



VERFÜGUNG

vom 11. Juni 2007

Bassersdorf. Kantonaler Gestaltungsplan Landheim Brüttsellen

Festsetzung (§ 2 PBG)

A. Ausgangslage

Das Landheim Brüttsellen ist ein Berufsbildungsheim für 32 dissoziale Jugendliche im Alter von 15 bis 22 Jahren, welches unter der Aufsicht und mit Subventionen von Bund und Kanton durch die Caspar Appenzeller-Stiftung geführt wird. Das Berufsbildungsheim bietet Arbeitsplätze in verschiedenen Berufsgattungen an. Die bestehenden Werkstätten sind veraltet und erneuerungsbedürftig.

Das Landheim ist im regionalen Richtplan Glattal, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, enthalten. Damit sind die Voraussetzungen gegeben für einen kantonalen Gestaltungsplan nach § 84 Abs. 2 PBG, der durch die Baudirektion festgesetzt wird. Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung befindet sich das Areal ausserhalb der Bauzonen. Es ist der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.

B. Inhalt des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan werden die Baubereiche festgelegt für die erforderlichen Neu- und Ersatzbauten. Vorgesehen ist ein Neubau für die drei Werkstätten, ein Kraft- und Gymnastikraum, eine Arbeitshalle anstelle des Gärtnereigebäudes, der Ersatz der bestehenden durch energetisch verbesserte Treibhäuser sowie ein kleiner Verkaufspavillon anstelle des bestehenden Verkaufsstands. Ferner sind verschiedene Umbauten zur Optimierung und Modernisierung des Betriebs vorgesehen.

Der Gestaltungsplan regelt ferner die Erschliessung und die Parkierung auf dem Areal.

C. Anhörung

Die Gemeinde Bassersdorf nahm im Rahmen der Anhörung nach § 7 PBG mit Schreiben der Abteilung Bau und Werke vom 29. März 2007 Stellung zum Gestaltungsplanentwurf.

Die Änderungsanträge zum Gestaltungsplan wurden berücksichtigt. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) teilte mit Schreiben vom 28. Februar 2007 mit, dass der Gestaltungsplan dem regionalen Richtplan entspreche und dass sie keine Anträge oder Anmerkungen zum Gestaltungsplan habe. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans fand vom 2. Februar 2007 bis zum 2. April 2007 statt. Es gingen keine Einwendungen zum Gestaltungsplan ein.

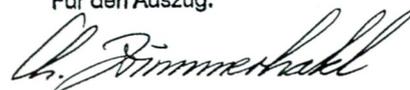
Zusammenfassend ergibt sich, dass der Gestaltungsplan in zweckmässiger Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung des Landheims Brüttsellen schafft. Der Festsetzung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Landheim Brüttsellen gemäss Plan Mst. 1:500 und dazugehörigen Vorschriften, datiert vom 22. Mai 2007, wird festgesetzt.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- III. Die Vorlage steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten in der Gemeindeverwaltung Bassersdorf, Bau und Werke, Karl Hügin-Platz, 8303 Bassersdorf, sowie beim Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437) zur Einsichtnahme offen.
- IV. Dispositiv Ziffern I - III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (unter Beilage von sieben Gestaltungsplänen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Gestaltungsplans), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen).

Zürich, den 11. Juni 2007
070517/Obl/Zst

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





Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Bassersdorf



Kantonaler Gestaltungsplan Landheim Brüttisellen

gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes PBG

Vorschriften und Bericht zum Gestaltungsplan

Von der Baudirektion
festgesetzt am: 1. Juni 2007

BDV Nr. 83 / 07

Für die Baudirektion

Dübendorf, 22. Mai 2007 / ba.1011 / AS

Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf 1

Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Planung
Tiefbau
Vermessung
Geoinformatik
Kulturtechnik





Kanton Zürich

Gemeinde Bassersdorf



Kantonaler Gestaltungsplan Landheim Brüttisellen

gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes PBG

Vorschriften

Von der Baudirektion
festgesetzt am 11. Juni 2007

BDV Nr. 83/07

Für die Baudirektion

Dübendorf, 22. Mai 2007 / ba.1011 / AS

Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf 1

Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Planung
Tiefbau
Vermessung
Geoinformatik
Kulturtechnik

 Gossweiler
Ingenieure AG



Gestützt auf § 84 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt die Baudirektion Kanton Zürich einen kantonalen Gestaltungsplan fest mit den nachfolgenden Bestimmungen:

Art. 1 Zweck

Der kantonale Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und die bauliche Weiterentwicklung des im regionalen Richtplan Glattal festgesetzten Landheimes Brüttsellen als sozialpädagogisches Heim für männliche Jugendliche mit den zugehörigen Ausbildungsbetrieben in den Bereichen Schreinerei, Metallbearbeitung, Recycling, Küche, Hauswartung und Gärtnerei.

Art. 2 Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bzw. des übrigen übergeordneten Rechts.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 und den Vorschriften.

Art. 4 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Plan 1:500 bezeichnet. Er umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 3568 (Teil), 3569, 3571, 3572 (Teil), 3573 und 4053 (Teil) der Caspar Appenzeller-Stiftung. Der Perimeter umfasst zudem einen Teil des Birkenwegs (Kat. Nr. 3389) im Eigentum der Gemeinde Bassersdorf, den Flurweg Riedtstrasse (Kat. Nr. 3396) sowie einen Teil des Flurweges Kat. Nr. 3397 (Widenweg).

Art. 5 Gebäudemantel

Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragenen Baubereiche sowie die in Art. 7 der Vorschriften definierten übrigen Beschränkungen der Gebäudemasse bestimmt.

Art. 6 Abweichungen vom Gebäudemantel bzw. dem bestehenden Gebäudeprofil

¹Folgende Gebäudeteile dürfen über den gemäss Art. 5 bestimmten Gebäudemantel bzw. über das bestehende Gebäudeprofil gemäss Art. 7 hinausragen:

- Dachaufbauten gemäss § 292 PBG,
- Vordächer, Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Lichtschächte, Brüstungen, Geländer und dergleichen,
- einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge gemäss § 100 PBG im Bereich von Baulinien,
- einzelne Vorsprünge sowie Erker, Balkone und dergleichen gemäss § 260 PBG.

²Ausserhalb der Baubereiche dürfen erstellt werden:

- unterirdische Gebäude und Gebäudeteile,
- gedeckte oder offene Treppenauf- und -abgänge,
- Abfallsammelstellen.

³Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter mit Ausnahme der Verkehrsflächen zulässig.

Art. 7 Grundmasse und Nutzweise

¹Für die bestehenden und geplanten Bauten in den Baubereichen A bis J gelten folgende Grundmasse sowie Bestimmungen bezüglich der zulässigen Nutzweise:

Baubereich	Grundmasse	Nutzweise + Zweckbestimmung
A	max. Gesamthöhe: 10,5 m max. zulässige anrechenbare Geschosse: 2 Vollgeschosse und 1 Untergeschoss max. Gesamtnutzfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG: 1'700 m ² gedeckter, unbeheizter Lagerplatz: max. 200 m ² und max. 4,0 m Gesamthöhe	Werkstattgebäude mit Schreinerei, Metallwerkstatt, Recycling, Büro, Lager/Lagerplatz (gedeckt)
B	max. Gesamthöhe Treibhäuser und Arbeitshalle: 6,0 m max. Gesamthöhe Verkaufsraum, Lager, Garagen: 4,0 m	Gärtnerei mit Treibhäusern zur Aufzucht und Einlagerung von Pflanzen, Arbeitshalle, Lager, Verkaufsraum, Garagen, Regenbecken und Wassertanks
C1	max. zulässige anrechenbare Geschosse: 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 Untergeschoss	Schule, Wohnen, Atelier, Werkstatt, Lager, Garage
C2	max. Gesamthöhe: 5,0 m	Sporthalle mit Kraft- und Gymnastikraum
D	max. Gesamthöhe: 3,5 m	Verkaufspavillon
E	max. zulässige anrechenbare Geschosse: 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss max. Gebäudehöhe: 10,0 m	Wohnen, Büro, Aufenthalt, Atelier
F	bestehendes Gebäudeprofil	Wohnen (Doppeleinfamilienhaus)
G	bestehendes Gebäudeprofil	Wohnen (Wohngruppen), Aufenthalt
H	bestehendes Gebäudeprofil	Verwaltungsgebäude mit Büro, Sitzungszimmer, Saal, Küche, Wäscherei, Lager
I	bestehendes Gebäudeprofil	Schule, Büro, Sitzungszimmer, Laden, Lager
J	bestehendes Gebäudeprofil	Wohnen (Jugendliche)

²Technik-, Sanitär- und Garderobenräume, betriebsnotwendige Büros sowie Fahrzeugabstellplätze sind in allen Baubereichen zulässig.

Art. 8 Gestaltung

¹Bauten und Anlagen sind bezüglich kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

²Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

Art. 9 Erschliessung, Parkierung, Versorgung und Entsorgung

¹Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für Motorfahrzeuge mit den Zu- und Wegfahrten auf das übergeordnete Strassennetz sind im Plan bezeichnet. Die Erschliessung des südlich liegenden Teilgebiets erfolgt über die bestehenden separaten Ein- und Ausfahrten an der Neuen Winterthurerstrasse auf dem Grundstück Kat. Nr. 3572. Diese sind gemäss Typ B im Anhang der Verkehrssicherungsverordnung (VSV) auszubilden.

²Die Erschliessung des nördlichen Teilgebiets erfolgt mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes rückwärtig über die Riedtstrasse und den Birkenweg. Die Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen nördlich des Gebäudes Vers. Nr. 1248 (Baubereich G) erfolgt über die Höhenstrasse.

³Die bestehende Zufahrt zum Verwaltungsgebäude im Baubereich H sowie der als Parkierungsbereich bezeichnete Vorplatz dienen wie bisher der Küchen-Anlieferung mit Lieferwagen und als Parkplatz für den Leiter des Landheimes. Im Zusammenhang mit einem wesentlichen künftigen Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat. Nr. 3571 ist der Vorplatz vor dem Gebäude Vers. Nr. 1236 mit baulichen Massnahmen gegenüber der Strasse abzutrennen. Ausgenommen hiervon ist die Ein- und Ausfahrt zur Küchenanlieferung.

⁴Bei der Riedtstrasse Kat. Nr. 3396 handelt es sich um einen Flurweg. Die gemäss § 110 Abs. 2 des Landwirtschaftsgesetzes erforderliche Zustimmung der Flurgenossen Kat. Nrn. 3399, 3400 und 4052 (als Flurgenosse von Kat. Nr. 3397 Widenweg) für die über die land- und forstwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Beanspruchung der Riedtstrasse wurde im Rahmen einer separaten Vereinbarung erteilt.

⁵Die heute im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 3569 und 4053 chaussierte Riedtstrasse ist im Zusammenhang mit der Überbauung des Baubereiches A oder B zulasten der Caspar Appenzeller-Stiftung auf eine Breite von 6,0 m auszubauen und mit einem Hartbelag zu versehen. Die Zustimmung der übrigen Flurgenossen zum Ausbau der Riedtstrasse liegt vor. Der Bereich für die neu vorgesehenen Verkehrsflächen mit Hartbelag ist im Plan eingetragen.

⁶Am nordwestlichen Ende der Riedtstrasse ist eine Wendemöglichkeit für 10m-Lastwagen gemäss VSS-Normen zu schaffen. Die Wendemöglichkeit ist im Baubewilligungsverfahren für die Überbauung des Baubereichs A nachzuweisen und sicherzustellen.

⁷Gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) 1999 der Gemeinde Bassersdorf ist in der Riedtstrasse die Erstellung einer Wasserleitung (Ø 125 mm) mit Anschluss an die bestehende Leitung (Ø 125 mm) in der Höhenstrasse geplant (Ringschluss). Diese Wasserleitung ist als Groberschliessung koordiniert mit dem Ausbau des nordwestlichen Teilstücks der Riedtstrasse durch die Gemeinde Bassersdorf zu erstellen.

⁸Die wichtigen arealinternen Fusswegverbindungen sind im Plan bezeichnet.

⁹Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind auf den im Plan bezeichneten Verkehrsflächen mit Hartbelag ausserhalb der auszubauenden Riedtstrasse sowie in den im Plan bezeichneten Bereichen für die oberirdische Parkierung zulässig. Im Übrigen ist bezüglich der Parkplätze die Bau- und Zonenordnung Bassersdorf massgebend.

¹⁰Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebiets (Entwässerung) sind im Plan eingetragen. Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) 2002 der Gemeinde Bassersdorf zu entwässern. Das Schmutzwasser ist zur Abwasserreinigungsanlage Eich abzuleiten. Für die Entwässerungsanlagen ist die Norm SN 592 000 "Liegenschaftsentwässerung" zu beachten. Das Dachwasser der Treibhäuser im Baubereich B ist in Regenwasserbecken zu sammeln und betriebsintern zu nutzen. Die Bereiche für die Regenwasserbecken sind im Plan schematisch dargestellt. Bei der Planung und Ausführung der Regenwasserbecken ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" zu beachten. Das nicht als Brauchwasser genutzte Regenwasser ist unter Beachtung allfälliger Einschränkungen durch Schutzzonen oder Altlasten und unter Berücksichtigung der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" zu versickern.

¹¹Der Baubereich A wird von einem bestehenden Hauptsammelkanal Ø 1350 mm (Mischwasser) sowie einem Regenwasserkanal Ø 800 mm im Eigentum der Gemeinde Bassersdorf durchquert. Sofern die Leitungen mit Gebäuden überstellt werden sollen, ist der Gemeinde Bassersdorf vor Baubeginn ein statischer Nachweis zu erbringen, dass die Leitungen nicht gefährdet sind. In einem allfälligen Überbaubereich ist der Zustand der öffentlichen Kanalisation mittels Kanalfernsehen auf Kosten der Bauherrschaft zu untersuchen. Die Behebung allfälliger Schäden aus der Bauphase geht zulasten der Bauherrschaft. Ob im Zusammenhang mit einer Überstellung der Leitungen weitere Massnahmen zu treffen sind, ist im Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde Bassersdorf zu klären. Auf Unterkellerungen im Leitungsbereich ist zu verzichten.

¹²Der Bereich für Die Lagerung des betriebseigenen Grünguts und Kompostes, das Erd- und Steinlager sowie die Mulden ist im Plan schematisch bezeichnet.

¹³Für die Versorgung der Gebäude in den Baubereichen A, B und F mit Heizenergie und Warmwasser ist die Erstellung einer Holzschnitzelheizung in dem im Baubereich A geplanten Gebäude vorgesehen.

Art. 10 Grundwasserschutzzone

Ein Teil des Gestaltungsplangebiets liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone III. Die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Schutzzonenreglement ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 11 Lärmschutz

¹Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

²Der Nachweis über die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Rechtskraft des letzten Rechtsmittelverfahrens in Kraft.



Kanton Zürich

Gemeinde Bassersdorf



Kantonaler Gestaltungsplan Landheim Brüttisellen

gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes PBG

Bericht zum Gestaltungsplan

Dübendorf, 22. Mai 2007 / ba.1011 / AS

Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf 1

Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Ausgangslage und Veranlassung	3
1.2	Art des Gestaltungsplanes.....	3
1.3	Verfahrensablauf.....	4
1.4	Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung.....	4
2	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	5
2.1	Zweck	5
2.2	Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften	5
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Bemerkungen zu Eigentumsverhältnissen und Status der Riedtstrasse.....	5
2.5	Baubereiche und Gebäudemantel	6
2.6	Abweichungen vom Gebäudemantel bzw. dem bestehenden Gebäudeprofil	6
2.7	Grundmasse und Nutzweise	6
2.7.1	Baubereich A	6
2.7.2	Baubereich B	7
2.7.3	Baubereiche C1 und C2.....	7
2.7.4	Baubereich D	8
2.7.5	Baubereich E.....	8
2.7.6	Baubereiche F bis J.....	8
2.8	Gestaltung	9
2.9	Erschliessung, Parkierung, Versorgung und Entsorgung	9
2.9.1	Zufahrten, strassenmässige Erschliessung.....	9
2.9.2	Parkierung.....	10
2.9.3	Versorgung und Entsorgung.....	10
2.10	Grundwasserschutzzone	11
2.11	Lärmschutz	11
3	Beurteilung und Auswirkungen des Gestaltungsplanes.....	12
3.1	Betriebliche Auswirkungen	12
3.2	Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt.....	12

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Veranlassung

Das Landheim Brüttsellen ist ein offenes, sozialpädagogisches Jugendheim für 32 männliche Jugendliche im Alter von 15 bis 22 Jahren, welches unter Aufsicht und mit Subventionen von Bund und Kanton seit 1930 durch die Caspar Appenzeller-Stiftung am westlichen Rand von Baltenswil geführt wird. Die Jugendlichen können interne, teilweise auch externe Anlehren und Lehren absolvieren. In den internen Landheim-Betrieben sind Ausbildungen in den Bereichen Schreinerei, Metallbearbeitung, Recycling, Küche, Hauswartung, Gärtnerei und Landwirtschaft möglich.

Als Berufsbildungsheim muss das Landheim genügend interne Arbeitsplätze in diversen Berufsgattungen anbieten. Die heutigen Werkstätten sind veraltet, zu klein und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das gleiche gilt teilweise für den Wohn- und Bildungsbereich. Zusammen mit dem Bundesamt für Justiz und dem kantonalen Amt für Jugend und Berufsberatung wurde ein neues 10-Jahres-Bauprogramm erarbeitet. Dieses sieht diverse Um- und Neubauten vor.

Grundsätzlich soll das bisherige Angebot des Landheims beibehalten werden. Da die Werkstätten zu klein sind und zudem die bisher in Bassersdorf domizilierte Recycling-Werkstatt ebenfalls auf dem Areal des Landheimes untergebracht werden soll, ist ein Neubau für die drei Werkstätten geplant. Neu gebaut werden soll zudem ein Kraft-/Gymnastikraum. Das Gärtnereigebäude wird abgerissen und als Arbeitshalle neu gebaut. Die bestehenden Treibhäuser werden durch energetisch verbesserte ersetzt. Der bestehende Verkaufsstand wird durch einen kleinen Verkaufspavillon ersetzt. Bei den übrigen geplanten Bauten handelt es sich Umbauten zur Optimierung und Modernisierung des Betriebes.

Das Landheim Brüttsellen ist im regionalen Richtplan Glattal im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen enthalten. Für den Betrieb des Landheimes besteht somit ein wesentliches öffentliches Interesse. Das Areal des Landheimes liegt heute vollständig in der Landwirtschaftszone. Um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bewilligung der geplanten Um- und Neubauten zu schaffen, wurde nach Rücksprache mit der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), entschieden, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

1.2 Art des Gestaltungsplanes

Weil das Landheim Brüttsellen im regionalen Richtplan Glattal enthalten ist, handelt es sich um einen kantonalen Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Demnach werden Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen, die im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind, von der Baudirektion festgesetzt. Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeinderäte zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

1.3 **Verfahrensablauf**

19. Dezember 2005	Besprechung mit ARV: Entscheid für Gestaltungsplan
31. Januar 2006	Auftragserteilung für Erarbeitung Gestaltungsplan
Februar - Juli 2006	Ausarbeitung Gestaltungsplanentwurf
12. Juli 2006	Einreichung Gestaltungsplanentwurf an Baudirektion/ARV zur kantonalen Vorprüfung
2. November 2006	Vorprüfungsbericht ARV
12. Dezember 2006	Einreichung Gestaltungsplanentwurf an Baudirektion/ARV zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung
2. Februar bis 2. April 2007	öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage)
22. Mai 2007	Einreichung Gestaltungsplan zur Festsetzung durch Baudirektion

1.4 **Kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung**

Die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), hat mit Schreiben vom 2. November 2006 (Vorprüfungsbericht) Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen. Die Auflagen und Bemerkungen im Vorprüfungsbericht wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplanentwurfs berücksichtigt.

Die öffentliche Auflage und Anhörung des überarbeiteten Gestaltungsplanentwurfs fand vom 2. Februar bis 2. April 2007 statt. Gleichzeitig wurde der Gestaltungsplan nochmals von den betroffenen kantonalen Ämtern vorgeprüft. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- 2. Vorprüfungsbericht Volkswirtschaftsdirektion, VIS, vom 14. Februar 2007
- Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) vom 28. Februar 2007
- Vorprüfungsbericht Baudirektion, AWEL, vom 7. März 2007
- Stellungnahme Gemeinde Bassersdorf vom 29. März 2007
- 2. Vorprüfungsbericht Baudirektion, ARV, vom 18. Mai 2007

Die Anträge und Hinweise aus diesen Stellungnahmen wurden bei der Bereinigung des Gestaltungsplanes berücksichtigt.

2 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

2.1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und die bauliche Weiterentwicklung des Landheimes Brüttsellen gemäss dem bewilligten 10-Jahres-Bauprogramm als sozialpädagogisches Heim für männliche Jugendliche mit den zugehörigen Ausbildungsbetrieben in den Bereichen Schreinerei, Metallbearbeitung, Recycling, Küche, Hauswartung und Gärtnerei.

Der Gestaltungsplan ermöglicht insbesondere den Ersatz der heute zu kleinen und veralteten Ausbildungswerkstätten sowie der Gärtnerei, für welche eine zeitgemässe Arbeitshalle und energetisch verbesserte Treibhäuser realisiert werden sollen.

2.2 Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Subsidiär zu den Gestaltungsplanvorschriften gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes PBG bzw. des übrigen übergeordneten Rechts.

2.3 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Plan 1:500 bezeichnet und umfasst ca. 19'200 m² Fläche. Er umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 3568 (Teil), 3569, 3571, 3572 (Teil), 3573 und 4053 (Teil) der Caspar Appenzeller-Stiftung. Der Perimeter umfasst zudem einen Teil des Birkenwegs (Kat. Nr. 3389) im Eigentum der Gemeinde Bassersdorf, den Flurweg Riedtstrasse (Kat. Nr. 3396) sowie einen Teil des Flurweges Kat. Nr. 3397 (Widenweg).

Im Teilgebiet südlich der Neuen Winterthurerstrasse werden nur diejenigen Grundstücksteile von Kat. Nr. 3572 bzw. Gebäude in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

2.4 Bemerkungen zu Eigentumsverhältnissen und Status der Riedtstrasse

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse der Riedtstrasse (Kat. Nr. 3396) bestehen gewisse Widersprüche und Unklarheiten. Abklärungen der Gemeinde Bassersdorf beim Notariat und Grundbuchamt Bassersdorf während der öffentlichen Auflage ergaben, dass einerseits die Gemeinde Bassersdorf im Grundregister als Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 3396 eingetragen ist, andererseits aber auch ein Güterzettel besteht, in welchem die Riedtstrasse als Flurweg bezeichnet ist. Die Anstösser sind ebenfalls der Auffassung, dass es sich bei der Riedtstrasse um einen Flurweg handelt. Die Frage ist für den Gestaltungsplan insofern relevant, als dass entweder nur die Gemeinde Bassersdorf oder die beteiligten Flurgenossen zum vorgesehenen Ausbau der Riedtstrasse zustimmen müssen (vgl. Kap. 2.9.1).

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde davon ausgegangen, dass es sich bei der Riedtstrasse um einen Flurweg gemäss Landwirtschaftsgesetz handelt. Deshalb wurde unter den Flurgenossen eine Vereinbarung abgeschlossen, mit welcher die Flurgenossen dem Ausbau der Riedtstrasse zustimmen und der Unterhalt geregelt wird. Um auf der sicheren Seite zu liegen, wird deshalb im Gestaltungsplan die Riedtstrasse nach wie vor als Flurweg behandelt und die Vereinbarung unter den Flurgenossen als Zustimmungserklärung zuhanden der Festsetzung mit eingereicht.

Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse sind durch die Gemeinde Bassersdorf mit dem Notariat zu klären. Sollte sich erweisen, dass es sich tatsächlich noch um einen Flurweg handelt, wäre dessen Aufhebung im Sinne von § 115 des Landwirtschaftsgesetzes und die Übernahme in das öffentliche Eigentum der Gemeinde Bassersdorf zu prüfen. Die Vereinbarung unter den Flurgenossen würde dann hinfällig.

2.5 Baubereiche und Gebäudemantel

Mit dem Gestaltungsplan werden Baubereiche für die bestehenden Hauptgebäude sowie für die geplanten Neu- und Umbauten von Hauptgebäuden festgelegt. Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Pro Baubereich werden weitere Massvorschriften wie z.B. die zulässige Geschosshöhe, die maximale Gesamtnutzfläche oder die maximale Gesamthöhe definiert, die zusammen mit den Baubereichen den zulässigen Gebäudemantel definieren.

2.6 Abweichungen vom Gebäudemantel bzw. dem bestehenden Gebäudeprofil

In den Vorschriften werden die zulässigen Abweichungen vom Gebäudemantel bzw. vom bestehenden Gebäudeprofil gemäss Art. 7 sowie die ausserhalb der Baubereiche zulässigen Bauten und Anlagen definiert.

Demnach dürfen Dachaufbauten gemäss § 292 PBG, Vordächer, Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Lichtschächte, Brüstungen und dergleichen sowie einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 100 PBG (max. 1,5 m im Bereich von Baulinien) bzw. § 260 PBG (max. 2 m) über den Gebäudemantel bzw. das bestehende Gebäudeprofil hinausragen.

Ausserhalb der Baubereiche dürfen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, gedeckte und offene Treppenauf- und -abgänge sowie Abfallsammelstellen erstellt werden. Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter mit Ausnahme der Verkehrsflächen zulässig.

2.7 Grundmasse und Nutzweise

In den Vorschriften werden für jeden Baubereich die zulässigen Grundmasse festgelegt, die zusammen mit den Baubereichen im Plan den jeweiligen Gebäudemantel definieren. Ebenfalls pro Baubereich werden die zulässigen Nutzungen festgelegt. Technik-, Sanitär-, Garderoben- und Aufenthaltsräume, betriebsnotwendige Büros sowie Fahrzeugabstellplätze werden in allen Baubereichen als zulässig erklärt.

2.7.1 Baubereich A

Im Baubereich A ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 1238 und die Errichtung eines neuen Werkstattgebäudes mit einer Schreinerei und Metallwerkstatt als Ersatz für die veralteten und zu kleinen Werkstätten im bestehenden Gebäude Vers. Nr. 149 (Baubereich C1) geplant. Zudem besteht die Absicht, die heute in Bassersdorf domizilierte Recycling-Werkstatt ebenfalls im neuen Gebäude auf dem Areal des Landheimes zu integrieren. Für den Neubau ist ein Architekturwettbewerb vorgesehen.

Das Werkstattgebäude ist als zweigeschossiger Flachdachbau geplant. Entsprechend sind im Baubereich A maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Weil in beiden Geschossen eine Nettohöhe von 3,5 m zur Verfügung stehen und zudem Laufkrane montiert werden sollen, wird die zulässige maximale Gesamthöhe auf 10,5 m festgelegt. Basierend auf dem vorhandenen Raumprogramm für das Werkstattgebäude wird zusätzlich eine maximal zu-

lässige Gesamtnutzfläche (GNF) von 1'700 m² festgelegt. Die GNF umfasst die an die gemäss § 255 PBG an die Ausnutzungsziffer anrechenbaren Flächen. Gemäss zurzeit gültigem Raumprogramm setzen sich die 1'700 m² GNF wie folgt zusammen:

		<i>m² GNF</i>
Recycling	Arbeitsräume 1.3 - 1.8	245
Metallwerkstatt	Arbeitsräume 2.1 - 2.8	365
	Anteil Trennwände, Verkehrswege	30
	Treppenhaus + Lift	35
Schreinerei	Arbeitsräume 3.1 - 3.8	550
Trainingswerkstatt	Arbeitsräume 4.1 - 4.9	250
Gemeinsamer Aufenthalt		35
	Anteil Trennwände, Verkehrswege	40
	Treppenhaus + Lift	35
Total Raumprogramm		1585
Reserve		115
Max. zulässige GNF		1700

Zusätzlich ist ein gedeckter, unbeheizter Lagerplatz mit maximal 200 m² Lagerfläche und einer maximalen Gesamthöhe von 4,0 m erlaubt. Dieser dient insbesondere der Lagerung des Recyclingmaterials, welches aus gewässer- und umweltschutzrechtlichen Gründen unter Dach zu lagern ist.

Weiter ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, in welchem Technik- und Lager Räume sowie die Einrichtung einer Holzschnitzelheizung zur Versorgung des Werkstattgebäudes, der Gärtnerei (Baubereich B) und des bestehenden Doppelfamilienhauses (Baubereich F) vorgesehen sind.

Sofern die den Baubereich A querenden Kanalisationsleitungen mit dem Werkstattgebäude überstellt werden können, wird die Zulässigkeit des Untergeschosses im Leitungsbe- reich eingeschränkt (vgl. Kap. 2.9.3).

2.7.2 Baubereich B

Das bestehende Gärtnereigebäude Vers. Nr. 1250 mit einer Dienstwohnung sowie die bestehenden Treibhäuser mit Ausnahme des Holländerhauses Vers. Nr. 495 werden abgebrochen. Anstelle dieser Gebäude ist im Baubereich B die Erstellung von neuen, energetisch verbesserten Glastreibhäusern für die Aufzucht und Einlagerung (Überwinterung) von Pflanzen und einer direkt anschliessenden, zeitgemässen Arbeitshalle mit einem Verkaufsraum sowie Lager und Garagen geplant.

Als einzuhaltende Grundmasse werden lediglich maximale Gesamthöhen von 6,0 m für die Treibhäuser und die Arbeitshalle sowie 4,0 m für den Verkaufsraum, das Lager und die Garagen definiert. Es besteht die Absicht, die Treibhäuser und die Arbeitshalle mit der im Baubereich A geplanten Holzschnitzelheizung zu beheizen.

2.7.3 Baubereiche C1 und C2

Im bestehenden Gebäude Vers. Nr. 149 sind heute die Metallwerkstatt und die Schreinerei (Erdgeschoss) sowie zwei Wohnungen (Ober- und Dachgeschoss) untergebracht. Das bestehende Untergeschoss wird als Werkstatt, Lager, Geräte-, Velo- und Freizeitraum ge-

nutzt. Nach Erstellung des Neubaus für das Werkstattgebäude im Baubereich A ist vorgesehen, im Erdgeschoss Schulräume und das Werkatelier einzurichten. Die bestehenden Wohnungen sollen ebenfalls leicht umgebaut und insbesondere mit neuen Sanitärräumen ergänzt werden. Weiter sind im Obergeschoss im Bereich der Südostfassade Terrassen geplant.

Für das bestehende Gebäude wird der Baubereich C1 festgelegt. Als Grundmass wird nur die zulässige Geschosshöhe definiert. Demnach sind zwei Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Dachgeschoss und Untergeschoss zulässig, was dem bestehenden Gebäude entspricht.

Im Baubereich C2 ist der Anbau einer Sporthalle mit Kraft- und Gymnastikraum, Garderoben, Duschen und einem Geräteraum vorgesehen. Dieser eingeschossige Anbau an das bestehende Gebäude darf eine maximale Gesamthöhe von 5,0 m aufweisen.

2.7.4 Baubereich D

Der an der Neuen Winterthurerstrasse bestehende Verkaufsstand soll durch einen kleinen, ganzjährig zu betreibenden Verkaufspavillon ersetzt werden. Für diesen Verkaufspavillon werden der Baubereich D und eine maximale Gesamthöhe von 3,5 m definiert.

2.7.5 Baubereich E

Gemäss aktueller Planung steht beim im Baubereich E bestehenden ehemaligen Bauernhaus ein Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils im Vordergrund. Es ist aber nicht auszuschliessen, dass später auf den Umbau verzichtet und dafür ein Neubau errichtet wird. Um für einen allfälligen Neubau etwas mehr Spielraum im Grundriss zu erhalten, wird der Baubereich in einem Abstand von 1,0 m zur Fassade definiert (ausgenommen Bereich Baulinie).

Das bestehende Gebäude weist heute drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit jeweils Raumhöhen von nur 2,2 m auf. Im Falle eines Neubaus soll die gleiche Anzahl Geschosse wieder erstellt werden können. Entsprechend werden für den Baubereich E drei anrechenbare Voll- und ein Dachgeschoss als zulässig erklärt. Bei einem Neubau müssen die Raumhöhen gemäss PBG mindestens 2,4 m betragen. Damit diese Raumhöhen realisiert werden können, der Neubau aber gleichzeitig nicht wesentlich höher wird als das bestehende Gebäude, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m beschränkt.

2.7.6 Baubereiche F bis J

Für die übrigen bestehenden Gebäude werden die Baubereiche F bis J festgelegt. Der Gebäudemantel wird bei all diesen Gebäuden grundsätzlich durch das bestehende Gebäudeprofil bestimmt. Innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils sind Umbauten und Umnutzungen im Rahmen der jeweils definierten, zulässigen Nutzungen möglich. Die Baubereiche werden in einem Abstand von 0,5 m zu den Fassaden der jeweiligen Gebäude definiert, damit z.B. auch eine zusätzliche Wärmedämmung innerhalb der Baubereiche angebracht werden kann.

Auch bei den bestehenden Gebäuden in den Baubereichen F bis J sollen z.B. Dachaufbauten, Balkone oder technisch bedingte Aufbauten möglich sein, weshalb die in Art. 5 Abs. 1 der Vorschriften zulässigen Abweichungen vom Gebäudemantel analog auch beim bestehenden Gebäudeprofil gemäss Art. 7 zulässig sind.

Für bauliche Massnahmen beim Verwaltungsgebäude im Baubereich H ist weiterhin eine kantonale Bewilligung erforderlich, weil es sich dabei um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG handelt (Verfügung der Baudirektion Nr. 361 vom 3. Juli 2001).

2.8 Gestaltung

Die Bauten und Anlagen sowie die Umgebung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

2.9 Erschliessung, Parkierung, Versorgung und Entsorgung

2.9.1 Zufahrten, strassenmässige Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für Motorfahrzeuge mit den Zu- und Wegfahrten auf das übergeordnete Strassennetz sind im Plan bezeichnet. Gegenüber der heute bestehenden Erschliessungssituation ändert sich grundsätzlich nichts. Die Erschliessung des südlich liegenden Teilgebiets erfolgt über die bestehenden separaten Ein- und Ausfahrten an der Neuen Winterthurerstrasse auf dem Grundstück Kat. Nr. 3572.

Die Erschliessung des nördlichen Teilgebiets erfolgt mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes, das auch über eine direkte Zufahrt von der Neuen Winterthurerstrasse verfügt, rückwärtig über die Riedtstrasse und den Birkenweg. Die Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen nördlich des Gebäudes Vers. Nr. 1248 (Baubereich G) erfolgt über die Höhenstrasse.

Die im Plan eingetragene bestehende Zufahrt zum Verwaltungsgebäude im Baubereich H sowie der als Parkierungsbereich bezeichnete Vorplatz dienen wie bisher nur der Küchenanlieferung mit Lieferwagen (bis zu vier Fahrten pro Woche) und als Parkplatz für den Leiter des Landheimes. Im Zusammenhang mit einem wesentlichen künftigen Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat. Nr. 3571 ist der Vorplatz vor dem Gebäude Vers. Nr. 1236 aus Verkehrssicherheitsgründen mit baulichen Massnahmen gegenüber der Strasse abzutrennen. Ausgenommen hiervon ist die Ein- und Ausfahrt zur Küchenanlieferung.

Die technische Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten auf die Staatsstrasse hat gemäss Anhang Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) Typ B (Zu-/Wegfahrt Baubereiche H sowie Ein-/Ausfahrt Baubereiche E, I und J) und für die Riedtstrasse gemäss Typ C zu erfolgen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baubewilligungsverfahren.

Bei der Riedtstrasse handelt es sich um einen Flurweg gemäss Landwirtschaftsgesetz (siehe dazu Bemerkungen in Kap. 2.4). Sie ist im Abschnitt zwischen Neuer Winterthurerstrasse und Widenweg mit einem Asphaltbelag versehen, während das restliche Teilstück bis zur Höhenstrasse nur chaussiert ist. Im Zusammenhang mit den Neubauten für das Werkstattgebäude und die Gärtnerei ist vorgesehen, die Riedtstrasse zulasten der Caspar Appenzeller-Stiftung auf 6,0 m auszubauen und ebenfalls mit einem Hartbelag zu versehen. Die neue Strassengrenze ist im Plan eingetragen.

Die Zustimmung der übrigen Flurgenossen für den Ausbau sowie für die über die land- und forstwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Beanspruchung der Riedtstrasse liegt in Form einer separaten Vereinbarung vor. In dieser Vereinbarung ist auch der Unterhalt an der Riedtstrasse geregelt.

Der Verkehr von und zur Gärtnerei und dem Werkstattgebäude soll ausschliesslich über die Riedtstrasse und die Neue Winterthurerstrasse erfolgen. Damit die Fahrzeuge wenden können, ist vor der Einmündung der Riedtstrasse in die Höhenstrasse eine Wendemög-

lichkeit für Lastwagen zu schaffen. Die Wendemöglichkeit soll auf die geplante Überbauung im Baubereich A abgestimmt werden können. Der Gestaltungsplan verlangt deshalb, dass der Nachweis und die Sicherstellung des Wendeplatzes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das Werkstattgebäude zu erbringen ist.

2.9.2 **Parkierung**

Um den Projektierungsspielraum im Umfeld der Baubereiche A und B nicht einzuschränken, werden oberirdische Fahrzeugabstellplätze auf den im Plan bezeichneten Verkehrsflächen mit Hartbelag ausserhalb der auszubauenden Riedtstrasse für zulässig erklärt. Im Übrigen sind die für die oberirdische Parkierung vorgesehenen Bereiche im Plan bezeichnet. Bezüglich der Anzahl und Ausgestaltung der Parkplätze ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf massgebend.

Weiter sind Abstellplätze gemäss Vorschriften in allen Baubereichen zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit, bei Bedarf Garagenabstellplätze als besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche mit Ausnahme der Verkehrsflächen zu erstellen.

2.9.3 **Versorgung und Entsorgung**

Das Gestaltungsplangebiet ist hinsichtlich Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung grundsätzlich erschlossen. Die geplanten Neubauten können an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) 2002 der Gemeinde Bassersdorf zu entwässern. Das Schmutzwasser ist zur Abwasserreinigungsanlage Eich abzuleiten. Für die Entwässerungsanlagen ist die Norm SN 592 000 "Liegenschaftsentwässerung" zu beachten. Das Dachwasser der Treibhäuser im Baubereich B soll in Regenwasserbecken mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 250 m³ gesammelt und betriebsintern zur Bewässerung genutzt werden. Die Bereiche für die Regenwasserbecken sind im Plan schematisch dargestellt. Bei der Planung und Ausführung der Regenwasserbecken ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" zu beachten. Das nicht als Brauchwasser genutzte Regenwasser ist unter Beachtung allfälliger Einschränkungen durch Schutzzonen oder Altlasten und unter Berücksichtigung der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" zu versickern.

Der Baubereich A wird von einem bestehenden Hauptsammelkanal Ø 1350 mm (Mischwasser) sowie einem Regenwasserkanal Ø 800 mm im Eigentum der Gemeinde Bassersdorf durchquert. Sofern die Leitungen mit Gebäuden überstellt werden sollen, ist der Gemeinde Bassersdorf vor Baubeginn ein statischer Nachweis zu erbringen, dass die Leitungen nicht gefährdet sind. In einem allfälligen Überbaubereich ist der Zustand der öffentlichen Kanalisation mittels Kanalfernsehen auf Kosten der Bauherrschaft zu untersuchen. Die Behebung allfälliger Schäden aus der Bauphase geht zulasten der Bauherrschaft. Ob im Zusammenhang mit einer Überstellung der Leitungen weitere Massnahmen zu treffen sind, ist im Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde Bassersdorf zu klären. Auf Unterkellerungen im Leitungsbereich ist zu verzichten.

Gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) 1999 der Gemeinde Bassersdorf ist im noch auszubauenden Teilstück der Riedtstrasse die Erstellung einer Wasserleitung (Ø 125 mm) mit Anschluss an die bestehende Leitung (Ø 125 mm) in der Höhenstrasse geplant (Ringschluss). Diese Wasserleitung ist als Groberschliessung koordiniert mit dem Ausbau des nordwestlichen Teilstücks der Riedtstrasse durch die Gemeinde Bassersdorf zu erstellen.

Für die Versorgung der Gebäude in den Baubereichen A, B und F mit Heizenergie und Warmwasser ist die Erstellung einer Holzsplitzelheizung in dem im Baubereich A geplanten Gebäude vorgesehen (vgl. Kap. 2.7.1).

Zwischen dem Baubereich B und der Höhenstrasse ist im Gestaltungsplan ein Bereich für die Lagerung des betriebseigenen Grünguts und Kompostes, das Erd- und Steinlager und das Aufstellen von Mulden schematisch bezeichnet.

2.10 Grundwasserschutzzone

Der südlich der Neuen Winterthurerstrasse liegende Teil sowie ein Teil des nördlichen Gestaltungsplangebiets umfassend die Baubereiche D, H und G liegen innerhalb der mit Baudirektionsverfügung Nr. 2728/1993 genehmigten Grundwasserschutzzone III für die Grundwasserfassung Brüttsellen (Grundwasserrecht g 10-6). Im Schutzzonenreglement sind die massgebenden Nutzungsbeschränkungen definiert. Die Einhaltung der Bestimmungen des Schutzzonenreglements ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen bzw. durchzusetzen.

2.11 Lärmschutz

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. Massgebliche Lärmquelle bezüglich des Strassenlärms ist die Neue Winterthurerstrasse. Der Fluglärm vom Flughafen Zürich-Kloten ist nicht relevant. Gemäss den seit ca. März 2006 von der Baudirektion angewendeten Lärmkurven werden im Gestaltungsplangebiet die Planungswerte gemäss LSV nicht erreicht.

In den Baubereichen A, B und C1 können neue lärmempfindliche Räume geschaffen werden. Die Planungswerte der ES III für Wohnräume können eingehalten werden. Im bereits erschlossenen Teil im Baubereich C2, D bis J sind die Immissionsgrenzwerte massgebend. Im Baubereich C2 und D mit Sporthalle, Kraft- und Gymnastikraum sowie Verkaufspavillon sind vorwiegend nicht lärmempfindliche Nutzungen vorgesehen. In den Baubereichen E, H und J mit bestehendem Gebäudeprofil sind die Immissionsgrenzwerte der ES III an der am stärksten belasteten Fassade um 1 dB überschritten. Der Nachweis über die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

3 Beurteilung und Auswirkungen des Gestaltungsplanes

3.1 Betriebliche Auswirkungen

Mit dem neuen Werkstattgebäude und den Neubauten für die Gärtnerei können den heutigen Bedürfnissen entsprechende Ausbildungs- und Arbeitsplätze für die im Landheim untergebrachten Jugendlichen geschaffen werden. Mit dem neuen Werkstattgebäude kann auch die bisher in Bassersdorf ausgelagerte Recyclingwerkstatt im Areal des Landheimes untergebracht werden, was betriebliche Vorteile bringt. Der Ersatz der veralteten Treibhäuser ermöglicht zudem deutliche Einsparungen bei den Energiekosten.

In den bisher als Schreinerei und Metallwerkstatt genutzten Räumlichkeiten können neue, zeitgemässe Schulräume geschaffen und das Werkatelier integriert werden. Die geplante Sporthalle mit Kraft- und Gymnastikraum ermöglicht den Jugendlichen wetterunabhängige sportliche Aktivitäten.

Mit dem Gestaltungsplan bzw. mit den geplanten baulichen Massnahmen sind bezüglich der Art und Intensität der Nutzung des Landheimareals keine Änderungen gegenüber dem heutigen Zustand vorgesehen. Neu ist lediglich die Integration der Recyclingwerkstatt im Areal.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung für die Umsetzung des von den zuständigen Stellen bei Bund und Kanton bereits genehmigten 10-Jahres-Bauprogramms. Im Übrigen wird der heutige Bestand an Bauten, Anlagen und Nutzungen planungsrechtlich geregelt. Der Gestaltungsplan vereinfacht zudem das Bewilligungsverfahren. Nach der Festsetzung des Gestaltungsplanes kann die Gemeinde Bassersdorf die Baubewilligungen erteilen, ohne dass es einer kantonalen Bewilligung nach Raumplanungsgesetz bedarf.

3.2 Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt

Die Umsetzung der im Gestaltungsplan geregelten baulichen Massnahmen führen verglichen mit heute zu keinen wesentlichen Änderungen bezüglich des Verkehrsaufkommens. Lediglich aufgrund der Integration der Recyclingwerkstatt im Areal des Landheimes ist mit ein paar wenigen zusätzlichen Last- bzw. Lieferwagenfahrten pro Tag zu rechnen. Aufgrund der Lage des Landheimes am Rande von Baltenswil sind davon jedoch keine Dritten merklich betroffen.

Die Auswirkungen des Gestaltungsplanes auf die Lärm- und Luftbelastung sind vernachlässigbar. Vorteile sind beim Energieverbrauch zu erwarten. Mit den neuen Treibhäusern und den übrigen Neubauten, die nach aktuellen Energievorschriften erstellt werden müssen, kann der Energieverbrauch gesenkt werden. Mit der geplanten Holzschneitzelheizung können im Sinne der kantonalen Energiepolitik einheimische Ressourcen genutzt und die im Baubereich F bestehende Ölheizung ersetzt werden.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind gering. Mit Ausnahme des Baubereichs A für das geplante Werkstattgebäude, welcher heute als Wiese genutzt wird, werden keine bisher nicht schon überbauten oder mitten im Landheimareal liegenden Flächen neu überbaut. Geschützte oder inventarisierte Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht betroffen. Der in der Teilrevision des regionalen Richtplanes Glattal 2005/06, Teil I zur Festsetzung vorgesehene, neue ökologische Vernetzungskorridor verläuft westlich des Gestaltungsplangebiets und wird somit ebenfalls nicht tangiert.