



Privater Gestaltungsplan Eichstrasse Genehmigung

Gemeinde Buchs

- Massgebende - Vorschriften vom 5. Mai 2014
Unterlagen - Situationsplan M 1:500 vom 5. Mai 2014
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 5. Mai 2014

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Buchs stimmte am 19. Mai 2014 dem privaten Gestaltungsplan Eichstrasse zu. Mit Schreiben vom 10. Juli 2014 ersucht die Abteilung Bau + Werke der Gemeinde Buchs um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 3. Juli 2014 kein Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan Eichstrasse erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Wohn- und Gewerbezone WG B mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III und ist Bestandteil des Quartierplans Dornen. Er umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 1057 und wird im Osten durch die Dammstrasse, im Norden durch die Eichstrasse und im Westen durch die Fabrikstrasse begrenzt. Dem Gestaltungsplan liegt ein Nutzungskonzept zugrunde. Gemäss diesem sind, innerhalb eines Baubereiches, im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss Gewerbe- und Büronutzungen anzusiedeln und im zweiten sowie allenfalls dritten Obergeschoss Wohnnutzungen zuzulassen. Das Untergeschoss soll als Tiefgarage dienen. Der private Gestaltungsplan Eichstrasse ermöglicht auf einfache und plausible Art und Weise die weitere Entwicklung bzw. innere Verdichtung des Gebietes um den Bahnhof Buchs.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, die Baumassenverteilung, die Regelung der Erschliessung sowie Vorgaben zur Retention von unverschmutztem Meteorwasser und zur Aussenraumgestaltung schaffen.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes Eichstrasse liegt in der Bauzone. Die Gestaltungsplanvorschriften bewegen sich im Rahmen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs. Gemäss § 86 PBG liegt die Zustimmung zum vorliegenden Gestaltungsplan daher in der Kompetenz des Gemeinderates.



Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 21. März 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan, dem der Gemeinderat Buchs mit Beschluss vom 19. Mai 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Buchs wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Buchs (unter Beilage von sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - EFP AG, Watterstrasse 41, 8105 Regensdorf (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN EICHSTRASSE

SITUATIONSPLAN MST: 1 : 500

5. Mai 2014

Die Grundeigentümerin:

[Signature]

Vom Gemeinderat festgesetzt am 19. Mai 2014

Der Präsident:

[Signature]

Der Sekretär:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am 23. Sep. 2014
Für die Baudirektion

[Signature]

BDV Nr. 113 / 14

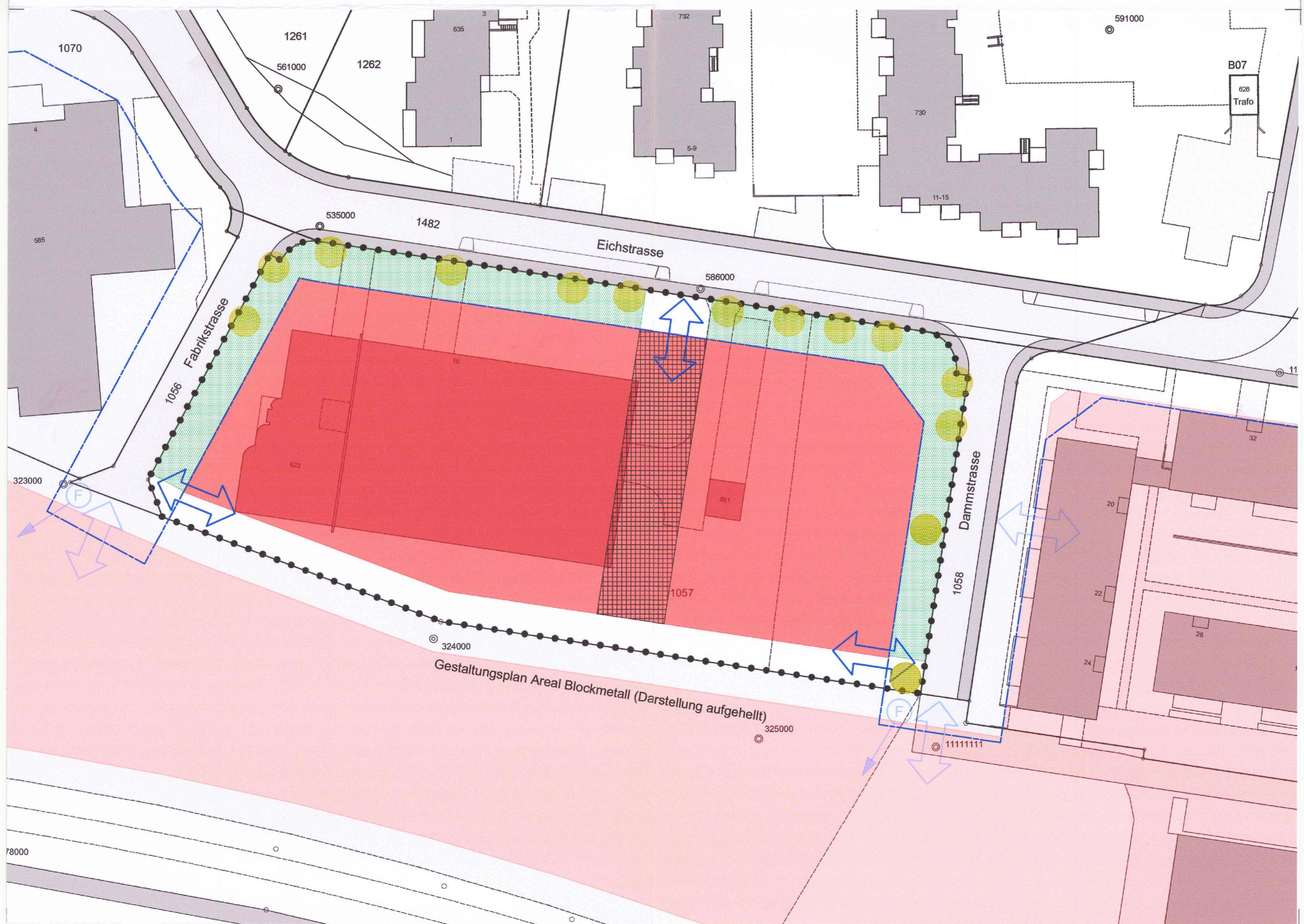
Genehmigungsinhalt

- Perimeter
- Baubereich
- Eingeschränkter Baubereich
- Zufahrt
- Vorgartenbereich

Informationsinhalt

- Rechtskräftige Baulinie
- Bestehende Bauten
- Strassen
- Trottoir
- Bäume (Konzept)
- F Fussgänger (GP Blockmetall)
- Zufahrt (GP Blockmetall)

MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG ZÜRICH
11. November 2013 Rev. 5. Mai 2014 MP/TR/FM



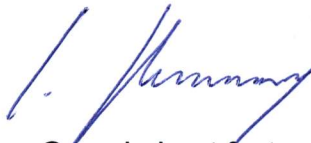
Gestaltungsplan Areal Blockmetall (Darstellung aufgehellt)

Privater Gestaltungsplan Eichstrasse

Stand:
5. Mai 2014

Vorschriften

Die Grundeigentümerin:



Vom Gemeinderat festgesetzt am **19. Mai 2014**

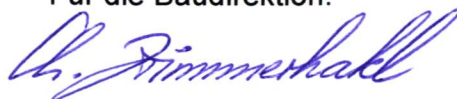
Der Präsident: Der Sekretär:



Von der Baudirektion
genehmigt am: 23. SEP. 2014

BDV Nr. 1131 14

Für die Baudirektion:



Die Gemeinde Buchs erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, insbesondere dessen §§ 83 – 87, den nachstehenden Privaten Gestaltungsplan „Eichstrasse“:

1. Allgemeines

Art. 1

Zweck

Der Private Gestaltungsplan Eichstrasse bezweckt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Sachverhalte zu schaffen:

- eine gemischte Nutzungsstruktur Wohnen und Gewerbe;
- die generelle Baumassenverteilung;
- die Regelung der Erschliessung;
- Vorgaben zur Retention von unverschmutztem Meteorwasser;
- Vorgaben zur Aussenraumgestaltung.

Art. 2

Bestandteile

¹ Die Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Vorschriften
- Situationsplan im Mst. 1 : 500

Unterlagen zur Information

² Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

Geltungsbereich

³ Der Perimeter umfasst das im Situationsplan bezeichnete Gebiet des Grundstücks Kat. Nr.-1057.

Art. 3

Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹ Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Regelbauvorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs, insbesondere der Wohn- und Gewerbezone WG B.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die Regelbauvorschriften der erwähnten Bau- und Zonenordnung.

2. Überbauung / Nutzung

Art. 4

Nutzung

¹ Zulässig sind die Wohnnutzung, Dienstleistungsbetriebe wie Büros sowie mässig störende Gewerbebetriebe.

Wohnanteil

² Die maximal zulässige Baumasse für Wohnen beträgt 9'292 m³, bzw. entspricht einer Baumassenziffer von 1,35 m³/m².

Etappierung	³ Der gesamte zulässige Wohnanteil darf realisiert werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Gewerbeanteil in einer späteren Überbauungsetappe realisierbar ist.
Publikumsintensive Nutzungen	³ Unzulässig sind publikumsintensive Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren usw., bei denen ein grosser motorisierter Individualverkehr (MIV) nicht verhindert werden kann.

Art. 5

Baubereich	¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche errichtet werden.
Eingeschränkter Baubereich	² Im eingeschränkten Baubereich ist eine Überdeckung für die Anlieferung mit einer maximalen Höhe von 8,50m zulässig.
Lärmempfindlichkeitsstufe	³ Das ganze Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugewiesen.

Art. 6

Gestaltung allgemein	¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Flachdachbegrünung	² Nicht als Terrassen benutzte Flachdächer bzw. Teile davon sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie beansprucht werden. Ausgenommen sind Flachdächer von technisch bedingten Aufbauten. ³ Oberhalb der Dachflächen der Dachgeschosse bzw. der obersten Vollgeschosse sind nur technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und Liftüberfahrten zulässig.

3. Erschliessung

Art. 7

Zufahrt	¹ Die Zufahrten für die Anlieferung des Gewerbes und die Parkierung sind aufeinander abzustimmen. Die im Situationsplan bezeichneten Zufahrten sind wegleitend. In begründeten Fällen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Abweichungen zulässig, wenn eine gesamthaft mindestens gleichwertige Lösung resultiert oder für befristete Provisorien.
---------	---

- Abstellplätze ² Die Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in der Regel in einer Einstellhalle anzuordnen. Bei etappenweiser Ausführung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass die erforderlichen Einstellplätze bei jedem Zwischenstand nachgewiesen werden können (§ 244 Abs. 3 PBG, Art. 25 BZO). Abstellplätze der ersten Ausbaustufe dürfen provisorisch oberirdisch realisiert werden.
Neue/zusätzliche Abstellplätze für Kunden und Besucher dürfen oberirdisch angeordnet werden.
- Veloabstellplätze Es sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.
- Rampe Einstellhalle ³ Die Rampe und das Portal zur Tiefgarage sind ab 40 Einstellplätzen schallabsorbierend auszukleiden.

Art. 8

- Retentionsanlagen ¹ Das unverschmutzte Meteorwasser ist in Retentionsanlagen und über eine Meteorwasserleitung in den Vorfluter (Mülibach) zu leiten.

4. Aussenraum

Art. 9

- Vorgartenbereich ¹ Mindestens 50 % der im Situationsplan als Vorgartenbereich bezeichneten Fläche ist als ökologische Ausgleichsfläche (Mager- und Blumenwiesen) zu gestalten. Pro neu gepflanztem Baum wird eine Fläche von 20 m² zusätzlich zur ökologischen Ausgleichsfläche angerechnet.
Im Vorgartenbereich sind Hauszugänge, Besucherparkplätze, Velounterstände und Containerstandplätze zulässig, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

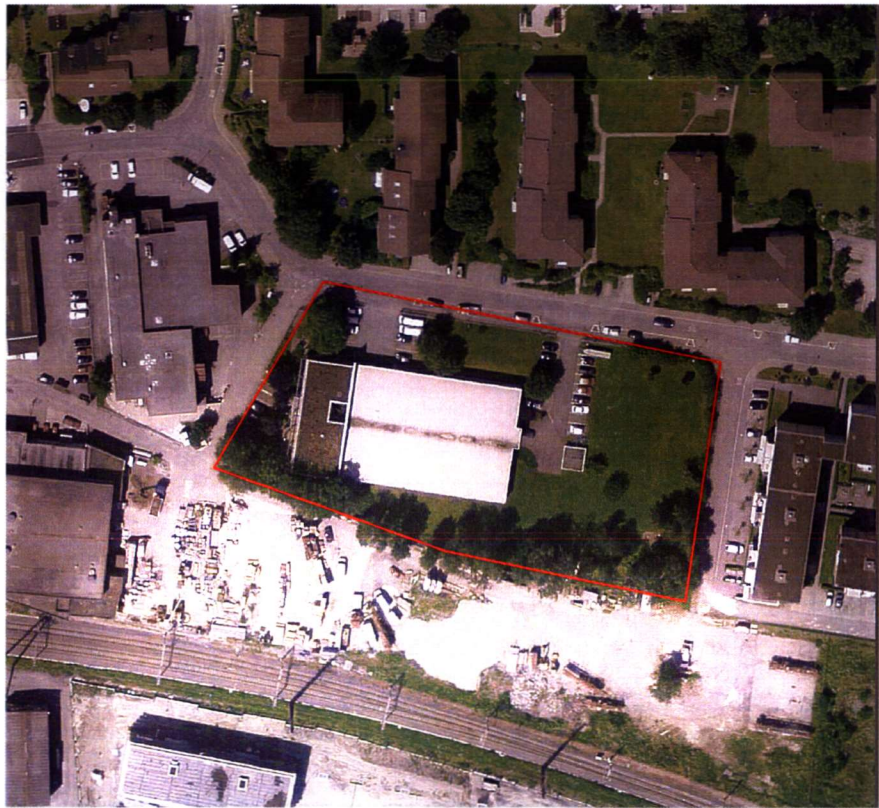
5. Verfahren, Schlussbestimmungen

Art. 10

- Inkrafttreten ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.
- Änderung ² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Privater Gestaltungsplan Eichstrasse

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

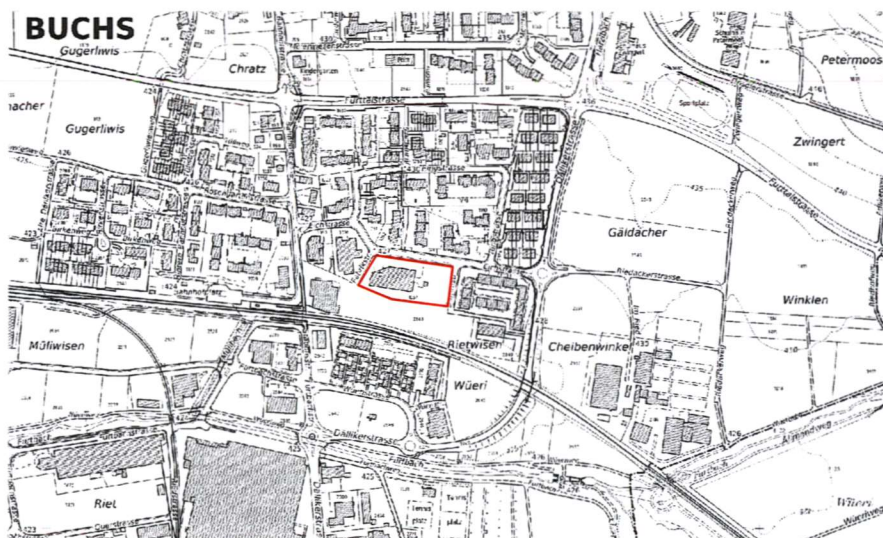


Luftbild mit Bereich Gestaltungsplan (rot umrandet) / Quelle: maps.zh.ch

5. Mai 2014

1. EINLEITUNG

- Ausgangslage** Das zu bearbeitende Areal umfasst die Parzelle Nr. 1057 mit einer Fläche von 6'883 m². Die Parzellen Nrn. 1069 und 1070 werden nicht miteinbezogen. Das Areal liegt gemäss Nutzungsplanung in der Wohn- und Gewerbezone WG B mit Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan wurde anhand eines Richtprojekts des Architekturbüros Kopetschny erarbeitet.
- Absichten** Aufgrund der etappierten Bebauung des Grundstücks sollte der Gestaltungsplan gewissermassen flexibel gehalten werden. Der Gestaltungsplan soll die Vorgaben der Nutzungsplanung der Gemeinde Buchs einhalten. Ein besonderes Augenmerk soll auf die Themen Mischnutzung, Baumassenverteilung, Erschliessung und Aussenraum gelegt werden.
- Aufgabenstellung** In Zusammenarbeit mit dem Architekten Daniel Kopetschny und unter Einbezug der Bauverwaltung Buchs ist ein Gestaltungsplanentwurf auszuarbeiten.

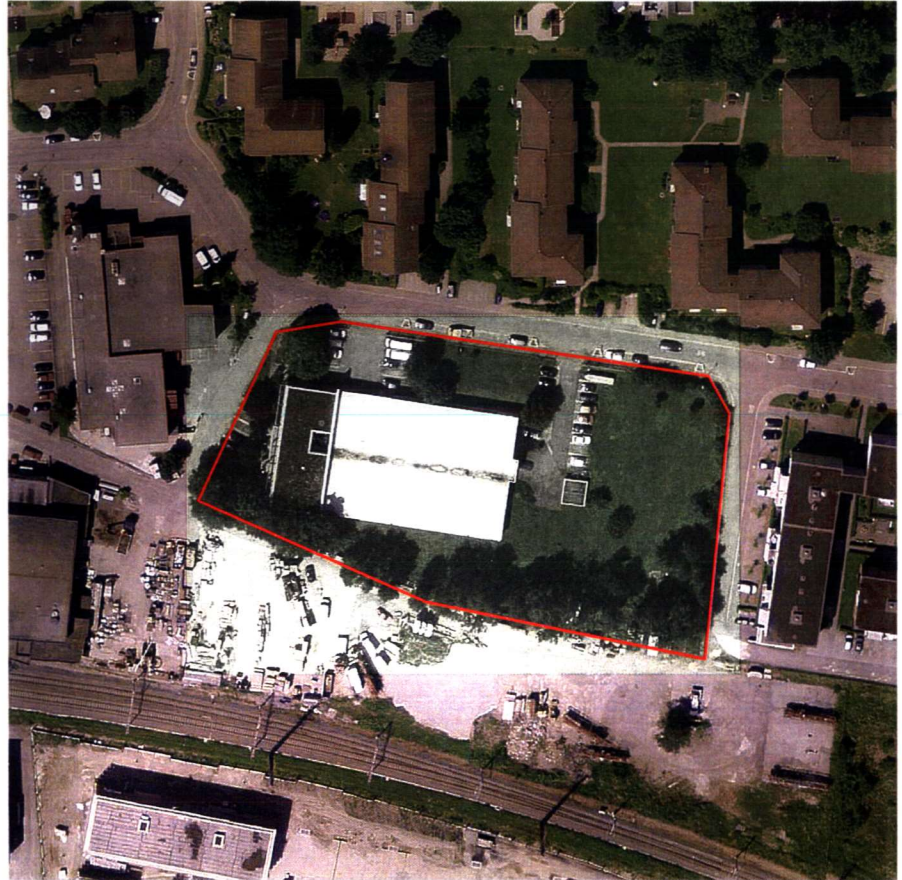


Übersichtsplan mit Gestaltungsplan-Perimeter

2. Rahmenbedingungen

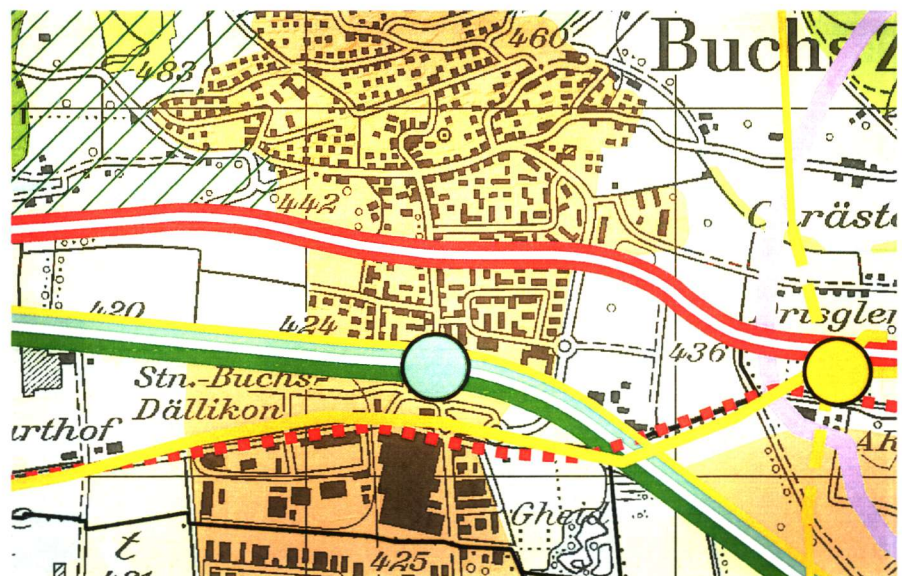
Perimeter

Der Perimeter umfasst den Bildausschnitt der Luftaufnahme.



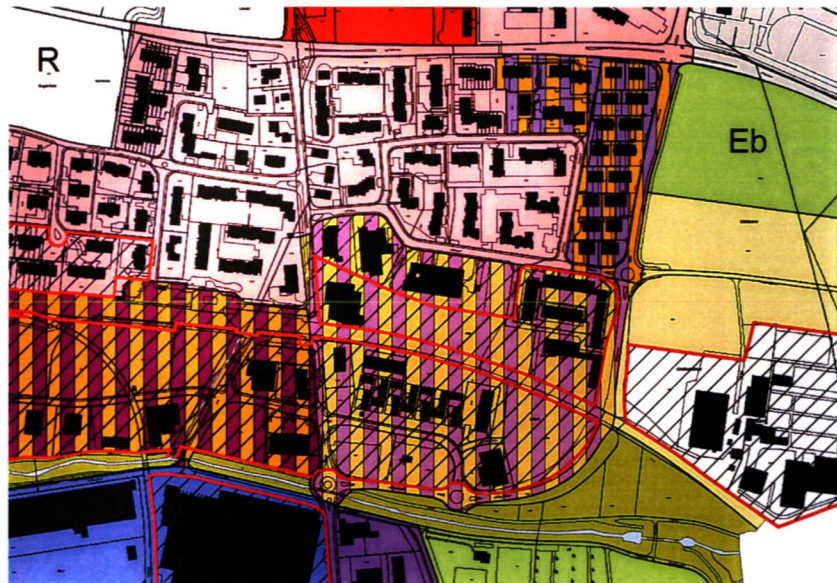
Luftbild mit dem Gestaltungsplan-Perimeter

Kantonaler Richtplan
Stand: Antrag des
Regierungsrates vom
28. März 2012



- Doppelspurausbau Regensdorf-Wettingen
Gemäss dem kantonalen Richtplan ist der Doppelspurausbau von Regensdorf über Watt nach Wettingen mittelfristig geplant. Dieses Vorhaben des Kantons Zürich habent jedoch keinen Einfluss auf das Gestaltungsplanverfahren.
- Gesamtüberarbeitung Regionaler Richtplan
Der regionale Richtplan (Teil Siedlung) sieht in diesem Gebiet eine Mischnutzung vor. Ansonsten beinhaltet er für das Gestaltungsplanverfahren keine relevanten Aussagen.
- Bau- und Zonenordnung (BZO) Buchs
Das Areal liegt gemäss Nutzungsplanung in der Wohn- und Gewerbezone WG B mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Die Baumasseziffer in dieser Zone beträgt $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ dabei darf maximal ein Wohnanteil von 30 Prozent realisiert werden. Zusätzlich wird die Liegenschaft von der Gestaltungsplanpflicht überlagert.

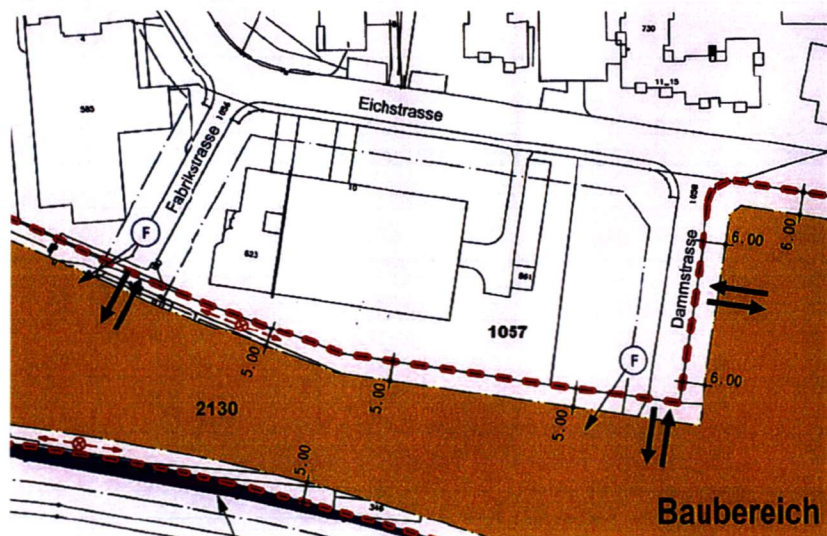
Ausschnitt Zonenplan



Gestaltungsplan „Areal Blockmetall AG“

Südlich des Gestaltungsplanareals liegt das „Areal Blockmetall AG“, auf welchem 2003 ein Gestaltungsplan vom Kanton genehmigt wurde. Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind insbesondere die Verkehrserschliessung vom motorisierten Individual- und Langsamverkehr über die Fabrik- und Dammstrasse relevant.

Ausschnitt GP „Areal Blockmetall AG“



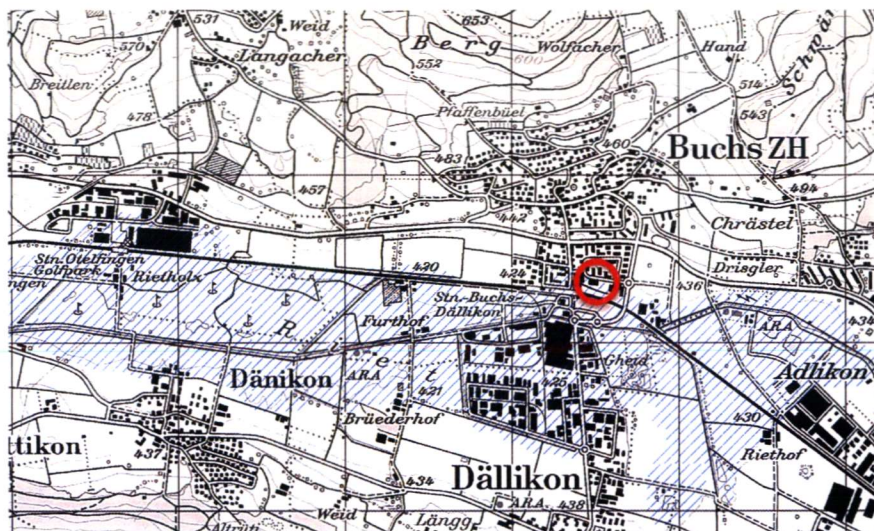
Gefahrenkarte

Über die Gemeinde Buchs besteht aktuelle noch keine Gefahrenkartierung. Anhand der Karte "Überschwemmungsgebiete (Aquaproject)" vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) wird das Areal, ohne Berücksichtigung von bestehenden Hochwasserschutzmassnahmen aufgrund der Hochwasserabflüsse bei einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren betroffen sein.

Karte
Überschwemmung
Aquaproject 100
(BAFU)

Blau schraffiert =
potentielles Über-
schwemmungsgebiet

Rot umkreist =
Gestaltungsplanareal



Hochwasserschutz

Gemäss Studien im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen am Furtbach ist das Gestaltungsplangebiet nicht von Hochwasser des Furtbachs betroffen. Eine Gefährdung durch die Seitengewässer ist jedoch zum heutigen Zeitpunkt nicht auszuschliessen. Solange keine verwendbaren Ergebnisse der Gefahrenkartierung vorliegen kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine punktuelle Gefahrenabklärung verlangt werden.

Grundwasser

Das Gestaltungsplanareal liegt nördlich des Grundwasservorkommens (gemäss Grundwasserkarte maps.zh.ch).

Strassenlärm

Die Wohnzonen nördlich der Eichstrasse sind der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Die gemischten Zonen an der Ringstrasse und südlich der Eichstrasse sind der ES III zugeordnet.

Immissionsgrenzwert gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):

ES II: Lr (Tag) = 60 dB(A) Lr (Nacht) = 50 dB(A)

ES III: Lr (Tag) = 65 dB(A) Lr (Nacht) = 55 dB(A)

Gemäss Art. 42 der Lärmschutzverordnung (LSV) gelten bei Räumen in Betrieben um 5 dB höhere Grenzwerte.

Die Strassenlärm-Immissionen wurden für das gesamte Quartier: Bahnlinie, Bahnhof-, Furttal-, und Dällikerstrasse abgeschätzt.

Nutzung	best. Parkplätze	Verkehrserz./Tag	Fahrten/Tag
Wohnen	595	3	1785
Gewerbe	105	6	630
Öffentliche PP	50	4	200
Total	750		2610

Heute bestehen im Quartier aufgrund der Nutzungen rund 750

Parkplätze. Diese erzeugen ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 2'610 Fahrten,

Die Lärmabschätzung wurde bezüglich des Lärms für den empfindlichsten Empfangspunkt (Fenster in Wohnzone, ES II, Abstand zur Achse Eichstrasse 12.5 m) durchgeführt. Dabei wurde von der Annahme ausgegangen, dass 75% vom Quartier erzeugte Verkehr über die Eichstrasse abgewickelt wird und der Lastwagenanteil 3% beträgt.

Untersucht wurden 3 Zustände:

Bestand: Ausgangslage

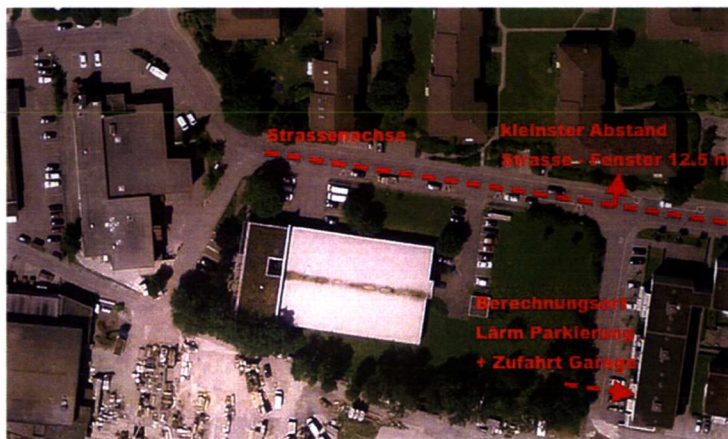
Phase 1: GP Eichstrasse überbaut + 330 Fahrt./Tag 2940

Phase 2: Vollausbau (+ GP Blockmetall) + 360 Fahrt./Tag 3400

Etappe	Beurteilungspegel $L_{r,t}$ (Tag)	Beurteilungspegel $L_{r,n}$ (Nacht)
Bestand	58.7 dB(A)	45.8 dB(A)
Phase 1	59.1 dB(A)	46.4 dB(A)
Phase 2	59.8 dB(A)	47.0 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden der ES II werden eingehalten.

Luftbild mit Eintrag der massgeblichen Messstellen für die Lärmberechnung



Lärm Parkierung und Zufahrt Tiefgarage

Der Lärm der oberirdischen Parkierung und der Tiefgaragen-Zufahrt an der Dammstrasse wurde mit dem Berechnungstool der Fachstelle Lärmschutz (laerm.zh.ch) überprüft. Die Planungsgrenzwerte der ES III werden gegenüber den bestehenden Wohnbauten an der Dammstrasse eingehalten.

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Parkierungsanlagen die Planungswerte einhalten. Beim konkreten Bauprojekt ist zu prüfen, ob eine Einhausung der Rampe möglich ist. Zudem ist nachzuweisen, ob eine schallabsorbierende Auskleidung der Rampe zur Einhaltung der Planungswerte (am Bauprojekt) auch bei weniger als 40 Parkplätzen notwendig ist.

Bahn- und Fluglärm

Bezüglich Bahn- und Fluglärm liegt das Gestaltungsplanareal ausserhalb der relevanten Gebiete.

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Auf dem Gestaltungsplanareal sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) keine Einträge vorhanden.

Das Gestaltungsplanareal Eichstrasse liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen mit dem Belastungshinweis „Giesserei“ eingetragen.

Werden mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial weggeführt, ist für die Bodenverschiebung eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich.

Grundlagen:

- Geotechnischer Bericht: Erweiterung Gewerbebau Eichstrasse 10, Buchs ZH, Friedli Partner AG, 31. 10. 2013
- Die Bodenbelastung in der Umgebung von Giessereien im Kanton Zürich, Fachstelle Bodenschutz, Dezember 2003 (Seite 8f, Blockmetall Buchs)

Störfallvorsorge

Gefahrguttransporte

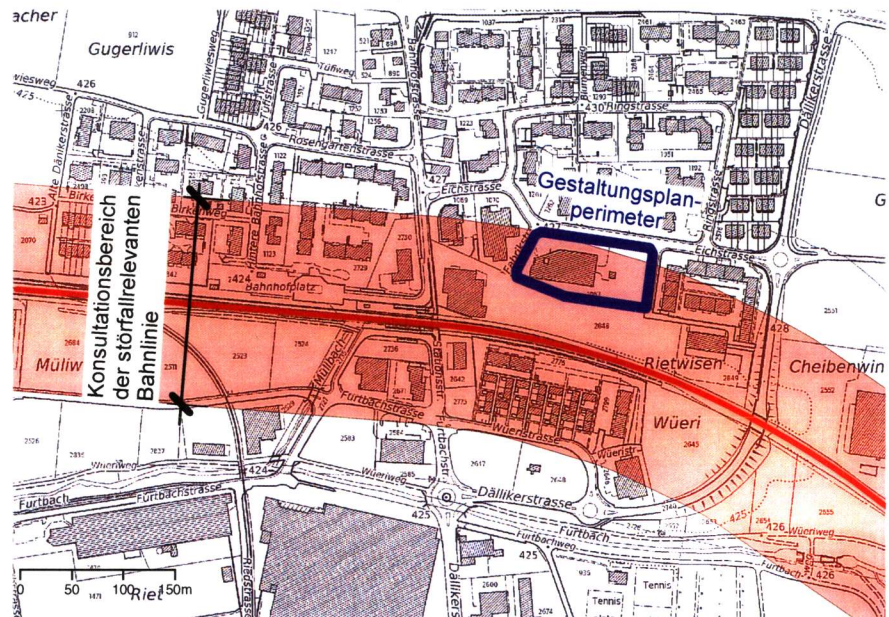
Risikostudie

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Eisenbahnlinie mit einem Gefahrgutaufkommen von rund einer Million Tonnen pro Jahr.

Werden in diesem Konsultationsbereich von beidseits 100 m risiko-relevante Nutzungen mit hoher Personendichte geplant (Einkauf, Sportstätten usw.) ist eine Risikostudie zu erstellen.

Aufgrund der Lage in der zweiten Bautiefe und der geplanten Nutzungsdichte mit einer eher kleinen Personendichte verzichtet die Fachstelle Störfallvorsorge auf die Anordnung von Massnahmen. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben freiwillig.

Übersichtsplan mit
Konsultationsbereich



3. Konzept

Ausbau Firma am
Standort Buchs

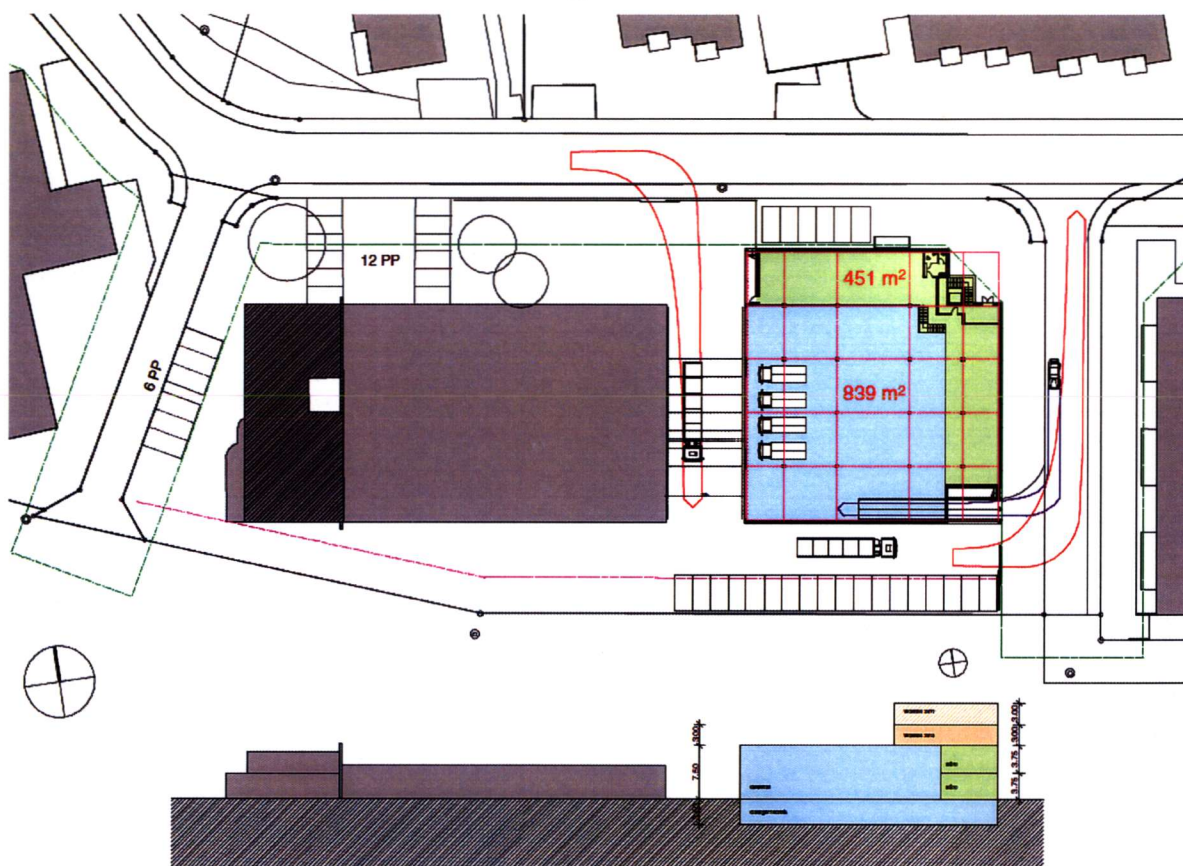
Die Firma MHZ Hachtel & Co. AG plant ihren Firmensitz in Buchs auszubauen. Dabei sollen nebst der bisherigen gewerblichen Nutzung auch das Wohnen und Dienstleistungsnutzungen im Rahmen der Nutzungsplanung Buchs zugelassen werden.

Erkenntnisse der Markt-
und Standortanalyse

Aufgrund des Standorts kommen für die Wohnnutzung gemäss Studie der Primus Property AG als Zielgruppe neben Singles und Alleinlebenden (1. Ausbautetappe) auch Familien aus Buchs und dem

Furttal in Frage. Die Nähe zum Bahnhof und die Lage im Allgemeinen spricht vorwiegend junge, dynamische Einzelpersonen an, deshalb wurde der Wohnungsmix wie folgt vorgeschlagen:

Wohnungstyp	Empfohlene Fläche/Whg	Anteil in %
1.5 Zimmer-Whg	ca. 40 m ²	10
2.5 Zimmer-Whg	ca. 60 m ²	45
3.5 Zimmer-Whg	ca. 80 m ²	25
4.5 - 5.5 Zimmer-Whg	ca. 110 - 150 m ²	20



Erdgeschoss – Etappe 1

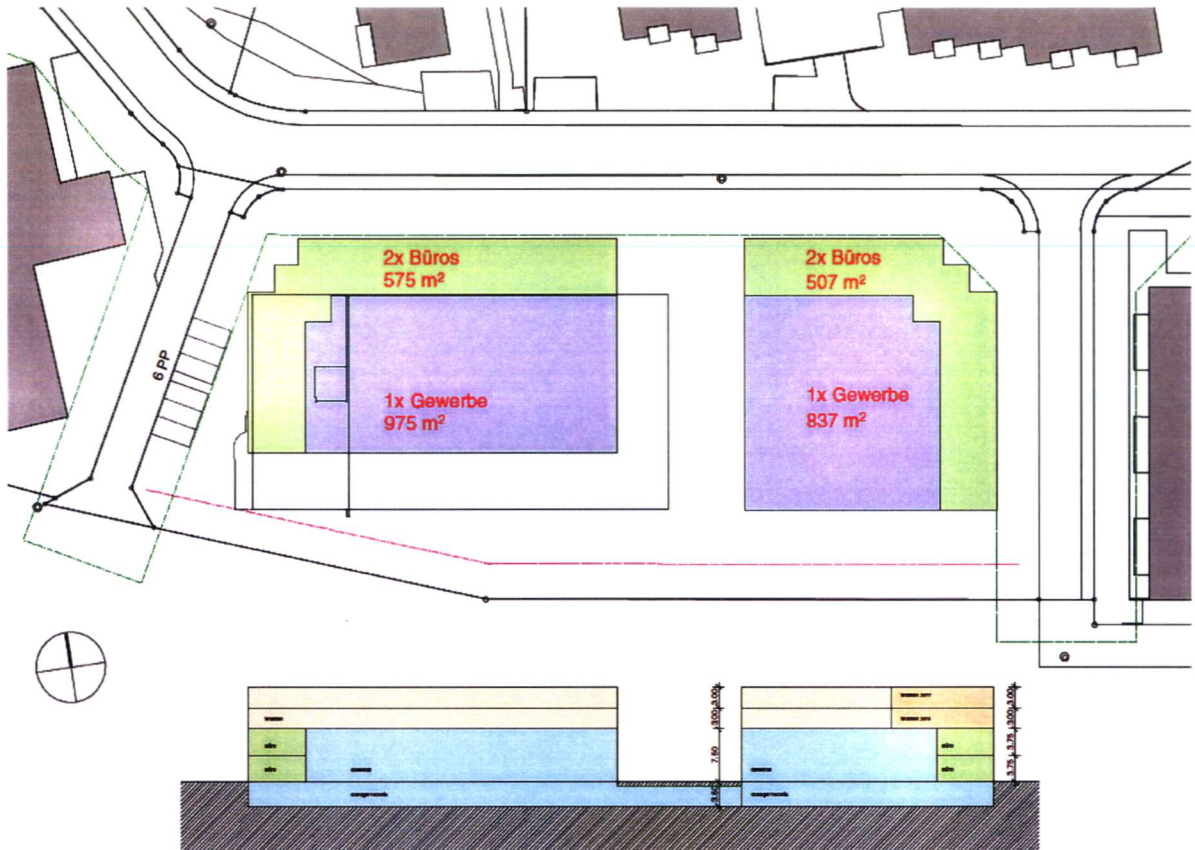
Nutzungskonzept

In einer ersten Phase soll der östliche Teil der Parzelle (Nr. 1057) bebaut und das bestehende Gebäude im westlichen Teil belassen werden. Realisiert wird eine Tiefgarage, ein Erd- und 1. Obergeschoss fürs Gewerbe inklusive Büroräumlichkeiten und ein 2. und optional 3. Obergeschoss mit Wohnen.

In der zweiten Phase wird das bestehende Gebäude im westlichen Teil der Liegenschaft abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Vorgesehen ist die selbe Nutzungsverteilung wie beim Neubau von Phase 1 (siehe Schnittskizze unten). Konkret heisst dies, die Tiefgarage wird vom östlichen in den westlichen Teil erweitert, ein Erd- und 1. Obergeschoss für Gewerbe inklusive Büroräumlichkeiten und optional zwei weitere Obergeschosse mit Wohnen.

Bei entsprechendem Bedarf kann das Areal auch weiterhin rein gewerblich genutzt werden. Zum Beispiel Büros anstelle von Wohnungen.

Das Konzept bezeichnet zwischen Baubereich und den Quartiersstrassen einen Vorgartenbereich. Dieser ist mindestens zu 50 Prozent als ökologische Ausgleichsfläche (Mager- und Blumenwiese) zu gestalten. Ansonsten sind Hauszugänge, Besucherparkplätze, Velounterstände und Containerstandplätze zulässig, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.



Erd- und 1. Obergeschoss – Etappe 2

Erschliessung und Parkierung

Das Grundstück wird über die Fabrik-, Eich- und Dammstrasse erschlossen. Über diese Strassen sind die Anlieferung des Gewerbes und die Parkierung aufeinander abzustimmen.

In der ersten Phase wird eine Parkierung nördlich der Bahnlinie erstellt, welche in der zweiten Phase durch eine Parkierung an der Fabrikstrasse ersetzt wird.

4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Zweck	Um einen qualitätsvollen Gestaltungsplan zu erlangen, sollen Aussagen zur gemischten Nutzungsstruktur Wohnen und Gewerbe und zur generellen Baumassenverteilung getroffen werden. Zusätzlich soll die Erschliessung geregelt werden. Ebenfalls sollen Vorgaben zur Ableitung von unverschmutztem Meteorwasser gemacht werden.
Bestandteile und Geltungsbereich	<p>Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und den Vorschriften. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und ist nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan bezeichnet und umfasst die Liegenschaft (Nr. 1057), welche von der Fabrik-, Eich- und Dammstrasse fast vollständig umschlossen ist.</p> <p>Die Arealfläche beträgt rund 6'883 m².</p>
Nutzung	Gemäss Nutzungsplanung sind Wohnnutzung, Dienstleistungsbetriebe wie, Büro sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
Wohnanteil	Der Wohnanteil darf, gemäss Bau- und Zonenordnung, maximal 30 Prozent der zulässigen Ausnutzung betragen.
Baubereich	<p>Der Baubereich wird von den rechtsgültigen Baulinien oder den zonengemässen Grenzabständen definiert.</p> <p>Mit dem eingeschränkten Baubereich wird eine Gliederung der künftigen Überbauung sichergestellt und auf die Körnigkeit der umliegenden bestehenden Bauten Rücksicht genommen.</p> <p>Wenn keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Werkleitungen und dergleichen entgegenstehen, können besondere Gebäude wie zum Beispiel Velounterstände oder Containerstandplätze oder unterirdische Bauten ausserhalb des Baubereichs erstellt werden.</p>
Gestaltung	<p>Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Damit werden folgende Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung des Mikroklimas • Retention von Meteorwasser (Verzögerung des Abflusses von Regenwasser) • Ökologischer Ausgleich zur Überbauung der Grundstücke
Erschliessung / Zufahrt	Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Gemeindestrassen: Eichstrasse, Dammstrasse und Fabrikstrasse. Die im Gestaltungsplan bezeichneten Richtungspfeile belassen einen Anordnungsspielraum. Die genaue Lage der Grundstückszufahrten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert. Im gleichen Bewilligungsverfahren kann die Lage der Zufahrten verschoben werden, wenn eine - bezüglich Verkehrssicherheit, Einordnung ins Ortsbild und Bauprojekt - mindestens gleichwertige Lösung nachgewiesen wird. Oder wenn aufgrund der Etappierung der Überbauung provisorische Zufahrten notwendig sind.
Parkierung	Im Endausbau sollen die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte weitgehend unterirdisch angelegt werden. Für die erste Ausbaustufe definiert der Gestaltungsplan eine Ausnahme, da die heute

	<p>bestehende Halle weiter in Betrieb bleibt, ist die vollständige unterirdische Anordnung der Parkplätze in der 1. Etappe nicht realisierbar.</p>
Veloabstellplätze	<p>Das Gestaltungsplanareal liegt in der ÖV-Güteklasse C</p> <p>Massgebend für die Wohnnutzung ist Art. 26 der BZO Buchs (3 m² pro Wohnung).</p> <p>Für die gewerbliche Nutzung sind 2.5 Veloabstellplätze pro 10 Arbeitsplätze nachzuweisen.</p> <p>Velounterstände sind im Vorgartenbereich zulässig.</p>
Retentionsanlagen für Meteorwasser	<p>Gemäss Geotechnischem Bericht: Erweiterung Gewerbebau Eichstrasse 10, Buchs ZH, Friedli Partner AG, 31. 10. 2013, ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich.</p> <p>Der zwischen 3 und 4 m unter Terrain anstehende fluvioglaziale Schotter ist stark siltig und eignet sich daher nicht für die konzentrierte Versickerung von Sauberwasser. Das Dachwasser kann deshalb auf dem Projektareal nicht versickert werden. Es muss in einen geeigneten Vorfluter (Meteor- oder Mischwasserkanalisation) abgegeben werden.</p> <p>Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses in den Vorfluter (Mülibach) sind Retentionsmassnahmen vorzusehen. Dies sind zum Beispiel, extensiv begrünte Dächer, Geländemulden, Feuchtbiootope oder Weiher mit Stauvolumen, ein Staukanal oder die Regenwassernutzung.</p> <p>Die entsprechenden Massnahmen und das notwendige Rückhaltevolumen werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>Platzflächen jedoch können mit durchlässigen Belägen versehen werden, damit das Niederschlagswasser flächig versickern kann.</p>
Aussenraum	<p>Der Vorgartenbereich zwischen Baubereich und Strasse soll, soweit er nicht zu Erschliessungszwecken (Hauszugänge, Abstellplätze für Besucher und Velos) beansprucht wird, als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet werden. Als ökologische Ausgleichsflächen gelten Extensiv- und Blumenwiesen, Hecken mit standortheimischen Sträuchern und Ruderalflächen.</p> <p>Die Pflanzung von Bäumen im Vorgartenbereich gemäss Konzept im Situationsplan wird mit einem Flächenbonus von 20 m² pro Baum gefördert.</p> <p>Die bestehende Gestaltung der Tempo 30-Zone (Einengungen) ist in der Projektierung (Lage der Zufahrten, Besucherparkplätze) möglichst zu berücksichtigen.</p>

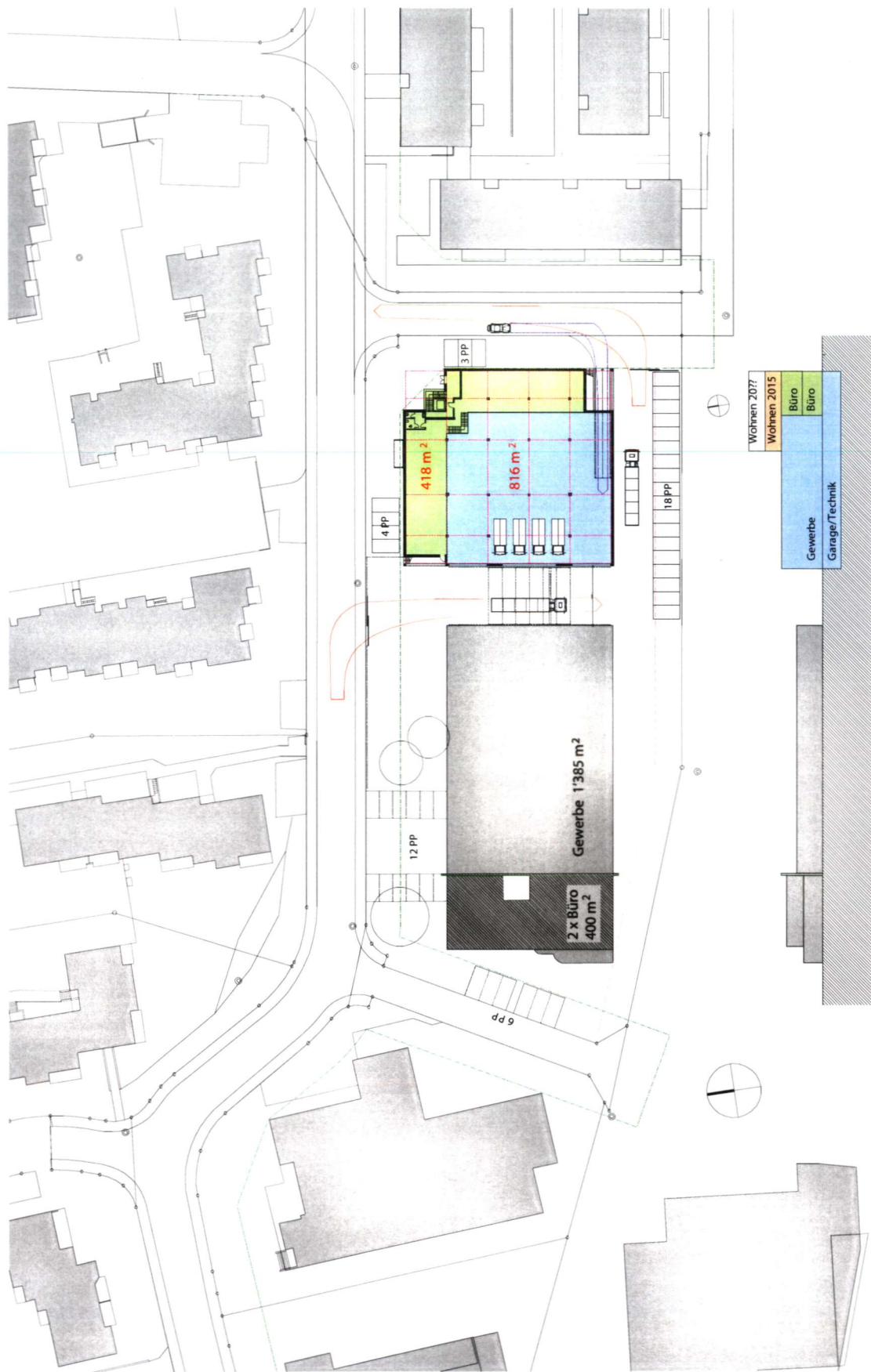
5. Ablauf Mitwirkungsverfahren

Übersicht Ablauf

Bis Herbst 2013	Entwurf Gestaltungsplan
16. Dezember 2013	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage sowie Anhörung
Januar – März 2014	Vorprüfung durch den Kanton Vorprüfungsbericht vom 21. März 2014 Öffentliche Auflage 60 Tage vom 3. Januar bis 4. März 2014. Im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage sind keine Anregungen und Einwendungen eingegangen.
März/April 2014	Anpassen des Gestaltungsplanes gemäss Auflagen und Hinweisen aus der Vorprüfung.
Mai 2014	Festsetzung durch die Grundeigentümerin
	Verabschiedung durch den Gemeinderat
Juni 2014	Genehmigung Baudirektion und Rechtskraft

Anhang

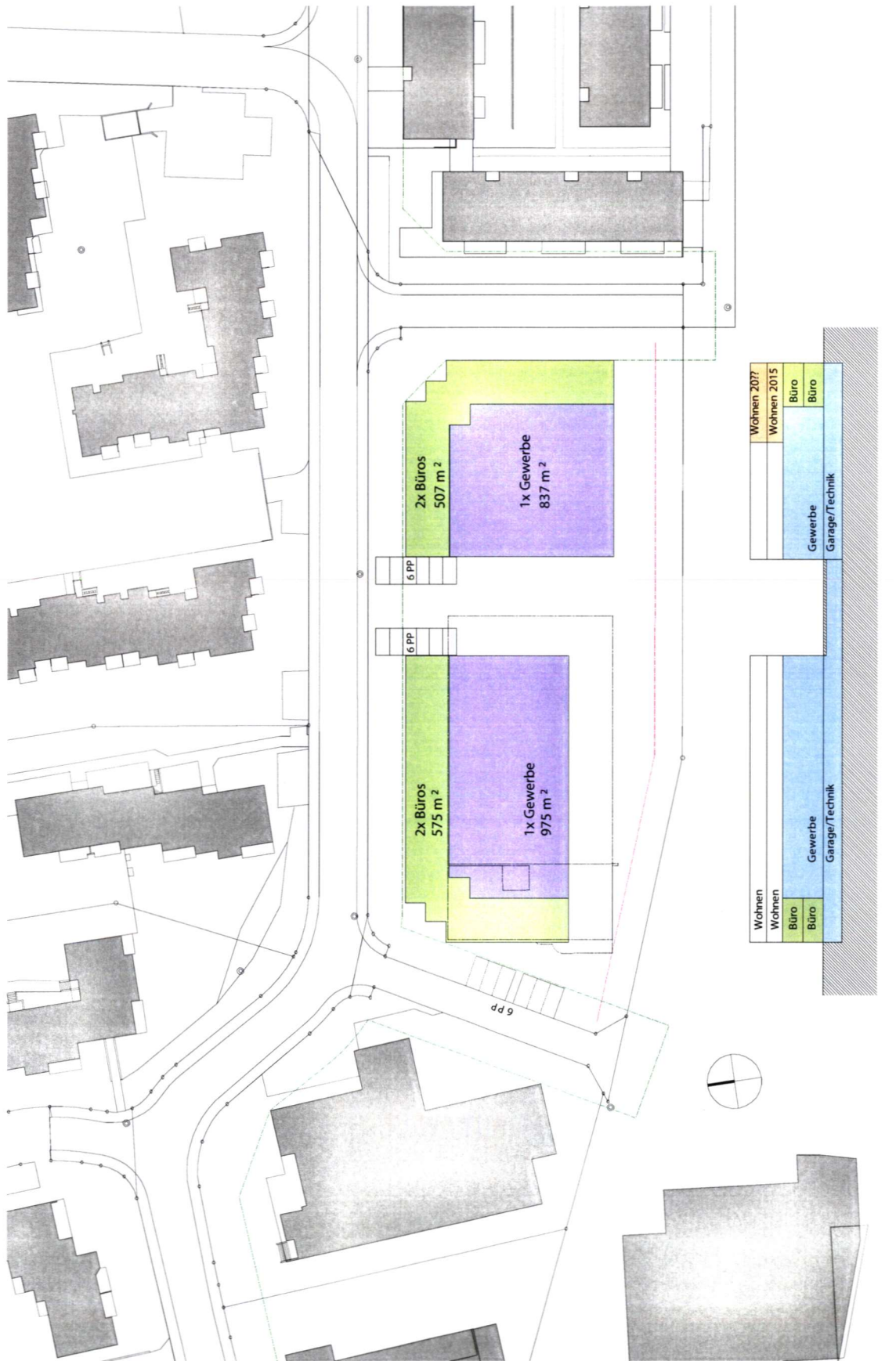
1. Richtprojekt
2. Abschätzung Lärmmissionen
3. Abschätzung Parkplatz- und Tiefgaragen-Lärm



Erdgeschoss 1:1000 - Phase 1

Erweiterung MHZ Hachtel + Co. AG, Buchs

13.9.2013



Buchs Gestaltungsplan Eichstrasse – Abschätzung Lärmimmissionen – Ausgangslage (heute)

Lärmabschätzung Tag

Lärmabschätzung Nacht

Emissionsberechnung		Emissionsberechnung			
Verkehrsmenge(M)	<input type="text" value="117"/> Fz/h	Durchschnittliche Anzahl Fahrzeuge pro Stunde am Tag bzw. in der Nacht in beiden Richtungen	Verkehrsmenge(M)	<input type="text" value="19"/> Fz/h	Durchschnittliche Anzahl Fahrzeuge pro Stunde am Tag bzw. in der Nacht in beiden Richtungen
LW-Anteil (L)	<input type="text" value="3"/> %	Anteil der Lastwagen und Motorräder in Prozent	LW-Anteil (L)	<input type="text" value="3"/> %	Anteil der Lastwagen und Motorräder in Prozent
Geschwindigkeit (V)	<input type="text" value="45"/> km/h	Durchschnittliche Geschwindigkeit; wenn nicht bekannt: zulässige Geschwindigkeit	Geschwindigkeit (V)	<input type="text" value="45"/> km/h	Durchschnittliche Geschwindigkeit; wenn nicht bekannt: zulässige Geschwindigkeit
Steigung der Strasse (N)	<input type="text" value="0"/> %	Nur eingeben, wenn grösser als 3 %	Steigung der Strasse (N)	<input type="text" value="0"/> %	Nur eingeben, wenn grösser als 3 %
Belagszuschlag (x)	<input type="text" value="1"/> dB	Zuschlag je nach Art des Strassenbelages	Belagszuschlag (x)	<input type="text" value="1"/> dB	Zuschlag je nach Art des Strassenbelages
Berechnet Emission- und Immissionswert gemäss eingetragenen Werten	<input type="button" value="Berechnen"/>	was steckt dahinter	Berechnet Emission- und Immissionswert gemäss eingetragenen Werten	<input type="button" value="Berechnen"/>	was steckt dahinter
Emissionswert auf der Strassenachse	<input type="text" value="68.6"/> dB	Wert in Dezibel, gerundet auf 0.1 dB, inklusive Pegelkorrektur bei weniger als 100 Fz/h von <input type="text" value="0"/> dB	Emissionswert auf der Strassenachse	<input type="text" value="55.7"/> dB	Wert in Dezibel, gerundet auf 0.1 dB, inklusive Pegelkorrektur bei weniger als 100 Fz/h von <input type="text" value="-5"/> dB

Immissionsberechnung für einen Empfangspunkt (z.B. ein Fenster)		Immissionsberechnung für einen Empfangspunkt (z.B. ein Fenster)			
Emissionswert (Lre) auf der Strassenachse	<input type="text" value="68.6"/> dB	Wert in Dezibel (z.B. 68.3 für 68,3 dB) <input checked="" type="checkbox"/> Übernahme Wert der Emissionsberechnung	Emissionswert (Lre) auf der Strassenachse	<input type="text" value="55.7"/> dB	Wert in Dezibel (z.B. 68.3 für 68,3 dB) <input checked="" type="checkbox"/> Übernahme Wert der Emissionsberechnung
Distanz zur Strasse (d)	<input type="text" value="12.5"/> m	Abstand zwischen Strassenachse und Fenster (z.B. 9.5 für 9,5 m). Vorgabe: 10 m	Distanz zur Strasse (d)	<input type="text" value="12.5"/> m	Abstand zwischen Strassenachse und Fenster (z.B. 9.5 für 9,5 m). Vorgabe: 10 m
Höhe über Strassenniveau (h)	<input type="text" value="2"/> m	Abstand zwischen Strassenniveau und der Mitte des Fensters (z.B. 4.8 für 4,8 m). Vorgabe: 1 m	Höhe über Strassenniveau (h)	<input type="text" value="2"/> m	Abstand zwischen Strassenniveau und der Mitte des Fensters (z.B. 4.8 für 4,8 m). Vorgabe: 1 m
Aspektwinkel zur Strasse (w)	<input type="text" value="150"/> Grad	Sichtbarer Bereich der Strasse in Grad Zeichnung	Aspektwinkel zur Strasse (w)	<input type="text" value="150"/> Grad	Sichtbarer Bereich der Strasse in Grad Zeichnung
Reflexionen und Kreuzungszuschläge (r)	<input type="text" value="2.25"/> dB	Reflexionen: 1 bis 6 dB, je nach Art und Dichte der Überbauung. Kreuzungszuschlag: 1 bis 2 dB, je nach Situation und Verkehrsverhältnis Vorgabe: total 1 dB	Reflexionen und Kreuzungszuschläge (r)	<input type="text" value="2.25"/> dB	Reflexionen: 1 bis 6 dB, je nach Art und Dichte der Überbauung. Kreuzungszuschlag: 1 bis 2 dB, je nach Situation und Verkehrsverhältnis Vorgabe: total 1 dB
Erneute Berechnung beider Werte	<input type="button" value="Berechnen"/>	was steckt dahinter	Erneute Berechnung beider Werte	<input type="button" value="Berechnen"/>	was steckt dahinter
Immissionswert (Lr) am Fenster	<input type="text" value="58.7"/> dB	Wert in Dezibel, gerundet auf 0.1 dB Dieser Wert kann mit dem massgebenden Grenzwert verglichen werden.	Immissionswert (Lr) am Fenster	<input type="text" value="45.8"/> dB	Wert in Dezibel, gerundet auf 0.1 dB Dieser Wert kann mit dem massgebenden Grenzwert verglichen werden.

Buchs Gestaltungsplan Eichstrasse – Abschätzung Lärmimmissionen Phase 1: Gestaltungsplangebiet Eichstrasse überbaut

Lärmabschätzung Tag

Lärmabschätzung Nacht

Emissionsberechnung		Emissionsberechnung			
Verkehrsmenge(M)	<input type="text" value="130"/> Fz/h	Durchschnittliche Anzahl Fahrzeuge pro Stunde am Tag bzw. in der Nacht in beiden Richtungen	Verkehrsmenge(M)	<input type="text" value="22"/> Fz/h	Durchschnittliche Anzahl Fahrzeuge pro Stunde am Tag bzw. in der Nacht in beiden Richtungen
LW-Anteil (L)	<input type="text" value="3"/> %	Anteil der Lastwagen und Motorräder in Prozent	LW-Anteil (L)	<input type="text" value="3"/> %	Anteil der Lastwagen und Motorräder in Prozent
Geschwindigkeit (V)	<input type="text" value="45"/> km/h	Durchschnittliche Geschwindigkeit; wenn nicht bekannt: zulässige Geschwindigkeit	Geschwindigkeit (V)	<input type="text" value="45"/> km/h	Durchschnittliche Geschwindigkeit; wenn nicht bekannt: zulässige Geschwindigkeit
Steigung der Strasse (N)	<input type="text" value="0"/> %	Nur eingeben, wenn grösser als 3 %	Steigung der Strasse (N)	<input type="text" value="0"/> %	Nur eingeben, wenn grösser als 3 %
Belagszuschlag (x)	<input type="text" value="1"/> dB	Zuschlag je nach Art des Strassenbelages	Belagszuschlag (x)	<input type="text" value="1"/> dB	Zuschlag je nach Art des Strassenbelages
Berechnet Emission- und Immissionswert gemäss eingetragenen Werten	<input type="button" value="Berechnen"/>	was steckt dahinter	Berechnet Emission- und Immissionswert gemäss eingetragenen Werten	<input type="button" value="Berechnen"/>	was steckt dahinter
Emissionswert auf der Strassenachse	<input type="text" value="69"/> dB	Wert in Dezibel, gerundet auf 0.1 dB, inklusive Pegelkorrektur bei weniger als 100 Fz/h von <input type="text" value="0"/> dB	Emissionswert auf der Strassenachse	<input type="text" value="56.3"/> dB	Wert in Dezibel, gerundet auf 0.1 dB, inklusive Pegelkorrektur bei weniger als 100 Fz/h von <input type="text" value="-5"/> dB

Immissionsberechnung für einen Empfangspunkt (z.B. ein Fenster)		Immissionsberechnung für einen Empfangspunkt (z.B. ein Fenster)			
Emissionswert (Lre) auf der Strassenachse	<input type="text" value="69"/> dB	Wert in Dezibel (z.B. 68.3 für 68,3 dB) <input checked="" type="checkbox"/> Übernahme Wert der Emissionsberechnung	Emissionswert (Lre) auf der Strassenachse	<input type="text" value="56.3"/> dB	Wert in Dezibel (z.B. 68.3 für 68,3 dB) <input checked="" type="checkbox"/> Übernahme Wert der Emissionsberechnung
Distanz zur Strasse (d)	<input type="text" value="12.5"/> m	Abstand zwischen Strassenachse und Fenster (z.B. 9.5 für 9,5 m). Vorgabe: 10 m	Distanz zur Strasse (d)	<input type="text" value="12.5"/> m	Abstand zwischen Strassenachse und Fenster (z.B. 9.5 für 9,5 m). Vorgabe: 10 m
Höhe über Strassenniveau (h)	<input type="text" value="2"/> m	Abstand zwischen Strassenniveau und der Mitte des Fensters (z.B. 4.8 für 4,8 m). Vorgabe: 1 m	Höhe über Strassenniveau (h)	<input type="text" value="2"/> m	Abstand zwischen Strassenniveau und der Mitte des Fensters (z.B. 4.8 für 4,8 m). Vorgabe: 1 m
Aspektwinkel zur Strasse (w)	<input type="text" value="150"/> Grad	Sichtbarer Bereich der Strasse in Grad Zeichnung	Aspektwinkel zur Strasse (w)	<input type="text" value="150"/> Grad	Sichtbarer Bereich der Strasse in Grad Zeichnung
Reflexionen und Kreuzungszuschläge (r)	<input type="text" value="2.25"/> dB	Reflexionen: 1 bis 6 dB, je nach Art und Dichte der Überbauung. Kreuzungszuschlag: 1 bis 2 dB, je nach Situation und Verkehrsmengenverhältnis Vorgabe: total 1 dB	Reflexionen und Kreuzungszuschläge (r)	<input type="text" value="2.25"/> dB	Reflexionen: 1 bis 6 dB, je nach Art und Dichte der Überbauung. Kreuzungszuschlag: 1 bis 2 dB, je nach Situation und Verkehrsmengenverhältnis Vorgabe: total 1 dB
Erneute Berechnung beider Werte	<input type="button" value="Berechnen"/>	was steckt dahinter	Erneute Berechnung beider Werte	<input type="button" value="Berechnen"/>	was steckt dahinter
Immissionswert (Lr) am Fenster	<input type="text" value="59.1"/> dB	Wert in Dezibel, gerundet auf 0.1 dB Dieser Wert kann mit dem massgebenden Grenzwert verglichen werden.	Immissionswert (Lr) am Fenster	<input type="text" value="46.4"/> dB	Wert in Dezibel, gerundet auf 0.1 dB Dieser Wert kann mit dem massgebenden Grenzwert verglichen werden.

Buchs Gestaltungsplan Eichstrasse – Abschätzung Lärm Parkfläche und Tiefgarage

Berechnungswerkzeug Parkflächen-Lärm (Nacht, L_{r,n})

Emission L _{re,n} I	18	Stk.	Eingabe: Anzahl Parkplätze für Personenwagen	
Emission L _{re,n} II	0	Stk.	Eingabe: Anzahl Parkplätze für Motorräder	
Abstandsverlust	7.5	m	Eingabe: Distanz zwischen Parkfläche und Empfangspunkt	
Empfindlichkeitsstufe ES	ESIII		Auswahl: Wert für Empfindlichkeitsstufe	
Parkflächen-Lärm	<input type="button" value="Rechnen"/>		Auslösung: Rechenfunktion	
Immission L _{r,n} (Empfangspunkt)	47.6	dB	Resultat Rechenfunktion	
Massgebender Grenzwert (Planungswert Nacht)	50	dB	Parkflächen unterstehen der Lärmschutz-Verordnung LSV.	
Beurteilung	Grenzwert eingehalten		Bei Grenzwert-Überschreitungen sind Massnahmen zu ergreifen.	

Berechnungswerkzeug Tiefgaragen-Lärm (Nacht)

Emissionsberechnung L _{re,n}	122	Stk.	Eingabe: Anzahl Parkplätze	
Distanz zur Zufahrt bzw. Rampe	22.5	m	Eingabe: Distanz zwischen Zufahrt bzw. Rampe und Empfangspunkt	
Portalausschlag	<input checked="" type="checkbox"/> ja		Aktivierung: Portaleffekt	
Sichtwinkel:	0-30	°		
Distanz zum Tor:	22.5	m		
Fläche des Tores:	8	m ²		
Steigungszuschlag	15	%	Auswahl: Steigung Rampe bzw. Zufahrt	
Aspektwinkelverlust	Segmente (links) (rechts) 0 - 30° <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 30° <input checked="" type="checkbox"/> 30 - 60° <input checked="" type="checkbox"/> 30 - 60° <input checked="" type="checkbox"/> 60 - 90° <input checked="" type="checkbox"/> 60 - 90° <input checked="" type="checkbox"/>		Auswahl: Aspektwinkel Rampe bzw. Zufahrt	
Absorbierende Auskleidung	10	m	Aktivierung: Schallabsorption Rampe bzw. Zufahrt und Portal	
Empfindlichkeitsstufe ES	ES III		Auswahl: Empfindlichkeitsstufe	
Tiefgaragen-Lärm	<input type="button" value="Rechnen"/>		Auslösung: Rechenfunktion	
Anzahl Fahrten pro Stunde M	6		Resultat Rechenfunktion	
Immission L _{r,n} (Empfangspunkt)	44	dB	Resultat Rechenfunktion	
Massgebender Grenzwert (Planungswert Nacht)	50	dB	Tiefgaragen unterstehen der Lärmschutz-Verordnung LSV.	
Beurteilung	Grenzwert eingehalten		Bei Grenzwert-Überschreitungen sind Massnahmen zu ergreifen.	