

## **VERFÜGUNG**

**vom 5. Oktober 2007**

### **Buchs. Privater Gestaltungsplan Wüeri**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Baudirektion hat am 11. August 2000 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, Gebiet «Wüeri West» genehmigt (BDV Nr. 365/2000). Das Gebiet wurde von der mittleren Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone A mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Im Rahmen der am 26. Februar 2002 von der Baudirektion genehmigten Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (BDV Nr. 200/2002) wurde u.a. der östliche Teil des Gebiets Wüeri von der niederen Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone B mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Am 4. Juni 2007 stimmte der Gemeinderat dem privaten Gestaltungsplan Wüeri zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Juli 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. August 2007 ersucht die Gemeinde Buchs um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan Wüeri wird die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Areals geschaffen. Dabei soll primär der Lärmschutz entlang von Strassen und Bahn sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan enthält zudem Festlegungen zur Grundstückerschliessung, Bestimmungen zur Verlagerung des Wohnanteils, zur Versickerung und Retention sowie zu Störfallvorsorge.

Da der private Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung durch den Gemeinderat ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Wüeri, dem der Gemeinderat Buchs am 4. Juni 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Gemeinderat Buchs, Badenerstrasse 1, 8107 Buchs


Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

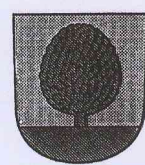
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr. 512.00	8000 001266 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 180.00	8000 001001 / 85273.75.002
<hr/>		
Total	Fr. 692.00	

- 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 Buchs wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Buchs (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 5. Oktober 2007  
070819/Oth/Zst

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





Privater Gestaltungsplan Wüeri

Situation 1:2000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 17. April 2007  
Festsetzung gemäss den Unterschriften auf dem Plan

Vom Gemeinderat zugestimmt am 04. Juni 2007

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 5. Okt. 2007

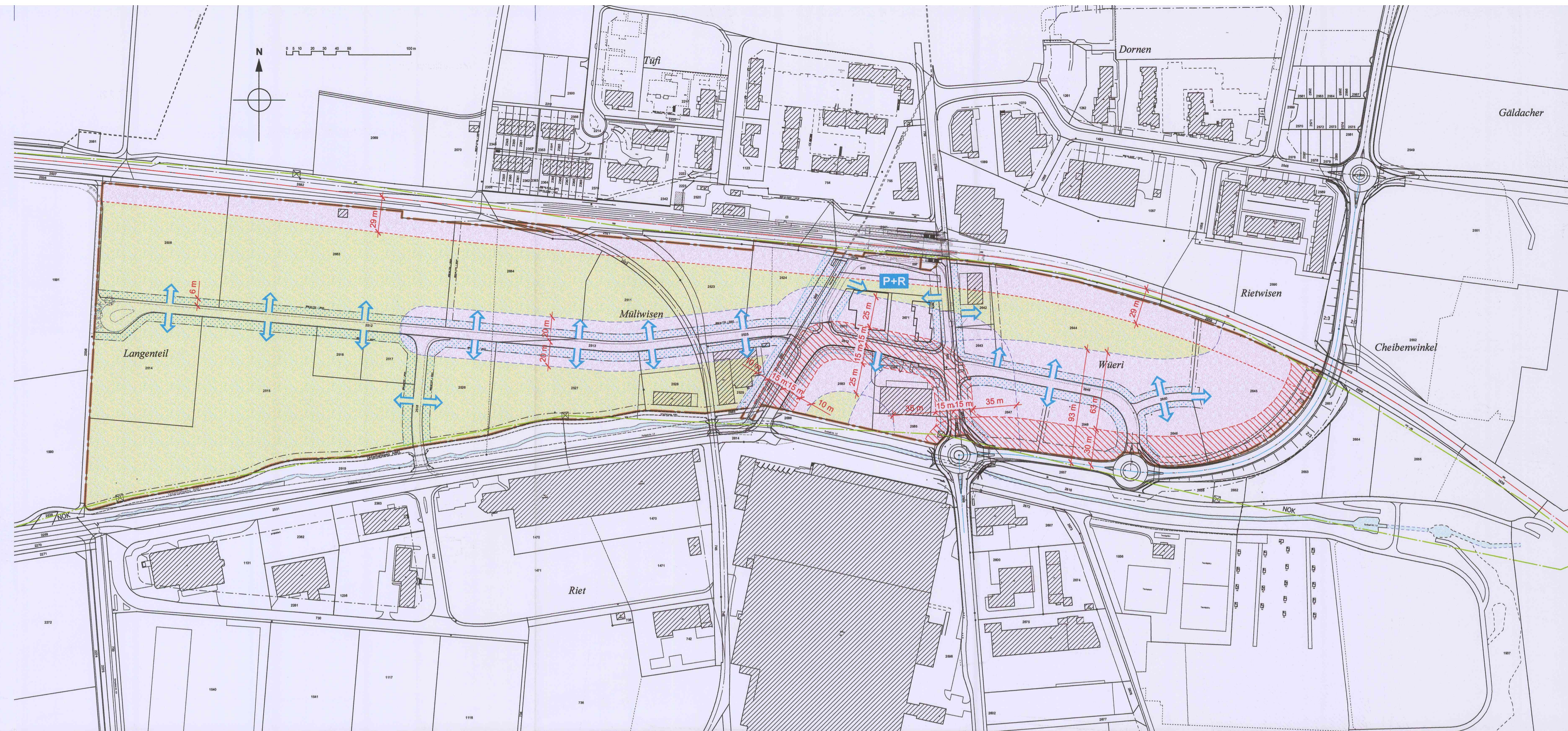
Für die Baudirektion BDV Nr. 136/07

Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan (Ziff. 2.2)
- Keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich (Ziff. 4.2)
- Lärmschutzmassnahmen für Wohnen erforderlich (Ziff. 4.4)
- Lärmschutzmassnahmen für Gewerbe und Wohnen erforderlich (Ziff. 4.5)
- Grundstückszufahrten (Ziff. 7.1)
- Baulinien- und Strassenabstandsbereiche (Ziff. 8.2)

Informativer Inhalt

- Elektrische Übertragungsleitungen
- Achse Bahnlinie SBB
- Achse Dällikonstrasse
- Park + Ride - Anlage
- Bestehende Bauten
- Projektlierte Bauten



Grundeigentümer Kat. Nr. 597, 600, 2521 SBB AG Bern, Immobilienrechte: vertreten durch Sigrist Jürg

*J. Sigrist*

Grundeigentümer Kat. Nr. 602, 2512, 2513, 2515, 2518, 2522, 2523, 2525, 2526, 2534, 2583, 2585, 2612, 2613, 2641, 2649, 2650, 2663, 2684 Politische Gemeinde Buchs: vertreten durch Müller Albert

*A. Müller*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2508 Strub-Wettstein Anna, Wettstein Gottfried jun.:

*Anna Strub*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2511 Schlatter-Sturzenegger Anna Erben = Anner Ruth, Bickel Trudi, Hofstetter-Schlatter Vreni, Krättli Marianne: vertreten durch Anner Ruth + Hofstetter-Schlatter Vreni

*A. Ruth*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2514, 2646 Meier-Wild Hans Erben = Meier Adolf, Meier Hans-Jürg, Meier Irma, Meier-Wild Luisa, Meier Walter, Schlatter-Meier Verena: vertreten durch

*H. Meier*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2516 Maurer Hansrich:

*H. Maurer*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2517 Matter Rudolf:

*R. Matter*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2524 Bucher-Meier Jakob sen. Erben = Bucher-Meier Jakob jun., Bucher-Meier Lidia, Wirth-Bucher Annamaria: vertreten durch

*J. Bucher*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2527 Jucker-Brunner Elisabetha Erben = Jucker Elisabeth, Jucker Urs: vertreten durch Brändli Gottlieb

*G. Brändli*

Brunner-Wegmann Ernst Erben = Brunner-Wegmann Elisa, Brunner Renate (→ Bräm Heinz), Barret-Brunner Susanna: vertreten durch

*E. Brunner*

Brändli-Brunner Anna Erben = Brändli Gottlieb, Flakowski-Brändli Anne-Marie: vertreten durch

*G. Brändli*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2528 Grendelmeier Hans-Rudolf:

*H. Grendelmeier*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2529 Metallgläser AG: vertreten durch Furer Martin

*M. Furer*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2584 Famo Management AG: vertreten durch Pfister Urs

*U. Pfister*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2642 Schmuckli-Maunula Gottfried + Hely:

*G. Schmuckli*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2643, 2651 Kanton Zürich, Baudirektion: vertreten durch Wellenmann Thomas

*T. Wellenmann*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2644 Meier-Erni Ernst Erben = Meier-Meier Irma, Albrecht-Meier Marianne, Gfeller-Meier Erika, Hauri-Meier Max, Jörgensen-Meier Myrtha, von Allmen-Meier Verena: vertreten durch

*E. Meier*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2645 Bachmann Peter, Bachmann Stephan, Bachmann Thomas, Watzke-Bachmann Annerose: vertreten durch

*P. Bachmann*

Schauvelberger Karl, Sgardelis-Schauvelberger Doris (→ Josef Eggspühler): vertreten durch

*K. Schauvelberger*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2647 Sedleger René, Salatti Nicola:

*R. Sedleger*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2648 Schlatter Ernst Erben = Schlatter-Mäder Emma, Schlatter Ernst, Schlatter Rudolf, Waldburger-Schlatter Elisabeth: vertreten durch

*E. Schlatter*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2670 CL-Electronics GmbH: vertreten durch Peter Arthur

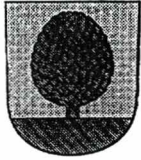
*P. Arthur*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2671 Amweg Hanspeter

*H. Amweg*

Grundeigentümer Kat. Nr. 2683 Burkhalter-Günthardt Myrta vertreten durch Bariletti Osvaldo

*O. Bariletti*



## Privater Gestaltungsplan Wüeri

# Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am **17. April 2007**

Festsetzung gemäss den Unterschriften auf den folgenden Seiten.

Zustimmung durch den Gemeinderat am **04. Juni 2007**

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **5. Okt. 2007**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**136/07**

Grundeigentümer Kat. Nrn.  
597, 600, 2521

SBB AG Bern, Immobilienrechte: vertreten durch Sigrist Jürg

.....  .....

Grundeigentümer Kat. Nrn.  
602, 2512, 2513, 2515,  
2518, 2522, 2523, 2525,  
2526, 2534, 2583, 2585,  
2612, 2613, 2641, 2649,  
2650, 2663, 2684

Politische Gemeinde Buchs: vertreten durch Müller Albert

.....  .....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2508

Strub-Wettstein Anna, Wettstein Gottfried jun.:

.....  .....


Grundeigentümer Kat. Nr.  
2511

Schlatter-Sturzenegger Anna Erben = Anner Ruth, Bickel Trudi,  
Hofstetter-Schlatter Vreni, Krättli Marianne: vertreten durch An-  
ner Ruth + Hofstetter-Schlatter Vreni

.....  .....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2514, 2646

Meier-Wild Hans Erben = Meier Adolf, Meier Hans-Jürg, Meier  
Irma, Meier-Wild Luisa, Meier Walter, Schlatter-Meier Verena:  
vertreten durch

.....  .....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2516

Maurer Hansulrich:

.....  .....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2517

Matter Rudolf:

.....  .....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2524

Bucher-Meier Jakob sen. Erben = Bucher-Meier Jakob jun.,  
Bucher-Meier Lidia, Wirth-Bucher Annamarie: vertreten durch

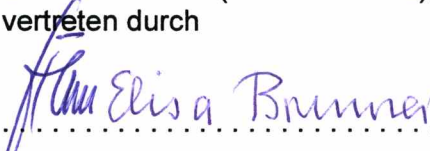

  
.....  
  
.....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2527

Jucker-Brunner Elisabetha Erben = Jucker Elisabeth, Jucker  
Urs: vertreten durch Brändli Gottlieb

  
.....

Brunner-Wegmann Ernst Erben = Brunner-Wegmann Elisa,  
Brunner Renate (→ Bräm Heinz), Barrett-Brunner Susanna:  
vertreten durch


  
.....  
  
.....

Brändli-Brunner Anna Erben = Brändli Gottlieb, Flakowski-  
Brändli Anne-Marie: vertreten durch

  
.....


Grundeigentümer Kat. Nr.  
2528

Grendelmeier Hans-Rudolf:

  
.....


Grundeigentümer Kat. Nr.  
2529

Metallgiesserei AG: vertreten durch Furer Martin

  
.....


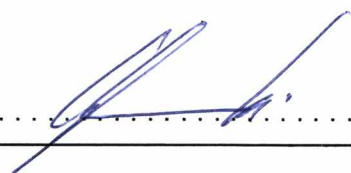
Grundeigentümer Kat. Nr.  
2584

Famo Management AG: vertreten durch Pfister Urs

  
.....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2642

Schmucki-Maunula Gottfried + Hely:

  
.....  
  
.....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2643, 2651

Kanton Zürich, Baudirektion: vertreten durch Weilenmann  
Thomas

*A. Weilenmann*

---

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2644

Meier-Erni Ernst Erben = Meier-Meier Irma, Albrecht-Meier Ma-  
rienne, Gfeller-Meier Erika, Hauri-Meier Max, Jörgensen-Meier  
Myrtha, von Allmen-Meier Verena: vertreten durch

*J. Jörgensen, E. Gfeller, V. von Allmen*  
*J. Meier, B. Heer, Stefan Carl*

---

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2645

Bachmann Peter, Bachmann Stephan, Bachmann Thomas,  
Watzke-Bachmann Annerose: vertreten durch

*P. Bachmann, A. Bachmann*  
*A. Watzke, S. Bachmann*

Schaufelberger Karl, Sgardelis-Schaukelberger Doris (→ Josef  
Eggspühler): vertreten durch

*K. Schaufelberger, i. V. Sgardelis*

---

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2647

Sedleger René, Salatti Nicola:

*R. Sedleger, N. Salatti*

---

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2648

Schlatter Ernst Erben = Schlatter-Mäder Emma, Schlatter  
Ernst, Schlatter Rudolf, Waldburger-Schlatter Elisabeth: vertre-  
ten durch


.....

  
.....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2670

CL-Electronics GmbH: vertreten durch Peter Arthur

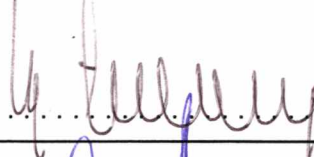
.....

  
.....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2671

Amweg Hanspeter

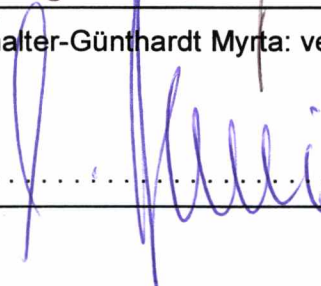
.....

  
.....

Grundeigentümer Kat. Nr.  
2683

Burkhalter-Günthardt Myrta: vertreten durch Bariletti Osvaldo

.....

  
.....

Regelung einzelner Sach-  
verhalte

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Wüeri bezweckt die Regelung folgender Sachverhalte:

- Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
- Spielraum für Nutzungsverlagerungen
- Vorgaben zur Grundstückserschliessung
- Vorgaben zur Versickerung und Retention von unverschmutztem Meteorwasser
- Störfallvorsorge

Plan und Bestimmungen

## 2. Allgemeines

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:2'000 und den Bestimmungen.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Wüeri ist im Situationsplan festgehalten.

Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs sowie das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen massgebend.

## 3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Hauptgebäude

Hauptgebäude und Besondere Gebäude sind im Rahmen der Bau- und Zonenordnung und der nachfolgenden Bestimmungen ohne Beschränkung ihrer Zahl zulässig.

## 4. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

Lärmschutzmassnahmen

<sup>2</sup> In den im Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebieten sind keine speziellen Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Für die verbleibenden überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gelten die folgenden Absätze 3 bis 5.

Massnahmen an den Gebäuden

<sup>3</sup> Der Lärmschutz ist mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen. Freistehende Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig.

Pegelreduktion bei  
Wohnnutzung

- 4 Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel der massgebenden Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen
- um min. 15 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der SBB-Bahnlinie und
  - um min. 22 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Dällikerstrasse und
  - um min. 14 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Mülibachstrasse und
  - um min. 17 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Furtbachstrasse (Mitte) und
  - um min. 18 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Furtbachstrasse (Ost).

Pegelreduktion bei  
Gewerbenutzung

- 5 Für Gewerbenutzungen (Betriebsräume) ist mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel der massgebenden Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen
- um min. 10 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der SBB-Bahnlinie und
  - um min. 16 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Dällikerstrasse und
  - um min. 11 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Furtbachstrasse (Mitte) und
  - um min. 12 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Furtbachstrasse (Ost).

Diese Pegelreduktionen gelten unter der Voraussetzung, dass die lärmempfindlichen Räume nicht mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet werden.

Überwiegendes Interesse  
gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV

- 6 Für Wohnnutzungen kann im Baubewilligungsverfahren kein überwiegendes Interesse gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV geltend gemacht werden.

## 5. Störfallvorsorge

Risikostudie

Für Nutzungen mit hohen Personenzahlen (Grossläden u. ä.) oder Anlagen für Kinder oder für pflegebedürftige oder behinderte Personen muss im Baubewilligungsverfahren eine Risikostudie eingereicht werden. Die Studie muss darlegen, dass das Risiko für die Bevölkerung durch Störfälle auf der Bahnlinie durch das Bauvorhaben nicht so erhöht wird, dass es als untragbar beurteilt wird.

## 6. Nutzung

- Ausnützungsverlagerungen <sup>1</sup> Die bauliche Ausnützung kann teilweise auf andere in derselben Zone liegende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches verlagert werden. Dabei darf die Mehrausnützung 10% der jeweiligen zonengemäss zulässigen Baumassenziffer nicht übersteigen.
- Wohnanteil <sup>2</sup> Der Wohnanteil darf auf andere in derselben Zone liegende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches verlagert werden, sofern der zonengemäss zulässige Wohnanteil von 30% insgesamt nicht überschritten wird. Im Baubewilligungsverfahren ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen zulasten der betreffenden Parzellen im Grundbuch angemerkt werden.
- Einkaufszentren und  
Grossläden <sup>3</sup> Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> im Sinne von § 5 BBV II sind im gesamten Gestaltungsplangebiet nicht zulässig. In der Zone WGA sind überdies keine Grossläden mit Verkaufsflächen von 1'000 m<sup>2</sup> bis 1999 m<sup>2</sup> gemäss § 4 BBV II zulässig.

## 7. Erschliessung

- Grundstückszufahrten <sup>1</sup> Die Grundstückszufahrten sind aufeinander abzustimmen. Die im Plan bezeichneten Anschlussstellen sind wegleitend. Abweichungen bezüglich Lage und Anzahl sind in begründeten Fällen im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben möglich.
- Retentions- und Ver-  
sickerungsanlagen <sup>2</sup> Das unverschmutzte Meteorwasser ist versickern zu lassen oder via Retention in den Furtbach abzuleiten.

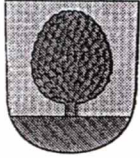
## 8. Gestaltung

- Flachdachbegrünung <sup>1</sup> Flachdächer sind im Interesse des Mikroklimas zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt oder für Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie beansprucht werden.
- Baulinien- und Strassenab-  
standsbereich <sup>2</sup> In den bezeichneten Baulinien- und Strassenabstandsbereichen dürfen keine Abstellplätze vorgesehen werden. Diese Flächen sind überwiegend zu begrünen und im Interesse einer ansprechenden Strassenraumgestaltung mit einer Baumbepflanzung zu versehen. Davon ausgenommen sind Besucher-Parkplätze bei kleinen Parzellen, die nicht anders angeordnet werden können.

Genehmigung

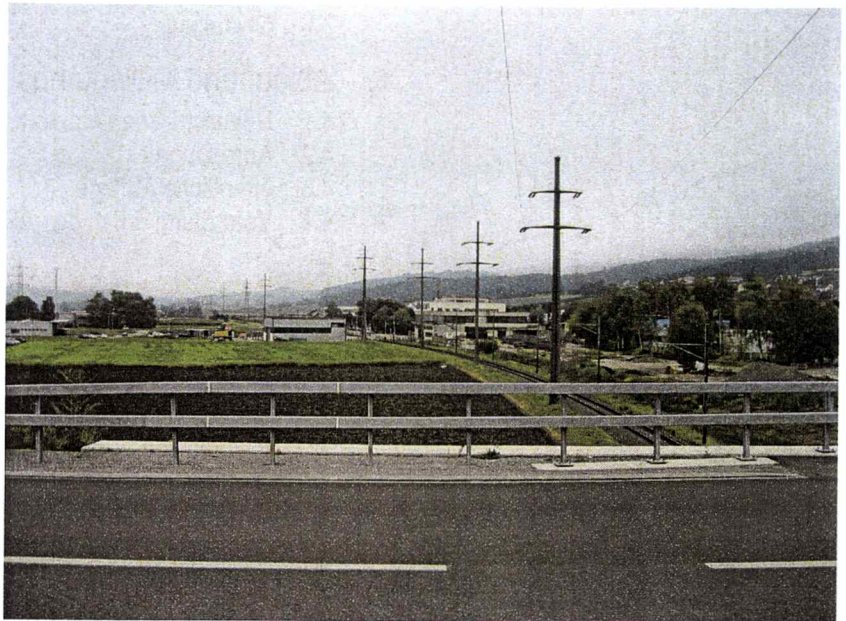
## 9. Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Wüeri tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



## Privater Gestaltungsplan Wüeri

# Bericht gemäss Art. 47 RPV



## Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Aufgabe des Gestaltungsplans	4
1.3 Privater Gestaltungsplan	4
1.4 Geltungsbereich	5
2. Lärm	6
2.1 Lärmbelastung	6
2.2 Bereich mit erforderlichen Lärmschutzmassnahmen	8
2.3 Allgemeine Lärmschutzmassnahmen	9
3. Erläuterungen zu den Bestimmungen	13
3.1 Zweck	13
3.2 Allgemeines	13
3.3 Zahl, Lage und äussere Abmessung	13
3.4 Lärmschutz	15
3.5 Störfallvorsorge	19
3.6 Altlastenverdachtsflächen	20
3.7 Nutzung	20
3.8 Erschliessung	24
3.9 Gestaltung	26
4. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	27
4.1 Übersicht Gesamtablauf	27
4.2 Anregungen	28
4.3 öffentliche Auflage	28
4.4 Vorprüfung durch das ARV	30
5. Fazit	33
Anhang	34
1. Vergrösserte Skizzen möglicher Lärmschutzmassnahmen	34
2. Abschätzung Lärmsituation	34
3. Abschätzung Verkehrspotenzial und Lärmsituation auf den Quartierstrassen	34
4. Lärmkurvenplan Fluglärm	34

# 1. Einleitung

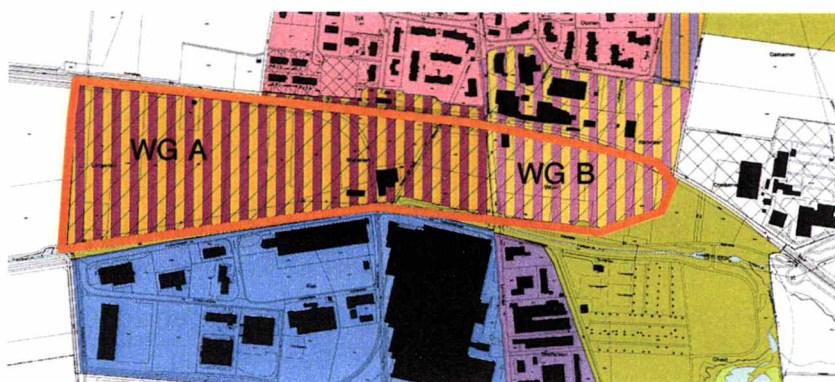
## 1.1 Anlass

### Gebiet Wüeri

Das Gebiet Wüeri liegt südlich des Bahnhofs Buchs-Dällikon und umfasst eine Fläche von ca. 16 ha. Die Stations- und Furtbachstrasse zerschneiden das Gebiet in eine westliche und eine östliche Teilfläche. Diese Teilflächen sind im Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone A (BZ 6.0m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) respektive der Wohn- und Gewerbezone B (BZ 4.5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) zugeteilt.

In beiden Zonen ist ein Wohnanteil von maximal 30% zulässig.

### Ausschnitt Zonenplan



### Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Artikel 14 der BZO besteht für beide Zonen eine Gestaltungsplanpflicht, wobei die BZO keine Angaben über die Ziele der Gestaltungspläne enthält.

### Quartierplanung

Mit den Quartierplänen „Wüeri West“ und „Wüeri Ost“ wurde das Erschliessungssystem für das Gebiet festgelegt.

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens hat der Gemeinderat den Zwischenentscheid gefällt, dass bezüglich des Lärms entlang der Dällikerstrasse und entlang der Bahnlinie auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verzichtet wird, da das Gebiet planungsrechtlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist.

Im technischen Bericht zum Quartierplan wurde darauf verwiesen, dass die Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III mit dem in der Bau- und Zonenordnung vorgeschriebenen Gestaltungsplan geregelt werden müssen.

Regierungsratsbeschluss  
vom 17. Juli 2002

Für die Wohnüberbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. 1053, das nördlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzt, hat der Kanton den Lärmschutz sichergestellt.

Gemäss dem Regierungsratsbeschluss vom 17. Juli 2002 ist der Staat im Rahmen der vorhandenen Mittel für den Lärmschutz entlang der Dällikerstrasse zuständig. Aus dem Beschlussdispositiv ist jedoch nicht ersichtlich, ob dies auch für das Quartierplangebiet Wüeri-Ost zutrifft. Da das Gebiet zum Zeitpunkt der Erstellung der Dällikerstrasse noch nicht erschlossen war, wird die staatliche Zuständigkeit von der Seite der Fachstelle für Lärmschutz (Fals) verneint.

## 1.2 Aufgabe des Gestaltungsplans

Rahmengestaltungsplan

Am 12. Dezember 2005 entschied der Gemeinderat, an der Gestaltungsplanpflicht festzuhalten und die entsprechenden öffentlichen Anliegen in einem Rahmengestaltungsplan zu konkretisieren.

Dabei soll mit dem Gestaltungsplan primär der Lärmschutz sichergestellt werden. Ergänzend dazu sollen folgende Inhalte geregelt werden:

- Festlegungen zur Grundstückerschliessung
- Bestimmung zur Verlagerung des Wohnanteils
- Bestimmungen zur Versickerung und Retension
- Sicherstellung der Störfallvorsorge

## 1.3 Privater Gestaltungsplan

Festsetzung durch die  
Grundeigentümer

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 85 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich. Dieser wird durch die Grundeigentümer im Bezugsgebiet festgesetzt.

Zustimmung durch den  
Gemeinderat

Da mit den Festlegungen im Gestaltungsplan von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nicht abgewichen wird, erfordert der Gestaltungsplan lediglich die Zustimmung des Gemeinderates und muss nicht der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Anschliessend ist der Gestaltungsplan durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

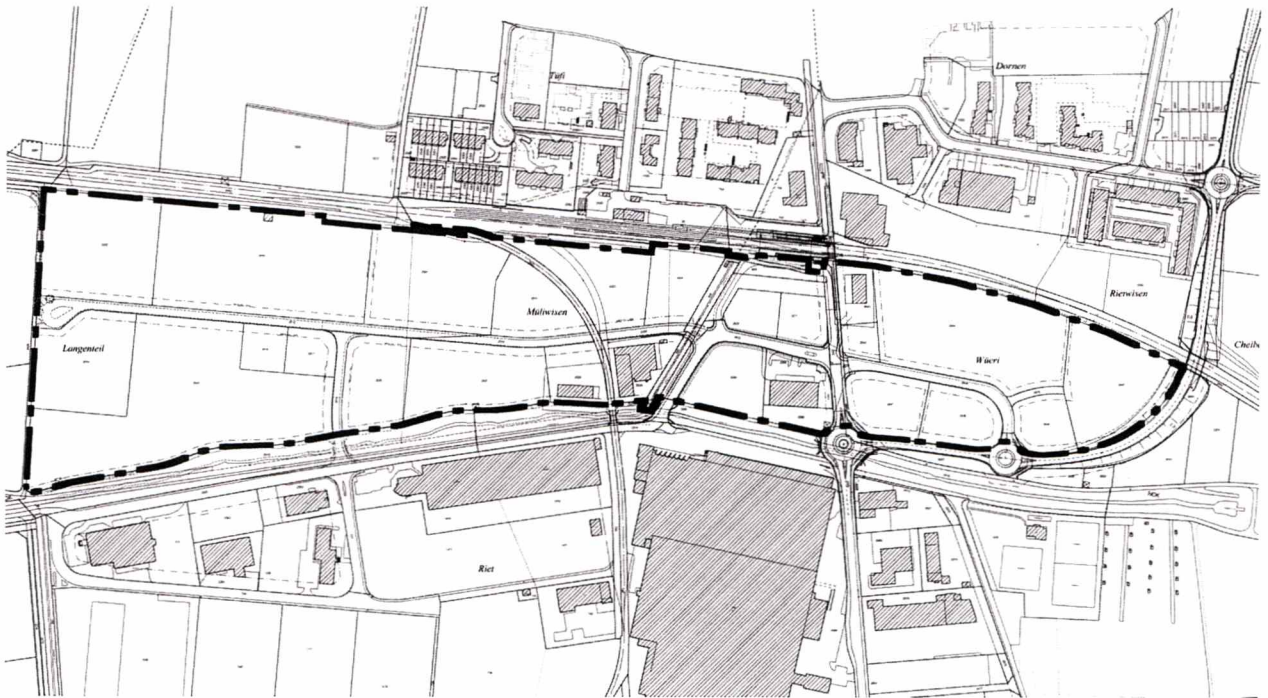
## 1.4 Geltungsbereich

### Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan basiert auf der Neuparzellierung und der Erschliessung gemäss den Quartierplänen Wüeri West und Ost.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst eine Fläche von rund 157'700 m<sup>2</sup>.

### 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. Im Gestaltungsplangebiet sind folgende Werte einzuhalten:

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

Lärmsituation entlang der Dällikerstrasse

Entlang der Dällikerstrasse ist aufgrund der Verkehrsprognose von erhöhten Lärmwerten auszugehen. Für den Tageszeitraum zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr beträgt der prognostizierte Emissionspegel auf der Strassenachse 80.3 dB(A). Für den Nachtzeitraum zwischen 22 Uhr bis 6 Uhr resultiert ein Wert von 71.3 dB(A) an der Lärmquelle (Datenquelle: Fachstelle für Lärmschutz des Kantons Zürich).

Somit sind die Lärmwerte in der Nacht für die Festlegung der Massnahmen massgebend.

In einem Abstand von 13 m zur Strassenachse (Baulinie entlang der Dällikerstrasse) beträgt der Beurteilungspegel ohne Lärmschutz (Aspektwinkel 180°) immer noch 68.3 dB(A) am Tag und 59.9 dB(A) in der Nacht.

Lärmsituation entlang der Bahnlinie

Die Verdichtung des S-Bahntaktes sowie die Erhöhung der Fahrgeschwindigkeiten gemäss der 3. S-Bahn-Teilergänzung führen zu einer Zunahme der Lärmbelastung auf dem Abschnitt zwischen der Station Regensdorf und Otelfingen. Entlang der Bahnlinie wird im Gestaltungsplangebiet von folgenden Lärmwerten ausgegangen (Datenquelle: Umweltbericht S-Bahn Zürich, 3. Teilergänzung, Auflageprojekt Februar 2004, Wanner AG, Projektänderung Oktober 2005, SNZ AG):

Lr Tag: 74.8 dB(A)

Lr Nacht: 63.1 dB(A)

Für die Festlegung der Lärmschutzmassnahmen ist der Tageswert massgebend.

## Lärmsituation entlang der neuen Erschliessungsstrassen

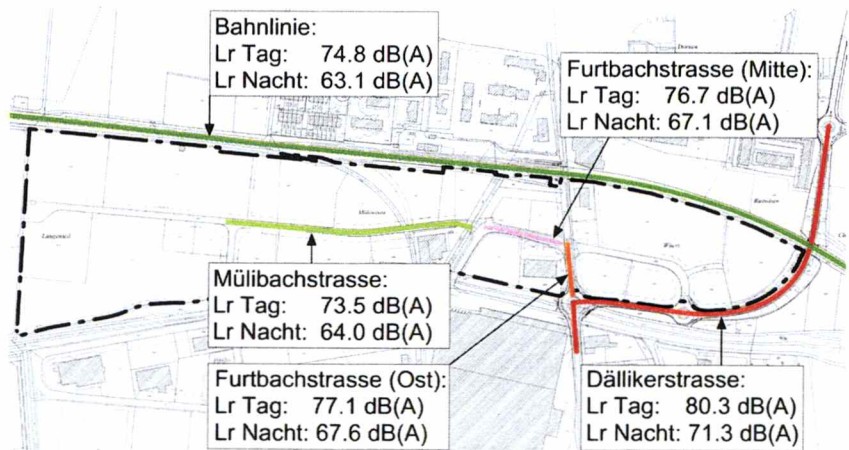
Das Gebiet Wüeri West, Wüeri Mitte sowie die Industriezone Riet werden nach dem Bau der Erschliessungsanlagen über die Mülibachstrasse, Furtbachstrasse und Stationsstrasse erschlossen. Der Quartierplan regelt zudem den Bau der Wüeristrasse, welche von der Dällikerstrasse zur Stationsstrasse führt und das Gebiet Wüeri Ost erschliesst.

Für diese Gebiete wurde das Verkehrspotenzial bei einer Überbauung und zonenkonformen Nutzung der Grundstücke ermittelt. Die Verkehrsabschätzung im Anhang 3 zeigt, dass aufgrund der Gebietsgrösse und des hohen Nutzungspotenzials im Bereich der Furtbachstrasse (Ost) mit einer künftigen Verkehrsbelastung von ca. 7'000 bis 9'000 Fahrzeugen am Tag zu rechnen ist.

Entlang dieser Strassen wird bei Vollausbau der Teilgebiete von folgenden Emissionspegel ausgegangen:

Mülibachstrasse	Lr Tag: 73.5 dB(A) Lr Nacht: 64.0 dB(A)
Furtbachstrasse (Mitte)	Lr Tag: 76.7 dB(A) Lr Nacht: 67.1 dB(A)
Furtbachstrasse (Ost)	Lr Tag: 77.1 dB(A) Lr Nacht: 67.6 dB(A)

## Übersicht Lärmsituation



## Fluglärm

Die Baudirektion Kanton Zürich hat ihre Praxis bezüglich Planungsverfahren und Baubewilligungen in Gemeinden mit übermässigem Fluglärm neuen Erkenntnissen angepasst.

Das Gestaltungsplangebiet „Wüeri“ ist anhand der Lärmkurven des vorläufigen Betriebsreglementes sowie aufgrund der Lärmkurven des Jahres 2000 zu beurteilen. Der massgebende Lärmkurvenplan ist im Anhang 4 dargestellt. Im Gestaltungsplangebiet werden die Planungswerte gemäss Anhang 5 der Lärmschutzverordnung eingehalten.

Somit gelten für die Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen keine erhöhten Anforderungen im Sinne von Art. 32 Abs. 1 LSV.

## 2.2 Bereich mit erforderlichen Lärmschutzmassnahmen

Grössere Distanz =  
Geringere Lärmbelastung

Die Lärmbelastung nimmt mit zunehmender Distanz logarithmisch ab. Ohne Lärmschutzmassnahmen entlang der Lärmquellen oder an den Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind folgende Abstände erforderlich, damit die Planungswerte eingehalten werden können (Aspektwinkel 180°):

	Nutzung	Erforderliche Distanz zur Lärmquelle
Dällikerstrasse	Wohnen	93 m
	Gewerbe	30 m
Bahnlinie	Wohnen	29 m
	Gewerbe	10 m
Mülibachstrasse	Wohnen	20 m
	Gewerbe	Baulinie
Furtbachstrasse (Mitte)	Wohnen	40 m
	Gewerbe	15 m
Furtbachstrasse (Ost)	Wohnen	50 m
	Gewerbe	15 m

### Lärmschutzmassnahmen

Innerhalb der erwähnten Abstandsbereichen sind bauliche, organisatorische oder gestalterische Lärmschutzmassnahmen zu realisieren.

Ausserhalb dieser Abstandsbereiche sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

## 2.3 Allgemeine Lärmschutzmassnahmen

### Übersicht

Der Lärmschutz soll primär mit der Anordnung von nicht empfindlichen Nutzungen und mit der Organisation der Gebäude sichergestellt werden. Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über die möglichen Lärmschutzmassnahmen:

- Planerische Lärmschutzmassnahmen (Abstimmung der Nutzung auf die Lärmsituation)
- Organisatorische Lärmschutzmassnahmen (Lärmabgewandte Anordnung von lärmempfindlichen Räumen)
- Gestalterische Lärmschutzmassnahmen (Lärmschutz mit Fassadenelementen)
- Baulicher Lärmschutzriegel

### Planerische Lärmschutzmassnahmen

Mit der Nutzungsverteilung soll auf die vorhandene Lärmsituation reagiert werden. Gemäss Art. 42 LSV kommen bei lärmempfindlichen Räumen in Betrieben um 5 dB(A) höhere Belastungsgrenzwerte zum Ansatz.

Entlang der Bahnlinie halten lärmempfindliche Räume in Betrieben die Planungswerte in einem Abstand von rund 10 m zur Gleisachse ein (Aspektwinkel 180°). Bei gewerblich genutzten Gebäuden, die diesen Abstand einhalten, sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Hingegen sind entlang der Dällikerstrasse in einem Abstand von weniger als 30 m zur Lärmquelle auch bei Räumen in Betrieben Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen.

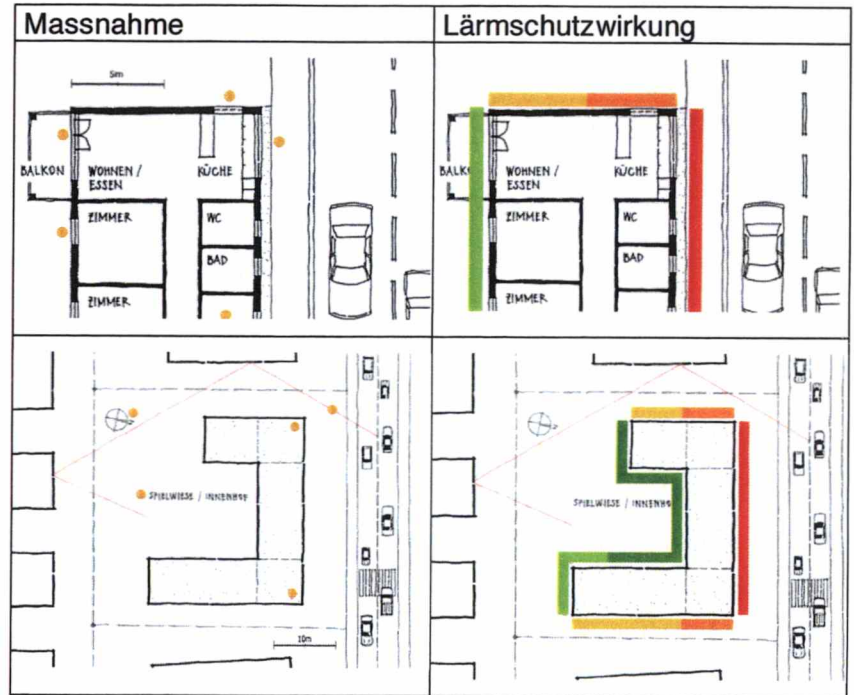
Das Gleiche gilt für gewerblich genutzte lärmempfindliche Räume in einem Abstand von weniger als 15 m zur Furtbachstrasse (Mitte und Ost).

### Organisatorische Lärmschutzmassnahmen

Die Gebäude sollen im Bereich der Lärmquellen so organisiert werden, dass lärmunempfindliche Räume auf der Seite der Lärmquelle zu liegen kommen. Die lärmempfindlichen Räume dagegen sollen auf der teilweise oder ganz lärmabgewandten Fassadenseite liegen, oder zumindest in diese Richtung gelüftet werden können. Die folgenden Skizzen verdeutlichen die Lärmschutzwirkung dieser Massnahme (Quelle Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich; Vergrösserungen siehe Anhang):

Legende zur Lärmschutzwirkung:

Rot	0 dB(A)
Orange	2-5 dB(A)
Gelb	5-10 dB(A)
Hellgrün	10-20 dB(A)
Dunkelgrün	>20 dB(A)



	Nutzung	Lärmreduktion	Erforderlicher Abstand zur Lärmquelle bei Lärmreduktion 2-5 dB(A)
Dällikerstrasse	Wohnen	2-5 dB(A)	55-37 m
	Gewerbe	2-5 dB(A)	17-11 m
Bahnlinie	Wohnen	2-5 dB(A)	19-10 m
	Gewerbe	2-5 dB(A)	6-5 <sup>1)</sup> m
Mülibachstrasse	Wohnen	2-5 dB(A)	Baulinie
Furtbachstrasse (Mitte)	Wohnen	2-5 dB(A)	25-15 m
	Gewerbe	2-5 dB(A)	Baulinie
Furtbachstrasse (Ost)	Wohnen	2-5 dB(A)	30-15 m
	Gewerbe	2-5 dB(A)	Baulinie

<sup>1)</sup> Abstand von 5m entspricht in etwa dem minimalen Gebäudeabstand zur Gleisachse

## Gestalterische Lärmschutzmassnahmen

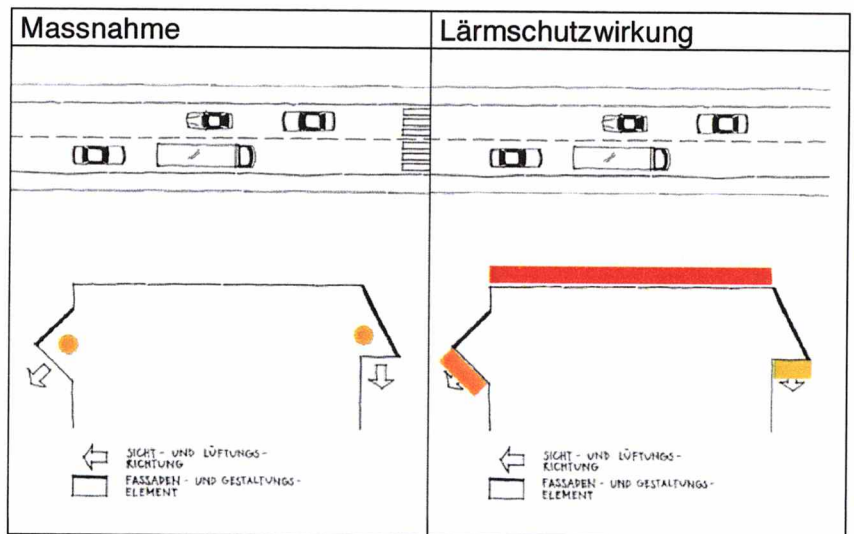
Gestalterische Massnahmen betreffen die Gebäude selbst. Beispielsweise kann mit Mauervorsprüngen, massiven Balkonbrüstungen, Erkerkonstruktionen oder zurückversetzten Dachgeschossen die Sichtlinie zur Quelle vollständig oder teilweise unterbrochen werden. Der Lärmpegel am massgeblichen Ermittlungsort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

Bei Gewerbegebäuden kann der Lärmschutz auch mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) sichergestellt werden.

Die folgenden Skizzen verdeutlichen die Lärmschutzwirkung von seitlich verlängerten Fassaden (Quelle Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich; Vergrösserungen siehe Anhang):

Legende zur Lärmschutzwirkung:

Rot	0 dB(A)
Orange	2-5 dB(A)
Gelb	5-10 dB(A)
Hellgrün	10-20 dB(A)
Dunkelgrün	>20 dB(A)



	Nutzung	Lärmreduktion	Erforderlicher Abstand zur Lärmquelle bei Lärmreduktion 5-10 dB(A)
Dällikerstrasse	Wohnen	5-10 dB(A)	37-13 m
	Gewerbe	5-10 dB(A)	11-5 m
Bahnlinie	Wohnen	5-10 dB(A)	10-5 <sup>1)</sup> m
	Gewerbe	5-10 dB(A)	5 <sup>1)</sup>
Furtbachstrasse (Mitte)	Wohnen	5-10 dB(A)	15-5 m
	Gewerbe	5-10 dB(A)	Baulinie
Furtbachstrasse (Ost)	Wohnen	5-10 dB(A)	15-5 m
	Gewerbe	5-10 dB(A)	Baulinie

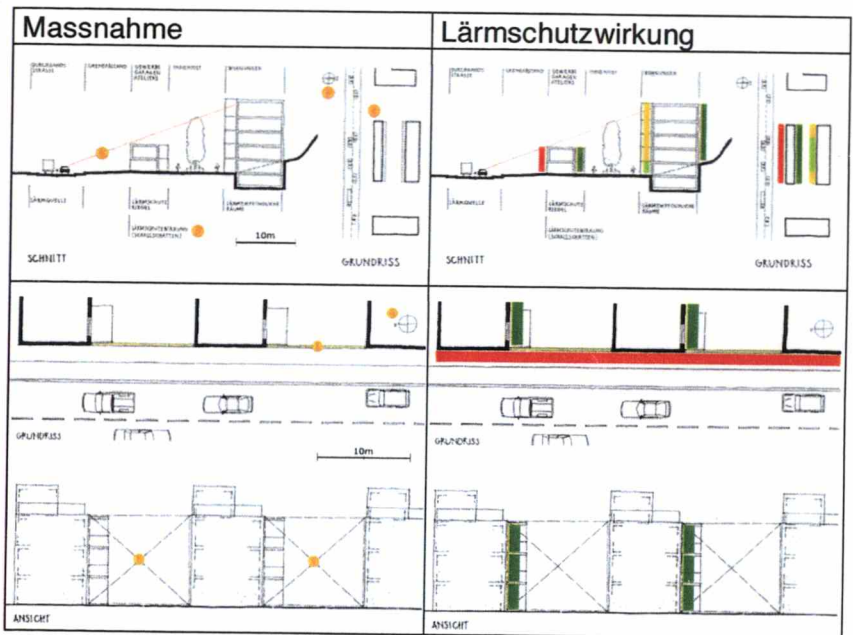
<sup>1)</sup> Abstand von 5m entspricht in etwa dem minimalen Gebäudeabstand zur Gleisachse

**Baulicher  
 Lärmschutzriegel**

- Ein baulicher Lärmschutz kann auf zwei Arten erreicht werden:
- Zwischen Lärmquelle und Gebäuden mit lärmempfindlicher Nutzung wird eine Baute mit weniger empfindlicher Nutzung platziert. Ein solcher Lärmschutzriegel wirkt wie eine Lärmschutzwand.
  - Es wird eine Lärmschutzwand von Gebäude zu Gebäude erstellt und in die Fassaden integriert.

Die folgenden Skizzen verdeutlichen die Lärmschutzwirkung dieser Massnahmen (Quelle Fals):

Legende zur Lärmschutzwirkung:  
 Rot 0 dB(A)  
 Orange 2-5 dB(A)  
 Gelb 5-10 dB(A)  
 Hellgrün 10-20 dB(A)  
 Dunkelgrün >20 dB(A)



	Nutzung	Lärmreduktion	Erforderlicher Abstand zur Lärmquelle bei Lärmreduktion 10-20 dB(A)
Dällikerstrasse, Furtbachstrasse (Mitte und Ost)	Wohnen	10-20 dB(A)	min. Baulinienabstand
	Gewerbe	10-20 dB(A)	min. Baulinienabstand
Bahnlinie	Wohnen	10-20 dB(A)	min. Gebäudeabstand zur Gleisachse
	Gewerbe	10-20 dB(A)	min. Gebäudeabstand zur Gleisachse

**Fazit**

Die beschriebenen Lärmschutzmassnahmen zeigen ein breites Spektrum von Lösungsansätzen auf, um die Lärmimmissionen entlang der massgebenden Lärmquellen zu reduzieren. Mit einer auf die Lärmsituation abgestimmten Kombination von Nutzungsanordnungen und Lärmschutzmassnahmen können die Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Gebiet eingehalten werden.

## 3. Erläuterungen zu den Bestimmungen

### 3.1 Zweck

Motive des  
Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan bezweckt die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Dällikerstrasse und entlang der Bahnlinie. 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.

Dementsprechend ist der Gestaltungsplan offen formuliert.

Zusätzlich zum Lärmschutz wird mit dem Gestaltungsplan der Spielraum für Nutzungsverlagerungen sowie für die Grundstückerschliessung festgelegt. Weiter wird die Störfallvorsorge geregelt.

### 3.2 Allgemeines

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan 1:2'000 und den Bestimmungen. Der vorliegende Erläuternde Bericht hat wegleitenden Charakter.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst rund 157'700 m<sup>2</sup>. Der Perimeter wird durch folgende Strassen und Anlagen begrenzt:

- Bahnlinie (nördlich)
- Dällikerstrasse (westlich und südlich)
- Furtbach (südlich)
- Bauzonenrand (östlich)

### 3.3 Zahl, Lage und äussere Abmessung

Keine Einschränkung

Für das Gebiet bestehen noch keine konkreten Bauabsichten. Aus diesem Grund werden für Hauptgebäude keine Baufelder ausgeschieden. Die einzuhaltenden Abstände gegenüber den Nachbargrundstücken richten sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs.

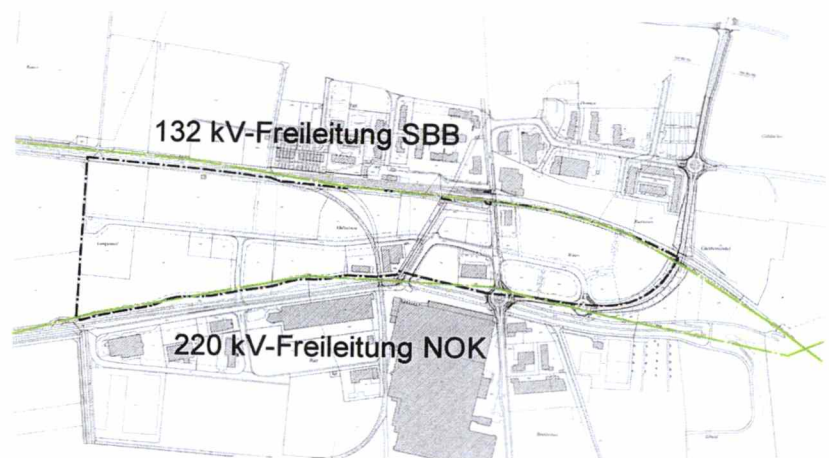
## Elektrischen Übertragungsleitungen

Das Gestaltungsplangebiet wird von zwei elektrischen Übertragungsleitungen tangiert:

Norden: 132 kV-Freileitung der SBB sowie Fahrleitungen der SBB

Süden: 220 kV-Freileitung der NOK

### Übersicht bestehende Freileitungen



### Vorgaben gemäss NISV

Die Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) regelt den Schutz der Bevölkerung vor übermässigen Belastungen. Die Verordnung unterscheidet zwischen einem Immissionsgrenzwert und einem Anlagegrenzwert.

### Gesetzliche Mindestabstände im Gebiet Wüeri

Im Gestaltungsplangebiet sind die Immissionsgrenzwerte massgebend, da das Gebiet bereits eingezont ist und es sich um bestehende Anlagen handelt. Die Immissionsgrenzwerte werden bei den bestehenden Übertragungsleitungen sowie bei den Fahrleitungen der SBB überall eingehalten, wo sich Menschen aufhalten können.

Neubauten haben gemäss Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) gegenüber dem äussersten Leiter der SBB 132 kV-Freileitung und der NOK 220 kV-Leitung einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Massgebend ist der äusserste Gebäudeteil (Gebäudevorsprünge, Dachvorsprünge etc.).

### Keine Erhöhung der Mindestabstände im Sinne der Vorsorge

Die Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt mit diesen Mindestabständen gewährleistet. Eine Erhöhung der Abstände gegenüber den elektrischen Übertragungsleitungen im Sinne der Vorsorge vor nichtionisierender Strahlung ist nicht vorgesehen. Es liegt in der Verantwortung der Grundeigentümer, bei der Nutzungsanordnung und bei der Situierung von empfindlichen Räumen entlang der Freileitungen entsprechend zu reagieren.

## 3.4 Lärmschutz

### Heutige Lärmsituation

Die massgebenden Emissionspegel und die möglichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte sind im Kapitel 2 dieses Berichts beschrieben.

### Massnahmen an den Gebäuden

Der Lärmschutz ist grundsätzlich mit der Nutzungsanordnung, mit der Stellung der Gebäude oder mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude selbst sicherzustellen.

### Keine freistehende Lärmschutzwände



Es dürfen nur Lärmschutzwände realisiert werden, die in die Fassaden integriert und in das bauliche Konzept eingebunden sind (vgl. Skizzen Kap. 2.3, Baulicher Lärmschutzriegel).

Nicht mit den Gebäuden verbundene Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig.

Gegen freistehende Lärmschutzwände sprechen folgende Argumente:

- nicht in ein bauliches Gesamtkonzept eingebunden
- stark trennende Wirkung
- „Kanalisation“ des Strassenraums
- für angrenzende Wohnnutzungen nicht attraktiv

### Grüne Bereiche

Im Situationsplan 1:2'000 sind diejenigen Bereiche grün gekennzeichnet, in denen keine Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte erforderlich sind. In den rot gekennzeichneten Bereichen sind Lärmschutzmassnahmen zu realisieren.

### Pegelreduktion als fixe Werte

Mit dem Gestaltungsplan werden die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) gesichert. Um einen möglichst grossen Projektierungsspielraum zu gewährleisten, wird mit dem Gestaltungsplan lediglich festgelegt, wie hoch die Pegelreduktion bei den Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen sein muss, damit die Planungswerte eingehalten werden können. Die erforderliche Pegelreduktion entspricht der Differenz zwischen dem Emissionspegel der Lärmquelle und dem einzuhaltenden Planungswert gemäss LSV.

Die einzuhaltenden Pegelreduktionen werden im Gestaltungsplan als fixe Werte festgelegt. Allfällige Lärmzunahmen aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme führen nicht zu einer Erhöhung dieser Werte.

### Energetische Addition der Einzelbelastungen

Die im Gestaltungsplan festgelegten Pegelreduktionen sind energetisch zu addieren, wenn ein Baugrundstück im Einflussbereich von zwei Lärmquellen liegt.

## Pegelreduktion bei Wohnnutzung

Für Wohnnutzungen beträgt der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A).

Basierend auf den Lärmpegeln die im Kapitel 2 aufgeführt sind, muss mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass an den massgebenden Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen folgende Lärmreduktionen erreicht werden.

Herleitung Pegelreduktion Dällikerstrasse	Lärmpegel Dällikerstrasse Nacht	72 dB(A)
	Planungswert für Wohnen Nacht	50 dB(A)
	Erforderliche Reduktion	22 dB(A)
Herleitung Pegelreduktion Bahnlinie	Lärmpegel Bahnlinie Tag	75 dB(A)
	Planungswert für Wohnen Tag	60 dB(A)
	Erforderliche Reduktion	15 dB(A)
Herleitung Pegelreduktion Mülibachstrasse	Lärmpegel Mülibachstrasse Nacht	64 dB(A)
	Planungswert für Wohnen Nacht	50 dB(A)
	Erforderliche Reduktion	14 dB(A)
Herleitung Pegelreduktion Furtbachstrasse (Mitte)	Lärmpegel Furtbachstrasse (Mitte) Nacht	67 dB(A)
	Planungswert für Wohnen Nacht	50 dB(A)
	Erforderliche Reduktion	17 dB(A)
Herleitung Pegelreduktion Furtbachstrasse (Ost)	Lärmpegel Furtbachstrasse (Ost) Nacht	68 dB(A)
	Planungswert für Wohnen Nacht	50 dB(A)
	Erforderliche Reduktion	18 dB(A)

## Pegelreduktion bei gewerblicher Nutzung

Bei dauernd gewerblich genutzten Räumen gilt ein um 5 dB(A) höherer Belastungsgrenzwert (Art. 42 Abs.1 LSV). Bei gewerblichen Nutzungen sind daher um 5 dB(A) tiefere Pegelreduktionen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Massgebend ist der Lärmpegel am Tag, da in der Nacht (in der Regel) nicht gearbeitet wird.

Herleitung Pegelreduktion Dällikerstrasse	Lärmpegel Dällikerstrasse Tag	81 dB(A)
	Planungswert für Betriebe Tag	65 dB(A)
	Erforderliche Reduktion	16 dB(A)
Herleitung Pegelreduktion Bahnlinie	Lärmpegel Bahnlinie Tag	75 dB(A)
	Planungswert für Betriebe Tag	65 dB(A)
	Erforderliche Reduktion	10 dB(A)
Herleitung Pegelreduktion Furtbachstrasse (Mitte)	Lärmpegel Furtbachstrasse (Mitte) Tag	76 dB(A)
	Planungswert für Betriebe Tag	65 dB(A)
	Erforderliche Reduktion	11 dB(A)

Herleitung Pegelreduktion Furtbachstrasse (Ost)	Lärmpegel Furtbachstrasse (Ost) Tag Planungswert für Betriebe Tag Erforderliche Reduktion	77 dB(A) 65 dB(A) 12 dB(A)
--	---	----------------------------------

**Lärmschutzmassnahmen** Im Kapitel 2 wurden einige mögliche Lärmschutzmassnahmen aufgezeigt, mit denen die Planungswerte im Gestaltungsplan-gebiet eingehalten werden können.

**Einhaltung der Planungswerte im Gebiet Wüeri möglich** Insbesondere entlang der Dällikerstrasse sowie im Bereich der Furtbachstrasse (Ost) sind die prognostizierten Lärmbelastungen hoch. Dies stellt hohe Anforderungen an die Realisierung von Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zu diesen Lärmquellen.

**Nutzungsverteilung entlang der Dällikerstrasse** Die Skizzen auf den folgenden Seiten zeigen, wie im Bereich der Dällikerstrasse auf die Lärmsituation reagiert werden kann (Blau = Gewerbe, Rot = Wohnen).

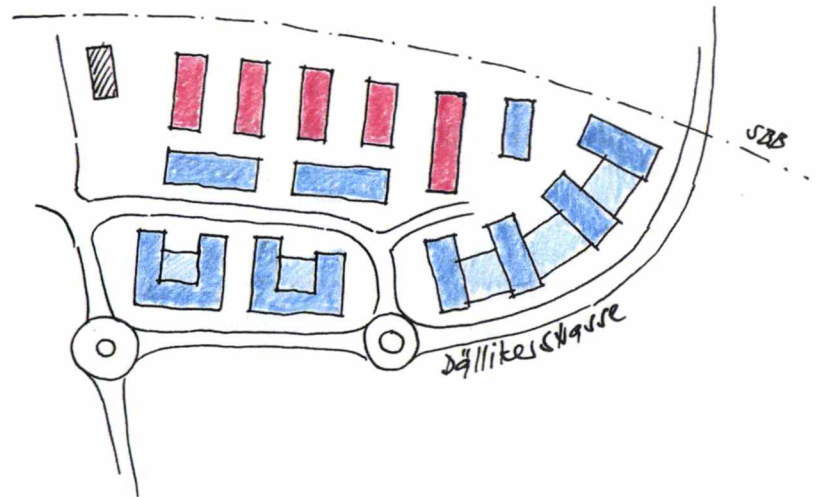
Grundsätzlich soll der Lärmschutz mit einer geschickten Nutzungsverteilung sichergestellt werden. Entlang der Dällikerstrasse sollten aufgrund der Lärmbelastung und der Höhenlage der Lärmquelle (Damm) keine Wohngebäude sondern Gewerbegebäude gemäss der nachstehenden Variante A erstellt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass auf den Grundstücken, die am stärksten vom Lärm belastet sind, auf die Realisierung des zulässigen Wohnanteils von 30% verzichtet wird. Die Kompensation des Wohnanteils an einer besser geeigneten Lage ist gemäss Ziffer 6.2 der Gestaltungsplanbestimmungen zulässig.

Falls trotzdem Wohnungen entlang dieser Strasse realisiert werden sollen, können die Planungswerte mit einer geschlossenen Fassade entlang der Lärmquelle eingehalten werden.

Variante A:  
Gewerbe entlang  
Dällikerstrasse

Beurteilung:

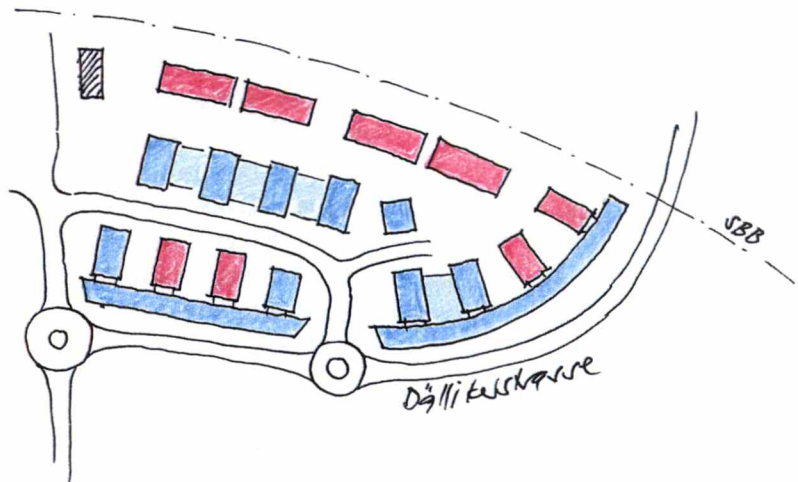
- + Nutzung auf Lärmsituation abgestimmt
- + Lage der Wohnnutzung in Bezug auf die ÖV-Erschliessung abgestimmt
- + Abschirmung der Wohnnutzung durch Gewerbelärm
- Setzt Nutzungsverlagerung voraus (Einigkeit der Grundeigentümer)



Variante B:  
Gemischte Nutzung  
entlang Dällikerstrasse

Beurteilung:

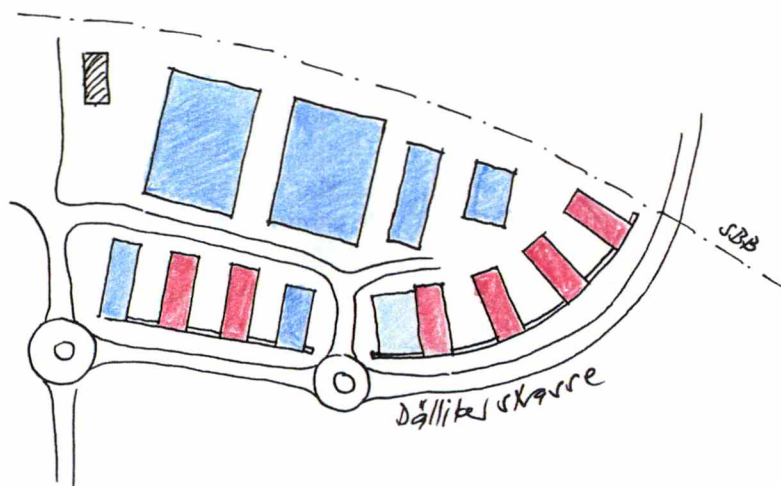
- + Wohnanteil kann pro Grundstück realisiert werden
- + Freie Nutzungswahl hinter dem Lärmschutzriegel
- + Nutzungskontinuität entlang Bahnlinie
- Konflikt Wohnen-Gewerbe



Variante C:  
Wohnnutzung entlang  
Dällikerstrasse

Beurteilung:

- + Lärmschutz mit integrierter Lärmschutzwand lösbar
- Empfindliche Nutzung entlang Lärmquelle
- Konflikt Wohnen – Gewerbe
- Nutzungsverteilung nicht auf örtliche Gegebenheiten abgestimmt



### 3.5 Störfallvorsorge

#### Gefahrguttransporte

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an die Furttalbahnlinie. Dieser Verkehrsweg untersteht der Störfallverordnung (StFV) vom 22. Februar 1991 und weist ein hohes Aufkommen von Gefahrguttransporten auf.

#### Richtlinie des ARE

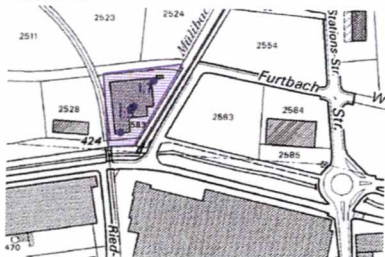
Das Bundesamt für Verkehr (BAV) hat eine Beurteilung der Bahnstrecken mit hohen Gefahrguttransporten durchgeführt, welche für die Strecke durch Buchs zum Schluss kommt, das Risiko für die Bevölkerung liege im Übergangsbereich gemäss den Beurteilungskriterien zur StFV.

Unter Federführung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) wird derzeit eine Richtlinie für die raumplanerische Berücksichtigung der Störfallrisiken aus Bahntransporten erarbeitet. Diese Richtlinie soll Ende 2006 erscheinen. Im vorliegenden Entwurf wird verlangt, dass die Störfallrisiken in einem Abstand von je 200m auf jeder Seite der Bahnlinie bei der Raumplanung zu berücksichtigen sind.

#### Risikostudie

Werden in diesem Abstandsbereich Risikorelevante Nutzungen mit hohen Personenzahlen geplant (Grossläden, Sportanlagen etc) müssen im Baubewilligungsverfahren geeignete Schutzmassnahmen aufgezeigt werden. Bei sehr hohen Personenzahlen muss im Baubewilligungsverfahren eine Risikostudie durchgeführt werden.

### Drei Altlastenverdachtsflächen



## 3.6 Altlastenverdachtsflächen

Im Gestaltungsplangebiet liegen die Altlastenverdachtsflächen Nrn. 0083/I.0004, 0083/I./0005 und 0083/I./0007. Der Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) wird zurzeit und über die kommenden Jahre in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) gemäss Art. 5 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 überführt; dabei werden sich Änderungen gegenüber dem VFK ergeben. Bei Verdachtsflächen bzw. belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden.

Das Gestaltungsplangebiet Wüeri liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Bezüglich der zu ergreifenden Massnahmen wird auf den Zusatzbericht zum Quartierplan Wüeri Ost verwiesen. Das Gebiet Wüeri Mitte gilt als saniert.

Weitergehende Abklärungen zur Altlastensituation und zur Altlastensanierung sind spätestens im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

## 3.7 Nutzung

### Ausnützungsverlagerungen

Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung gilt für die Zone WGA eine zulässige Baumassenziffer (BMZ) von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. In der Zone WGB ist eine Baumassenziffer von 4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> einzuhalten.

Das Gebiet Wüeri ist hauptsächlich für die gewerbliche Nutzung bestimmt. Der Wohnanteil beträgt in beiden Zonen maximal 30%.

Im Gestaltungsplangebiet sind Ausnützungsverlagerungen zulässig. Die Mehrausnutzung des Grundstücks, das von der Ausnützungsübertragung profitiert, darf 10% der zulässigen Baumassenziffer der jeweiligen Zone nicht übersteigen. Somit darf im Rahmen von Ausnützungsverlagerungen in der Zone WGA eine maximale Baumassenziffer von 6.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und in der Zone WGB eine maximale Baumassenziffer von 4.95 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> realisiert werden. Im Gestaltungsplangebiet darf die zonengemässe Baumassenziffer insgesamt jedoch nicht überschritten werden. Im Baubewilligungsverfahren werden die entsprechenden Ausnützungsverlagerungen der betreffenden Parzellen im Grundbuch angemerkt.

## Wohnanteil

Der Wohnanteil darf vollständig auf andere Grundstücke in derselben Zone verlagert werden. Dabei darf der zulässige Wohnanteil von maximal 30% im Gebiet gesamthaft nicht überschritten werden.

Eine gesamthafte Erhöhung des minimalen Wohnanteils auf über 30% ist nur im Rahmen eines separaten Gestaltungsplanes möglich, welcher der Gemeindeversammlung zur Zustimmung unterbreitet wird.

## Konzentration des Wohnanteils

Das Gebiet Wüeri ist sehr zentral gelegen und verfügt über einen direkten Zugang zur S-Bahnhaltestelle (S6, Bus 449 und 445). Der Plan auf der folgenden Seite zeigt die Erreichbarkeit der Haltestelle für Fussgänger. Die Baugrundstücke, die in einem Abstand von weniger als 300 m zum Bahnhof liegen, wären hinsichtlich der ÖV-Erschliessung für Wohnnutzungen besonders geeignet.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine Konzentration der Wohnnutzung (Ziffer 6.2). Dabei könnte der Wohnanteil der von Lärm und nichtionisierender Strahlung stärker belasteten Baubereiche auf die Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof oder an den Siedlungsrand verlagert werden. Die Verlagerung des Wohnanteils setzt eine Vertragliche Regelung zwischen den Grundeigentümern sowie die Anmerkung der Nutzungsübertragung im Grundbuch voraus.

## Grundstücke mit guter Erreichbarkeit (Fusswegdistanz) zu den öffentlichen Verkehrsmitteln









Auswirkungen einer Konzentration  
der Wohnnutzung

Falls auf einzelnen Baugrundstücken oder Arealteilen reine Wohnbauten realisiert werden, sind bei der Konzeption die wohngyienischen Aspekte zu beachten.

Wie die folgenden Schemen zeigen, benötigt eine reine Wohnnutzung gegenüber einer reinen Gewerbenutzung geringere Gebäudebreiten und höhere Gebäudeabstände, damit die wohngyienischen Anforderungen erfüllt werden können. Dadurch reduziert sich erfahrungsgemäss die realisierbare Baumasse im Vergleich zur gewerblichen Nutzung um ca. 25%.

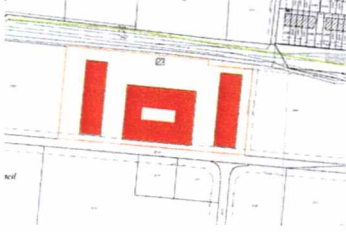
Beispiel verschiedener Bebauungsmuster

Gewerbe Büro			
Wohnen			

Beurteilung der baulichen Dichte

Dies bedeutet, dass die zulässige Baumassenziffer von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Zone WGA bei einer reinen Wohnnutzung nur zu rund 3/4 ausgeschöpft wird.

Die folgenden Skizzen illustrieren diesen Zusammenhang beispielhaft anhand der Parzelle Kat. Nr. 2683. Auf diesem Grundstück mit einer Fläche von ca. 16'500 m<sup>2</sup> können gemäss BZO rund 99'000 m<sup>3</sup> Baumasse realisiert werden.

	Beispiel Gewerbe	Beispiel Wohnen
Gebäudegrundflächen	7800 m <sup>2</sup>	4900 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe	12.5 m	16.0 m
Baumasse	98'000 m <sup>3</sup>	78'000 m <sup>3</sup>
Baumassenziffer	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		
Gebäudegrundflächen	7100 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe	14.0 m	16.0 m
Baumasse	99'000 m <sup>3</sup>	64'000 m <sup>3</sup>
Baumassenziffer	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		
Gebäudegrundflächen	5700 m <sup>2</sup>	3500 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe	16.0 m	16.0 m
Baumasse	91'000 m <sup>3</sup>	56'000 m <sup>3</sup>
Baumassenziffer	5.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		

Folgerungen

Bei der Konzeption von reinen Wohnüberbauungen sind die wohngygienischen Aspekte (bauliche Dichte, Gebäudeabstände, Belichtung, Lärmschutz, Freiraum- und Umgebungsgestaltung) verstärkt zu berücksichtigen und allenfalls durch Auflagen im Baubewilligungsverfahren zu sichern.

Die Siedlungsstruktur und Massstäblichkeit von Wohn- und Gewerbebauten sowie die Schulwegsicherung sind weitere Themen, die es bei der Arealplanung zu beurteilen gilt.

Einkaufszentren

Einkaufszentren im Sinne von § 5 BBV II mit mehr als 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind im Interesse eines vitalen Dorfkerns im gesamten Gestaltungsplangebiet nicht zulässig.

Betriebe bis 1000 m<sup>2</sup>  
Verkaufsflächen

Das westliche Gestaltungsplangebiet wird über eine Stichstrasse erschlossen. Mit dem Gestaltungsplan werden Grossläden im Sinne von § 4 BBV II in der Zone WGA ausgeschlossen. Somit sind nur Verkaufsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von weniger als 1'000 m<sup>2</sup> in diesem Teilgebiet zulässig. Die Einschränkung wird mit dem hohen Verkehrsaufkommen von Verkaufsnutzungen und die dadurch entstehenden negativen Auswirkungen für die Bewohner in diesem Teilgebiet begründet.

Grosszentren

Das östliche Gestaltungsplangebiet, welches der Zone WGB zugeteilt ist, wird über einen Erschliessungsbügel erschlossen. Dieses Erschliessungssystem ist für Nutzungen mit einem grösseren Verkehrsaufkommen besser geeignet. In diesem Gebiet dürfen Grossläden im Sinne von § 4 BBV II mit bis zu 1'999 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen realisiert werden.

### 3.8 Erschliessung

Grundstückszufahrten

Die Gebietszufahrt erfolgt über die im Quartierplan geregelten Erschliessungsanlagen. Ergänzend zu den Quartierplanfestlegungen sind die Grundstückszufahrten aufeinander abzustimmen. Damit sollen Konflikte bei den Strasseneinmündungen verhindert und der Spielraum für die Begrünung des Baulinienbereichs erhöht werden.

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Richtungspfeile besitzen einen Anordnungsspielraum. Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu konkretisieren.

Versickerungsanlagen im  
Quartierplangebiet  
Wüeri-West

Im Quartierplangebiet „Wüeri-West“ wurde auf die Erstellung einer separaten Meteorwasserleitung verzichtet. Das Versickern des unverschmutzten Meteorwassers ist Teil des Entwässerungskonzeptes. Gemäss geologischem Gutachten vom Februar 1994 sind die natürlichen Untergrundverhältnisse nur im östlichen Teil des Quartierplangebiets „Wüeri-West“ für eine Versickerung des unverschmutzten Meteorwassers ausreichend. Im übrigen Gebiet ist die Lage des Grundwasserspiegels hoch. Mit dem Quartierplan wurden daher minimale Terrainkoten definiert, damit eine Versickerung im gesamten Quartierplangebiet „Wüeri-West“ möglich ist.

Aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten sind vorzugsweise offene Versickerungsmulden zu erstellen. Die Versickerungsschichten müssen eine Mächtigkeit von mindestens 1.0 m über dem Höchstwasserspiegel aufweisen. Eine zweckmässige Zusammenfassung dieser Anlagen ist anzustreben. Für die Grundstücke südlich der Mülibachstrasse wäre eine Anordnung entlang dem Furtbach sinnvoll. Versickerungsanlagen sind auch im Baulinienbereich der Strassen denkbar. Bei einer solchen Lösung ist zu beachten, dass der Strassenkörper nicht beeinträchtigt wird.

#### Versickerungsanlagen im Quartierplangebiet Wüeri-Ost

Im Quartierplangebiet „Wüeri-Ost“ ist eine vollständige Versickerung des unverschmutzten Meteorwassers nicht möglich. Daher werden zwei Reinwasserleitungen erstellt. Diese unterqueren die Dällikerstrasse und führen das unverschmutzte Wasser dem Furtbach zu.

Auf den Grundstücken sind entsprechende Retentionsmassnahmen zu ergreifen.

#### Grundwasser

Das gesamte Gestaltungsplangebiet Wüeri liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich im Gewässerschutzbereich Au. Dieser Gewässerschutzbereich bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>v</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem natürlichen langjährigen, mittleren Grundwasserspiegel liegen. In Gebieten mit geringem Flurabstand bzw. hoher Lage des Mittelwasserspiegels, wie das im Gestaltungsplangebiet Wüeri der Fall ist, kann in der Regel nur ein Untergeschoss (bis. max. 3.0 m unter das gewachsene Terrain) zugelassen werden.

#### ARA Furthof

Das Abwasser der Gemeinde Buchs wird zusammen mit dem Abwasser der Gemeinde Dällikon in der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Furthof des Kläranlageverbandes Buchs/Dällikon gereinigt. Die ARA Furthof wird in nächster Zukunft an ihre Leistungsgrenze kommen.

Die zulässigen hydraulischen und biologischen Belastungen aus dem Gebiet Wüeri sind im GEP der Gemeinde Buchs festgelegt. Abwasserintensive Gewerbebetriebe, welche die im GEP der Gemeinde Buchs festgelegten Einwohnerequivalente überschreiten, müssen entsprechende Massnahmen ergreifen (Vorreinigung der Abwässer, Geschlossene Wasserkreisläufe etc.)

## 3.9 Gestaltung

### Flachdächer

Flachdächer von Gebäuden im Gestaltungsplangebiet sind zu begrünen. Im Vordergrund steht eine extensive Begrünung dieser Dächer. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Ökologischer Ausgleich zur Überbauung der Grundstücke
- Zeitliche Verzögerung des Abflusses von Regenwasser (Reduktion des Abflussbeiwertes)
- Verbesserung des Mikroklimas

### Baulinienabstand

Im Gegensatz zum nachfolgenden Negativbeispiel soll der Baulinienbereich von Parkplätzen freigehalten und begrünt werden.



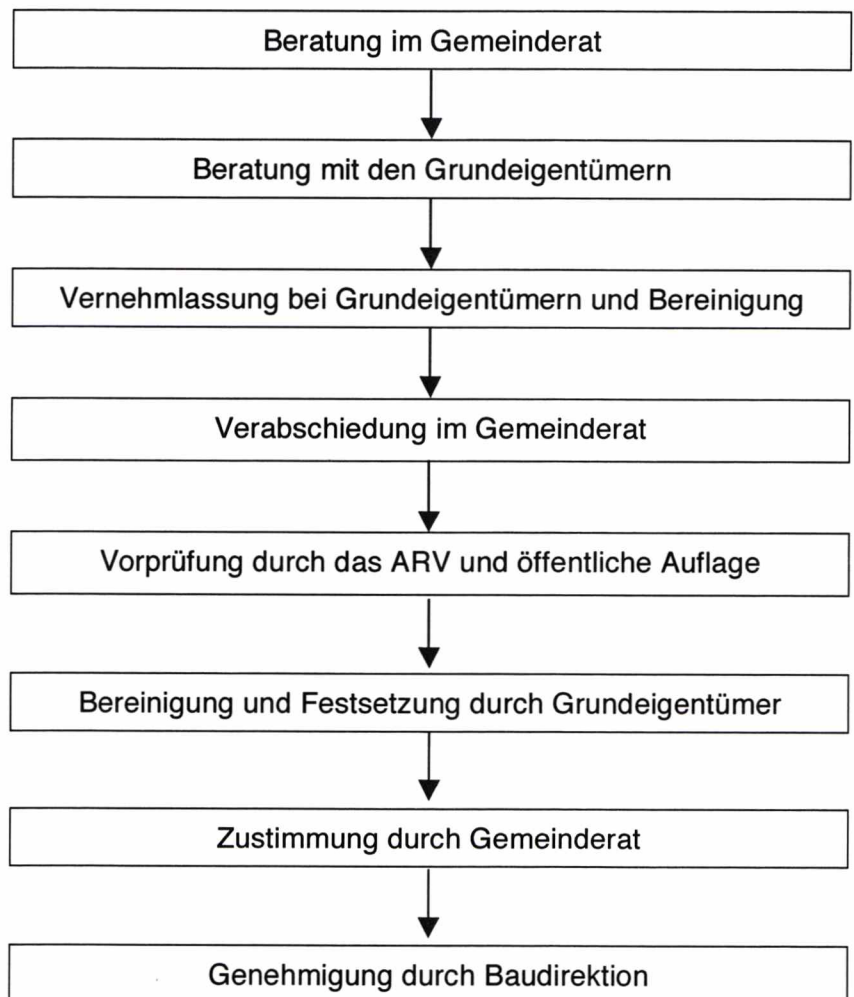
Die Baulinien entlang der Erschliessungsstrassen definieren den Abstand, der durch Hochbauten einzuhalten ist. Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen gemäss § 100 PBG bis zu 1.50 m über die Verkehrsbaulinien hinausragen. Dies gilt für die Strassenabschnitte sinngemäss, in denen keine Baulinien festgelegt sind und somit der Strassenabstand gemäss § 265 PBG einzuhalten ist.

Der Baulinienbereich zählt zur massgeblichen Grundstücksfläche und kann daher baulich ausgenutzt werden. Im Interesse einer ansprechenden Strassenraumgestaltung sind die Baulinien- und Strassenabstandsbereiche mehrheitlich zu begrünen und mit Baumbepflanzungen zu versehen. Befestigte Anlagen wie Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können Besucher-Parkplätze erstellt werden. Dies ist namentlich bei kleinen Grundstücken der Fall, wenn eine Anordnung der Besucher-Parkplätze ausserhalb dieser Abstandsbereiche nicht möglich ist.

## 4. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

### 4.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



## 4.2 Anregungen

8 schriftliche Stellungnahmen mit total 14 Anregungen

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2006 wurde der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Wüeri den Grundeigentümern innerhalb des Geltungsbereiches zur Vernehmlassung zugestellt.

Innert der Vernehmlassungsfrist gingen 8 schriftliche Stellungnahmen mit insgesamt 14 Anträgen und Hinweisen ein.

Sämtliche Anträge wurden eingehend geprüft und im Gemeinderat beraten. Soweit der Gemeinderat sich der Meinung der Antragssteller anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Der bereinigte Gestaltungsplan wurde anschliessend zuhanden der öffentlichen Auflage und Vorprüfung durch den Kanton verabschiedet.

## 4.3 öffentliche Auflage

Zwei Einwendungen

Innert der Auflagefrist vom 15. Dezember 2006 bis 20. Februar 2007 gingen 2 Einwendungen ein. Die Anträge und die Stellungnahmen zu diesen Anträgen sind nachfolgend zusammengefasst.

*Einwendung 1*

*Entlang der Mülibachstrasse soll auf die Ausscheidung eines Pegelreduktionsbereiches verzichtet werden.*

Stellungnahme

Im Gestaltungsplanentwurf war entlang der Quartierserschliessungsstrassen bisher keine spezielle Regelung vorgesehen. Die Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte hätte jedoch im Baubewilligungsverfahren überprüft und nachgewiesen werden müssen.

Das Gebiet Wüeri West, Wüeri Mitte sowie die Industriezone Riet werden nach dem Bau der Erschliessungsanlagen über die gleiche Strasse erschlossen. Für diese Gebiete wurde das Verkehrspotenzial bei einer Überbauung und zonenkonformen Nutzung der Grundstücke ermittelt. Die Abschätzung zeigt, dass aufgrund der Gebietsgrösse und des hohen Nutzungspotenzials beziehungsweise bei Vollausbau des gesamten Gebietes im Bereich der Furtbachstrasse eine Verkehrsbelastung von bis zu ca. 7'500 Fahrzeugen am Tag möglich sein kann.

Im Interesse des Wohnschutzes sowie der Planungssicherheit für die Grundeigentümer und Investoren ist eine Regelung zur langfristigen Sicherstellung des Lärmschutzes zweckmässig und angezeigt.

Entlang der neuen Erschliessungsstrassen wurden daher basierend auf dem potenziellen Verkehrsaufkommen und dem zu erwartenden Immissionspegel die erforderlichen Abstandsbereiche und Pegelreduktionen festgelegt.

In diesen Abstandsbereichen darf weiterhin gebaut werden. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung sind in diesen Bereichen jedoch gemäss Ziffer 4 Abs. 3 der GP-Bestimmungen entsprechende Lärmschutzmassnahmen bei lärmempfindlichen Räumen zu ergreifen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 2

*Art. 6 Abs. 2 sei wie folgt neu zu fassen:*

*Der Wohnanteil darf grundsätzlich auf andere in derselben Zone liegende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches verlagert werden, sofern der zonengemäss zulässige Wohnanteil von 30% insgesamt nicht überschritten wird. In der Zone WGA darf der maximal zulässige Wohnanteil von 30% nur auf den Grundstücken nördlich der Furtbachstrasse und nördlich der im Quartierplan Wüeri West festgesetzten Quartierstrasse überschritten werden. Im Baubewilligungsverfahren ist sicherzustellen, dass die entsprechende Nutzungsbeschränkungen zulasten der betreffenden Parzellen im Grundbuch eingetragen werden.*

## Stellungnahme

Der Gestaltungsplan hält den Rahmen der Bau- und Zonenordnung ein. Der Zonenzweck bleibt gewährleistet.

Die unbebauten Grundstücke südlich der Mülibachstrasse weisen mehrheitlich zwei Bautiefen auf. Die Verlagerung des Wohnanteils liegt auch in diesem Bereich im Interesse der Wohnhygiene. Der Gestaltungsplan ermöglicht es, den Wohnanteil von Grundstücksteilen, die unmittelbar an die NOK-Leitung grenzen, auf weniger stark belastete Bereiche zu verlagern. Je nach baulichem Konzept und Parzellierung kann dies partiell auf den Grundstücken südlich der Mülibachstrasse zu einer Überschreitung des Wohnanteils von 30% führen.

Die beantragte Beschränkung der Transfermöglichkeiten würde zweckmässige Lösungen auf den Grundstücken südlich der Mülibachstrasse zu stark einschränken.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

## 4.4 Vorprüfung durch das ARV

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan Wüeri dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt.

Mit Schreiben vom 20. Februar 2007 hat die Baudirektion zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Im folgenden Kapitel wird beschrieben, wie die zum Gestaltungsplan dargelegten Anträge und Hinweise im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt wurden.

### Antrag 1

*Art. 4 Abs. 1 soll besser wie folgt formuliert werden: Dem Gestaltungsplan wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.*

### Stellungnahme

Der Antrag wird berücksichtigt.

### Antrag 2

*Die Mehrfachbelastungen im Bereich der Furtbachstrasse (Ost) sind zu kompensieren, indem die geforderte Pegelreduktion für die Furtbachstrasse (Ost) bei Wohnnutzungen auf 20 dB zu erhöhen ist.*

### Stellungnahme

Der Gestaltungsplan legt fest, dass bei Wohnnutzungen der Immissionspegel bei den massgebenden Lüftungsfenster um 22 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Dällikerstrasse und um 18 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Furtbachstrasse (Ost). Im Baubewilligungsverfahren ist ein Lärmgutachten einzureichen, in welchem belegt wird, dass die im Gestaltungsplan definierten Anforderungen an den Lärm-schutz eingehalten werden.

Falls ein Baugrundstück im Einflussbereich von zwei Lärmquellen liegt, sind die Mehrfachbelastungen zu berücksichtigen und die Pegelreduktionen entsprechend zu addieren.

Der Antrag ist bereits berücksichtigt, da in den Aufzählungen gemäss Ziffern 4 Abs. 4 und Abs. 5 jeweils ein "und" enthalten ist. Im Erläuternden Bericht wird im Sinne des Antrages auf die erforderliche energetische Addition im Einflussbereich von zwei Lärmquellen hingewiesen.

### Antrag 3

*Die Einhaltung der gemäss Gestaltungsplan vorgeschriebenen Pegelreduktionen ist mit einem detaillierten Lärmgutachten zu belegen.*

### Stellungnahme

Die Bestimmungen (Ziffern 4 Abs. 4 und Abs. 5) werden entsprechend präzisiert. Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 4**

*Es ist empfehlenswert den zulässigen Wohnanteil von 30% im westlichen, wenig belasteten Teilperimeter zu kompensieren und im hoch belasteten östlichen Bereich ausschliesslich Gewerbenutzungen mit der Möglichkeit der kontrollierten Belüftung vorzusehen.*

**Stellungnahme**

Der Gestaltungsplan ermöglicht es, den Wohnanteil an den weniger belasteten Standorten zu kompensieren (Ziffer 6.2). Wohnnutzungen sollen im östlichen Gebiet jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Wie die Skizzen im Kapitel 3.4 zeigen, ist es mit einem geschickten baulichen Konzept möglich, die Lärmschutzvorgaben auch bei Wohnnutzungen einzuhalten (vgl. Variante B).

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen entlang der Dällikerstrasse ist im Interesse des Projektierungsspielraums jedoch nicht vorgesehen.

**Antrag 5**

*Der westliche Teil des Gestaltungsplangebietes ist seinerzeit in die Gesamtmelioration Buchs einbezogen und teilweise auch drainiert worden. Die Anlagen werden im Rahmen der Überbauung aller Voraussicht zerstört. Daher müssen die ausgerichteten Subventionen von der Quartierplangemeinschaft zurückgefordert werden.*

**Stellungnahme**

Dieser Antrag hätte in den Quartierplan einfliessen müssen, der den Bau und die Kostenverlegung der Erschliessungsanlagen regelt.

Die Kostenverteilung kann in einem Gestaltungsplanverfahren nicht geregelt werden. Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

**Antrag 6**

*Das gesamte Gestaltungsplangebiet Wüeri liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. In der Regel wird in diesen Gebieten ein Untergeschoss zugelassen.*

**Stellungnahme**

Die Hinweise zum Thema Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und im Erläuternden Bericht aufgeführt.

**Antrag 7**

*Im Planungsbericht zum Gestaltungsplan Wüeri sind die Auswirkungen auf die ARA Furthof aufzuzeigen.*

**Stellungnahme**

Der Erläuternde Bericht wird um den Hinweis ergänzt, dass die ARA Furthof in nächster Zukunft an ihre Leistungsgrenze kommt und ausgebaut werden muss. Ansonsten wird auf das GEP der Gemeinde Buchs verwiesen.

- Antrag 8** *Im Vorprüfungsbericht wird auf die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen hingewiesen.*
- Stellungnahme** Das Thema Altlastenverdachtsflächen wird im Erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan ergänzt.
- Antrag 9** *Der Standort ist für publikumsintensive Betriebe nicht geeignet. Es ist deshalb im Gestaltungsplan ergänzend festzuhalten, dass nur wenig verkehrserzeugende Nutzungen zulässig sind. Alternativ ist im Gestaltungsplan festzuhalten, dass vor Baubeginn gewährleistet sein muss, dass bei Inbetriebnahme ein verbessertes ÖV-Angebot mindestens der Güteklasse C vorhanden sein wird.*
- Stellungnahme** Die Bau- und Zonenordnung von Buchs enthält keine Bestimmung, die Verkaufsbetriebe in den Zonen WGA und WGB ausschliessen würde. Somit entspricht die geplante Regelung einer Verschärfung gegenüber der Grundordnung.
- Eine weitergehende Einschränkung der Verkaufsflächen ist aus Sicht der Gemeinde Buchs nicht angezeigt.
- Offen ist ob stark verkehrserzeugende Nutzungen eingeschränkt werden soll? Regelungsmöglichkeit: Handels-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen, mit einem spezifischen Verkehrsaufkommen von mehr als 10 Fahrten pro 100 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche sind nicht zulässig.*
- Antrag 10** *Die Abteilung Lufthygiene empfiehlt, die Anzahl der Parkplätze im Gestaltungsplangebiet gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion, 1997) festzulegen.*
- Stellungnahme** Die bestehende Regelung der Gemeinde Buchs ist aus Sicht des Gemeinderates zweckmässig. Eine Verschärfung des zulässigen Parkplatzangebotes ist nicht vorgesehen.

## 5. Fazit

Gestaltungsplan ist  
zweckmässig

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine zonenkonforme Überbauung und Nutzung der Grundstücke im Gebiet Wüeri.

Da noch kaum konkrete Bauabsichten vorliegen, sind die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen offen formuliert. Der Lärmschutz kann mit den aufgezeigten Massnahmen sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan berücksichtigt den gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraum.

Eine gemischte Nutzung gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung ist aus Sicht der Siedlungsentwicklung 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. Im Interesse der Wohnqualität ermöglicht der Gestaltungsplan eine Realisierung des zulässigen Wohnanteils an den dafür besonders geeigneten Lagen.

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

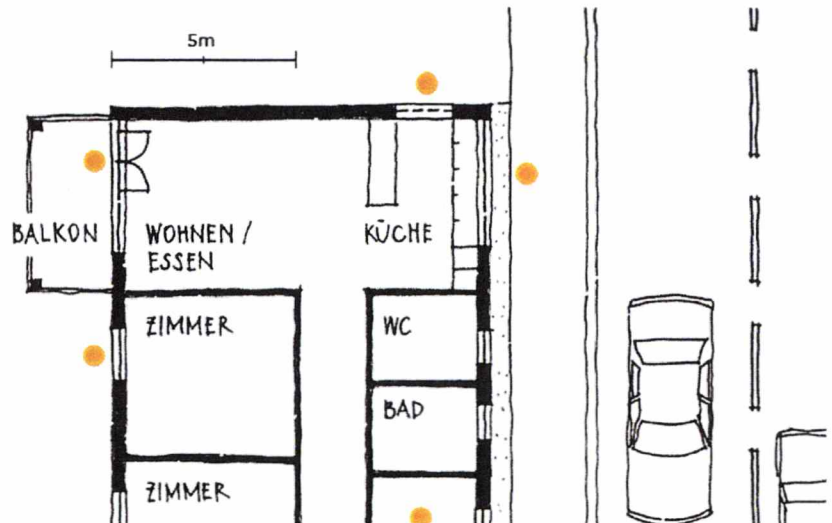
# Anhang

1. Vergrösserte Skizzen möglicher  
Lärmschutzmassnahmen
2. Abschätzung Lärmsituation
3. Abschätzung Verkehrspotenzial und  
Lärmsituation auf den Quartierstrassen
4. Lärmkurvenplan Fluglärm

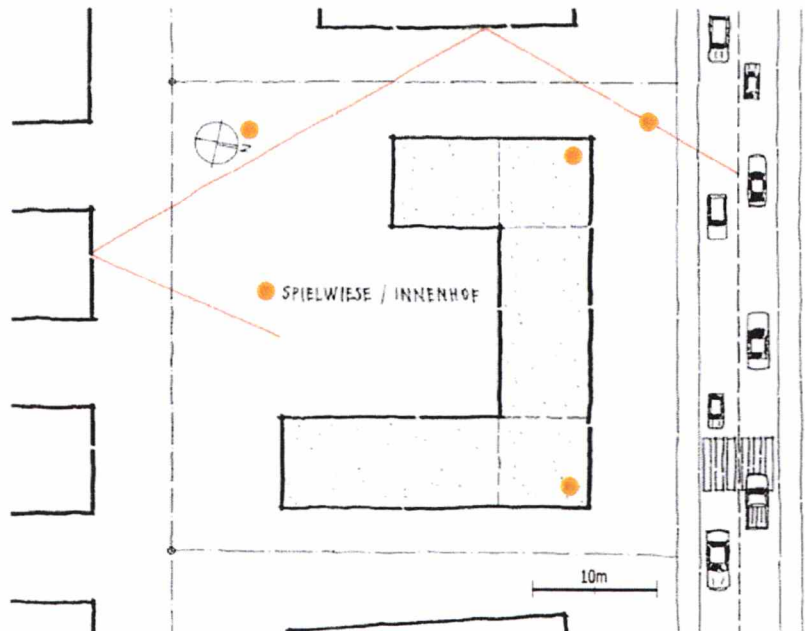
## Vergrösserte Skizzen möglicher Lärmschutzmassnahmen

Quelle Fals

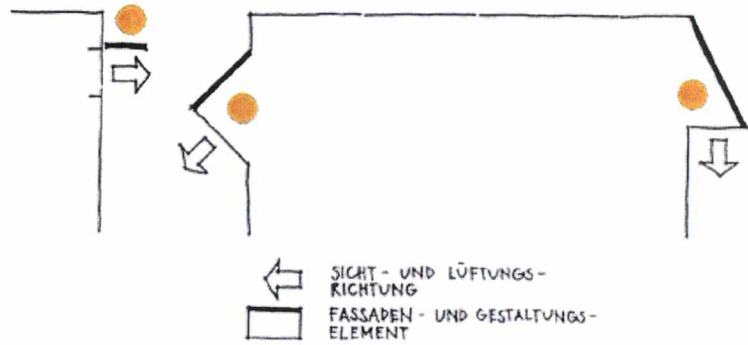
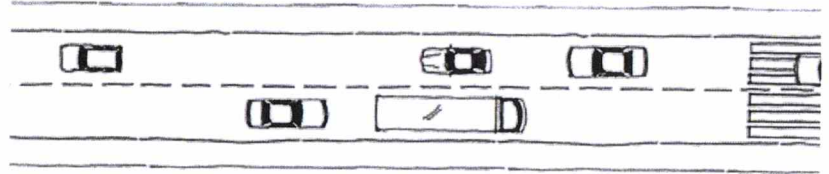
Raumaufteilung wird so organisiert, dass lärmempfindliche Räume auf der lärmabgewandten Seite liegen.



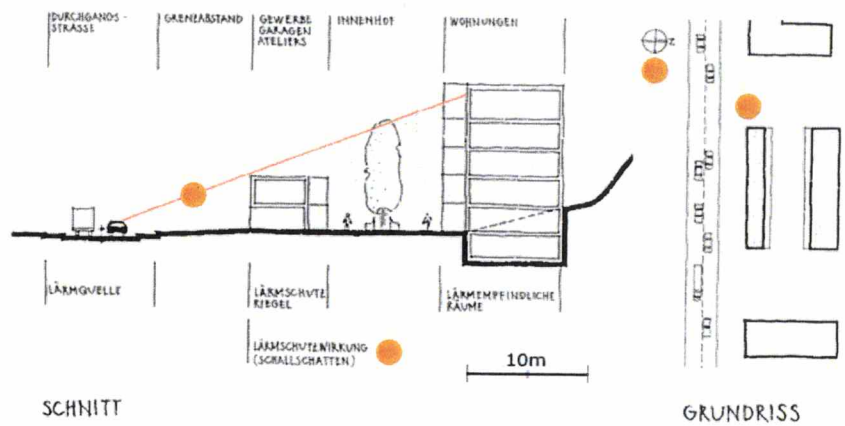
Lärmschutz wird mit der Stellung des Gebäudes sichergestellt



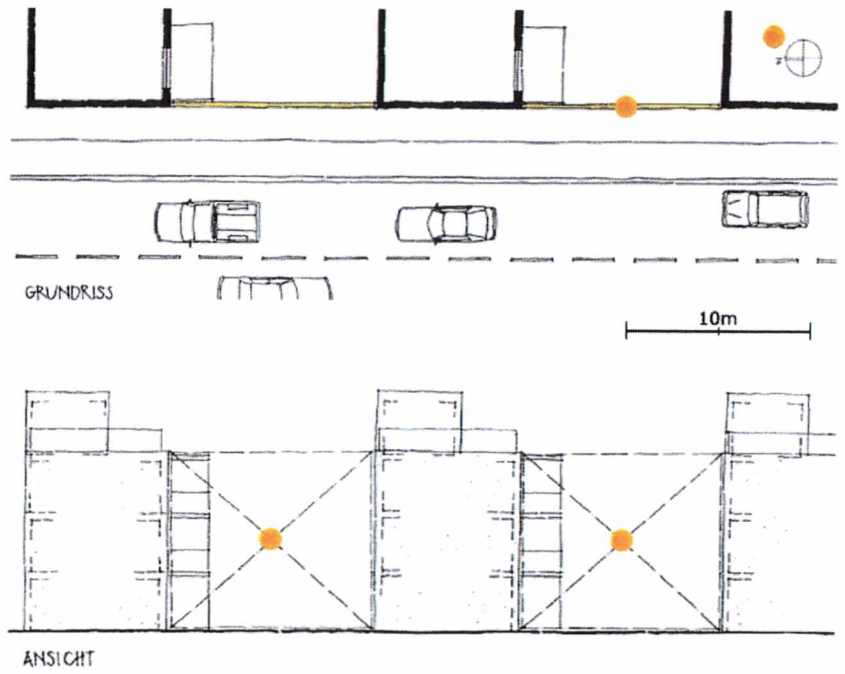
Gestalterischer Lärmschutz  
mit Gebäudevorsprüngen



Baulicher Lärmschutzriegel  
mit Zwischengebäuden



Baulicher Lärmschutz mit  
in Fassade integrierter  
Lärmschutzwand



## Abschätzung Lärmsituation

### Stationsstrasse (neu Dällikerstrasse)

Immissionswerte bezüglich Strassenlärm		Aspektwinkel Phi		Aspektwinkelreduktion dPhi (Phi/180°)		Beurteilungspegel; Emissionswert abzüglich Reduktionen	
EP Nr.	Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstandsdämpfung ds $0.017S+10*\log(S)$ dB(A)	Grad	dPhi=10*log(Phi/180°)	dB(A)	Emissionswert tags	Emissionswert nachts
	93	-21.3	180	0		80.3	71.3
	55	-18.3	90	-3		59	50
	30	-15.3	180	0		59	50
	17	-12.6	90	-3		65	56
	13	-11.4	180	0		64.7	55.7
						68.9	59.9

Planungswerte Wohnen eingehalten (Aspektwinkel 180°)  
 Planungswerte Wohnen mit 90° lärmabgewandten Fassaden eingehalten  
 Planungswerte Gewerbe eingehalten (Aspektwinkel 180°)  
 Planungswerte Gewerbe mit 90° lärmabgewandten Fassaden eingehalten  
 Beurteilungspegel im Bereich der Baulinie (Aspektwinkel 180°)

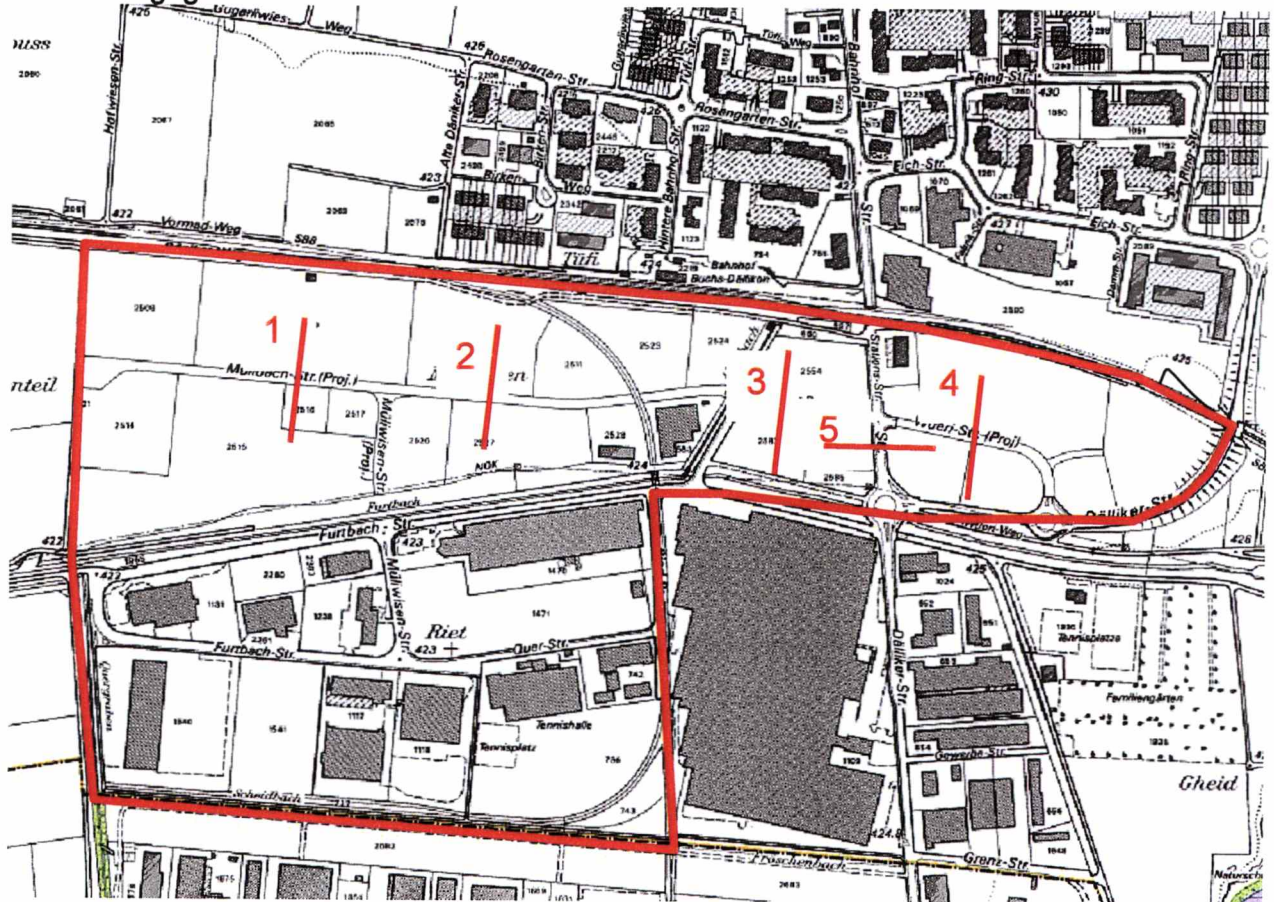
### Bahnlinie

Immissionswerte bezüglich Eisenbahnlärm		Aspektwinkel Phi		Aspektwinkelreduktion dPhi (Phi/180°)		Beurteilungspegel; Emissionswert abzüglich Reduktionen	
EP Nr.	Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstandsdämpfung ds $0.007S+10*\log(S)$ dB(A)	Grad	dPhi=10*log(Phi/180°)	dB(A)	Emissionswert tags	Emissionswert nachts
	29	-14.8	180	0		74.8	63.1
	14	-11.6	90	-3		60	48.3
	10	-10.1	180	0		60.2	48.5
	5	-7	90	-3		64.7	53
						64.8	53.1

Planungswerte Wohnen eingehalten (Aspektwinkel 180°)  
 Planungswerte Wohnen mit 90° lärmabgewandten Fassaden eingehalten  
 Planungswerte Gewerbe eingehalten (Aspektwinkel 180°)  
 Planungswerte Gewerbe mit 90° lärmabgewandten Fassaden eingehalten

## Abschätzung Verkehrspotenzial und Lärmsituation auf den Quartierstrassen

Betrachtete Querschnitte  
und Einzugsgebiet



Abschätzung Verkehrspotenzial Wüeri  
SKW / 2.11.06  
Überbauungsgrad 80% (Riet 70%)

Gebiet	Kat. Nr.	Fläche	BZ zulässig	Baumasse zulässig	Baumasse realistisch <sup>1)</sup>	Annahme Nutzfläche <sup>3)</sup>			Verkehrserzeugung			Total Verkehrserzeugung
						Wohnen <sup>3)</sup>	Gewerbe publikumsorientiert <sup>4)</sup>	Gewerbe nicht publikumsorientiert <sup>4)</sup>	Wohnen <sup>3)</sup>	Gewerbe publikumsorientiert <sup>5)</sup>	Gewerbe nicht publikumsorientiert <sup>5)</sup>	
Wüeri West	2508	9'188	6	55'128	44'102	3'576	1'764	4'410	107	106	176	390
Wüeri West	2683	16'715	6	100'290	80'232	6'505	3'209	8'023	195	193	321	709
Wüeri West	2684	9'698	6	58'188	46'550	3'774	1'862	4'855	113	112	186	411
Wüeri West	2511	3'994	6	23'964	19'171	1'554	767	1'917	47	46	77	169
Wüeri West	2523	5'291	6	31'746	25'397	2'059	1'016	2'540	62	61	102	224
Wüeri West	2524	3'532	6	21'192	16'954	1'375	678	1'695	41	41	68	150
Wüeri West	2670	1'662	6	9'972	7'978	647	319	798	19	19	32	70
Wüeri West	2529	2'701	6	16'206	12'965	1'051	519	1'296	32	31	52	115
Wüeri West	2528	2'475	6	14'850	11'880	963	475	1'188	29	29	48	105
Wüeri West	2527	7'146	6	42'876	34'301	2'781	1'372	3'430	83	82	137	303
Wüeri West	2526	4'396	6	26'376	21'101	1'711	844	2'110	51	51	84	186
Wüeri West	2517	1'699	6	10'194	8'155	661	326	816	20	20	33	72
Wüeri West	2516	1'537	6	9'222	7'378	598	295	738	18	18	30	65
Wüeri West	2515	2'1085	6	126'510	101'208	8'206	4'048	10'121	246	243	405	894
Wüeri West	2514	7'009	6	42'054	33'643	2'728	1'346	3'364	82	81	135	297
Wüeri Mitte	2670	1'662	6	9'972	7'978	647	319	798	19	19	32	70
Wüeri Mitte	2671	1'749	6	10'494	8'395	681	336	840	20	20	34	74
Wüeri Mitte	2584	2'416	6	14'496	11'597	940	464	1'160	28	28	46	102
Wüeri Mitte	2583	3'705	6	22'230	17'784	1'442	711	1'778	43	43	71	157
Wüeri Ost	2642	1'567	4.5	7'052	5'641	457	226	564	14	14	23	50
Wüeri Ost	2643	952	4.5	4'284	3'427	278	137	343	8	8	14	30
Wüeri Ost	2644	12'983	4.5	58'424	46'739	3'790	1'870	4'674	114	112	187	413
Wüeri Ost	2645	7'450	4.5	33'525	26'820	2'175	1'073	2'682	65	64	107	237
Wüeri Ost	2646	2'427	4.5	10'922	8'737	708	349	874	21	21	35	77
Wüeri Ost	2648	3'297	4.5	14'837	11'869	962	475	1'187	29	28	47	105
Wüeri Ost	2647	3'510	4.5	15'795	12'636	1'025	505	1'264	31	30	51	112
Riet	alle	105'000	8.0	840'000	588'000	0	29'400	68'600	0	1'764	2'744	4'508
<b>Total</b>		<b>244'846</b>		<b>1'630'797</b>	<b>1'220'638</b>	<b>51'295</b>	<b>54'706</b>	<b>131'864</b>	<b>1'539</b>	<b>3'282</b>	<b>5'275</b>	<b>10'096</b>

Querschnittsbelastungen

Q1	2'400
Q2	4'200
Q3	8'700
Q4	1'000
Q5	9'600

- 1) Annahme: Überbauungsgrad 80%
- 2) Es wird angenommen, dass 30% Wohnen, 20% Gewerbe publikumsorientiert und 50% Gewerbe nicht publikumsorientiert realisiert werden
- 3) Für die Umrechnung vom Baumassee auf Wohnnutzfläche wird von einem Umrechnungsfaktor 3.7 ausgegangen
- 4) Für die Umrechnung vom Baumassee auf Gewerbenutzfläche wird von einem Umrechnungsfaktor 5 ausgegangen / Umrechnungsfaktor Riet: 6
- 5) Annahme publikumsorientiert: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m<sup>2</sup> Nutzfläche 3 Fahrten / Tag
- 6) Annahme nicht publikumsorientiert: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m<sup>2</sup> Nutzfläche 6 Fahrten / Tag
- 7) Annahme nicht publikumsorientiert: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m<sup>2</sup> Nutzfläche 4 Fahrten / Tag

Abschätzung Verkehrspotenzial Wüeri  
SKW/2.11.06

Überbauungsgrad 70% (Riet 60%)

Gebiet	Kat. Nr.	Fläche	BZ zulässig	Baumasse zulässig	Baumasse realitätsfisch <sup>1)</sup>	Annahme Nutzfläche <sup>2)</sup>		Verkehrserzeugung			Total Verkehrserzeugung
						Wohnen <sup>3)</sup>	Gewerbe publikumsorientiert <sup>4)</sup>	Wohnen <sup>5)</sup>	Gewerbe publikumsorientiert <sup>6)</sup>	Gewerbe nicht publikumsorientiert <sup>7)</sup>	
Wüeri West	2508	9'188	6	551'28	38'590	3'129	1'544	94	93	154	341
Wüeri West	2683	16'715	6	1'002'90	70'203	5'692	2'808	171	168	281	620
Wüeri West	2684	9'698	6	581'88	40'732	3'303	1'629	99	98	163	360
Wüeri West	2511	3'994	6	233'64	16'775	1'360	671	41	40	67	148
Wüeri West	2523	5'291	6	317'46	22'222	1'802	889	54	53	89	196
Wüeri West	2524	3'532	6	211'92	14'834	1'203	583	36	36	59	131
Wüeri West	2670	1'662	6	99'72	6'960	568	279	17	17	28	62
Wüeri West	2529	2'701	6	162'06	11'344	920	454	28	27	45	100
Wüeri West	2528	2'475	6	148'50	10'395	843	416	25	25	42	92
Wüeri West	2527	7'146	6	428'76	30'013	2'434	3'001	73	72	120	265
Wüeri West	2526	4'396	6	263'76	18'463	1'497	739	45	44	74	163
Wüeri West	2517	1'999	6	101'94	7'136	579	285	17	17	29	63
Wüeri West	2516	1'537	6	92'22	6'455	523	258	16	15	26	57
Wüeri West	2515	21'085	6	1'285'10	88'557	7'180	3'542	215	213	354	782
Wüeri West	2514	7'009	6	42'054	29'438	2'387	1'178	72	71	118	260
Wüeri Mitte	2670	1'662	6	99'72	6'980	566	279	17	17	28	62
Wüeri Mitte	2671	1'749	6	10'494	7'346	596	284	18	18	29	65
Wüeri Mitte	2584	2'416	6	144'96	10'147	823	406	25	24	41	90
Wüeri Mitte	2583	3'705	6	222'30	15'561	1'262	622	38	37	62	137
Wüeri Ost	2642	1'567	4.5	7'052	4'936	400	197	12	12	20	44
Wüeri Ost	2643	952	4.5	42'84	2'999	243	300	7	7	12	26
Wüeri Ost	2644	12'983	4.5	58'424	40'896	3'316	1'636	99	98	184	361
Wüeri Ost	2645	7'450	4.5	33'525	23'468	1'903	939	57	56	94	207
Wüeri Ost	2646	2'427	4.5	10'922	7'645	620	308	19	18	31	68
Wüeri Ost	2648	3'297	4.5	14'837	10'386	842	415	25	25	42	92
Wüeri Ost	2647	3'510	4.5	15'795	11'057	896	442	27	27	44	98
Riet	alle	105'000	8.0	840'000	504'000	0	25'200	0	1'512	2'352	3'864
Total		244'846		1'630'797	1'057'558	44'883	47'342	1'346	2'841	4'566	8'753

Querschnittsbelastungen
Q1
Q2
Q3
Q4
Q5

- 1) Annahme: Überbauungsgrad 70%
- 2) Es wird angenommen, dass 30% Wohnen, 20% Gewerbe publikumsorientiert und 50% Gewerbe nicht publikumsorientiert realisiert werden
- 3) Für die Umrechnung vom Baumasse auf Wohnnutzfläche wird von einem Umrechnungsfaktor 3.7 ausgegangen
- 4) Für die Umrechnung vom Baumasse auf Gewerbenutzfläche wird von einem Umrechnungsfaktor 5 ausgegangen / Umrechnungsfaktor Riet: 6
- 5) Annahme Wohnen: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m2 Nutzfläche 3 Fahrten / Tag
- 6) Annahme publikumsorientiert: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m2 Nutzfläche 6 Fahrten / Tag
- 7) Annahme nicht publikumsorientiert: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m2 Nutzfläche 4 Fahrten / Tag

Abschätzung Verkehrspotenzial Wüeri  
SKW/2.11.06  
Überbauungsgrad 60% (Riet 50%)

Gebiet	Kat. Nr.	Fläche	BZ zulässig	Baumasse zulässig	Baumasse realitätsfisch <sup>1)</sup>	Annahme Nutzfläche <sup>2)</sup>		Verkehrserzeugung			Total Verkehrserzeugung	
						Wohnen <sup>3)</sup>	Gewerbe publikumsorientiert <sup>4)</sup>	Gewerbe nicht publikumsorientiert <sup>4)</sup>	Wohnen <sup>6)</sup>	Gewerbe publikumsorientiert <sup>6)</sup>		Gewerbe nicht publikumsorientiert <sup>1)</sup>
Wüeri West	2508	9'188	6	55'128	33'077	2'882	1'323	3'308	80	79	132	292
Wüeri West	2683	16'715	6	100'290	60'174	4'879	2'407	6'017	146	144	241	531
Wüeri West	2684	9'698	6	58'188	34'913	2'831	1'397	3'491	85	84	140	308
Wüeri West	2511	3'994	6	23'964	14'378	1'166	575	1'438	35	35	58	127
Wüeri West	2523	5'291	6	31'746	19'048	1'544	762	1'905	46	46	76	168
Wüeri West	2524	3'532	6	21'192	12'715	1'031	509	1'272	31	31	51	112
Wüeri West	2670	1'662	6	9'972	5'983	485	239	598	15	14	24	53
Wüeri West	2529	2'701	6	16'206	9'724	788	389	972	24	23	39	86
Wüeri West	2528	2'475	6	14'850	8'910	722	356	891	22	21	36	79
Wüeri West	2527	7'146	6	42'876	25'726	2'086	1'029	2'573	63	62	103	227
Wüeri West	2526	4'396	6	26'376	15'826	1'283	633	1'583	38	38	63	140
Wüeri West	2517	1'699	6	10'194	6'116	496	245	612	15	15	24	54
Wüeri West	2516	1'537	6	9'222	5'533	449	221	553	13	13	22	49
Wüeri West	2515	2'1085	6	12'6510	75'906	6'155	3'036	7'591	185	182	304	670
Wüeri West	2514	7'009	6	42'054	25'232	2'046	1'009	2'523	61	61	101	223
Wüeri Mitte	2670	1'662	6	9'972	5'983	485	239	598	15	14	24	53
Wüeri Mitte	2671	1'749	6	10'494	6'296	511	252	630	15	15	25	56
Wüeri Mitte	2584	2'416	6	14'496	8'698	705	348	870	21	21	35	77
Wüeri Mitte	2583	3'705	6	22'230	13'338	1'081	534	1'334	32	32	53	118
Wüeri Ost	2642	1'667	4.5	7'052	4'231	343	169	423	10	10	17	37
Wüeri Ost	2643	952	4.5	4'284	2'570	208	103	257	6	6	10	23
Wüeri Ost	2644	12'983	4.5	58'424	35'054	2'842	1'402	3'505	85	84	140	310
Wüeri Ost	2645	7'450	4.5	33'525	20'115	1'631	805	2'012	49	48	80	178
Wüeri Ost	2646	2'427	4.5	10'922	6'553	531	262	655	16	16	26	58
Wüeri Ost	2648	3'297	4.5	14'837	8'902	722	356	890	22	21	36	79
Wüeri Ost	2647	3'510	4.5	15'795	9'477	768	379	948	23	23	38	84
Riet		105'000	8.0	840'000	420'000	0	21'000	49'000	0	1'260	1'960	3'220
Total		244'846		1'630'797	894'478	38'471	39'979	96'448	1'154	2'399	3'858	7'411

Querschnittsbelastungen

Q1	1'800
Q2	3'100
Q3	6'300
Q4	800
Q5	7'000

1) Annahme: Überbauungsgrad 60%  
2) Es wird angenommen, dass 30% Wohnen, 20% Gewerbe publikumsorientiert und 50% Gewerbe nicht publikumsorientiert realisiert werden  
3) Für die Umrechnung vom Baumasse auf Wohnnutzfläche wird von einem Umrechnungsfaktor 3.7 ausgegangen  
4) Für die Umrechnung vom Baumasse auf Gewerbenutzfläche wird von einem Umrechnungsfaktor 5 ausgegangen / Umrechnungsfaktor Riet: 6  
5) Annahme Wohnen: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m2 Nutzfläche 3 Fahrten / Tag  
6) Annahme publikumsorientiert: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m2 Nutzfläche 6 Fahrten / Tag  
7) Annahme nicht publikumsorientiert: spezifische Verkehrserzeugung pro 100m2 Nutzfläche 4 Fahrten / Tag

Querschnitt 1

Querschnitt 1  
SKW / 2.11.2006

DTV Verkehrspotenzial (Fahrten / Tag)

2400

Emissionswert (Quellenfunktion) gemäss der Formel StL-86

Begriffe

L Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)  
A, B empirische Konstanten A=43, B=20  
v Geschwindigkeit (km/h)  
Eta Lastwagenanteil (bezüglich gesamtem Verkehr)  
M charakteristische Verkehrsmenge (Anzahl Fahrzeuge pro Stunde)

Werte

Tag Nacht

50	50
0.1	0.05
139.2	21.6

$$L = A + 10 \cdot \log \left( (1 + (v/50)^{\text{Eta}})^3 \cdot (1 + B \cdot \text{Eta}^{(1-v/150)}) \right) + 10 \cdot \log(M)$$

L = Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)

71.12646016 61.57332496

Immissionswerte bezüglich Strassenlärm

EP Nr.	Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstands-dämpfung ds (dB(A)) ds = 0.017S + 10 * log(S)	Aspekt-winkel Phi (Grad)	Aspektwinkel-reduktion dPhi (dB(A)) dPhi = 10 * log (Phi/180°)	Beurteilungspegel; Emissionswert abzüglich Reduktionen		Bemerkungen
					tags	nachts	
					71.1	61.6	
					dB(A)	dB(A)	
	11	-10.6	180	0	60.5	51	Baulinie Planungswerte Wohnen eingehalten
	13	-11.4	180	0	59.7	50.2	

Querschnitt 2

Querschnitt 2  
SKW / 2.11.2006

DTV Verkehrspotenzial (Fahrten / Tag)

4200

Emissionswert (Quellenfunktion) gemäss der Formel StL-86

Begriffe

L Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)  
A, B empirische Konstanten A=43, B=20  
v Geschwindigkeit (km/h)  
Eta Lastwagenanteil (bezüglich gesamtem Verkehr)  
M charakteristische Verkehrsmenge (Anzahl Fahrzeuge pro Stunde)

Werte:

Tag Nacht

50	50
0.1	0.05
243.6	37.8

$$L = A + 10 \cdot \log \left( (1 + (v/50)^{\text{Eta}})^3 \cdot (1 + B \cdot \text{Eta}^{(1-v/150)}) \right) + 10 \cdot \log(M)$$

L = Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)

73.55684065 64.00370545

Immissionswerte bezüglich Strassenlärm

EP Nr.	Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstands-dämpfung ds (dB(A)) ds = 0.017S + 10 * log(S)	Aspekt-winkel Phi (Grad)	Aspektwinkel-reduktion dPhi (dB(A)) dPhi = 10 * log (Phi/180°)	Beurteilungspegel; Emissionswert abzüglich Reduktionen		Bemerkungen
					tags	nachts	
					73.6	64	
					dB(A)	dB(A)	
	11	-10.6	180	0	63	53.4	Baulinie Planungswerte Wohnen eingehalten
	20	-13.4	180	0	60.2	50.6	

Querschnitt 3

Querschnitt 3  
SKW / 2.11.2006

DTV Verkehrspotenzial (Fahrten / Tag)

8700

Emissionswert (Quellenfunktion) gemäss der Formel StL-86

Begriffe

L Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)  
A, B empirische Konstanten A=43, B=20  
v Geschwindigkeit (km/h)  
Eta Lastwagenanteil (bezüglich gesamtem Verkehr)  
M charakteristische Verkehrsmenge (Anzahl Fahrzeuge pro Stunde)

Werte:

Tag Nacht

50	50
0.1	0.05
504.6	78.3

$$L = A + 10 \cdot \log \left( (1 + (v/50)^{\text{Eta}})^3 \cdot (1 + B \cdot \text{Eta}^{(1-v/150)}) \right) + 10 \cdot \log(M)$$

L = Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)

76.71954027 67.16640507

Immissionswerte bezüglich Strassenlärm

EP Nr.	Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstands-dämpfung ds (dB(A)) ds = 0.017S + 10 * log(S)	Aspekt-winkel Phi (Grad)	Aspektwinkel-reduktion dPhi (dB(A)) dPhi = 10 * log (Phi/180°)	Beurteilungspegel; Emissionswert abzüglich Reduktionen		Bemerkungen
					tags	nachts	
					76.7	67.2	
					dB(A)	dB(A)	
	11	-10.6	180	0	66.1	56.6	Baulinie Planungswerte Wohnen
	40	-16.7	180	0	60	50.5	

Querschnitt 4

Querschnitt 4  
SKW / 2.11.2006

DTV Verkehrspotenzial (Fahrten / Tag)

1000

Emissionswert (Quellenfunktion) gemäss der Formel SIL-86

Begriffe

- L Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)
- A, B empirische Konstanten A=43, B=20
- v Geschwindigkeit (km/h)
- Eta Lastwagenanteil (bezüglich gesamtem Verkehr)
- M charakteristische Verkehrsmenge (Anzahl Fahrzeuge pro Stunde)

Werte:

Tag Nacht

50	50
0.1	0.05
58	9

$$L = A + 10 \cdot \log((1 + (v/50)^{Pot3}) \cdot (1 + B \cdot \text{Eta} \cdot (1 - v/150))) + 10 \cdot \log(M)$$

L = Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)

67.32434775 57.77121255

Immissionswerte bezüglich Strassenlärm

EP Nr.	Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstands-dämpfung ds ds = 0.017S + 10 * log(S) dB(A)	Aspektwinkel Phi Grad	Aspektwinkel-reduktion dPhi dPhi = 10 * log (Phi/180°) dB(A)	Beurteilungspegel; Emissionswert abzüglich Reduktionen		Bemerkungen
					tags dB(A)	nachts dB(A)	
	11	-10.6	180	0	56.7	47.2	Baulinie Planungswerte Wohnen eingehalten
	5	-7.1	180	0	60.2	50.7	

Querschnitt 5

Querschnitt 5  
SKW / 2.11.2006

DTV Verkehrspotenzial (Fahrten / Tag)

9600

Emissionswert (Quellenfunktion) gemäss der Formel SIL-86

Begriffe

- L Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)
- A, B empirische Konstanten A=43, B=20
- v Geschwindigkeit (km/h)
- Eta Lastwagenanteil (bezüglich gesamtem Verkehr)
- M charakteristische Verkehrsmenge (Anzahl Fahrzeuge pro Stunde)

Werte:

Tag Nacht

50	50
0.1	0.05
556.8	86.4

$$L = A + 10 \cdot \log((1 + (v/50)^{Pot3}) \cdot (1 + B \cdot \text{Eta} \cdot (1 - v/150))) + 10 \cdot \log(M)$$

L = Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)

77.14706008 67.59392488

Immissionswerte bezüglich Strassenlärm

EP Nr.	Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstands-dämpfung ds ds = 0.017S + 10 * log(S) dB(A)	Aspektwinkel Phi Grad	Aspektwinkel-reduktion dPhi dPhi = 10 * log (Phi/180°) dB(A)	Beurteilungspegel; Emissionswert abzüglich Reduktionen		Bemerkungen
					tags dB(A)	nachts dB(A)	
	11	-10.6	180	0	66.5	57	Baulinie Planungswerte Wohnen eingehalten
	50	-17.8	180	0	59.3	49.8	

## Lärmkurvenplan Fluglärm

### Prüfung von Bau- und Zonenordnungen sowie Quartierplänen: Gebiete mit Grenzwertüberschreitung ESIII

