



## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSLAGE .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERBAUUNGS-, AUSSENRAUM- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....</b>	<b>1</b>
2.1	Dimensionierung der Baubereiche .....	1
2.2	Grünflächen .....	2
2.3	Erschliessung .....	3
<b>3.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN VORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSPLAN .....</b>	<b>5</b>
3.1	Vorschriften.....	5
3.2	Gestaltungsplan.....	5
<b>4.</b>	<b>BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV .....</b>	<b>6</b>
4.1	Raumplanerische, städtebauliche und vertragsrechtliche Aspekte .....	6
4.2	Altlasten .....	6
4.3	Grundwasser .....	7
4.4	Hochwasserschutz.....	8
4.5	Wasserversorgungsleitung .....	10
4.6	Generelles Entwässerungskonzept (GEP) .....	10
4.6.1	Versickerung.....	10
4.6.2	Entwässerung .....	11
4.6.3	Anpassung GEP .....	11
4.7	Energieversorgung .....	11
4.8	Lärmschutz .....	12
4.9	Vogelschutz .....	12
4.10	Nichtionisierende Strahlungen (NIS) .....	13
4.11	Kantonaler Verkehrsrichtplan .....	14
<b>5.</b>	<b>WEITERES VERFAHREN.....</b>	<b>14</b>

## **ANHANG**

- Anhang 1      Altlasten-Voruntersuchung  
Anhang 2      Entwässerungskonzept  
Anhang 3      Heutige Entwässerung des Gebietes in den Sammelkanal des Kläranlageverbandes Limmattal

## **BEILAGE**

- Beilage 1      Vorschriften  
Beilage 2      Gestaltungsplan 1:500  
Beilage 3      Bericht zu den Einwendungen

## 1. AUSGANGSLAGE

Am 28. Juni 2001 genehmigte die Baudirektion die Einzonung des Gebietes 'Brunau', d.h. also die Grundstücke Kat.-Nr. 6156 und 9265, in die zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/45%.

Die Bauordnung sieht im neuen Art. 26c eine Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet vor. Laut dieser Bestimmung ist mit einem Gestaltungsplan *'der Nachweis der angemessenen Uferfreihaltung mit Grünflächen und der Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte beizubringen'*.

Im seinerzeitigen Vorprüfungsbericht vom 9. März 2000 zur Einzonungsvorlage hat das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) verlangt, dass *'der Gestaltungsplan nicht nur Regelungen für neue Hauptgebäude sondern auch solche für Änderungen an bestehenden Gebäuden und für neue besondere Gebäude beinhalten soll'*.

Ausgangslage für den Gestaltungsplan Brunau bildet das Wohnüberbauungsprojekt Limmatblick der s.a.c.h. architekten, Zürich - in Zusammenarbeit mit Implenla Generalunternehmung AG - welches in Dietikon zwischen den Bahngleisen der SBB und der Limmat auf einem spitz zulaufenden Grundstück entstehen soll.

## 2. ÜBERBAUUNGS-, AUSSENRAUM- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

### 2.1 Dimensionierung der Baubereiche

Das Grundstück Kat.-Nr. 6156 verfügt über eine Fläche von 3'322 m<sup>2</sup> und das Grundstück Kat.-Nr. 9265 über eine solche von 4'619 m<sup>2</sup>. Zusammen erreichen sie mehr als die geforderten 5'000 m<sup>2</sup>, welche gemäss Art. 26 Abs. 1 BauO für eine Arealüberbauung erforderlich sind.

Mit der Gestaltungsplanvorschrift wird die maximal anrechenbare Geschossfläche, gemäss § 255 Abs. 2 PBG, auf 3'930 m<sup>2</sup> begrenzt. Bei einer Grundstücksfläche von 7'941 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine maximale Ausnützung von 49.5 % gemäss Bauzone WG2 45 % zuzüglich ein zehntel Arealüberbauungsbonus.

Auszug aus dem Konzeptbericht der s.a.c.h.architekten, deren Projekt dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt:

*Auf dem Grundstück entstehen grosszügige, moderne Mietwohnungen, welche den Bedürfnissen von Familien oder anderen Haushaltsformen gerecht werden. Die 40 Wohneinheiten (3½, 4½ und 5½ Zimmer) verteilen sich auf 4 parallel angeordnete Gebäudekörper unterschiedlicher Länge.*

*Die Wohnungsgrundrisse weisen eine ost - west Orientierung auf. Im Osten ist der private Schlafbereich angeordnet, während im Westen sich der gesamte Tagesbereich erstreckt. Durch die gewählte Anordnung werden eine optimale Besonnung und eine einmalige Aussicht auf die Auenlandschaft gewährleistet.*

*Das Projekt formuliert eine Wohnidee in einer urbanen Umgebung, die es erlaubt, den Bewohnern im Innern der Überbauung ein Maximum an Grün und Ruhe zurückzugeben.*

*Die Westseiten der Gebäude richten sich mit ihrer Fassadengestaltung und grossen, in das Gebäude integrierten Loggien zur Limmat und gestatten eine freie Sicht auf das Wasser und die Weite.*

## 2.2 Grünflächen

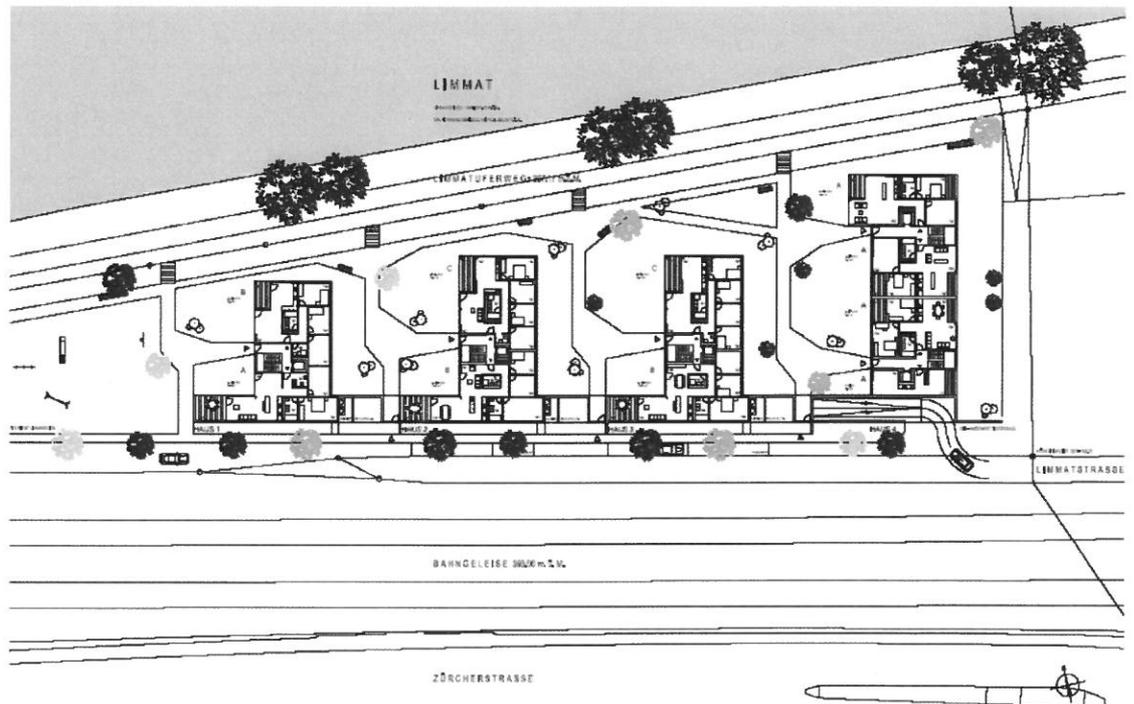
Gemäss regionalem Richtplan verläuft entlang der Limmat ein ökologischer Vernetzungskorridor. Dieser ökologische Vernetzungskorridor wird mit dem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich mit der Festlegung 'Begrenzungslinie für Besondere Gebäude' und den entsprechenden Vorschriften gesichert werden.



Der ganze Gestaltungsplanperimeter befindet sich laut regionalem Richtplan zudem im allgemeinen Erholungsgebiet. Allgemeine Erholungsgebiete sind laut Richtplandokument Grünräume, die mit Fuss-, Wander- oder Radwegen erschlossen sind oder werden. Die Einzonung durchstösst diese Richtplanfestlegung. Mit der Festlegung Grünbereich wird dieser Richtplanfestlegung so weit wie möglich Rechnung getragen.

Auszug aus dem Konzeptbericht der s.a.c.h.architekten, deren Projekt dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt:

*Die Gebäude generieren durch ihre Anordnung vielfältige Aussenräume, die sich durch eine Anzahl von verkehrsfreien Bereichen kennzeichnen und verschiedenartige Nutzungen ermöglichen.*



*Durch unterschiedliche Oberflächen und Pflanzen entstehen individuelle Zonen, welche zum Verweilen einladen. Die Landschaft scheint als öffentlicher Raum um und in die Wohnhöfe zu fließen. In regelmässigen Abständen sind Zugänge über kleine Treppen zum Limmatuferweg gewährleistet.*

*Der nicht bebaute, westliche Teil des Grundstückes wird als Ausweitung des Uferweges als Grünfläche gestaltet.*

### 2.3 Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet wird ab der bestehenden Limmatstrasse von der SBB Haltestelle Glanzenberg nordseitig, längs der Bahngleise über eine Länge von ca. 200 m erschlossen.

Die Ausnutzungs-Berechnungen ergeben bei einer Arealüberbauung über beide Grundstücke gemeinsam eine maximal möglich Geschossfläche von ca. 3'930 m<sup>2</sup>. Rund 40 Wohnungen sollen erstellt werden. Die Zugangsnormen verlangen eine Strassenbreite von 4.60 – 5.35 m (inkl. beidseitigem Bankett von je 30 cm) für die Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten.

Für die Erschliessung von bis zu 150 Wohneinheiten ist allerdings eine Strassenbreite von 5.10 – 5.60 m (inkl. zwei Bankette mit je 30 cm) erforderlich. Auf ein Trottoir kann aufgrund des bestehenden Limmatuferweges verzichtet werden.

Die bestehende Limmat-Strasse verfügt über eine Fahrbahnbreite von 3.50 m. Bis zur Grenze der Freihaltezone ist eine Strassenverbreiterung von ca. 1.75 m möglich. Die Strasse kann demnach auf eine Breite von 5.25 m (3.50 m + 1.75 m) ausgebaut werden (inkl. Bankett), ohne die Freihaltezone zu beanspruchen. Das Gestaltungsplanareal kann demnach selbst bei Vollüberbauung ausreichend erschlossen werden. Für die Kosten der Feinerschliessung hat der Verursacher, d.h. also die Eigentümer der Wohnüberbauung Limmatblick aufzukommen. Für die Beanspruchung des erforderlichen Landstreifens der Stadt Dietikon ist keine Entschädigung zu leisten. Dies als Gegenleistung für die Abtretung des Grünbereichs (Dreiecksgrundstücks).

Die Einfahrt in die Tiefgarage befindet sich am Anfang der Zufahrt in der südöstlichen Ecke der Überbauung. Dies entlastet die Erschliessungstrasse deutlich vom Durchgangsverkehr.

Mit der Sicherung eines Wendeplatzes mit einem Durchmesser von 18 m (minimalen Durchmesser für Kehrricht- und Zügelwagen) wird den Anforderungen an die Erschliessung gemäss Zugangsnormen Rechnung getragen. Der Wendeplatz befindet sich auf privatem Grundeigentum. Bei normgerechtem Aufbau, z.B. Schotterrasen steht es den Grundeigentümern frei, die Strasse inkl. Wendeplatz abzuparzellieren und der Stadt abzutreten.

### 3. ERLÄUTERUNGEN VORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSPLAN

Der vorliegende Bericht dient lediglich der Erläuterung der Gestaltungsplan-Vorschriften und des Gestaltungsplanes, die zusammen ein integrales Ganzes bilden und mit Inkraftsetzung rechtsverbindlich werden. Der Erläuternde Bericht selbst ist deshalb nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes.

#### 3.1 Vorschriften

Die Vorschriften bestimmen, WIE innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters gebaut werden darf.

Die Vorschriften des Gestaltungsplanes gehen der Regelbauweise, wie sie durch das Planungs- und Baugesetz, resp. durch die Bau- und Zonenordnung vorgegeben sind, vor.

Der Gestaltungsplan fordert eine qualitativ bessere Überbauung, als sie nach der Regelbauweise gemäss § 238 PBG gefordert werden könnte. Auch bezüglich der Umgebungsgestaltung wird mehr als bei der Regelbauweise gefordert.

Wie viele Parkplätze oberirdisch angelegt werden dürfen, ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Im Gestaltungsplan wird lediglich ausgesagt, wo solche oberirdischen Parkplätze liegen dürfen. Die Beurteilung der attraktiven Zugänge für Fussgänger und Radfahrer erfolgt ebenfalls im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde.

#### 3.2 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan-Perimeter zeigt, WO die Vorschriften des Gestaltungsplanes ihre Gültigkeit haben.

Im Gestaltungsplan sind die rechtsverbindlichen Elemente in der Legende 'Festlegungen' aufgelistet. Die Elemente in der Legende 'Hinweise' sind nicht rechtsverbindlich, haben informativen Charakter und dienen dem besseren Verständnis und Lesbarkeit des Gestaltungsplanes. Dabei ist z.B. die künftige Wohnüberbauung schematisch hinterlegt und plausibilisiert die daraus abgeleitete Mantellinie für den oberirdischen Bereich.

#### 4. **BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV**

Laut Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie die Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

##### 4.1 **Raumplanerische, städtebauliche und vertragsrechtliche Aspekte**

Die Lage des Grundstückes, nahe dem Zentrum, unmittelbar am Limmatufer und unweit der S-Bahnstation Glanzenberg sprechen für ein qualitätsvolles, dichtes und urbanes städtebauliches Konzept, welches hiermit vorliegt.

Die damit verbundenen Gestaltungsanforderungen wurden dem Ort entsprechend gemeinsam mit dem Baukollegium entwickelt, überprüft und optimiert. Das Grundstück, resp. die Überbauung übertrifft die Mindestvoraussetzung für Arealüberbauungen deutlich. In den Vorschriften wird eine besonders gute Gestaltung für die Architektur der Neubauten und auch eine besonders gute und naturnahe Gestaltung (extensive Nutzung, einheimische Pflanzen usw.) der Aussenräume festgeschrieben.

Die Grundeigentümer treten den Grünbereich (Dreiecksgrundstück) zu gegebenem Zeitpunkt als Gegenleistung für die Abtretung des erforderlichen Landstreifens der Limmatstrasse an die Stadt Dietikon ab. Details und Bedingungen sollen im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens, resp. vor Baubeginn vertragsrechtlich sichergestellt werden.

##### 4.2 **Altlasten**

Auf dem Grundstück 9265 befindet sich gemäss Altlastenverdachtsflächenkataster der Eintrag 0243/I.1030. Dieser weist auf einen Industriestandort für chemisch-technische Produkte, des ehemaligen Betreibers Häberling Heinrich, Zürcherstrasse 141, 8953 Dietikon, aus dem Jahre 1937, hin.

Der Betrieb als auch der Betreiber existieren nicht mehr. Abklärungen im Hinblick auf den Kataster der belasteten Standorte KbS sind seitens des AWEL erst 2008 vorgesehen. Vorzeitige Beurteilung und Erfassung durch das AWEL können z.B. im Rahmen eines Bauvorhabens durch den Grundeigentümer beantragt werden. Abklärungen zur Altlastensituation werden spätestens im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren verlangt.

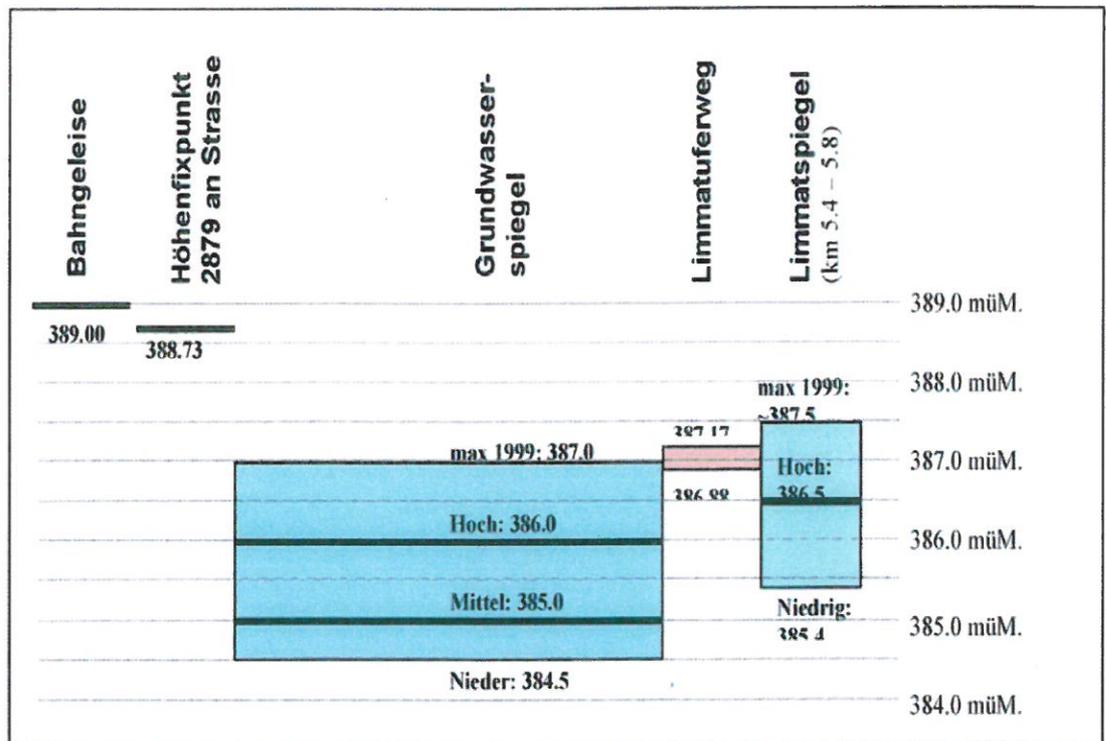
Bezüglich einer vermuteten aufgefüllten Kiesgrube wurde eine erste Voruntersuchung am 8. Juni 2000 gemacht. Im ausgeführten Baggerschacht konnten weder optisch noch geruchlich Anzeichen von Auffüllung oder Schadstoffen gemacht werden (siehe Anhang 1).

### 4.3 Grundwasser

Im Ergänzungsbericht vom 20. September 1999 hat die Baudirektion verlangt, dass die bau- und nutzungsrechtlichen Randbedingungen den gewässerschutzrechtlichen Anforderungen für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels vollumfänglich Rechnung zu tragen haben.

Das Gebiet befindet sich ausserhalb der Grundwasserschutzzone im Gewässerschutzbereich A. Auf Nutzungsbeschränkungen im Gestaltungsplan aus Gewässerschutzgründen kann verzichtet werden, da der rechtliche Schutz hinreichend durch die Gewässerschutzgesetzgebung sichergestellt ist.

Die folgende Grafik zeigt abstrahiert die Pegelstände der verschiedenen Grundwasser- und Limmatspiegel in Bezug auf den Limmatuferweg, den Höhenfixpunkt an der Strasse und die Bahnleise:



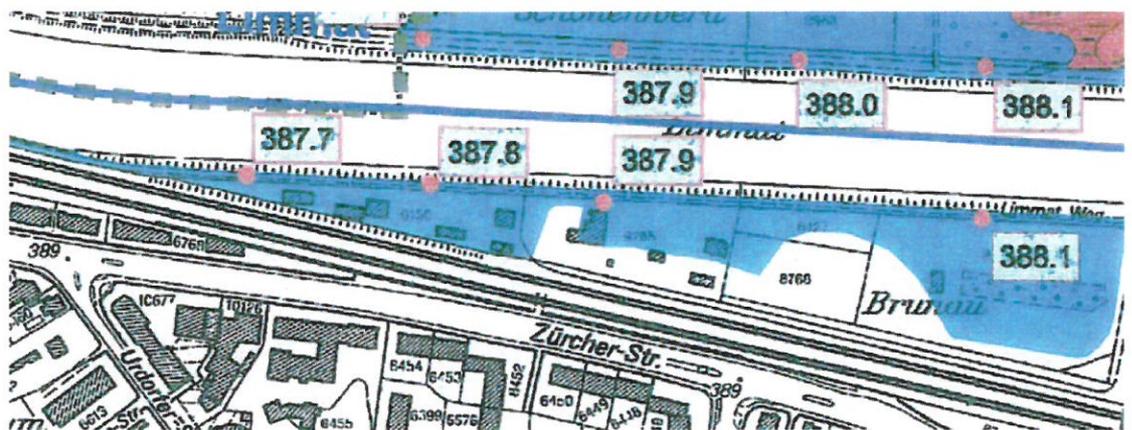
Der Grundwasserspiegel schwankt im Bereich zwischen 384.5 und 386 m ü.M. Im Mittel liegt der Grundwasserspiegel bei 385.0 m ü.M. Das Maximum wurde 1999 erreicht, mit einer Kote von 387.0 m ü.M.

Gemäss § 22 und 23 der Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz 'dürfen nutzbare Grundwasservorkommen durch Bauten nicht dauernd geschmälert werden'. Dabei 'dürfen Bauten und Anlagen in der Regel den langjährigen mittleren Grundwasser-

*spiegel nicht unterschreiten*'. In Umsetzung dieser Gesetzesbestimmungen wird in den Vorschriften verlangt, dass die Unterkante der Fundamentplatte von Neubauten den mittleren Grundwasserspiegel (385.0 m ü.M.) nicht unterschreiten darf.

#### 4.4 Hochwasserschutz

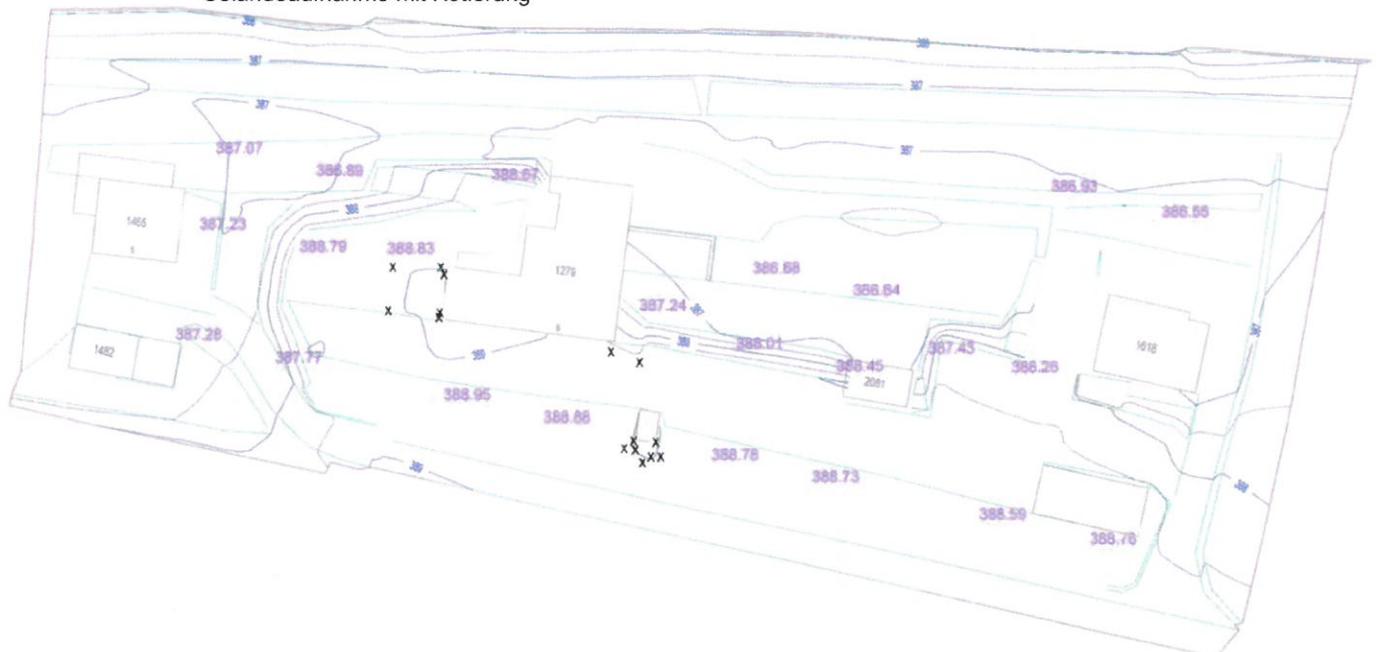
Beim 'Jahrhunderthochwasser' im Mai 1999 ist der tiefer liegende Teil des Areals überschwemmt worden. Der höchste Pegelstand betrug 387.5 m.ü.M.



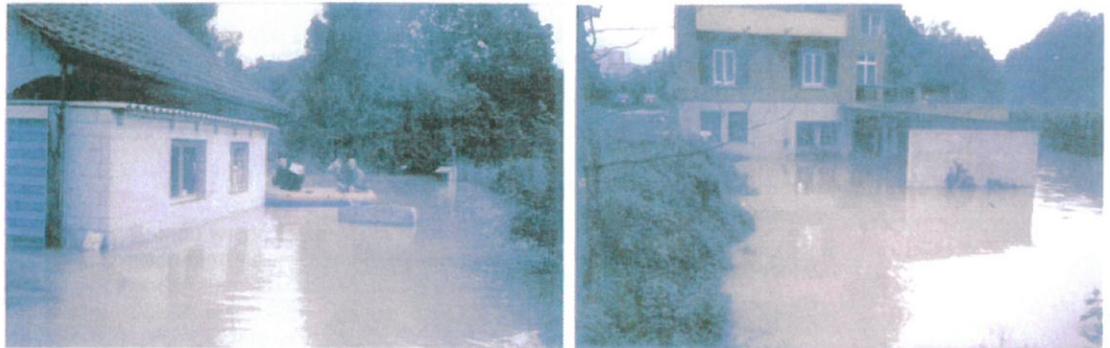
Gefahrenkarte Hochwasser: blau = mittlere Gefährdung mit Überflutungshöhe für HQ100

Gemäss § 9 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei beschränken die Gemeinden in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerschutzlinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien.

Geländeaufnahme mit Kotierung



Zur Umsetzung des Hochwasserschutzes **sieht der Gestaltungsplan vor, das gewachsene Terrain neu festzulegen und dies auf einer Höhe von 388.90 m.ü.M.** Dies gilt aber nur dort, wo das bestehende Terrain tiefer liegt als das neu Festzulegende. Mit dieser Kote wird das 100jährige Hochwasser sowie ein Freibord von 1 m berücksichtigt.



'Jahrhunderthochwasser' im Mai 1999

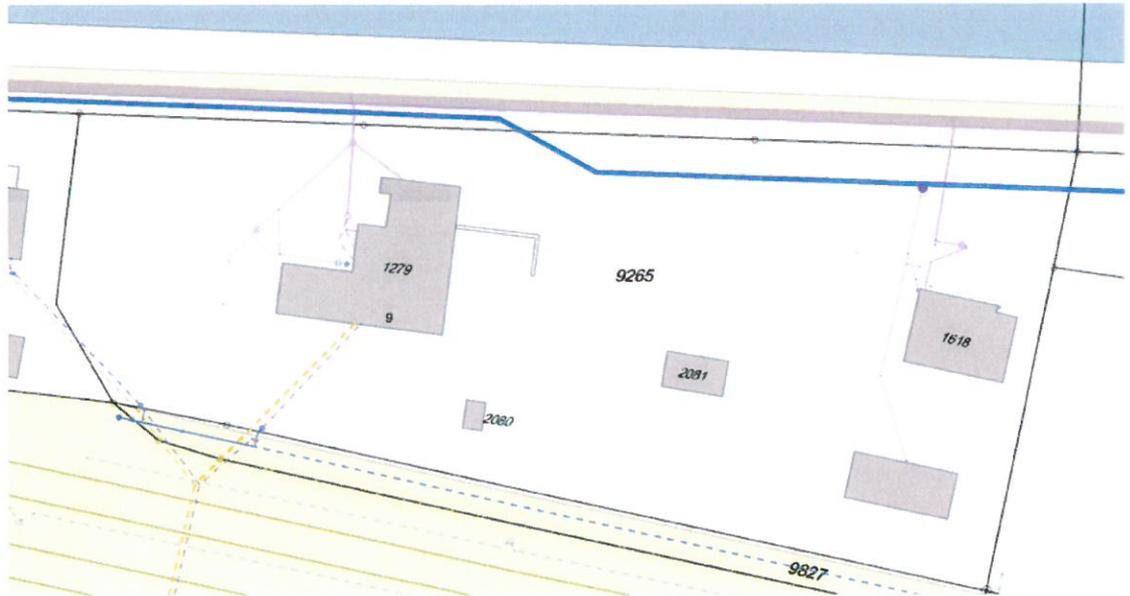
Diese Kote erfolgte in Abklärung, resp. in Übereinstimmung mit der Planung des EKZ, welches im Rahmen der Neukonzessionierung des Kraftwerks Hochwasserschutzmassnahmen am Limmatabschnitt projektiert. Nach bisherigem Planungsstand beabsichtigt das EKZ, das ostseitig angrenzende Gebiet im Hochwasserfall grundsätzlich überschwemmen zu lassen. Damit das Hochwasser nicht die Limmatstrasse überfluten kann, ist diese durch das EKZ vor Hochwasser zu schützen.

Beibehalten wird das gewachsene Terrain bei den im Plan bezeichneten Grünflächen (Öffentlicher Bereich Park/Spielwiese). Zum Schutz des bestehenden Gehölzes und zur Beibehaltung des harmonischen Landschaftsbildes vom Limmatuferweg her, soll erst hinter den Grünflächen, resp. Hecken aufgeschüttet und mit einer Böschung versehen werden können.

Mit der Festlegung des gewachsenen Terrains über dem Hochwasserspiegel vom Sommer 1999 soll der Grundeigentümer verpflichtet werden, dass bei Neubauten das Terrain auf diese Höhe aufschüttet und damit die Neubauten gegen Hochwasser geschützt werden. Die Gebäude können auf diese Weise höher erstellt werden, da die Gebäudehöhe ab dem (neu definierten) gewachsenen Terrain gemessen wird. Die Einfahrt in die Tiefgarage weist dieselbe Kote auf und mit der oben beschriebenen Schutzmassnahme der Limmatstrasse, wird sichergestellt, dass die Tiefgarage bei Hochwasser nicht voll laufen kann.

#### 4.5 Wasserversorgungsleitung

Auf dem Grundstück 9265 verläuft eine Trinkwasser-Hauptleitung  $\varnothing$  500 mm der Stadt Dietikon, verlegt 1985. Über eine Länge von ca. 55 m beträgt der Grenzabstand ca. 4.5 m.



Ausschnitt aus dem Leitungskatasterplan der Stadt Dietikon

Die nordwestliche Ecke des östlichen Gebäudetraktes kommt bis auf ca. 5m an die nördliche Parzellengrenze heran. Die Leitung liegt etwa auf der Höhe der künftigen Fundamentplatte. Eine Verlegung der Leitung ist nicht vorgesehen. Allerdings ist bei der nordwestlichen Ecke des Hauses IV die unmittelbar dort durchlaufende Wasserversorgungshauptleitung baulich zu berücksichtigen, resp. mit entsprechenden baulichen Massnahmen Rechnung zu tragen (Dilatation usw.). Eine allfällige Verlegung würde zu Lasten des Verursachers, d.h. also des Grundeigentümers gehen.

#### 4.6 Generelles Entwässerungskonzept (GEP)

##### 4.6.1 Versickerung

Die Versickerung von Sauberwasser ist gemäss Versickerungskarte auf grossen Teilen des Grundstücks nicht zulässig (Aufgefüllte Kiesgrube, Deponie, Altlast oder Altlastverdachtsfläche).

Im Rahmen des Bauprojektes ist die Versickerungsmöglichkeit detailliert prüfen zu lassen. Falls die geologischen Abklärungen ergeben, dass die Versickerungsverhältnisse als gut einzustufen sind, ist das anfallende Regenwasser (Dachwasser, Vorplatzwasser

und Zufahrten) möglichst oberflächlich über humusierte Bodenschichten versickern zu lassen (Sickermulden, Entwässerung über die Schulter in die Grünflächen am Rande der befestigten Fläche). Kann nur die unterirdische Versickerung zur Anwendung kommen, so darf lediglich das Dachwasser direkt versickert werden.

#### 4.6.2 Entwässerung

Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern (Anhang 2)

##### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser ist, direkt am Sammelkanal des Kläranlageverbandes anzuschliessen, da keine anderen Kanalisierungen zur Verfügung stehen.

Der Anschluss ist rechtzeitig mit dem Kläranlageverband Limmattal zu besprechen und zu vereinbaren. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Anschlüsse der abzubrechenden Gebäude verwendet werden (siehe Anhang 3) können.

##### **Regenwasser**

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Regenwasser versickert werden kann. Falls und so weit eine Versickerung nicht möglich ist, muss das Regenwasser direkt der Limmat zugeführt werden. Bei der Einleitung von Regenwasser in die Limmat ist die Hochwasserführung des Vorfluters zu berücksichtigen (Rückstau durch Kanalisationsleitungen).

#### 4.6.3 Anpassung GEP

Das vorliegende Dokument ist im Einvernehmen mit der Stadt Dietikon und dem Kläranlageverband Limmattal dem AWEL zur Genehmigung einzureichen und gilt nach der Genehmigung als ergänzender Bestandteil des GEP Dietikon.

#### 4.7 Energieversorgung

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Energieplanung der Stadt Dietikon vom 13. Januar 2003 (RRB Nr. 621 vom 7.5.2003) im Gas-Versorgungsgebiet (1. Priorität Gas-Wärmekopplung, 2. Priorität Gas), wobei erneuerbare Energien zu bevorzugen sind. Der Energieplan ist behördenverbindlich. Der Erstellerin der Wohnüberbauung wird empfohlen, die Erstellung einer Flusswärmepumpe zu prüfen. Anderenfalls kann eine Gas-Wärmekopplung oder eine konventionelle Gasversorgung für die geplante Überbauung in Betracht gezogen werden.

Dem heutigen Umweltverständnis von Dietikon als Energiestadt entsprechend, werden Bauten mit Minergie-Standard gefordert.

#### 4.8 Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter ist von drei relevanten Lärmquellen umgeben. Es handelt sich dabei um die Autobahn A4, welche östlich auf einer Hochbrücke verläuft, sowie um die Zürcherstrasse und die Bahnlinie südlich der geplanten Überbauung.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde aus diesem Grund eine Lärmexpertise erstellt (Lärmgutachten «Privater Gestaltungsplan Brunau, Wohnüberbauung Limmatblick», SWR vom 5.11.07).

In diesem Gutachten wurden die Emissionen der Strassen zusammengefasst, diejenigen ab der Bahnlinie jedoch separat betrachtet. Es hat sich gezeigt, dass für die Überbauung der Bahnlärm massgebend ist. Die Emissionspegel liegen gemäss Emissionsplan 2015 bei 80.6 dB(A) am Tag und bei 79.0 dB(A) in der Nacht.

Gemäss Lärmschutzverordnung sind für die entsprechende Zonierung die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten. Diese liegen bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (für Bahn- sowie Strassenlärm).

Das Gutachten SWR weist auf, dass bei der geplanten Wohnüberbauung Limmatblick die Immissionsgrenzwerte an der Südfassade auf der ganzen Länge sowie teilweise am West- und Ostflügel überschritten sind.

Nach Süden grenzen gemäss Projektplänen «Überbauung Limmatblick» keine lärmempfindlichen Räume.

Die Überschreitungen an der Westfassade des Westflügels sind nicht relevant, da die Wohnungsgrundrisse in diesem Flügel so ausgerichtet sind, dass die lärmempfindlichen Räume nach Norden oder Osten belüftet werden können, wo die Grenzwerte eingehalten sind.

Die Überschreitungen am Ostflügel auf der ganzen Länge der Ostfassade führen dazu, dass die lärmempfindlichen Räume grundsätzlich gegen Norden oder Westen belüftet werden müssen. Die Wohnungsgrundrisse im Ostflügel können derart ausgerichtet werden, dass die lärmempfindlichen Räume in den Innenhof nach Westen orientiert werden können.

**Hiermit ist nachgewiesen, dass eine Überbauung nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes Brunau auch aus Sicht des Lärmschutzes möglich ist.**

#### 4.9 Vogelschutz

Dem Anliegen des Natur- und Vogelschutzvereines Dietikon wird insofern Rechnung getragen, als dass eine zusätzliche Bestimmung in den Vorschriften rechtlich sicherstellen soll, dass die Glasfassaden zwischen den Gebäuden, die als Lärmschutzriegel für die Innenhöfe dienen, so gestaltet werden, dass es zu keinen Kollisionen mit Vögeln kommt.

#### 4.10 Nichtionisierende Strahlungen (NIS)

*Berechnungen von SBB, Abteilung Fahrstrom*

Die Berechnung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Die Fahrleitungsanlage gilt gemäss NIS-Verordnung als saniert. Die erforderlichen Erdseile sind vorhanden.
- Die Magnetfeldberechnungen beruhen auf der heutigen mittleren Speisepunktbelastung nach NIS-Verordnung.
- Für die Berechnung wurde das Programm MFCALCRA von A. Abarth der TU Graz verwendet. Die Stromverteilung zwischen Erdseil, Schiene und Erdreich ist nicht genau bekannt. Das Programm geht von einem mittleren Erdwiderstand aus.

Aus diesen Berechnungen lassen sich folgende Schlussfolgerungen für den Gestaltungsplanentwurf ziehen:

- *Die Pflichtmantellinie des oberirdischen Baubereiches entlang der Bahnlinie liegt genau im Bereich der Grenzwertlinie gemäss NIS-Verordnung. Die leichte Überschreitung in der südöstlichen Ecke des Gebäudes ist vernachlässigbar. Sie liegt innerhalb der Berechnungsgenauigkeit.*
- *Die eingeschossigen Sockelbauwerke innerhalb der Grenzwertlinie sind ebenfalls zulässig. Die massgebende Grenzwertlinie liegt mindestens 7 Meter über der Höhe der Schienenoberkante. Darunter verkleinert sich die Grenzwertlinie ungefähr halbkreisförmig.*

**Damit ist der Grenzwert-Nachweis von 1 MikroTesla gemäss NIS-Verordnung erfüllt und die Konformität des Gestaltungsplans erbracht.**

Das AWEL, Abt. Lufthygiene stellt mir Recht fest, dass das überbauende Land / Grundstück schon bei Inkraftsetzung der NIS-Verordnung per 1. Februar 2000 eingezontes Land war. Daher muss für dieses Gestaltungsplangebiet nur der Immissionsgrenzwert für Bahnanlagen 100  $\mu$ T eingehalten werden und die Bahnanlage muss mit einem Rückleiter (bereits vorhanden) möglichst nahe beim Fahrdraht ausgerüstet werden. Der vorsorgliche Anlagegrenzwert von 1  $\mu$ T gilt nur für neue Eisenbahnanlagen oder wenn neues Land entlang einer alten Eisenbahnanlage eingezont wird.

Für künftige Bewohner ist es aber trotzdem empfehlenswert, wenn für die Gebäude der Vorsorgewert von 1  $\mu$ T eingehalten werden kann.

Die dem AWEL nachgereichten Originalunterlagen der Berechnungen der SBB genügen vollumfänglich und damit erübrigt sich die Nachreichung des geforderten Standortdatenblattes.

#### 4.11 Kantonaler Verkehrsrichtplan

Gemäss Kantonaler Richtplan Verkehr vom 26. März 2007 ist im Streckenabschnitt Altstetten – Killwangen – Spreitenbach eine zusätzliche Doppelspur für Fernverkehr und S-Bahn mittel- bis langfristig vorgesehen. Die zusätzlichen Gleise sind im Richtplan südseitig der bestehenden vier Streckengleise vorgesehen und tangieren damit das Areal des Gestaltungsplanes nicht. Zusätzlich hat das Vorhaben die Siedlungsverträglichkeit sicherzustellen.

### 5. WEITERES VERFAHREN

Die Gestaltungsplanvorlage wurde am 19. Oktober 2007 und am 8. April 2008 vom Kanton vorgeprüft. Die offenen Punkte wurden abgeklärt, der Gestaltungsplan und die Vorschriften wurden angepasst und im vorliegenden Bericht entsprechend ergänzt.

Die gesetzlich geforderte öffentliche Auflage dauerte 60 Tage und endete am 8. April. Nur gerade eine Einwendung erfolgte. Die Teilberücksichtigung der Einwendung (siehe auch Bericht zu den Einwendungen), wurde im Kapitel 4.9 Vogelschutz, abgehandelt.

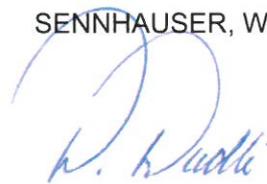
Der Gestaltungsplan muss nun vom Stadtrat verabschiedet, von allen Grundeigentümern unterzeichnet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Nach Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses ist der Gestaltungsplan durch die Stadt zur regierungsrätlichen Genehmigung der Baudirektion einzureichen. Danach steht einer regulären Eingabe für ein kommunales Baubewilligungsverfahren nichts mehr im Wege.

\*\*\*\*\*

Urdorf, 24. April 2008

SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG



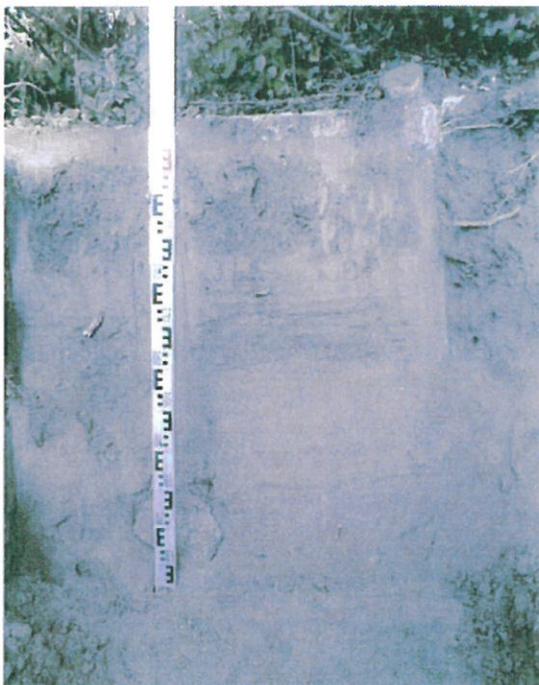
Diego Dudli  
Projektleiter

Sachbearbeitung: - Rahel Pfister  
- Peter Thoma  
- Christian Eberle

Baggerschacht S1 1:50

Koordinaten: 673'853/250'350  
 Höhenlage OKT: ca. 388.90 m  
 Aufnahme: A.Hofmann, dipl. Ing. ETH, 8. Juni 2000

Tiefe	Profil	Beschreibung	Geologie	Bemerkungen
0.20		Humus	Deckschicht Deltasande	Schacht im oberen Teil knapp standfest, stürzt ab 3m ein
0.50		tonig-siltiger SAND, braun		
0.80		Mittel-Grobsandlagen, braunbeige		
0.90		GROBSAND geschichtet, grau		
1.00		tonig-siltiger SAND, beige	Limmat-Schotter	Schacht trocken
2.00		MITTELSAND (sauber) graubeige, gegen unten grau, alpiner Granitstein 200 mm bei 1.20 m		
2.80		sand. MITTEL-GROBKIES bis 50 mm (sauber, gut gerundet), grau vereinzelt Steine bis 100mm		
3.20		sand. KIES (sauber gerundet) mit zu- nehmend grösseren Steine bis 150 mm		

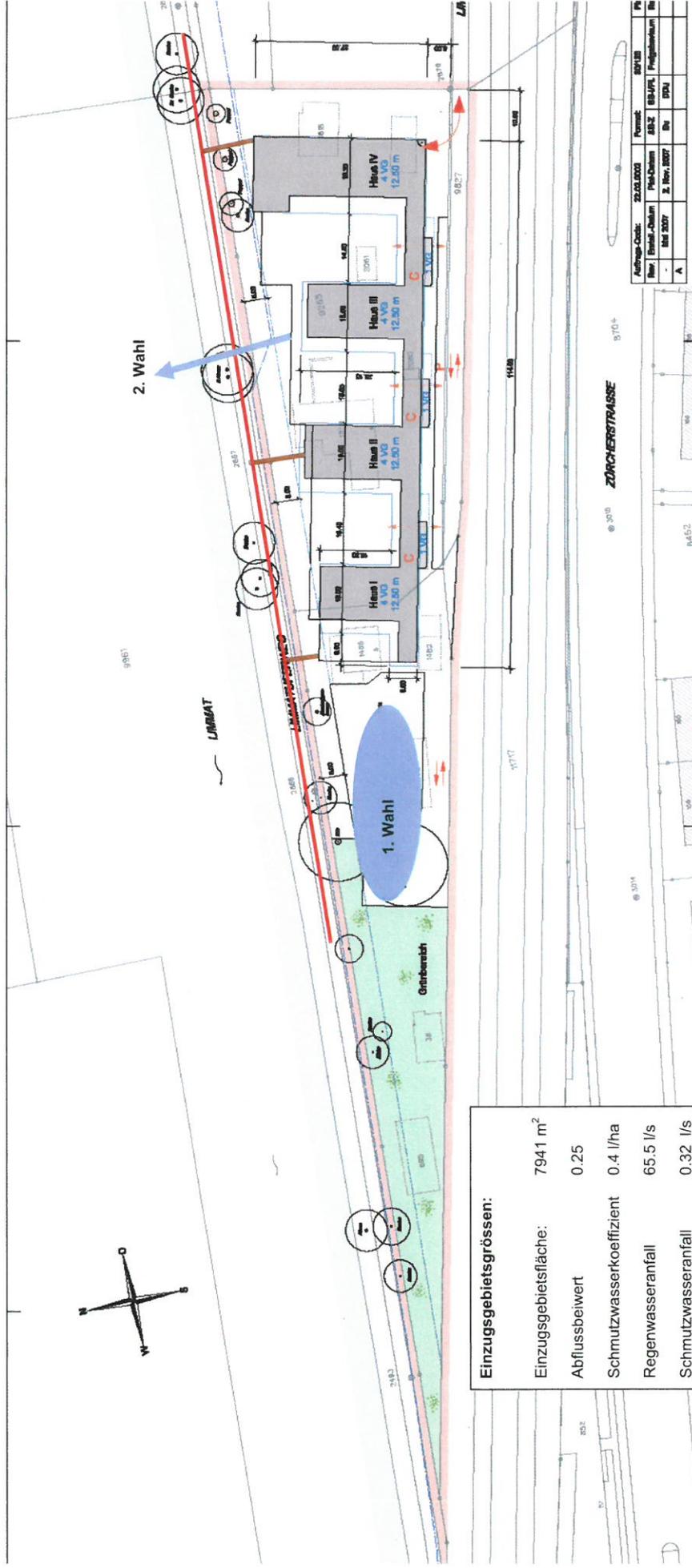


Altlastenverdacht:

Im ganzem Baggerschacht optisch  
und geruchlich keine Anzeichen  
von Schadstoffen. Keine  
Materialproben entnommen.

Entwässerungskonzept

ANHANG 2



	Sammelkanal des Kläranlageverbands
	Mögliche Versickerungsflächen
	Regenwasserleitung in die Limmat

### Heutige Entwässerung des Gebietes in den Sammelkanal des Kläranlageverbandes Limmattal

### ANHANG 3

