



VERFÜGUNG

vom 22. Mai 2003

Buchs. Privater Gestaltungsplan „Areal Blockmetall AG“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. März 2003 stimmte der Gemeinderat Buchs dem privaten Gestaltungsplan „Areal Blockmetall AG“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. April 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. April 2003 ersucht der Gemeinderat Buchs um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone B zugeteilt, es liegt zudem im Bauzonenbereich, für den eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist (BDV Nr. 200/2002). Mit dem Gestaltungsplan werden die Baubereiche und deren Erschliessung im Hinblick auf die Ausbauten der Bahn sowie der Dällikerstrasse (künftige S-5) festgelegt. Überdies wird auch der Immissionsschutz gegenüber von Bahn und Strasse geregelt.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates 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 „Areal Blockmetall AG“, dem der Gemeinderat Buchs am 3. März 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: ImmoClass AG, Schaffhauserstrasse 550, 8052 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	448.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	496.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Buchs (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 22. Mai 2003
030989/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Gemeinde Buchs

Privater Gestaltungsplan

„Areal Blockmetall AG“
Bahnhofstrasse 21, 8107 Buchs

Gestaltungsplanvorschriften

Datum: 28. Februar 2003

Die Grundeigentümerin: Blockmetall AG

Vom Gemeinderat zugestimmt am: - 3. März 2003

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 22. Mai 2003

BDV Nr. 527 103

Für die Baudirektion

Verfasser:

immoclass AG
Schaffhauserstrasse 550
8052 Zürich

Tel. 01 / 307 79 07
Fax 01 / 307 79 01
www.immoclass.ch

immoclass

Datum: 28.02.2003

Archiv Nr.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Bestandteile	3
3.	Zweck	3
4.	Geltungsbereich	3
5.	Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
6.	Empfindlichkeitsstufe	3
7.	Erschliessung	4
	7.1. Verkehr	4
	7.2. Fussgänger-/Radfahrerbeziehungen	4
	7.3. Bahn	4
8.	Ver- und Entsorgung	4
	8.1. Abwasser	4
	8.2. Wasser	5
	8.3. Energie	5
9.	Bebauung	5
	9.1. Baubereiche	5
	9.2. Lärmschutz	5
	9.3. Grundwasser	6
	9.4. Parkierung	6
	9.5. Freiräume	6
10.	Altlasten	6
11.	Inkrafttreten	6

1. Ausgangslage

Für das Areal Blockmetall besteht gemäss Zonenplan Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf § 83 PBG wird für das umschriebene Gebiet der private Gestaltungsplan „Areal Blockmetall AG“ aufgestellt.

Die privat aufgestellten Festlegungen dieses Gestaltungsplanes bewegen sich im Rahmen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs. Dadurch genügt die Zustimmung des Gemeinderates. Gemäss § 88 PBG ist die Zustimmung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen. Der private Gestaltungsplan bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

2. Bestandteile

Die massgeblichen Bestandteile dieses Gestaltungsplanes sind:

- diese Gestaltungsplanvorschriften
- der Situationsplan 1:1000 (nachfolgend Plan genannt)

3. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung der Bebauung unter Einbezug der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen gegen Bahn und Strasse.

4. Geltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone B.

Der Gestaltungsplan umfasst grundsätzlich die Parzelle Kat.Nr. 2130 mit einer Fläche von 23'871 m² und gilt für das im Plan 1:1000 durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Areal.

5. Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs.

Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften für dieses Gebiet.

6. Empfindlichkeitsstufe

Für den gesamten Gestaltungsplan-Perimeter gilt nach Bau- und Zonenordnung die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

7. Erschliessung

7.1. Verkehr

Die Aufteilung der Erschliessung in die Bahnhof-, Fabrik- und Dammstrasse ist aufgrund von konkreten Bauvorhaben zu regeln.

Bei der Ausfahrt auf die Bahnhofstrasse sind genügende Sichtverhältnisse auf den regionalen Radweg zu gewährleisten.

7.2. Fussgänger-/Radfahrerbeziehungen

Eine öffentliche Fussgänger- und Radfahrerverbindung ist von der projektierten Unterführung im Bereich Bahnhofstrasse zu den Anschlusspunkten Fabrik- und Dammstrasse durch das Gestaltungsplangebiet zu führen. Die genaue Wegführung wird im Rahmen der Projektierung der Teilprojekte definitiv festgelegt.

7.3. Bahn

Das bestehende private Anschlussgleis ab Bahnhof Buchs-Dällikon in das Gestaltungsplangebiet ist mit dem Bau der Velo/Fussgängerunterführung bzw. mit dem Umbau der Bahnanlagen im Rahmen der 3. Teilergänzung abzubereiten.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Abwasser

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem im Generellen Entwässerungsplan (GEP) künftig festgelegten System zu entwässern.

Vorhandene Kanäle der Grundstücksentwässerung sind zu verschliessen. Sollte die Absicht bestehen diese weiter zu verwenden, sind diese auf ihren Zustand hin zu überprüfen und ihr Endpunkt festzustellen. Fehlanschlüsse sind auszuschliessen.

Das Sauberwasser der Überbauung kann am östlichen Gebietsrand an den Sammelkanal entlang der Verkehrstrennungsstrasse (Umfahrung) und/oder an die Kanalisation in der Eichstrasse angeschlossen werden. Die Anschlusspunkte sind auf die Überbauung abzustimmen und frühzeitig festzulegen.

Der südliche Bereich des Areals entlang den Bahngleisen ist so zu planen und auszuführen, dass in einer späteren Phase an das neue Leitungsnetz im Gebiet „Wüeri Ost“ südlich des Perimeters angeschlossen werden kann.

8.2. Wasser

Die Planung und Ausführung haben in Absprache mit der Wasserversorgung und der Feuerwehr zu erfolgen.

An die Wasserhauptleitungen in der Bahnhofstrasse und im Bereich der neuen Verkehrstrennungsstrasse (Umfahrung) darf nicht angeschlossen werden.

8.3. Energie

Für die Planung der Netzerweiterung ist mit den Werken rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

An die bestehende Gasleitung in der Eichstrasse kann angeschlossen werden.

9. Bebauung

9.1. Baubereiche

Innerhalb des im Plan als Baubereich markierten Bereichs (orange bemalt) gelten die Vorschriften gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs.

Innerhalb des im Plan zusätzlich markierten Baubereichs (grün schraffiert) dürfen nicht unterkellerte Nebenbauten und Anlagen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, erstellt werden.

9.2. Lärmschutz

Mit dem Neubau der Verkehrstrennungsstrasse wird entlang der Dällikerstrasse S-5 eine Lärmschutzwand erstellt.

Im nord-östlichen Baubereich des Schnittpunktes Eichstrasse – Dällikerstrasse S-5 (im Plan schwarz schraffiert gekennzeichnet) sind im Erd- und 1. Obergeschoss Wohnnutzungen zulässig. Im 2. Obergeschoss dieses Bereiches sind nur gewerbliche Nutzungen möglich. Im 3. Obergeschoss dürfen lärmempfindliche Räume nur mit einer zur Dällikerstrasse S-5 lärmabgewandten Lüftung errichtet werden.

Entlang der östlichen Baubegrenzungslinie, parallel der Dällikerstrasse S-5 (im Plan schwarz gepunktet gekennzeichnet) sind bis zum 2. Obergeschoss Wohnnutzungen zulässig. Im 3. Obergeschoss dürfen lärmempfindliche Räume nur mit einer zur Dällikerstrasse S-5 lärmabgewandten Lüftung errichtet werden.

Entlang der östlichen Baubegrenzungslinie, parallel zur Dällikerstrasse S-5 (im Plan blau gepunktet gekennzeichnet) sind gegenüber der Dällikerstrasse S-5 entweder nur Gewerberäume oder Wohnnutzungen nur mit lärmabgewandter Lüftung zulässig.

Von den vorgenannten Gestaltungsplanvorschriften darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass gegenüber der Dällikerstrasse S-5 die Planungswerte eingehalten werden können.

9.3. Grundwasser

Das Areal liegt im Grundwasserschutzbereich A, jedoch ausserhalb des Furttalgrundwasserstromes. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist eine Bewilligung erforderlich.

9.4. Parkierung

Für die Parkierung gelten die kommunalen Vorschriften, die Anzahl der Parkplätze wird bei jedem Teilprojekt auf Grund der dannzumal geltenden Vorschriften festgelegt.

9.5. Freiräume

Freiräume werden durch die Abstände zwischen den Gebäuden, sowie deren Anordnung erreicht. Für die Gestaltung gelten die kommunalen und kantonalen Rechtsvorschriften.

10. Altlasten

Das Gebiet befindet sich auf den Altlastenverdachtsflächen Nrn. D.14 (Auffüllung Blockmetall) und I.13 (Betriebsstandort Blockmetall).

Bei einer Überbauung müssen die Anforderungen gemäss Art. 3 AltIV eingehalten werden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffherde überbaut werden, die zukünftig zu einem Sanierungsbedarf gemäss Art. 9 AltIV führen können.

11. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

Zürich, 28. Februar 2003



Kanton Zürich

Gemeinde Buchs

Privater Gestaltungsplan

„Areal Blockmetall AG“
Bahnhofstrasse 21, 8107 Buchs

Bericht

Verfasser:

immoclass AG
Schaffhauserstrasse 550
8052 Zürich
Tel. 01 / 307 79 07
Fax 01 / 307 79 01
www.immoclass.ch

immoclass

Datum: 28.02.2003

Archiv Nr.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Absichten	3
3.	Gestaltungsplan	3
	Energie	4
	Grundwasser	4
	Altlasten	4
	Lärmschutz	4
4.	Vorgehen	7
5.	Bericht zur Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen und durch die SBB	7
6.	Beilage	7

1. Ausgangslage

Das Areal der Blockmetall AG Buchs wurde seit 1916 industriell genutzt. Bis ins Jahr 2000 wurden Buntmetalle wie Kupfer und Kupferlegierungen umgeschmolzen. Per Ende April 2000 wurde die Produktion eingestellt. Seither wurden die meisten Betriebsanlagen abgebaut und die restlichen Produkte verkauft. Umweltrelevante Abfallprodukte (Filterstaub, Metallschlacke, Abwasser) wurden wie bis anhin fachgerecht entsorgt. Zur Zeit werden als Zwischennutzung Gebäudeteile an Drittfirmen vermietet.

Das Planungsgebiet - nördlich der SBB-Linie bis Eichstrasse - liegt nach erfolgter Umzonung (BDV 202/26. Februar 2002) heute in der Wohn- und Gewerbezone B mit Empfindlichkeitsstufe ES III. Im weiteren gilt Gestaltungsplanpflicht, sofern die Festlegungen nicht mittels eines privatrechtlichen Vertrages, samt dinglicher Sicherung mit der Gemeinde, geregelt werden.

Die geplante Dällikerstrasse S-5 wird ab dem Kreisel Eichstrasse in Form eines Dammes und einer Brücke in der Höhe von rund 7 m über das SBB-Trasse geführt. Hinzu kommen noch entsprechende Lärmschutzwände.

2. Absichten

Das insgesamt rund 24'000 m² umfassende Areal soll für eine künftige neue Nutzung und Bebauung aufbereitet werden. Die Realisierung dürfte nicht in einem Zug, sondern in zeitlich verschobenen Etappen erfolgen. Der übergeordnete Rahmen über das Gesamtareal (Gestaltungsplan) sollte deshalb so flexibel gehalten werden, dass dieser geeignet ist, auch veränderte künftige Vorstellungen und Entwicklungen aufnehmen zu können.

Insbesondere wird bezweckt, die Bebauungsmöglichkeit unter Einbezug der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen gegen Bahn und Strasse zu regeln.

3. Gestaltungsplan

Die privat aufgestellten Festlegungen des Gestaltungsplanes bewegen sich im Rahmen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung.

Erschliessung

Das Areal ist im Westen von der Bahnhofstrasse, im Norden von den beiden Stichstrassen Fabrik- bzw. Dammstrasse, sowie zwischen Dammstrasse und Kreisel von der Eichstrasse erschlossen.

Die Aufteilung des Verkehrs auf die verschiedenen Erschliessungsstrassen erfolgt aufgrund von konkret vorliegenden Bauvorhaben in einem möglichst frühen Projektierungsstadium.

Eine öffentliche Fussgänger- und Radfahrerverbindung wird von der projektierten Unterführung im Bereich Bahnhofstrasse zu den Anschlusspunkten Fabrik- und Dammstrasse durch das Gestaltungsplangebiet geführt. Es ist sinnvoll, die genaue Wegführung erst in Verbindung mit konkreten Bauvorhaben definitiv festzulegen.

Das bestehende private Anschlussgleis ab Bahnhof Buchs-Dällikon in das Gestaltungsplangebiet wird mit dem Bau der Velo/Fussgängerunterführung bzw. mit dem Umbau der Bahnanlagen im Rahmen der 3. Teilergänzung abgebrochen. Ein neuer

Gleisanschluss wird als Option offengehalten. Der Gestaltungsplan berücksichtigt den für die Ausbauten im Rahmen der 3. Teilergänzung erforderlichen Landerwerb.

Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Buchs lässt zur Zeit den Generellen Entwässerungsplan (GEP) erarbeiten; Abgabetermin ist der 31. Dezember 2003. Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem im GEP künftig festgelegten System zu entwässern.

Das Gestaltungsplangebiet ist trink-, brauch- und löschwassermässig grob erschlossen.

An die Wasserhauptleitungen in der Bahnhofstrasse und im Bereich der neuen Verkehrstrennungsstrasse (Umfahrung) darf nicht angeschlossen werden.

Bebauung

Das Gebiet liegt in der Wohn- und Gewerbezone B, Empfindlichkeitsstufe III. Wo der Gestaltungsplan nichts aussagt, gelten die Bestimmungen von PBG und BZO.

Energie

In den Gestaltungsplanvorschriften werden keine zusätzlichen energetischen Anforderungen verlangt.

Grundwasser

Das Areal liegt im Grundwasserschutzbereich A, jedoch ausserhalb des Furttalgrundwasserstromes. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist eine Bewilligung erforderlich.

Altlasten

Das Gebiet befindet sich auf den Altlastenverdachtsflächen Nrn. D.14 (Auffüllung Blockmetall) und I.13 (Betriebsstandort Blockmetall).

Der Standort wird als überwachungswürdig betrachtet und weitere Grundwasseruntersuchungen sind nötig.

Lärmschutz

Für den gesamten Gestaltungsplan-Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Belastungsgrenzwerte gegenüber bestehendem Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm

Immissionsgrenzwert:	L_r (Tag)	= 65 dB (A)
	L_r (Nacht)	= 55 dB (A)

Belastungsgrenzwerte gegenüber der Verkehrstrennungsstrasse Dällikerstrasse S-5

Planungswert:	L_r (Tag)	= 60 dB (A)
	L_r (Nacht)	= 50 dB (A)

Für Räume in Betrieben gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB höhere Grenzwerte.

Prognose Verkehrslärmbelastung

Verkehrstrennungsstrasse Dällikerstrasse S-5

Emissionspegel:	$L_{r,e}$ (Tag)	= 80.3 dB (A)
	$L_{r,e}$ (Nacht)	= 71.3 dB (A)

Eichstrasse, Dammstrasse bis Kreisel „Dornen“

Emissionspegel:	$L_{r,e}$ (Tag)	= 70.6 dB (A)
	$L_{r,e}$ (Nacht)	= 61.2 dB (A)

Prognose Eisenbahnlärmbelastung

Strecke Regensdorf-West Richtung Buchs-Dällikon

Emissionsdaten für das Jahr 2015

Emissionspegel:	$L_{r,e}$ (Tag)	= 73.4 dB (A)
	$L_{r,e}$ (Nacht)	= 61.1 dB (A)

Prognose Fluglärmbelastung

Beurteilungspegel:	L_r (06-22 h)	= 60 dB (A)
	L_r (22-23 h)	= 47 dB (A)
	L_r (23-24 h)	= < 45 dB (A)
	L_r (05-06 h)	= < 45 dB (A)

Schutz vor Eisenbahnlärm (ES III)

Für Wohnbauten und Betriebsräume (Gewerbe / Dienstleistung) sind innerhalb des Baubereiches keine speziellen Schallschutzmassnahmen notwendig.

Es kann, bezogen auf die im Rahmen der 3. Teilergänzung vorgesehenen Gleisanlage von einem minimalen Abstand von 9.5 m ausgegangen werden (Grenzabstand Seite SBB: 4.5 m, Grenzabstand Seite Blockmetall: 5.0 m). Mit diesen Abständen sind die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht auf der Baubegrenzungslinie für Hauptbauten (Baubereich) eingehalten.

Schutz vor Strassenlärm (ES III)

Mit dem Neubau der Verkehrstrennungsstrasse Dällikerstrasse S-5 wird auf der Seite des Gestaltungsplans eine Lärmschutzwand erstellt.

Wohnen

Entlang der Verkehrstrennungsstrasse Dällikerstrasse S-5 müssen Wohnbauten einen Abstand von 19 m von der Strassenachse aufweisen. Im Bereich Eichstrasse/Kreisel werden auf der 19 m-Linie die Planungswerte im 3. und teilweise auch im 2. Obergeschoss (im Bereich des Kreisels Dornen) überschritten. Wo dies der Fall ist, müssen lärmempfindlichen Räume so angeordnet werden, dass diese durch ein Fenster mit eingehaltenem Grenzwert natürlich belüftet werden können (z.B. Oblichter im Dach als Lüftungsfenster).

Nicht-Wohnen

Mit Berücksichtigung des Betriebsbonus von +5 dB können Betriebsräume (Gewerbe / Dienstleistung) innerhalb des definierten Baubereichs ohne zusätzliche Schallschutzmassnahmen erstellt werden.

Schutz vor Fluglärm

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten. Bei neuen Gebäuden kommen deshalb für den Schallschutz bei Aussenbauteilen die erhöhten Anforderungen nach SIA 181 (Art. 32 Abs.1 LSV) zur Anwendung. Für allfällige Bauvorhaben ist von einem $D_{nT,W} \geq 40$ dB auszugehen.

4. Vorgehen

Von der Grundeigentümerin wurde aufgrund der vorgenannten Ausgangslage die Form des privaten Gestaltungsplanes (PBG § 85) gewählt.

Der Gemeinderat verabschiedete nach einigen Korrekturen den durch die betroffene Grundeigentümerin in Auftrag gegebenen Gestaltungsplan zuhanden der kant. Vorprüfung. Bereits schon vorgängig der Vorprüfung hat die Grundeigentümerin die notwendigen Massnahmen für die Klärung der Altlastenproblematik in Auftrag gegeben und die diesbezüglichen Untersuchungen dem Kanton zur Prüfung vorgelegt. Zum vorliegenden Gestaltungsplan konnte im Rahmen eines diskursiven Verfahrens sämtliche Einwendungen behandelt werden.

Die durch das Amt für Raumplanung vorgenommene Vorprüfung ergab eine positive Stellungnahme.

Das durch das PBG bestimmte Verfahren sieht die folgenden Schritte vor:

- Zustimmung durch den Gemeinderat
- öffentliche Bekanntmachung (§ 88 Abs. 2 PBG)
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich nach Ablauf der 30-tägigen Rekursfrist

5. Bericht zur Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen und durch die SBB

Im vorliegenden Bericht sind die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen und der bereits berücksichtigt.

6. Beilage

- Lärmgutachten von Wichser Akustik & Bauphysik AG, dat. 27.02.2003

Zürich, 28.02.2003