

## **Antrag / Weisung**

1 B1.03.3

### **Kommunale Nutzungsplanung**

#### **Privater Gestaltungsplan "K. Müller AG", Kriesbachstrasse, Wallisellen**

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011 beschliesst auf Antrag des Gemeinderats gestützt auf Art. 10, Ziffer 7, Bst. b) Gemeindeordnung:

- 1 Der Private Gestaltungsplan "K. Müller AG", Kriesbachstrasse, Wallisellen wird festgesetzt.
- 2 Vom erläuternden Bericht zum Privaten Gestaltungsplan "K. Müller AG" Wallisellen einschliesslich Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG), Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und Bericht zur kantonalen Vorprüfung wird im Sinne von Art. 7 Abs. 3 PBG zustimmend Kenntnis genommen.
- 3 Die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans "K. Müller AG" Wallisellen durch die Baudirektion Kanton Zürich bleibt vorbehalten.
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in Absprache mit den Gesuchstellern in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

## **Weisung**

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Nutzungsplanung

Die K. Müller AG ist seit 1985 mit ihrem Entsorgungs- und Recycling-Betrieb im Planungsgebiet an der Kriesbachstrasse in Wallisellen ansässig.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 9090 und 9089 zwischen der Neuen Winterthurerstrasse und der Autobahn A1 werden seit 1953 gewerblich genutzt. Ursprünglich wurden sie als Lager- und Werkplatz genutzt und später als Fläche für die Ausstellung und den Verkauf von Baumaschinen. Im Jahre 1978 wurden der Rechtsvorgängerin der K. Müller AG die damals erforderlichen gewässerschutzrechtlichen und sonstigen Bewilligungen erteilt.

Nach dem kantonalen Richtplan befindet sich das Areal der Firma ausserhalb des Siedlungsgebietes bzw. im Landwirtschaftsgebiet. Als Landwirtschaftsgebiet werden richtplanerisch auch Flächen festgelegt, die nicht im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden, sich zum Teil hierzu nicht eignen oder die bereits für Spezialzwecke genutzt sind.

Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung ist das Gelände der Freihaltezone zugewiesen. Die Freihaltezone wurde ursprünglich im Jahr 1982/1983 zum Schutz des angrenzenden Flachmoors (Moos Wallisellen, Objekt Nr. 132 des Inventars der Hoch- und Übergangsmoore und als Objekt Nr. 868 im Inventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung) festgesetzt.

Nach der Festlegung der Freihaltezone führte die damalige Eigentümerin Charles Keller AG gegen die Gemeinde Wallisellen ein Verfahren betreffend materielle Enteignung. Dieses wurde mit einer Erklärung der Gemeinde Wallisellen beigelegt, wonach alle Beteiligten vom Fortbestand der Bestandesgarantie ausgehen.

#### 1.2 Zusammenhang mit Sanierung "Neue Winterthurerstrasse" und Moorschutz

Der Zustand des Moores "Moos Wallisellen" ist, was den Zustrom sowie die Ein- und Durchleitung von Wasser aus dem früheren natürlichen Einzugsgebiet betrifft, aus Sicht des Naturschutzes beeinträchtigt.

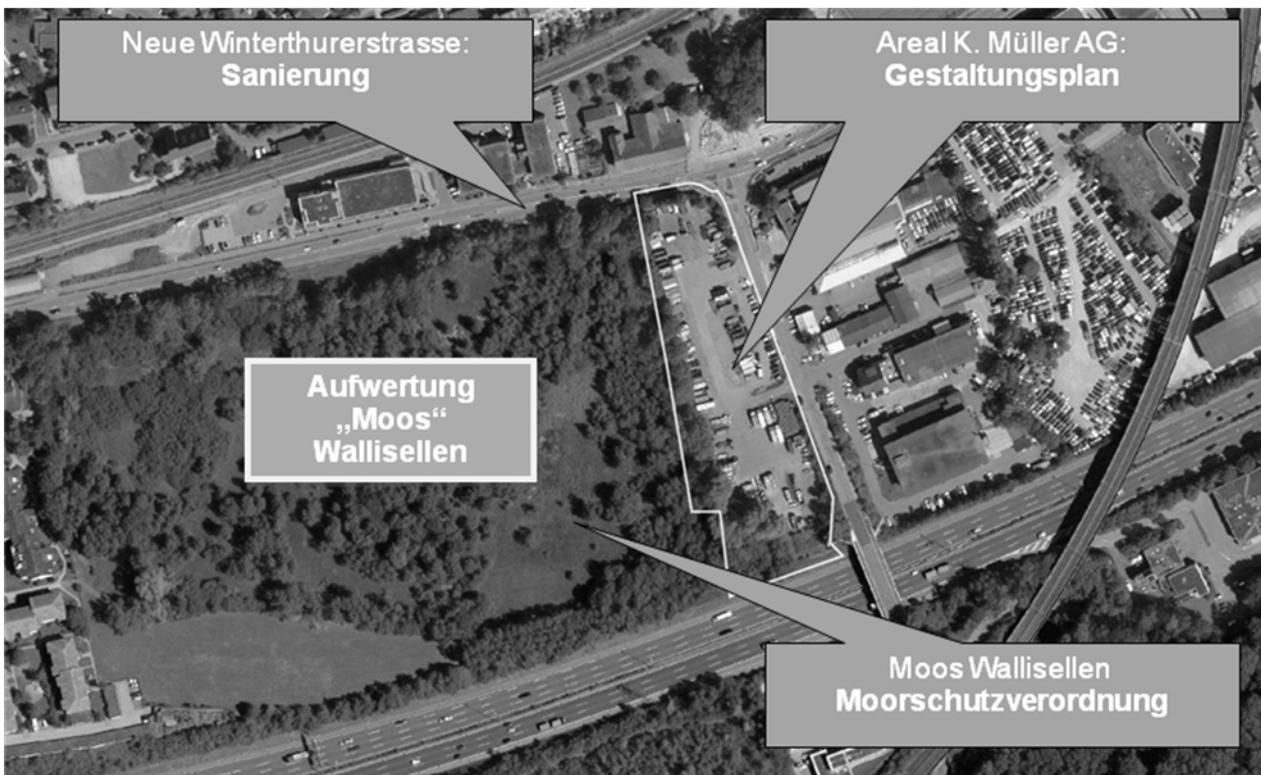
Das Moor hat insbesondere unter dem Bau der Nationalstrasse, unter der Zufuhr von qualitativ ungeeignetem Grundwasser, der Einleitung von Strassenabwasser von der Neuen Winterthurerstrasse und teilweise auch unter Sickerwasseraustritt aus mineralischen Böschungen und Schüttungen gelitten.

Die Sanierung der Neuen Winterthurerstrasse im Bereich des Abschnittes "Im Langacker und Kriesbachstrasse" steht unmittelbar bevor. Sie ist nötig und sorgt in Verbindung mit der Busspur für eine Verflüssigung des öffentlichen Verkehrs. Zudem entlastet sie das "Moos Wallisellen" von

**Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011**

verschmutzten Wasserfrachten, die heute von der Strasse ungehindert in das geschützte Moor einfließen. Im gleichen Zeitraum erlässt die Baudirektion eine Moorschutzverordnung. Sie schafft mit Blick auf die Massnahmen für die Erhaltung und Pflege des "Moos Wallisellen" Rechtssicherheit. Der Private Gestaltungsplan K. Müller AG schliesslich bereinigt nicht nur einen unbefriedigenden Nutzungskonflikt zwischen den Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde und der unter Bestandesgarantie historisch gewachsenen, gewerblichen Nutzung des Areals. Er bietet auch die Chance Massnahmen festzusetzen, welche das "Moos Wallisellen" dauerhaft aufwerten.

Der Schlüssel für die Gesundung des Moors ist das im Privaten Gestaltungsplan vorgesehene Dach, das sich über das ganze Areal erstreckt. Über dieses Dach kann dem Moor genügend Regenwasser in geeigneter Qualität zugeführt werden. Es ersetzt die Zufuhr von Grundwasser, das wegen seines Mineralgehalts für das Moor schädlich ist. Und es ersetzt verschmutztes, belastendes Regenwasser, das wegen der Sanierung der Neuen Winterthurerstrasse künftig wegfallen wird.



Der Gestaltungsplan erlaubt es, die Belastungen des Moores deutlich zu verringern. Er erfüllt damit ein öffentliches Schutzinteresse an der Erhaltung und Aufwertung des "Moos" Wallisellen als national bedeutendes Natur- und Heimatschutzobjekt.

2. Inhalt des Gestaltungsplanes

Seit 1953 wurde das Areal gewerblich genutzt. Das Entsorgungs- und Transportunternehmen der K. Müller AG nutzt das knapp 8'000m<sup>2</sup> grosse Projektareal seit 1985 als Lager-, Abstell- und Werk-

**Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011**

platz. Um den Betrieb langfristig sicherzustellen, soll als planungsrechtliche Grundlage ein Privater Gestaltungsplan über das Areal erlassen werden.

Baulich soll das heute offene Areal weitgehend überdacht werden. Die Überdachung sammelt sauberes Regenwasser und optimiert dessen Ableitung. Es versickert nicht mehr oder läuft nicht mehr oberflächlich ab, sondern wird gezielt dem Moor zugeleitet. So kann die als Folge der Sanierung der Neuen Winterthurerstrasse wegfallende Wassereintragung kompensiert werden.

Die Überdachung bringt aber auch betriebliche Vorteile und erlaubt die Einrichtung einer zeitgemässen, kommunalen Wertstoff-Sammelstelle.

Es handelt sich bei der vorliegenden kommunalen Freihaltezone um eine solche zum Schutz des Natur- und Heimatschutzobjektes Moos Schönenhof und nicht zur Erholung der Bevölkerung. Da auch die Überdachung in der Zielrichtung des Moorinteresses liegt, ist sie sachlich gerechtfertigt.

Im Gestaltungsplan ist ein Baubereich ausgeschieden. Dieser Baubereich darf und muss überdacht werden. Die Stützkonstruktion der Überdachung und das Hauptdach sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.50 m. Unter der Überdachung hat die Nutzhöhe aus betrieblichen Gründen mindestens 9.00 m zu betragen. Es wird davon ausgegangen, dass die statische Dachkonstruktion eine Höhe von ca. 1.00 m erfordert. Damit das Meteorwasser ungehindert abfließen kann, ist eine Neigung von mindestens 1° erforderlich. Damit das Dach trotz der grossen Ausdehnung insgesamt flach wirkt, wird von einer maximalen Neigung von 4° ausgegangen. Bei einer mittleren Dachbreite von ca. 35 m ist für die Neigung von 4° eine zusätzlich Höhe von ca. 2.5 m erforderlich.

Es besteht keine Absicht, die Überdachung durch Fassaden zu ergänzen, die eine geschlossene Erscheinung fördern. Das überdachte Gebäude muss seitlich mehrheitlich offen bleiben, um den Charakter der möglichst leichten Überdachung zu sichern. Vordächer dürfen den Baubereich gegenüber der Kriesbachstrasse um max. 2.00 m und gegenüber der Neuen Winterthurerstrasse und der Hochleistungsstrasse A1 um max. 1.50 m überragen.

Die bauliche Umsetzung des gesamten Dachs sowie die Versiegelung der darunterliegenden baulichen Flächen erfolgt in einer Etappe, innert 36 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans.

Der Nutzbereich ist für die Lagerung und den Umschlag von Entsorgungsgütern, von Mulden, Containern und Gebinden sowie von Maschinen, insbesondere der Entsorgungswirtschaft, und für Verkehrsflächen bestimmt. Die unüberdachten Flächen im Nutzbereich können für die Lagerung und den Umschlag von leeren Mulden und Containern oder wassergefährdenden Anhaftungen beansprucht werden. Dabei sind die Flächen dicht auszugestalten und über Schmutz- oder Mischwasserkanalisationen zu entwässern.

Gegenüber dem Moor ist ein gestufter Waldrand als Sichtschutz anzulegen. Diese Massnahme kann im Böschungsbereich oder innerhalb des Moores mittels einer abgestuften Bepflanzung umgesetzt werden. Sämtliche Aufgaben im Zusammenhang mit dem Schutzgebiet haben in Absprache mit den kantonalen Fachstellen zu erfolgen.

**Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011**

Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur von Norden her über die Kriesbachstrasse erfolgen. Parkplätze müssen gegenüber der Waldgrenze einen minimalen Abstand von 2 m einhalten.

Das Regenwasser, das vom Gestaltungsplanareal in das Moor abgeleitet wird, hat eine Qualität und eine Menge aufzuweisen, das für den Bestand des Moores von Nutzen ist. Das Dachwasser ist möglichst direkt dem Moor zuzuführen. Auf Retentionsanlagen ist zu verzichten.

3. Öffentliche Auflage des Gestaltungsplans und des Berichts zur Umweltverträglichkeit

Die Akten zum Gestaltungsplan sind in der Zeit vom 3. Dezember 2010 bis 3. Februar 2011 in der Gemeindeverwaltung Wallisellen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Anzeiger von Wallisellen.

Während der Auflagefrist sind schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Verschiedene Anträge sind in die Gestaltungsplanvorschriften eingeflossen. Anträge, auf die nicht eingetreten wurde, werden im Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz (RPG) "Nicht berücksichtigte Einwendungen" gewürdigt.

Zum Gestaltungsplan ist auch ein Bericht über die Umweltverträglichkeit erarbeitet worden. Dieser ist, wie die gesamten Gestaltungsplanakten, von den zuständigen kantonalen Amtsstellen geprüft worden. Deren Bemerkungen sind in einem zusätzlichen Bericht nach Art. 47 RPG kommentiert.

4. Auswirkungen auf die Gemeinde Wallisellen

Die Überdachung dient neben der Sicherstellung der Nutzung durch die Eigentümer und der Schaffung eines Standortes für eine Gemeindesammelstelle vorrangig auch der Fassung von sauberem Meteorwasser und dessen Zuleitung ins benachbarte Moor. Das Moor ist auf das nicht angereicherte Meteorwasser angewiesen, insbesondere als Kompensation des wegfallenden Wassereintrages aufgrund der Sanierung der Neuen Winterthurerstrasse und der sich nicht mehr in Betrieb befindlichen Wasserpumpe der Autobahn A1.

Die Überdachung im Rahmen eines Gestaltungsplans ist in raumplanerischer Hinsicht zulässig. Sie wurde in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen kantonalen Stellen als beste Lösung erarbeitet. Sie schafft für die Öffentlichkeit und für den privaten Grundeigentümer eine win-win-Situation. Das Erscheinungsbild der beiden Grundstücke wird aufgewertet. Es wird eine saubere und bessere Abwicklung des Betriebs der Grundeigentümerin ermöglicht und gleichzeitig eine notwendige Verbesserung der hydrologischen Situation im Moor gewährleistet.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan mit den kommunalen Interessen übereinstimmt.

Der Gemeindeversammlung wird deshalb beantragt, den Privaten Gestaltungsplan "K. Müller AG", Wallisellen, festzusetzen.

Gemeinde Wallisellen

**Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2011**

Die Akten inklusive Berichte gemäss Ziffer 2 des Antrages liegen in der Gemeindratskanzlei auf.

Wallisellen, 10. Mai 2011 PS

Gemeinderat Wallisellen

Der Präsident:

Der Schreiber-Stv.:

Bernhard Krismer

Guido Egli

Referent: Gemeinderat Peter Spörri, Ressortvorsteher Hochbau und Planung