein.

Die Vorprüfung des Kantons liegt mit dem Bericht vom 11. Oktober bei. Der Kanton erachtet diesen privaten Gestaltungsplan wegen der der hängigen planungsrechtlichen Grundlage im Gebiet „Chappelermatten“ und der Nähe zum Quellfassungsgebiet des Vereins Kappelhof für nicht genehmigungsfähig.

Des weiteren wurden diverse kleine Bewerbungen bzw. Anpassungen welche die Baudirektion angebracht hat übernommen.

Die Verfasser des Gestaltungsplanes sehen den Zusammenhang zwischen den oben erwähnten Argumenten und den vorliegendem Gestaltungsplan nicht. Man versucht jedoch bis zur Gemeindeabstimmung vom 1. Dezember 2006 diese Einwände mit dem Kanton einvernehmlich zu lösen. Man ist nach einem ersten Kontakt mit dem zuständigen Kreisplaner zuversichtlich, dass dies gelöst werden kann und der Kanton die Zustimmung erteilt.

Das Mitwirkungsverfahren wurde somit am 20.10.2006 abgeschlossen.

Weiterer Planungsverlauf

Planungsverlauf

Für den Gestaltungsplan ergibt sich folgenden weiteren Planungsverlauf:

Öffentliche Auflage i.S. von Abs. 2 PBG Dauer 60 Tage	Beginn: 4. August 2006 Abschluss: 3. Oktober 2006
Vorprüfung durch Baudirektion des Kantons Zürich	August und September 2006
Orientierungsveranstaltungen durch die Laden Oberamt GmbH	August und September 2006
Beratung der Einwendungen durch die frickarchitektur sowie die Grundeigentümer	4. – 18. Oktober 2006
Verabschiedung des Gestaltungsplanes zuhanden der Gemeindeversammlung im Gemeinderat	23. Oktober 2006
Abstimmung an der Gemeindeversammlung	1. Dezember 2006
Bewilligung des Gestaltungsplan durch die Baudirektion des Kantons Zürich	Dezember 2006 Januar 2007
Eingabe eines Baugesuches auf der Grundlage des bewilligten Gestaltungsplanes	Januar / Februar 2007

Anhang

Anhang

Zonenplan inkl. neuem Gestaltungsplan

Ausschnitt Orthophoto

Schemapläne:

- Situation / Dachaufsicht
- Ansicht Westfassade (Albisstrasse)
- Ansicht Nordfassade

Vorprüfung der Baudirektion Kanton Zürich vom 11.10.2006

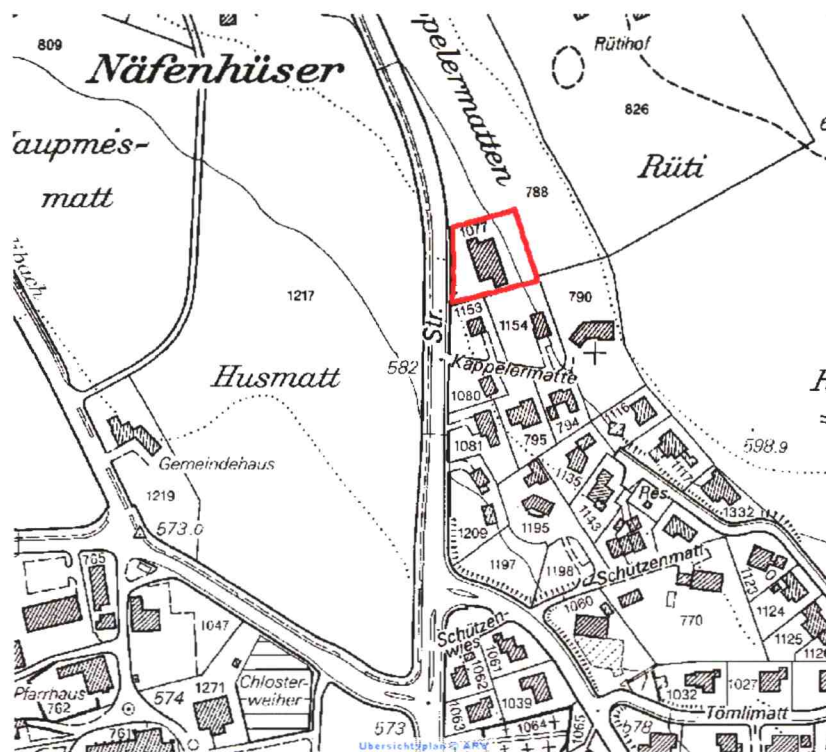
Kappel a/A, 20.10.2006

Für den Gestaltungsplan:



Lukas und Helen Berger-Wetli

Ausschnitt Orthophoto und Kataster (GIS)

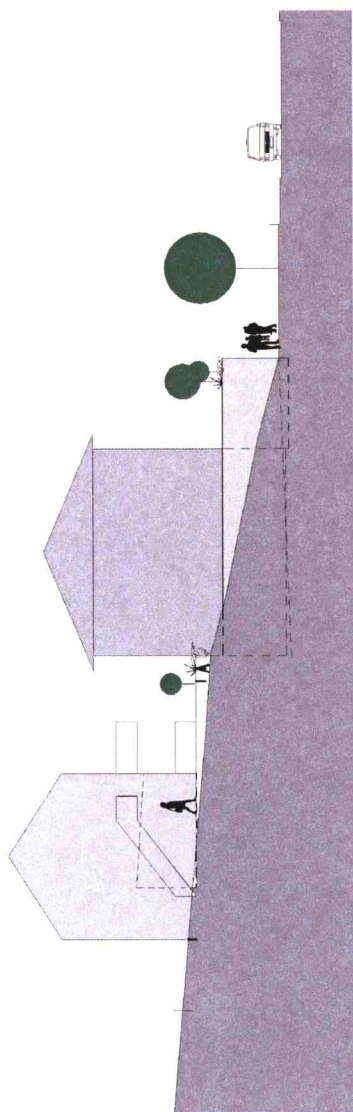


 Planungsgebiet

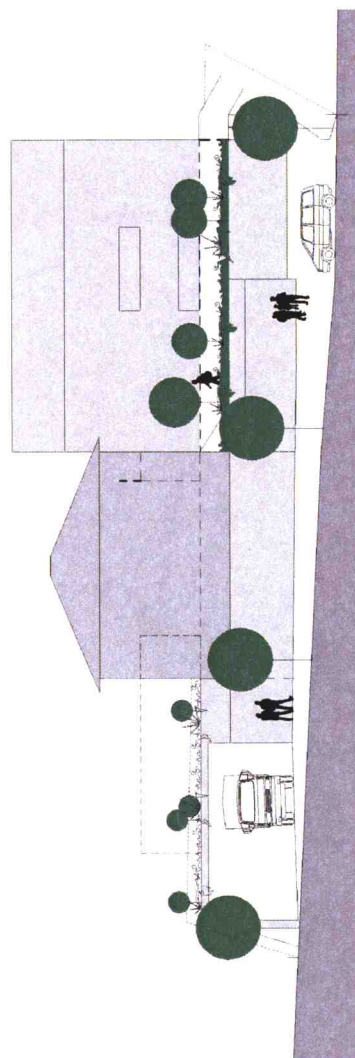
Schemapläne



Schemapläne



Ansicht Nord



Ansicht West