

B1.13. Bauordnung

Einzonung Bahnhofareal Dietikon / Teilrevision Bauordnung

Festsetzungsvorlage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Vorlage zur Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans im Zusammenhang mit dem Bahnhofareal SBB Dietikon wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterungen

Eine Überprüfung des Zonenplans der Stadt Dietikon hat gezeigt, dass die zentral gelegene und hervorragend erschlossene Fläche zwischen den Bahngleisen und der Weingerstrasse bzw. dem Bahnhofplatz keiner Nutzungszone zugewiesen ist. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben (Kantonalen und Regionalen Richtplan) und dem Grundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung sollte dieses Gebiet baulich genutzt werden können. Der Kantonale Richtplan weist das Gebiet als kantonales Zentrumsgebiet aus. Solche Ortslagen sind prioritär für eine dichte Mischnutzung geeignet. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Bahnhof und der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist es angezeigt, die Voraussetzungen zu schaffen, damit diese innere Reserve baureif wird. Dies entspricht ebenfalls den im Rahmen der Zentrumsentwicklung Dietikon formulierten Zielsetzungen.

Es ist aufgrund dieser Überlegungen zweckmässig, die Fläche, welche sich im Eigentum der SBB befindet, einer Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zuzuordnen; dies aufgrund der hervorragenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der umliegenden Flächen, die ebenfalls der Z5 zugeordnet sind. Die Erfahrung zeigt, dass nicht bahnbetriebsnotwendige Flächen der SBB zunehmend baulich entwickelt werden. Die Stadt möchte die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen, dass dies möglich wird. Damit würde auch eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte Aufstockung des bestehenden Bahnhofgebäudes ermöglicht. Mit der Aktivierung dieser inneren Reserven wird ein Beitrag zur Stärkung des Zentrums von Dietikon geleistet. Mit der Gestaltungsplanpflicht sollen die an diesem Standort kritischen Anforderungen des Umweltrechts (Lärm, nichtionisierende Strahlung, Gefahrguttransporte) sowie der Bestand der P+R-Anlage, der öffentliche Rad- und Gehweg sowie der öffentlichen Veloabstellplätze sichergestellt werden.

Änderung der Bauordnung

Die Vorlage für die Teilrevision der Bauordnung (BO) vom 19. März 1987 umfasst folgende Ergänzung:

	Art. 26 g
Bahnhofareal	Im speziell gekennzeichneten Gebiet Bahnhofareal gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
Gestaltungsplanpflicht	Der Gestaltungsplan Bahnhofareal bezweckt:

- die Sicherung der P+R Parkplätze, des öffentlichen Rad- und Gehweges sowie der öffentlichen Veloabstellplätze beim Bahnhof Dietikon;
- die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung;
- den Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung;
- den Nachweis zur Einhaltung der Anlagegrenzwerte der NIS-Verordnung;
- die Minimierung der Störfallrisikoexposition;
- die Sicherstellung des Hochwasserschutzes.

Änderung Zonenplan

Das Gebiet ist der Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zuzuordnen.

Vorprüfung durch den Kanton

Die Vorlage wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27. Juni 2011 dem Amt für Raumentwicklung des Kantons (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfbericht des ARE vom 7. Dezember 2011 wird die Einzonung, die Zuweisung zur Zentrumszone Z5 und die Gestaltungsplanpflicht als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Die Genehmigung der Vorlage wurde in Aussicht gestellt.

Anhörung und öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde vom 13. April bis zum 11. Juni 2012 öffentlich aufgelegt, um der Bevölkerung Gelegenheit zu geben, zur Einzonungsvorlage mit Einwendungen Stellung zu nehmen. Parallel dazu erfolgte die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger. Es ist im Zeitraum der öffentlichen Auflage keine Einwendung eingegangen. Von den Nachbargemeinden wurde lediglich darauf hingewiesen, dass der Fortbestand der P+R Anlage beim Bahnhof Dietikon gesichert werden soll. Diesem Anliegen wird mit der Formulierung der Bestimmungen im neuen Art. 26 lit. g bereits Rechnung getragen.

Referent: Stadtpräsident Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

JB 0716BZO_SBB-Areal Bahnhof_Festsetzung_Weisung.docx

versandt am: