



## VERFÜGUNG

vom 18. August 2006

**Wangen-Brüttisellen. Privater Gestaltungsplan „Zürcher Blumenmarkt GP 13“  
mit Umweltverträglichkeitsprüfung  
Aufhebung privater Gestaltungsplan GP 11 „Haldenstrasse“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 22. März 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen dem privaten Gestaltungsplan „Zürcher Blumenmarkt GP 13“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung und der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans GP 11 „Haldenstrasse“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Mai 2005 und des Bezirksrats Uster vom 12. Mai 2005 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 2. August 2006 ersucht das Bauamt Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Die Zürcher Blumenmarkt AG beabsichtigt, ihren Standort von Oberengstringen nach Wangen-Brüttisellen zu verlegen. Aufgrund der Geschäftsentwicklung ist eine Expansion notwendig, welche am heutigen Standort nicht möglich ist. Der Kantonsrat hat mit Beschluss vom 23. August 2004 den kantonalen Richtplan geändert und 17,7 ha vom bisherigen Bauentwicklungsgebiet neu dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Der neue Standort ist rund zur Hälfte vom rechtskräftigen Gestaltungsplan GP 11 „Haldenstrasse“ (BDV Nr. 835/2002 vom 30. Juli 2002) belegt. Die restliche Fläche ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Reservezone zugeteilt. Mit dem jetzt vorliegenden Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen für den Bau eines Verteilzentrums (Engros-handel) für den Zürcher Blumenmarkt. Der Gestaltungsplan regelt im Wesentlichen die Baubereiche, die Baumassen, die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr sowie die naturnahe Gestaltung des Erlenwisengrabens mit einem Bereich für eine Retentionsanlage. Ausserdem ist entlang der Haldenstrasse ein Korridor von 7 m Breite für eine allfällige Verlängerung der „Stadtbahn Glattal“ vorgesehen. Die genaue Lage des Trassees und die Aufteilung des Strassenraums werden im Rahmen der Planung dieser Ringbahn festgelegt.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurden zwischen den beteiligten Grundeigentümern ein privater Landumlegungsvertrag und ein Erschliessungsvertrag abgeschlossen. Mit der Zustimmung zur Festsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans hat die Gemeindeversammlung auch der Aufhebung des Gestaltungsplans GP 11 „Haldenstrasse“ zugestimmt.

Gemäss Ziff. 5 der Gestaltungsplanvorschriften sind Wohnungen mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige nicht gestattet. Wohnraum für standortgebundene Betriebsangehörige ist nach Möglichkeit im Bereich des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen, in dem in Bezug auf den Verkehrslärm der nahen Autobahn lediglich die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung und nicht die Planungswerte einzuhalten sind.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Zürcher Blumenmarkt GP 13“ mit Umweltverträglichkeitsprüfung, dem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen am 22. März 2005 als Ersatz für den Gestaltungsplan GP 11 „Haldenstrasse“ zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Suter von Känel Wild AG, Orts- und Regionalplaner, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich (zuhanden der Bauherrschaft)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	992.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 18. August 2006  
060789/Obl/Zst

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

*H. Zimmerhall*



Von den Grundigentümern festgesetzt am: 18. Februar 2005

Für Kat. Nm. (alt): 2453, 2455, 2874, 4402, 4403, 5144, 5284,  
6102, 6103, 6104, 6105, 6107, 6108  
Zürcher Blumenmarkt AG,  
vertreten durch Peter Meyer und Kurt Hottinger

*Peter Meyer* *Kurt Hottinger*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 22. März 2005

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: *Dr. Peter Cella*  
Der Schreiber: *Ulrich Fritsch*

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 1. April 2005

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Aug. 2006

Für die Baudirektion BDV Nr. 123/06

*Ulrich Fritsch*

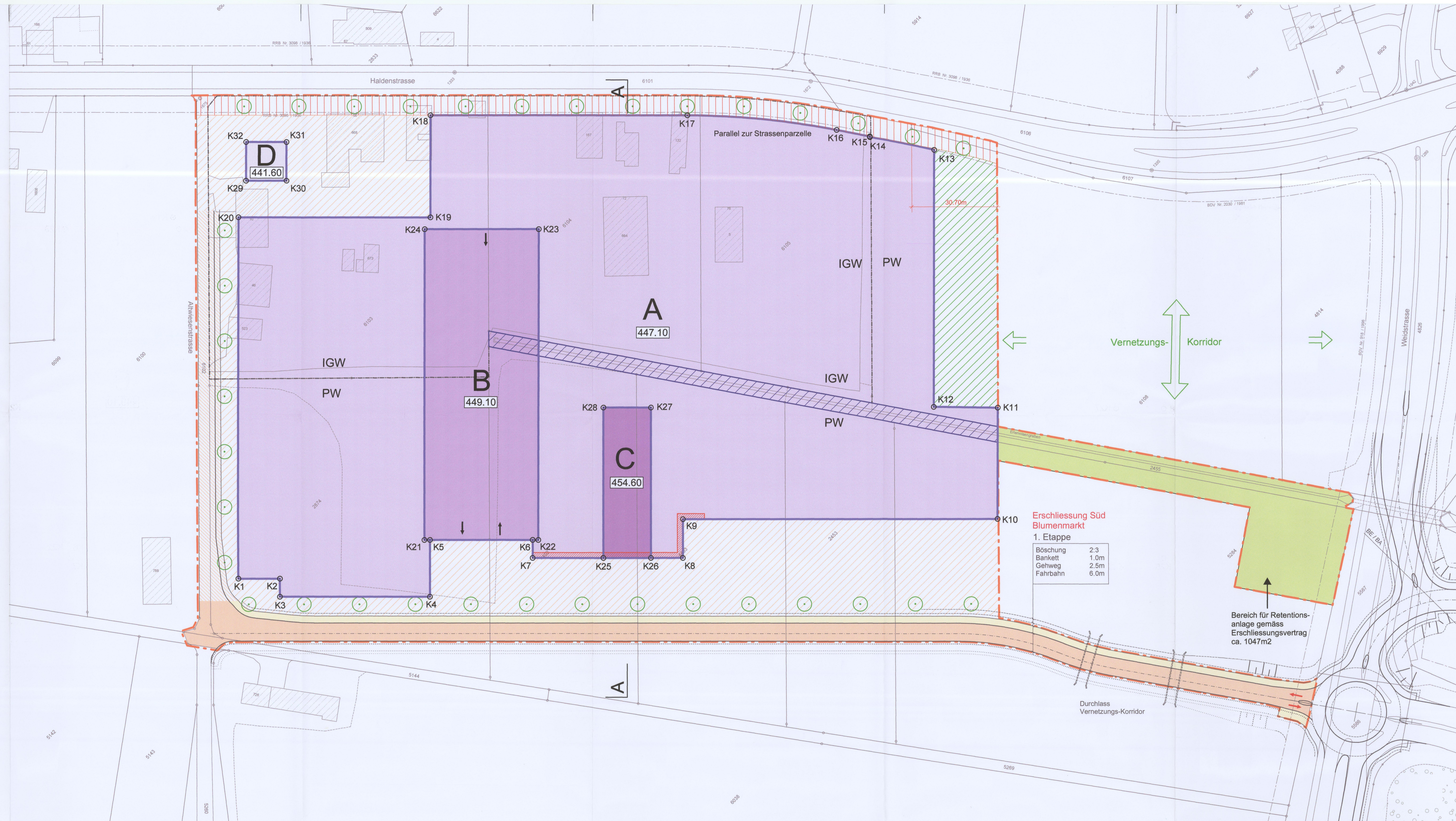
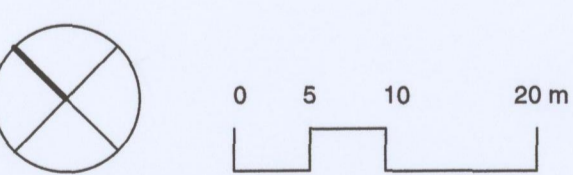
Suter • von Känel • Wild • AG  
Orts- und Regionalplaner FSU s.l.a.  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich  
Telefon 011315 13 90 Fax 011315 13 99 info@skw.ch 32235 - 1.2.2006/4

Verbindlicher Inhalt:

- Geltungsbereich
- Baubereiche
- Lärmassnahme für Baubereich C
- 453.10 Höhenkote m ü.M.
- Bereich Ringbahn
- Ein- und Ausfahrt Kundenladehalle
- Arealzufahrt
- Bereich für interne Erschliessung, Güterumschlag und Parkierung
- Bereich für Baumschule
- Naturnahe Gestaltung
- Rahmenbepflanzung
- PW IGW Massgebende Belastungsgrenzwerte

Informativer Inhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan 11 "Haldenstrasse" vom 30.7.2002
- Bestehende Bauten
- Bestehende Baulinie
- Aufhebung öffentliches Gewässer
- Projektierter Förlwiesenstrasse
- Ausbau Altwiesenstrasse
- Vernetzungskorridor

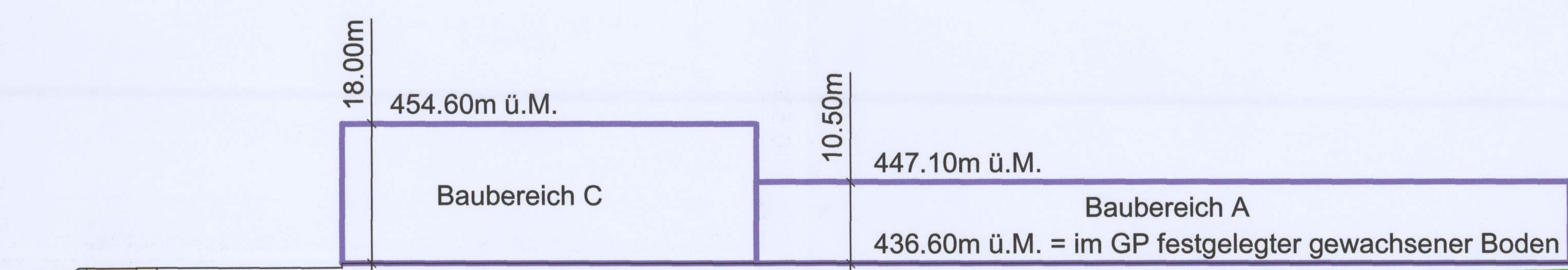


**Erschliessung Süd Blumenmarkt 1. Etappe**

Böschung	2.3
Bankett	1.0m
Gehweg	2.5m
Fahrbahn	6.0m

Bereich für Retentionsanlage gemäss Erschliessungsvertrag ca. 1047m<sup>2</sup>

Querschnitt A-A

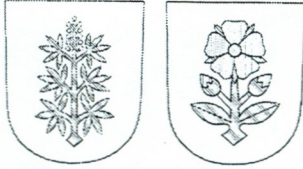


**Koordinaten Baubereiche**

Pkt.Nr.	x / y	Pkt.Nr.	x / y	Pkt.Nr.	x / y
K1	690 180.13 / 252 219.89	K12	690 378.50 / 252 082.82	K23	690 326.01 / 252 229.90
K2	690 170.46 / 252 209.17	K13	690 445.44 / 252 147.35	K24	690 297.54 / 252 259.40
K3	690 165.80 / 252 204.66	K14	690 432.59 / 252 167.29	K25	690 256.74 / 252 130.47
K4	690 203.33 / 252 165.71	K15	690 432.77 / 252 167.44	K26	690 288.62 / 252 118.17
K5	690 218.09 / 252 179.94	K16	690 426.15 / 252 177.69	K27	690 307.71 / 252 155.91
K6	690 243.70 / 252 153.37	K17	690 392.73 / 252 220.01	K28	690 295.84 / 252 168.21
K7	690 239.02 / 252 148.86	K18	690 328.59 / 252 286.49	K29	690 265.49 / 252 317.87
K8	690 276.59 / 252 109.94	K19	690 302.03 / 252 260.86	K30	690 275.55 / 252 307.43
K9	690 286.64 / 252 119.63	K20	690 254.08 / 252 310.61	K31	690 285.63 / 252 317.15
K10	690 365.27 / 252 038.18	K21	690 216.70 / 252 181.38	K32	690 275.57 / 252 327.58
K11	690 394.25 / 252 066.05	K22	690 245.08 / 252 151.93		

Baufeld A: K1 - K20  
Baufeld B: K21 - K24  
Baufeld C: K25 - K28  
Baufeld D: K29 - K32

Heutiger Terrainverlauf



Kanton Zürich  
Gemeinde Wangen - Brüttisellen

---

## Privater Gestaltungsplan Zürcher Blumenmarkt GP 13, Wangen

# Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 16. Februar 2005

Für Kat. Nm. (alt): 2453, 2455, 2874, 4402, 4403, 5144, 5284, 6102, 6103,  
6104, 6105, 6107, 6108

Zürcher Blumenmarkt AG, vertreten durch Peter Meyer und Kurt Hottinger

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 22. März 2005

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 1. April 2005

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32235 -1.2.2005 / 4

1. Zweck  
Der Private Gestaltungsplan Zürcher Blumenmarkt GP 13 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Verteilzentrums für den Zürcher Blumenmarkt auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken, resp. Grundstückteilen Kat. Nrn. (alt) 2453, 2455, 2874, 4402, 4403, 5144, 5284, 6102, 6103, 6104, 6105, 6107, 6108 sowie für die Altlastensanierung und regelt die Erschliessung und den Lärmschutz.
2. Bestandteile und Geltungsbereich  
Der Private Gestaltungsplan Zürcher Blumenmarkt setzt sich zusammen aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan Massstab 1:500, in welchem der Geltungsbereich festgehalten ist.
3. Ergänzendes Recht  
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der Gewerbezone der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen vom 26. Oktober 1993 sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz massgebend.
4. Gewachsener Boden  
Die geplante EG-Kote des Blumenmarktes von 436.60 m ü.M gilt für die Baubereiche A bis D als gewachsener Boden.
5. Nutzweise  
Zulässig ist ein Engroshandelsbetrieb, welcher mit Blumen und Pflanzen sowie weiteren Produkten für Floristen und Gärtnereien handelt. Weiter sind branchenzugehörige Dienstleistungen, Personal- und Kundenrestaurant sowie Schulungs- und Ausbildungsräume (nur im Baubereich C) zulässig.  
Wohnungen sind im gesamten Perimeter nicht zulässig. Gestützt auf § 56 PBG sind Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.
6. Baubereiche und Nutzungsmass  
Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A bis D zulässig. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.  
Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Vorschriften:
  - 6.1 Baubereich A  
Zulässige Baumasse  
ab gewachsenem Boden: 314'500 m<sup>3</sup>  
Max. zulässige Höhenkote: 447.10 m ü.M.
  - 6.2 Baubereich B  
Zulässige Baumasse  
ab gewachsenem Boden: 50'000 m<sup>3</sup>  
Max. zulässige Höhenkote: 449.10 m ü.M.

- 6.3 Baubereich C  
Zulässige Baumasse  
ab gewachsenem Boden: 16'800 m<sup>3</sup>  
Max. zulässige Höhenkote: 454.60 m ü.M.
- 6.4 Baubereich D  
Zulässige Baumasse  
ab gewachsenem Boden: 700 m<sup>3</sup>  
Max. zulässige Höhenkote: 441.60 m ü.M.
- 6.5 Höhenkoten  
Kein Bauteil darf die in den Baubereichen festgelegten maximal zulässigen Höhenkoten durchstossen. Davon ausgenommen sind:
- Baubereiche A bis D: Dachaufbauten und Oblichter von max. 3.00 m Mehrhöhe
  - Baubereich B: Flach geneigte Schrägdächer von max. 3.00 m Mehrhöhe
  - Baubereiche A bis D: Lift- und Kaminaufbauten und andere technisch bedingte Anlagen im Ausmass von max. 1.50 m Mehrhöhe.
- 6.6 Freiflächenziffer  
Gesamthaft ist eine Freiflächenziffer von mindestens 7% einzuhalten. Die Grundmasse gemäss Art. 21, Absatz 4 BZO sind anwendbar. Die Fläche des wiederbelebten Erlenwisengrabens und der Retentionsanlage zählen nicht zur Freifläche.
- 6.7 Baumassenverlagerung  
Die für die einzelnen Baubereiche festgelegten Baumassen dürfen bei besonderer Begründung auf andere Baubereiche verlagert werden. Die Baumasse von insgesamt 382'000 m<sup>3</sup> darf jedoch nicht überschritten werden.
7. Baumschule  
Auf dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich ist eine Baumschule mit befestigtem Untergrund zulässig.
8. Besondere Gebäude  
Dem Zweck des Blumenmarktes und der Erschliessung dienende Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn ihre Lage die Erschliessung und den Güterumschlag nicht beeinträchtigt und ihre Gestaltung auf diejenige der übrigen Bauten und Anlagen abgestimmt ist. Gesamthaft ist für Besondere Gebäude eine zulässige Baumasse ab gewachsenem Boden von max. 500 m<sup>3</sup> zulässig.

9. Gestaltung
- Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dieser Grundsatz gilt auch für Materialien und Farben.
- 9.1 Dachgestaltung
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 8% sind extensiv zu begrünen. Diese Dachflächen dürfen bis zu max. 20% für die Personenbegehung ausgestaltet werden.
- 9.2 Reklameanlagen
- In den Baubereichen A, B und D dürfen Reklameanlagen max. 2.5m über dem höchsten Punkt der Dachfläche liegen. Im Baubereich C sind Reklameanlagen, welche die Dachfläche überragen, nicht zulässig.
- 9.3 Dachaufbauten und Oblichter
- Die Fläche von Dachaufbauten und Oblichter darf in den Baubereichen A, C und D maximal 25% und im Baubereich B max. 50% der Dachfläche des dazugehörigen Hallenfeldes betragen.
- Von dieser Regelung sind verglaste Dachkonstruktionen für Gewächshäuser sowie verglaste Vordachbereiche ausgenommen.
- 9.4 Licht-Emissionen
- Licht-Emissionen von verglasten Dachkonstruktionen und Oblichter sind bezüglich Luxzahl und Betriebszeiten auf ein nicht störendes Mass zu beschränken. Im Baubewilligungsverfahren können entsprechende Massnahmen verlangt werden.
- 9.5 Blendwirkung von verglasten Dachkonstruktionen
- Die Blendwirkung von verglasten Dachkonstruktionen und Oblichter ist auf ein nicht störendes Mass zu beschränken. Im Baubewilligungsverfahren können entsprechende Massnahmen verlangt werden.
10. Umgebung
- Entlang der Altwiesen- und Förliwiesenstrasse sind strassenbegleitende Hochstammbäume zu pflanzen.
- Entlang der Haldenstrasse ist eine angemessene Rahmenbepflanzung mit Hochstammbäumen vorzusehen. Lässt es die Altlastensanierung nicht zu, ist eine gleichwertige, nicht bodengebundene Bepflanzung vorzusehen.
- Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.
11. Retentionsanlage und Erlenwiesengraben
- Der Erlenwisengraben und das Retentionsbecken sind naturnah zu gestalten. Die Realisierung dieser Ausgleichsmassnahme muss mit der ersten Ausbaustufe erfolgen.

12. Erschliessung
- Die Erschliessung (Strasse und Wege, Ver- und Entsorgung) und die Kostentragung gemäss dem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag „Förliwisen“ sind verbindlicher Bestandteil dieses Gestaltungsplans.
- Die Erschliessung muss innert 2 Jahren seit Inkrafttreten des Private Gestaltungsplan Zürcher Blumenmarkt GP 13 realisiert werden.
- 12.1 Anschluss an die Weidstrasse
- Für den Anschluss der Förliwiesenstrasse an die Weidstrasse ist in Absprache mit dem Kantonalen Tiefbauamt eine verkehrstechnisch einwandfreie Lösung zu realisieren. Die Förliwiesenstrasse ist vor Baubeginn in Betrieb zu nehmen.
- 12.2 Zufahrt
- Die Zufahrt hat ab der neu zu erstellenden Förliwiesenstrasse zu erfolgen. Die Fahrbahn hat eine Breite von 6.00 m und das einseitige Trottoir eine solche von 2.50 m aufzuweisen.
- Die bestehenden Ein- und Ausfahrten von und zur Haldenstrasse sind mit dem Bau der Förliwiesenstrasse ersatzlos aufzuheben.
- Im Bereich Ringbahn entlang der Haldenstrasse dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die den Bau und den Betrieb dieser Bahn ver- oder behindern. Allfällige Anpassungen an der Rahmenbepflanzung gehen zu Lasten der Grundeigentümer des Gestaltungsplans.
- 12.3 Interne Erschliessung
- Die Bereiche für die interne Erschliessung, den Güterumschlag und die Parkierung sind auf dem Situationsplan 1:500 bezeichnet. Es sind in angemessenem Abstand zwei bis drei Anschlüsse an die Förliwiesenstrasse zulässig.
- 12.4 Ver- und Entsorgung
- Die Ver- und Entsorgung basiert auf dem bestehenden und geplanten Leitungsnetz. Die arealinterne Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen. Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.
13. Parkierung
- Insgesamt sind maximal 260 Parkplätze für Personenwagen und Lastwagen zulässig. Sie sind zweckmässig zusammenzufassen.
- Im Rahmen der Baubewilligung ist der Parkplatzbedarf anhand der erwarteten Arbeitsplatz- und Kundenzahlen, unter Berücksichtigung des möglichen Modalsplits sowie des Schichtbetriebs beim Personal, konkret zu bestimmen und auszuweisen.

## 14. Lärmschutz

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Auf der zur A53 zugewandten Seite des Baubereichs C dürfen zur Belichtung von lärmempfindlichen Räumen nur Fenster mit einer Festverglasung vorgesehen werden.

Zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte im Baubereich C kann auf dem im Situationsplan bezeichneten Bereich eine vorgesetzte Lärmschutzfassade bis auf eine Kote von 454.60 m ü. M erstellt werden. Diese ist gut auf die kubische und architektonische Konzeption der Hauptgebäude abzustimmen.

### 14.1 Baubewilligungsverfahren

Im Rahmen der Baubewilligung ist nachzuweisen, wie innerhalb des Perimeters des ehemaligen Gestaltungsplanes Haldenstrasse Nr. 11 die Immissionsgrenzwerte der ES III und innerhalb des erweiterten Perimeters des Blumenmarktes die Planungswerte der ES III eingehalten werden können. Nötigenfalls sind Neubauten unter Ausschöpfung der Massnahmen nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) zu realisieren.

### 14.2 Emissionsbegrenzung

Die Lärmemissionen und deren Auswirkungen auf die angrenzenden Baugrundstücke im Bereich der Abfallverarbeitungsstelle (Baubereich D) und der LKW-Anlagestellen, insbesondere jene im Bereich Nord, sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 7 LSV können besondere Massnahmen zur Lärmemissionsbegrenzung verlangt werden.

## 15. Altlasten

Die Grundstücke Kat. Nr. 6103, 6104 und 6105 gelten gemäss Art. 9 Abs. 2 der Altlastenverordnung als "belasteter, sanierungsbedürftiger Standort". Die von der kantonalen Baudirektion als ausreichend beurteilte Detailuntersuchung und das Sanierungskonzept liegen vor. Vor der Baubewilligung des Blumenmarktes müssen die notwendigen Sanierungsprojekte ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt sein.

### 15.1 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Um eine wirtschaftlich tragbare Sanierung der Altlasten (insbesondere im Bereich von „Hot Spots“) zu ermöglichen, können mit Zustimmung des Gemeinderates Baubereiche an das durch die kantonale Baudirektion genehmigte Sanierungsprojekt angepasst oder umgelegt werden, solange das Grundkonzept des Gestaltungsplanes beibehalten wird.

## 16. Energie

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept mit dem Ziel einer sparsamen Nutzung der Energie vorzulegen.

## 17. Etappierung

Die Überbauung und Sanierung des Gebietes kann etappenweise erfolgen. Dabei dürfen die Flächen, welche zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden, vorübergehend als interne Erschliessung, für den Güterumschlag und die Parkierung verwendet werden soweit die Lärmemissionen jene im Endzustand nicht überschreiten. Für diese Flächen gilt Ziffer 14.2 sinngemäss.

## 18. Schlussbestimmung

Der Private Gestaltungsplan Zürcher Blumenmarkt GP 13 tritt in Kraft, wenn folgende beiden Bedingungen erfüllt sind:

- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion.
- Eigentumsübertragung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Privaten Gestaltungsplans Zürcher Blumenmarkt GP 13.

Der bestehende Private Gestaltungsplan Nr. 11 „Haldenstrasse“ tritt mit Erfüllung der beiden Bedingungen ausser Kraft.