

Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster»

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 34 Ziff. 2.2 der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der private Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster», bestehend aus
 - Gestaltungsplan, Situation 1:1'000, vom November 2005;
 - Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan mit den Art. 1 bis 15, wird festgesetzt.
2. Vom Umweltverträglichkeitsbericht vom April 2005 wird Kenntnis genommen.
3. Vom Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich dies als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweist. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Raumordnung, Rolf Aepli

Beleuchtender Bericht

I. Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster»

Art. 1

Zweck und Geltungsbereich

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Kunz Baumschulen AG mit den betrieblich erforderlichen Bauten und Anlagen für die Baumschule inklusiv Kompostieranlage geschaffen.

Art. 2

Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz.

Art. 3

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der private Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus:

- 1 Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen Uster», Massstab 1:1'000, datiert vom 24. November 2005.
- 2 Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan mit den Artikeln 1 bis 15.
- 3 Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).
- 4 Masterplan (Entwicklungskonzept), Massstab 1:1'000, vom 7. Oktober 2005 inkl. Beschrieb.

Art. 4

Nutzungen

- 1 Der Gestaltungsplan unterscheidet sechs verschiedene Nutzungszonen:
 - Zone 1: Betriebsgebäude und Gewächshäuser
 - Zone 2: Kompostierung
 - Zone 3: Bestehendes Bauernhaus
 - Zone 4: Mitarbeiter- und Kundenparkplätze
 - Zone 5: Stellfläche für Containerpflanzen
 - Zone 6: Freilandkulturen
- 2 Beim Wegfall der Nutzungen in den Zonen 2, 4 und 5 sind die Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen.

Art. 5

Zone 1: Betriebsgebäude und Gewächshäuser

- 1 In dieser Zone sind Werkstätten, Betriebshallen und Fahrzeugunterstände, Detailverkauf, Gewächshäuser sowie die Erweiterung des bestehenden Büros samt Betriebsleiterwohnung Assek.-Nr. 4353 inklusiv der notwendigen Verkehrsflächen möglich.
- 2 Freiflächenziffer für die gesamte Zone 1: 35 %
- 3 Es sind flach geneigte Dächer unter 15 Grad zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Bestimmungen für das Gebäude Assek.-Nr. 4353:

- 4 Das bestehende Bürogebäude Assek.-Nr. 4353 kann in seiner Grundfläche verdoppelt werden. Im Obergeschoss ist eine Betriebsleiterwohnung möglich.
- 5 Maximale Gebäudehöhe: 7.90 m

Bestimmungen für die übrigen Bauten:

- 6 Maximale Gebäudehöhe: 9.50 m
- 7 Die maximale Hallengrundfläche, exkl. untergeordnete Vordächer, darf inklusive der bereits heute bestehenden Halle das Mass von 1'900 m² nicht überschreiten.
- 8 Gegenüber der Perimetergrenze ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Art. 6

Zone 2: Kompostierung

- 1 Die Zone dient der Kompostierung von Grüngut aus der Region. Sie enthält die witterungsunabhängige Fertigung und Lagerung unter Dach, Lager- und Umschlagplatz, Abwasserbehandlung und Schönungsteich.
- 2 Die bestehende Fläche für die Kompostierung (Bestand 2005) darf maximal verdoppelt werden.
- 3 Im Fall von übermässiger Geruchsemission sind für geruchsbildende Bereiche Leichtbauhallen möglich.
- 4 Maximale Gebäudehöhe: 9.50 m
- 5 Maximale Dachneigung: 15 Grad
- 6 Die Anordnung weiterer betriebsnotwendiger Infrastrukturanlagen wie Abwasserbehandlung, Retentionsbecken, Pumpenhaus und andere technische Einrichtungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit den zuständigen kantonalen Instanzen festzulegen.
- 7 Zur Energiegewinnung aus hölzernen Grobabfällen wie Bäume, Wurzelstöcke und dergleichen ist die Errichtung einer kompakten Energiegewinnungsanlage zur Beheizung betriebsinterner Gebäude (Gewächshäuser) als Ergänzung zur Kompostierung möglich. Sie ist bei neu zu erstellenden beheizbaren Gewächshäusern zu realisieren.
- 8 Es dürfen nur aerobe Kompostierverfahren (Verrottungskompostierung) zur Anwendung kommen (keine Vergärung).

Art. 7

Zone 3: Bestehendes Bauernhaus

- 1 Das bestehende Bauerngebäude Assek.-Nr. 1111 bleibt erhalten und kann vollumfänglich zu Wohnzwecken für Betriebsangehörige genutzt werden.
- 2 Besondere Gebäude gemäss PBG sind im Nahbereich der Liegenschaft erlaubt.

Art. 8

Zone 4: Mitarbeiter- und Kundenparkplätze

Es sind total 55 Parkplätze für Mitarbeitende und Kunden zulässig. Sie sind unversiegelt zu gestalten.

Art. 9

Zone 5: Stellflächen für Containerpflanzen

Diese Zone dient der Anzucht von Pflanzen in Gefässen (Container). Das enthält sämtliche dafür nötigen Einrichtungen. Das anfallende Bewässerungswasser wird rezykliert und wieder verwendet. Gebäude sind in dieser Zone nicht zulässig.

Art. 10

Zone 6: Freilandkulturen

Diese Zone dient der Anzucht, Aufzucht und Pflege von Gehölzen und ist die Basis des Baumschulbetriebes. Die Randbereiche fassen das Betriebsareal optisch ein und dienen dem ökologischen Ausgleich. In Anlehnung an den Masterplan sind dauernde Grünstrukturen in Ost-West-Richtung vorgesehen. Gebäude sind in dieser Zone nicht zulässig.

Art. 11

Masterplan (Entwicklungskonzept)

Der Masterplan verdeutlicht die Gestaltungsabsicht. Er entspricht den langfristig angelegten Betriebsabläufen und soll in Etappen verwirklicht werden. Die Gestaltungsprinzipien bezüglich Gehölzbändern, Gärten, Baumstreifen und Erschliessung sind in den Grundzügen verbindlich.

Art. 12

Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut und sorgfältig zu gestalten, damit eine optimale Gesamtwirkung entsteht.

Art. 13

Erschliessung

- 1 Die Haupterschliessung der Baumschule erfolgt neu – ab Zeitpunkt Erweiterung Kompostierung oder Realisierung Detailverkauf mit Parkplätzen – von der Winterthurerstrasse über die Schattenackerstrasse. Die Ausbaugrösse wird im Rahmen des baurechtlichen Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Von der Stadt Uster werden keine Beiträge in Aussicht gestellt.
- 2 Der Einmündungsbereich in die Winterthurerstrasse hat danzumal bezüglich Projektierung und Kostenbeteiligung in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt zu erfolgen. Von der Stadt Uster werden keine Beiträge in Aussicht gestellt.
- 3 Die Schattenackerstrasse bleibt als kommunaler Fuss- und Radweg bestehen, auch muss der landwirtschaftliche Verkehr uneingeschränkt sichergestellt bleiben.

Art. 14

Lärmschutz

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 15

Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen Uster» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

II. Worum es im privaten Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster» geht

In Winikon besteht seit 1949 eine Baumschule. Der Betrieb ist im Laufe der Zeit gewachsen. Heute ist die Anlage im Besitz der Firma Kunz Baumschulen AG. Einzelne Anlageteile entsprechen nicht mehr den wachsenden Anforderungen an eine Baumschule. Insbesondere das bestehende Bürogebäude ist sanierungsbedürftig. In Ergänzung zur Baumschule ist seit 1984 auch eine Kompostierung angegliedert, welche pro Jahr mehr als 2'500 Tonnen Grüngut kompostiert. Damit der Betrieb weiterentwickelt und die Kompostierung dem steigenden Bedürfnis angepasst

werden kann, unterbreitet die Firma Kunz Baumschulen AG den privaten Gestaltungsplan. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Kunz Baumschulen AG mit den betrieblich erforderlichen Bauten und Anlagen für die Baumschule inklusiv Kompostieranlage geschaffen werden.

III. Allgemeines

Der private Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Gestaltungsplan Massstab 1:1'000 vom November 2005
- Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster» mit den Art. 1 bis 15.
- Umweltverträglichkeitsbericht vom April 2005
- Masterplan, bestehend aus Beschrieb, Bestandesplan und Masterplan 1:1'000, vom Oktober 2005

Es ist wichtig zu wissen, dass der Gestaltungsplan kein ausführungsfähiges Bauprojekt darstellt. Vielmehr werden mit diesem Planungsinstrument die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung individuell konkretisiert und soweit notwendig ergänzt. Trotz Gestaltungsplan muss für die Projektierung der Bauten ein angemessener Spielraum belassen bleiben. Der Gemeinderat kann dem Gestaltungsplan gesamthaft zustimmen oder kann ihn ablehnen.

IV. Beschrieb

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes wird im § 83 PBG ff. vorgegeben. Dementsprechend müssen mit dem Gestaltungsplan für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweite der Bauten bindend festgelegt werden. Diese Ausformulierung der Nutzungsabsicht wird im vorliegenden Fall im Masterplan vorskizziert. Er verdeutlicht die langfristig angelegte Betriebsentwicklung. Was die Bepflanzung betrifft, zeigt er das Gestaltungsprinzip bezüglich der Gehölzbänder, Gärten und Baumstreifen in den Grundzügen verbindlich auf. Sie gliedern umfassend kleinere Produktionseinheiten ein. Zudem wird die Ost-West-Bewegung der Baumschule verstärkt. Auch bezüglich der Bauten werden in diesem Masterplan Entwicklungsszenarien innerhalb des Gestaltungsplans aufskizziert. Die Betriebsbauten sollen sich etappenweise, ausgehend von den bestehenden Gebäuden, nach Westen entwickeln.

Die vorgesehene Verdoppelung der bestehenden Kompostieranlage löste eine UVP-Pflicht aus. Der entsprechende Bericht wurde in Absprache mit allen involvierten kommunalen und kantonalen Behörden sowie den Projektverantwortlichen erarbeitet und kommt zur zusammenfassenden Beurteilung:

«Unter Berücksichtigung der im Umweltverträglichkeitsbericht und den Vorschriften zum Gestaltungsplan aufgeführten Massnahmen, welche auch in die Vorschriften zum Gestaltungsplan übernommen worden sind, entspricht der Gestaltungsplan der Kunz Baumschulen AG den Vorschriften des Umweltschutzes und der Raumplanung.»

V. Vernehmlassung und öffentliche Auflage

Die Stadtbildkommission, die Natur- und Landschaftsschutzkommission, die Abteilung Hochbau, die Abteilung Sicherheit sowie die Meliorationsgenossenschaft Uster wurden zur Vernehmlassung eingeladen. Auch der Vorprüfungsbericht des Kantons liegt vor. Die Behandlung allfälliger Einwendungen erfolgt durch die Kommission Planung und Bau nach Ablauf der 60-tägigen öffentlichen Auflage. Der bereits vorliegende Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wird in der Folge mit allfälligen Einwendungen der öffentlichen Auflage ergänzt.

Uster, 31. Januar 2006

Nr. 292/2006



Gemäss Art. 15 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird auch der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.

VI. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster» festzusetzen.

STADTRAT USTER

Die Stadtpräsidentin:
Elisabeth Surbeck-Brugger

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger