

B1.13. Bauordnung
Änderung der Bauordnung
Einzelinitiative Stebler / Joss

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Einzelinitiative wird abgelehnt.
2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Ausgangslage

Am 10. Dezember 2009 reichten Stefan Stebler und Ernst Joss eine Einzelinitiative mit folgendem Wortlaut ein:

"Bauordnung Art. 24 ist wie folgt zu ergänzen:

Im Gebiet Silber-Lerzen werden keine neuen Einzelverkaufsgeschäfte zugelassen. Die bestehenden Einzelverkaufsgeschäfte dürfen nur in dem Masse ausgebaut werden, wie dadurch kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist."

Am 20. Mai 2010 behandelte der Gemeinderat das Geschäft und unterstützte es vorläufig mit 12 Stimmen.

Gültigkeit der Initiative

Eine Initiative ist gemäss § 128 des Gesetzes über die politischen Rechte gültig, wenn sie kumulativ die Voraussetzungen von Art. 28 Abs. 1 der Kantonsverfassung erfüllt. Demgemäss ist diese gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist.

Die vorliegende Einzelinitiative beabsichtigt die Nichtzulassung von neuen Einzelverkaufsgeschäften bzw. die Beschränkung von bestehenden Einzelverkaufsgeschäften im Gebiet Silber-Lerzen. Somit ist die Voraussetzung der Einheit der Materie erfüllt. Gemäss Art. 24 Abs. 1 der kommunalen Bauordnung der Stadt Dietikon sind in Industriezonen stark störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In § 56 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist jedoch vorgesehen, dass in Industrie- und Gewerbebezonen aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen werden können. Das Gebiet Silber-Lerzen liegt in der Industriezone; mithin ist gestützt auf die erwähnte Bestimmung des kantonalen Rechts eine Beschränkung der Verkaufsnutzung im Gebiet Silber-Lerzen rechtlich grundsätzlich zulässig. Die Initiative verstösst damit nicht gegen übergeordnetes Recht. Die Erstellung von neuen Einzelverkaufsgeschäften in einem Teil der Industriezone nicht mehr zuzulassen, ist formell und in der praktischen Umsetzung grundsätzlich möglich. Problematisch wird dabei jedoch die Beurteilung des Verkehrsaufkommens sein, da diese prospektiv immer auf Annahmen und Schätzungen beruht. Ausserdem müsste der Begriff Einzelverkaufsgeschäfte allenfalls genauer definiert werden.

Insgesamt kann die geforderte Durchführbarkeit der Initiative als grundsätzlich gegeben betrachtet werden.

Gemäss § 96 Ziff. 1 Gemeindegesetz sind Einzelinitiativen auf kommunaler Ebene auf Gegenstände beschränkt, die dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstehen. Vorliegend geht es um eine Änderung der kommunalen Bau- und Zonenänderung; damit ist auch dieses materielle Erfordernis erfüllt.

Inhalt der Einzelinitiative

Bis heute wurden im Gebiet Silberner-Lerzen insgesamt 54'530 m² Verkaufsflächen realisiert. Die überarbeitete Vorlage des öffentlichen Gestaltungsplans SLS lässt nur noch wenig zusätzliche Verkaufsflächen zu und beschränkt diese auf das Gebiet Silberner. Weiter wird zwischen verkehrsintensiven und weiteren Verkaufsflächen unterschieden. In den sechs Teilgebieten gegen die Mutschellenstrasse hin, wo verkehrsintensiver Verkauf zulässig ist, dürfen noch zusätzlich 3'490 m² Verkaufsnutzung generiert werden. Das sind im Schnitt ca. 580 m² pro Teilgebiet. Dieser enge Spielraum soll den vorhandenen Betrieben eine minimale Entwicklungsmöglichkeit bieten. Nicht verkehrsintensiver Verkauf ist in weiteren fünf Teilgebieten zulässig. Insgesamt beträgt die dort maximal zusätzlich mögliche Verkaufsfläche 3'680 m² oder durchschnittlich 740 m² pro Teilgebiet. Ob diese Entwicklungsreserve auch wirklich ausgeschöpft werden kann, lässt sich zurzeit noch nicht beurteilen. Es ist jedoch sehr unwahrscheinlich, dass sich noch ein grösseres neues Einkaufsgeschäft etablieren kann, weil dieses die Nutzungen von den anderen Teilgebieten mittels Nutzungsübertragung erwerben müsste. Dies erscheint aufgrund der bereits realisierten baulichen Strukturen als wenig wahrscheinlich. In erster Linie werden die zusätzlichen Verkaufsflächen wohl im Rahmen von notwendigen Erneuerungen oder Neustrukturierungen einzelner Geschäfte beansprucht werden.

Die Erweiterung eines grösseren bisherigen Verkaufsgeschäfts bzw. ein Neubau unterliegt gemäss Umweltschutzgesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit muss die Verträglichkeit bezüglich Luft-, Lärm- und weiteren Belastungen nachgewiesen werden. Dies stellt in einem gemäss Massnahmenplan Luftreinhaltung vorbelastetem Gebiet wie Silberner-Lerzen eine hohe Hürde dar.

Zudem muss ein umfangreicheres Vorhaben mit Detailhandelsflächen in einem Verkehrsgutachten nachweisen, dass der zusätzliche Verkehr für die umliegenden Gebiete zumutbar ist. Diese Anforderung ist nicht einfach zu erfüllen, da das Verkehrssystem im Bereich Silberner-Lerzen in den Hauptverkehrszeiten stark belastet ist. Weiter haben betroffene Nachbarn das Recht, eine aus ihrer Sicht nicht zumutbare Mehrbelastung durch neu entstehenden Verkehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anzufechten.

Der Kanton und der Bund haben in ihren Strassenbauprogrammen den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in den kommenden Jahren vorgesehen. So werden der Autobahnknoten Dietikon sowie die massgeblichen Knoten an der Mutschellenstrasse ausgebaut, und die Verkehrskapazität wird für den motorisierten Verkehr erweitert. Ausserdem wird das Busangebot laufend ausgebaut, wie bei der bereits umgesetzten Verlängerung der Betriebszeiten, welche auf die Ladenöffnungszeiten abgestimmt ist. Im öffentlichen Gestaltungsplan SLS wird zudem der Raum für ein eigentrasseiertes öffentliches Verkehrsmittel von der Haltestelle Silberner in Richtung Bahnhof Dietikon gesichert.

Die Frage des Einzelhandels muss in Dietikon im Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Es ist die Absicht des Stadtrats, für die verschiedenen Arbeitsplatzgebiete spezifische Profile zu entwickeln. So soll im Niderfeld der Schwerpunkt unter anderem auch bezüglich des Einzelhandels anders gelegt werden als im Gebiet SLS. Zu diesem Zweck wird für das Gebiet Niderfeld zurzeit eine Nutzungsstrategie ausgearbeitet. Aufgrund dieser Überlegungen ist es zweckmässig und folge-

richtig, dass die Möglichkeit für eine geringe Erweiterung der Verkaufsnutzungen im Gebiet Silberlerzen bestehen bleibt.

Neben der Limitierung der zusätzlich möglichen Verkaufsflächen sieht der öffentliche Gestaltungsplan SLS weitere Massnahmen vor, um das Verkehrsaufkommen zu beschränken. Einerseits wird die Baumassenziffer in einigen Teilgebieten von 8 auf 7 m³/m² beschränkt und andererseits wird zusätzlich zur Baumassenziffer eine Ausnützungsziffer eingeführt. Damit wird die in den Teilgebieten realisierbare Geschossfläche nach oben begrenzt. Weiter werden strengere Vorschriften für die Parkierung erlassen und eine Obergrenze für Parkplätze eingeführt.

Zusammenfassung

Der Stadtrat erachtet den eng definierten Spielraum für die Erweiterung von Verkaufsgeschäften als zweckmässig und in Kombination mit den weiteren getroffenen Massnahmen als verkehrlich verkraftbar. Er ist der Ansicht, dass das Anliegen der Einzelinitiative bei der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans SLS weitgehend berücksichtigt wird. Weitere Beschränkungen sind deshalb nicht notwendig. Aus diesem Grund ist die Ablehnung der Initiative zu beantragen.

Referent: Stadtpräsident Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

KH/JB 0620 Einzelinitiative BauO.doc

versandt am: