



## VERFÜGUNG

vom 10. JUNI 2009

**Egg. Privater Gestaltungsplan Areal Büttner, Lee**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 15. September 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Egg dem privaten Gestaltungsplan Areal Büttner, Lee, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 7. Januar 2009 und des Bezirksrates Uster vom 12. November 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Januar 2009 ersucht der Gemeinderat Egg um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1286 in der Wohnzone W 40 mit Gestaltungsplanpflicht angemessene Bauten und Anlagen zuzulassen. Gemäss dem regionalem Richtplan Pfannenstil (RRB Nr. 1252/1998) liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im „Siedlungsgebiet mit mittlerer baulicher Dichte“. Entgegen den Aussagen im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten sind. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II ist mit dem Baugesuch zu belegen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Büttner Areal, Lee, dem die Gemeindeversammlung Egg am 15. September 2008 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'200.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.

- 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 Egg 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 Egg (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1, sowie an den Rechnungsadressaten Hanimann-Flückiger AG, Pfannenstielstrasse 16, 8132 Egg.

Zürich, den 10. JUNI 2009  
090044/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**



**I. A. der Baudirektion**  
**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**





Kanton Zürich

Gemeinde Egg

Gestaltungsplan Mst: 1:500

Parzelle Nr. 1286  
Areal Büttner  
Lee

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 15.09.2008

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

*Rolf Rothenhofer*  
Rolf Rothenhofer

Der Schreiber:

*Tobias Zerobin*  
Tobias Zerobin

Von der Baudirektion  
genehmigt am : 10. JUNI 2009

*M. Müller*

BDV Nr. 77 109

Von den Grundeigentümer Kataster Nr. 1286 genehmigt am :

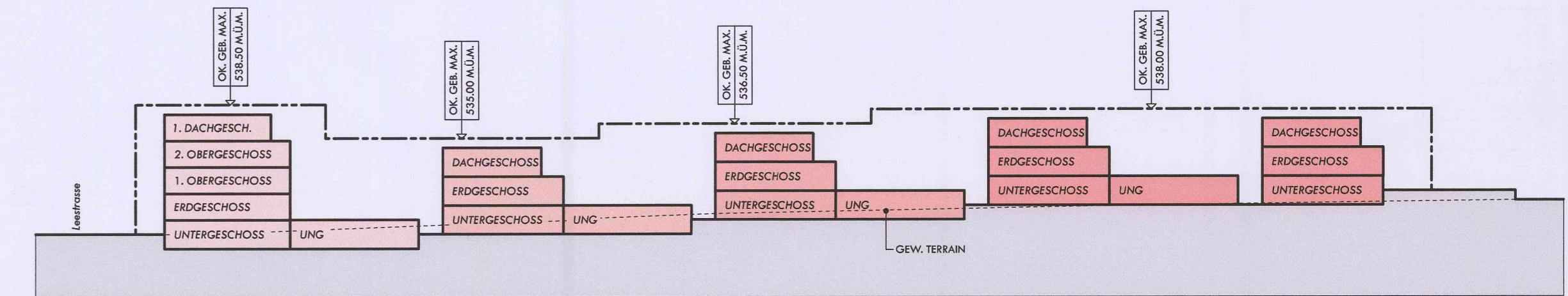
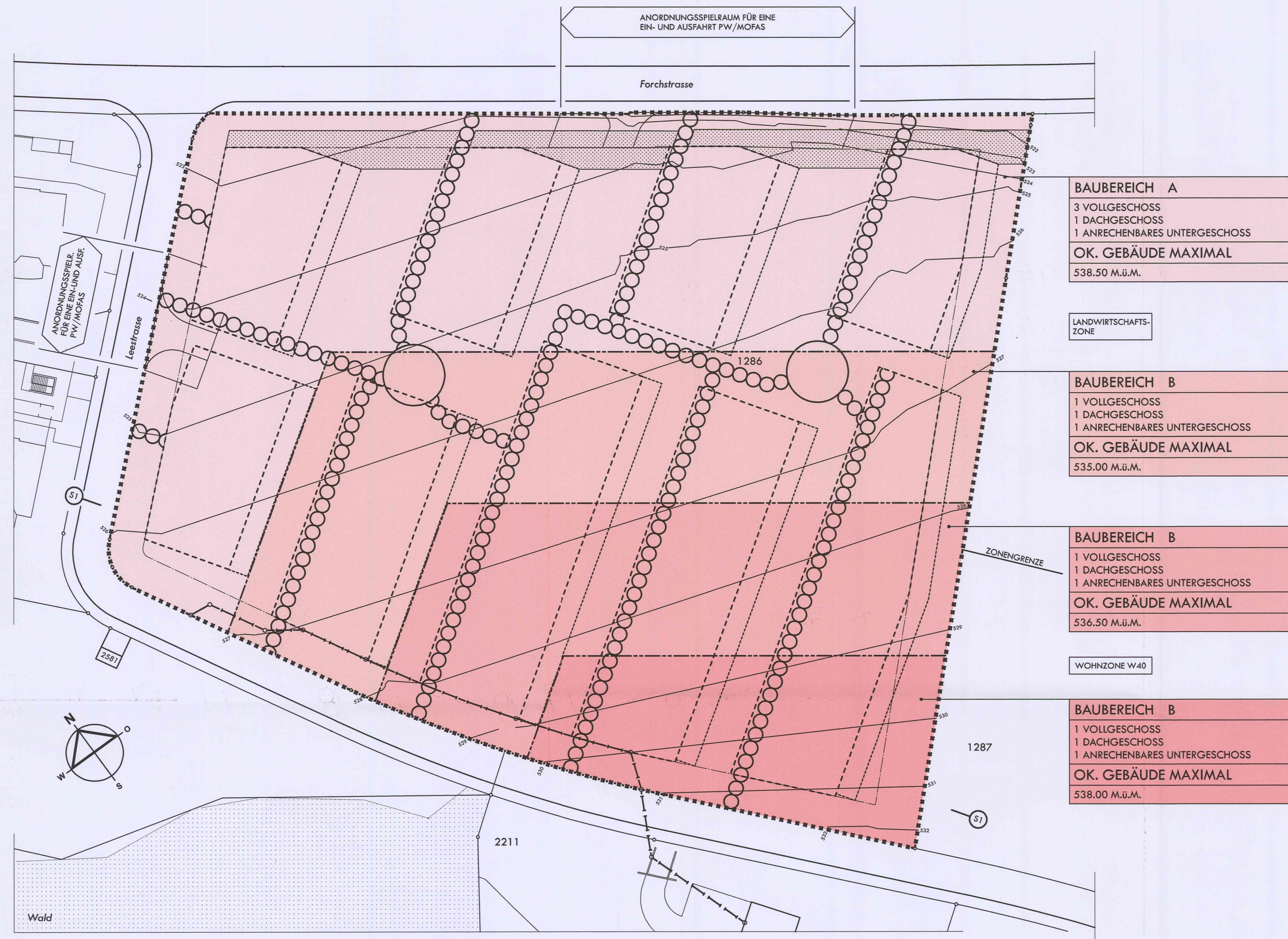
HANIMANN-FLÜCKIGER AG  
ARCHITEKTUR UND BAUAUSFÜHRUNGEN  
PFANNSTIELSTRASSE 16 8132 EGG  
Tel. 01-986 10 10

*Hanimann-Flückiger*  
01.32 Egg, 08.07.2009

AA 206 - 001

LEGENDE :

- GELTUNGSBEREICH / GESTALTUNGSPLANGRENZE
- HÖHENBEGRENZUNGSLINIE / MAX. OK. GEBÄUDE
- BAUBEGRENZUNGSLINIE / HAUPTGEBÄUDE
- BAUBEGRENZUNGSLINIE / BESONDERE BAUTEN / BALKONE
- WALDABSTANDSLINIE
- STRASSENABSTANDSLINIEN / GRENZABSTAND
- ○ ○ ○ FUSSWEGE UND PLÄTZE / NOTZUFahrTEN (LAGE SCHEMATISCH)
- ▨ VELO- GERÄTERÄUME / LÄRMSCHUTZ



Schnitt S1 (Gebäudelage schematisch)



Kanton Zürich

Gemeinde Egg

## Gestaltungsplan - Vorschriften

**Parzelle Nr. 1286**  
**Areal Büttner**  
**Lee**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 15.09.2008

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Rolf Rothenhofer

Der Schreiber:

Tobias Zerobin

Von der Baudirektion *M. Steller*  
genehmigt am : 10. JUNI 2009

BDV Nr.

77109

Von den Grundeigentümer Kataster Nr. 1286 genehmigt am :

HANIMANN-FLÜCKIGER AG

ARCHITEKTUR UND BAUAUSFÜHRUNGEN

PFANNENSTIELSTRASSE 16 8132 EGG  
Tel. 01-986 10 10

8132 Egg, 08.07.2008

Gestaltungsvorschriften**A. Allgemeine Bestimmungen**

Geltungsbereich	Art. 1	Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet
Bestandteile	Art. 2	Die Bestandteile sind: - Gestaltungsplan 1:500 - Gestaltungsplanvorschriften
Ergänzendes Recht	Art. 3	Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Wohnzone W40 sowie das Kantonale Planungs- und Baugesetz.
Zweck	Art. 4	Der Gestaltungsplan bezweckt:  Der Gestaltungsplan bestimmt diejenigen Elemente der Nutzung, Erschliessung und Gestaltung, welche mit der Gesamtqualität des Quartiers zusammenhängen.
Landschaft	Art. 5	Die topographischen und landschaftlichen Merkmale sind bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

**B. Überbauungsvorschriften**

Baubereiche	Art. 6	<p>Der Geltungsbereich ist bezüglich der Nutzung, der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV in der Empfindungsstufe II eingeteilt.</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Baubereich</td> <td>Nutzung</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>Wohnen</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Wohnen</td> <td>II</td> </tr> </table> <p>In den Baubereichen mit der Empfindlichkeitsstufe II sind nicht störende Betriebe zulässig.</p>	Baubereich	Nutzung	ES	A	Wohnen	II	B	Wohnen	II
Baubereich	Nutzung	ES									
A	Wohnen	II									
B	Wohnen	II									
Gebäudeanordnung	Art. 7	<p>Die Hauptbauten inklusive Gebäudevorsprünge sind innerhalb der im Gestaltungsplan mit Baubegrenzungslinien für Hauptbauten definierten Bereiche zu erstellen.</p> <p>Die besonderen Gebäude sowie die Balkone der Hauptbauten dürfen bis an die im Gestaltungsplan bezeichneten Baubegrenzungslinien für besondere Bauten gestellt werden.</p> <p>Es ist vorgesehen, bei Bedarf in dem Baubereich A altersgerechte Wohnungen zu erstellen / zu erwerben.</p>									
Gebäudestellung	Art. 8	<p>Baubereiche A, B Die Gebäudestellung ist frei wählbar.</p>									
Anforderungen an Bauten	Art. 9	<p>Für alle Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind die Qualitätsanforderungen von Arealüberbauungen gemäss §§ 69ff. PBG massgebend. Es besteht die Pflicht, eine Unterniveaugarage zu erstellen.</p>									
Massvorschriften bei Überbauung des ganzen Baubereiches	Art. 10	<p>Für sämtliche Bauten des Gestaltungsplanes gelten die kantonalen und feuerpolizeilichen Mindestabstände, jedoch ist zwischen Hauptbauten ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten.</p>									

Baudichte Wohnen      Art. 11      Die bauliche Dichte ist mit der maximalen Ausnützungsfäche je Baubereich wie folgt geregelt:

Baubereich	Maximale Ausnützungsfächen in den Vollgeschossen
A	m <sup>2</sup> 6'000
B	m <sup>2</sup> 2'500
Total jedoch max.	m <sup>2</sup> 6'500

Die Ausnützung in den Unter- und Dachgeschossen ist gemäss PBG §§ 255ff und ABV §§ 9ff auszuweisen.

Grundmasse Wohnen      Art. 12      Die Grundmasse sind wie folgt geregelt:

	Baubereiche	
	A	B
max. Vollgeschosse	3	1
Dachgeschoss	1	1
anrechenbares Untergeschoss	1	1
max. Gebäudelänge (m)	35	35
mind. Grenzabstände (m)		
- kleiner Grundabstand	5	5
- grosser Grundabstand	8	8

In den Baubereichen A und B dürfen die Hauptgebäude die festgelegten Höhenkoten nicht überschreiten.

Die anrechenbaren Untergeschosse dürfen bergseitig nicht freigelegt werden.

Dachform      Art. 13      Die Dachgeschosse dürfen einseitig bündig an die Längsfassade erstellt werden. Sie sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebietes einheitlich mit Flach- oder Pultdächern zu erstellen. Für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade gilt PBG § 292 bezüglich Dachaufbauten.

---

Freiflächen	Art. 14	Die Freiflächen respektive Spiel- und Ruheflächen sind gemäss BZO auszuführen.
-------------	---------	--

### C. Verkehr und Parkierung

Erschliessung	Art. 15	Die heutige Lee- und Forchstrasse dient der Erschliessung des Grundstückes, der Unterniveaugarage und der Besucherparkplätze. Es ist jeweils nur je eine Ein- und Ausfahrt in die Forch- und Leestrasse erlaubt (Unterniveaugarage).
---------------	---------	--

Offene Parkierung	Art. 16	Offene Parkplätze sind nur im Bereich der Strassen zulässig.
-------------------	---------	--

Unterniveaugaragen	Art. 17	Die Unterniveaugaragen sind nach Möglichkeit natürlich zu belüften.  Die Ein-/Ausfahrten zu den Unterniveaugaragen sind in Bauten zu integrieren oder überdeckt auszubilden.  Die Ein-/Ausgänge zu den Unterniveaugaragen sind entlang der Hauptfusswege und Plätze anzuordnen.
--------------------	---------	---

Aussenraum	Art. 18	Notzufahrten haben gemäss den kantonalen Zugangsnormalien eine Breite von 3.0 m einzuhalten, Verbindungswege eine Breite von mindestens 2.0 m.
------------	---------	--

Privater Aussenraum	Art. 19	Jeder Erdgeschoss-Wohnung soll ein privater Aussenraum zugeordnet werden können (Nutz-, Ziergarten, Sitzplatz).
---------------------	---------	---

---

Bepflanzung	Art. 20	Die Zier- und Sitzplätze sind möglichst mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.  Für das gesamte Gestaltungsplangebiet ist ein einheitliches Bepflanzungskonzept mit einheimischen Pflanzen zu erstellen.
Fahrradabstellplätze	Art. 21	Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Fahrradabstellplätze auszuweisen.

#### **D. Energieversorgung**

	Art. 22	Die Wärmeerzeugung der Gebäude hat mit erneuerbaren Energien zu erfolgen, z.B. Erdwärmesonden, Luftwasserwärmepumpen, Holzschnitzel-/Pellets resp. solarthermische Energiesysteme). Die Gebäudehüllen haben den Mindestanforderungen des Minergiestandards zu entsprechen.
--	---------	--

#### **E. Entwässerung**

	Art. 23	Die Baubereiche im Gestaltungsplan sind entgegen dem GEP vom 6.7.2006 vollständig im Trennsystem zu entwässern.
--	---------	---

#### **F. Schlussbestimmungen**

	Art. 24	Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.
--	---------	--



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
A. Ist-Zustand	3
B. Liegenschaftsgeschichte	4 - 5
C. Foto's von bestehender Liegenschaft	6 - 7
D. Nutzungsgeschichte	8 - 10
E. Umzonung Büttner Areal Lee	11 - 12
F. Gestaltungsplan mit Vorschriften	13
G. Erläuterung zu den Vorschriften	14
H. Planwerke	15

## A. Ist-Zustand

Das Planungsgebiet „Areal Büttner / Lee“ liegt rund 1000 Meter südwestlich vom Zentrum Egg am Ortsende Richtung Esslingen.

Das Areal wird begrenzt durch die Forch- und Leestrasse, im südwestlichen Teil durch Wiesland.

Die Parzelle Kat. Nr. 1286 von 16'147 m<sup>2</sup> Grundfläche ist mit diversen gewerblichen Bauten überstellt (siehe auch Liegenschaftsgeschichte). In der rechtskräftigen, kommunalen Nutzungsplanung liegt das Grundstück in der Gewerbezone. Die bestehende Zonenzuteilung wurde historisch bedingt vorgenommen.

Die Pelikan Hardcopy AG löst ihren Betrieb im Lee auf. Sie stellt am 1. September 2006 den Antrag, die Liegenschaften abzutragen und eine Umzonung in Wohnzone vorzunehmen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 8. Februar 2008 ausgeschrieben. Während der 60-tägigen Einsichtnahme (am 9. April 2008 abgelaufen) wurden keine Einwendungen eingereicht.

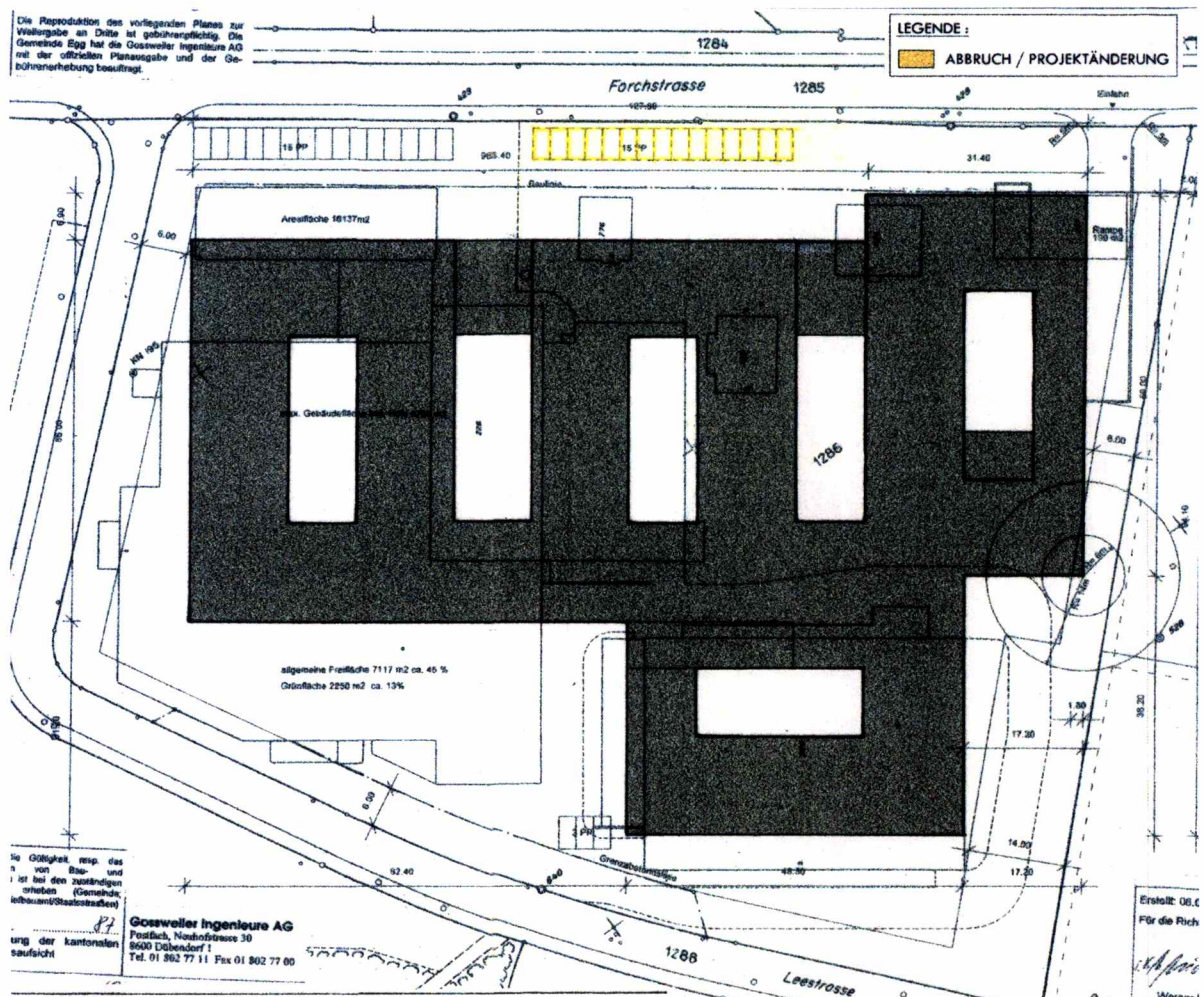


## B. Liegenschaftsgeschichte

Anhand der gesichteten Pläne und Unterlagen lässt sich die Geschichte der Liegenschaft „Im Lee“ wie folgt zusammenfassen:

Periode	Tätigkeiten / Nutzung / Vorkommnisse
1895	Bis 1895 wird das Wiesland „Im Lee“ landwirtschaftlich genutzt. 1895 Bau der Seidenweberei „Schröder“ an der heutigen Leestrasse 1. Das Fabrikationsgebäude mit Sheddach und Tonziegelabdeckung ist noch teilweise erhalten. Gleichzeitig wird das Mehrfamilien-Wohnhaus Leestrasse 5 gebaut. Dieses dient heute als Wohnhaus für Betriebsangehörige.
1907	Das Haus Leestrasse 7 wird als Fabrikantenvilla direkt an der Forchstrasse gebaut. Die „Villa“ wird heute als Verwaltungsgebäude genutzt.
1948	Das Haus Leestrasse 3 wird gebaut. Es dient heute dem Betriebstechniker als Wohnhaus.
1965	Die Franz Büttner AG erwirbt die rund 16'000 m <sup>2</sup> grosse Liegenschaft „Im Lee“ von der Seidenweberei „Schröder“.
1967 – 1973	<p>Die Franz Büttner AG erweitert ihre Produktionsmöglichkeiten unter Beteiligung der Firma Pelikan aus Hannover und erstellt auf der Liegenschaft an der Leestrasse 1 den Bau 1, den Bau 2, den Bau 4 und den Bau 7. Die Bauten der ehemaligen Seidenweberei „Schröder“ werden fortan als „Altbau“ bezeichnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 1967 wird der Bau 1 (Produktionsbau mit Laderampe) quer zum bestehenden Altbau an der Ostseite angebaut. Zwei kleine Nebengebäude der ehemaligen Seidenweberei müssen dem Bau 1 weichen und werden abgebrochen.</li> <li>. 1968 wird der Bau 2 (Farbenherstellung) parallel zur Forchstrasse gegenüber dem Altbau erstellt. Ein kleiner Gebäudedekubus, genannt Passerelle, verbindet den Bau 2 mit dem Bau 1 und dem Altbau.</li> <li>. 1969 wird der eingeschossige Bau 4 (Lager und Folienextrusion) an die Ostseite des Bau 1 angebaut.</li> <li>. 1973 wird der Bau 7 (Beschichtungs-Anlagen) in der südöstlichen Nische zwischen Bau 1 und Altbau erstellt.</li> </ul> <p>Eine grosse Lagerhalle wird in der südlichen Ecke der Liegenschaft erstellt. Sie dient als Betriebswerkstatt, Spedition und Lagerraum, und ist mit Laderampen für Lastwagen ausgestattet. Die grosse freie Fläche im Nordosten der Lagerhalle wird für Mitarbeiter-Parkplätze genutzt.</p>

- 1979 In diesem Jahr wird ein Tanklager erstellt und 1984 noch durch eine Garage erweitert. Hier werden im Untergeschoss sehr grosse Mengen Öl und Lösungsmittel in 30 m<sup>3</sup> bis 70 m<sup>3</sup> fassenden Tanks gelagert. 1995 werden diese Tanks gereinigt, abgemeldet und sind seither verschlossen. Das Obergeschoss wird als offenes überdachtes Fasslager und Garage genutzt.
- 2001 Gewerbehauus wird an Stelle der heutigen Gebäude projektiert. Einerseits soll die Produktion der Pelikan unter einem Dach konzentriert werden, andererseits sollen Gewerberäume auf dem Immobilienmarkt angeboten werden.
- 2008 Die rechtskräftige Baubewilligung für den geplanten Gewerbebau ist heute noch gültig.



Situation rechtskräftige Baubewilligung Gewerbeüberbauung „Pelikan“

C. Foto's von bestehender Liegenschaft



Bau 2 mit dahinterliegendem „Altbau“



Bau 4

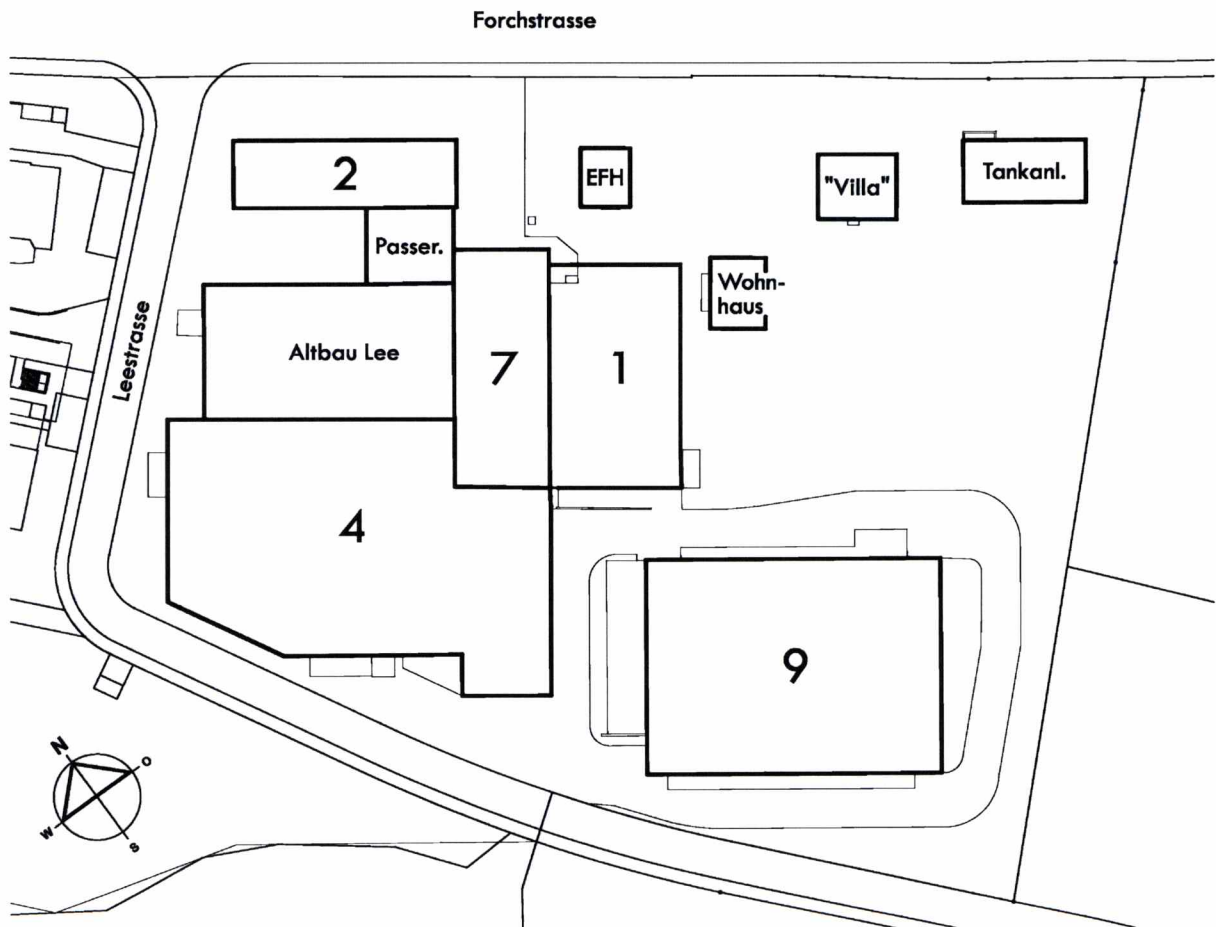


Bau 2 mit Passarelle



Tanklager

## D. Nutzungsgeschichte



Situation Nummerierung Gebäude

Franz Büttner AG und  
Pelikan Hardcopy AG 1969 bis 2001

Die Gebäude auf der Liegenschaft „Im Lee“ dienten ganz allgemein der Herstellung, Lagerung und Verteilung von Schreibutensilien, Farbbändern, beschichteten Folien, Tonerkassetten und Tintenpatronen. Nach der Verlagerung der Folienproduktion ins Ausland wurden 1995 die Lösungsmittel tanks und die zugehörige Pumpstation im Tanklager stillgelegt. Seither werden in kleineren Mengen diverse flüssige Grundstoffe zur Herstellung von Tinte auf Wasserbasis verwendet. Dank dem weitgehenden Wegfall von Lösungsmitteln untersteht das Werk heute nicht mehr der Störfallverordnung (StFV) vom 27.2.1991.

## Altbau Lee

Der Altbau Lee entspricht der ursprünglichen Seidenweberei. Hier wurden von 1965 bis 1995 Papier, Folien-Bänder und Telex-Rollen zugeschnitten, Schreibmaschinen-Kassetten- und Bänder montiert und verpackt. Als 1995 die Pelikan-Werke Langwies in Egg geschlossen wurden, konzentrierte sich die Produktion auf das Werk „Im Lee“, die Forschung mit Labors und Testräumen wurde in den Betrieb integriert. Mit der Umstellung und Spezialisierung auf moderne Drucktechniken wurden seit 1995 Ink Jet Tintenkartuschen und Farbwalzen montiert und verpackt, sowie Tonermodule montiert.

## Bau 1

Dieser nordostseitige Anbau wurde ebenfalls zur Produktion verwendet. Zusätzlich sind hier zahlreiche Labors, Testräume und Büros untergebracht. Die Labors entsprechen den heutigen modernen Standards und Anforderungen an die Sicherheit. Der Versand der Produkte erfolgte ab der Laderampe auf der Nordseite des Gebäudes.

## Bau 2

Das 1968 in der Nordecke der Liegenschaft erstellte Gebäude diente bis heute der Farbproduktion. Während bis 1995 vorwiegend Lösungsmittel und Öle für die Herstellung von Farben und Tinten verwendet wurden, werden seit 1995 die Tinten mit Ölen auf Wasserbasis hergestellt. Im Erdgeschoss an der Aussenseite des Gebäudes befinden sich die Rohranschlüsse der Zapfstellen für die Anlieferung von Spermoel und Heizoel. Die zugehörigen Tanks befinden sich im Gebäudeinnern. Das früher in grossen Mengen eingesetzte Spermöl ist Öl aus den Stirnbeinhöhlen des Pottwales, das in neuerer Zeit durch synthetische Herstellung ersetzt wurde. Seit 1995 wird in Egg kein Spermöl mehr verwendet.

Der Bau 2 ist durch eine Passerelle mit dem Altbau verbunden. Der Hof zwischen dem Bau 2 und dem Altbau diente von 1965 bis 1977 als Hauptumschlagplatz von Waren. Hier wurden die fertigen Produkte für die Spedition auf Camions umgeladen.

---

Bau 4	<p>Dieser Anbau diente nach seiner Fertigstellung 1969 bis ca. 1993 zur Herstellung von Folien auf der Folienextrusionsanlage. Die Polyäthylenfolien wurden zu verschiedenen Filmbändern weiterverarbeitet. Dieser Anbau diente zusätzlich auch als Lager.</p>
Bau 7	<p>1973 wurde die Produktion mit einem Anbau an der Ostseite der ehemaligen Seidenweberei erweitert. Hier waren auch die Beschichtungsanlagen (Solventmaschinen) installiert. Diese beschichteten Papier- und Filmträger mit Karbon-Farben und Folien mit Lösungsmitteln. Seit ca. 1995 werden einige Räume nicht mehr genutzt.</p> <p>Im Erdgeschoss des Baus 7 bestehen zwei Heizöltanks à 25 m<sup>3</sup> und à 43 m<sup>3</sup>. Diese Tanks sind jedoch nicht mehr in Betrieb und stillgelegt.</p>
Bau 9	<p>Das jüngste 1977 erbaute Gebäude im Lee wurde als Lager- und Speditionshalle konzipiert. Diese neue Halle bietet direkte grosszügige Zufahrtsmöglichkeiten mit Laderampen für Camions und Lieferwagen. Der bisherige Hauptumschlagplatz zwischen dem Bau 2 und dem Altbau wurde dadurch kaum mehr benutzt.</p> <p>Ebenfalls in dieser Lagerhalle untergebracht ist im Erdgeschoss der Südwestecke die Betriebswerkstätte. In diesem etwa 200 m<sup>2</sup> grossen Bereich stehen einige kleinere Metallbearbeitungsmaschinen und Werkbänke.</p>
Tanklager	<p>Das Tanklager wurde 1979 gebaut. Im Untergeschoss (gegen die Forchstrasse, auf Terrainhöhe) befinden sich drei Tanks mit je 30 m<sup>3</sup> und ein Tank mit 70 m<sup>3</sup> Inhalt aus rostfreiem Stahl für Lösungsmittel. Diese sind mit einer Auffangwanne gesichert. Bereits 1995 wurden diese Tanks ausser Betrieb genommen, gereinigt und abgemeldet. Im Untergeschoss befindet sich die Pumpenstation.</p>

## E. Umzonung Büttner-Areal Lee

### Grundlagen

Der geltende Zonenplan der Gemeinde Egg wurde von der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2003 beschlossen und von der Baudirektion vom 27. April 2004 genehmigt. Diese Vorlage umfasste geringfügige Bereinigungen, welche sich vorwiegend im Zusammenhang mit der amtlichen Vermessung ergaben.

Der bestehende Zonenplan basiert im wesentlichen auf der Nutzungsplanung 1984 (genehmigt mit Beschluss Nr. 1417/1985) und wurde seither in mehreren Teilrevisionen angepasst.

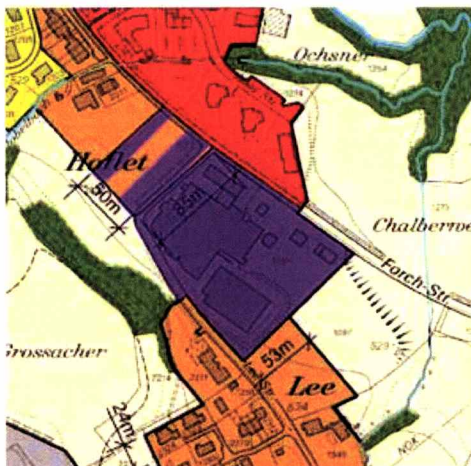
### Umzonung in Wohnzone

Die bestehende, gewerbliche Nutzung wird aufgegeben. Die Pelikan Hardcopy AG als ehemalige Eigentümerin hatte am 1. September 2006 ein Gesuch für eine Umzonung in eine Wohnzone gestellt.

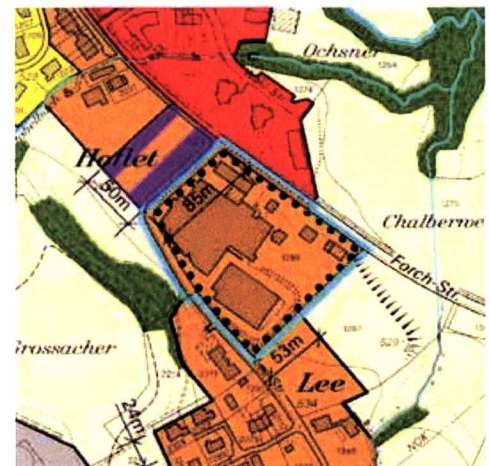
Das Grundstück Kat. Nr. 1286 soll von der Gewerbezone in die Wohnzone W40 umgezont werden. Die Parzelle umfasst rund 16'147 m<sup>2</sup>. Die gesamte zur Umzonung vorgesehene Gewerbezone (blau bandiert) ist rund 18'000 m<sup>2</sup> (inkl. Strassengebiet) gross.

### Öffentliche Ausschreibung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 8. Februar 2008 öffentlich ausgeschrieben. Während der 60-tägigen Einsichtnahme / Auflage wurden keine Einwendungen erhoben.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Entwurf geänderter Zonenplan

## Gestaltungsplanpflicht

Mit der Umzonung wird die Wohnnutzung zulässig. Dies ist gemäss kantonalen Praxis der Schaffung einer neuen Bauzone nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) gleichzusetzen. Für die neue Wohnnutzung ist deshalb der Planungswert der ES II einzuhalten. Einzuhalten ist der Planungswert 55 dB am Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) und 45 dB in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr). Gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Egg aus den frühen 90-er Jahren wird in diesem Bereich der Forchstrasse der Planungswert ES II eingehalten. Um eine einheitliche Gestaltung der Gebäude zu erreichen, wünschte der Gemeinderat Egg / die Baukommission Egg, für das Büttner-Areal Lee, einen Gestaltungsplan.

## Auswirkungen

	<b>Bestimmung</b>	<b>Gewerbezone</b>	<b>Wohnzone W40</b>
Nutzung		mässig störendes Gewerbe / kein Wohnen	Wohnen und nicht störendes Gewerbe
Ausnutzung		BMZ 6.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ca. 27'000 m <sup>2</sup> BGF	AZ: 0.4 ca. 6'400 m <sup>2</sup> BGF
Gebäudehöhe		max. 13.50 m	max. 8.10 m
Gesamthöhe		max. 13.50 m	
Abstand		6 m, gegenüber Wohnzone: 14 m	kleiner Abstand: 5 m grosser Abstand: 8 m

Die Gewerbezone erlaubt eine wesentlich dichtere Überbauung als die Wohnzone, das Wohnen ist jedoch als Nutzung praktisch ausgeschlossen. Mit dem Gestaltungsplan und der mit den angrenzenden Zonen übereinstimmenden Wohnnutzung ist eine bessere Einordnung in die Umgebung gegeben als mit den bestehenden grossvolumigen Gewerbebauten. (Vergleiche auch bewilligtes Bauprojekt)

## Luft und Lärm

Mit der Umzonung werden die Luftemissionen nicht spürbar verändert und können vernachlässigt werden.

## Altlasten

Das Areal ist im Altlastenverdachtsflächenkataster (VFK) aufgeführt. Bei einem Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster handelt es sich vorerst lediglich um einen Verdacht auf Schadstoffbelastung auf einem Grundstück. Über das tatsächliche Vorhandensein einer Schadstoffbelastung wird keine Aussage gemacht. Die Überprüfung der Verdachtsfläche ist ausstehend. Die Belastungssituation ist vom Eigentümer abzuklären.

## F. Gestaltungsplan mit Vorschriften

Der Gestaltungsplan Areal Büttner Lee soll möglichst grosse Siedlungsqualität sicherstellen. Die vorhandenen Gegebenheiten wie die Topographie, die Landschaft und die umgebenen Bebauungen sind zu berücksichtigen und die unterschiedlichen Nutzungen sind aufeinander abzustimmen. Es sind diejenigen Elemente der Nutzung, Erschliessung und Gestaltung bestimmt, welche mit der Gesamtqualität des Quartiers zusammenhängen.

Die Nutzungszuordnung erfolgte aufgrund planerischen und städtebaulichen Grundsätzen. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV und die Etappierung sind Bestandteil derselben.

Bezüglich der Lage und Form der Gebäude werden nur dort bindende Aussagen gemacht, wo ein öffentliches Interesse besteht, also dort wo räumliche Fixpunkte wichtig sind.

Die definitive Zahl, Lage und Gestaltung der Bauten soll erst zum Zeitpunkt der konkreten Überbauungsvorstellung bestimmt werden.

Im besonderen sind diejenigen Einrichtungen und Ausstattungen zu bestimmen und zu lokalisieren, welche für die Bewohner des Quartiers wichtig sind.

## G. Erläuterung zu den Vorschriften

Baubereiche	Art. 6	Es ist eine differenzierte Nutzung vorgesehen: Zone A und Zone B. Mit dieser unterschiedlichen Baudichte soll auf die bestehende Umgebung und die anliegenden Bebauungen eingegangen werden. Zone A eher Mehrfamilienhäuser, Zone B eher Einfamilienhäuser.
Gebäudeordnung	Art. 7	Die zwei unterschiedlichen Baubegrenzungslinien, einerseits für Hauptbauten und andererseits für besondere Gebäude, ermöglichen die Gestaltung von kleinmassstäblichen Strassenräumen. Kleinbauten wie Ateliers, Unterstände, Pergolen sowie offene Treppenhäuser der Hauptbauten gliedern den Strassenraum und definieren den privaten Aussenraum.
Gebäudestellung	Art. 9	Beim Bauen eines ganzen Baubereiches soll weitgehend vom Konzeptplan abgewichen werden können. Diese Flexibilität ist wichtig, weil über einen längeren Zeitraum geplant wird und noch keine konkreten Vorstellungen der zukünftigen Bauherren und Bewohner vorliegen.
Baudichte Wohnen	Art. 13	<p>Die zulässige Baudichte wird mit den maximalen Vollgeschossen pro Baubereich bestimmt.</p> <p>Bei der Festlegung der Baudichte waren folgende Faktoren massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximal 3 Vollgeschosse</li> <li>- Mehrfamilienhäuser möglich</li> <li>- maximal 1 Vollgeschoss</li> <li>- Einfamilienhäuser möglich</li> </ul> <p>Die maximale Ausnutzungsfläche für W40 soll nicht überschritten werden.</p> <p>Entlang der Forchstrasse ist eine Zone mit Velo- und Geräteräumen vorgesehen. Die Anordnung und Dichte ist frei wählbar.</p>
Unterniveaugarage	Art. 17	Eine natürliche Belichtung der Unterniveaugaragen würde eine Mehrfachnutzung ermöglichen.
Aussenraum	Art. 18/19	Der Aussenraum wird durch Bauten und andere Elemente wie Bäume und Hecken definiert. Der gesamte Aussenraum ist naturnah zu gestalten.

**H. Planwerke**

## Vorhandene

## Bau- und Planungsrecht

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- Bau- und Zonenordnung (BZO), 13. Dezember 1993

## Umweltschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz
- Lärmschutzverordnung (LSV)

## Pläne, Karten

- Übersichtsplan 1:2500
- Grundbuchplan 1:500

## Werkpläne

- Genereller Entwässerungsplan (GEP)
- Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

## Neue

Gestaltungsplan Areal Büttner Lee