



Rümlang. Privater Gestaltungsplan Letten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

A. Verfahren

Die Gemeindeversammlung Rümlang hat am 5. Dezember 2013 der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Letten zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 5. Februar 2014 und des Bezirksrats Dielsdorf vom 24. März 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. März 2014 ersucht die Gemeinde Rümlang um Genehmigung der Vorlage.

B. Vorlage

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan soll der Weiterbestand des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und dessen angemessener Ausbau ermöglicht werden. Der Gartenbereich ist ein zentraler Teil des Betriebs, der als parkartig gestalteter Schaugarten verschiedene Möglichkeiten der Gartengestaltung zeigt. Es werden drei Baubereiche ausgedehnt, wobei nur in den Baubereichen A und B neue Gebäude zulässig sind, der Baubereich C ist temporären Bauten für eine Dauer von maximal 18 Monaten vorbehalten.

C. Mitwirkung

Der Entwurf der Änderung des privaten Gestaltungsplans Letten lag vom 27.12.2013 bis 27.01.2014 während 30 Tagen öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

D. Ergebnis

Die Akten, bestehend aus dem Gestaltungsplan (Situationsplan 1.500), den Bestimmungen und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Letten, dem die Gemeindeversammlung Rümlang am 5. Dezember 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 424.00 (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 Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



- IV. Die Gemeinde Rümlang wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Rümlang (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle)
 - Juchler Tobias AG, Altwistrasse 4, 8135 Rümlang (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald



Kanton Zürich
Gemeinde Rümlang

Amt für Raumentwicklung

Privater Gestaltungsplan Letten

Situation 1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 24.03.2013

H. Juchler
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
- 5. Dez. 2013

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am 17. Juni 2014

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV-Nr.: 65/14



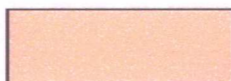
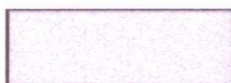
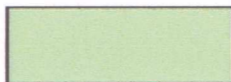
Grundeigentümer : Heidi und Tobias Juchler
Kratzstrasse 5
8153 Rümlang

Juchler Tobias AG
Altstrasse 4 Tel. 044 817 8040
8153 Rümlang Fax 044 817 8047
www.juchler.ch info@juchler.ch

Juchler Tobias AG
Garten- und Landschaftsbau

Plan Nr. : 1859/1
Datum: 21.06.2010
Gez.: APH / POE
Änderungen: 9.11.2010 / 15.02.2011 / 24.03.2013
Plan Grösse : 60 / 63

Legende

-  Gestaltungsperimeter
-  Baubereich A
-  Baubereich B
-  Baubereich C
-  Bereich für Baumaterial
-  Verkehrsbereich
-  Gartenbereich
-  Zufahrtsstrasse



Koordinatenpunkte:

1 x 682535.53m y 254753.81m	15 x 682645.31m y 254846.49m
2 x 682555.18m y 254778.24m	16 x 682624.64m y 254820.77m
3 x 682568.96m y 254795.39m	17 x 682625.42m y 254820.14m
4 x 682561.16m y 254801.66m	18 x 682628.54m y 254817.64m
5 x 682547.38m y 254784.51m	19 x 682651.07m y 254845.67m
6 x 682515.04m y 254810.52m	20 x 682628.54m y 254817.64m
7 x 682528.81m y 254827.66m	21 x 682629.32m y 254817.01m
8 x 682535.08m y 254835.45m	22 x 682597.44m y 254785.33m
9 x 682548.87m y 254852.60m	23 x 682601.33m y 254782.20m
10 x 682628.28m y 254887.55m	24 x 682592.34m y 254776.60m
11 x 682580.04m y 254827.54m	25 x 682595.07m y 254774.40m
12 x 682566.26m y 254810.39m	26 x 682596.24m y 254773.46m
13 x 682574.05m y 254804.12m	27 x 682561.79m y 254738.59m
14 x 682602.04m y 254838.94m	

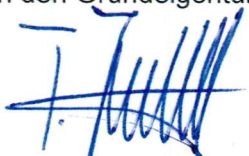


KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜMLANG

Privater Gestaltungsplan Letten

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 15.5.2013

 H. Juchler

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

5. Dez. 2013

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

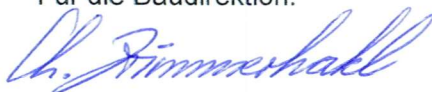


Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **17. Juni 2014**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **65/14**

15.5.2013

juchler@juchler.ch
www.juchler.ch

Tel 044 817 80 40
Fax 044 817 80 47

Altstrasse 4
8153 Rümlang

Der Verfasser:

Juchler Tobias AG
Garten- und Landschaftsbau

1. Rechtsgrundlage, Erlass

Gestützt auf § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird der private Gestaltungsplan Letten aufgestellt.

2. Bestandteile

Der private Gestaltungsplan Letten besteht aus diesen Bestimmungen und dem zugehörigen Plan Mst. 1:500.

3. Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan Letten bezweckt den Weiterbestand sowie den angemessenen Ausbau des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Juchler. Die spezielle Nutzung für z.B. Produkte-Präsentationen im Zusammenhang mit Gartenbau, Ausstellungen sowie Schulungen, insbesondere aber auch der Verkauf von Garten- und Landschaftsbauprodukten sowie temporäre Publikumsveranstaltungen sind Bestandteil des Betriebes. Als Attraktivität kann eine Feldbahn durch das gesamte Gelände geführt werden. Tägliche stark verkehrserzeugende Aktivitäten werden nicht durchgeführt. Die Verkaufsfläche wird auf 1999m² beschränkt.

4. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan Mst. 1:500 durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzten Areal.

Die einzelnen Baubereiche sowie die Nutzungsbereiche sind durch Koordinaten im Gestaltungsplan festgelegt.

5. Verhältnis zum Baurecht / Empfindlichkeitsstufe

Wo der Gestaltungsplan Letten keine Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der Gemeinde Rümlang, das kantonale Baurecht sowie Bundesrecht.

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen gemäss Lärmschutzverordnung.

6. Einordnung in die Landschaft

Die Fläche zur offenen Landwirtschaftszone und zur benachbarten Erholungszone für Familiengärten und Kleintiersiedlungen wird als Gartenbereich genutzt.

Am Rand des Gestaltungsplangebietes wird innerhalb des Gartenbereichs ein Grünstreifen mit standortgerechten Pflanzen angelegt.

Die Gestaltung, die Materialien und die Farbgebung der Bauten sind so zu wählen, dass eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

7. Baubereiche

Hauptgebäude dürfen nur in den im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen A und B erstellt werden.

Für Bauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8.30 m und eine maximale Firsthöhe von 2.70 m.

Die maximale Dachneigung beträgt 30 Grad a.T.

Es sind Gebäude mit Giebel- und Pultdächern erlaubt. Flachdächer sind nur für 1-geschossige Bauten gestattet.

Auf den nicht bebauten Flächen in den Baubereichen ist das Erstellen von Parkplätzen erlaubt.

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig.

7.1 Baubereich A

Im Baubereich A dürfen Betriebsgebäude erstellt werden. Die Summe der Grundfläche aller Gebäude darf höchstens 1800m² betragen. Die grösstmögliche Grundfläche eines Gebäudes darf max. 50% der Gesamtgebäudegrundfläche sein.

Der Bau von einer zum Betrieb gehörigen Wohneinheit ist gestattet. Die Nettowohnfläche wird auf 150 m² beschränkt. Es dürfen keine Lüftungsfenster in lärmempfindlichen Wohnräumen nach Nordosten zur Glattalstrasse gerichtet sein.

7.2 Baubereich B

Im Baubereich B dürfen Betriebsgebäude mit Verkaufs- Lager-, Seminar- und Gastroräumen erstellt werden.

Das bestehende Gebäude kann eingeschossig angebaut werden mit max.200m² Fläche.

Bei Abbruch des bestehenden Gebäudes darf in diesem Falle die Summe der Grundfläche aller Gebäude höchstens 500m² betragen.

7.3 Baubereich C

Im Baubereich C sind temporäre Bauten für max. 18 Monate zulässig.

8. Gartenbereich

Der Gartenbereich wird als Garten, Baumgarten und Schaugarten genutzt. Teilflächen dürfen chaussiert werden um als Standfläche für Containerpflanzen zu dienen.

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig. Materialunterstände, Ausstellungspavillons, Gartenhäuschen oder Bauten zur Gartengestaltung sind bis zu einer Gebäudegrundfläche von maximal 30 m² auch im Gartenbereich bewilligungsfähig. Die Gesamtfläche der besonderen Gebäude beträgt max. 700m². Massive Fundamente oder Unterkellerungen sind nicht zulässig.

Die Baumhecke entlang der Glattalstrasse ist als Sichtschutz zu erhalten.

9. Baumaterialbereich

Dieser Bereich wird als Lager, Umschlag- und Abstellplatz genutzt.

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig.

Auf den nicht bebauten Flächen ist das Erstellen von Parkplätzen erlaubt.

10. Verkehrsbereich

Der Verkehrsbereich dient zur internen Erschliessung.

Kundenparkplätze sind im Verkehrsbereich anzuordnen.

Flächen des Verkehrsbereichs, die noch nicht als solche genutzt werden, können als Gartenbereich gemäss Art. 8 genutzt werden.

11. Erschliessung

Die Erschliessung (Zufahrt, Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen) der Parzellen Nr. 5217 und Nr. 5218 wird innert 3 Jahren ab Inkrafttreten des Gestaltungsplanes realisiert.

11.1 Zufahrt

Die Zufahrt ab der Glattalstrasse erfolgt über die Altwistrasse und die arealinternen Fahrwege.

11.2 Schmutzwasser

Für das Schmutzwasser ist eine neue Leitung zum Kanal Altwi-Letten zu erstellen.

11.3 Meteorwasser

Das Meteorwasser von Wegen und Plätzen soll in grösstmöglichem Umfang in den bestehenden Teichen versickern.

11.4 Regenwassernutzung

Das Regenwasser von Dächern wird als Brauchwasser gesammelt und im Gartenbetrieb verwendet.

11.5 Wasserversorgung

Ab der bestehenden Leitung in der Altwistrasse wird eine neue Zuleitung erstellt.

12. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Letten tritt am Tag der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜMLANG

Privater Gestaltungsplan Letten

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV



15.5.2013

juchler@juchler.ch
www.juchler.ch

Tel 044 817 80 40
Fax 044 817 80 47

Altwistrasse 4
8153 Rümlang

Juchler Tobias AG
Garten- und Landschaftsbau

Inhalt

1. Einleitung

2. Grundlagen

- 2.1 Erholungszone
- 2.2 Empfindlichkeitsstufe

3. Kommentar zu den Bestimmungen

- 3.1. Rechtsgrundlage, Erlass
- 3.2. Bestandteile
- 3.3. Ziel und Zweck
- 3.4. Geltungsbereich
- 3.5. Verhältnis zum Baurecht
- 3.6. Einordnung in die Landschaft
- 3.7. Baubereiche
 - 3.7.1 Baubereich A
 - 3.7.2 Baubereich B
 - 3.7.3 Baubereich C
- 3.8. Gartenbereich
- 3.9. Baumaterialbereich
- 3.10. Verkehrsbereich
- 3.11. Erschliessung
 - 3.11.1 Zufahrt
 - 3.11.2 Schmutzwasser
 - 3.11.3 Meteorwasser
 - 3.11.4 Regenwassernutzung
 - 3.11.5 Wasserversorgung
- 3.12. Inkrafttreten

4. Mögliche Auswirkungen

5. Mitwirkungsverfahren

6. Fazit

1. Einleitung

Ausgangslage

Gestützt auf §83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird dieser private Gestaltungsplan aufgestellt. Es soll der Weiterbestand des Garten- und Landschaftsbau-Betriebes und dessen angemessenen Ausbau ermöglichen.

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang

2. Grundlagen

Zone

2.1 Erholungszone

Die Grundstücke (Parzellen Kat. Nr. 5217 und 5218) befinden sich in der Erholungszone.



Empfindlichkeitsstufe

2.2 Empfindlichkeitsstufe

Für die Grundstücke (Parzellen Kat. Nr. 5217 und 5218) gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III. Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Glattalstrasse. Für Gewerbenutzung können die Planungswerte eingehalten werden.

Nach den Grobberechnungen der Kantonalen Baudirektion werden die Planungswerte für Wohnnutzung im nordöstlichen Baubereich zur Glattalstrasse hin tagsüber um ca. 2 dB (A) überschritten. Deshalb dürfen im nordöstlichen Bereich A keine Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen nach Nordosten zur Glattalstrasse hin orientiert sein.

3. Kommentar zu den Bestimmungen

- 3.1. Rechtsgrundlage, Erlass**
- Rechtsgrundlage Der Private Gestaltungsplan Letten wird gestützt auf § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgestellt.
- 3.2. Bestandteile**
- Rechtsverbindlichkeit Der Private Gestaltungsplan Letten besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.
- 3.3. Ziel und Zweck**
- Weiterbestand und Ausbau Der Gestaltungsplan Letten bezweckt einerseits den Weiterbestand des Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowie Ermöglichung eines angemessenen und ökologischen Ausbaues. Erhaltung der ca. 20 Arbeitsplätze (mit 2 Handicaperten und 2 - 3 Lehrstellen).
- Ein wichtiger Teil des Betriebs stellt der Schaugarten dar, in dem den Kunden verschiedene Möglichkeiten der Gartengestaltung (Materialien, Gestaltungselemente, Pflanzen, Bäume etc.) im Massstab 1:1 gezeigt werden. Dieser als grosse Parkanlage gestaltete Garten wird von vielen Leuten gerne zum Flanieren und von unseren Mitarbeitern für ihre Erholungspausen genutzt.
- Die Vielfalt der Pflanzen im Schaugarten und der Baumschule soll auch den Lehrlingen das Lernen der sonst theoretischen Materie ermöglichen.
- Weiter sollen spezielle Nutzungen wie Produkt-Präsentationen oder Kunden-Schulungen, aber auch der Verkauf von Produkten für den Garten- und Landschaftsbau möglich sein. Auch temporäre Publikumsveranstaltungen sind Bestandteil des Betriebes und erfreuen sich grosser Beliebtheit bei den Bewohnern von Rümlang und den umliegenden Gemeinden.
- Als weitere Attraktion für Gross und Klein wird eine Feldbahn um und durch das Gelände geführt. Die Länge des Geleisenetzes soll noch ausgebaut werden und es ist geplant, einen regelmässigen Fahrbetrieb, z.B. einen Samstag pro Monat zu unterhalten.

3.4 Geltungsbereich

Einbezogenes Grundstück

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes liegt in der Erholungszone und umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 5217 und 5218 mit einer Fläche von 23'529 m².

Privater Gestaltungsplan



3.5 Verhältnis zum Baurecht

Regelungen

Wo der Private Gestaltungsplan Letten keine Regelungen trifft, gilt die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang sowie das kantonale Baurecht und das Bundesrecht.

3.6 Einordnung in die Landschaft

Umgebung

Das Grundstück Kat. Nr. 5217 grenzt mit seiner südöstlichen Seite an die Gewerbezone Letten, Kat. Nr. 5218 mit der nordöstlichen Seite – durch die Glatthalstrasse getrennt – ebenfalls an die Gewerbezone Letten. Gegen Norden und Westen grenzen die Grundstücke einerseits an die Landwirtschaftszone, andererseits an die Erholungszone für Familiengärten und Kleintiersiedlungen.

Der Gestaltungsplan sieht vor, die Bau- und Materialbereiche auf der Industrieseite Altwistrasse zu platzieren. Die übrigen Garten-Bereiche bilden mit ihren Bäumen und Pflanzen eine optimalen „Pufferzone“ zwischen Gewerbe und Landschaft/Erholungsgebiet. Im Gartenbereich wird ein Grünstreifen mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen angelegt.

Für die Gebäude werden Gestaltung, Materialien und Farben ausgewählt, die sich harmonisch in die eher landschaftliche Umgebung einfügen.

3.7 Baubereiche

Grundlegendes	Erstellung neuer Gebäude nur in den Bereichen A und B. Temporäre Gebäude im Bereich C.
Flächen und Masse	Anbau an bestehendes Gebäude max. 200 m ² eingeschossig Summe aller Gebäude höchstens 1800 m ² . Die grösstmögliche Fläche eines Gebäudes ist maxi. 50% der Gesamtgebäudefläche. Max. Gebäudehöhe 8.30 m, max. Firsthöhe 2.70 m Max. Dachneigung 30° a.T. Giebel- und Pultdächer für Gebäude, Flachdächer für 1-geschossige Bauten Wohneinheit max. 150 m ² Nettowohnfläche Materialunterstände, Ausstellungspavillons, Gartenhäuschen oder Bauten zur Gartengestaltung max. 30 m ²
Ökologie und Nachhaltigkeit	Für die künftige Struktur des Betriebes stehen Ökologie und Nachhaltigkeit an erster Stelle. Doch benötigt die entsprechende Verwertung von Grüngut, Windkraft, Holzsnitzelheizung und Sonnenenergie entsprechend Raum. Z.B. braucht es für das Schnitzel-Lager einen überdachten, trockenen Platz.
Dachgestaltung	Alle dafür geeigneten Dachflächen werden extensiv begrünt, wenn dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Mit der Dachbegrünung werden folgende ökologischen Ziele angestrebt: Moos- und Mauerpfefferbestände (kleinere Flächen), wiesenartige Gras-Kräuter-Bestände (grossflächig), wiesenartige Refugien, die auch in Trockenperioden feucht bleiben (kleinflächig im Bereich von Elementen mit genügend Tragkraft).
Grüngut-Verwertung	Die Grüngut-Verwertung wird so betrieben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsmissionen entstehen können.
Einrichtungen und Maschinen	Neue Einrichtungen, Maschinen und Geräte werden nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik aus- gesucht und angeschafft werden.
Treibhaus	Für die Aufzucht und Pflege von Pflanzen, sowie für die Überwinterung von nicht-winterharten Pflanzen (eigene und Kundenpflanzen) soll ein Treibhaus zur Verfügung stehen.
Maschinenhalle	Um die Lebensdauer der Gartengeräte wie Rasenmäher, Heckenscheren, Kettensägen usw. zu verlängern, ist eine Maschinenhalle für die Aufbewahrung und Wartung notwendig.

Verkaufsfläche	Für Pflanzen in Töpfen und Containern, sowie für Pflanzgefässe und verschiedenste Garten-Dekorationsartikel soll eine entsprechende Verkaufsfläche zur Verfügung stehen.
Publikumsveranstaltungen	Ebenfalls vorgesehen ist ein Platz für die Unterbringung und Bewirtung von Gästen/Kunden von Publikumsveranstaltungen, die zur Image-Bildung und Kundenpflege beitragen.
Wohnen	Um dem Betriebsleiter die Übersicht und Überwachung, die Pflege und den Unterhalt (wie z.B. Giesen der Pflanzen und Füttern der Tiere ausserhalb der Betriebszeiten) der Anlage und des Gartens zu ermöglichen, ist eine Wohnung auf dem Gelände vorgesehen.
Feldbahn	Auch für die Infrastruktur, den Unterhalt und die Pflege der Feldbahn wird Platz benötigt.

3.7.1 Baubereich A

Der Baubereich A umfasst Betriebsgebäude als Teil der genannten Flächen und Masse. D.h. hier ist z.B. das Treibhaus platziert, und da wird das Lager für Holzschnitzel, ein Lager für weitere Baumaterialien die wettergeschützt aufbewahrt werden müssen, sowie die Wohneinheit entstehen.

Auch das Betriebsgebäude für den Unterhalt und die Pflege der Feldbahn wird hier angesiedelt.

3.7.2 Baubereich B

Im Baubereich B steht bisher ein Betriebsgebäude mit Büro, Besprechungsraum, Mitarbeitergarderobe, Aufenthaltsraum mit Küche für die Angestellten, Werkstatt und Lagerhalle. Zusätzlich können Verkaufs-, Lager-, Seminar und Gastroräume in diesem Bereich erstellt werden. Ein Anbau kann eingeschossig in der max. Fläche von 200 m² erfolgen.

Aus dem Fortschritt, den modernen Technologien und den damit verbundenen Möglichkeiten zum einfachen Vergleich von Anbietern resultiert eine viel grössere Erwartung der Kunden an die Leistungen, die ein Gartenbaubetrieb heute erbringen soll. Unterlagen und Muster sind in grosser Zahl zu bevorraten, administrative Arbeitsplätze müssen zusätzlich geschaffen werden, Archivplatz wird benötigt. Verschiedenste Schulungen von

Kunden und Interessenten werden erwartet – z.B. Baumschnitt, Rosenpflege, Staudenpflege u.v.m.

Sollte das bestehende Gebäude abgebrochen werden, kann ein Neubau mit der Fläche von max. 500 m² erstellt werden.

3.7.4 Baubereich C

Dieser Bereich ist für temporäre Bauten bis max. 18 Monate (2 Gartensaisons) vorgesehen.

Für Publikumsveranstaltungen wird jeweils ein sehr grosser Aufwand betrieben, um den Besuchern ein ansprechendes Ambiente bieten zu können. Hier waren z.B. schon richtige Mauern mit integrierten Brunnen, Zwischenwände mit Scheunentor, verschiedene Bodenebenen etc. in einem Festzelt untergebracht (siehe Foto).



Solcher Aufwand lohnt sich – auch aus ökologischer Sicht – nur, wenn die Infrastruktur über zwei Garten-Saisons genutzt werden kann. Das heisst aber, dass vom Aufbau im Frühjahr bis zum Herbst im Folgejahr ca. 18 Monate vergehen, weshalb die Frist für diese Zeit notwendig ist.

3.8. Gartenbereich

Gartenbereich

Der grössere Teil, d.h. ca. 2/3 der beiden Grundstücke, wird als Gartenanlage, Baum- und Schaugarten im Stil einer Parkanlage genutzt.

Den Rundgang durch den Schaugarten beginnt man durch einen Holztorbogen in einer Sichtschutzwand, führt auf mit verschiedenen Materialien belegten, kleinen Wegen vorbei an einem See mit Seerosen,

Laubfröschen, umrahmt mit Pflanzen, deren Lebensraum das Ufer ist. Ein kleiner Sitzplatz am Ufer wird umrahmt von einem Hügel, aus welchem auf der Nebenseite ein Findling ragt und daraus plätschert ein kleiner Wasserfall, der wiederum den See speist.

Weiter geht es vorbei an Staudenrabatten, Hecken, einer grossen Spielwiese zu den sogenannten „Einschlägen“ entlang den Grundstücks-Grenzen. Dort sind die grösseren Pflanzen in Containern oder mit Ballentuch in der Erde eingegraben.

Von dort ist es nicht mehr weit in den Staudengarten, wo die kleinen Pflanz-Töpfchen auf speziellen Verkaufstischen auf ihre Käufer warten. In diesem Bereich befinden sich auch die Schatten- und Wasserpflanzen sowie das grosse Moorbeet.

Teilflächen des Gartenbereiches dürfen chaussiert werden, damit sie als Standflächen für Topf- und Containerpflanzen genutzt werden können.

Es ist vorgesehen, im Gartenbereich besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von max. 30 m² zu erstellen. Diese „besonderen Gebäude“ sind z.B. Gebäude wie einzelne Materialunterstände, Ausstellungspavillons, Gartenhäuschen oder Bauten zur Gestaltung des Gartens.

Entlang der Glattalstrasse soll der natürliche Sichtschutz durch die alte Baumhecke erhalten bleiben.

Lager, Umschlagplatz

3.9. Baumaterialbereich

Dieser Bereich dient als Lager-, Umschlag- und Abstellplatz für verschiedenste „wetterfeste“ Materialien und Geräte. Dabei kann es sich z.B. um Gartenplatten, Verbundsteine, Kies, Splitt usw. handeln.

Der Platz ist durch seine kurze Anfahrt von der Glattalstrasse her über die Altwistrasse ideal, was gerade für Sattelschlepper oder Lastwagen mit Anhänger einfacher ist, als zwischen den Baubereichen manövrieren zu müssen.

Die Sicht auf den Baumaterialbereich wird durch die alte Baumhecke entlang der Glattalstrasse verdeckt.

Verkehr

3.10. Verkehrsbereich

Der Verkehrsbereich dient zur internen Erschliessung des Geländes. Die Mitarbeiter- und Kundenparkplätze werden im Verkehrsbereich angeordnet.

Die noch nicht als Verkehrsbereich benutzten Flächen können als Gartenbereich gemäss Art. 3.8 genutzt werden.

Eine entsprechende Parkplatz-Verordnung wird fortlaufend an den Baufortschritt erstellt und angepasst.

Für temporäre Anlässe werden genügend Parkplätze auf den zu Verfügung stehenden Bereiche bereit gestellt.

Erschliessungen

3.11. Erschliessung

Die Erschliessung für Zufahrt, Schmutz- und Meteorwasserleitungen der Parzellen Nr. 5217 und Nr. 5218 wird innert 3 Jahren ab Inkrafttreten des Gestaltungsplanes realisiert.

3.11.1 Zufahrt

Die Zufahrt ab der Glattalstrasse erfolgt über die Altwistrasse und die internen Verkehrswege.

Die Altwistrasse wird ab der Glattalstrasse bis zum heutigen Haupttor auf 5 m verbreitert. Das für die Verbreiterung vorgesehene Land ist von den Grundeigentümern bereits ausgeteilt.

3.11.2 Schmutzwasser

Für das Schmutzwasser wird eine neue Leitung zum Kanal Altwi-Letten erstellt.

Meteorwasser

3.11.3 Meteorwasser

Das Meteorwasser von Wegen und Plätzen soll in grösstmöglichem Umfang in den bestehenden Teichen versickern.

Regenwasser

3.11.4 Regenwassernutzung

Das Regenwasser von Dächern wird als Brauchwasser gesammelt und im Gartenbetrieb, z.B. zum Giessen von Pflanzen oder Speisung der Teiche verwendet.

Wasserversorgung

3.11.5 Wasserversorgung

Ab der bestehenden Leitung in der Altwistrasse wird eine neue Zuleitung erstellt.

Genehmigung

3.11.6 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Letten tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

4. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen
Ausprägungen zu erwarten

Die Festlegungen im Gestaltungsplan Letten tragen der speziellen Situation zwischen Industrie-/Gewerbegebiet, der Erholungs- sowie der Landwirtschaftszone Sorge.

Der Private Gestaltungsplan Letten hat gegenüber der gültigen Bau- und Zonenordnung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich minimal vergrössern während des Tagesbetriebes. Temporäre Anlässe verstärken das Aufkommen, diese beschränken sich aber auf einige wenige Tage im Jahr.

5. Mitwirkungsverfahren

Vorprüfung und öffentliche
Auflage

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) bzw. das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der Kanton ist gemäss den Stellungnahmen vom 24. Juni 2009, 24. Juni 2011 und 11. Juli 2013 mit den Inhalten und Festlegungen einverstanden.

Der Private Gestaltungsplan Letten wurde gleichzeitig gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einwendungen gegen die Planvorlage ein.

6. Fazit

Gestaltungsplan ist
zweckmässig

Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende Private Gestaltungsplan Letten angemessen und zweckmässig ist und die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.