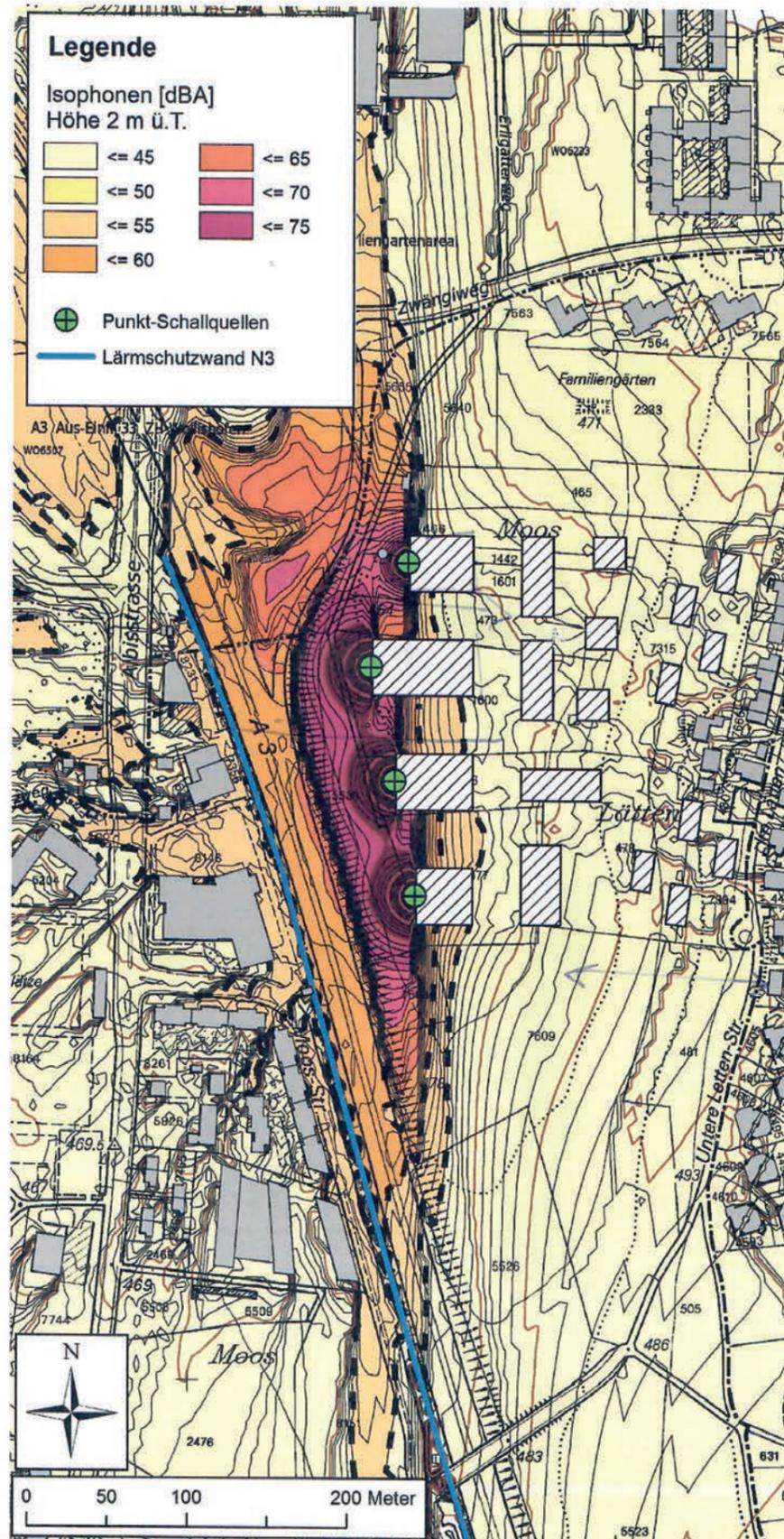
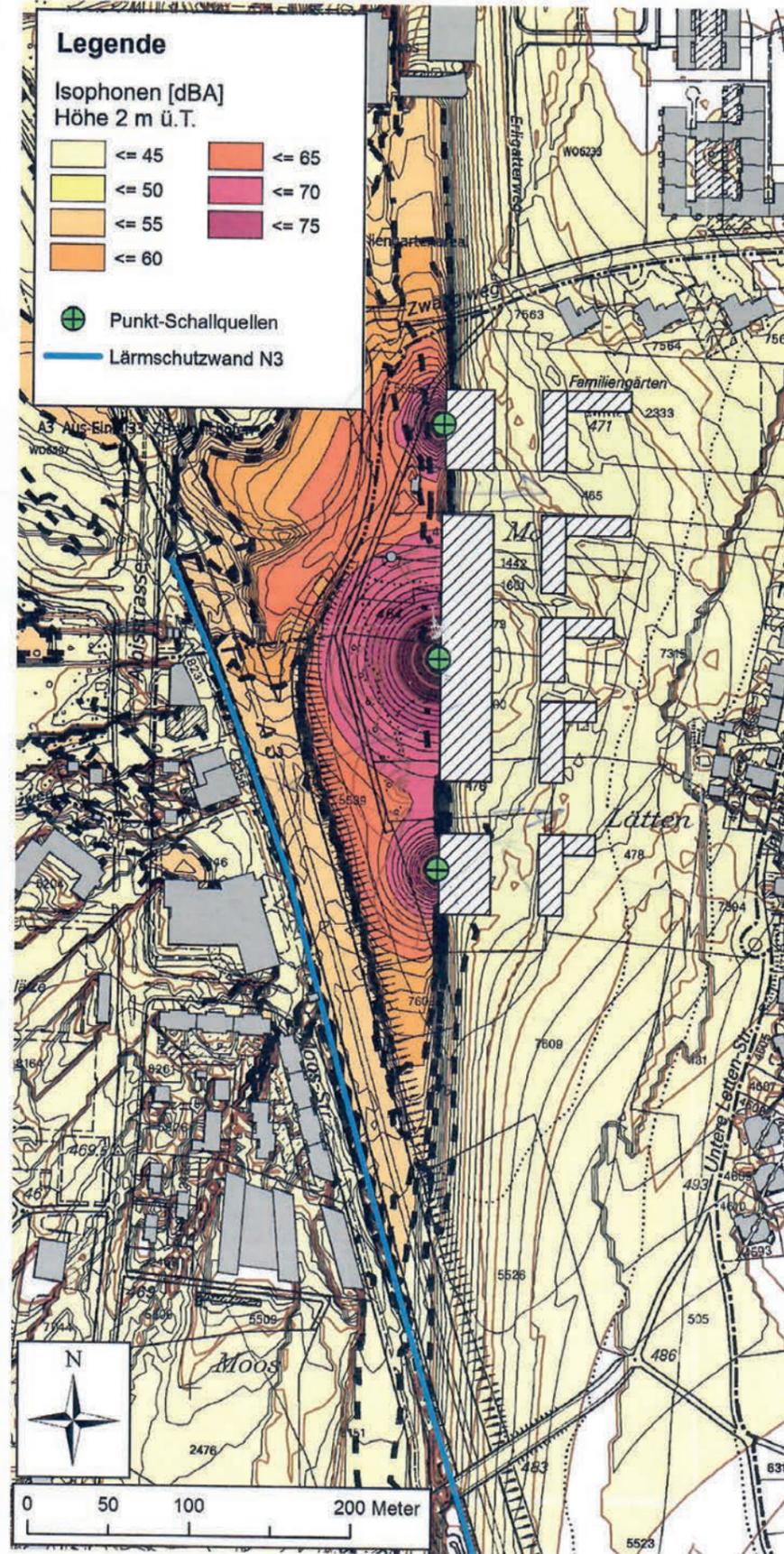


Variante 1



Variante 2



Lärmsituation

Planungsrechtliche Situation

- Das Gebiet Lätten ist im Kantonalen Richtplan als «Siedlungsgebiet» festgelegt.
- Der Regionale Richtplan definiert eine hohe bauliche Dichte. Über die Art der Nutzung werden jedoch keine Aussagen gemacht.
- Eine Bebauung auf dem Areal bedingt die Ausscheidung neuer Bauzonen.
- Gemäss BZO 2010 der Stadt Adliswil wären grundsätzlich folgende Zonen möglich:

Wohnzone	W2	W3	W4	WG
• Ausnutzungsziffer %	30	50	70	70
• Vollgeschosse	2	3	4	4
• Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	-	-	1
• Grenzabstände in m - kleiner Grundabstand - grosser Grundabstand	5 9	5 9	6 10	6 10
• Gebäudehöhe in m	7	9	12	14
• Firsthöhe in m	4	3	3	4

Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen
Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen
Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden

IS II	IS III
Tag	Nacht
55	45
60	50
70	65

Gewerbezone	G1	G2	G3
• Baumassenziffer	3.0	4.5	6.0
• Ausnutzungsziffer für Bürogebäude	80	100	120
• Vollgeschosse für Bürogebäude	4	4	5
• Freiflächenziffer	15	15	15
• Gebäude- oder Gesamthöhe bis First	15	15	18

Planungswerte L in dB (A); für neue Anlagen und unerschlossene Bauzonen
Immissionsgrenzwerte L in dB (A); für Neubauten und wesentliche Umbauten von Gebäuden sowie die Sanierung und Erweiterung bestehender Anlagen
Alarmwerte L in dB (A); für Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden

IS II	IS III	IS IV	
Tag	Nacht	Tag	Nacht
55	45	60	50
60	50	65	55
70	65	70	65

Abb. 10: Auszug BZO 2010, Stadt Adliswil (Art. 28/31)

Lärmsituation

Das Gebiet Lätten befindet sich aufgrund der unmittelbar angrenzenden Autobahn A3 an einer lärmexponierten Lage.

Bei Neueinzonungen sind entsprechend der Empfindlichkeitsstufe (ES) folgende Planungswerte einzuhalten (siehe LSV):

- ES II (Wohnen): Tag 55 dB(A) / Nacht 45 dB(A)
- ES III (Wohnen): Tag 60 dB(A) / Nacht 50 dB(A)
- ES IV: Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)

Bei lärmempfindlichen Arbeitsräumen in Betrieben, die in Gebieten der ES II oder ES III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte.

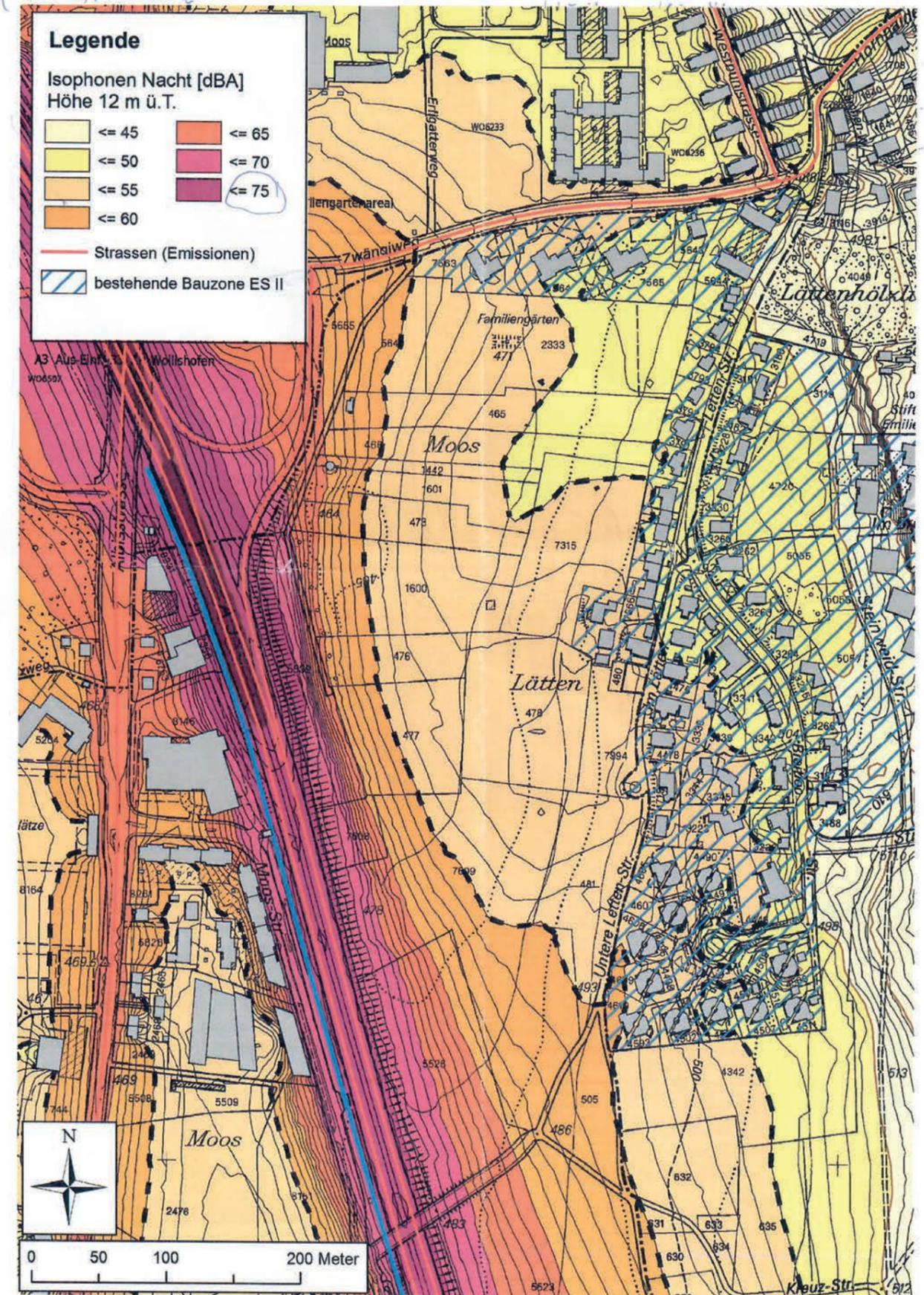
Die heutige Lärmbelastung zeigt auf, dass in grossen Teilen des Gebiets die massgebenden Planungswerte der ES II und ES III überschritten werden, insbesondere für mehrgeschossige Bauten (Berechnungsfläche 12 m über Terrain). Zudem können unmittelbar entlang der Autobahn – ohne weitere Massnahmen – auch keine Gewerbebauten der ES IV angeordnet werden bzw. müssen diese entsprechend weit abrücken.

Gemäss der Lärmbeurteilung zur Machbarkeitsstudie (Basler & Hofmann AG) erweist sich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m auf dem bestehenden Wall als effektive Variante zur Erhöhung der potenziell als Wohn- und Gewerbezone (ES III) auszuscheidenden Fläche (siehe Kapitel 6).

Ergänzende städtebauliche und architektonische Massnahmen (Stellung der Bauten, Ausrichtung von lärmempfindlichen Räumen etc.) könnten zusätzlich zum Lärmschutz beitragen.

Detailliertere Aussagen zum Lärm können der Lärmbeurteilung von Basler & Hofmann AG, datiert vom 29. April 2018, in der Beilage zur Machbarkeitsstudie entnommen werden.

Abb. 9: Heutige Lärmbelastung (Basler & Hofmann AG)



Lage & Rahmenbedingungen

-  Autobahn A3
-  relevantes Strassennetz
-  Fuss-/Radverkehrsverbindung (bestehend/geplant)
-  Bushaltestelle
-  Eisenbahntunnel / Notausstieg
-  Höhenlinie
-  Inventarobjekt NLS (kommunal)
-  Inventarobjekt Bauten (kommunal)
-  Vernetzungskorridor (regional)
-  Freihaltegebiet (kantonal)
-  Familiengärten
-  bepflanzte Böschung
-  Pferdedressur
-  SABA (geplant)
-  Arbeiten
-  Mischnutzung
-  Wohnen



Abb. 7: Rahmenbedingungen im Planungsgebiet Lätten 1:5000

Entwicklungsstrategie

3.1 Bauliche Entwicklung

Strategie A

- ausgehend vom Gewerbegebiet Moos, Adliswil
- von West nach Ost
- Weiterentwicklung der bestehenden Gewebestrukturen westlich der Autobahn

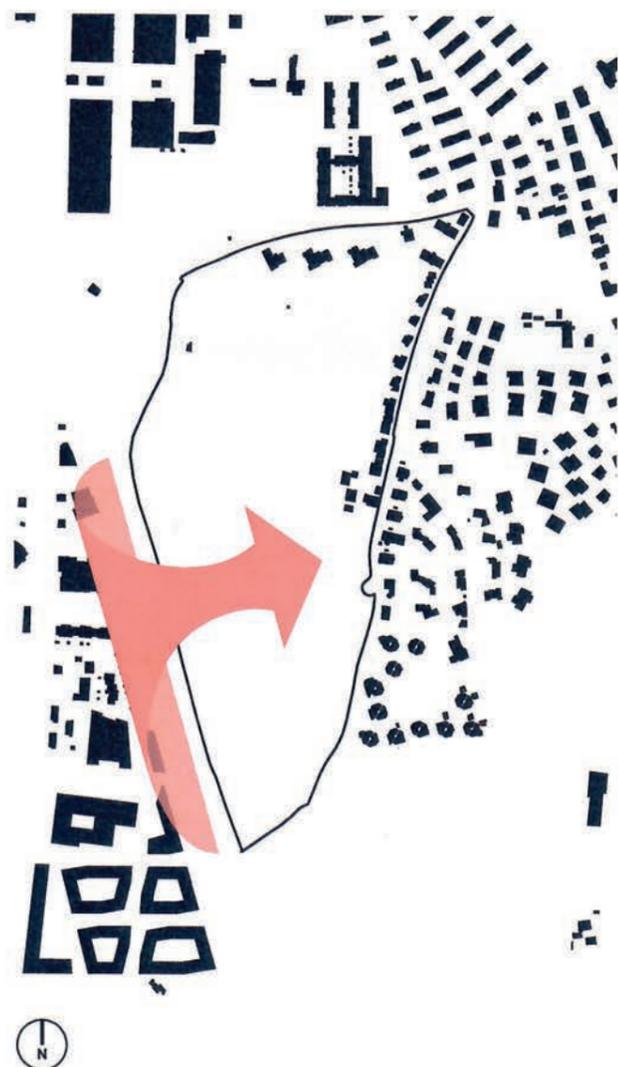


Abb. 11: Entwicklungsstrategien A-C

3.3 Lärm

Strategie «Umarmung»

- lärmigere Nutzungen als «Kern» direkt bei der Autobahn
- Lärmemissionen konzentrisch nach Osten abnehmend
- bestehendes Arbeitsplatz Moos ist als Teil der äusseren Kreise zu verstehen



3.4 Zwei Konzeptansätze

Auf Basis der baulichen Entwicklungsstrategie A werden in den folgenden Kapiteln zwei Konzeptvarianten präsentiert, welche die Aspekte zu Freiraum und Landschaft berücksichtigen und die Lärmstrategie «Umarmung» verfolgen.

Zwiebel-Prinzip

Die Anordnung der Nutzungen hat nach dem Zwiebel-Prinzip zu erfolgen:

- Kern: lärmigere, produktionsorientierte Betriebe (ES IV)
- mittlere Schicht: weniger lärmige, produktionsorientierte Betriebe und dienstleistungsorientierte Betriebe (ES III)
- äussere Schicht: nicht lärmende, dienstleistungsorientierte Betriebe und Wohnen (ES II)



Abb. 14: Konzeptansatz «Variante 1»

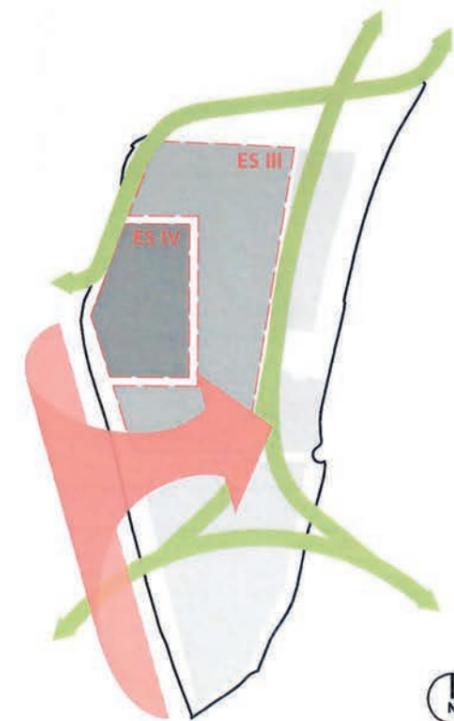


Abb. 15: Konzeptansatz «Variante 2»

