

VERFÜGUNG

vom 27. November 2007

Pfungen. Privater Gestaltungsplan „Pfungen Nord“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Pfungen hat am 21. Mai 2007 dem privaten Gestaltungsplan „Pfungen Nord“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Juli 2007 kein Rekurs eingegangen. Die Gemeinde Pfungen ersucht mit Schreiben vom 7. September 2007 um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan steht im Zusammenhang mit dem Quartierplan Pfungen Nord. Die Genehmigung des Quartierplans erfolgt mit separater Verfügung der Baudirektion. Der Gestaltungsplan gewährleistet im Gebiet, das mit dem Quartierplan erschlossen wird, gegenüber der Weiacherstrasse die Einhaltung der Planungswerte (PW) gemäss Lärmschutzverordnung.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderats ausreichend.

Der Beschluss ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

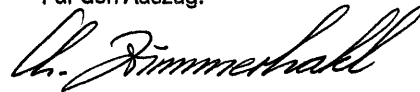
Die Baudirektion v e r f ü g t :

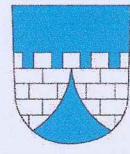
- I. Der Beschluss des Gemeinderats Pfungen vom 21. Mai 2007, mit dem dieser dem privaten Gestaltungsplan „Pfungen Nord“ zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Pfungen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- III. Mitteilung an den Gemeinderat Pfungen (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 27. November 2007
070909/Ob1/Zst

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





Privater Gestaltungsplan Pfungen Nord

Situation

1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Keller AG Ziegeleien <i>[Signature]</i>	Fritz Aebersold <i>[Signature]</i>
Brigitta Krebser <i>[Signature]</i>	Erna Krebser <i>[Signature]</i>
Erben Bona-Siller <i>[Signature]</i>	Erben Fritz Fischer <i>[Signature]</i>
Politische Gemeinde Pfungen	Hans-Rudolf Steiner <i>[Signature]</i>
L + B AG, HGV <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 21.5.2007

Der Präsident: <i>[Signature]</i>	Der Schreiber: <i>[Signature]</i>
--------------------------------------	--------------------------------------

Von der Baudirektion genehmigt am: 27. Nov. 2007

Für die Baudirektion: <i>[Signature]</i>	BDV-Nr. 161/07
---	----------------

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32326 - 10.5.2007

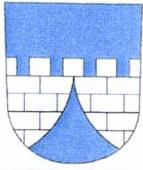
Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- Gebiete mit Lärmschutzmassnahmen (Ziff. 4.1 + 4.2)
- Gebiete ohne spezielle Lärmschutzmassnahmen (Ziff. 4.3)

Informativer Inhalt

- 4794 Katasternummer
- Grundstück aufgehoben im Quartierplan Pfungen Nord
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Verkehrsbaulinie
- Neue Versorgungsbaulinie
- Zonengrenze





Kanton Zürich
Gemeinde Pfungen

Privater Gestaltungsplan Pfungen Nord

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Keller AG Ziegeleien

Brigitta Krebsler

Erben Bona-Siller

Politische Gemeinde Pfungen

L + B AG, HGv

Fritz Aebersold

Ema Krebsler

Erben Fritz Fischer

Hans-Rudolf Steiner

Vom Gemeinderat zugestimmt am 21.5.2007

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 27. Nov. 2007

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

161/07

Der private Gestaltungsplan (GP) „Pfungen Nord“ stützt sich auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Der Gestaltungsplan überschreitet den Rahmen der Bau- und Zonenordnung nicht. Er bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat. Der private Gestaltungsplan Pfungen Nord hat öffentlich-rechtliche Wirkung.

1. Zweck

Einhaltung Planungswerte

Der Gestaltungsplan „Pfungen Nord“ bezweckt die Einhaltung der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Weiacherstrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Situationsplan und Bestimmungen

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des PBG und die BZO

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde.

Pegelreduktion um
22 dB(A) bei Wohnnutzung

4. Lärmschutzmassnahmen

1 Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Räume um mindestens 22 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Weiacherstrasse.

Pegelreduktion um
15 dB(A) bei
Gewerbenutzung

2 Für Gewerbenutzungen (lärmempfindliche Betriebsräume) ist eine Reduktion von mindestens 15 dB(A) erforderlich, sofern diese Räume nicht mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet sind.

Gebiete ohne spezielle
Lärmschutzmassnahmen

3 Für die im Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebiete sind keine speziellen Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen.

Gute Gestaltung der
Lärmschutzmassnahmen

5. Gestaltung

1 Sämtliche Lärmschutzmassnahmen müssen aus architektonischer und ortsbaulicher Sicht gut gestaltet sein. Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Villa Keller auf der Parzelle Kat. Nr. 2016 müssen denkmalpflegerischen Anforderungen genügen. Die Massnahmen sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen.

2 Lärmschutzwände, die den Aussenraum abschirmen, sind gestattet. Im Regelfall sollen sie eine Höhe von 2.50 m ab Strassenniveau der Weiacherstrasse nicht überschreiten. Bei besonders guter Gestaltung sind Ausnahmen für einen verbesserten Lärmschutz möglich. Die Lärmschutzwände dürfen innerhalb des Baulinienabstandes bis 1.0 m hinter der Trottoirgrenze erstellt werden.

3 Lärmschutzwälle sind südlich der Weiacherstrasse im Gebiet Chrüzacher in untergeordnetem Masse zulässig. Nördlich der Weiacherstrasse im Gebiet Dürrenrain sind Lärmschutzwälle nicht gestattet.

Geschlossene Bauweise
möglich

6. Bauweise

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter ist die geschlossene Bauweise erlaubt.
- 2 Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen durch bauliche Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände, Besondere Gebäude udgl. geschlossen werden. Diese Massnahmen sollen im Regelfall eine Höhe von 2.50 m nicht überschreiten. Bei besonders guter Gestaltung sind Ausnahmen für einen verbesserten Lärmschutz möglich.

ES gemäss Planeintrag

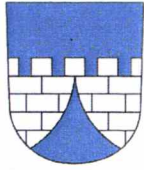
7. Lärmempfindlichkeitsstufe

Die massgebenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Situationsplan festgelegt.

Genehmigung Baudirektion

8. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Pfungen Nord

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Teilrevision der Ortsplanung 1994	3
1.3	Quartierplanverfahren Pfungen Nord	5
1.4	Teilrevision der Ortsplanung 2003	6
1.5	Studienauftrag Dürrenrain	7
1.6	Umfahrung Pfungen	9
1.7	Geltungsbereich	10
2.	Lärm	11
2.1	Lärmbelastung	11
2.2	Lärmschutzmassnahmen	12
2.3	Lärmbeurteilung	14
3.	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	17
3.1	Allgemein	17
3.2	Lärmschutzmassnahmen	18
3.3	Gestaltung	19
3.4	Bauweise	21
4.	Kostenverleger	23
5.	Ablauf und Mitwirkungsverfahren	25
5.1	Übersicht Gesamtablauf	25
5.2	Vorprüfung durch das ARV	25
5.3	Mitwirkung der Öffentlichkeit	26
6.	Fazit	27

1. Einleitung

1.1 Anlass

Ausgangslage

Entlang der Weiacherstrasse in Pfungen liegen die beiden Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain. Beide Gebiete sind durch die Emissionen der Weiacherstrasse stark mit Lärm belastet. Aus diesem Grund sind in beiden Gebieten gemäss Bau- und Zonenordnung bauliche oder gestalterische Massnahmen zu ergreifen, um die Planungswerte einhalten zu können.

Die Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain haben in den letzten Jahren einige planerische Veränderungen erfahren und sind zurzeit in das Quartierplanverfahren Pfungen Nord involviert. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens hat der Gemeinderat den Zwischenentscheid gefällt, dass bezüglich des Lärms entlang der Weiacherstrasse ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss.

Zum besseren Verständnis der Sachlage werden die wichtigsten Planungsschritte der letzten Jahre, von denen die Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain betroffen waren, kurz erläutert.

1.2 Teilrevision der Ortsplanung 1994

Umzonung des Gebietes Chrüzacher, Einzonung des Gebietes Dürrenrain

Quelle: Bericht zur Teilrevision der Ortsplanung gemäss Art. 26 RPV vom 28.3.1994

In der Teilrevision der Ortsplanung von 1994 wurden Teile der Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain von der Reservezone in eine Bauzone überführt oder von einer reinen Wohnzone in eine Wohn-/Gewerbezone umgezont. Ziel der Einzonungen war es, die Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete für Wohnen und gemischte Nutzungen in einem Perimeter von 750 m um die Bahnstation anzuordnen. Ziel der Umzonungen war es, auf den weiter zunehmenden Verkehr auf der Weiacherastrasse zu reagieren und entlang der Weiacherstrasse die Wohnzone aus lärmtechnischen Überlegungen einer gemischt nutzbaren Zone zuzuweisen.

Umzonung als Reaktion auf die starke Lärmbelastung

Der Planungsbericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung von 1994 macht zu den Umzonungen folgende Aussage:

„Die geforderten Grenzwerte werden zum Teil überschritten. Durch die Umzonung entlang der Weiacherstrasse von der Wohnzone in eine Wohnzone mit Gewerbeleichterung ist durchwegs die Empfindlichkeitsstufe III massgebend. Dadurch wird die Lärmsituation entschärft. Zusätzlich notwendige Massnahmen sind im Strassensanierungsprogramm des Kantons enthalten. Für die Sanierung der massgebenden Gebäude ist der Kanton zuständig.“

Bauliche oder gestalterische Massnahmen notwendig, um Planungswerte einzuhalten

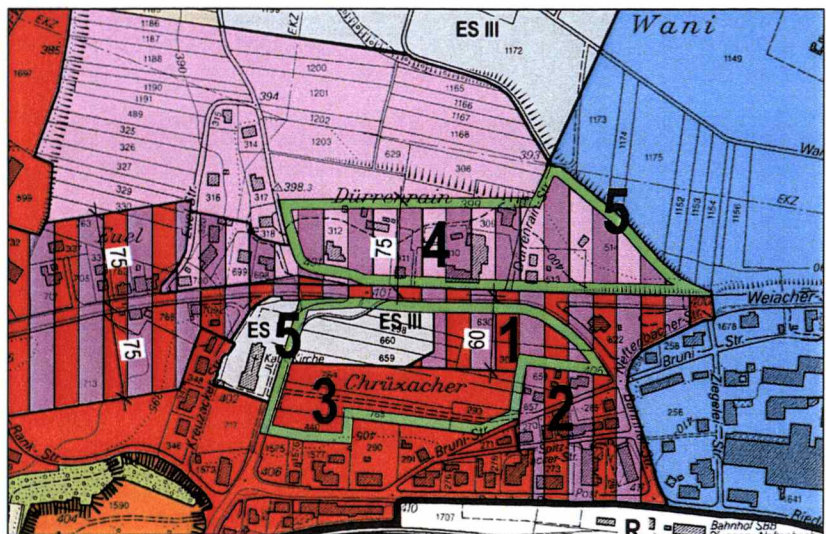
Zu den Neueinzonungen der noch nicht groberschlossenen Gebiete hält der Planungsbericht fest: „Für die Einhaltung der massgebenden Planungswerte sind für die Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain bauliche oder gestalterische Massnahmen notwendig. Der Geltungsbereich, in denen gestalterische oder bauliche Massnahmen ergriffen werden müssen, erstreckt sich auf eine Tiefe von rund 70 m ab der Strassengrenze. Die weiter entfernt liegenden Zonenteile der W2/50 im Gebiet Dürrenrain halten somit unter Berücksichtigung der Abstandsdämpfung (ca. 20 dBA) und der Aspektwinkelreduktion der bestehenden Bauten (ca. -6 dBA) die Planungswerte ein. Die Sicherstellung der Planungswerte erfolgt durch die Ergänzung der Bauordnung mit Ziffer 8.12.“

Vorschriften zur Einhaltung der Planungswerte in der Bauordnung

Artikel 8.12 lautet wie folgt: „In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV zu ergreifen.“

Zonenplanänderungen in der Teilrevision von 1994 (Auswahl):

- 1 Einzonung von R in WG3/60
- 2 Umzonung von W3 in WG3/60
- 3 Einzonung von R in W3/60
- 4 Umzonung von W2/50 in WG2/50
- 5 Blau-grüne Bandierung: Gebiete mit besonderen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte



Entscheid über notwendige Lärmschutzmassnahmen im Quartierplanverfahren

Weiter wurde im Planungsbericht folgendes festgehalten: „Die Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain stossen an die stark befahrene Weacherstrasse. Die Gebiete sind teilweise noch nicht groberschlossen. Aufgrund Art. 29 und 30 LSV sind in diesen Gebieten die Planungswerte gemäss Anhang LSV 3 einzuhalten. Für die Sicherstellung der Planungswerte sind bauliche und / oder gestalterische Massnahmen notwendig. Da beide Teilgebiete quartierplanbedürftig sind, wird im Rahmen der Zwischenentscheide gemäss § 25 Quartierplanverordnung von der Behörde zu entscheiden sein, ob für die genannten Gebiete zur Einhaltung der Planungswerte ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss oder ob diese zweckmässigerweise durch andere Massnahmen sichergestellt werden können.“

1.3 Quartierplanverfahren Pfungen Nord

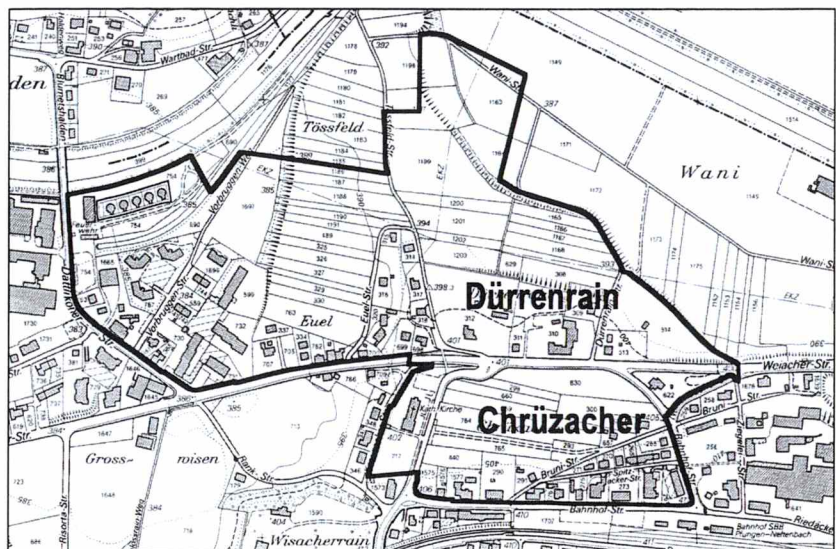
Einleitung des Quartierplanverfahrens im Dezember 2001

Quelle: Technischer Bericht
Quartierplan Pfungen Nord vom
10. Mai 2007

Im Dezember 2001 hat der Gemeinderat Pfungen auf Gesuch zweier Grundeigentümer hin die Einleitung eines Quartierplanverfahrens nach §123ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Quartierplanverordnung (QPV) beschlossen.

Das Quartierplangebiet ist teilweise überbaut. Der grösste Teil des Bezugsgebietes liegt in den Wohnzonen (W2b/30, WG2/50, W3/60 und WG3/60) und der Rest in der Zone für öffentliche Bauten (OeB). Der grösste Teil der Grundstücke innerhalb des Quartierplangebietes ist noch nicht baureif gemäss §233ff PBG. Die Zugänge (§236 PBG) fehlen oder entsprechen nicht den kantonalen Zugangsnormen. Die Versorgung mit Wasser und Energie ist nicht ausreichend, und die Behandlung von Abwasser, Abfallstoffen und Altlasten ist nicht überall einwandfrei gewährleistet. Für das Erlangen der Baureife ist deshalb das Quartierplanverfahren gemäss §123 PBG erforderlich, das im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglicht und die dafür notwendigen Anordnungen trifft.

Quartierplanperimeter
Pfungen Nord mit den Gebieten
Chrüzacher und Dürrenrain



Verfügung zur Verfahrenseinleitung im Juni 2002

Der Einleitungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 11. Januar 2002 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Mit Verfügung Nr. 674 vom 28. Juni 2002 hat die Baudirektion die Einleitung des Verfahrens genehmigt.

Zwischenentscheid im Februar 2004: Ausarbeitung Lärmgestaltungsplan

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 23. Februar 2004 den Zwischenentscheid gemäss §25 QPV gefällt, dass bezüglich des Lärms entlang der Weiacherstrasse ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden soll.

Erneute Umzonung als Reaktion auf die Lärm-situation notwendig

Quelle: Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 17.1.2003

1.4 Teilrevision der Ortsplanung 2003

Eine Überprüfung der Nutzungsplanung 2002 ergab, dass mehrere planerische Zielvorgaben, die der Teilrevision von 1994 zugrunde lagen, nicht mehr aktuell sind und geändert werden müssen. Im Hinblick auf das Quartierplanverfahren Pfungen Nord mussten einzelne Ortsplanungsinhalte den Gegebenheiten aus heutiger Sicht angepasst werden. Diese Änderungen betrafen auch die Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain.

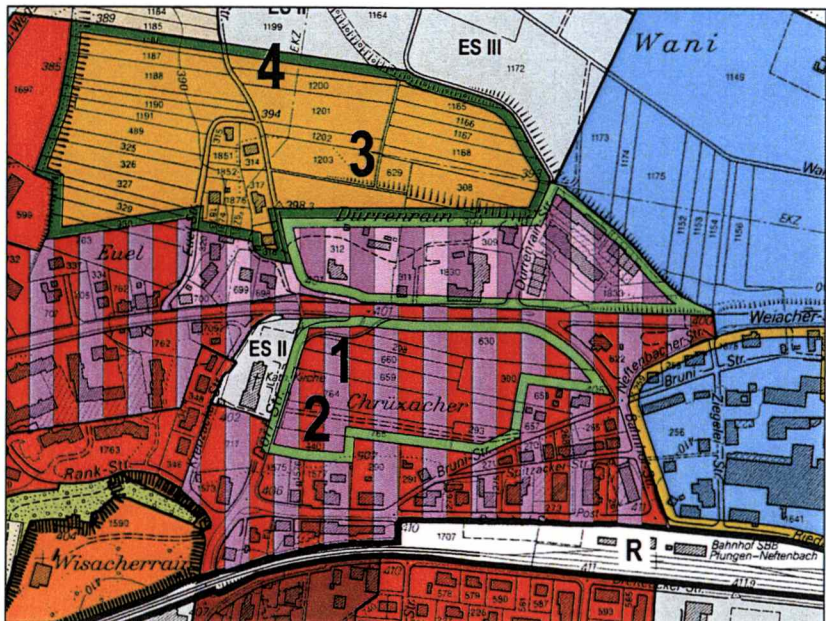
Folgende Ziele wurden mit der Teilrevision verfolgt:

- Sicherstellung der Bebaubarkeit und Bewohnbarkeit noch nicht baureifer Grundstücke im Zusammenhang mit der Gesamtlärmsituation
- Bessere Abstimmung der Zonentypen im Gebiet Pfungen Nord (Chrüzacher, Dürrenrain) auf die Gesamtlärmsituation und die Gewerbeignung in der bahnhofnahen Lage

Diese Ziele wurden mit der Umzonung der Flächen von der W3/60 mit der Empfindlichkeitsstufe II in die Zone WG3/60 mit der Empfindlichkeitsstufe III erreicht.

Zonenplanänderungen in der Teilrevision von 2003 (Auswahl):

- 1 Umzonung von OeB in WG3/60
- 2 Umzonung von W3/60 in WG3/60
- 3 Umzonung von W2/50 in W2b/30
- 4 Grüne Bandierung: keine Schrägdachpflicht



1.5 Studienauftrag Dürrenrain

Studienauftrag Dürrenrain

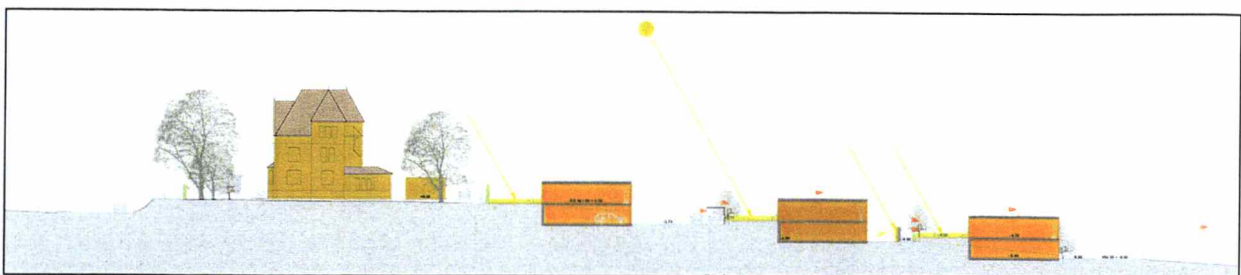
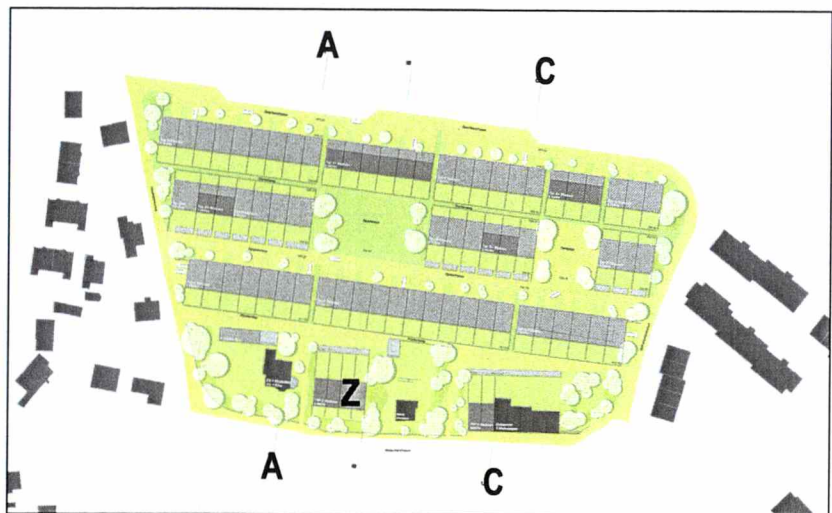
Quelle: Studienauftrag Dürrenrain
Pfunen: Bericht des Preisgerichtes
vom 29.9.2005

Im Jahr 2004 veranstalteten zwei private Grundeigentümer einen Studienauftrag zur Erlangung von Bebauungsentwürfen für das Gebiet Dürrenrain. Ziel des Studienauftrags war es, einen realisierbaren Projektvorschlag für eine funktionale Wohnüberbauung zu erhalten unter Einbezug der alten Villa und ev. des Werkhofes. Der Studienauftrag sollte zudem zeigen, wie die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können.

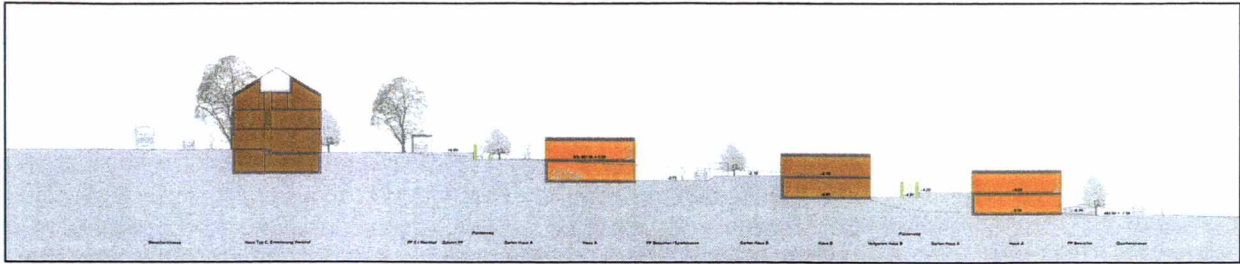
Resultat des Studienauftrages

Das Siegerprojekt wird im Jurybericht wie folgt gewürdigt: „Über eine Sequenz von Bauzeilen, Gartenschichten und Erschliessungsräumen wird ein klar begrenztes Feld aufgespannt, welches sich bei einer ersten Lesung als sehr streng zeigt, sich dann aber bald als ein sehr ausgewogenes und spannendes Wechselspiel von Bauvolumen und Freiräumen offenbart. [...] Da sich die projektierte Überbauung gut in die Hangsilhouette einfügt, bleibt der bestehenden Villa ihre Solitärstellung erhalten und lässt sich aufwertend in den Gesamtkontext einbinden. Einzig das projektierte Gebäude (Gebäude Z) östlich der Villa – als Teil eines Ensembles absolut plausibel – lässt sich aber wegen der unmittelbaren Nähe zur lärmbelasteten Strasse nicht sinnvoll einer Wohnnutzung zuführen. [...]“

Situationsplan des Siegerprojektes
(ARGE Peter Kunz Architektur,
Vetsch Nipkow Landschaftsarchitekten,
Deuring + Oehninger Ingenieure)



Schnitt A-A: Weiacherstrasse – denkmalgeschützte Villa – 3 Zeilen mit Reihenhäusern

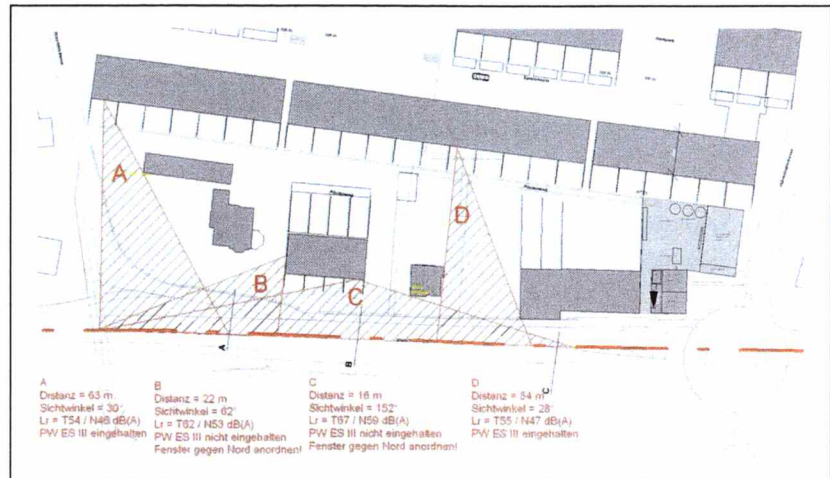


Schnitt C-C: Weiacherstrasse – bestehender Werkhof – 3 Zeilen mit Reihenhäusern

Reaktion auf die Lärmsituation

Wie der Projektant in seinen Ausführungen richtig schrieb, werden die vorgegeben Grenzwerte an allen Wohnräumen der Siedlung eingehalten mit Ausnahme der direkt an der Weiacherstrasse stehenden Gebäude. Bei den Wohnbauten (Villa Keller, Haus Z, Haus Kessler, Häuser Werkhof) werden die Beurteilungspegel an der Strassenfassade und den seitlichen Fassaden überschritten. Der Projektant hat daher die Gärten und Lüftungsfenster dieser Gebäude konsequent nach Norden orientiert, was aufgrund der durchgehenden Grundrisse durchaus möglich ist.

Nachweis der Lärmimmissionen an den kritischen Empfangspunkten



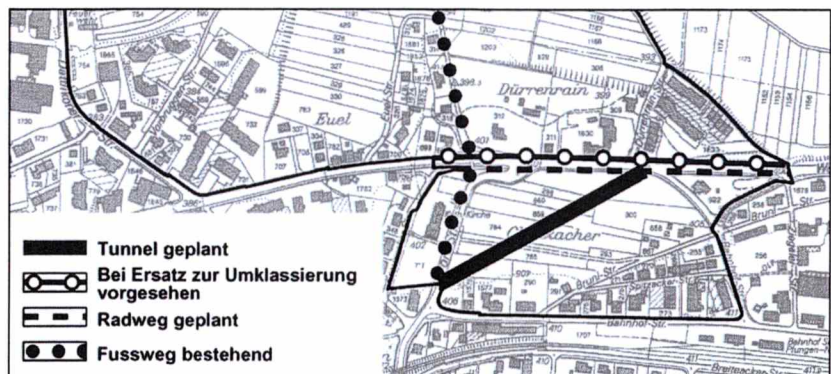
Das Siegerprojekt zeigt, dass die gewählte Konzeption mit zweigeschossigen Flachdachbauten und einem grossen Abstand von der Weiacherstrasse das Lärmproblem auf eine ortsbaulich überzeugende Art löst. Leider ist zurzeit nicht klar, ob das Siegerprojekt realisiert wird, weil die Suche nach Investoren noch nicht abgeschlossen ist. Der Entwurf zeigt aber eindeutig auf, dass die Einhaltung der Planungswerte mit ortsbaulich ansprechenden Massnahmen ohne weiteres möglich ist.

1.6 Umfahrung Pfungen

Geplante Umfahrung Dorfkern Pfungen

Bereits seit langem wird über eine Umfahrung des Dorfkerns von Pfungen diskutiert. Anfangs der 90er wurden diesbezüglich verschiedene Varianten ausgearbeitet. Gewählt wurde die Tunnelvariante. Der Tunnel soll unter dem Gebiet Chrüzacher durchgeführt werden. Im Jahr 1995 wurde das Baulinienprojekt für die Umfahrungsstrasse HVS-U durch die kantonale Baudirektion festgesetzt (RRB Nr. 511/1995 und DV Nr. 2211/2004).

Ausschnitt Verkehrsplan
(übergeordnete Festlegungen):
Abklassierung der Weiacher-
strasse vorgesehen



Mit geplanter Umfahrungsstrasse sind PW eingehalten

Im Rahmen der Baulinienfestsetzung für die geplante Umfahrungsstrasse Pfungen wurde die Lärmsituation geklärt. Das vom kantonalen Tiefbauamt beauftragte Büro Ernst Winkler + Partner AG, Effretikon, stellte fest, dass nach der Erstellung der Umfahrungsstrasse mit Tunnel die Planungswerte entlang der Weiacherstrasse eingehalten wären (Studie: Abklärungen bezüglich Lärm, vom 28.2.02).

Für die Baulanderschliessung muss das Lärmproblem kurz- bis mittelfristig gelöst werden. Da die Realisierung der Umfahrungsstrasse aufgrund der Prioritätenordnung des Kantons Zürich langfristig angelegt ist, müssen andere geeignete Massnahmen ergriffen und rechtlich verbindlich mit dem Gestaltungsplan geregelt werden.

1.7 Geltungsbereich

Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Das Gestaltungsplangebiet wird von der Weiacherstrasse in zwei Teilbereiche unterteilt. Der nördliche Teilbereich umfasst eine Fläche von rund 24'500 m² und der südliche Teilbereich rund 14'200 m². In den Gestaltungsplanperimeter wurden nur diejenigen Parzellen einbezogen, auf denen bei einer bauordnungskonformen Überbauung die Planungswerte nicht eingehalten sind.

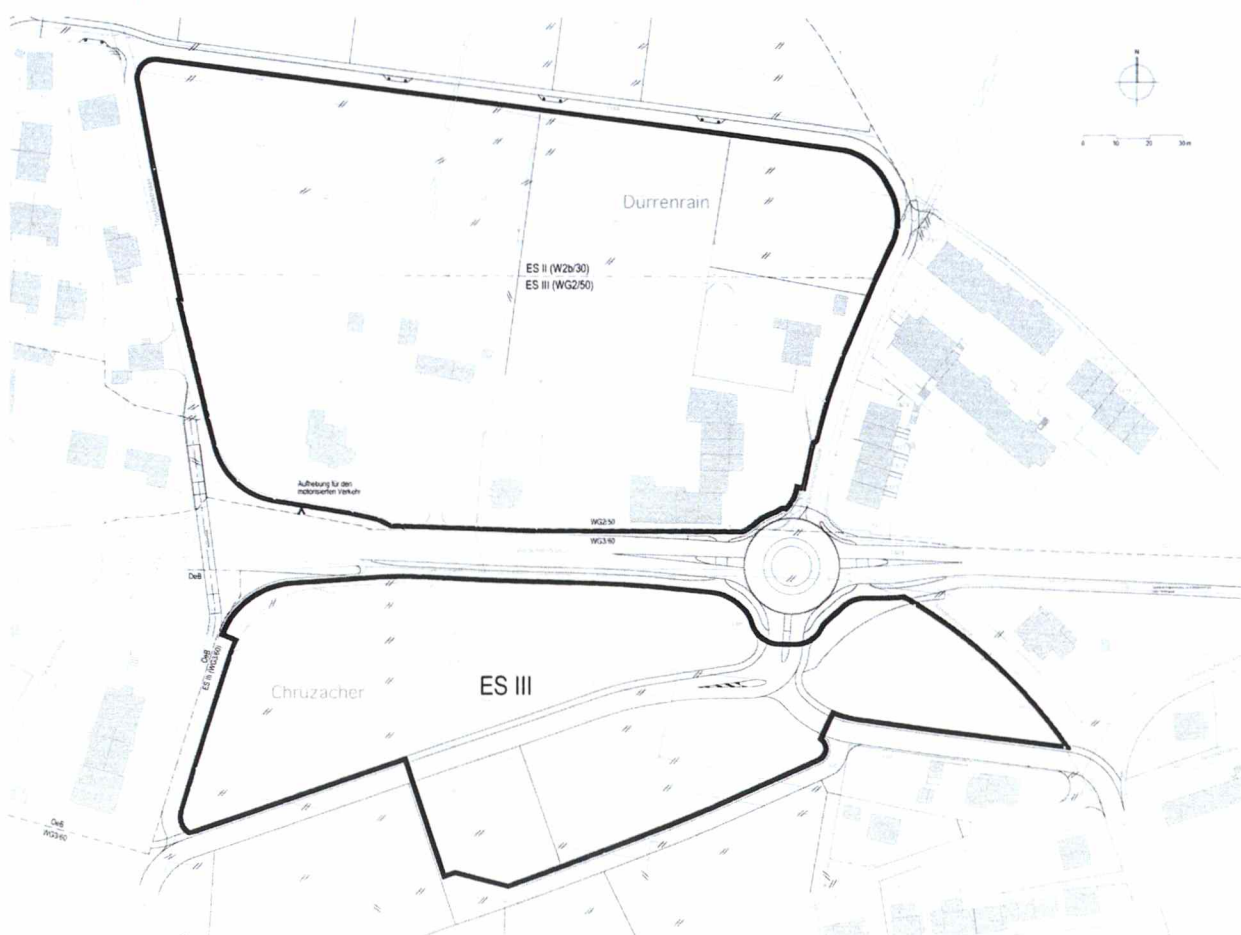
Der Gestaltungsplan basiert auf der Neuparzellierung und der Erschliessung gemäss Quartierplan Pfungen Nord.

Zonierung

Das Bezugsgebiet ist in die nachfolgenden Nutzungszonen mit folgenden Lärmempfindlichkeitsstufen unterteilt:

- W2b/30 Zweigeschossige Wohnzone ES II
- WG2/50 Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ES III
- WG3/60 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ES III

Gestaltungsplanperimeter



2. Lärm

2.1 Lärmbelastung

LSV legt Planungswerte fest

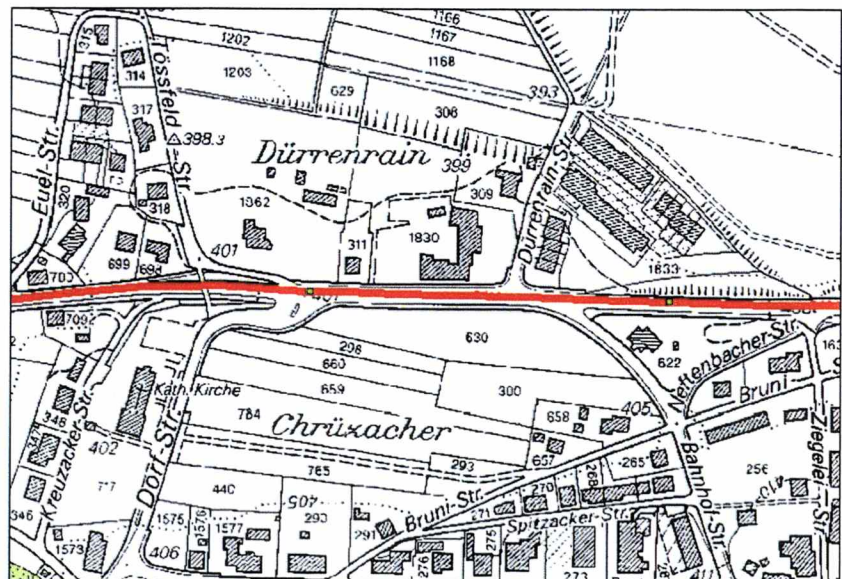
Die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) legt die Grenzwerte für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sowie für gewerblich genutzte Räume fest. Somit sind folgende Werte einzuhalten:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswerte (PW)			
	Beurteilungspegel Lr in dB(A)			
	Wohnräume		Betriebsräume	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES II	55	45	–	–
ES III	60	50	65	(55)

Lärmsituation entlang der Weiacherstrasse

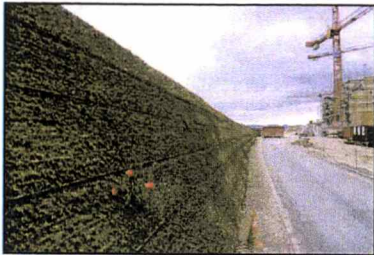
An der Weiacherstrasse können erhöhte Lärmwerte festgestellt werden. So wird für den Tageszeitraum zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr ein Emissionspegel auf der Strassenachse von 79.9 dB(A) ermittelt. Für den Nachtzeitraum zwischen 22 Uhr bis 6 Uhr ergibt sich ein Wert von 71.2 dB(A) an der Lärmquelle (Datenquelle: Fachstelle für Lärmschutz des Kantons Zürich). Somit ist der Nachtfall für die Festlegung der Massnahmen massgebend. In 10 m Distanz zur Emissionsquelle beträgt die Lärmbelastung ohne Lärmschutz (Aspektwinkel 180°) immerhin noch 70.5 dB(A) am Tag und 61.8 dB(A) in der Nacht.

Auszug aus dem Strassenlärm-informationssystem der Fachstelle Lärmschutz



2.2 Lärmschutzmassnahmen

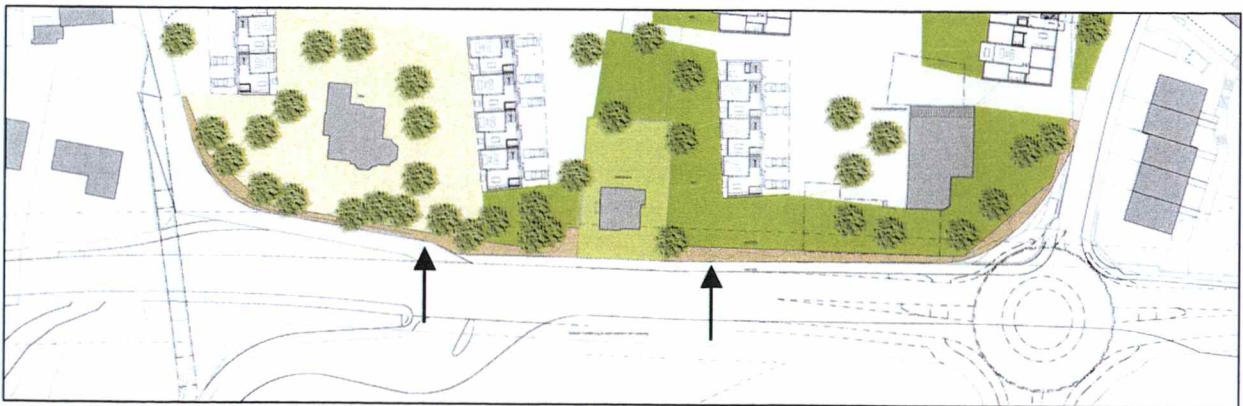
Bauliche Massnahmen



Lärmschutzwand als bauliche Massnahme gegen Lärmimmissionen

Bauliche lärmreduzierende Massnahmen sind Hindernisse zwischen den Gebäuden und der Lärmquelle. Typisch sind Lärmschutzwände und Lärmschutzdämme. Eine Hindernisfunktion können auch lärmunempfindliche Nebengebäude wie Velo-unterstände oder Garagen erfüllen. Gute und zweckmässige Lösungen resultieren aus der Kombination verschiedener Lärmschutzhindernisse.

Einer der im Rahmen des Studienauftrages Dürrenrain erarbeiteten Bebauungsentwürfe schlägt als lärmreduzierende Massnahme ebenfalls eine Lärmschutzwand vor. Diese wurde aber, anders als sonst, als raumhaltige Schicht mit variierender Tiefe konzipiert. „Die strukturierende Oberfläche der Ziegelmauer wirkt wie ein raues, textiles Band, das einerseits vor Lärm schützt und andererseits als ‚Parkmauer‘ das Gesicht der Überbauung zur viel befahrenen Strasse hin darstellt“, so die Erläuterung der Projektverfasser. Die Mauer bietet sich aufgrund ihrer Tiefe als Abstellfläche, Geräte- oder Spielzeugkammer usw. an.



Die ARGE Coon Architektur / Kräuchi Friberg Koellreuter Architekten bilden die Lärmschutzwand entlang der Weiacherstrasse als raumhaltige Schicht aus.

Planerische Massnahmen



Nutzung auf Lärmimmissionen abstimmen

Es ist geplant, im Gebiet Chrüzacher zwischen Weiacher- und Dorfstrasse das Feuerwehrgebäude sowie den kommunalen Werkhof zu erstellen. Diese Nutzungen weisen nur eine geringe Lärmempfindlichkeit auf und sind daher sehr gut geeignet für diese Lage. Feuerwehr- und Werkhofgebäude bieten bei einer entsprechenden Anordnung einen sehr guten Lärmschutz für die zukünftig weiter südlich gelegene Wohnnutzung und die dazugehörigen Aussenräume.

Technische Massnahmen



Die Hohlräume im Flüster-Asphalt schlucken viel Lärm.



Gestalterische Massnahmen



Balkonverglasungen

Auf der Höhe des Gestaltungsplangebietes sind die Sanierung und der Ausbau der Weiacherstrasse geplant. Zudem soll auf der Höhe der Dürrenrainstrasse ein neuer Knoten in Form eines Kreisels gebaut werden. Der ganze Verkehr aus den Gebieten Dürrenrain und Chrüzacher wird in Zukunft über diesen Kreisel geführt. Gleichzeitig dient der Kreisel als Einfahrtsbremse für Fahrzeuge, die aus Richtung Winterthur kommen.

Bei der Sanierung der Weiacherstrasse resp. beim Bau des Kreisels ist zu prüfen, ob ein geräuscharmer Strassenbelag, ein so genannter Flüster-Asphalt, verwendet werden kann. Durch seinen hohen Anteil an grossen Gesteinskörnern hat der Flüster-Asphalt viele Hohlräume, die den Schall der Rollgeräusche absorbieren. Der Einsatz von Flüster-Asphalt bringt gegenüber einem klassischen Schwarzbelag eine Lärmreduktion von 3 bis 5 Dezibel. Dies entspricht einer Halbierung der Verkehrsmenge!

Mit der Realisierung des Kreisels stellt sich auch die Frage nach der künftig zulässigen Maximalgeschwindigkeit im Knotenbereich. Heute darf auf der Weiacherstrasse maximal 60 km/h gefahren werden. Es ist anzunehmen, dass die maximal zulässige Geschwindigkeit nach dem Bau des Knotens bzw. der Wohnhäuser auf 50 km/h reduziert werden kann.

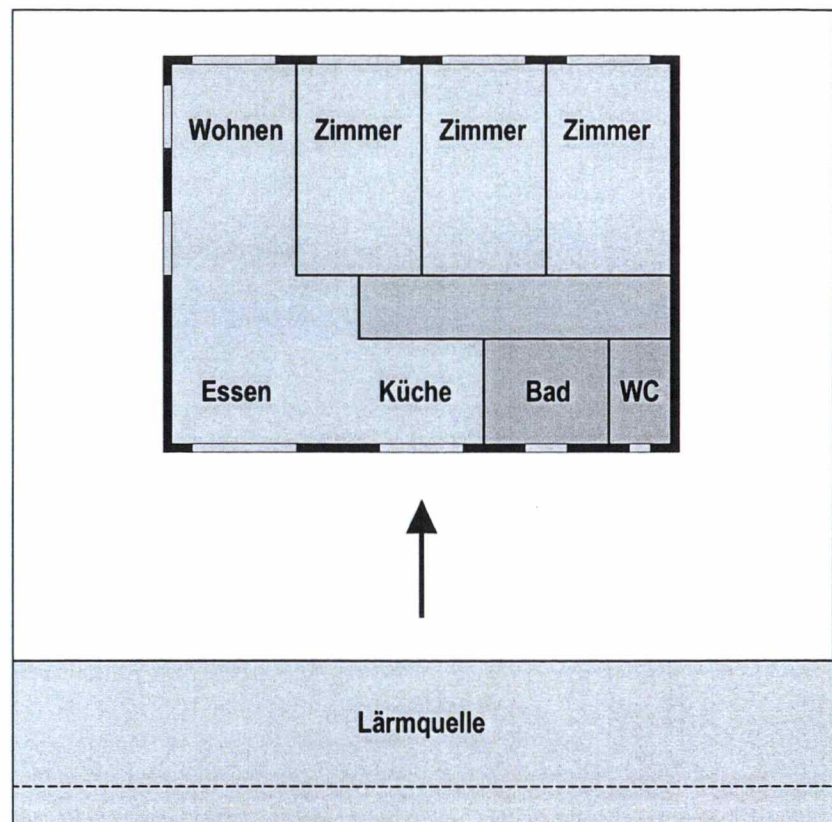
Geschwindigkeitsreduktionen haben in der Regel einen positiven Effekt auf den Lärmpegel. Heute rechnet die kantonale Fachstelle Lärmschutz bei ihren Lärmberechnungen mit einer Geschwindigkeit von 67 km/h am Tag und 71 km/h in der Nacht. Geht man von einer Geschwindigkeit von 57 km/h am Tag und 61 km/h in der Nacht aus, so kann eine Lärmreduktion von gut 1 dB(A) am Tag wie in der Nacht erreicht werden.

Gestalterische Massnahmen betreffen die Gebäude selbst. Beispielsweise kann mit Mauervorsprüngen, festen Balkonbrüstungen, Erkerkonstruktionen oder zurückversetzten Dachgeschossen die Sichtlinie zur Quelle vollständig oder teilweise unterbrochen werden. Der Lärmpegel am massgeblichen Ermittlungsort kann auch durch Balkonverglasung, Wintergärten usw. vermindert werden.

Organisatorische Massnahmen

Die weniger lärmempfindlichen Räume werden auf der Seite der Lärmquelle angeordnet, die stärker lärmempfindlichen Räume liegen auf der lärmabgewandten Gebäuseite.

Wird bei der Gebäudeorientierung und der Grundrissgestaltung die Lärmsituation berücksichtigt, so kann mit geringem Aufwand eine Reduktion der Lärmimmissionen erreicht werden. Dies ist besonders gut bei einigen Projekten ersichtlich, die im Rahmen des Studienauftrags Dürrenrain erarbeitet wurden.

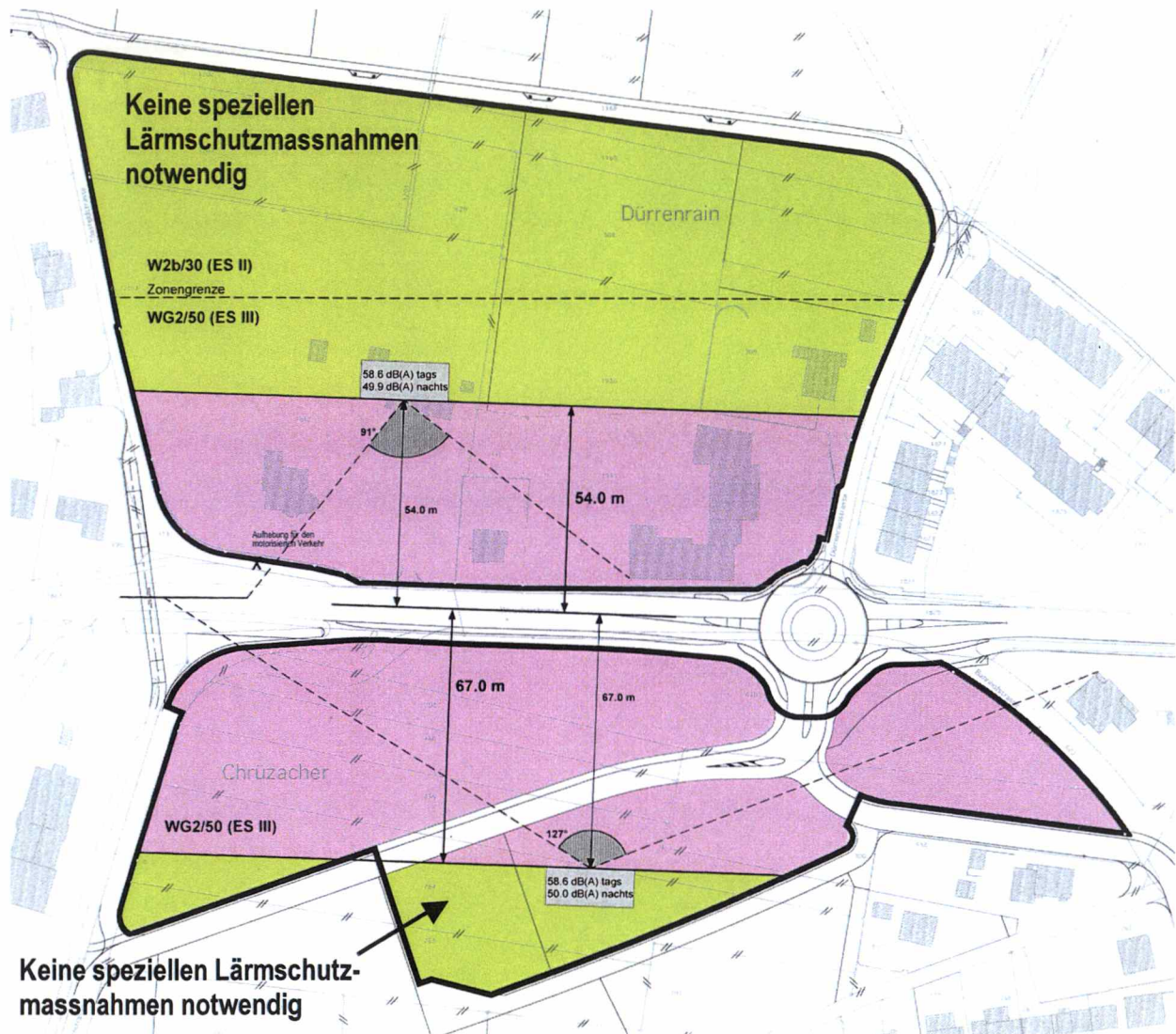


Grössere Distanz =
Geringere Lärmbelastung

2.3 Lärmbeurteilung

Um die Lärmsituation im Gestaltungsplangebiet besser beurteilen zu können, wurden im Sinne einer Modellbetrachtung die Lärmwerte von kritischen Empfangspunkten berechnet. Die Lärmbelastung nimmt mit zunehmender Distanz logarithmisch ab. Im Gebiet Chrüzacher werden erst in einer Distanz von 67 Meter und unter Einhaltung eines Aspektwinkels von 127° die Planungswerte eingehalten.

Im Gebiet Dürrenrain können die Planungswerte in der Zone WG2/50 dank der bestehenden Bebauung selbst ohne Berücksichtigung des Hauses Krebsler bereits ab einer Distanz von 54 Meter und unter Einhaltung eines Aspektwinkels von 91° eingehalten werden. In der Zone W2b/30 können die Planungswerte dank der bestehenden Bebauung, ebenfalls ohne Haus das Krebsler, und der gegen Norden hin abfallenden Topografie ebenfalls eingehalten werden.



Beide Gebiete haben Bereiche, wo Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte notwendig sind.

Fazit

In beiden Gebieten sind teilweise planerische und baulich-gestalterische Massnahmen erforderlich, damit gebaut werden kann. Die beschriebenen Lärmschutzmassnahmen zeigen ein breites Spektrum von Lösungsansätzen auf, um die Lärmimmissionen in den Gestaltungsplangebieten Chrüzacher und Dürrenrain zu reduzieren und die Planungswerte einzuhalten. Mit einer auf die Ortsbauliche Situation abgestimmten Kombination von Lärmschutzmassnahmen kann der lärmbelasteten Situation Rechnung getragen werden.

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Allgemein

Projektierungsspielraum

Der Gestaltungsplan bezweckt die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Weiacherstrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen. Mit welchem Ansatz die Einhaltung der Planungswerte erreicht wird, lässt der Gestaltungsplan bewusst offen, weil das Spektrum möglicher Lösungsansätze gross ist und nicht im Voraus Lösungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden sollen. Mit dieser Strategie wird gleichzeitig der vom PBG vorgeschriebene Projektierungsspielraum sichergestellt. Dem entsprechend wirkt der Gestaltungsplan etwas abstrakt. Ob dieser Spielraum zweckmässig genutzt wird, muss die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst 38'700 m², aufgeteilt auf die Gebiete Chrüzacher mit 14'200 m² und Dürrenrain mit rund 24'500 m². Der nördliche Perimeterteil Dürrenrain wird durch folgende Strassen begrenzt:

- Euelstrasse (nördlich)
- Tössfeldstrasse (westlich)
- Weiacherstrasse (südlich)
- Dürrenrainstrasse (östlich)

Der südliche Perimeterteil Chrüzacher wird durch folgende Strassen begrenzt:

- Weiacherstrasse (nördlich)
- Dorfstrasse (westlich)
- Im Chrüzacher (südlich)
- Alte Bahnhofstrasse (östlich)

3.2 Lärmschutzmassnahmen

Pegelreduktion bei Wohnnutzung

Um eine erhöhte Wohnqualität zu erreichen, muss besonders der Lärmschutz an den zukünftigen Gebäuden gesichert sein. So muss mit dem Baubewilligungsgesuch der Nachweis erbracht werden, dass der Lärmpegel an den massgebenden Lüftungsfenstern um mindestens 22 dB(A) geringer ist als an der Lärmquelle Weiacherstrasse.

Pegelreduktion muss bei Wohngebäuden 22 dB(A) betragen

Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III betragen am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A). Derzeit beträgt der Lärmpegel auf der Weiacherstrasse 79.9 dB(A) am Tag und 71.2 dB(A) in der Nacht. Folglich ist der Nachtfall massgebend, weshalb eine Pegelreduktion von mindestens 22 dB(A) erreicht werden muss. Langfristig sollte der Lärmpegel der Weiacherstrasse bei Inbetriebnahme des geplanten Umfahrungstunnels signifikant abnehmen. Bis dies aber soweit ist, dürfte noch eine lange Zeit verstreichen.

Pegelreduktion bei gewerblicher Nutzung

Bei dauernd gewerblich genutzten Räumen gilt ein um 5 dB(A) höherer Grenzwert (Art. 42 Abs.1 LSV) Hier ist der Tagfall massgebend, weshalb eine Pegelreduktion von mindestens 15 dB(A) erreicht werden muss. Da bei Gewerbenutzungen Zwangslüftungen gestattet sind, ist hier ein grösserer Lösungsspielraum vorhanden.

Kombination von Lärmschutzmassnahmen anstreben

In Kapitel 2.2 wurden einige möglich Lärmschutzmassnahmen aufgezeigt, mit denen die Planungswerte im Gestaltungsplan-gebiet eingehalten werden können. Es sind dies

- bauliche Massnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle
- planerische Massnahmen wie Nutzungsanordnung
- organisatorische Massnahmen wie Gebäudeorientierung oder Grundrissgestaltung
- gestalterische Massnahmen wie Mauervorsprünge, feste Balkonbrüstungen oder Balkonverglasungen
- technische Massnahmen wie den Einbau geräuscharmer Strassenbeläge oder Geschwindigkeitsreduktionen

Einhaltung der PW im Gebiet Chrüzacher problemlos möglich

Im Gebiet Chrüzacher dürfte die Einhaltung der Planungswerte keine grosse Mühe bereiten, da die Weiacherstrasse nördlich des Gebietes Chrüzacher liegt. Besonders der Einsatz von organisatorischen Lärmschutzmassnahmen (Anordnung von lärmempfindlichen Räumen auf der lärmabgewandten Seite) bietet sich hier für die Einhaltung der Planungswerte an.

Einhaltung der PW im Gebiet Dürrenrain mit Kombination von LSM

Anders sieht es bei dem nördlich der Weiacherstrasse liegenden Gebiet Dürrenrain aus. Die in der Regel gegen Süden ausgerichtete Hauptwohnseite wird stark vom Lärm beeinträchtigt. Hier bietet sich eine Kombination von Lärmschutzmassnahmen an, um eine wirkungsvolle und ortsbaulich befriedigende Lösung zu erzielen. Dies zeigt exemplarisch das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag Dürrenrain, das mit einer klugen Anordnung der lärmempfindlichen Räume im Grundriss in Kombination mit einer als Gartenmauer gestalteten Lärmschutzwand auf die lärmbelastete Situation reagiert.

3.3 Gestaltung

Gute Gestaltung

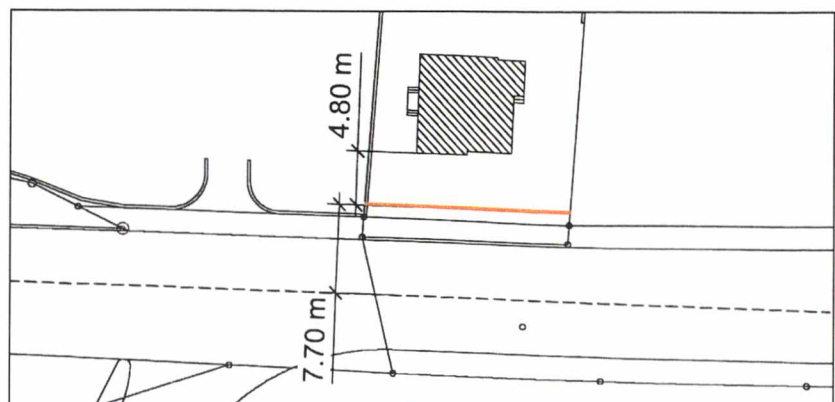
Die Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain grenzen unmittelbar an die Weiacherstrasse an. Diese Kantonsstrasse ist eine der wichtigsten Verbindungsstrasse der Region und verbindet Pfungen mit den Nachbargemeinden Embrach und Winterthur.

Da die Weiacherstrasse mitten durch Pfungen führt, ist auf eine gute Gestaltung der Lärmschutzmassnahmen grossen Wert zu legen. Besonders bei der Errichtung und Gestaltung einer Lärmschutzwand ist auf die architektonische und ortsbauliche Umgebung einzugehen. Speziell grosse Sorgfalt in der Gestaltung einer Lärmschutzwand ist im Umfeld der schützenswerten Villa Keller gefragt.

Lärmschutzwände

Innerhalb des Baulinienabstandes zur Weiacherstrasse kann eine Lärmschutzwand errichtet werden. Die Lärmschutzwand darf in der Regel die Höhe von 2.50 m ab Trottoirniveau Weiacherstrasse nicht überschreiten. Bei besonders guter Gestaltung sind Ausnahmen für einen verbesserten Lärmschutz möglich. Um eine Begrünung der Lärmschutzwand zu ermöglichen, muss diese mindestens 1.00 m vom Trottoir bzw. Strassenrand entfernt errichtet werden.

Beispiel LSW Haus Krebsler im
Gebiet Dürrenrain: Lärmschutz-
wand mit 2.50 m Höhe im Abstand
von 1.0 m hinter der Trottoirgrenze
erzeugt folgende Lärmreduktion:
EG: - 23.4 dB(A)
1. OG: - 11.2 dB(A)
2. OG: - 11.4 dB(A)



Beispiel LSW in Dällikon



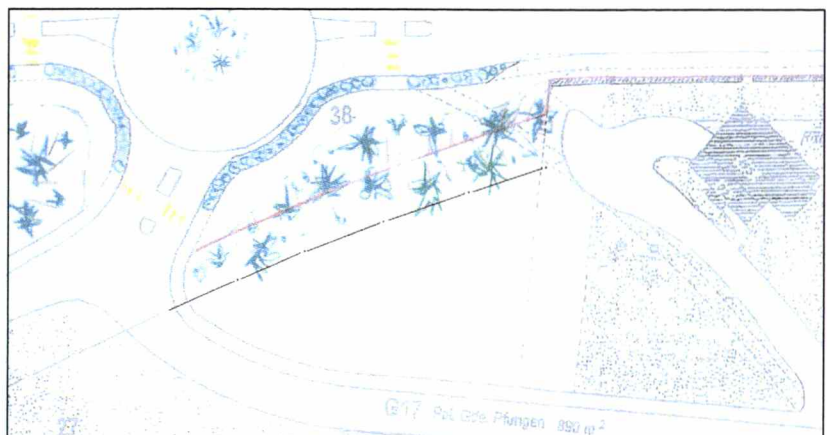
Lärmschutzwälle in untergeordnetem Masse erlaubt

Im Gebiet Chrüzacher sind in begründeten Fällen Lärmschutzwälle in untergeordnetem Masse erlaubt. Die unten stehende Skizze zeigt einen solchen Lärmschutzwall im Bereich des neuen Kreisels. Nicht erwünscht sind Lärmschutzwälle, die sich über die ganze Länge der Weiacherstrasse erstrecken oder aufgrund ihrer Höhe das Orts- und Strassenbild negativ beeinträchtigen.

Der Bau von punktuellen Lärmschutzwällen ist aus ortsbaulichen Gründen auf das Gebiet Chrüzacher beschränkt. Im Gebiet Dürrenrain fehlt zudem aufgrund der bereits bestehenden Bebauung der entsprechende Platz für einen Wall.

Denkbar ist die Kombination aus einer schmalen Vorböschung und einer Lärmschutzwand. Dadurch wird die Lärmschutzwand in ihrer Form gegliedert und wirkt weniger hoch. Die Böschung kann ausserdem als Anpflanzungsbereich genutzt werden.

Im Bereich des Kreisels ist ein bepflanzter Lärmschutzwall geplant. (Projektidee Hans - Rudolf Steiner)

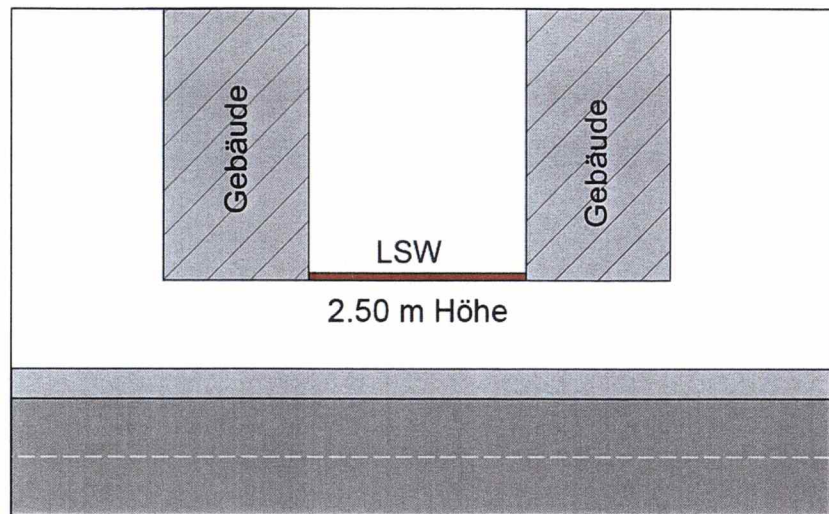


3.4 Bauweise

Bauliche Lärmschutz-
massnahme

Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen durch bauliche Lärmschutzmassnahmen geschlossen werden. Dies können Lärmschutzwände oder Besondere Gebäude sein. Die Höhe der lärmabweisenden Massnahme darf in der Regel 2.50 m nicht überschreiten. Dies entspricht in der Ausprägung einem eingeschossigen Bauwerk. Bei besonders guter Gestaltung sind Ausnahmen für einen verbesserten Lärmschutz möglich.

Beispiel Situation



4. Kostenverleger

Die Kosten für das Gestaltungsplanverfahren von approximativ Fr. 20'000.- werden proportional auf die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Grundstücksflächen verteilt. Massgebend für die Kostenverteilung sind die prozentualen Anteile. Die Abrechnung wird durch die Gemeinde erstellt.

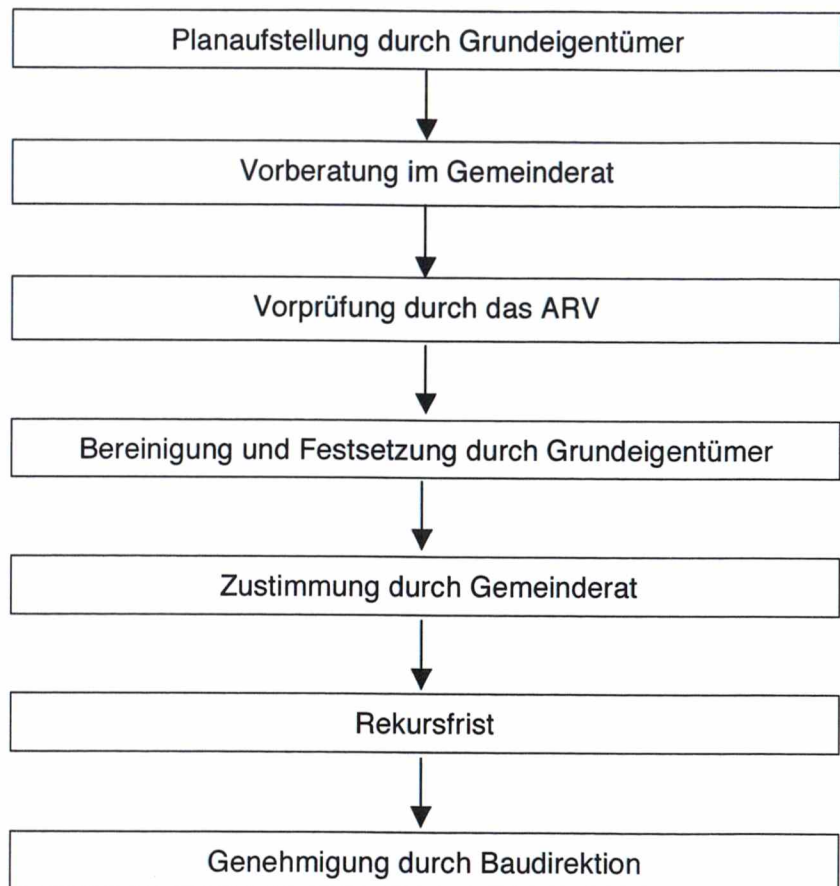
Kostenverleger Verfahrenskosten

		A	C	D
		Kostenverteilung		
GrundeigentümerInnen	Neue Kat. Nr. gemäss Quartierplan	Total Kostenpflichtige Fläche gemäss Neubestand m2	%-Belastung	Kosten pro Parzelle
			100*B	Kosten:
			(Σ B)	Fr 20'000
			%	ca. Fr.
Baugrundstücke Nord				
Keller AG Ziegeleien	26	12'484	33.3280%	Fr 6'700
Krebser Brigitta Krebser Emma	27	741	1.9782%	Fr 400
Aebersold Fritz	28	3'418	9.1249%	Fr 1'800
Politische Gemeinde Pfungen	29	2'008	5.3607%	Fr 1'100
Baugrundstücke Süd				
Steiner Hans-Rudolf	34	1'775	4.7386%	Fr 900
Politische Gemeinde Pfungen	35	7'147	19.0800%	Fr 3'800
Erben Fritz Fischer	38	1'183	3.1582%	Fr 600
Matt-Bona Silvia Bona Marcello Schacke-Bona Susanne	39	2'707	7.2268%	Fr 1'400
Politische Gemeinde Pfungen	46	189	0.5046%	Fr 100
L + B AG, HGV	47	5'806	15.5000%	Fr 3'100
Total		37'458	100.0000%	Fr 20'000

5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

5.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



5.2 Vorprüfung durch das ARV

Zustimmung durch ARV

Das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung stimmte in seinem Schreiben vom 30. Mai 2006 dem Gestaltungsplan bis auf eine redaktionelle Anpassung ohne Auflagen zu.

5.3 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Eine Einwendung

Da der vorliegende Gestaltungsplan keine Festlegungen enthält, die den Rahmen der Grundordnung sprengen, wurde auf eine öffentliche Auflage verzichtet. Im Rahmen der Vernehmlassungsfrist wurde Seitens der Grundeigentümer eine Einwendung vorgebracht.

Der Einwender wünscht, dass die Lärmproblematik rund um den Kreisel umfassend darzustellen sei. Die südöstlich des Kreisels geplante Dammschüttung verstärke die Lärmimmissionen auf der gegenüberliegenden Seite. Es sei daher aus lärm-ästhetischer und finanzieller Sicht die Gestaltung im und um den Kreisel gesamtheitlich zu beurteilen.

Durch den Kreiselbau rücke die Strasse deutlich näher an die Wohnungen des Einwenders, was die Qualität der Wohnungen verschlechtere, da diese auf den Kreisel hin orientiert seien. Deshalb solle auf die mit dem Kreisel neu zu bauende Sockelmauer eine 1.00 m bis 1.50 m hohe Wand gestellt werden. Dadurch würde die Lärmsituation verbessert und gleichzeitig auch ein Sichtschutz erstellt, der vor allem in der Nacht das Scheinwerferlicht abschirme.

Weiter sei der Kostenverteilungsschlüssel bei Vorliegen der genauen Zahlen nochmals zu diskutieren.

Gespräch mit Einwender führte zu Klärung

In einem Gespräch mit dem Einwender konnten dessen Anliegen wie folgt bereinigt werden:

Durch die Dammschüttung und die geplante Bepflanzung entstehen keine Lärmreflexionen. Der Damm ist ca. 1.00 m bis 1.50 m hoch und soll mit Sträuchern bepflanzt werden. Eine Lärmreflexion wird dadurch ausgeschlossen.

Für das geplante Kreiselbauwerk und die Anpassungen an der Weiacherstrasse liegt ein vom Gemeinderat genehmigtes Vorprojekt vor. Erst das Ausführungsprojekt wird die entsprechenden Details, wie z.B. die gewünschte Mauer, definieren. Dem Gemeinderat wird der Wunsch des Einwenders zur Kenntnis gebracht.

Aufgrund des aktuellen Kostenstandes kann ohne weitere Fiktionen allenfalls mit etwas geringeren Verfahrenskosten gerechnet werden. Der Verteilungsschlüssel wird vom Einwender akzeptiert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Einwendung aufgrund der Beratung als gegenstandslos betrachtet werden kann.

6. Fazit

Gestaltungsplan ist
zweckmässig

Der Gestaltungsplan stellt die Einhaltung der Planungswerte sicher. Er legt somit in Kombination mit dem Quartierplan Pfungen Nord die Basis für eine zonenkonforme Überbauung und Nutzung der Gebiete Chrüzacher und Dürrenrain in naher Zukunft. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung ist eine Überbauung an dieser Lage sinnvoll und zweckmässig, da das Gestaltungsplangebiet sowohl für den motorisierten Verkehr wie auch durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist und nahe zum Dorfkern liegt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.