

Antrag des Stadtrates vom 26. März 2007

Umzonung Sucheren

(Beschluss des Gemeinderates vom)

(B1.11.)

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Zonenplanänderung "Umzonung Sucheren", wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterung

Erich Keller, Landwirt, Sucherenweg 3, 8953 Dietikon, hat ein Baugesuch für einen Laufstall für Kühe, einen Pferdestall und eine neue Maschineneinstellhalle eingereicht. Zwei der Gebäude kommen teilweise auf Land im Eigentum der Stadt Dietikon (Kat. Nr. 8525) zu liegen, welches an den Gesuchsteller verpachtet ist. Diese Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten, die landwirtschaftliche Neubauten nicht zulässt.

Der Umbau des Anbindestalls in einen Laufstall ist begrüssenswert. Damit wird der artgerechten Tierhaltung Rechnung getragen. Als Lehrbetrieb und Betrieb für die Öffentlichkeit ist die Erhaltung der Milchwirtschaft sinnvoll. Die Lage des Landwirtschaftsbetriebes eignet sich als Anschauungsobjekt für eine moderne Landwirtschaft und für die Direktvermarktung sowie zur Verstärkung des Kontakts zwischen Stadtbevölkerung und Landwirtschaft. Durch den Ausbau der Ökonomiegebäude am bisherigen Standort wird die offene Landschaft zwischen Dietikon und Spreitenbach nicht beeinträchtigt.

Der Zürcher Bauernverband unterstützt das Anliegen des Gesuchstellers, damit er seine wirtschaftlichen Zukunftspläne realisieren kann.

Änderung Zonenplan

Das Areal befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Die geplante Umzonung ist damit richtplankonform.

Durch die Zonenplanänderung werden die Parzelle Nr. 8525 mit einer Fläche von 7'794 m² und die Parzelle Nr. 4696 mit einer Fläche von 243 m² von der Zone für öffentliche Bauten der Reservezone (R) zugewiesen. Die Parzelle Nr. 4696 befindet sich im Besitz des Gesuchstellers. Auf dieser Parzelle befindet sich ein ausgemusterter Festungsbunker der Armee.

Die Umzonung macht eine Änderung der Bauordnung nicht erforderlich.

Falls mittelfristig eine Erweiterung der Schulbauten nötig wäre, müsste diese südlich der Bohnackerstrasse realisiert werden, da sich der nur ca. 30 Meter breite Streifen gegen den Landwirtschaftsbetrieb Keller dafür kaum eignet.

Lärm

Das umgezonte Areal wird gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c) der Lärmschutzverordnung (LSV) analog Landwirtschaftszonen der (Lärm-) Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet, mit eingeschränktem Wirkungsbereich der ES nur auf Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

Luft

Gemäss Stellungnahme des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist der gesetzlich geforderte Mindestabstand bezüglich Geruchsemissionen eingehalten.

Archäologische Zone

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet befindet sich in der Archäologischen Zone Nr. 3 (Gräberfeld Fondli). In diesem Bereich sind verschiedentlich keltische Gräber (ca. 4.-2. Jh. v. Chr.) mit zum Teil sehr reichen Beigaben zum Vorschein gekommen. Es handelt sich dabei um Teile eines grösseren Bestattungsplatzes. Weitere archäologische Funde sind im Boden nicht auszuschliessen.

Eine vorgängige Sondierung und gegebenenfalls Rettungsgrabung sind deshalb unumgänglich. Das Bauvorhaben ist möglichst frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen. Der Kantonsarchäologie ist für die notwendigen Untersuchungen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen und ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

Die Kosten für Sondierung und Rettungsgrabung (Feldarbeit und archivfähiges Aufarbeiten der Dokumentation) auf der Parzelle Kat. Nr. 8525 (Eigentum der Stadt Dietikon) gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Erschliessungsplan

Die Umzonung benötigt keine Ergänzung der bestehenden Groberschliessung, so dass auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplanes verzichtet werden kann. Die Erschliessung der geplanten Bauten erfolgt über den bestehenden Bauernhof am Sucherenweg.

Vorprüfung

Das Amt für Raumordnung und Vermessung ARV kommt zur Gesamtbeurteilung, dass aus rein raumplanerischer Sicht die Umzonungsvorlage im Gebiet Sucheren unter Berücksichtigung der genannten Auflagen betreffend Archäologie genehmigungsfähig ist.

Öffentliche Auflage, weiteres Vorgehen

Die Umzonung Sucheren wurde vom 22. Dezember 2006 bis zum 5. März 2007 öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

Auch wenn es sich bei dieser Umzonung um eine untergeordnete Planänderung handelt, ist sie für die Familie Erich Keller doch von existenzieller Bedeutung.

Referent: Tiefbauvorstand Otto Müller

AHo/gb/dd
0326Sucheren_Weisung.doc

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Schreiber:

versandt am:

Otto Müller

Thomas Furger