



Referenz-Nr.: ARE 17-1255

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/4

Privater Gestaltungsplan «Lärmschutz Rüti» – Genehmigung

Gemeinde **Bassersdorf**

Lage Baltenswil, Neue Winterthurerstrasse (der Perimeter umfasst die Grundstücke Kat.-
Nrn. 3306, 3343, 3345, 3348, 4099, 4123, 4124, 4125 und 4127)

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 14. März 2017
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 14. März 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Gestützt auf zwei Erschliessungsstudien zur Grob- und Feinerschliessung hat der Gemeinderat von Bassersdorf mit Beschluss vom 17. Juni 2014 das amtliche Quartierplanverfahren für das Gebiet Rüti eingeleitet.

Aufgrund der Lärmbelastung im Gebiet durch die Neue Winterthurerstrasse wurde im Rahmen der Genehmigung der Einleitung des Quartierplanverfahrens durch die Baudirektion des Kantons Zürich darauf hingewiesen, dass ein auf den Lärmschutz reduzierter Gestaltungsplan notwendig ist. Am 17. März 2015 beschloss der Gemeinderat Bassersdorf die Ausarbeitung eines Lärmgestaltungsplans für das Gebiet Rüti.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Lärmschutz Rüti» entspricht demjenigen des Quartierplans. Der Gestaltungsplan bezweckt, die Gewährleistung des Lärmschutzes und insbesondere die Einhaltung der Planungswerte gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Neuen Winterthurerstrasse mit ortsbaulich ansprechendem Lärmschutz. Im Herbst 2015 fand zur Vorlage die Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) statt. Einwendungen erfolgten nicht.

Zustimmung Die Grundeigentümerschaft hat den privaten Gestaltungsplan «Lärmschutz Rüti» am 29. Mai 2017 festgesetzt. Mit Beschluss vom 13. Juni 2017 stimmte der Gemeinderat Bassersdorf diesem privaten Gestaltungsplan zu und ersuchte mit Schreiben vom 22. August 2017 um Genehmigung der Vorlagen privater Gestaltungsplan «Lärmschutz Rüti» und Quartierplan Nr. 27, Rüti.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Um die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Neuen Winterthurerstrasse zu erwirken, werden sowohl im Situationsplan als auch in den Vorschriften diesem Ziel entsprechende, sichernde Vorgaben definiert.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Situationsplan des Gestaltungsplans «Lärmschutz Rüti» sind drei unterschiedliche Gebiete festgelegt, für die anstelle von spezifischen, nach Nutzung differenzierten Lärmschutzmassnahmen konkrete Pegelreduktionen vorgeschrieben werden. So sind gemäss Art. 5 Ziff. 2 GPV im «Gebiet mit Lärmschutzmassnahmen für Wohnräume» im Baugebiet die Nachweise zu erbringen, dass der Immissionsgrenzpegel bei allen Fenstern mit lärmempfindlichen Räumen um mindestens 19 dB(A) geringer als der Emissionspegel der Neuen Winterthurerstrasse ist. Wobei für maximal 30% der lärmempfindlichen Räume eine Ausnahme nach Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) gewährt werden kann, sofern diese ein Lüftungsfenster aufweisen, bei welchem der Immissionspegel um mindestens 19 dB(A) geringer als der Emissionspegel der neuen Winterthurerstrasse ist. Ferner werden Vorschriften zur Bauweise erlassen. Demzufolge wird im Gestaltungsplanperimeter die geschlossene Bauweise erlaubt (Art. 6 Ziff.1 GPV). Im weiteren werden Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen u.a. an den strassenzugewandten Fassaden ausgeschlossen, sofern keine besonderen baulichen Massnahmen umgesetzt sind (Art. 6 Ziff. 3 GPV).

Wir stellen fest, dass die Bezeichnung für das im Situationsplan rot dargestellte «Gebiet mit Lärmschutzmassnahmen für Wohnräume und Betriebsräume» von derjenigen in den GPV abweicht. Gemäss GPV bezieht sich diese ausschliesslich auf Betriebsräume («Gebiet mit Lärmschutzmassnahmen für Betriebsräume»). Da das vorliegende Regelwerk jeweils für Wohn- bzw. für Betriebsräume unterschiedliche Immissionspegel festschreibt, liegt hier ein Widerspruch zwischen Festlegung im Plan und der inhaltlichen Vorgabe gemäss GPV vor. Im Situationsplan spannt dieses rot dargestellte Gebiet entlang der Neuen Winterthurerstrasse über den ganzen Perimeter. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan sind als Grundordnung im westlichen Bereich eine Wohn- und Gewerbezone (WG2) und im östlichen Bereich eine Gewerbezone (G) festgelegt. Nach § 56 PBG sind in der Gewerbezone nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Daraus folgt, dass in dem Bereich, dem die Gewerbezone zugewiesen ist, grundsätzlich nur Betriebsräume zulässig sind und entsprechend die Vorgaben nach Art. 5 Ziff. 3 GPV zur Anwendung kommt. Im rot dargestellten Bereich, welcher der WG2 zugeordnet ist, ist nach Grundordnung auch Wohnen zulässig. Demzufolge sind hier die Anforderungen für Wohnen gemäss Art. 5 Ziff. 2 GPV und diejenigen für Betriebsräume nach Art. 5 Ziff. 3 GPV zu erfüllen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. November 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Ge-



nehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

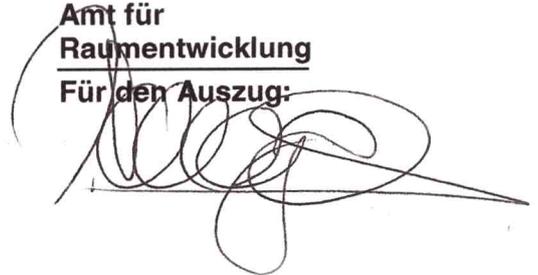
- I. Der private Gestaltungsplan «Lärmschutz Rüti», welchem der Gemeinderat Bassersdorf mit Beschluss vom 13. Juni 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 995.20 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressat gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Bassersdorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit dem Quartierplan Nr. 27 Rüti zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie mit dem Quartierplan Nr. 27 Rüti aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Bassersdorf (unter Beilage von zehn Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Gemeinde Bassersdorf, Bau + Werke, Patrik Baumgartner, Karl-Hügin-Platz 1,
8303 Bassersdorf, stellvertretend für die Planungsträger (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 20. NOV. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Lärmschutz
Rüti / Baltenswil

Situation

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am **29. Mai 2017**

Die Grundeigentümer
Markus Ernst Moser

F. Kasa
Fritz Wettstein

K. Müller Wettstein
Karin Müller Wettstein
H. Menzi
Harry Menzi

Vom Gemeinderat zugestimmt am

13. Juni 2017

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

D. Klein-Blöchl

Der Verwaltungsdirektor:

A. P.

Von der Baudirektion genehmigt am **20. Nov. 2017**

Für die Baudirektion

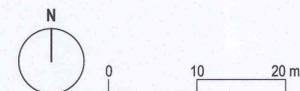
BDV-Nr. **125517**

ingenieurbüro andreas suter
akustik, beratung, planung
schützenstrasse 5, 8800 Thalwil
tel. 044 720 25 30, fax 044 720 25 15
mob. 076 366 56 06 andreas.suter@ing-suter.ch

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Föhrlihubstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32585 - 14.3.2017

- Verbindlicher Inhalt**
- Geltungsbereich
 - Gebiete im Abstandsbereich der Baulinien
 - Gebiete ohne spezielle Lärmschutzmassnahmen
 - Gebiete mit Lärmschutzmassnahmen für Wohnräume
 - Gebiete mit Lärmschutzmassnahmen für Wohn- und Betriebsräume
- Informationsinhalt**
- Perimeter Quartierplan
 - Strassenbauprojekt (EWP, 11.12.2014) Einlenker anzupassen
 - Abbruchobjekt



Grundlagendaten:
Amtliche Vermessung 7.10.2014

Privater Gestaltungsplan Lärmschutz
Rüti / Baltenswil

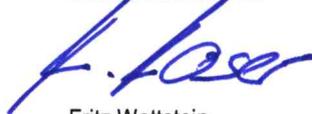
Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am **29. Mai 2017**

Die Grundeigentümer

Markus Ernst Moser

Karin Müller Wettstein



Fritz Wettstein



Harry Menzi



Vom Gemeinderat zugestimmt am **13. Juni 2017**

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Verwaltungsdirektor:



Von der Baudirektion genehmigt am **20. Nov. 2017**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1255117



ingenieurbüro andreas suter
akustik, beratung, planung
schützenstrasse 5, 8800 thalwil
tel. 044 720 25 00, fax 044 720 25 15
mob. 076 366 56 06 andreas.suter@ing-suter.ch

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der private Gestaltungsplan Lärmschutz Rüti /Baltenswil bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):</p> <ul style="list-style-type: none">• die Gewährleistung des Lärmschutzes• Einhaltung Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung bei lärmempfindlichen Räumen entlang der Neuen Winterthurerstrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p>¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p>
	<h2>4. Umwelt</h2>
Grenzwerte	<p>¹ Es gelten die Planungswerte der ES III</p>
Empfangspunkt	<p>² Massgebliche Empfangspunkte sind alle Fenster von lärmempfindlichen Räumen.</p>
Lüftungsfenster	<p>³ Als Lüftungsfenster wird das am wenigsten belastete Fenster mit Öffnungsmechanismus eines lärmempfindlichen Raumes bezeichnet, welches mindestens 5% der Bodenfläche umfassen muss, wenn andere <u>öffnbare</u> Fenster vorhanden sind, oder mindestens 10% der Bodenfläche, wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind.</p>

Gebiete im Abstandsbereich der Baulinien und Gebiete ohne spezielle Lärmschutzmassnahmen

Gebiete mit Lärmschutzmassnahmen für Wohnräume

Gebiete mit Lärmschutzmassnahmen für Betriebsräume

↳ Bereich im Situationsplan
"...Wohn- und Betriebsräume"
⇒ Zusatz Wohnstreife

organisatorische Massnahmen für strassenseitige Bauten

Besondere bauliche Massnahmen

5. Lärmschutzmassnahmen

¹ Für die im Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebiete sind keine speziellen Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

² Im bezeichneten Bereich ist für Wohnnutzungen mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen um mindestens 19 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Neuen Winterthurerstrasse. Für maximal 30% der lärmempfindlichen Räume kann eine Ausnahme nach Art. 30 LSV gewährt werden, sofern sie ein Lüftungsfenster aufweisen, bei welchem der Immissionspegel um mindestens 19 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Neuen Winterthurerstrasse.

³ Im bezeichneten Bereich ist für Betriebsräume (Empfangspunkt, lärmempfindliche Betriebsräume) eine Reduktion von mindestens 14 dB(A) erforderlich, sofern diese Räume nicht mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet sind.

6. Bauweise

¹ Im Gestaltungsplanperimeter ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

² Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen durch bauliche Lärmschutzmassnahmen wie integrierte Lärmschutzwände, Besondere Gebäude udgl. geschlossen werden. Diese Massnahmen sollen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten.

³ Ohne besondere bauliche Massnahmen sind an den strassenzugewandten Fassaden und für die Seitenfassaden der direkt an der Strasse angeordneten Gebäude keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen zugelassen. Hier sind nur Nebenräume oder durchgehende Wohnräume mit lärmabgewandter Lüftungsmöglichkeit zulässig.

⁴ Sofern die Einhaltung der Pegelreduktion mittels besonderen baulichen Massnahmen der Fassadengestaltung erreicht werden kann, kann von Art. 6 Abs. 3 abgewichen werden.

Gute Gestaltung der
Lärmschutzmassnahmen

7. Gestaltung

Sämtliche Lärmschutzmassnahmen müssen aus architektonischer und ortsbaulicher Sicht gut gestaltet sein.

Inkrafttreten

8. Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan Lärmschutz Rüti / Baltenswil wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan Lärmschutz
Rüti / Baltenswil

Erläuternder Bericht

im Sinne von Art. 47 RPV



ingenieurbüro andreas suter
akustik, beratung, planung
schützenstrasse 5, 8800 thalwil
tel. 044 720 25 00, fax 044 720 25 15
mob. 076 366 56 06 andreas.suter@ing-suter.ch

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Inhalt	1. Ausgangslage	3
	2. Vorgaben	5
	3. Lärm	7
	3.1 Strassenlärm	7
	3.2 Lärmberechnungen Strassenlärm	9
	3.3 Eisenbahnlärm	10
	3.4 Fluglärm	11
	4. Massnahmenoptionen	12
	5. Projektideen	18
	5.1 Stellenwert	18
	5.2 Ersatzbau Rest. Kreuzstrasse	18
	5.3 Bebauungskonzept Ost	20
	6. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	21
	6.1 Zweck (Ziff. 1)	21
	6.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)	21
	6.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)	21
	6.4 Umwelt (Ziff. 4)	22
	6.5 Lärmschutzmassnahmen (Ziff. 5)	22
	6.6 Bauweise (Ziff. 6)	24
	6.7 Gestaltung (Ziff. 7)	24
	6.8 Schlussbestimmungen (Ziff. 8)	24
	7. Auswirkungen	25
	7.1 Grundsatz	25
	7.2 Orts- und Landschaftsbild	25
	7.3 Umweltschutz	25
	8. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	26
	8.1 Verfahrenskoordination	26
	8.2 Vorprüfung	27
	8.3 Öffentliche Auflage	27
	8.4 Anhörung	27

Auftraggeber

Gemeinde Bassersdorf im Namen der Grundeigentümer im Gebiet Rüti/Baltenswil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung

1. Ausgangslage

Gebiet Rüti/Baltenswil

Das Gebiet Rüti in Baltenswil Bassersdorf ist teilweise überbaut. Verschiedene Flächen sind jedoch noch unbebaut und gelten baurechtlich als nicht hinreichend erschlossen. Sie sind somit nicht baureif.

Regelung der Erschliessung

Bereits seit den 80er Jahren wurde daher versucht die Erschliessung des Gebietes zu regeln. Bisherige Planungen konnten jedoch nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Einzelne Grundeigentümer im Gebiet sind nun erneut bauwillig. Es wurde daher ein neues Erschliessungskonzept ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat daraufhin mit Beschluss vom 17. Juni 2014 über das Gebiet "Rüti", Baltenswil Bassersdorf das amtliche Quartierplanverfahren eingeleitet.

Auflage gemäss Genehmigung und Zwischentscheide

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 20/15 vom 27.1.2015 den Beschluss des Gemeinderates Bassersdorf vom 17. Juni 2014 über die Einleitung des Quartierplanverfahrens genehmigt und bezüglich Lärmschutz folgende Auflagen gemacht:

"Bezüglich Lärmschutz sind die Planungswerte der ES III einzuhalten, da das Gebiet noch nicht feinerschlossen ist. Die Lärmsituation ist in der Quartierplanbearbeitung zu analysieren. Die Einhaltung der Planungswerte für Wohnnutzungen ist mit einem auf den Lärmschutz reduzierten Gestaltungsplan sicherzustellen."

Für die Erarbeitung des Quartierplanes Nr. 27 Rüti Baltenswil wird daher von folgenden Zwischenentscheiden im Sinne von § 25 QPV ausgegangen:

- Es wird ein Gestaltungsplan für den Lärmschutz erstellt.
- Es findet eine Umlegung nach Flächen unter Berücksichtigung allfälliger Wertunterschiede statt.
- Es wird keine Mindestgrösse für die Neuzuteilung vorgeschrieben.

Lärmgestaltungsplan

Entsprechend der erwähnten Ausgangslage wurde für das Gebiet Rüti Baltenswil der vorliegende Lärmgestaltungsplan ausgearbeitet.

Gerichtssentscheid 2016

Seit dem Bundesgerichtssentscheid vom 16. März 2016 wird das Lüftungsfenster nicht mehr als Massnahme zur Einhaltung der Grenzwerte akzeptiert. Es wird aber beigezogen, wenn es um die Begründung einer Ausnahmegewilligung geht.

Dies bedeutet:

- An jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raumes ist der Grenzwert einzuhalten.
- Bei verbleibenden Überschreitungen sind alle Massnahmen am Gebäude nach LSV auszuschöpfen.
- Das Lüftungsfenster gilt als Massnahme zur Optimierung und Argument bei der Interessenabwägung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung.
- Ausnahmegewilligungen sind für alle lärmempfindlichen Räume mit Fenstern über dem Grenzwert notwendig.

Dies gilt für Baubewilligungsverfahren und auch für Planungsverfahren, wie dem vorliegenden. Hier ist eine Ausnahme nach Art. 30 LSV möglich, wenn maximal 30% aller lärmempfindlichen Räume zwar Fenster mit überschrittenen Planungswert aufweisen, aber eben auch ein Lüftungsfenster unter dem Planungswert.

2. Vorgaben

Perimeter des Quartierplanes Nr. 27

-  Quartierplanperimeter
-  Grundstücksgrenze
-  Zonengrenze

Gemäss Einleitungsbeschluss zum Quartierplan Nr. 27 Rüti / Baltenswil umfasst das Quartierplangebiet folgenden Perimeter:

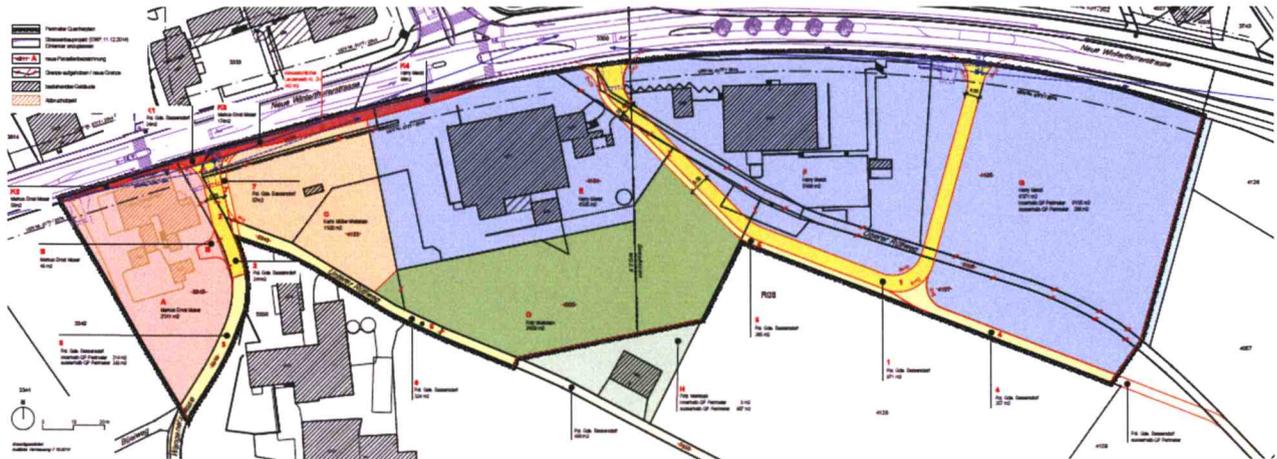


Perimeter des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplanperimeter (Geltungsbereich) wird entsprechend dem Perimeter des Quartierplanes festgelegt, um die Koordination der beiden Verfahren zu vereinfachen.

Neubestand des Quartierplanes als Grundlage

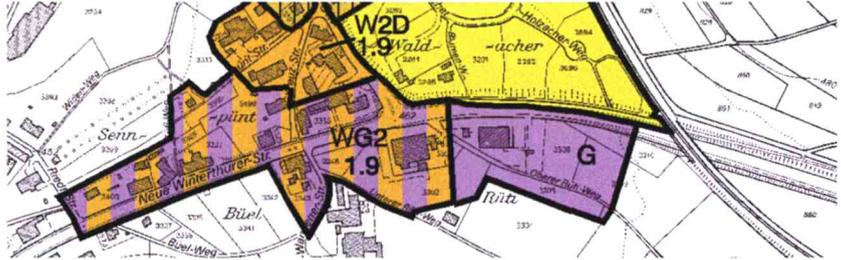
Der Neubestand gemäss Quartierplan Nr. 27 Rüti / Baltenswil dient als Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Bezeichnungen der Grundstücke und die Situation der Erschliessungsstrassen und Wege entspricht damit der Situation des Neubestandes im Quartierplan.



Zonenplan

-  2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil
-  Gewerbezone

Der grösste Teil des Gebietes Rüti / Baltenswil liegt in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil WG2 1.9 und in der Gewerbezone.



Empfindlichkeitsstufe & Lärmgrenzwerte

Für beide Zonentypen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) legt die Belastungsgrenzwerte für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung fest. Gemäss Art. 42 Abs. 1 der LSV gelten bei Räumen in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 Bst. B LSV), die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte. Es sind demnach folgende Lärmgrenzwerte einzuhalten:

	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Empfindlichkeitsstufe III Wohnen	60	50	65	55	70	65
Empfindlichkeitsstufe III Betriebsräume	65	-	70			

3. Lärm

3.1 Strassenlärm

Heutige Lärmsituation
entlang der Neuen
Winterthurerstrasse

An der Neuen Winterthurerstrasse bestehen erhöhte Lärmwerte. So wird für den Tageszeitraum zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr ein heutiger Emissionspegel auf der Strassenachse von 79.6 dB(A) bzw. 78.1 dB(A) ausgewiesen.

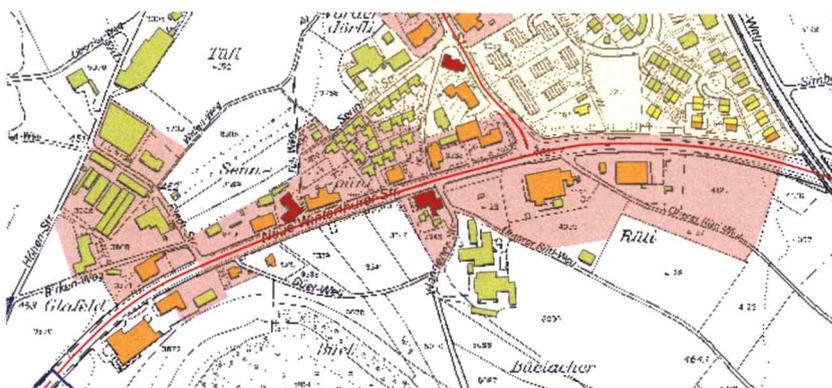
Für den Nachtzeitraum zwischen 22 Uhr bis 6 Uhr beträgt der Wert heute 69.2 dB(A) bzw. 68.3 dB(A) an der Lärmquelle (Datenquelle: GIS ZH; Fachstelle für Lärmschutz des Kantons Zürich).

Lärmbelastung Sanierungshorizont
2032

Die Fachstelle Lärmschutz weist im Bereich des Quartierplan-gebiets folgende Liegenschaften mit einer Grenzwertüberschreitung (IGW) aus:

Lärmbelastung Sanierungshorizont	
Maximale Lärmbelastung des Gebäudes	
■	Alarmwert erreicht / überschritten
■	Alarmwert - 5 dB überschritten
■	Immissionsgrenzwert (IGW) überschritten
■	Keine IGW-Überschreitung
■	ES nicht vorhanden / unbestimmt
■	Im GIS-LBK nicht berechnet

Empfindlichkeitsstufe	
■	ES II
■	ES III
■	ES IV



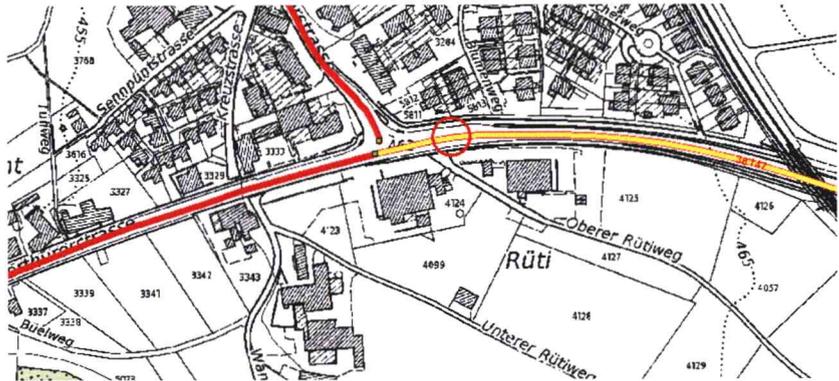
Massgebliche Lärmsituation
 für Planungsverfahren

Für Planungsverfahren ist ein Zuschlag von 1 dB für den Planungshorizont von 10 Jahren anzubringen, da die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren mit einer Erhöhung der Emissionswerte Lret und Lren um 1 Dezibel einkalkuliert wird. Die untenstehende Tabelle enthält die korrigierten Werte.

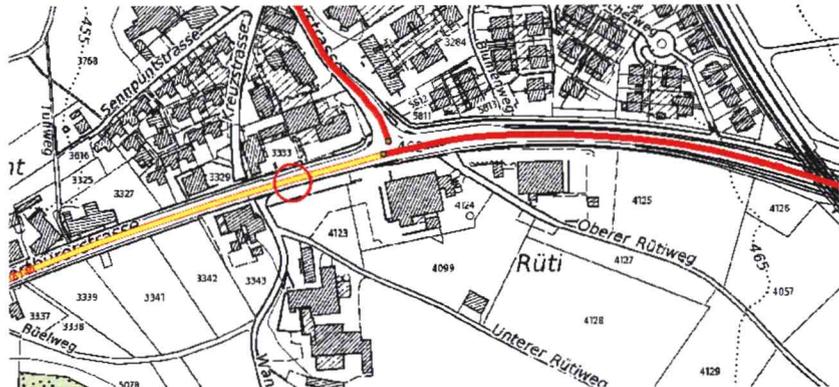
Lärmrelevante Grundlagedaten

Nr.	Strasse	S	von	bis	Lret	Lren	Nt	Nt2	Vt	Vt2	BelT	i	Nn	Nn2	Vn	Vn2
38146	Neue Wthurerstr.	1	22.464	22.986	79.1	69.3	703	5.2	53	53	1	1.2	96	2	55	55
38147	Neue Wthurerstr.	1	22.986	23.52	80.6	70.2	579	3.4	69	69	2	2.6	80	1	70	70
38160	Bassersdorferstr.	350	0.017	0.435	78.4	67.9	575	6.3	51	51	1	0.3	90	1	52	52

Abschnitt 38147



Abschnitt 38146



3.2 Lärmberechnungen Strassenlärm

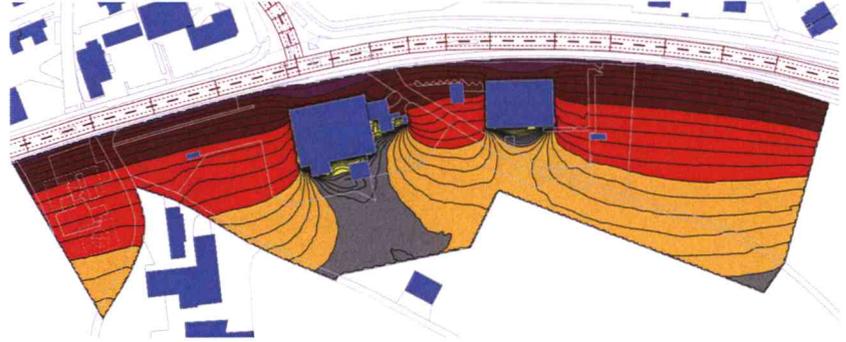
Berechnungen der
Lärmbelastung

Aufgrund der dargestellten Belastungen wurden durch das Ingenieurbüro andreas suter akustik – beratung - planung, Thalwil Berechnungen zur Lärmsituation durchgeführt.

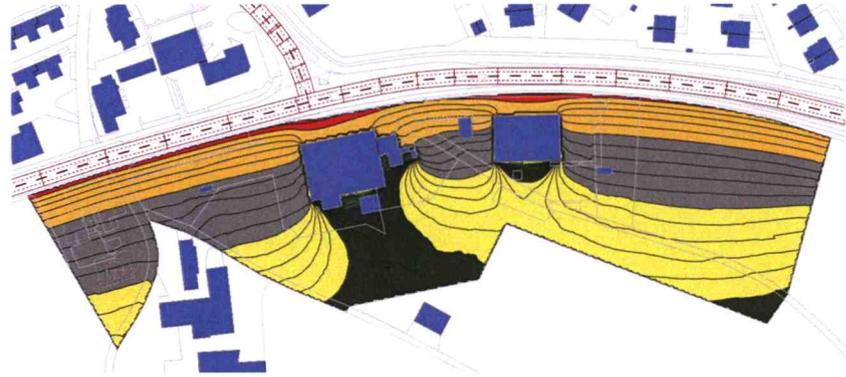
Rasterberechnung
Strassenlärm

Tag in 4.3 Meter Höhe

	> 35.0 dB
	> 40.0 dB
	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB



Nacht in 4.3 Meter Höhe



Planungswerte für Wohnräume,
Abstandsämpfung

Gemäss der Berechnung zeigt sich, dass die Planungswerte (60dB(A)/50dB(A)) für Wohnnutzungen in einem Abstand von ca. 55-60 m ab Strassenachse eingehalten sind.

Planungswerte für Betriebsräume,
Abstandsämpfung

Für Betriebsräume sind die Planungswerte (65dB(A) /-) bereits ab einem Abstand von ca. 25-30 m ab Strassenachse eingehalten.

Aspektwinkelreduktion

Ein Aspektwinkel von 90° führt zu einer Reduktion der Lärmimmission von 3 dB. Theoretisch betragen die kritischen Abstände dann ca. 35-40 m für Wohnnutzung und ca. 15 - 20 m für Betriebsnutzungen. Diese Werte sind jedoch als theoretisch zu beurteilen, weil diese Abstände bei einer Überbauung je nach zusätzlichen Hinderniswirkungen stark variieren können.

Massgebend:
Belastungen auf den
Baulinien

Für die Beurteilung ist wesentlich, wie gross die Belastungen auf den Baulinien sind. Die Distanz zur Einhaltung der Grenzwerte ändert mit jedem vorgelagerten Gebäude, welches zusätzliche Aspektwinkel- und Hindernisreduktionen bringt.

Die Belastung auf der Baulinie ist konstant und sagt aus, ob mit Massnahmen in der Fassade das Ziel erreicht werden kann oder nicht.

Massgebend ist: Im Bereich der Baulinie liegen die Belastungen bei 66-67 dB(A) am Tag und bei 56-57 dB(A) in der Nacht.

Damit sind die Planungswerte für Wohnen um ca. 6-7 dB überschritten. Die Planungswerte für Betriebsräume sind um ca. 2-3 dB überschritten.

3.3 Eisenbahnlärm

Eisenbahnlinie 751.0

Die Eisenbahnlinie 751.0 (ZH Langstrasse – Wallisellen – Winterthur) weist zwischen Dietlikon und Hürlistein gemäss Emissionsplan 2015 Emissionswerte von 77.4 dB (A) Tags und 69.9 dB (A) nachts auf. Ab einem Abstand von rund 85m zur Lärmquelle sind die Planungswerte ES III eingehalten. Damit betrifft die Bahnlinie 751 das Quartierplangebiet nicht.

Eisenbahnlinie 752.0

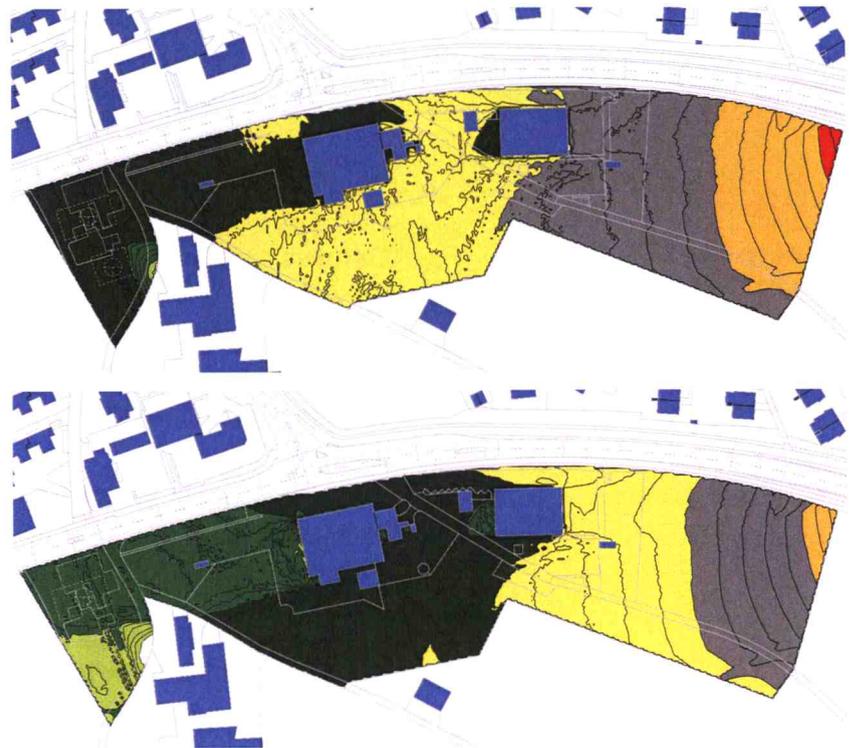
Die Eisenbahnlinie Bassersdorf Effretikon weist im Bereich der Eisenbahnbrücke gemäss Emissionsplan 2015 einen Wert von 81 dB (A) tagsüber und 76.8 dB (A) nachts auf.

Rasterberechnungen

Tag in 4.3 Meter Höhe (= 1.OG; EP
Erdgeschoss: 1.5 m + durchschnittliche
Geschosshöhe: 2.8 m).

> 35.0 dB
> 40.0 dB
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB

Nacht in 4.3 Meter Höhe



Die maximalen Belastungen infolge Bahnlärm liegen in der Gewerbezone bei ca. 61 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil WG2 bei 49 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Damit sind die massgebenden Planungswerte deutlich eingehalten.

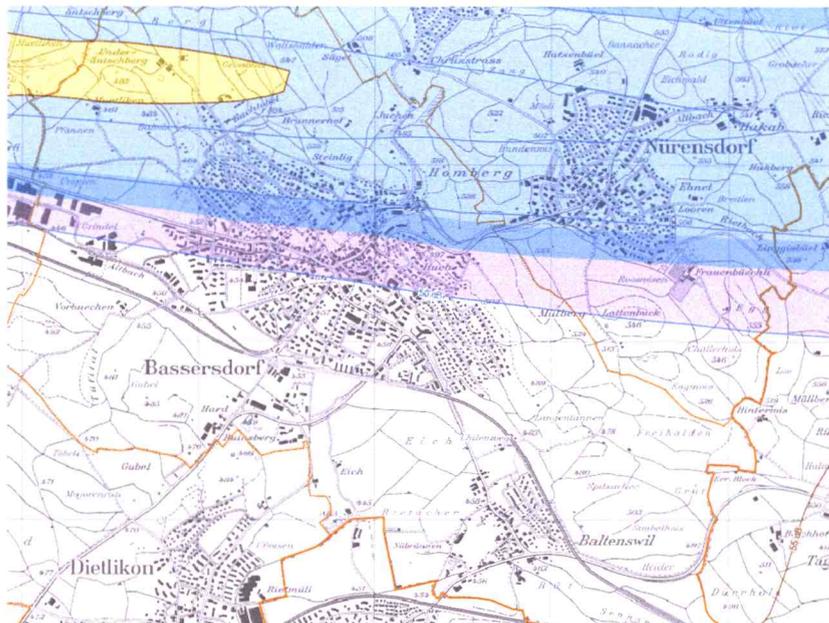
Es sind keine Massnahmen erforderlich.

3.4 Fluglärm

Fluglärmimmissionen
gemäss GIS ZH 28.8.2015, Verfahren
Gestaltungsplan, ES III

Beurteilung Wohnen

- Immissionsgrenzwert am Tag überschritten
- Planungswert am Tag überschritten, innerhalb AGL
- Planungswert am Tag überschritten, ausserhalb AGL
- Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten, ausserhalb AGL



In Baltenswil ergeben sich durch den Fluglärm keine Grenzwertüberschreitungen.

4. Massnahmenoptionen

Lärmschutz

1. planerische Massnahmen
2. Massnahmen an der Quelle
3. Massnahmen im Ausbreitungsbereich
4. Massnahmen am Empfangspunkt

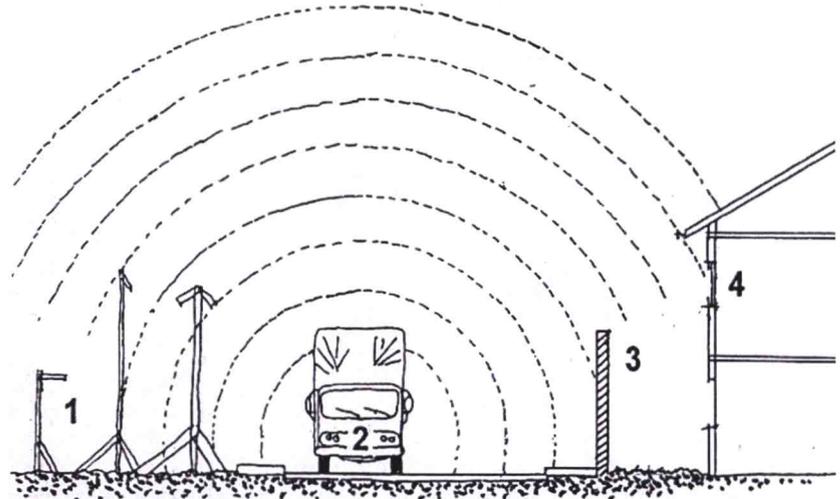


Abbildung: fals.ch

Massnahmen an der Quelle

Massnahmen an der Quelle wären grundsätzlich die besten Massnahmen, da hier der Lärm effektiv reduziert wird. Allerdings sind Massnahmen dieser Kategorie (z.B. Reduktion der Verkehrsmenge) in der Regel am schwierigsten umzusetzen.

Flüster Asphalt

Auf Höhe des Gestaltungsplangebietes ist die Sanierung und der Ausbau der Neuen Winterthurerstrasse geplant. Bei der Sanierung der Neuen Winterthurerstrasse resp. bei deren Ausbau und der Anpassung am Knoten wäre zu prüfen, ob ein geräuscharmer Strassenbelag, ein so genannter Flüster-Asphalt, verwendet werden kann. Durch seinen hohen Anteil an grossen Gesteinskörnern hat der Flüster-Asphalt viele Hohlräume, die den Schall der Rollgeräusche absorbieren.

Bei der Neuen Winterthurerstrasse handelt es sich jedoch um eine Kantonsstrasse. Der Kanton Zürich ist betreffend Flüsterbelägen sehr zurückhaltend.

Bei den Berechnungen zur künftigen Lärmsituation kann keine Reduktion wegen Flüsterasphalt miteingerechnet werden, auch wenn der Kanton einen Flüsterasphalt einbauen würde.



Die Hohlräume im Flüster-Asphalt können Lärm schlucken.



An der Neuen Winterthurerstrasse gilt max. 60 km/h

Geschwindigkeitsreduktion

Auch eine Reduktion der Fahrgeschwindigkeit hat in der Regel einen positiven Effekt auf den Lärmpegel. Heute gilt maximal 60km/h. Dies entspricht der optischen Erscheinung der Strasse. Eine Reduktion auf 50 km/h müsste geprüft werden. Dies könnte theoretisch eine Lärmreduktion von ca. 1dB(A) bringen.

Gemäss Strasseninformationssystem wird heute bereits ca. 55km/h gefahren, so dass der Effekt einer Geschwindigkeitsreduktion minimal wäre und ebenfalls nicht in die Berechnungen einbezogen werden kann.

Lichtsignalsteuerungen

Durch eine optimale Einstellung der Lichtsignalanlagen kann der Verkehrsfluss optimiert und damit eine Verminderung der Lärmbelastung erreicht werden. Die Gemeinde fordert im Rahmen des Projektes Neue Winterthurerstrasse eine optimale Lichtsignalsteuerung.

Hinweis zu den Massnahmen an der Quelle

Die Massnahmen an der Quelle kann der vorliegende Gestaltungsplan nicht durchsetzen. Er kann nur Massnahmen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlangen.

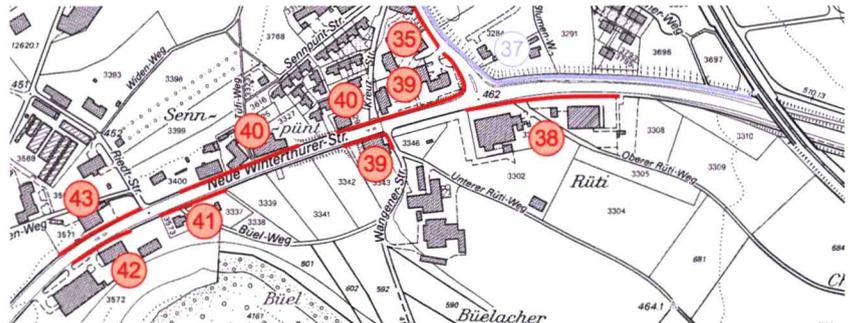
Massnahmen im Ausbreitungsbereich

Massnahmen im Ausbreitungsbereich sind in der Regel bauliche lärmreduzierende Hindernisse zwischen den Gebäuden und der Lärmquelle. Typisch sind Lärmschutzwände und Lärmschutzdämme.

Lärmschutzwände und -Wälle

Im der Machbarkeitsstudie Lärmsanierung 2010 (Stand 30.7.2010) Bassersdorf Süd (Baltenswil) wurde die Machbarkeit von Lärmschutzwänden im Bereich Rüti verneint.

Ausschnitt Beurteilungsplan
Machbarkeitsstudie
Lärmschutzmassnahmen Plan 2 (Stand
30.7.2010) Bassersdorf Süd (Baltenswil)

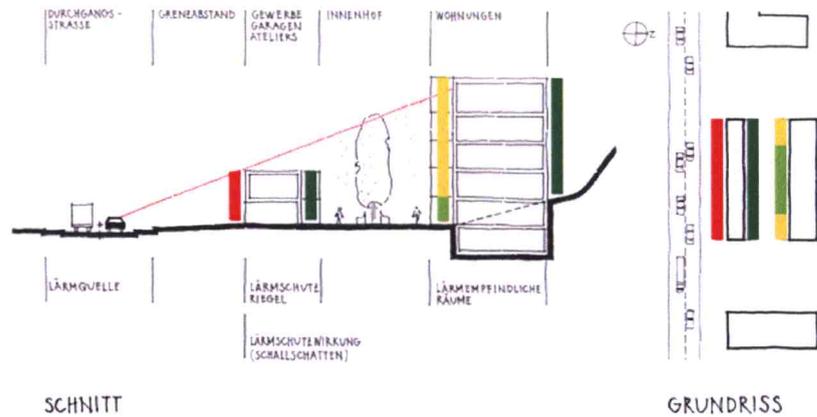


Lärmschutzwände oder -Wälle sind für das Ortsbild nicht wünschenswert, da sie abweisende, unwirtliche Strassenräume hervorbringen.

Nebengebäude

Eine Hindernisfunktion können auch lärmunempfindliche Nebengebäude wie Velounterstände oder Garagen erfüllen. Gute und zweckmässige Lösungen resultieren aus der Kombination verschiedener Lärmschutzhindernisse.

Beispiel: Lärmschutzriegel mit Nebenbauten
(Quelle: FALS)



Massnahmen am Empfangspunkt

Massnahmen am Empfangspunkt verhindern die Lärmbelastung vor allem in den lärmempfindlichen Räumen.

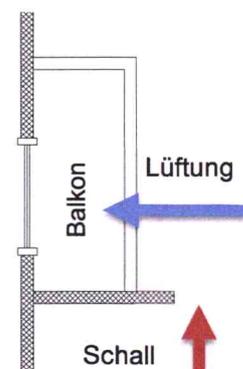
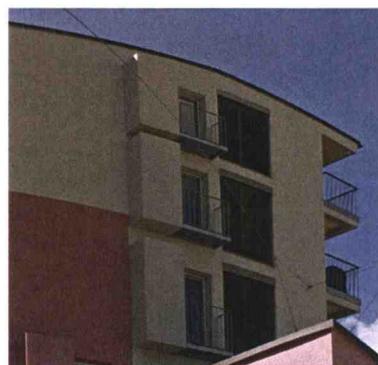
Gestalterische Massnahmen

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

Die im vorliegenden Fall erforderlichen Reduktionen von 6-7 dB können nicht mit Massnahmen in der Fassade (Balkone, Erker, Loggien, etc.) erzielt werden.

Einzig in allfälligen Attikageschossen ist eine Hinderniswirkung möglich, sofern die direkte Sichtlinie zur Strassenachse mit einer schalldichten Brüstung durchbrochen wird.

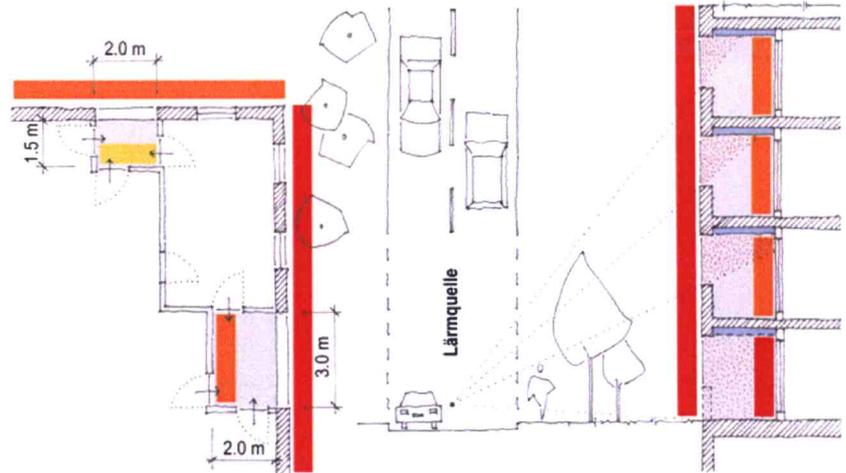
Balkone an der Seitenfassade mit Flügeln



Balkonverglasungen, Loggien etc mit
seitlicher Belüftungsöffnung



GRUNDRISS OBERGESCHOSSE

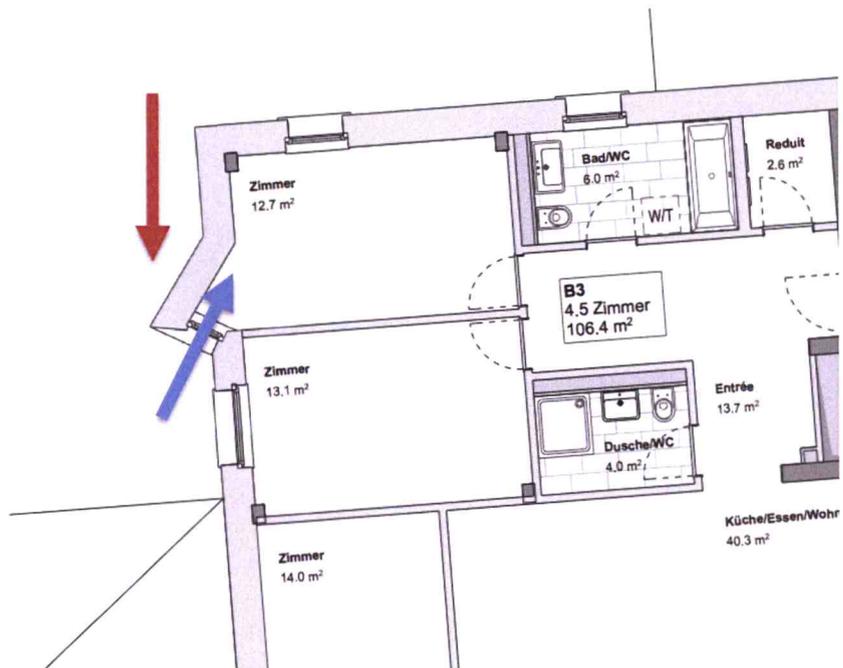


□ Loggia → mögliche Lüftungsfenster □ ungehinderter Schalleinfall □ absorbierende Verkleidung

Legende Lärmreduktion



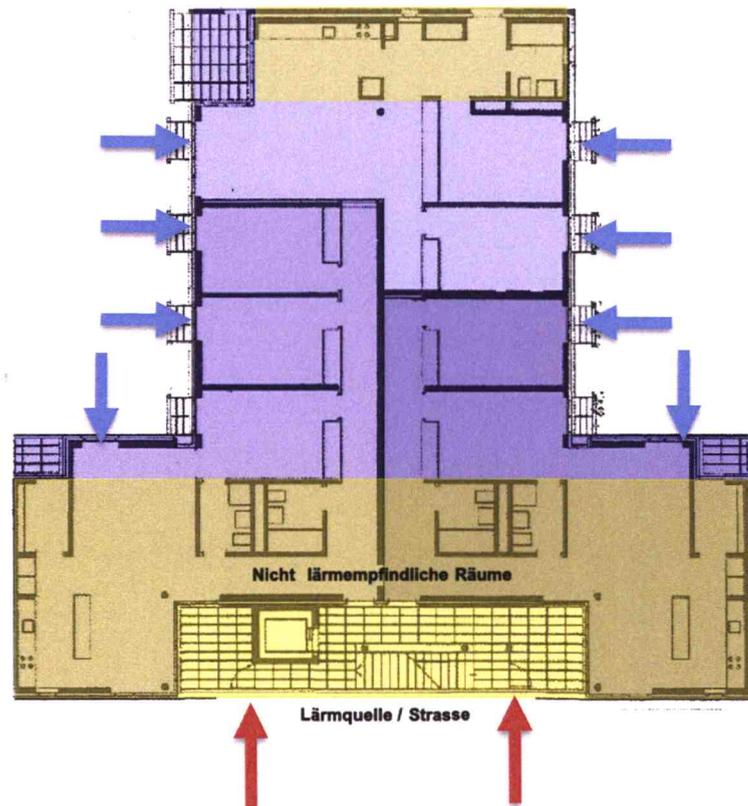
Abgewinkelte Fenster



Organisatorische Massnahmen

Wird bei der Gebäudeorientierung und der Grundrissgestaltung die Lärmsituation berücksichtigt, so kann mit geringem Aufwand eine Reduktion der Lärmimmissionen erreicht werden.

Das folgende Beispiel zeigt eine mögliche Grundrisslösung mit lärmabgewandt angeordneten Räumen:



Mustergrundriss: Wohnüberbauung „Im Sydefädeli“, Zürich, ADP Zürich, Das Beispiel ist aufgrund eines Gerichtsentscheides 2016 zwar noch immer bewilligungsfähig, es braucht aber für die strassenzugewandten Fenster des Wohnraums eine Ausnahmewilligung.

Strassenseitig sollte im vorliegenden Fall die Anordnung von Betriebsräumen geprüft werden, die zum einen weniger lärmempfindlich sind und zum andern als Hindernis für die dahinterliegenden Wohnräume dienen können.

Fazit

Die vorgestellten Beispiele dokumentieren, dass mit planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen die massgebenden Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden können.

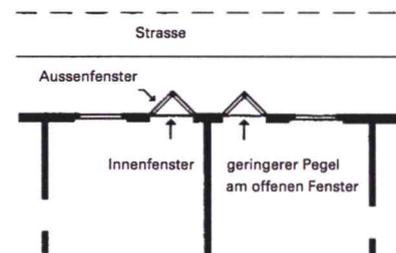
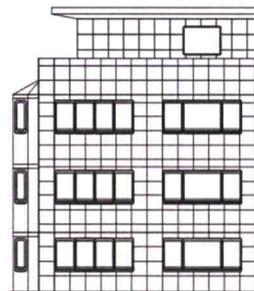
Weitere Gestaltungsideen im
lärmbelasteten Gebiet:
vorgesetzte Glasfassade

Beispiel Schule Westerwel in Tilburg,
Rienks Architekten, Breda

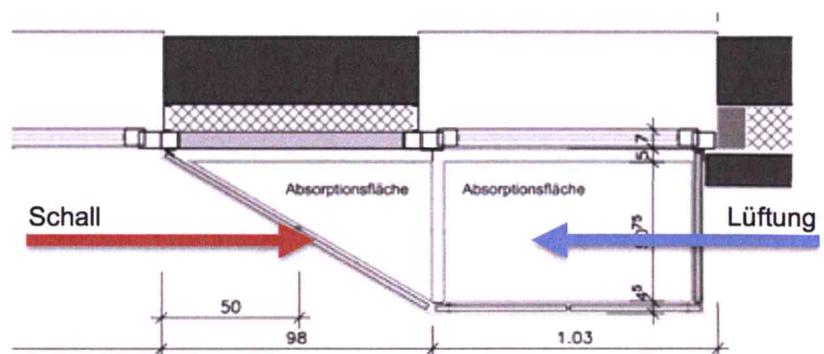


Vor der Fassade ist – wie eine zweite Gebäudehülle – eine Lärmschutzverglasung angebracht, um die Schule von der Hauptstrasse abzuschirmen. Die Fenster können dahinter geöffnet werden, gelten jedoch aus Sicht des Kantons Zürich nicht als eigentliche Lüftungsfenster.

Risalte und "Pixelfenster"



Bemerkung zu den weiteren
Gestaltungsmassnahmen



Die Fenster hinter einer vorgesetzten Glasfassade, Risalte und "Pixelfenster" werden durch den Kanton Zürich nicht als einzige Lüftungsfenster akzeptiert, so dass diese Massnahmen nicht als ausschliesslichen Lösungsansatz für die Einhaltung der Grenzwerte verwendet werden können, sondern nur als zusätzliche Gestaltungsoption in Betracht gezogen werden können.

5 Projektideen

5.1 Stellenwert

Keine Richtprojekte

Die dargestellten Projekte dienen der weitergehenden Beurteilung der Lärmsituation. Sie stellen keine massgeblichen Grundlagen im Sinne von Richtprojekten dar.

5.2 Ersatzbau Rest. Kreuzstrasse

Zwei Mehrfamilienhäuser

Das Restaurant Kreuzsstrasse wird abgebrochen. Dies ist ein verbindlicher Bestandteil im Quartierplan Nr. 27 Rütli / Baltenswil.

Im Bereich des heutigen Restaurants besteht bereits eine Projektidee, welche den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern umfasst.

Vorhaben Kreuzstrasse
Entwurf März 2015

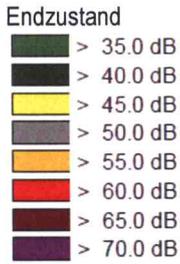


Beurteilung Projektidee
Kreuzstrasse

Im Endzustand sind die Planungswerte an der strassenzugewandten und an den gesamten Seitenfassaden überschritten.

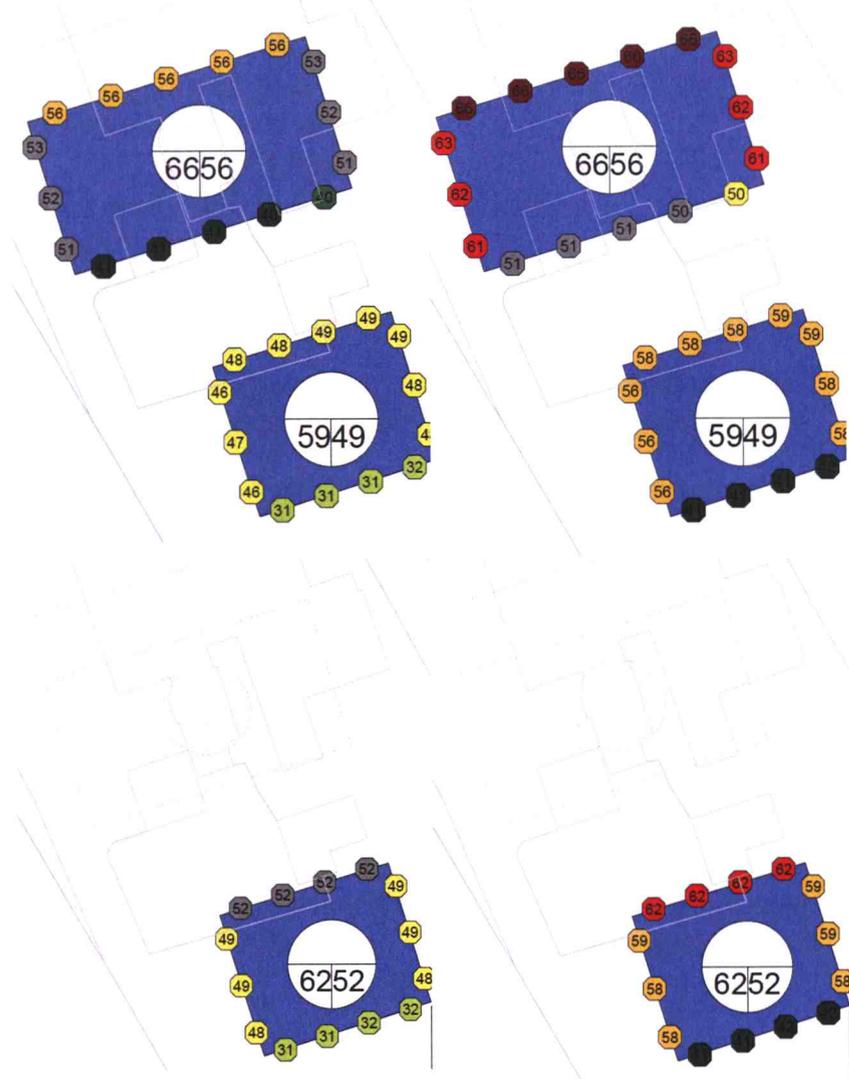
Die Überschreitungen an den Seitenfassaden liegen maximal bei 3 dB, so dass hier unter Umständen mit Balkonen, Erkern, Loggien ein Teil der erforderlichen Reduktion erreicht werden kann. Die Möglichkeiten wären im konkreten Projekt zu prüfen und nachzuweisen.

Das Haus B weist im Endzustand keine Planungswertüberschreitungen auf.



Projekt Nacht

Projekt Tag



Nur Haus B

Wenn zuerst nur das hintere Haus (Haus B) erstellt werden soll, liegen hier Planungswertüberschreitungen bis 2 dB vor.

Da aber nach den aktuellen Grundrissen alle Räume seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können, ist das Haus B auch ohne das Haus A bewilligungsfähig.

Prüfung von Massnahmen für Haus A
Garagenzufahrtüberdachung,
Hindernisdämpfung

Würde eine 40 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand auf der Baulinie (strassenseitige Flucht der Tiefgaragenrampe) erstellt, dann wären die Planungswerte im Erdgeschoss eingehalten. Im Obergeschoss könnten die Planungswerte in diesem Fall teilweise an den Seitenfassaden eingehalten werden. Im Dachgeschoss hat diese Massnahme bereits keine Wirkung mehr, aber hier könnte die Hinderniswirkung durch Brüstungen weiterhelfen.

Fazit für Haus A

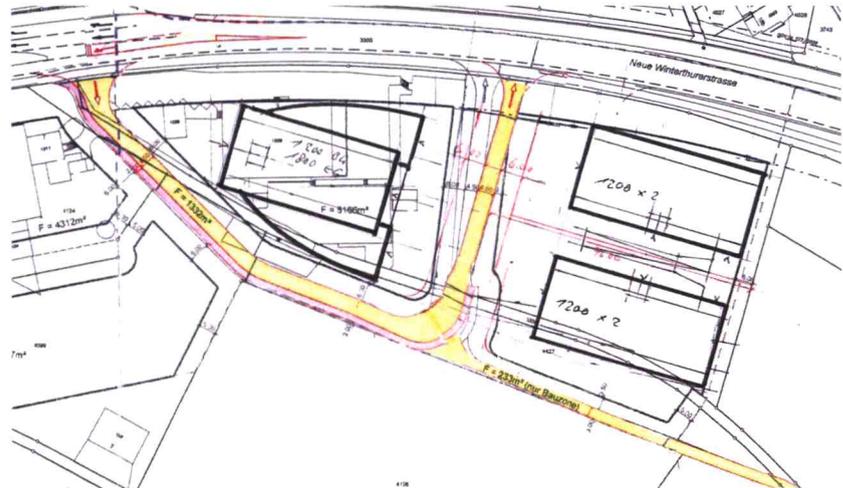
Anstelle einer Lärmschutzwand eine Überdachung der Tiefgaragenrampe vorzusehen, führt nicht zu einer massgebenden Verbesserung der Situation, da damit einerseits nur in geringer Höhe eine Wirkung erzielt werden kann und da diese Wirkung vernachlässigbar ist, weil dies keine durchgehende schalldichte Massnahme ist.

Ohne eine zusätzliche bauliche Massnahme entlang der Strasse wird die Einhaltung der Planungswerte nicht möglich sein.

Bebauungskonzept
Gewerbebauten

5.3 Bebauungskonzept Ost

Auch im Bereich des Gewerbegebietes besteht bereits ein Bebauungskonzept für einen Teilbereich:



Beurteilung

Die Projektidee ist noch wenig konkret, so dass nur eine grobe Einschätzung aufgrund der Situation gemacht werden kann.

Sofern sich auf den strassenzugewandten Gebäudeseiten keine Lüftungsfenster befinden, sollten die Planungswerte eingehalten werden können.

6. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

6.1 Zweck (Ziff. 1)

Lärmschutz

Gemäss der Lärmberechnungen ist nachgewiesen, dass die Planungswerte im Gestaltungsplanperimeter nicht überall eingehalten sind.

Der private Gestaltungsplan Lärmschutz Rüti / Baltenswil bezweckt die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte.

6.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)

Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient ausschliesslich der Information.

Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans entspricht dem Quartierplanperimeter des QP Nr. 27 Rüti/Baltenswil gemäss Einleitungsbeschluss vom 17.6.2014. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:500 festgelegt.

6.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)

Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die jeweils rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans Auswirkungen haben, wenn im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist.

6.4 Umwelt (Ziff. 4)

Massgebliche Grenzwerte,
Empfangspunkte,
Lüftungsfenster

Es wird klargestellt, dass als massgebliche Grenzwerte die Planungswerte einzuhalten sind.

Zudem wird klargestellt, auf welchen Empfangspunkt sich die Pegelreduktionen zu beziehen haben: "Massgebliche Empfangspunkte sind alle Fenster von lärmempfindlichen Räumen."

In den Gebieten mit Lärmschutzmassnahmen für Wohnräume ist für Wohnnutzungen mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionspegel bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen um mindestens 19 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Neuen Winterthurerstrasse. Für maximal 30% der lärmempfindlichen Räume kann eine Ausnahme nach Art. 30 LSV gewährt werden, sofern sie ein Lüftungsfenster aufweisen, bei welchem der Immissionspegel um mindestens 19 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Neuen Winterthurerstrasse.

6.5 Lärmschutzmassnahmen (Ziff. 5)

Pegelreduktionen statt
Massnahmen

Da erst für einzelne Grundstücke Projektentwürfe bestehen und da diese teilweise noch eher vage sind, werden keine konkreten Massnahmen vorgeschrieben, sondern es werden die Pegelreduktionen festgelegt, welche einzuhalten sind.

Gebiete im Abstandsbereich
der Baulinien

Im Strassenabstandsbereich / Strassenbaulinienbereich dürfen keine Gebäude und damit auch keine lärmempfindlichen Räume erstellt werden. Hier sind daher keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

Gebiete ohne spezielle
Lärmschutzmassnahmen

In den Teilbereiche des Gebietes Rüti / Baltenswil, bei welchen bereits alleine durch die Abstandsdämpfung von 30 m für Betriebsräume bzw. 60 m für Wohnräume die Grenzwerte eingehalten sind, bedingen ebenfalls keine Lärmschutzmassnahmen.

Reduktionsbereiche in der
Gewerbezone

Im Teilgebiet Rüti / Baltenswil, welches in der Gewerbezone liegt, sind keine Wohnnutzungen zulässig. Hier sind folglich die Planungswerte für Betriebsräume massgeblich.

Für zulässige Betriebswohnungen gelten die Planungswerte für Wohnen.

Massgebende Lärmbelastungen

Die massgebenden Emissionen auf der Strassenachse inklusive Planungszuschlag von 1 dB(A) (Zeitfaktor; Verkehrszunahme, Belagsalterung etc.) betragen:

79.1 dB (A) am Tag
69.3 dB (A) nachts

Im Bereich der Baulinien liegen die Belastungen bei 66-67 dB(A) am Tag und bei 56-57 dB(A) in der Nacht. Damit sind die Planungswerte für Wohnen um ca. 6-7 dB(A) überschritten. Die Planungswerte für Betriebsräume sind um ca. 2-3 dB(A) überschritten.

Pegelreduktion bei Wohnräumen

Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III betragen am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A).

Es ist der der Nachtzeitraum massgebend, weshalb gegenüber der Strassenachse eine Pegelreduktion von min. 19 dB(A) erreicht werden muss.

Pegelreduktion bei Betriebsräumen

Bei dauernd gewerblich genutzten Räumen gilt ein um 5 dB(A) höherer Grenzwert (Art. 42 Abs.1 LSV). Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III betragen am Tag 65 dB(A).

Hier ist der Tagzeitraum massgebend, weshalb eine Pegelreduktion gegenüber der Strassenachse von min. 14 dB(A) erreicht werden muss. Da bei Gewerbenutzungen Zwangslüftungen gestattet sind, ist hier ein grösserer Lösungsspielraum vorhanden.

Lärmschutzmassnahmen

In Kapitel 4.1 wurden einige möglich Lärmschutzmassnahmen aufgezeigt, mit denen eine Reduktion der Lärmbelastung erreicht werden kann. Es sind dies

- planerische Massnahmen wie Nutzungsanordnung; Strassenseitig sollte die Anordnung von Betriebsräumen geprüft werden, die
 - a) weniger lärmempfindlich sind und
 - b) als Hindernis für die dahinterliegenden Wohnräume dienen können.
- organisatorische Massnahmen wie Gebäudeorientierung oder Grundrissgestaltung (siehe Ziffer Bauweise)
- zusätzlich gestalterische Massnahmen wie Mauervorsprünge, feste Balkonbrüstungen oder Balkonverglasungen

6.6 Bauweise (Ziff. 6)

Bauliche Lärmschutz-
massnahmen

Die geschlossene Bauweise wird zugelassen.

Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen zudem durch bauliche Lärmschutzmassnahmen geschlossen werden. Dies können integrierte Lärmschutzwände oder Besondere Gebäude sein. Die Höhe der lärmreduzierenden Massnahme darf 4 m nicht überschreiten. Dies entspricht der Höhe eines besonderen Gebäudes (PBG § 273) mit Flachdach.

organisatorische
Massnahmen für
strassenseitige Bauten

An den strassenzugewandten Fassaden und für die Seitenfassaden der direkt an der Strasse angeordneten Gebäude dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden. Hier sind nur Nebenräume (Erschliessung, Nasszellen, Küchen ohne Wohnanteil) oder durchgehende Wohnräume mit lärmabgewandter Lüftungsmöglichkeit möglich.

Besondere bauliche
Massnahmen

Es sollen besondere Lösungen der Fassadengestaltung im Hinblick auf den Lärmschutz ermöglicht werden.

Dies können Ansätze entsprechend der dargestellten Beispiele in Kapitel 4 sein. Andere Lösungsvarianten und Kombinationen können ebenfalls geprüft werden. Bedeutsam ist, dass eine möglichst wenig abweisende Erscheinung erreicht wird. Eine Abschottung ist zu vermeiden.

6.7 Gestaltung (Ziff. 7)

Anforderungen

Sämtliche Lärmschutzmassnahmen sind aus architektonischer und ortsbaulicher Sicht gut zu gestalten. Sie haben sich gut in das ortsbauliche Bild einzuordnen.

Eine gänzliche Abschottung zum Strassenraum (z.B. mit einer durchgehenden Lärmschutzwand oder dergleichen) soll vermieden werden.

6.8 Schlussbestimmungen (Ziff. 8)

Inkrafttreten

Da mit der Änderung der Verfahrens- und Rechtsschutzbestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen muss, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann, tritt der private Lärmgestaltungsplan Rüti / Baltenswil erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

7. Auswirkungen

7.1 Grundsatz

Lärmgestaltungsplan Rüti /
Baltenswil

Der Lärmgestaltungsplan Rüti / Baltenswil gewährleistet

- einen ortsbildgerechten Lärmschutz für die künftigen Bewohner und Beschäftigten im Gebiet Rüti / Baltenswil und
- die Sicherung der zonenkonformen Überbaubarkeit der Grundstücke

7.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Im Sinne des Ortsbildes bzw. der Ansicht von Baltenswil vom Strassenraum her, werden keine durchgehenden Lärmschutzwände vorgesehen. Der Lärmschutz soll primär durch die Konzeption der Neubauten und der Grundrisse erfolgen.

Wohn- und Lebensqualität

Da durch den Gestaltungsplan der Lärmschutz gesichert wird, ist dieser auch auf eine gute Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner ausgerichtet.

7.3 Umweltschutz

Lärm

Durch den Gestaltungsplan kann die Lärmemission zwar nicht vermindert werden, entsprechend dem Gestaltungsplanzweck werden aber zumindest die Immissionen für die Bewohner und die Beschäftigten im Gebiet gemildert.

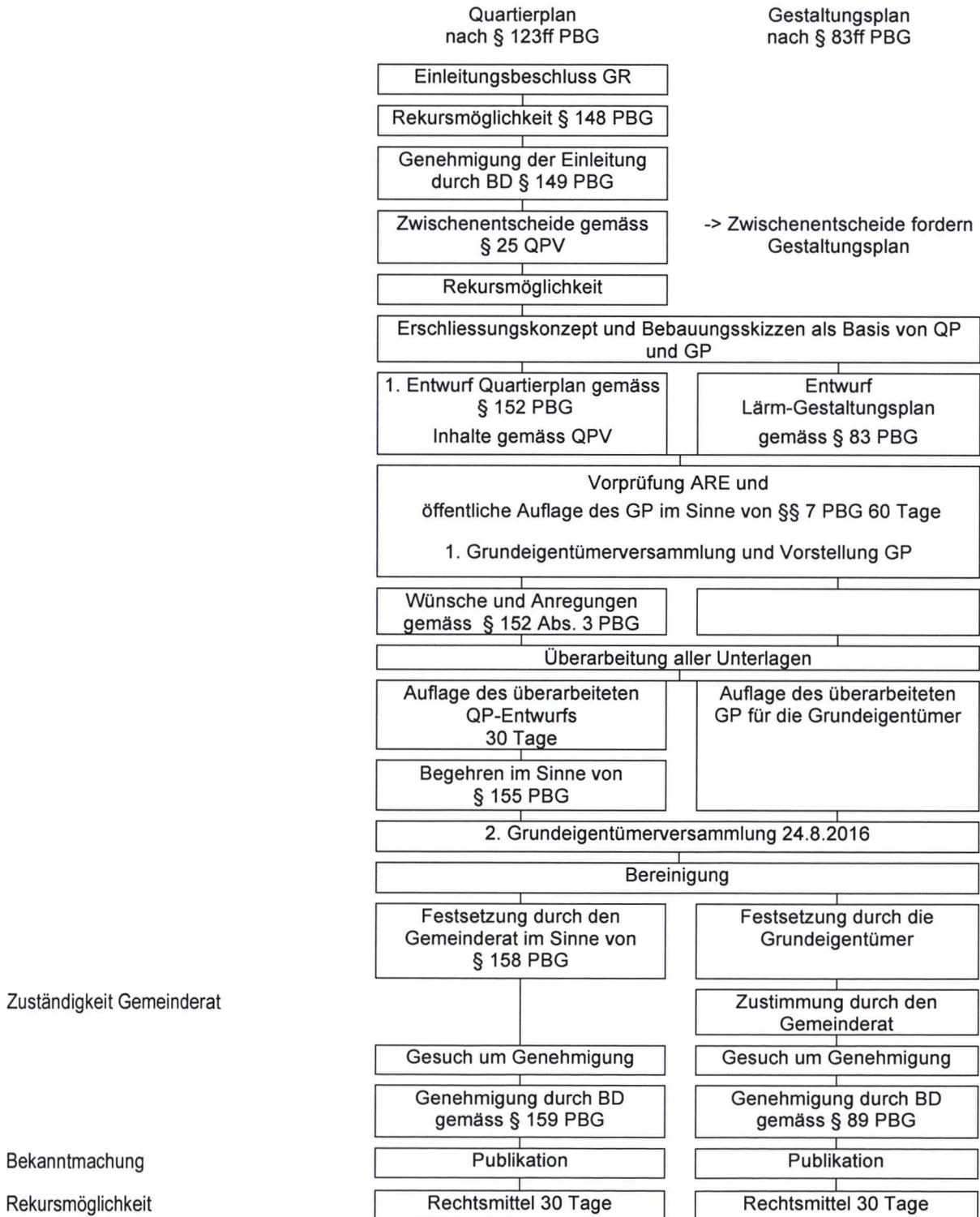
Die in vorliegendem Bericht vorgestellten Beispiele dokumentieren, dass mit planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen die massgebenden Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden können. Dies wird durch die Bestimmungen des Gestaltungsplanes sichergestellt.

Boden, Wasser, Gewässer

Durch die auf den Lärmschutz beschränkten Bestimmungen des Gestaltungsplanes entstehen keine negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser und Gewässer.

8. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

8.1 Verfahrenskoordination



8.2 Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
25.11.2015

Der private Lärmgestaltungsplan Rüti / Baltenswil wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 25.11.2015 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die erforderlichen Pegelreduktionen wurden auf mind. 19 dB(A) bzw. mind. 14 dB(A) erhöht.

Bezug zum QP

Das ARE weist im Vorprüfungsbericht darauf hin, dass der Gestaltungsplan eng mit dem QP Nr. 27, Rüti, Baltenswil verknüpft ist.

Anpassung gemäss Gerichtsentscheid
2016

Aufgrund eines Bundesgerichtsentscheides waren darüber hinaus Anpassungen betreffend Empfangspunkt und Lüftungsfenster erforderlich.

8.3 Bericht zu den Einwendungen

Öffentliche Auflage

Der private Lärmgestaltungsplan Rüti / Baltenswil wurde vom **20. November 2015** an während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

8.4 Anhörung

Keine Einwände

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Der private Lärmgestaltungsplan Rüti / Baltenswil mit Datum vom 15.9.2015 der Region (Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)) und den Nachbargemeinden zugestellt. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Publikation Rechtskraft Quartierplan Nr. 27 "Rüti" / Baltenswil, Privater Gestaltungsplan "Lärmschutz Rüti"**

Bassersdorf. Der mit Beschluss des Gemeinderats vom 13. Juni 2017 festgesetzte und mit Beschluss Nr. 1249/17 der Baudirektion genehmigte Quartierplan Nr. 27, Rüti, Baltenswil, liegt zusammen mit dem zugehörigen privaten Lärmgestaltungsplan Rüti (1255/17) nach erfolgter Publikation (Rechtskraftbescheinigung vom 12. Januar 2018) rechtskräftig vor. In Anwendung von § 161 PBG wird der Vollzug veranlasst. Der Beschluss wird den beteiligten Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen schriftlich mitgeteilt.

Gemeinde Bassersdorf

00225457