

vom 2. April 2007

B1.113. Revision Nutzungsplanung 2005
B1.141. Einzonung Niederfeld
Einzonungsvorlage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgendes zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der kommunale Richtplanung wird gemäss folgenden Plänen und Berichten festgesetzt:
 - Siedlungs- und Landschaftsplan 1:10'000
 - Verkehrsplan - Privatverkehr 1:10'000
 - Verkehrsplan - Rad- Reit- und Fusswege 1:10'000
 - Plan öffentliche Bauten, Plan öffentlicher Verkehr 1:10'000
 - Versorgungsplan - Wasser, Abwasser, Abfall 1:10'000
 - Versorgungsplan - Energie 1:10'000
 - Anpassung Richtplantext
2. Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird gemäss folgenden Plänen und Berichten festgesetzt:
 - Ergänzung Zonenplan 1:5000
 - Teilerschliessungsplan 1:5000
 - Ergänzung Bauordnung
 - Gewässerabstandslinienplan Teischlibach 1:2000
 - Revision Waldabstandslinienplan 1:1000
 - Bericht zu den Einwendungen
3. Falls die Gestaltungsplanpflichten gemäss den Artikeln 26d, 26e, 26f der ergänzten Bauordnung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben würden, ist die Teilrevision Nutzungsplanung hinfällig.
4. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
5. Der öffentliche Gestaltungsplan Bodacher / Meienweg vom 18. April 1996 wird aufgehoben.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 4 lit. b) und c) der Gemeindeordnung.
7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Ferner kann gegen diesen Beschluss innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon Beschwerde eingereicht werden
8. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

vom 2. April 2007

Begründung

A. Gebiet Niderfeld

Das rund 40 Hektaren grosse Gebiet Niderfeld ist weitgehend unbebaut. Im östlichen Teil befinden sich im Grabacher/Gallenmatt rund ein Dutzend Wohnbauten. Im Bereich Bodacher (südwestlicher Bereich) und entlang der Überlandstrasse erstrecken sich einige Lagerflächen und Autoverkaufsplätze mit Lagergebäuden. Im westlichen Teil liegt am Meienweg eine Reitsporthalle und entlang des Rangierbahnhofs ein Rasenfeld für den Polosport. Die übrige Fläche ist weitgehend landwirtschaftlich genutzt. In geschwungenem Bogen durchfliesst der Teischlibach das Niderfeld. Es umfasst 119 Parzellen mit fast ebenso vielen Grundeigentümern.

Bis 1890 wurde das ganze Niderfeld landwirtschaftlich genutzt. 1895 beabsichtigte die Nordostbahn, ihre Reparaturwerkstätte ins Niderfeld zu verlegen und sicherte sich grosse Landparzellen. Um die Jahrhundertwende entstanden die ersten Häuser an der Gallenmattstrasse. Nach dem 1. Weltkrieg wurde mit dem Abbau von Wandkies begonnen und es entstanden mehrere Gruben sowie ein paar weitere Wohnbauten. Bis 1957 war das Niderfeld einer Bauzone III (Wohnbauten), nach 1957 der Zone U zugeteilt.

1976 trat das neue Bau- und Planungsgesetz in Kraft. 1978 wurde das Niderfeld im kantonalen Gesamtplan als Baugebiet ausgewiesen. Im Gesamtplan von 1983 ist das Niderfeld als Industriezone mit einem Grünstreifen entlang dem Teischlibach vorgesehen. Eine im Rahmen der Bau- und Zonenordnung von 1987 erfolgte Zuweisung des Niderfelds zur Reservezone wurde von der Baurekurskommission I im Jahre 1988 aufgehoben. Seither besteht für das Niderfeld keine Zonenfestlegung. Anträge, das Niderfeld ganz oder teilweise einer Industriezone zuzuweisen, wurden zweimal vom Gemeinderat und einmal an der Urne abgelehnt. 1995 hat der Kantonsrat das Niderfeld dem Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung zugeteilt. Zentrumsgebiete sind dichte Siedlungsteile mit hoher baulicher Dichte, die auch Erholungsgebiete vorsehen und optimale Standorte für die Wirtschaft mit hoher ÖV-Erschliessungsqualität darstellen.

B. Planungsprozess

Angesichts des steigenden wirtschaftlichen und politischen Drucks, das Niderfeld in eine ordentliche Nutzung zu überführen, wandte sich die Stadt Dietikon anfangs 2002 an die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) mit dem Auftrag, einen kooperativen Planungsprozess zu konzipieren, zu organisieren und zu begleiten, wobei möglichst alle Interessensgruppen vertreten sein sollten. Ziel des offenen Problemlösungsprozesses war eine politisch tragfähige Zonierung, welche eine geordnete, auf ein Gesamtkonzept abgestützte bauliche Entwicklung zulässt.

Am offenen Planungsprozess Niderfeld nahmen nebst Vertretern des Stadt- und Gemeinderates Bewohner und Nutzer, Grundeigentümer, Wirtschaftsorganisationen, Vertreter des Kantons Aargau, ideelle Organisationen sowie Einwohnerinnen und Einwohner von Dietikon, welche sich auf ein Inserat gemeldet hatten, teil. Diese Beteiligung stellte sicher, dass das ganze Spektrum aller möglichen Interessen am Niderfeld am Planungsprozess beteiligt war und sich entsprechend einbringen konnte.

Die Grossgruppenveranstaltungen mündeten in zwei Grobkonzepten. Das eine sah vor, dass sich das Erschliessungsnetz weitgehend der bestehenden Parzellierung anpasste. Das zweite Grobkonzept beinhaltete die Schaffung eines Parks entlang des Teischlibachs. Dieser Park unterteilt das Gebiet Niderfeld in ein Arbeitsgebiet im Westen, einen Park in der Mitte und ein Wohn-/Mischgebiet im Osten.

vom 2. April 2007

In ihrer Empfehlung an den Stadtrat sprachen sich die Teilnehmer am Planungsprozess für eine Dreiteilung des Gebietes aus. Mit der Konzentration der unterschiedlichen Nutzungen je im Westen und im Osten sowie der räumlichen Verbindung der Hauptnutzungen Arbeiten und Wohnen in Form eines rund 8 ha grossen Parks soll ein für die Stadt Identität bildender, einprägsamer Ort geschaffen werden. Im Arbeitsgebiet sollen die zukünftigen Bebauungs-, Weg- und Grünstrukturen auf die Erschliessungsanlagen Mutschellenstrasse, Überlandstrasse und Gleisfeld ausgerichtet sein. Das Wohn-/Mischgebiet soll die Struktur einer durchgrünten Gartenstadt aufweisen. Der Teischlibach und der neue Stadtpark sollen wesentlich zu einer hohen Wohnqualität des Wohn-/Mischgebiets und einer hohen Aufenthaltsqualität im Arbeitsgebiet beitragen.

Zur Verkehrerschliessung empfehlen die Teilnehmer dem Stadtrat, die Erschliessung mittels eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels, z.B. einer Stadtbahn, zu gewährleisten und das dafür nötige Trasse zu sichern. Die Anzahl und die Lage der Haltestellen sollen kurze Zugangswege gewährleisten. Für das Arbeitsgebiet im Westen und die Wohn-/Mischzone im Osten sollen zwei getrennte Strassenerschliessungsnetze bestehen. Für den motorisierten Individualverkehr soll kein Befahren des Parks möglich sein.

Der ca. 8 ha umfassende Park in der Mitte des Gebietes soll Erholungs- und Freizeitwecken dienen. Denkbar sind Spielwiesen, Sportwiesen, Spazierwege, waldartige Bereiche, Wasserflächen, Kiesflächen, Wiesen, Krausäume usw. Der Park hat den Bedürfnissen der in Dietikon Wohnenden und Arbeitenden und den Anforderungen der Siedlungsökologie zu entsprechen.

C. Einzonungsvorlage

Ausgehend von den Ergebnissen des Planungsprozesses hat der Gemeinderat am 10. März 2005 einen Kredit von Fr. 275'000.00 für die Ausarbeiten einer Einzonungsvorlage bewilligt. Mit den entsprechenden Arbeiten hat der Stadtrat das Planungsbüro Suter, von Känel, Wild AG beauftragt. Die Vorlage beinhaltet eine Teilrevision des kommunalen Richtplans sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung und kann wie folgt beschrieben werden:

Teilrevision Richtplanung

Die Teilrevision der Richtplanung bildet die Vorgabe für die Ergänzung der Nutzungsplanung und damit der Einzonung des Niderfeldes. Sie umfasst einen Bericht und folgende Pläne:

- *Siedlung- und Landschaftsplan*: Das Baugebiet wird gegliedert und bietet insgesamt Raum für ca. 2000 Einwohner und 3000 Arbeitsplätze:
westlicher Teil = Industriegebiet, östlicher Teil = Wohn- resp. Mischgebiet,
Mittelbereich = grosszügiger Grünraum mit einer Fläche von ca. 8 ha.
- *Verkehrsplan – Privatverkehr*: Für jedes der drei Teilgebiete ist ein eigener Erschliessungsansatz für den Privatverkehr vorgesehen.
- *Verkehrsplan – Rad-, Reit- und Fusswege*: Ein dichtes Rad- und Fusswegnetz bietet Gewähr für eine attraktive Groberschliessung des Gebietes.
- *Plan öffentlicher Bauten, Plan öffentlicher Verkehr*: Enthält neu die geplante Limmattalbahn sowie einen Standort für eine Bildungseinrichtung (Schule).
- *Versorgungsplan – Wasser, Abwasser, Abfall*: Enthält die zur Groberschliessung nötigen Anlagen.
- *Versorgungsplan – Energie*: hält gemäss Energieplanung fest, dass im Niderfeld die Abwärme aus der KVA zu nutzen ist.

vom 2. April 2007

Im Bericht zur Richtplanung sind die vorgenommenen Änderungen beschrieben, und es werden die für die Stadt resultierenden Kosten bezeichnet.

Teilrevision Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst die eigentliche Einzonung des Niderfeldes. Sie besteht aus:

- *Ergänzung Zonenplan*: Industriezone im Westen, im Osten eine Wohnzone W3/65 % resp. eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4/80 %, in der Mitte die durch städtisches Land zu alimentierende Erholungszone.
- *Ergänzung der Bauordnung mit 4 zusätzlichen Artikeln*: Diese beschreiben die zulässige Nutzung in der Erholungszone Park sowie die Gestaltungsplanpflicht in den drei Teilgebieten. Hier wird auch bestimmt, wo publikumsintensive Nutzungen zugelassen sind.
- *Teilerschliessungsplan Niderfeld*: Enthaltend alle zur Groberschliessung des Niderfeldes nötigen Anlagen samt Grobschätzung der zu erwartenden Kosten.
- *Gewässerabstandslinienplan Teischlibach*: zur Sicherung eines 35 m breiten "Grün"- Bereiches entlang des Baches.
- *Revision eines Waldabstandslinienplanes*: reduziert zur Erzielung einer vernünftigen Bautiefe die bestehende Waldabstandslinie von 30 m auf 20 m.

Der Teilerschliessungsplan gehört als Ganzes zur ersten Erschliessungsetappe, womit die darin aufgeführten Anlagen gemäss § 92 PBG mit der Genehmigung des Planes bewilligt sind und keiner separaten kreditrechtlichen Bewilligung mehr bedürfen.

Der öffentliche Gestaltungsplan Bodacher / Meienweg vom 18. April 1996 wird aufgehoben. Das gleiche soll mit dem privaten Gestaltungsplan Bodacher vom 2. Juni 2002 geschehen, sobald dies von Gesetzes wegen möglich ist.

Die Gestaltungsplanpflicht ist ein Kernelement der Vorlage. Sollte sie in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, fällt die ganze Einzonungsvorlage dahin.

D. Park

Die Hauptschwierigkeit bei der auszuarbeitenden Einzonungsvorlage war die Vorgabe, dass einerseits ein Park von 8 ha Grösse auszuscheiden sei und andererseits alle Grundeigentümer von der Einzonung profitieren sollten. Gelöst wurde diese Aufgabe mit dem "3 Säulen Prinzip". Ein Drittel des Landes steuert die Stadt Dietikon aus ihrem Landbesitz bei, da der Park nicht nur dem Quartier Niderfeld, sondern auch allgemein der Stadt dient. Diese Fläche wird direkt als Erholungszone im Zonenplan ausgeschieden. Grundeigentümern mit Land in der geplanten Erholungszone soll dieses Land im Verhältnis 1:1 mit städtischem Landbesitz ausserhalb der Erholungszone abgetauscht werden. Weiteres Land liefern die Grundeigentümer und zwar über die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Quartierausstattung sowie über eine Nutzungsverlagerung, welche mit den vorgesehenen Gestaltungsplänen sichergestellt wird.

vom 2. April 2007

E. Mitwirkung

Neben den vom Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgegebenen obligatorischen Mitwirkungsrechten wurde die Planungsvorlage mehrmals der Öffentlichkeit und den Grundeigentümern vorgestellt und erläutert. Vom 10. November 2006 bis zum 10. Januar 2007 erfolgte die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG. Es gingen von 24 Privatpersonen, juristischen Personen, Parteien und nebengeordneten Planungsträgern Stellungnahmen oder Einwendungen ein. Insgesamt wurden 86 Einwendungen erhoben. Etwa ein Dutzend Einwendungen konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden und sind in die Vorlage eingeflossen. Die Stellungnahmen zu den Einwendungen sind in einem separaten Bericht aufgezeigt.

Gegenüber der öffentlich aufgelegten Vorlage wurden im wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- In der Richtplanvorlage wurde der inzwischen kantonal festgelegte Gateway-Terminal ausgewiesen und im erläuternden Bericht wurde nachgewiesen, dass die vorliegende Planung nicht mit der dieser Festlegung im kantonalen Verkehrsplan kollidiert. Auf weitergehende Begehren bezüglich Gateway-Terminal wurde nicht eingegangen.
- Die Vorprüfung des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) ergab, dass beim Wäldchen entlang der Überlandstrasse die Waldfeststellung fehlte. Diese wurde nachgeholt und eine Überprüfung ergab, dass die seinerzeit für dieses Wäldchen festgesetzte Waldabstandslinie zu revidieren war. Dieser Waldabstandslinienplan wurde dem ARV zur Vorprüfung eingereicht, welches keine Vorbehalte gegen diese Revision äusserte.
- In der Erholungszone wurde die Überbauungsziffer reduziert und die Nutzung der Parkflächen näher umschrieben.
- Die Bedingungen zur Aufhebung des privaten GP Bodacher wurden präzisiert.
- In der Richtplanvorlage und im Erschliessungsplan wurde eine Wasserleitungsnotverbindung mit dem Wasserleitungsnetz in Spreitenbach vorgesehen.
- In der Richtplanvorlage wurde das Fusswegnetz geringfügig angepasst worden, der Versorgungsrichtplan wurde bezüglich zu verlegenden Freileitungen optimiert und der Verkehrsrichtplan wurde östlich der Gallenmatt zeichnerisch präzisiert.

F. Zusammenfassung

Nachdem bereits mehrmals Versuche zur Bebaubarmachung des Niderfelds gescheitert sind, stellt die vorliegende Vorlage eine ausgewogene Koordination aller eingebrachten Interessen dar. Mit dem neuen Instrument des kooperativen Planungsprozess konnte eine breite Abstützung der Vorlage bei den Grundeigentümern, betroffenen Vereinen und Institutionen sowie der Bevölkerung geschaffen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird es möglich sein, Raum für ca. 2000 neue Einwohnerinnen und Einwohner und ca. 3000 Arbeitsplätze zu schaffen. Für den Wirtschaftsstandort Dietikon ist eine solche neu zu überbauende Fläche von unschätzbarem Wert und grossem Nutzen. Keine andere Gemeinde im Limmattal kann vergleichbare Flächen anbieten.

vom 2. April 2007

Mit der Schaffung eines rund 8 ha grossen Parks kann sowohl den Bedürfnissen der Bewohner von Dietikon als auch diejenigen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer entsprochen werden. Der Park wird verschiedenste Nutzungen ermöglichen und nicht nur für Menschen, sondern auch für die Flora und Fauna benötigte Flächen zurückbringen.

Referent: Tiefbauvorstand Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Thomas Furger
Stadtschreiber

GS 070402niderfeld.doc

versandt am: