

VERFÜGUNG

vom 23. Oktober 2008

Bassersdorf. Privater Gestaltungsplan Gartenbaubetrieb Steinacher

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 24. Juni 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Bassersdorf dem privaten Gestaltungsplan Gartenbaubetrieb Steinacher zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. August 2008 und des Bezirksrats Bülach vom 4. August 2008 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 10. September 2008 ersucht die Gemeinde Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Der Planungsperimeter im Gebiet Steinacher in Baltenswil auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3348, 3566, 3935 und 3730 wird heute durch den Gartenbaubetrieb Spaltenstein Gartenbau AG als Baumschule genutzt. Der Betrieb Spaltenstein, der sowohl gestaltenden Gartenbau als auch Pflanzenbau betreibt, ist heute auf drei verschiedene Standorte in der Gemeinde verteilt und soll neu am Standort Steinacher konzentriert werden. Der Gestaltungsplan legt Baubereiche für Werkgebäude und für ein Nebengebäude sowie die Flächen für den Pflanzenbau und für Nutztierhaltung fest. Das Areal liegt unmittelbar angrenzend an die Bauzone von Baltenswil.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Gartenbaubetrieb Steinacher, dem die Gemeindeversammlung Bassersdorf am 24. Juni 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Spaltenstein Gartenbau AG
Birchwilerstrasse 29
8303 Bassersdorf**

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

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 512.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Der Gemeinderat Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Ernst Winkler + Partner AG, Bauingenieure, Planer und Geometer, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. Oktober 2008
081020/Obl/Zst

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





Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan Gartenbaubetrieb Steinacher

Vorschriften

Aufstellung durch die Grundeigentümerin (Kat.Nr. 3566, 3935, 3730) am:

W. Schmid *A. Zschugg*

Für die Spaltenstein Gartenbau AG

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am: *24.6.08*

J. Freny

Der Präsident

Andreas Müller

Der Verwaltungsdirektor

Von der Baudirektion mit Verfügungs Nr.: *115/08*
genehmigt am: **23. Okt. 2008**

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhake



Ingenieure | Planer | Geometer

Plan-Nr. 13.1.3.004 - 02

Datum: 30.04.2008

Verfasser: Suj

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Steinacher schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur langfristigen Weiterentwicklung des produzierenden und verarbeitenden Gartenbaubetriebes mit den dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen, Flächen für Pflanzenbau und Nutztierhaltung sowie Anlagen für Umschlag und Lagerung.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt das vorgehende kantonale und eidgenössische Recht.

Bauvorschriften Hauptgebäude und Besondere Gebäude

Art. 4 Nutzweise

Die Baubereiche A1, A2 und B sind für Hauptgebäude mit betriebsnotwendigen Einrichtungen wie Büroräumen, Garderoben, gedeckten Arbeitsplätzen, Lagerräumen, Fahrzeugunterständen und dergleichen bestimmt.

Der Baubereich C ist für ein Besonderes Gebäude zur Lagerung von Material bestimmt.

Art. 5 Lage und Baumasse

Hauptgebäude dürfen innerhalb der Baubereiche A1, A2 und B mit der nachstehenden Baumasse erstellt werden.

Maximal zulässige Baumasse im Baubereich A1 und A2: 4'600 m³

Maximal zulässige Baumasse im Baubereich B: 3'400 m³

Innerhalb des Bereiches Vordach sind an den Hauptgebäuden dem Witterungsschutz dienende Vordächer von insgesamt maximal 400 m² Grundfläche zulässig. Vordächer müssen bei der Berechnung der Baumasse nicht angerechnet werden.

Das Gebäude mit der Assek.Nr. 1316 kann abgebrochen werden.

Im Baubereich C ist ein Besonderes Gebäude zulässig.

Art. 6 Gesamthöhen

Die Gebäude dürfen nachfolgende Gesamthöhen nicht übersteigen.

Baubereich A1 7.5 m

Baubereich A2 5.0 m

Baubereich B 6.5 m

Baubereich C 4.5 m

Vordach 8.5 m

Die Gesamthöhe entspricht der Summe von Gebäude- und Firsthöhe. Von der Beschränkung der Gesamthöhen sind technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung ausgenommen.

Art. 7 Gestaltung

Bei der Gestaltung von Dächern und Fassaden ist auf eine sorgfältige Farbgebung und Materialisierung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu achten.

Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

Bauvorschriften Umgebung

Art. 8 Bereich „Pflanzenbau und Nutztierhaltung“

Der Bereich „Pflanzenbau und Nutztierhaltung“ ist für bodenabhängige Nutzungen wie Baumschulen, Kompostierflächen, Nutztiergehege und dergleichen bestimmt. Diese dürfen weder überbaut noch versiegelt werden.

Zur Aufwertung des Baches ist der Uferbereich mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Art. 9 Bereich „Umschlag und Lagerung“

Der Bereich „Umschlag und Lagerung“ ist für betriebsnotwendige Anlagen wie Umschlag- und Lagerplätze, Fahrzeugabstellplätze, Ausstellungsflächen und Fahrflächen bestimmt.

Dazu benötigte Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind gesamthaft bis zu einer Grundfläche von 300 m² zulässig. Diese haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.

Für intensiv genutzte Fahrbereiche sind versiegelte Oberflächen zulässig. Im Übrigen sind sickerfähige Beläge und Oberflächen zu verwenden.

Art. 10 Flächenabtausch

Die Zuordnung der Bereiche "Pflanzenbau und Nutztierhaltung" sowie "Umschlag und Lagerung" ist nicht abschliessend geregelt. Zwischen den beiden Kategorien können Flächen gleicher Grösse getauscht werden.

Bauvorschriften Erschliessung und Umwelt

Art. 11 Erschliessung

Der Gartenbaubetrieb wird grundsätzlich über die Hauptzufahrt an der Bassersdorferstrasse erschlossen.

Die Nebenzu- und wegfahrten haben untergeordnete Bedeutung und können als sekundäre Erschliessung des Betriebsgeländes genutzt werden.

Art. 12 Versickerung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das anfallende Regenwasser überall, wo technisch und wirtschaftlich möglich, versickern zu lassen.

Art. 13 Lärmempfindlichkeitsstufe

Gemäss Art. 43 LSV wird das Gestaltungsplangebiet der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) zugeordnet.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Ingenieure | Planer | Geometer

Spaltenstein Gartenbau AG
Gemeinde Bassersdorf

Gartenbaubetrieb Steinacher

Privater Gestaltungsplan

Planungsbericht Art. 47 RPV

Effretikon, 30. April 2008

Impressum

Auftraggeber	Spaltenstein Gartenbau AG
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Geschäftsbereich	Raumplanung + Bauberatung
Bereichsleiter	Roland Iten
	Telefon 052 354 21 11 Fax 052 343 19 95 Direktwahl 052 354 22 50 roland.iten@ewp.ch
Projektleiter	Juliane Schulz
	Telefon 052 354 21 11 Fax 052 343 19 95 Direktwahl 052 354 22 13 juliane.schulz@ewp.ch
Auftragsnummer	13.13.004

Inhaltsverzeichnis

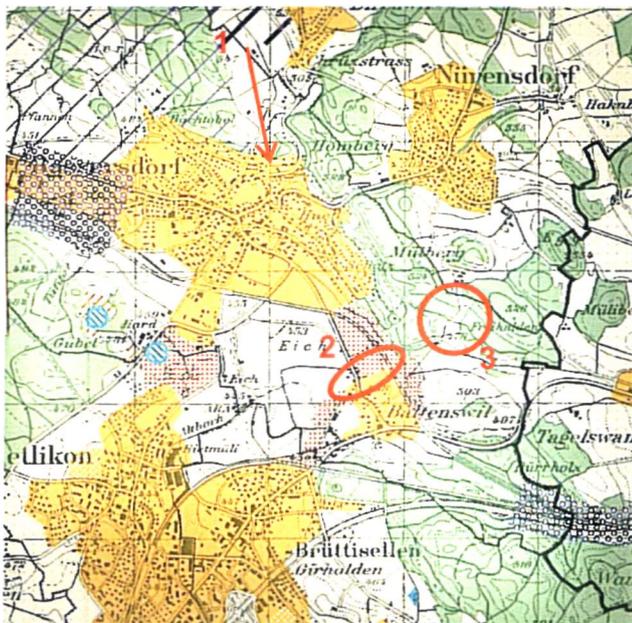
1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen	5
3	Übereinstimmung mit Richt- und Zonenplanung	6
4	Betriebskonzept der Spaltenstein Gartenbau AG	7
5	Gestaltungsplanvorschriften	9
5.1	Ziel und Geltungsbereich	9
5.2	Lage, Grösse und Nutzweise der Bauten	10
5.3	Nutzweise und Empfindlichkeitsstufe	12
5.4	Erschliessung	13
5.5	Grundwasser und Gewässer	14

Anhang

1 Ausgangslage

Die seit 1960 in Bassersdorf tätige Spaltenstein Gartenbau AG ist heute auf drei verschiedene Standorte in der Gemeinde Bassersdorf verteilt. Der Standort an der Birchwilerstrasse 29 liegt als zonenfremde Nutzung in der Wohnzone. Zudem sind die Platzverhältnisse bereits heute zu beengt, um alle betriebsnotwendigen Einrichtungen unterbringen zu können. Das Gebiet „Lager“ mit grossflächiger Baumschule befindet sich inmitten der Landwirtschaftszone am Rand des Waldgebietes. Der dritte Standort des Gartenbaubetriebes befindet sich in Baltenswil im Areal Steinacher. Dieser wird bisher als Materiallager und Mustergarten sowie als Baumschule genutzt.

Zugunsten optimalerer Betriebsabläufe und um die Weiterentwicklung des Gartenbaubetriebes für die nächsten 15 bis 20 Jahre zu ermöglichen, beabsichtigt die Eigentümerin bis 2010 die betriebsnotwendigen Einrichtungen des Gartenbaubetriebes auf dem Areal Steinacher mit den Grundstücken Kat.Nr. 3566, 3935 und 3730 zu konzentrieren. Ein entsprechendes Vorprojekt wurde vom Architekturbüro Lienhard & Uetz erarbeitet. Die ewp AG Effretikon wurde von der Spaltenstein AG, vertreten durch Herrn Urs Buchegger beauftragt, einen Gestaltungsplan für das Gebiet aufzustellen und damit die planungs- und baurechtliche Grundlage für dieses Vorhaben zu schaffen. Im Rahmen einer Vorabklärung wurde die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit eines auf das Vorhaben bezogenen Gestaltungsplanes durch das Amt für Raumordnung (ARV) in Aussicht gestellt. Daraufhin wurde ein Entwurf des Gestaltungsplanes erarbeitet. Im nächsten Schritt folgte die Vorprüfung des Kantons und parallel die öffentliche Auflage in der Gemeinde Bassersdorf. Seitens der Bevölkerung sind keine Einwendungen vorgebracht worden. Die vom Kanton beanstandeten Aspekte wurden bereinigt.



Kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft mit Standorten der Gartenbau Spaltenstein AG:

1. Birchwilerstrasse in Bassersdorf
(Büro, Fahrzeugunterstände)
2. Steinacher in Baltenswil
(Baumschule & Materiallager)
3. Gebiet Lager (Baumschule)



Luftbild des Gartenbaubetriebes Spaltenstein am Standort Baltenswil

2 Grundlagen

- Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG vom Architekturbüro Lienhard & Uetz vom 15.10.2007
- Protokoll zur Besprechung zwischen Spaltenstein Gartenbau AG und Amt für Raumplanung des Kantons Zürich betreffend Verlegung der Gartenbauunternehmung vom 23. März 1994
- Aktennotiz zur Besprechung zwischen ewp AG und Amt für Raumordnung (ARV) des Kantons Zürich vom 23. August 2007
- Vorprüfungsbericht von der Baudirektion Kanton Zürich zum Gestaltungsplan-Entwurf vom 22. April 2008
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf vom 28. Januar 1998
- Regionaler Richtplan Glattal von 1998
- Kantonaler Richtplan des Kantons Zürich vom 31. Januar 1995 (Gesamtrevision) und vom 2. April 2001 (Teilrevision Bereich Landschaft)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1991

3 Übereinstimmung mit Richt- und Zonenplanung

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Bassersdorf ist das Gestaltungsplangebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der gesamte Bereich zwischen Bassersdorf und Baltenswil ist im Kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft als Freihaltegebiet ausgewiesen, um den unbebauten Gürtel zwischen den Siedlungsgebieten zu schützen. Das Areal liegt aber direkt am nordwestlichen Bauzonenrand von Baltenswil und somit innerhalb des Arrondierungsspielraumes. Mit den benachbarten und der gegenüberliegenden bebauten Liegenschaft ist der Gartenbaubetrieb auch ortsbaulich in das Siedlungsgebiet eingebunden beziehungsweise die Lage ausserhalb der Bauzone vor Ort nicht unmittelbar erkennbar. Die Nutzung des Areals durch den Gartenbaubetrieb ist in heutiger Form weitgehend bewilligt worden. Somit handelt es sich um die Sicherung und Weiterentwicklung einer bestehenden Nutzung. Die „Einzonung“ erfolgt im vorliegenden Fall mittels eines Gestaltungsplanes.

Innerhalb der Landwirtschaftszone sind gemäss Art. 16 Raumplanungsgesetz (RPG) Bauten und Anlagen zulässig, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau notwendig sind. Die geplanten Anlagen und Einrichtungen des Gartenbaubetriebes dienen teilweise der bodenabhängigen Bewirtschaftung (produzierender Gartenbau und Nutztierhaltung). Mit den auch zukünftig für die Baumschule und die Nutztierhaltung vorgesehenen Flächen wird ein wesentlicher Teil des Areals weiterhin bodenabhängig genutzt. Zudem ist an diesem Standort die Nutzung von Quellwasser über ein Wasserreservoir zur Bewässerung der Pflanzen möglich.

4 Betriebskonzept der Spaltenstein Gartenbau AG

Die Spaltenstein Gartenbau AG beschäftigt 40 Angestellte. Der Betrieb gestaltet, bepflanzt und pflegt sowohl private Gärten als auch öffentliche Freiflächen und baut die dazu verwendeten Pflanzen selbst an. Dazu verfügt der Betrieb über einen umfangreichen Fuhrpark verschiedener Fahrzeugtypen. Das 1,57 ha grosse Areal Steinacher wird bisher als Baumschule, Musterpark und Lager der Spaltenstein Gartenbau AG genutzt. Die umgebaute Scheune und der Materialunterstand sowie mehrere kleinere Unterstände dienen der Aufbewahrung von Werkzeugen, Maschinen und Materialien. Gestützt auf das Vorprojekt von Lienhard & Uetz Architekten stellt das Betriebskonzept dar, wie das Areal mit den geplanten Neubauten bis 2025 genutzt werden soll.



Das Betriebskonzept der Spaltenstein Gartenbau AG

Nutzung der Gebäude

Um die betriebsnotwendigen Einrichtungen an einem Ort konzentrieren zu können, ist im vorderen Teil des Areals der Neubau von zwei Gebäuden vorgesehen. Die parallel zueinander stehenden aber unterschiedlich langen Gebäuderiegel sollen durch ein Vordach verbunden werden. Dadurch ist ein Teil des Hofes gedeckt und bietet witterungsgeschützte Arbeitsplätze. Durch die vorgesehene Holzbauweise orientiert sich die Materialisierung an den benachbarten Gebäuden. Im Falle einer etappierten Umsetzung würde zuerst das längere Gebäude erstellt werden. Im zweigeschossigen Gebäudeteil sind vor allem die Büroräume, die Garderoben und die sanitären Einrichtungen für die Angestellten vorgesehen. Der eingeschossige Gebäudeteil soll als Fahrzeug- und Geräteunterstand sowie als Winterlager für Nutztiere dienen. Im zweiten Gebäuderiegel sind Werkstätten und Lagerräume vorgesehen. Der bestehende Materialunterstand am östlichen Arealrand wird beibehalten. Der WC-Container wird abgebrochen. Im Zuge der Neuüberbauung und Umgestaltung des Areals soll das Betriebsgelände abschliessbar werden. Nur der Musterpark soll weiterhin frei zugänglich bleiben.

Bodenabhängige Nutzungen

Im Betriebskonzept wird aufgezeigt, welche Freiflächen des Areals bodenabhängig bzw. bodenunabhängig genutzt werden sollen. Dabei ergeben sich Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand vor allem durch den Bau des Werkhofes. Die verbleibenden der bisher als Baumschule und als Auslauf für Nutztiere genutzten Flächen werden weiterhin als solche dienen. Zu dem Nutztierbestand des Betriebes gehören einige Wollsäue und ca. vierzig Schafe, die im Sommerhalbjahr bei der Bewirtschaftung von externen Rasenflächen eingesetzt werden.

Im westlichen Teil des Areals befindet sich eine Quellwasserfassung. Das Quellwasser wird für die Bewässerung der Anbauflächen des Gartenbaubetriebes genutzt. Die umgenutzte Güllegrube des nicht mehr bestehenden Bauernhauses dient dazu als Wasserreservoir.

Bodenunabhängige Nutzungen der Umgebung

Die übrigen Bereiche des Areals sind je nach Beanspruchung bzw. Notwendigkeit der Reinigung asphaltiert oder chaussiert. Der Musterpark soll unverändert im vordersten Teil des Areals direkt an der Bassersdorferstrasse situiert bleiben. Damit wird ermöglicht, dass potenzielle Kunden auf die Gartenbauausstellung aufmerksam werden und diese auch dann besichtigen können, wenn der Betrieb selbst geschlossen ist. Im asphaltierten Bereich des neuen Werkhofes sind ein Zwischenlager für Abraum und ein Waschplatz für die Betriebsfahrzeuge vorgesehen. Dieser befindet sich heute im hinteren Teil des Areals. Der Lagerplatz für Naturmaterialien soll beibehalten werden.

Zu den bodenunabhängigen Nutzungen gehören zudem die Flächen für Zu- Wegfahrten bzw. arealinterne Erschliessung. Von der Zufahrt an der Bassersdorferstrasse sollen die Fahrzeuge die an der Hofinnenseite liegenden Zugänge direkt anfahren können. Zur Wegfahrt soll das südliche Gebäude umfahren werden. Zwischen dem südlichen Gebäuderiegel und der Grundstücksgrenze sind ca. 20 Parkplätze für die Angestellten geplant.

5 Gestaltungsplanvorschriften

5.1 Ziel und Geltungsbereich

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungs- und baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die im Betriebskonzept detailliert dargestellte Zusammenlegung und Weiterentwicklung des Gartenbaubetriebes zu ermöglichen. Die Festlegungen des Gestaltungsplanes sind bewusst allgemeiner gehalten als die Aussagen im Betriebskonzept. Damit soll die allgemein angestrebte Planbeständigkeit von mindestens 15 Jahren erreicht werden.

Über die Festlegungen des Gestaltungsplanes hinaus gelten neben den ausserhalb der Bauzone zutreffenden Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorrangig das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.



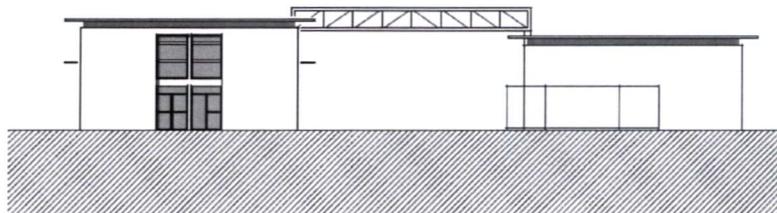
Das Gestaltungsplangebiet mit Situation 2007 (Perimeter in rot)

5.2 Lage, Grösse und Nutzweise der Bauten

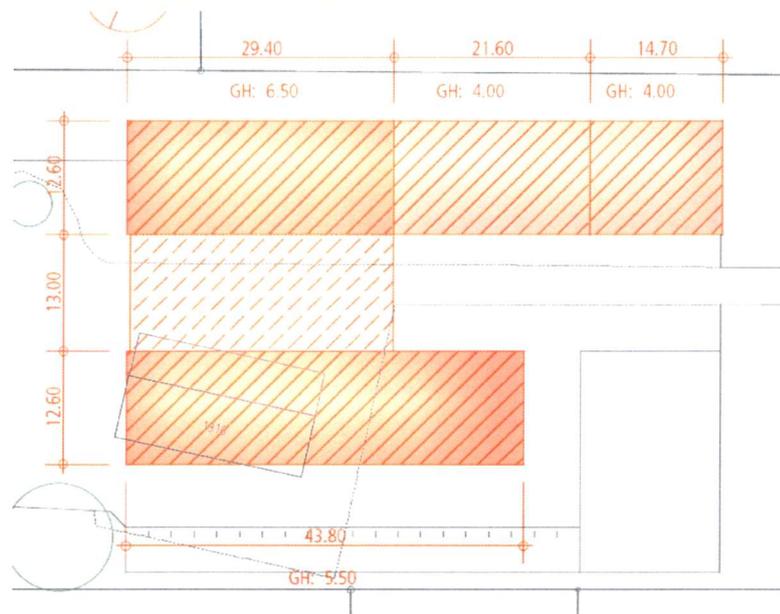
Für die Baubereiche A1, A2 und B orientieren sich die Festlegungen zu Lage, maximaler Gesamthöhe und maximal zulässiger Baumasse an dem Vorprojekt für den Werkhof der Spaltenstein AG. Zur Gewährleistung des Projektierungsspielraumes im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG sind die Festlegungen aber prinzipiell etwas großzügiger definiert. Die Abstände zwischen den Gebäudekörpern des Vorprojektes und den Baulinien betragen bis zu 1.40 m. Für die Baubereiche A1, A2 und B beträgt der Spielraum zwischen tatsächlicher und maximal zulässiger Baumasse ca. 10%. Bei der Festlegung der Gesamthöhe wird ein Puffer von 1.0 m eingeräumt.

Für das zwischen den zwei Gebäuderiegeln vorgesehene Vordach, wird ein eigener Bereich ausgetrennt und eine maximal zulässige Fläche festgelegt. Damit wird ermöglicht, dass im Fall einer Etappierung am nördlichen Gebäuderiegel bereits ein zweckmässiges Vordach in anderer Form gebaut werden kann. Die Ausdehnung des Baubereiches C und die dazugehörige Gesamthöhe werden lediglich zur Sicherung des bestehenden Materiallagers festgelegt und entsprechen deshalb dessen Grundmassen.

Baubereich	Baumasse	Gesamthöhe	Mögliche Vollgeschosse	Vorgesehene Nutzweise
A	4'600 m ³	A1: 7.5 m A2: 5.0 m	2 1	Hauptgebäude mit Büro, Garderobe, Fahrzeugunterstand, Winterlager
B	3'400 m ³	6.5 m	1	Hauptgebäude mit Arbeits- und Lagerräumen
C		4.5 m	1	Besonderes Gebäude zur Lagerung von Material
Summe	8'000 m³			



Vorprojekt Werkhof von Lienhard & Uetz Architekten: Ansicht von der Bassersdorferstrasse



Vorprojekt Werkhof von Lienhard & Uetz Architekten: Ausschnitt des Situationsplanes

Da das Grundstück im Zonenplan keiner Bauzone zugewiesen ist, gelten keine kommunalen Bauvorschriften, die zur Einordnung der zugelassenen Dichte und der Grenzabstände herangezogen werden könnten. Aufgrund der Nutzweise werden zum Vergleich die in der Gewerbezone geltenden Abstandsvorschriften herangezogen. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf gilt in der Gewerbezone ein Grenzabstand von 5.0 m. Dieser wird gegenüber beiden benachbarten Grundstücken eingehalten, gegen Norden beträgt der Grenzabstand 5.0 m, gegen Süden 12.50 m. Bei einer etwaigen Bebauung der südlich in der Wohnzone gelegenen Nachbargrundstücke sind keine Nachteile hinsichtlich der Beschattung zu befürchten. Maximale Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag sind für die Gewerbezone nicht festgelegt. Eine Berechnung der gemäss Gewerbezone zulässigen Baumasse erscheint aufgrund der Grösse des Areals nicht zweckmässig.

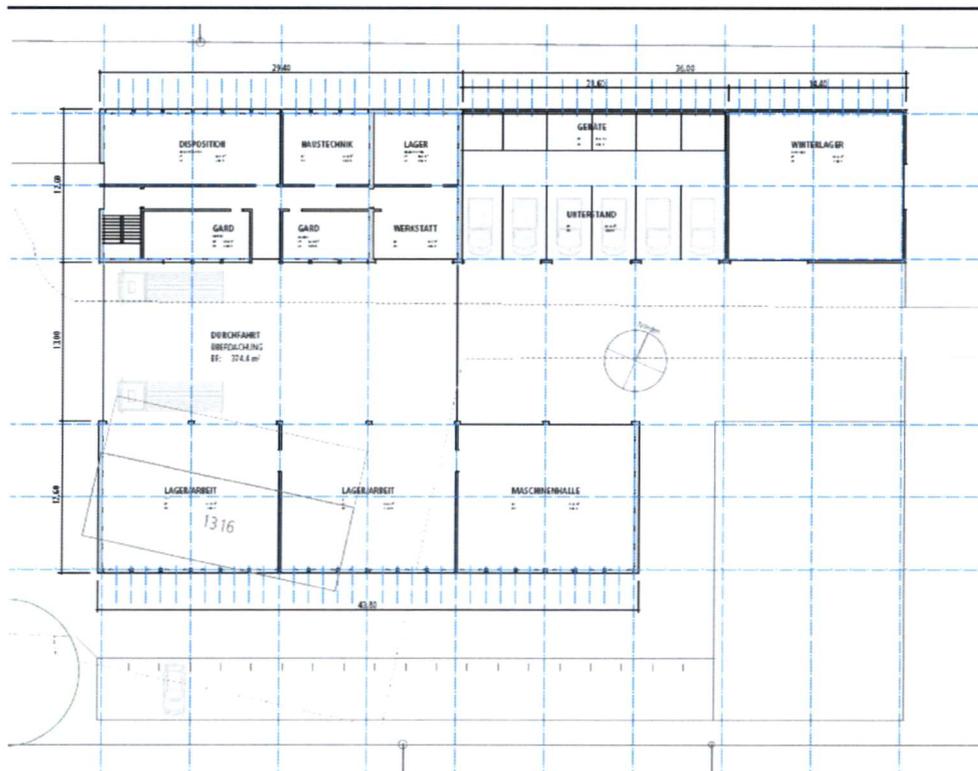
Für die Lagerung sollen im Bereich „Umschlag und Lagerung“ Besondere Gebäude zulässig sein. Die Ausdehnung von Besonderen Gebäuden wird gesamthaft auf eine Grundfläche von 300 m² beschränkt. Zudem sind mindestens 3.5 m Grenzabstand einzuhalten. Ausserdem gelten für Besondere Gebäude die Bestimmungen gemäss §§ 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Damit ist die Gebäudehöhe von besonderen Gebäuden auf 4 m bei Flachdächern bzw. auf 5 m bei Schrägdächern beschränkt. Der Spielraum für die Erstellung Besonderer Gebäude ist damit hinreichend eingeschränkt, so dass keine weiteren Festlegungen getroffen werden.

5.3 Nutzweise und Empfindlichkeitsstufe

Die Festlegungen zur Nutzweise orientieren sich am Betriebskonzept. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, werden die einzelnen Nutzungen jedoch unter Oberbegriffen wie betriebsnotwendigen Einrichtungen, Flächen für „Pflanzenbau und Nutztierhaltung“ sowie Anlagen für „Umschlag und Lagerung“ zusammengefasst. Damit ist die notwendige Differenzierung zwischen bodenabhängigen und bodenunabhängigen Nutzungen ausreichend gewährleistet.

Im Situationsplan ist das gesamte Areal den einzelnen Kategorien der Flächennutzung koordinatengenau zugeordnet. Mit Art. 10 wird die Möglichkeit eingeräumt, Teilflächen zwischen den Bereichen „Pflanzenbau und Nutztierhaltung“ sowie „Umschlag und Lagerung“ abzutauschen, wenn derartige Änderungen für die Betriebsabläufe zweckmässig und notwendig sind.

Entsprechend der höchstens mässig störenden Nutzungen wird dem Gestaltungsplangebiet die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.



Vorprojekt Werkhof von Lienhard & Uetz Architekten: Situation Erdgeschoss mit Nutzungen

5.4 Erschliessung

Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet grenzt gegen Westen an die Hauptverkehrsstrasse Bassersdorferstrasse, der am östlichen Strassenrand ein regionaler Radweg folgt. Mit der im Richtplan vorgesehenen Realisierung der Hochleistungsstrassenverbindung der A1 zur A51 soll die Bassersdorferstrasse abklassiert werden.

Das bereits erschlossene Areal verfügt über mehrere Zu- und Wegfahrten, die mit einer Ausnahme im Rahmen des Gestaltungsplanes entsprechend ihrer Funktion auch weiterhin gesichert werden sollen. Als Hauptzu- und wegfahrt des Areals wird die Ein- und Ausfahrt auf die Bassersdorferstrasse festgelegt. Die Ein- und Ausfahrt auf den Zelgliweg beim Materiallagerplatz wird als Nebenzu- und wegfahrt gesichert. In der Mitte des Areals befindet sich eine Überfahrt für die benachbarten Grundstücke Kat.Nr. 3249 und Kat.Nr. 3888. Diese ist mit einem Fuss- und Fahrwegrecht belegt.

Im Sinne der von der Volkswirtschaftsdirektion des Kanton Zürich, insbesondere den Abteilungen Verkehr und Infrastruktur Strasse, angestrebten Reduzierung von Ausfahrten auf Hauptverkehrsstrassen wird die bestehende Nebenzu- und Wegfahrt auf die Bassersdorferstrasse nicht über den Gestaltungsplan gesichert. Zukünftig kann somit die Aufhebung verlangt werden. Das südlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 3731 liegt im Perimeter des Quartierplanes Steinacher und wird im Fall einer Überbauung über die Quartierstrasse „Im Steinacher“ erschlossen. Eine Zusammenlegung der Erschliessung der beiden Nachbargrundstücke wäre somit nicht zweckmässig und die Reduzierung von heute drei auf zukünftig eine Ausfahrt auf die Bassersdorferstrasse ist ohnehin gewährleistet.

Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Zur Ableitung von Schmutzwasser soll der Werkhof über das Nachbargrundstück der Politischen Gemeinde Bassersdorf an die bestehende Mischwasserkanalisation NW 300 im Quartier Steinacher angeschlossen werden.

Das anfallende Meteorwasser ist wenn möglich zu versickern. Gemäss Versickerungskarte weist der westliche Teil mässig bis gute, der östliche Teil schlechte Versickerungsmöglichkeiten auf. Die Versickerung ist insbesondere bei der Gestaltung und Materialisierung der Bereiche für „Umschlag und Lagerung“ zu beachten. Zum Beispiel Fahrzeugabstellflächen und wenig beanspruchte Erschliessungsflächen sollen nicht asphaltiert sondern mit einem sickerfähigen Belag ausgeführt werden. Bei Umschlagplätzen ist eine versickerungsfähige Materialisierung hingegen nur zu wählen, wenn keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden. Für Anregungen und Hinweise wird auf die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002 inkl. Update 2004) und die AWEL-Publikation "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" (2006) verwiesen. Regenwasser, das nicht in einem Regenwassertank gesammelt und nicht versickert werden kann, muss in die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

Wasserversorgung

Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz der geplanten Bauten, insbesondere die Standorte von zusätzlichen Überflurhydranten, sind im Einvernehmen mit der Wasserversorgung Bassersdorf und dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären.

5.5 Grundwasser und Gewässer

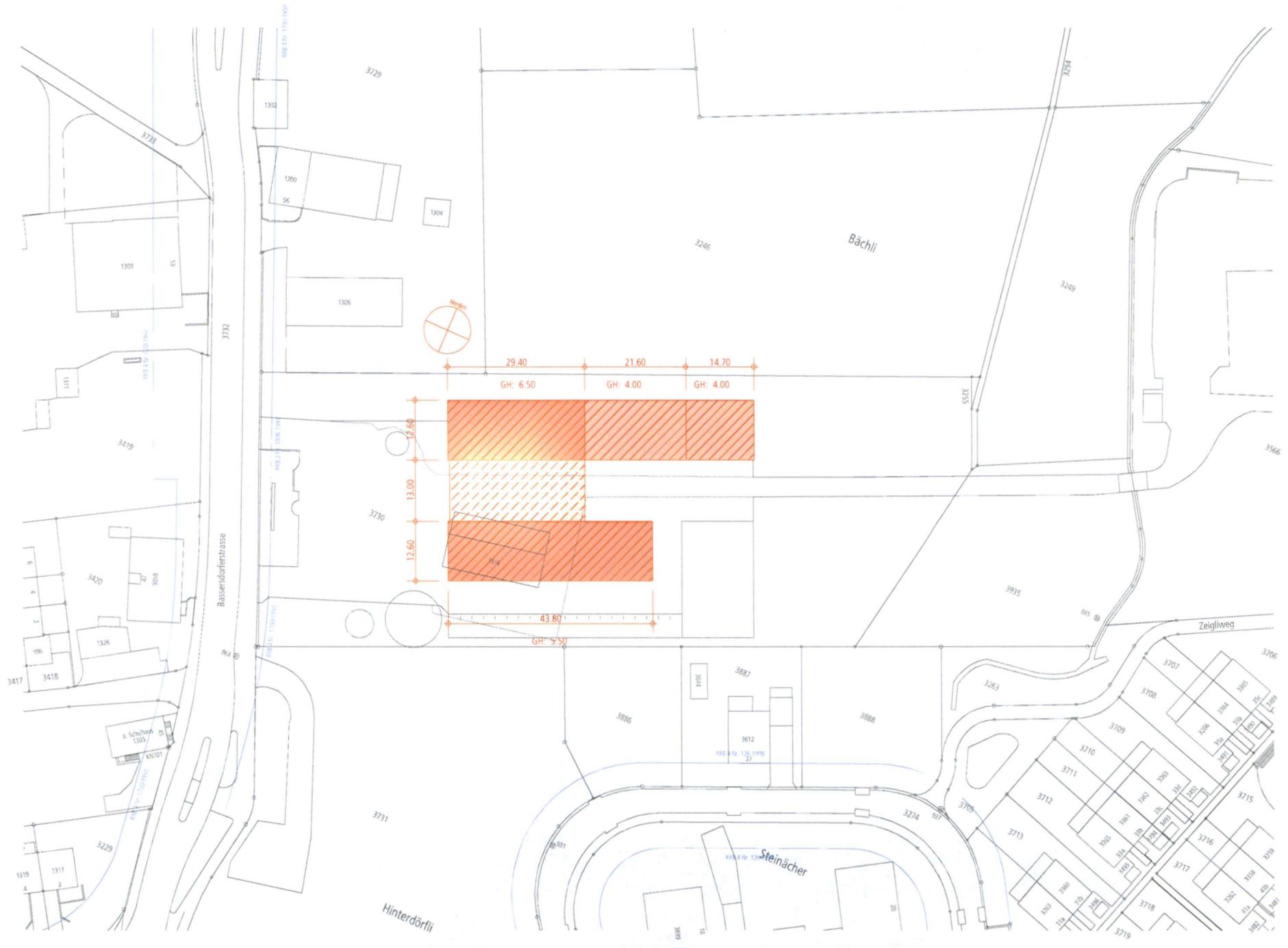
Das Gestaltungsplanareal liegt im Gewässerschutzbereich A_u im Gebiet des Grundwasserstroms von Bassersdorf. Die Koten der Grundwasserspiegellagen sind nicht genau bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 Anhang BVV eine Bewilligung erforderlich ist.

Bei dem Bach, der das Areal im westlichen Teil durchquert, handelt es sich um ein nicht öffentliches Gewässer, das sehr wenig Wasser führt. Heute ist der Uferbereich teilweise bestockt. Im Sinn einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung soll der gesamte Uferbereich mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

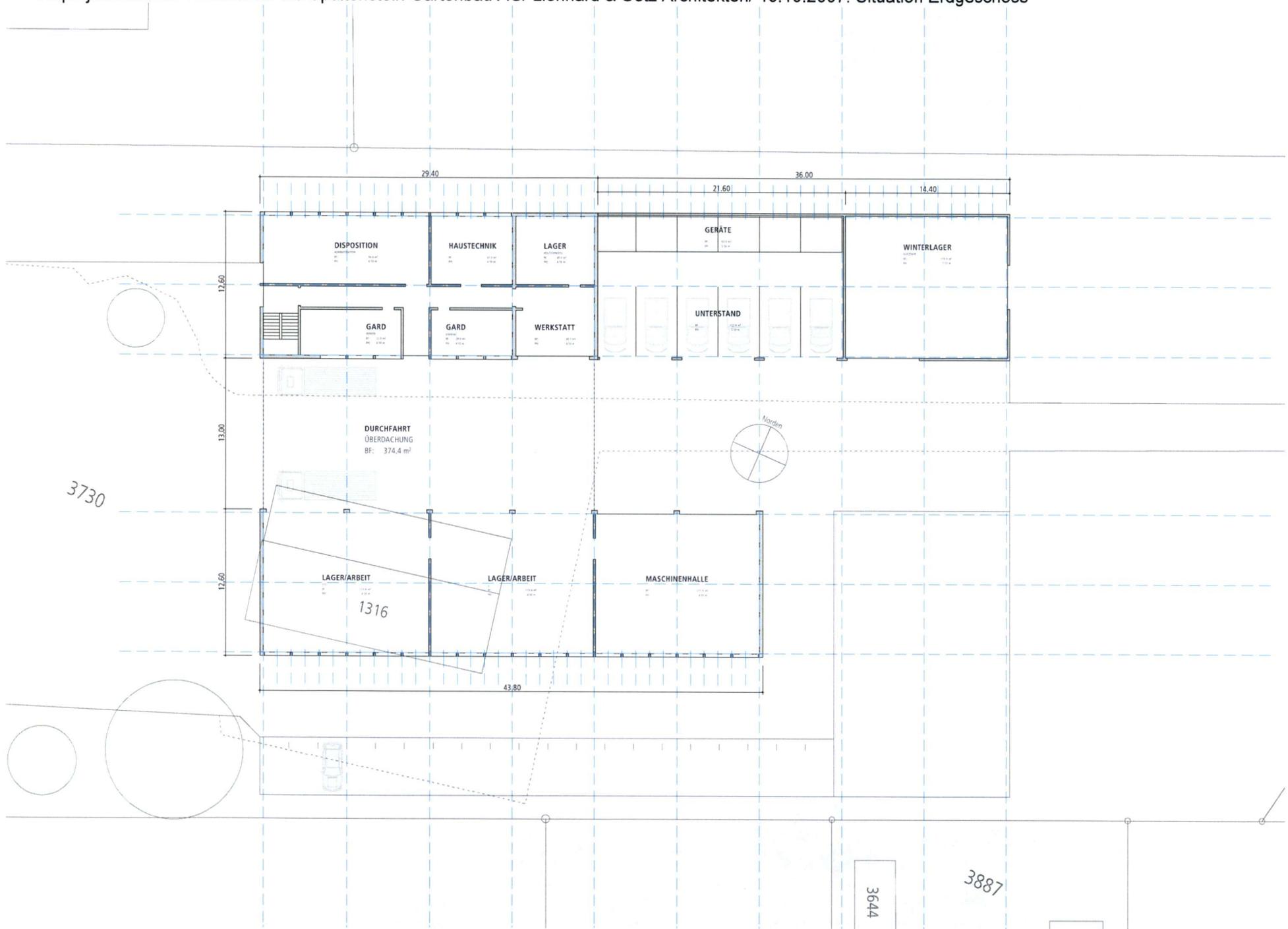
Anhang

Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG
Architekturbüro Lienhard & Uetz vom 15.10.2007

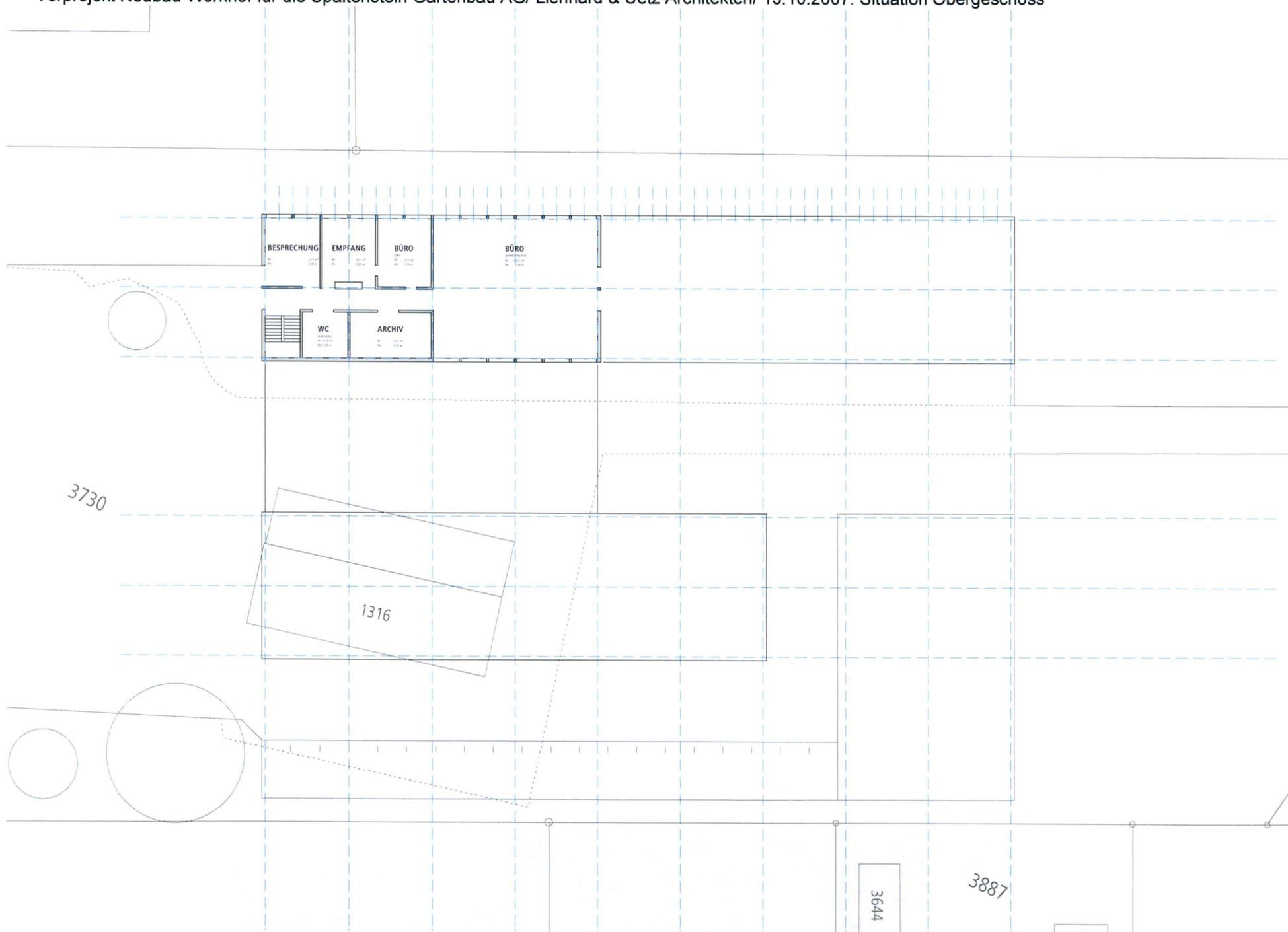
Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Situation



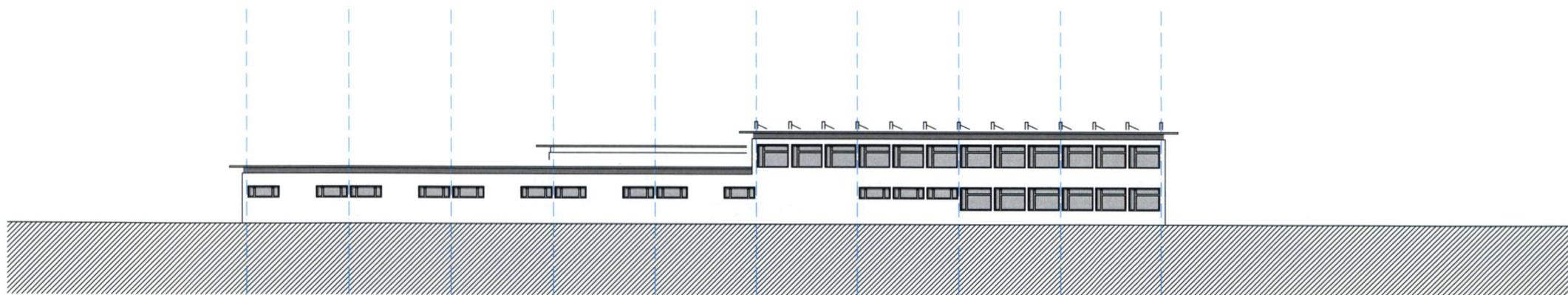
Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Situation Erdgeschoss



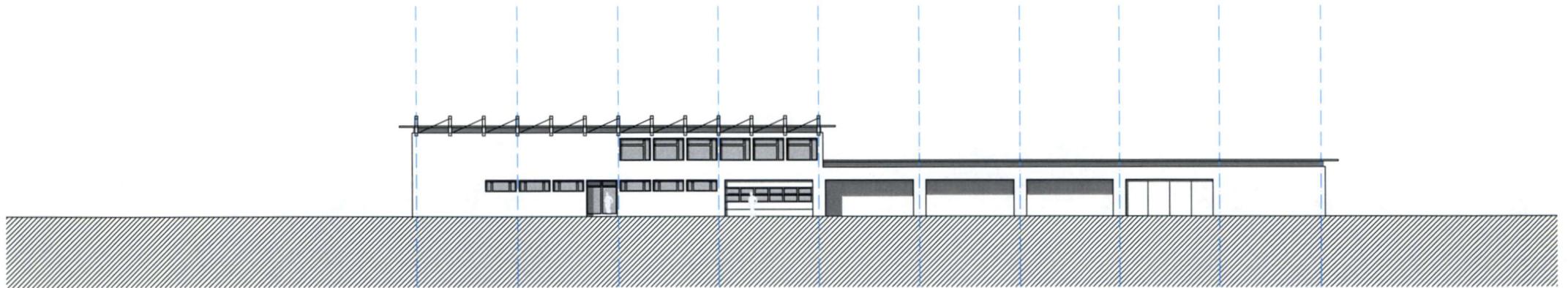
Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Situation Obergeschoss



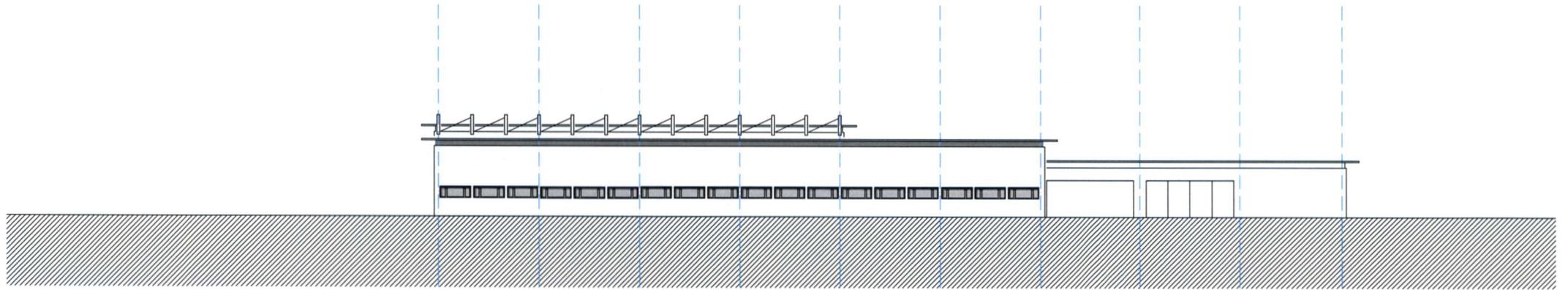
Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Ansicht von Norden



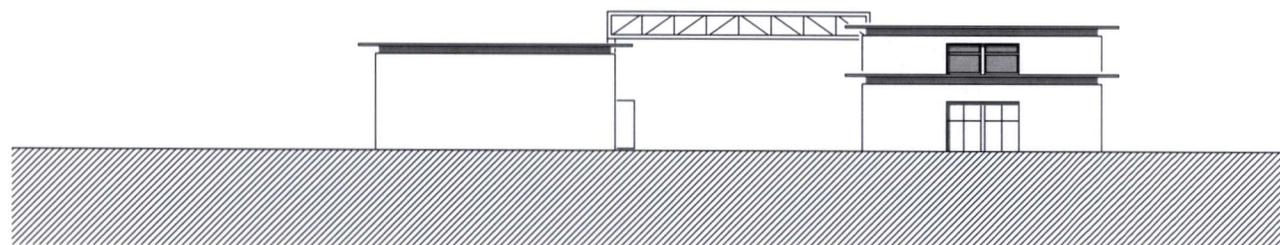
Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Längsschnitt



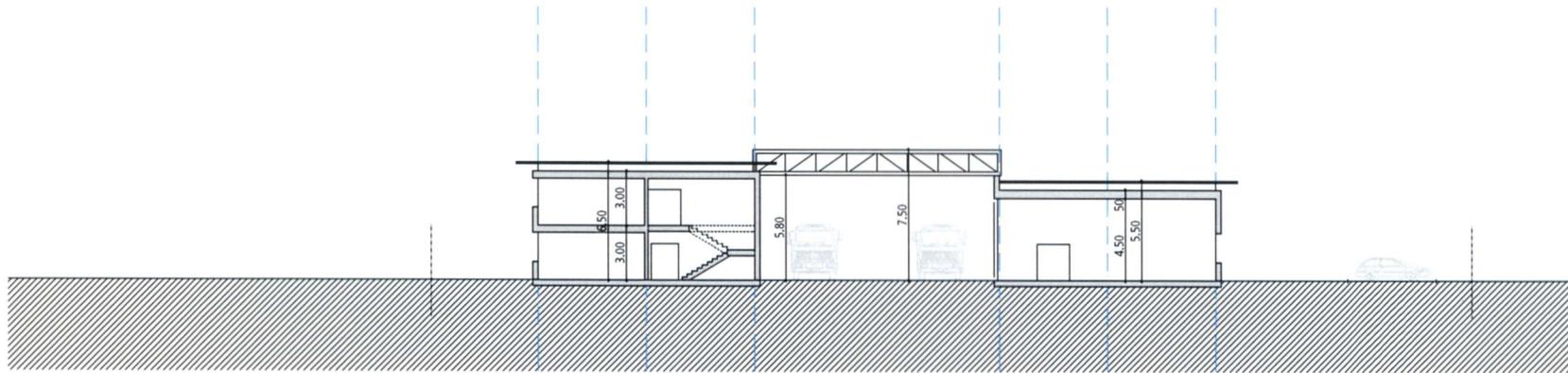
Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Ansicht von Süden



Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Ansicht von Osten



Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Querschnitt



Vorprojekt Neubau Werkhof für die Spaltenstein Gartenbau AG/ Lienhard & Uetz Architekten/ 15.10.2007: Ansicht von Westen

