



## VERFÜGUNG

vom 30. Oktober 2008

**Höri. Privater Gestaltungsplan «Obermüli»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Höri hat am 30. Juni 2008 dem privaten Gestaltungsplan «Obermüli» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Oktober 2008 und des Bezirksrates Bülach vom 5. September 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Auszug aus Schreiben vom 21. Oktober 2008 ersucht die Gemeinde Höri um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Obermüli» soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Landi-Verkaufsladens sowie einer Tankstelle mit Shop und Waschanlage auf den drei Grundstücken Kat.-Nrn. 81, 82 und 83 geschaffen werden. Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri (RRB Nr. 2724/1993) liegt je rund die Hälfte des vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Gebiets in der Kernzone bzw. in der Wohnzone W2. Diese Zonen sind den Lärmempfindlichkeitsstufen ES III bzw. ES II zugeordnet. Die massgebliche Fluglärmbelastung gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 28. Februar 2006 betreffend Raumplanung in der Flughafenregion betragen am Tag 62 dB und in der ersten Nachtstunde 66 dB. Da gemäss Lärmschutzverordnung die Alarmwerte überschritten werden, sind in diesem Gebiet keine zusätzlichen Wohnnutzungen mehr zulässig. Aufgrund der derzeit noch weiter verfolgten Betriebsvarianten im Rahmen des SIL-Prozesses ist hier auch in Zukunft mit sehr hohen Lärmbelastungen zu rechnen. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Obermüli» wird dieses Gebiet im Sinne von Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz einer weniger lärmempfindlichen Nutzung zugeführt. Der Gestaltungsplan regelt neben baulichen und gestalterischen Vorschriften insbesondere auch die Zufahrten, die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie die maximal zulässige Anzahl Parkplätze. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

Die Akten, bestehend aus Vorschriften, einem Plan 1:500 und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Obermüli», dem die Gemeindeversammlung Höri am 30. 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: Landi Züri Unterland  
Winterthurerstrasse 46  
8180 Bülach**

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. 222.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Höri 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.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Höri (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Verkehr (unter Beilage von einem Dossiers), an die WS Ingenieure AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 30. Oktober 2008  
081145/Oth/Zst

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





Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Höri



### Privater Gestaltungsplan "Obermüli"

mit öffentlich - rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vom den Grundeigentümer aufgestellt am

22.08.2008

Für die Grundstücke Kat.-Nrn. 81 / 82 / 83

LANDI Züri Unterland, Winterthurerstrasse 46, 8160 Bülach



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 30. JUNI 2008

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin



Der Schreiber

*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am

30. Okt. 2008

BDV Nr.:

118/08

Für die Baudirektion

*[Signature]*

Bestandteile Gestaltungsplan:

Bestimmungen

Gestaltungsplan M 1:500

Datum: 08. Juni 2007/ rev. 31. Januar 2008

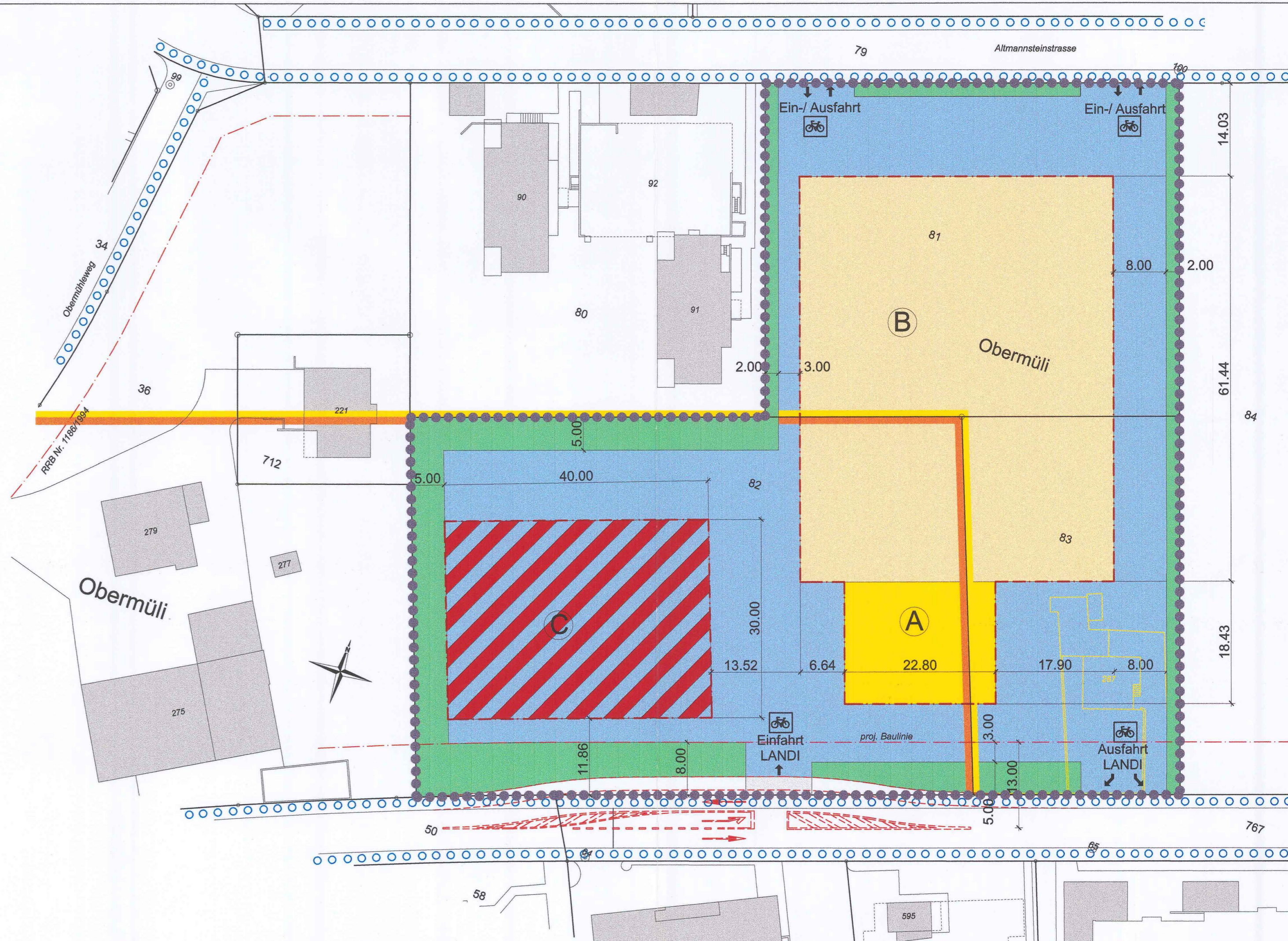
#### LEGENDEN:

##### INHALT GESTALTUNGSPLAN:

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| ●●●●● | Perimeter                         |
| (A)   | Baufeld A                         |
| (B)   | Baufeld B                         |
| (C)   | Baufeld C                         |
| ---   | Mantellinie                       |
| ■     | Erschliessungsfläche / Parkierung |
| ■     | Grünbereiche                      |
| ↑     | Zu- Wegfahrt MFZ                  |
| 🚲     | Zu- Wegfahrt Velo                 |

##### INFORMELLE ANGABEN:

|         |                               |
|---------|-------------------------------|
| ■       | bestehende Bauten             |
| ■       | Abbruch best. Gebäude         |
| ■       | Zonegrenze Kernzone           |
| ■       | Zonegrenze W2                 |
| ○ ○ ○ ○ | Fusswege ausserhalb Perimeter |
| ---     | proj. Baulinie                |
| ---     | Linksabbiegespur              |





Kanton Zürich

Gemeinde Höri



## Privater Gestaltungsplan „Obermüli“

mit öffentlich – rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Bestimmungen

vom Grundeigentümer aufgestellt am

Für das Grundstücke Nrn. 81, 82, 83  
Landi Züri Unterland, Winterthurerstrasse 46, 8160 Bülach

**Landi**

ZÜRI.UNTERLAND  
Winterthurerstrasse 46  
8180 Bülach

22.08.2008

*[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident *[Signature]*



Der Schreiber *[Signature]*

30. JUNI 2008

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV Nr. 118/08

Für die Baudirektion *[Signature]*

30. Okt. 2008

Bestandteile Gestaltungsplan:  
Gestaltungsplan M 1:500  
Bestimmungen

Datum: 8. Juni 2007/ rev. 31. Januar 2008

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Ziel und Zweck            | <p><b>Art. 1</b></p> <p>Mit dem privaten Gestaltungsplan „Obermüli“ werden die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Neuordnung der bisherigen Wohnzone W2 und der Kernzone K gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri geschaffen. Hiermit verbunden sind folgende Absichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung der Überbauung der zentral gelegenen Parzellen aus Sicht des Lärmschutzes</li> <li>• Voraussetzung für eine Überbauung mit Verkaufsnutzungen schaffen</li> <li>• Regelung der Erschliessung</li> </ul> |
| Bestandteile              | <p><b>Art. 2</b></p> <p>Der private Gestaltungsplan setzt sich aus den Bestimmungen und dem zugehörigen Plan im Massstab M 1:500 zusammen.</p>  |
| Ergänzendes Recht         | <p><b>Art. 3</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff. PBG.</li> <li>2. Soweit die nachstehenden Bestimmungen nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die jeweils rechtskräftigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri (BZO) und dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).</li> </ol>  |
| Örtlicher Geltungsbereich | <p><b>Art. 4</b></p> <p>Für den örtlichen Geltungsbereich gelten die Festlegungen des zugehörigen Planes.</p>   |
| Zulässige Nutzungen       | <p><b>Art. 5</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind Verkaufsgeschäfte, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</li> <li>2. Die gesamte Verkaufsfläche darf 2'500 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</li> <li>3. Wohnnutzungen sind in jedem Falle untersagt.</li> </ol>  |

Grundmasse

## **Art. 6**

### 1. Baufeld A

Gebäudehöhe: 6.00 m

### 2. Baufeld B

Gebäudehöhe: Hälfte West: 9.50 m

Hälfte Ost: 14.00 m

### 3. Baufeld C

Im Baufeld C gelten für Bauten die Bestimmungen zur Kernzone gemäss Ziff. 2 (201 – 211) BZO. In Abweichung davon sind Wohnnutzungen unzulässig.

Baufelder/ Mantellinien

## **Art. 7**

1. Hauptbauten sind innerhalb der Mantellinien der Baufelder A-C zu platzieren. Vordächer dürfen die Mantellinien um 1.0 m überragen.
2. Ausserhalb der Baufelder sind auf der Erschliessungsfläche besondere Bauten gemäss § 273 PBG zulässig.
3. Innerhalb des Baulinienbereiches der projektierten Baulinie entlang der Wehntalerstrasse sind Anlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichernde Nebenbestimmungen im Sinne von § 100 Abs. 3 PBG festzulegen.

Grünbereich

## **Art. 8**

1. Die Grünbereiche sind zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
2. Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Bepflanzungskonzept aufzuzeigen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrten darf die Bepflanzung die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

## **Art. 9**

- Erschliessungsfläche/ Parkierung
1. Die Erschliessungsfläche dient primär der inneren Erschliessung und der Parkierung.
  2. Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen „Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion 1997).
  3. Für den geplanten Landi-Laden sind max. 50 Parkplätze zulässig.

## **Art. 10**

- Erschliessung
1. Das Gestaltungsplangebiet wird ab der Wehntalerstrasse und der Altmannsteinstrasse erschlossen.
  2. Die Lage der möglichen Ein- und Ausfahrten für PW/ LW/ Velo ist im Gestaltungsplan gekennzeichnet.
  3. Die Erschliessung für Fussgänger erfolgt direkt ab den Trottoirs der Wehntaler- und der Altmannsteinstrasse.

## **Art. 11**

- Lärmempfindlichkeitsstufe
1. Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
  2. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren ist zu erbringen.

## **Art. 12**

- Gestaltung
1. Im Baufeld A + B (Tankstelle und Landi-Laden) sind die Fassaden der Bauten hauptsächlich in Holz auszuführen. Die Dachgestaltung ist den entsprechenden Gebäudeteilen anzupassen. Die Gesamtgestaltung soll sich dem national gültigen Gestaltungskonzept der Landi Schweiz anpassen.
  2. Im Baufeld C gelten die Gestaltungsbestimmungen für die Kernzone gemäss Ziff. 2 (201 – 211) BZO.
  3. Besondere Gebäude haben sich bezüglich ihrer Gestaltung den Hauptbauten anzupassen.

## **Art. 13**

- Inkraftsetzung
- Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



# Privater Gestaltungsplan „Obermüli“

mit öffentlich – rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

| Inhaltsverzeichnis:   | Seite          |
|---|----------------|
| <b>1. Ausgangslage</b>  | <b>2</b>       |
| 1.1 Lage  | 2              |
| 1.2 Eigentümer  | 2              |
| 1.3 Fluglärmsituation   | 2              |
| 1.4 Planungsrecht   | 3              |
| 1.5 Geplantes Projekt   | 3              |
| 1.6 Zielsetzung der Planung                                   | 4              |
| 1.7 Fachberatung  | 4              |
| <b>2. Erschliessung</b>                                       | <b>5</b>       |
| 2.1 Verkehrsauswirkung  | 5              |
| 2.2 Verkehrskapazität   | 5              |
| 2.3 Parkplätze  | 7              |
| <b>3. Erläuterungen der Festlegungen</b>                      | <b>7</b>       |
| 3.1 Zulässige Nutzung   | 7              |
| 3.2 Grundmasse  | 7              |
| 3.3 Grünbereiche  | 8              |
| 3.4 Erschliessungsfläche / Parkierung                         | 8              |
| 3.5 Erschliessung   | 8              |
| 3.5.1 Fuss- und Velowege                                      | 8              |
| 3.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)                   | 8              |
| 3.5.3 Ver- und Entsorgung                                     | 8              |
| 3.6 Lärmempfindlichkeitsstufen                                | 9              |
| 3.7 Gestaltung  | 9              |
| <b>3. Übereinstimmung mit über- und nebengeordnetem Recht</b> | <b>10</b>      |
| 3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)                                  | 10             |
| 3.2 Kantonaler Richtplan                                      | 10             |
| 3.3 Kommunales Recht  | 10             |
| <b>4. Fazit</b>   | <b>10</b>      |
| <br><b>Anhang:</b>  | <br><b>Nr.</b> |
| Situation/ Grundriss Landi Laden                              | 1              |
| Visualisierungen Landi Laden                                  | 2              |
| Verkehrszählung ZH 4687                                       | 3              |
| Leistungsberechnung   | 4              |

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Lage**

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Gemeinde Höri und liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone 2 (W2) und in der Kernzone (K). Folgende Parzellen liegen innerhalb des Gestaltungsplanes:

| Parz. Nr. | Zone      | Fläche                     |
|-----------|-----------|----------------------------|
| 81        | W2        | 3'161 m <sup>2</sup>       |
| 82        | K         | 4'850 m <sup>2</sup>       |
| <u>83</u> | <u>W2</u> | <u>1'791 m<sup>2</sup></u> |
| Total     |           | 9'802 m <sup>2</sup>       |

Die Grundstücke liegen zwischen der Wehntaler- und der Altmannsteinstrasse am östlichen Rand des Dorfkerns von Endhöri. Das Gelände fällt gegen Norden leicht ab. Die Wehntalerstrasse liegt somit 2.0 – 2.5 m höher als die Altmannsteinstrasse.

### **1.2 Eigentümerin**

Die Parzellen Nrn. 81 – 83 stehen im Eigentum der Landi Züri Unterland, Winterthurerstrasse 46, 8180 Bülach.

### **1.3 Fluglärmsituation**

Gemäss BZO der Gemeinde Höri ist die Kernzone der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III und die Wohnzone der ES II zugeordnet. Die massgeblichen Fluglärm-Belastungswerte des Landesflughafens Zürich Kloten betragen auf diesen Parzellen 62 dB am Tag (6-22 Uhr) und 66 dB in der ersten Nachtstunde (22 – 23 Uhr). Basis für die Fluglärmernittlung bilden die Betriebsvarianten gemäss „Betrieb nominell 2000“ und des „vorläufigen Betriebsreglementes (vBR)“. Entsprechend kann der Immissionsgrenzwert (IGW) für die Parzellen in der ES II in der W2 nicht eingehalten werden, womit aufgrund der Lärmsituation gar keine zonenkonforme Überbauung möglich ist. Für Wohnnutzungen kann der IGW auch in der Kernzone (ES III) nicht eingehalten werden, womit Wohnnutzungen auch in der Kernzone unmöglich sind.

#### **1.4 Planungsrecht**

Nachdem die Parzellen Nrn. 81 und 83 nicht zonenkonform überbaut werden können, da der IGW für eine Wohnnutzung nicht eingehalten werden kann, kommt nur eine zonenfremde Nutzung in Frage. Die vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke sind vollständig erschlossen und eignen sich aufgrund der Nähe zum Dorfkern bestens für eine Überbauung ohne Wohnnutzungen. Mit einem Gestaltungsplan können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung der Grundstücke geschaffen werden

#### **1.5 Geplantes Projekt (vgl. Anhang 1 +2)**

Die Landi Züri Unterland plant auf den 3 Grundstücken die Realisierung eines Landi Verkaufsladens mit Lager, Tankstelle und Verwaltung. Dabei sind folgende Nutzflächen geplant:

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Verkaufsflächen:                  | 1'949 m <sup>2</sup> |
| Tankstellenshop:                  | 100 m <sup>2</sup>   |
| Lager/ Infrastruktur:             | 680 m <sup>2</sup>   |
| Büro:                             | 120 m <sup>2</sup>   |
| Parkplätze (Kunden/ Beschäftigte: | 50 PP                |

Das Niveau der Erdgeschossnutzung (Laden) wird dem Niveau der Wehntalerstrasse angepasst. Auf der Seite der Altmannsteinstrasse ist unter dem Laden noch ein Lagergeschoss möglich, da das Gelände einen Höhenunterschied von 2.0 – 2.5 m aufweist. Der Lagerbereich und die Rampe für die Landwirte sind entlang der Ostseite angeordnet. Der landwirtschaftliche Lagerteil muss aus betrieblichen Gründen höher sein, als der Ladenteil. Dieser Lagerteil wird am dem Erdgeschoss 11.0 m hoch. Auf der Nordseite resultiert daher eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13.50 m, wobei dies nur auf einer Breite von 15 m geplant ist. Die Architektur der Gebäude entstammt dem schweizweit umgesetzten Gestaltungskonzept der Landi-Ladenbauten und soll auch hier angewendet werden. Die künftige Gestalt des Landi-Ladens ist im Anhang 2 aufgezeigt.

Im Bereich der Parzelle der Kernzone sind derzeit Parkplätze geplant. Die Grösse dieses Parzellenteils liesse problemlos ein weiteres Gebäude zu. Entsprechend wird für ein mögliches künftiges Gebäude ein Baufeld ausgeschieden. Innerhalb dieses Baufeldes kann eine Baute mit den Grundmassen der Kernzone erstellt werden. Das Gebäude könnte zu Gewerbe- und Dienstleistungszwecken genutzt werden. Aufgrund der Fluglärmsituation sind

Wohnnutzungen in jedem Falle unzulässig. Die wegfallenden Parkplätze müssten in diesem Falle ganz oder teilweise unterirdisch angeordnet werden.

### **1.6 Zielsetzung der Planung**

Mit dem Gestaltungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass drei Parzellen als zentral gelegene Baulandreserve überbaut werden können. Mit dem Gestaltungsplan wird die Voraussetzung geschaffen, damit für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen der IGW eingehalten werden kann. Die Baufelder des Gestaltungsplanes sind dem geplanten Landprojekt angepasst. Sie lassen aber aufgrund ihrer Definition theoretisch auch andere Projekte zu.

### **1.7 Fachberatung**

Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes wurde Alfred Bruhin, Dipl. Raumplaner HTL, 6430 Schwyz sowie die Firma Strüby Konzept AG, 6423 Seewen, für die Prüfung der Machbarkeit beauftragt. Verkehrstechnische Abklärungen erfolgten durch das Ingenieurbüro Andre Rotzetter & Partner, Hugo Gwerder, Bereichsleiter Verkehrsplanung, 6430 Schwyz.

## 2. Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über die Wehntaler- und Altmannsteinstrasse. Ab der Wehntalerstrasse sind eine zentrale Einfahrt und eine richtungsgetrennte Ausfahrt in die Wehntalerstrasse geplant. Über diese Ein- und Ausfahrt wird der gesamte Kundenverkehr abgewickelt. Über die Altmannsteinstrasse sind nur Zufahrten- und Wegfahrten von Liefer- oder Lastwagen für das Lager geplant. Die Altmannsteinstrasse ist mit einem Lastwagenverbot mit dem Zusatz „Zubringerdienst gestattet“ signalisiert. Der Anlieferverkehr gilt als Zubringer im Sinne von Art. 17 Abs. 3 der Signalisationsverordnung. Für Velofahrer und Fussgänger steht der Zugang sowohl ab der Wehntalerstrasse wie auch ab der Altmannsteinstrasse offen.

### 2.1 Verkehrsauswirkung

Gemäss Marktanalyse der Landi ist pro Tag durchschnittlich von folgenden Verkehrsmengen (Zu- und Wegfahrten) auszugehen:

Personenwagen:

|                  |      |
|------------------|------|
| Landi:           | 600  |
| Tankstelle/ Shop | 700  |
| Total PW         | 1300 |
| Lastwagen:       | 11   |
| Traktoren:       | 6    |

Diese Verkehrsprognose lässt den Schluss zu, dass es sich beim geplanten Landi-Laden mit Tankstelle nicht um eine verkehrsentensive Anlage handelt, da die Grenze von 3'000 Fahrten pro Tag (mind. 100 Tage) bei Weitem nicht erreicht wird.

### 2.2 Verkehrskapazität

Die Wehntalerstrasse weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) 12'430 Fz. auf (vgl. Anhang 3). Zwischen 17.00 und 18.00 Uhr entspricht dies dann einem stündlichen Verkehr von 1'229 Fz.. In dieser Zeit ist dabei die Fahrspur von Bülach Richtung Dielsdorf etwas stärker belastet. Aufgrund der Verkehrsentwicklung ist im Jahre 2010 von einem DTV von 13'500 Fz. auszugehen. Für die Kapazitätsberechnung wurde deshalb der Zustand 2010 als Basis angenommen. Für die Kundenbewegungen wurde für die Spitzenstunde von 100 Fz. ausgegangen. Der Lastwagenverkehr ist dagegen zur Spitzenstunde vernachlässigbar, da die Anlieferungen hauptsächlich am Morgen oder tagsüber erfolgen.

Schematisch kann die Zu- und Wegfahrt zum Gestaltungsplangebiet ab der Wehntalerstrasse wie folgt dargestellt werden:

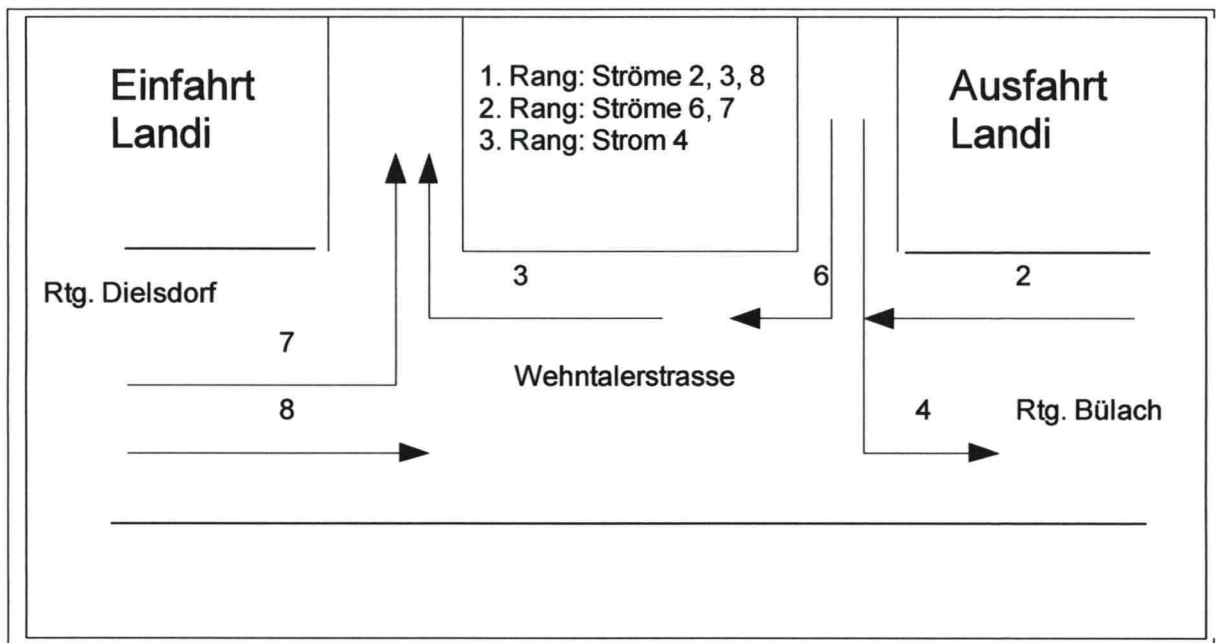


Abb. 1: Bezeichnungen gemäss SN 640022, S. 3

Gemäss der Leistungsberechnung im Anhang 4 können für sämtliche Fahrbeziehungen gemäss Abb. 1 eine Verkehrsqualität A oder B erreicht werden, wenn die gemäss Gestaltungsplan vorgesehene Linksabbiegespur realisiert wird. Die Linksabbiegespur bietet Gewähr, dass die wartenden Fahrzeuge aus Richtung Dielsdorf (Strom 7) auf eine Einfahrtsmöglichkeit warten können, ohne den Verkehr Richtung Bülach zu behindern. Nachdem bekannt ist, dass es zur Abendspitze auf der Wehntalerstrasse verschiedentlich zu Rückstaus führt, bleibt mit der Linksabbiegespur gewährleistet, dass es bedingt durch den Betrieb der Landi mit Tankstelle, wie von der Baudirektion gefordert, zu keinen Verkehrsbehinderungen kommen wird, womit sich auch der in vergangener Zeit vermehrt festgestellte Ausweich- oder Schleichverkehr durch die Altmannsteinstrasse nicht vergrössern wird. Die Ausfahrt aus dem Areal in die Wehntalerstrasse wird zudem zweispurig angelegt, damit Fahrzeuge mit längerer Wartezeit (Richtung Bülach) wartende Fahrzeuge Richtung Dielsdorf nicht behindern.

Für die Linksabbiegespur ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechendes Projekt aufzulegen. Die Strassenraumerweiterung kann vollständig im Gestaltungsplangebiet realisiert werden und erfordert damit keinen Landerwerb auf benachbarten Grundstücken.

### **2.3 Parkplätze**

Gemäss der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes errechnen sich für die in Ziff. 1.5 genannten Flächen ein Parkplatzbedarf von 50 PP (Normbedarf). Der Landi Laden gilt als Fachmarkt, bei dem hauptsächlich schwere oder sperriger Güter eingekauft werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt 200 m vom Gestaltungsplangebiet entfernt und weist eine Taktfrequenz von 30 Min. auf. Die damit einhergehende Güteklasse D erlaubt 70 – 100% des Normbedarfes. Erfahrungsgemäss wird der öffentliche Verkehr für solche Einkäufe kaum oder wenig benutzt, womit sich eine Reduktion der Parkplätze gemäss Normbedarf nicht rechtfertigt.

## **3. Erläuterungen der Festlegungen**

Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan (BGP) werden nachfolgend soweit erforderlich erläutert:

### **3.1 Zulässige Nutzungen (Art. 5 BGP)**

Die gesamte Verkaufsfläche wird auf 2'500 m<sup>2</sup> beschränkt. Für den geplanten Landi Laden sind 2'049 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Tankstellenshop) vorgesehen. Somit stehen für das Baufeld C bei Bedarf noch 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung. Wohnnutzungen sind in jedem Falle untersagt, was heisst, dass auch standortbedingte Wohnungen unzulässig sind.

### **3.2 Grundmasse (Art. 6 BGP)**

Für das Baufeld B werden die Grundmasse der Zone W2 aufgehoben und neu festgelegt. Die Ausnutzungsziffer wird dabei aufgehoben. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich auf der Nordseite. Die Parzelle Nr. 80 auf der Westseite ist überbaut und wird bewohnt. Entsprechend wird die zulässige Gebäudehöhe in der westlichen Hälfte des Baufeldes C auf 9.5 m festgelegt. Das ergibt auf der Westseite eine mittlere Gebäudehöhe von 7.0 – 7.5 m. Die Parzelle 84 auf der Ostseite ist dagegen nicht überbaut, womit sich eine grössere Gebäudehöhe rechtfertigt. Die Mantellinien bestimmen gleichzeitig die Grenzabstände, welche allseitig mehr als die jeweilige halbe Gebäudehöhe betragen. Mit den Mantellinien werden damit die Bestimmungen zum Grenzabstand, sowie der Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag aufgehoben.

Für das Baufeld C bestehen heute keine Vorstellungen, wie dieser Parzellenteil jemals mit einer mehrgeschossigen Baute überbaut werden soll. Das Baufeld C liegt vollständig in der Kernzone und grenzt an die bereits überbaute Kernzone an. Entsprechend bleiben mit Ausnahme der Zulässigkeit von Wohnnutzungen sämtliche Bestimmungen zur Kernzone

gültig. Damit kann gewährleistet werden, dass die Kernzone später einmal kernzonenkonform überbaut wird.

### **3.3 Grünbereiche (Art. 8 BGP)**

In den Grünbereichen dürfen keine Gebäude erstellt werden. Die Grünbereiche dienen zur Hauptsache als Pflanzraum für Hecken und Bäume. Für die Bepflanzungen sind im Gestaltungsplan grosszügige Grünstreifen ausgeschieden. Sie bieten dafür Gewähr, dass im Rahmen des Bauprojektes/ Baubewilligungsverfahrens ein Grünraumgestaltungskonzept erstellt werden kann, welches die Einsicht auf die Parkplätze etwas reduziert und dafür aber den Landi-Laden gut sichtbar lässt.

### **3.4 Erschliessungsfläche/ Parkierung (Art. 9 BGP)**

Die Erschliessungsfläche dient der internen Erschliessung sowie der oberirdischen Parkierung. Für das geplante Projekt sind max. 50 Parkplätze zulässig. Sofern das Baufeld C zu einem späteren Zeitpunkt überbaut wird, bemisst sich die Anzahl der dafür notwendigen Parkplätze gemäss der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes.

### **3.5 Erschliessung (Art. 10 BGP), vgl. Ziff. 2**

#### **3.5.1 Fuss- und Velowege**

Fussgänger und Velofahrer können aus dem Gestaltungsplangebiet entweder entlang der Altmannsteinstrasse oder der Wehntalerstrasse zum Dorfkern oder zur Bushaltestelle gelangen. Velofahrer erreichen das Gebiet ebenfalls über die beiden genannten Strassen. Im Bereich des Eingangs zum Landi Laden ist ein Veloabstellplatz vorgesehen.

#### **3.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Der MIV erreicht das Gestaltungsplangebiet über die Wehntalerstrasse. Die Wehntalerstrasse muss dafür mit einer Linksabbiegespur ausgebaut werden. Im Baubewilligungsverfahren ist hierfür Bauprojekt aufzulegen.

#### **3.5.3 Ver- und Entsorgung**

Das gesamte Gestaltungsplangebiet ist hinreichend mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

### **3.6 Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 11 BGP)**

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird für das ganze Gestaltungsplangebiet als ES III festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmschutznachweis zu erbringen. Gegenüber den benachbarten Liegenschaften Parzelle Nrn. 80 und 84 kommt es zu kaum wahrnehmbaren Lärmzunahmen, da der gesamte Kundenparkplatz nur ab der Wehntalerstrasse erschlossen ist und entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken keine Fahrbeziehungen für Kundenverkehr möglich sind. Ebenso wenig messbar wird der Anlieferverkehr durch Traktoren und Lastwagen sein (17 Anlieferungen täglich). Ein detaillierter Nachweis hierfür ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beizubringen.

### **3.7 Gestaltung (Art. 12 BGP)**

In der unmittelbaren Umgebung ist kein einheitliches Bebauungsmuster abzulesen. In der benachbarten Kernzone sind die Gebäude grossmehrheitlich mit Steildächern abgeschlossen, während in der weiteren Umgebung der Wohnzonen auch Flachdächer auszumachen sind.

Der geplante Landiladen liegt von der Wehntalerstrasse etwas zurückversetzt. Die davor liegende Tankstelle ist in der Höhe abgesetzt. Die einzelnen Baukörper der Landi sind kubisch gegliedert und passen sich dem schweizweit angewendeten Gestaltungskonzept der Landi Schweiz an. Die Gesamterscheinung ist zurückhaltend und einladend und wird in Holz konstruiert, was zum umliegenden ländlich geprägten Baustil passt.

Ergänzend können die entlang dem Perimeterrand führenden Grünbereiche mit Stauden und Bäumen bepflanzt werden. Das Bepflanzungskonzept soll die Gesamtwirkung verbessern und vor allem zum Bereich der Parkplätze genügend Sichtschutz herstellen. Hierfür ist ein grosszügiger Grünstreifen ausgeschieden.

## **4. Übereinstimmung mit über- und nebengeordnetem Recht**

### **4.1 Raumplanungsgesetz (RPG)**

Die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eingehalten. Die Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1, 3 RPG). Dabei kann das derzeit brach liegende Bauland einer zweckmässigen baulichen Nutzung zugeführt werden, was dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens.

### **4.2 Kantonaler Richtplan**

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Bauzone und innerhalb des Siedlungsgebietes. Gemäss kantonalen Richtplanung sind die Baulandreserven innerhalb des rechtsgültigen Siedlungsgebietes zu nutzen. Nachdem mit der heute für eine zonenkonforme Nutzung in der W2 faktisch ein Bauverbot besteht, kann diese Baulandreserve nun mit dem Gestaltungsplan genutzt werden, was der Zielsetzung der Verdichtung nach innen entspricht.

### **4.3 Kommunales Recht**

Gegenüber dem kommunalen Recht (BZO) und den dazugehörigen Vorschriften weicht der Gestaltungsplan bezüglich der Nutzung (kein Wohnen) und den Grundmassen für das Baufeld B ab. Das Baufeld C muss jedoch eine mehrgeschossigen Bebauung den Bestimmungen der Kernzone (Ziff. 2, BZO) entsprechen. Der Strassenabstand zur Wehntalerstrasse bleibt mit der Baulinie (BD TBA Nr. 1879/1966) unverändert, während der Strassenabstand zur Altmannsteinstrasse und die Grenzabstände zu den benachbarten Parzellen des Gestaltungsplangebietes mit den Mantellinien neu festgelegt werden.

## **5. Fazit**

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine optimale Ausnutzung des zentrumsnah gelegenen Gestaltungsplangebietes geschaffen. Die bedingt durch die Fluglärmsituation unmöglich gewordene Wohnnutzung wird durch eine gewerbliche Nutzung (Verkauf, Gewerbe, Dienstleistung) abgelöst, womit das Land einer zweckmässigen und der speziellen Lärmsituation angepassten Bebauung zugeführt werden kann.