

B1.01.04.11 Privater Gestaltungsplan Fondli

Festsetzung

Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans Fondli durch den Gemeinderat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Private Gestaltungsplan Fondli wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird angewiesen, die Festsetzung in den entsprechenden Organen mit den notwendigen Rechtsmittelbelehrungen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Stadtrat wird angewiesen, nach Ablauf der Referendums- und der Stimmrechtsbeschwerdefrist die Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans Fondli bei der Baudirektion zu beantragen.
4. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Ausgangslage

Die Reitgesellschaft "An der Limmat" (RGL) wurde 1958 gegründet. Als Übungsplatz konnte eine Wiese im Fondli von Rudolf Spahn sen. gepachtet werden, der eine Reithalle im Fondli betrieb. Bereits 1964 wurden Springen der höchsten Klasse im Fondli durchgeführt. 1972 konnte die Reitgesellschaft ebenfalls auf dem Land der Familie Spahn den Bau eines Dressurvierecks realisieren. Im Jahr 1998 wurde die alte Baracke, die als Vereinslokal und teilweise als Materiallager diente, abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. In all' diesen Jahren bot die Reitgesellschaft ihren Mitgliedern Aus- und Weiterbildungen auf dem eigenen Wiesen- und Sandplatz an. Die Reithalle konnte von der Reitgesellschaft für diverse Kurse gemietet werden. Es wurde auch stets in die Förderung des Reitsports für Jugendliche investiert. Daneben komplettierte das während langen Jahren von Thomas Wiederkehr gepachtete Reitsportzentrum der Familie Spahn das Angebot an Reitstunden und Schulpferden. Im Jahr 2008 baute die Enkelin von Rudolf Spahn sen., Andrea Brunner-Spahn, die Anlage in ein modernes Reitsportzentrum um und veräusserte 2013 die gesamte Anlage.

Für die heutige Eigentümerschaft, Charlotte Ida Keller-Müller und Erich Keller, war damit die einmalige Gelegenheit vorhanden, Landwirtschaftsland direkt neben dem eigenen Betrieb zu erwerben. Als aktive Reiter und langjährige Mitglieder der Reitgesellschaft bot sich damit auch die Möglichkeit, den Weiterbestand der Reitgesellschaft zu sichern.

Das Gebiet des Reitsportzentrums wurde im Rahmen der letzten Zonenplanrevision als Erholungszone Sport ausgeschieden. Damit sind nur Bauten erlaubt, die im direkten Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage, im vorliegenden Fall dem Pferdesportzentrum, stehen. In Art. 25a der Bauordnung ist für die Erholungszone ES Fondli eine Überbauungsziffer vom max. 12 % festgelegt worden.

Der Gestaltungsplanperimeter besteht aus den Parzellen Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064. Eigentümerinnen der Parzellen Kat.-Nrn. 6109 und 12063 mit jeweils einem Einfamilienhaus sind Katharina Bollinger und Andrea Spahn. Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 12064 sind Charlotte Ida Keller-Müller und Erich Keller. Auf dem südlichen Teil dieser Parzelle wird ein Reitsportzentrum betrieben und auf dem nördlichen Teil ist die RGL eingemietet.

Inhalt Privater Gestaltungsplan

Die Reitsportanlage ist seit 2012 an einen eidg. dipl. Reitlehrer verpachtet. Da die bestehende Reithalle für Reitsportanlässe zu klein ist, soll ein überdeckter Reitplatz erstellt werden. Dazu ist die Erhöhung der in der Bau- und Zonenordnung mit 12 % definierten Überbauungsziffer notwendig. Die 2008 neu erstellten Bauten (Assek.-Nrn. 3557 und 3558 inkl. Reiterstübli in Assek.-Nr. 1598) entsprechen den neusten Anforderungen an die Pferdehaltung. In den übrigen Stallungen sind jedoch diverse Boxen vorhanden, die zu klein sind oder unter die Übergangsbestimmungen der neuen Tierschutzverordnung fallen, d.h. sie haben eine Grösse, die momentan noch geduldet wird, jedoch innert Frist umgebaut werden müssen. Diese Stallungen sollen angepasst werden. Es entspricht der Überzeugung der Eigentümerschaft, dass alle Tiere stets bessere Bedingungen als die minimalen Anforderungen der Tierschutzgesetzgebung erhalten sollen.

Die Bauherrschaft ist mit ihrem Anliegen im Herbst 2014 an die Stadt Dietikon herangetreten. Die Baukommission hat sich mit Schreiben vom 29. Oktober 2014 bereit erklärt, im Rahmen eines Privaten Gestaltungsplans für den Bau einer Reithalle Hand zu bieten, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. Der Perimeter des Gestaltungsplans hat die gesamte Erholungszone Sport Fondli zu umfassen, d.h. das gesamte Gebiet zwischen den beiden nordwestlich und südöstlich gelegenen Familiengartenarealen. Dabei sind alle in absehbarer Zukunft neben der neuen Halle noch notwendigen Stallerweiterungen ebenfalls darzustellen. Ziel ist es, diese Ausbauten abschliessend im Gestaltungsplan zu regeln. Es ist eine Bilanz der heute bereits überbauten Arealfläche und der zukünftig noch zu überbauenden Fläche zu erstellen.
2. Die neue Halle mit der Abmessung von ca. 31 x 60 Meter muss ausschliesslich dem Reitsport dienen. Die Nutzung der Halle für andere Zwecke wie Märkte, Ausstellungen, Festanlässe usw. ist nicht zulässig. Es dürfen pro Jahr bis zu vier Reitveranstaltungen durchgeführt werden.
3. Die Halle ist auf drei Seiten offen zu gestalten und hat sich an folgenden Massen zu orientieren: Traufhöhe max. sieben Meter, Firsthöhe max. elf Meter.
4. Der Gestaltungsplan (Vorschriften und Plan) hat unter anderem Angaben über Anlass und Zweck, die noch zu erstellenden Bauten (Lage und Dimension), das Verkehrsaufkommen und die Parkierung (insbesondere bei Reitsportanlässen), die Nutzung der Halle (inkl. Auflagen), die Flächenbilanz (Grünflächen, Sandplätze, Bauten, befestigte Flächen) und die Besucherzahlen zu machen. Die wesentlichen Aspekte sind im erläuternden Bericht darzustellen und zu begründen.

Aus Sicht der Bauherrschaft bezweckt der Gestaltungsplan Fondli das Folgende:

- die Führung eines zeitgemässen und wirtschaftlichen Reitsportzentrums;
- den Weiterbestand der RGL;
- die Erhöhung der in der Bau- und Zonenordnung definierten Überbauungsziffer;
- die gesamtheitliche Betrachtung und Regelung der Parkierungssituation.

Die Familie Keller hat ein ausgewiesenes Planungsbüro mit der Erarbeitung des Privaten Gestaltungsplans Fondli beauftragt. Dieses ist durch das Stadtplanungsamt eng begleitet worden. Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses fanden verschiedene Besprechungen statt, in welchen die Anliegen der Stadt einflossen. Auch verschiedene Amtsstellen des Kantons sind in die Arbeiten einbezogen worden.

Aufgrund der geplanten Reithalle und den Anpassungen der Stallungen an die neuen Tierschutzvorschriften, erhöht sich die Überbauungsziffer auf 17 %. Die Anzahl der Pferdeboxen von heute 68 wird durch die Stallanpassungen an die geltenden Tierschutzbestimmungen nicht erhöht. Ein erster Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Fondli ist der Baukommission am 20. Mai 2015 im Detail vorgestellt worden. Die Anliegen und Anmerkungen der Baukommission wurden in den Entwurf einge-

Sitzung vom 11. Juli 2016

arbeitet, welcher mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Juni 2015 zur Kenntnis genommen und für die öffentliche Anhörung sowie die kantonale Prüfung verabschiedet wurde.

Vom 3. Juli 2015 bis 31. August 2015 fand die öffentliche Auflage statt. Während der 60-tägigen Auflage gingen drei Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein. Von der direkten Anstösserin Katharina Bollinger (Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 6109), wurde auf die Einbusse der Wohnqualität (Lärm- und Geruchsimmissionen) durch die geplante Nutzweise hingewiesen und entsprechende Anträge zur Optimierung gestellt. Seitens der Gemeinde Spreitenbach und der Sicherheits- und Gesundheitsabteilung der Stadt Dietikon wurde angemerkt, dass ein allfälliges Risiko betreffend Parkplatzsituation im Rahmen der Reitsportanlässe in der Überarbeitung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen sei.

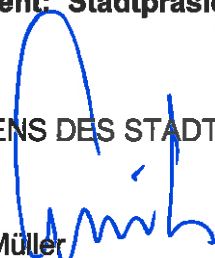
Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan Fondli durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft, welches keine grundlegenden Einwände geltend machte. Es wurde jedoch verlangt, die Aussagen betreffend Naturschutz zu konkretisieren. Zu diesem Zweck wurden durch die quadra GmbH, Zürich, und die Planwerkstadt AG, Zürich, ein Konzept erstellt, welches Aussagen über die bestehenden Grünflächen und Lebensräume sowie Massnahmen zu deren Erhaltung (Ersatz- und ökologische Ausgleichsmassnahmen für die neu überbauten und versiegelten Flächen) aufzeigt.

Den Ergebnissen aus dem Konzept, den durch die kantonalen Stellen geforderten Ergänzungen und Präzisierungen sowie den in den oben aufgeführten Einwendungen angemarkten Punkten wurde in der anschliessenden Überarbeitung des Gestaltungsplans Rechnung getragen. Die Einzelheiten der Parkierung während den stark frequentierten Reitsportanlässen wurden aus dem Gestaltungsplan gestrichen. Diese sind im Einzelfall im Rahmen des polizeilichen Bewilligungsverfahrens zusammen mit der Stadt Dietikon und nicht im Gestaltungsplan zu klären. Nach der Überarbeitung der Dokumente erfolgte eine zweite Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen, welche noch einige Präzisierungen und redaktionelle Anpassungen wünschten. Dem Privaten Gestaltungsplan Fondli kann nach der erfolgten Bereinigung die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Aussicht gestellt werden.

Es wird als zweckmässig erachtet, die Weiterentwicklung des Pferdesportzentrums in der Erholungszone Sport Fondli zu ermöglichen. Die Erholungszone wurde eigens zum Zweck des Pferdesports geschaffen. Der vom Baurecht gesteckte Rahmen soll eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Anlagen nicht verhindern. Die witterungsunabhängige Durchführung von Reitsportanlässen bildet eine Voraussetzung für den Betrieb eines modernen Reitsportzentrums. Die bestehende Halle ist für diese Zwecke zu klein. Dazu muss weiter berücksichtigt werden, dass ein Pferdesportbetrieb kaum Ausweichmöglichkeiten hat und sich nicht einfach in der Landwirtschaftszone ansiedeln kann, da er dort als zonenfremd gilt.

Referent: Stadtpräsident Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

versandt am:
JB