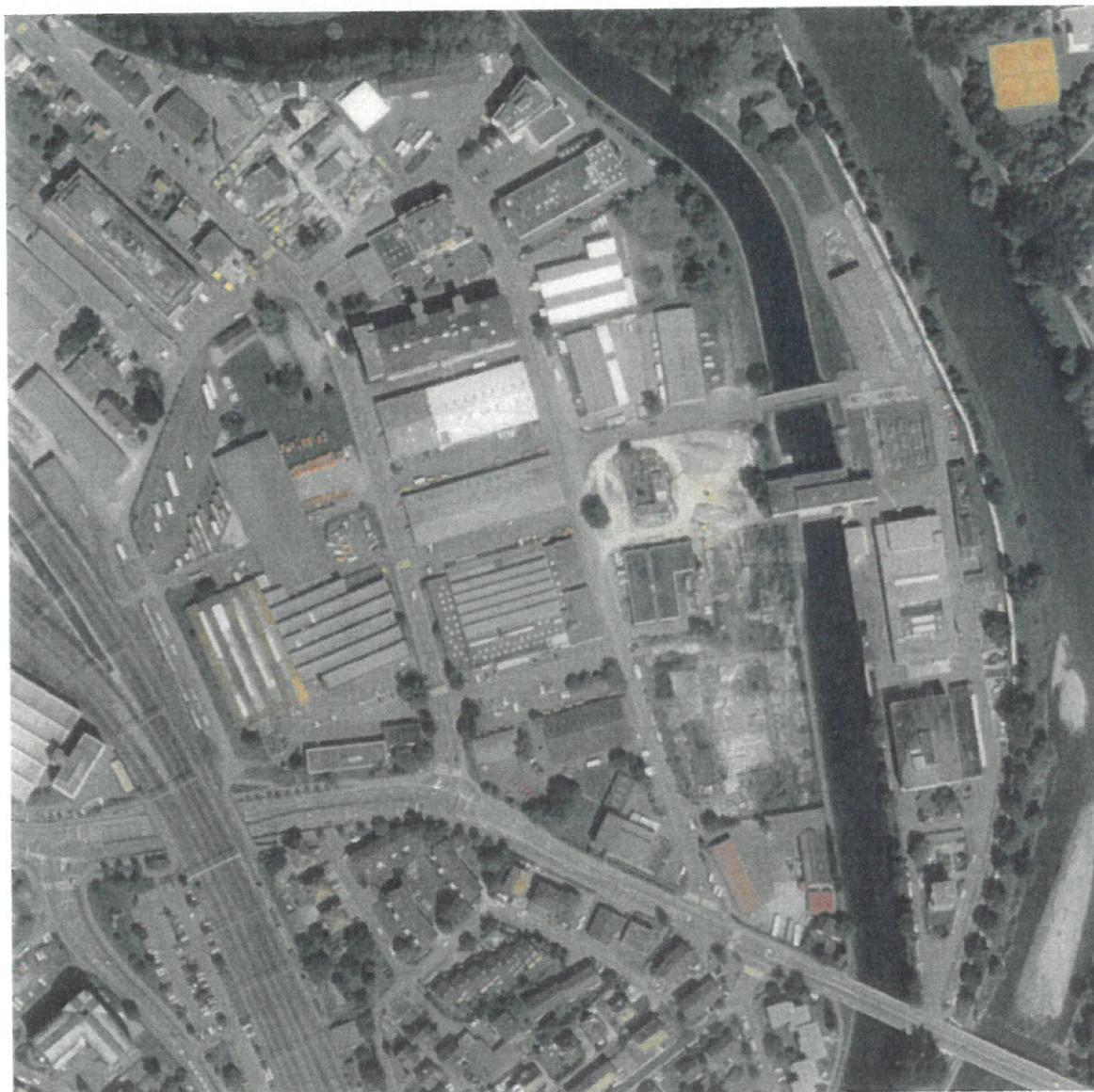




Privater Gestaltungsplan «Limmatfeld Dietikon»

Planungsbericht gemäss RPV Art. 47

24. Januar 2005



Inhaltsverzeichnis

A.	Ausgangslage	4
A1.	Handlungsbedarf	4
A2.	Allgemeine Zielsetzung	4
A3.	Vorgehensweise.....	4
A4.	Bau- und Zonenordnung	5
A5.	Planungsrechtliche Sicherstellung	5
A6.	Bearbeitung	6
A7.	Planungsverlauf	7
B.	Übergeordnete Planungen	8
B1.	Kantonaler Richtplan.....	8
B2.	Regionaler Richtplan	9
C.	Festlegungen	10
C1.	Perimeter.....	10
C2.	Grundmasse	11
C3.	Nutzungsmass	11
C4.	Nutzungsarten.....	11
C5.	Grundmasse und Bauweise.....	14
C6.	Gestaltung.....	15
D.	Städtebau	16
D1.	Hochhaus.....	16
D2.	Stadtplatz	18
E.	Erschliessung und Ausstattung	21
E1.	Allgemeines.....	21
E2.	Motorisierter Individualverkehr	21
E3.	Öffentlicher Verkehr	22
E4.	Langsamverkehr.....	22
E5.	Ver- und Entsorgung.....	23
E6.	Öffentliche Infrastruktur.....	24
E7.	Finanzierung Groberschliessung	24



F. Umwelt	25
F1. Umweltverträglichkeit.....	25
F2. Lärm	25
F3. Abfallwirtschaft/ Altlasten.....	29
F4. Grundwasserschutz.....	29
F5. Hochwasserschutz	30
G. Mitwirkung und Vorprüfung	32
G1. Anhörung und öffentliche Auflage	32
G2. Kantonale Vorprüfung.....	32
H. Weiteres Vorgehen	34
Anhang 1:	
Grundwassersituation (Schnitte)	35
Anhang 2:	
Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung (Übersicht)	49
1. Allgemeines.....	49
2. Änderungen	50
2.1 Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan.....	50
2.2 Gestaltungsplan (Situationsplan 1:1'000).....	50
2.3 Öffentlich-rechtlicher Vertrag.....	50
2.4 Entwicklungsleitbild.....	51
2.5 Planungsbericht.....	51
Beilage 1: Verkehrsplan 1:1'000	53

Titelbild: Luftbild des Planungsgebietes (Bundesamt für Landestopografie, 07.08.1998; © Alle Rechte vorbehalten)



A. Ausgangslage

A1. Handlungsbedarf

- Strukturwandel** Der Strukturwandel, der in den letzten Jahren die meisten Industriebetriebe erfasst hat, verlangt von den Firmen eine permanente Anpassung an die veränderten, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dies führt dazu, dass nicht mehr sämtliche, bisher genutzten Flächen für industrielle bzw. gewerbliche Zwecke benötigt werden. Diese Feststellung trifft auch auf die Firma Rapid in 8953 Dietikon zu. Verschiedene Gebäude sind denn auch fremd vermietet.
- Arealentwicklung** Der Verwaltungsrat der Rapid Holding AG hat deshalb im Jahre 2001 eine Entwicklungsplanung eingeleitet und die Halter Generalunternehmung AG in Zürich beauftragt, das Areal mit geeigneten planerischen Massnahmen und gezieltem Gebietsmarketing nachhaltig in die Zukunft zu führen. Dieser Prozess erfolgte von Beginn weg in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Dietikon.

A2. Allgemeine Zielsetzung

- Entwicklung eines attraktiven Stadtteils** Im Rapid-Areal soll ein zukunftsorientierter, attraktiver Stadtteil mit gemischter Nutzung für hochwertiges Wohnen und Arbeiten samt Freizeitangebot entstehen, ergänzt mit der entsprechenden Versorgung und Infrastruktur.

A3. Vorgehensweise

- Erteilung von Studienaufträgen** Zur Zielerreichung hat die Rapid M+F Services AG im Jahre 2002 Studienaufträge an vier fachlich bestens ausgewiesene Architektur- und Planungsteams vergeben.
- Die beauftragten Fachleute hatten ein qualitativ hochwertiges, attraktives und marktfähiges städtebauliches Gesamtkonzept im Sinne eines Entwicklungsleitbildes zu erarbeiten. Ein aus renommierten Fachleuten zusammengesetztes Beurteilungsgremium hat die Studien im Dezember 2002 beurteilt und die Studie des Ateliers Prof. Hans Kollhoff GmbH, Rotkreuz, als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.



Bericht des
Beurteilungs-
gremiums (Auszug):

Das Beurteilungsgremium schreibt in seinem Schlussbericht:

«Die Studie überzeugt durch eine Struktur, deren Radikalität eine stabile Grundlage für ein neues und eigenständiges Quartier verspricht. Die Struktur weist dennoch eine grosse Flexibilität auf, die sowohl Blockrandbebauungen als auch Einzelbauten ermöglicht, ohne dass die Grundstruktur aufgegeben werden muss.»

Und weiter: *«Das Konzept ermöglicht eine sinnvolle Etappierung. In einer ersten Etappe kann mit dem Hochhaus ein markantes Zeichen für das neue Quartier gesetzt werden.»*

A4. Bau- und Zonenordnung

Umsetzung mit
Gestaltungsplan

Das Planungsgebiet ist rechtskräftig der Industriezone zugeteilt. In Absprache mit der Stadt Dietikon wird das neue Nutzungskonzept mit einem Privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85 umgesetzt. Dieses Vorgehen ist ebenfalls mit dem zuständigen Kreisplaner des Amtes für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich (ARV) abgesprochen.

A5. Planungsrechtliche Sicherstellung

Instrumentarium

Das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Gesamtkonzept wird mit folgenden Instrumenten sichergestellt:

1. Mit dem Privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85 (legislativer Gestaltungsplan)
2. Mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag und dem Entwicklungsleitbild, das integrierender Bestandteil des Vertrages ist

Wirkung

Im Gestaltungsplan werden sämtliche Festlegungen getroffen, die zur Zielerreichung auf Stufe Grundordnung notwendig sind. Mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag und dem Entwicklungsleitbild werden die im Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen konkretisiert.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird vom Stadtrat und den Grundeigentümern abgeschlossen. Der Vertrag wird dem Gemeinderat (Legislative) zur Kenntnisnahme unterbreitet. Mit dem Abschluss des Vertrages ist dessen Inhalt im Rahmen der nachfolgenden Projektierung und der Bewilligungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.



A6. Bearbeitung

Planungsteam

Die Vertiefung und rechtliche Umsetzung des im Studienauftragsverfahren zur Weiterbearbeitung empfohlenen Gesamtkonzeptes wurde durch ein interdisziplinär zusammen gesetztes **Planungsteam** vorgenommen:

Gesamtleitung:

- Dölf Biasotto, Halter Generalunternehmung AG, Zürich

Vertreter der Grundeigentümerin «Rapid»:

- Emil Soller, Direktor M+F Services AG, Dietikon

Vertreter der beauftragten Arealentwicklerin:

- Balz Halter, Halter Unternehmungen, Zürich

Städtebau:

- Prof. Hans Kollhoff, Berlin/Rotkreuz
- Dr. Hans-Peter Gruber, Atelier Prof. Kollhoff GmbH, Rotkreuz

Verkehr:

- Robert Enz, Enz & Partner GmbH, Zürich

Freiraumplanung:

- Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich

Raumplanung:

- Heinz Beiner, Planpartner AG, Zürich

Wirtschaftliche und technische Machbarkeit:

- Thomas Schmitz, Halter Generalunternehmung AG, Zürich

Marketing:

- Andrea Kamer, Halter Immobilien AG, Zürich

Koordination mit
Stadt Dietikon

Die Stadt Dietikon hat dem Planungsteam den Stadtingenieur als Berater und Vertreter der Stadt Dietikon zur Verfügung gestellt [Ernesto Lehmann († Juli 2004) und Andreas Hofmann]. Damit konnten die öffentlichen Interessen im Planungsprozess laufend eingebracht werden.

Koordination mit
kantonalen
Amtsstellen

Für die Erarbeitung der erforderlichen Planungsinstrumente wurden frühzeitig Kontakte zu den kantonalen Amtsstellen geknüpft [Amt für Raumordnung und Vermessung, Tiefbauamt des Kantons Zürich (Staatsstrassen), Kantonspolizei Zürich (Verkehrstechnische Abteilung), AWEL]. Damit konnte sichergestellt werden, dass die Planung auch den übergeordneten planerischen Anforderungen genügt.



A7. Planungsverlauf

Startsitzung Planungsteam	11. Juni 2003
Präsentation der Resultate des Studienauftragverfahrens sowie des weiteren Vorgehens:	
a) Stadtrat	1. September 2003
b) Öffentlichkeit	2. September 2003
Persönliche Orientierung des Kreisplaners ARV über das gewählte Vorgehen und den Arbeitsstand	29. September 2003
Stellungnahme des Stadtrates zum gewählten Vorgehenskonzept für die planungsrechtliche Sicherstellung und die Umsetzung des siegreichen Gesamtkonzeptes des Studienauftragverfahrens	27. Oktober 2003
Persönliche Orientierung kantonaler Fachstellen (ARV, TBA, Kapo) über das gewählte Vorgehen und die Planungsentwürfe	9. Dezember 2003
Persönliche Orientierung des Stadtpräsidenten über die Planungsentwürfe; Diskussion verschiedener offener Fragen	4. Mai 2004
Persönliche Orientierung der Grundeigentümer im Planungsgebiet über die Planungsentwürfe	17. Mai 2004
Schriftliche Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer im Planungsgebiet zu den Planungsentwürfen	6. Juli 2004
Verabschiedung der Entwürfe durch Stadtrat zuhanden der Anhörung, öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung	16. August 2004
Beschluss der Baukommission betreffend Nachtrag zu den Gestaltungsplanvorschriften	29. September 2004
Weiterer Planungsverlauf siehe Seite 32ff.	



B. Übergeordnete Planungen

B1. Kantonaler Richtplan

Zentrumsgebiet

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des im kantonalen Richtplan bezeichneten Zentrumsgebietes. Mit der Bezeichnung der *Zentrumsgebiete von kantonalen Bedeutung* will der Richtplan die Entwicklungsfähigkeit und internationale Konkurrenzfähigkeit des Grossraums Zürich signalisieren, insgesamt fördern sowie langfristig sicherstellen. Es sollen die Voraussetzungen für eine zukunftstaugliche Zentrenstruktur unter Verwendung bereits heute zentral gelegener Standorte geschaffen werden. Als Zentrumsgebiet werden im kantonalen Richtplan u.a. Gebiete mit hohem Veränderungspotenzial bezeichnet, die durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung solche Aufgaben übernehmen können.

Das Planungsgebiet erfüllt diese Anforderungen in hohem Masse.

Wegleitende kantonale Grundsätze

Bei Planungen in Zentrumsgebieten sind u.a. folgende kantonalen Grundsätze wegleitend:

- Es sind dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität zu schaffen. Zu diesem Zweck sind in der Regel Mischnutzungen anzustreben; insbesondere soll auch Wohnraum geschaffen werden.
- Mit gezielten Nutzungs- und Dichtevorgaben in der regionalen Richtplanung sind die Zentrumsgebiete, auch zur Sicherung genügender Erholungsbereiche, bedarfsgerecht zu strukturieren.
- Der Wirtschaft sind optimale Standorte zur Verfügung zu stellen, insbesondere solche mit hoher Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr. Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen der öffentlichen Hand sind auszuschöpfen.

Mit dem aus dem Studienauftragverfahren hervorgegangenen Gesamtkonzept und dessen Sicherstellung mittels Gestaltungsplan, öffentlich-rechtlichem Vertrag und Entwicklungsleitbild können diese kantonalen Grundsätze optimal umgesetzt werden.



B2. Regionaler Richtplan

Teilgebiete	<p>Im Regionalen Richtplan ist das Planungsgebiet in zwei Teilgebiete unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mischgebiet (Bereich zwischen Überlandstrasse und Höhe Grienstrasse = 500m-Einzugsbereich der S-Bahnstation): Im Mischgebiet ist gemäss Vorgaben im Regionalen Richtplan eine gemischte Nutzung „Wohnen“ und „Arbeiten“ anzustreben, wobei die einzelnen Nutzungen an geeigneten Lagen örtlich konzentriert werden dürfen. Die Nutzung ist auf die bestehende Infrastruktur abzustimmen.• Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung (ab Grienstrasse Richtung Autobahnanschluss): In diesem Gebiet sind die notwendigen Standorte für die industriellen und gewerblichen Nutzungen zu sichern. Dienstleistungsnutzung ist zulässig. Wohnungen sind ausser für standortgebundene Betriebsangehörige nicht gestattet.
Anordnungsspielraum	<p>Die Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet und dem Arbeitsplatzgebiet ist im Regionalen Richtplan nicht parzellenscharf dargestellt. Es besteht somit ein gewisser Anordnungsspielraum, der zu Gunsten der Mischnutzung ausgeschöpft worden ist.</p>



C. Festlegungen

C1. Perimeter

Teilgebiet:	Grundeigentümer:	Kat. Nr.	Fläche in m ²
West:	Rapid Technic AG	10444	28'982
	Stadt Dietikon	8425 (Grünaustrasse)*	770
	Stadt Dietikon	10445 (Grünaustrasse)*	1'486
Total Teilgebiet West:			31'238
Mitte:	Rapid M+F Services AG	5949	11'660
	Rapid M+F Services AG	8314	4'344
	Rapid M+F Services AG	10441	8'307
	Rapid M+F Services AG	10442 (Fabrikstrasse)	959
Total Teilgebiet Mitte:			25'270
Ost:	EKZ	10146	13'044
	Fincasa	10322	2'616
	PV-PROMEA und Familienausgleichskasse PROMEA	10323	11'471
	Hürzeler & Co. AG	11074	4'344
	Hürzeler Hans	11075	610
	Stadt Dietikon	4032 (Limmatweg)*	267
Total Teilgebiet Ost:			32'352
	Stadt Dietikon	6731 (Rüchligstrasse)	1'410
	Stadt Dietikon	8325 (Rüchligstrasse)	1'758
	Stadt Dietikon	10443 (Heimstrasse)	3'885
	Stadt Dietikon	10449 (Überlandstrasse)	766
Total Strassenfläche ausserhalb der Teilgebiete:			7'819
Total Flächen innerhalb Gestaltungsplan-Perimeter:			96'679
abzüglich Total Strassenfläche ausserhalb der Teilgebiete:			-7'819
abzüglich Total Strassenfläche innerhalb der Teilgebiete (*):			-2'523
Total anrechenbare Landfläche:			86'337



C2. Grundmasse

Studie Atelier Prof. Kollhoff als Grundlage	Die Festlegung der im Planungsgebiet geltenden Grundmasse basiert auf den Erkenntnissen der Studie des Ateliers Prof. Hans Kollhoff GmbH und auf der gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon.
---	---

C3. Nutzungsmass

Analog BMZ 8.0	Das maximal zulässige oberirdische Gebäudevolumen von 690'000m ³ orientiert sich am Nutzungsmass, das die gültige Bau- und Zonenordnung heute in diesem Gebiet mit einer Baumassenziffer von 8.0m ³ /m ² theoretisch erlauben würde.
Nutzungsverteilung	Die Aufteilung des maximal zulässigen Gesamtvolumens auf die einzelnen Teilgebiete, Baufelder und Grundeigentümer erfolgt im öffentlich-rechtlichen Vertrag. Falls für die Realisierung der Nutzungsansprüche Landumlegungen oder Nutzungsübertragungen notwendig sind, werden die jeweiligen Massnahmen privatrechtlich geregelt. Die Grundeigentümer verpflichten sich im öffentlich-rechtlichen Vertrag, solche Regelungen nach Massgabe des Entwicklungsleitbildes zu unterstützen.

C4. Nutzungsarten

C4.1 Allgemeine Festlegungen

Nutzweisen	Zulässig sind höchstens mässig störende Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung.
Wohnanteile	Für die Belegung und Attraktivitätssteigerung des neuen Stadtteils wird langfristig ein Wohnanteil von über 50% angestrebt. Im Gestaltungsplan sind folgende Wohnanteile verbindlich festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> • Teilgebiet Mitte: mindestens 50% • Teilgebiet Ost: mindestens 80% <p>Zur Vermeidung allfälliger Nutzungskonflikte ist im Teilgebiet Mitte eine Wohnnutzung gegenüber dem Produktionsbetrieb auf der Parzelle Nr. 8245 (Hunziker & Co. AG) nicht zulässig.</p>



Im Teilgebiet West besteht keine Verpflichtung zur Einhaltung eines Wohnanteils (Immissionen). Wohnnutzung ist jedoch gestattet.

C4.2 Verkehrsintensive Einrichtungen

Definition / Grundlagen

Kritische Grösse bei Konsum- und Freizeitbetrieben ist in der Regel das Mass des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Es ist deshalb ein Mass festzulegen, mit dem der MIV gemessen werden kann. Dazu bietet sich die Anzahl der Personenwagen-Fahrten an.

Im Entwurf für die Teilrevision des kantonalen Verkehrsrichtplans ist eine Definition für Publikumsintensive Einrichtungen enthalten; darin wird auf das Mass von 2'000 Personenwagenfahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) abgestellt.

Im Kanton Bern gelten Betriebe, die mehr als 2'000 PW-Fahrten pro Tag auslösen, als verkehrsintensiv (so genannte „Verkehrsintensive Vorhaben“ VIV). Hin- und Rückfahrt werden als zwei Fahrten gerechnet.

Zweckmässigerweise wird auch im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung «Limmatfeld Dietikon» auf diese Grösse abgestellt (siehe Artikel 9 Absatz 1 der Vorschriften zum Gestaltungsplan). Der Schwellenwert von 2'000 PW-Fahrten ist deutlich restriktiver als der Wert von 300 Parkplätzen gemäss der Verordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV).

Im Kanton Zürich sollen zukünftig Verkehrsintensive Vorhaben bzw. Publikumsintensive Einrichtungen nur noch an denjenigen Standorten zugelassen werden, die in die Siedlung integriert¹ sind und eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (i.d.R. ÖV-Güteklassen B und C) und für Fussgänger und Radfahrer (Langsamverkehr) vorweisen können. «Limmatfeld Dietikon» ist ein solcher Standort. Verkehrsintensive Vorhaben bzw. Publikumsintensive Einrichtungen sollen deshalb nicht gänzlich ausgeschlossen werden: Falls im Rahmen einer Sondernutzungsplanung der Nachweis erbracht werden kann, dass sie keine negativen Auswirkungen nach sich ziehen, d.h.

¹ Integrierte Standorte sind Standorte mit einem räumlichen Bezug zu Siedlungszentren und zu anderen zentrumsbildenden Nutzungen



umweltverträglich sind, könnten solche Einrichtungen dennoch bewilligt werden. Als Sondernutzungsplanung reicht ein so genannter exekutiver Gestaltungsplan, der vom Stadtrat festgesetzt wird und von der Baudirektion zu genehmigen ist.

C4.3 Fahrten-/Parkplatzbilanzierung

- | | |
|-------------------------|---|
| Vorprüfungsbericht | Um die verkehrliche Entwicklung des Areals verfolgen und den Überblick über die Parkplatz- oder Fahrtenzahl des gesamten Gestaltungsplangebietes sicherstellen zu können, empfiehlt das AWEL in seinem Mitbericht zum Vorprüfungsbericht, ein entsprechendes Controlling-Instrument als Auflage in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen (Fahrten- oder Parkplatz-Bilanzierung). |
| Flankierende Massnahmen | Ein solches Controlling-Instrument macht jedoch nur Sinn, wenn in die Gestaltungsplan-Vorschriften auch eine obere Begrenzung der Parkplatz- oder Fahrtenzahl aufgenommen würde. Dies ist jedoch weder beabsichtigt noch notwendig, da verschiedene andere, flankierende Massnahmen vorgesehen sind, die ein übermässiges Verkehrsaufkommen verhindern sollen: <ol style="list-style-type: none"> a) Mit der Anwendung der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ wird gegenüber der kommunalen Parkplatzregelung nur ein reduziertes Parkplatz-Angebot zugelassen. Zudem wird mit dieser Wegleitung das Mass der Parkplätze auch nach oben begrenzt. b) Die Fahrzeugabstellplätze für Kunden und Besucher müssen bewirtschaftet werden (Art 17. Abs. 2 der Vorschriften zum Gestaltungsplan). c) Konsum- und Freizeitbetriebe, die mehr als 2'000 PW-Fahrten pro Tag auslösen, sind nur zulässig, sofern im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ihre Umweltverträglichkeit nachgewiesen werden kann. d) Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut (S-Bahnlinien S3 und S12, Buslinien 301, 304 und 306 sowie geplante Stadtbahn Limmattal). Damit können attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr angeboten werden. |



e) In den Teilgebieten Mitte und Ost sind hohe Wohnanteile zwischen 50% und 80% vorgesehen. Mischnutzungen sind aus lufthygienischer Sicht sinnvoll, weil sie mithelfen, Wege zu verkürzen und somit die Möglichkeit bieten, dass weniger Emissionen verursacht werden.

Bewirtschaftungskonzept

Gemäss Artikel 18 Absatz 2 der Vorschriften zum Gestaltungsplan müssen die Grundeigentümer für die Bewirtschaftung der Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden ein Konzept erstellen, das vom Stadtrat zu genehmigen sein wird. Ob in diesem Zusammenhang ein Controlling-Instrument zweckmässig sein könnte, soll dannzumal im Rahmen der Konzepterarbeitung geprüft werden.

C5. Grundmasse und Bauweise

Differenzierte Grundmasse und Bauweise

Das Planungsgebiet wird in verschiedene Teilgebiete (West, Mitte, Ost) und Baufelder (A–L) unterteilt. Für die einzelnen Teilgebiete und Baufelder gelten differenzierte Grundmasse und Bauweisen.

Baufelder

Gebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder zulässig; sie sind auf die Baufeldgrenzen zu stellen (Abweichungen sind im Entwicklungsleitbild geregelt). Damit kann für das Planungsgebiet eine klare städtebauliche Struktur geschaffen werden.

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt; an der Heimstrasse und am Stadtplatz ist sie vorgeschrieben.

Gebäudehöhen

Die gemäss Gestaltungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen unterhalb des Maximalmasses, das die gültige Bau- und Zonenordnung für dieses Gebiet vorsieht. Damit kann eine gute Einordnung des neuen Stadtteils in die Umgebung gewährleistet werden.

Als "Landmark" und "Initialprojekt" ist an dem im Gestaltungsplan bezeichneten Standort ein Hochhaus mit einer Höhe von bis zu 80 Metern Gebäudehöhe möglich. Das definitive Mass wird im Rahmen von Machbarkeitsstudien ermittelt (siehe dazu auch Kapitel D.).



Gewachsenes Terrain Geländeaufnahmen haben gezeigt, dass das Gelände grosse Unebenheiten aufweist. So sind denn verschiedene Baufelder lokal erheblich tiefer gelegen als die angrenzenden Strassen. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen. Diese nach kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgegebene Messweise hätte zur Folge, dass Bauten trotz gleicher Gebäudehöhe unterschiedlich hoch in Erscheinung treten würden, weil der gewachsene Boden unterschiedliche Niveaus aufweist. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee sind jedoch Bauten mit einheitlichen Gebäude- bzw. Traufhöhen wesentlich; dies betrifft insbesondere die Situation beim Stadtplatz. Ein eher zufälliges Verspringen der Gebäudehöhen würde sich nachteilig auf das Erscheinungsbild auswirken. Gleichzeitig kann mit einer Anpassung des gewachsenen Terrains an das mittlere Strassenniveau auf die Grundwassersituation reagiert werden. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird deshalb für jedes Baufeld verbindlich ein neues Terrain als gewachsener Boden festgelegt.

C6. Gestaltung

- Anforderungen** Bauten, Anlagen und Freiräume haben hohen architektonischen und gestalterischen Anforderungen zu genügen. Details sind im Entwicklungsleitbild geregelt.
- Gestaltungsbeirat** Gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag beabsichtigen die Grundeigentümer, bei der Ausarbeitung von Bauprojekten und zur Beurteilung der Übereinstimmung von Bauprojekten mit den Zielsetzungen und Anforderungen von Gestaltungsplan und Entwicklungsleitbild, auf eigene Kosten einen Gestaltungsbeirat einzusetzen. Dem Gestaltungsbeirat kommt beratende Funktion zu.



D. Städtebau

D1. Hochhaus

D1.1 Zulässigkeit

Vorprüfungsbericht Die Zulässigkeit von Hochhäusern im Sinne von PBG § 282 kann mit einem Gestaltungsplan gestattet werden. Da für die notwendige Genehmigung der baurechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion die Anforderungen gemäss PBG § 284 massgebend sind, empfiehlt das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) in seinem Vorprüfungsbericht, den Nachweis betreffend ortsbaulicher Gewinn, Art und Zweckbestimmung des Gebäudes sowie Schattenwurf bereits im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu erbringen.

D1.2 Ortsbaulicher Gewinn

Bezug zum
Studienauftrag

Um die planerischen Rahmenbedingungen zu klären, haben die Rapid M + F Services AG und die Halter Generalunternehmung AG im Jahre 2002 Studienaufträge an vier fachlich bestens ausgewiesene Architektur- und Planungsteams erteilt. Die beauftragten Fachleute hatten ein qualitativ hochwertiges, attraktives und marktfähiges städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Ein aus renommierten Fachleuten zusammengesetztes Beurteilungsgremium hat die Studien im Dezember 2002 beurteilt und die Studie des Ateliers Prof. Hans Kollhoff GmbH, Rotkreuz, als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Das Beurteilungsgremium schreibt in seinem Schlussbericht:

«Die Studie überzeugt durch eine Struktur, deren Radikalität eine stabile Grundlage für ein neues und eigenständiges Quartier verspricht. Die Struktur weist dennoch eine große Flexibilität auf, die sowohl Blockrandbebauungen als auch Einzelbauten ermöglicht, ohne dass die Grundstruktur aufgegeben werden müsste.»



Städtebauliche
Beurteilung

Das Konzept ermöglicht eine sinnvolle Etappierung. In einer ersten Etappe kann mit dem Hochhaus ein markantes Zeichen für das neue Quartier gesetzt werden.»

Stadt ist mehr als zahllose Menschen auf unbegrenzten Wohn-, Büro- und Ladenflächen. Stadt braucht, um lebenswert zu sein, eine Unterscheidung in öffentlichen und privaten Raum; sie braucht eine Differenzierung überschaubarer Hauseinheiten, eine physiognomische Individualisierung der Adressen, die aber zusammen ein großes Ganzes bilden. Sie braucht schließlich eine Konvention des Bauens, die das konventionelle Zusammenleben widerspiegelt und die das etappierte Bauen in den Dienst eines langfristigen Leitbildes stellt.

Die im Ortskern von Dietikon unterbrochene Urbanisierung wird durch den neuen Stadtteil kompensiert. Das Hochhaus erfüllt dabei die Aufgabe als von weit her sichtbares Wahrzeichen die Nähe zum Zentrum von Dietikon zu markieren und in das neue Quartier überzuleiten.

An prominenter Stelle stehend, bildet es gleichsam den Verknüpfungspunkt zwischen dem bestehenden Stadtzentrum und der neuen Bebauung. In seiner vertikal gegliederten Masse wird ein Äquivalent zu dem Volumen des aus der Bebauung ausgesparten Stadtplatzes geschaffen, mit dem es eine Einheit bildet.

In seiner Signifikanz reiht sich das Hochhaus in die Abfolge von Hochhäusern im Limmattal. Der *Standortwettbewerb* bedingt, dass auch Dietikon als Bezirkshauptort und Regionalzentrum hier einen Merkm. Das projektierte Hochhaus auf dem Rapid-Areal fügt sich mit seinen 80 Metern gut in diese Hochhaus-„Perlenkette“ zwischen Zürich und Baden-Wettingen ein.

Eine Reduktion der Gebäudehöhe um mehr als die Hälfte oder gar ein Verzicht auf das Hochhaus, wie von zwei Einwendern im Rahmen der Anhörung und der öffentlichen Auflage verlangt, würde dazu führen, dass das Hochhaus die ihm zugewiesenen, oben beschriebenen wichtigen Funktionen nicht mehr zu erfüllen vermag.

Die Freihaltung des Stadtplatzes verdankt sich, unter Beibehaltung der gewünschten Dichte, der Kompaktheit des Hochhauses. Das Ensemble Stadtplatz und Hochhaus erweist sich so als wirksames Instrument, die Heterogenität und Gesichtslosigkeit einer typischen Agglomerationsentwicklung zu individualisieren.



D1.3 Art und Zweckbestimmung

Flexibles und breites
Nutzungsspektrum

Die definitive Nutzung des Hochhauses ist noch nicht bestimmt; die konkretisierenden Arbeiten sind jedoch im Gange. Das Gebäude soll derart konzipiert werden, dass Wohnen, Alterswohnen, Büro- und Beherbergungsbetriebe darin Platz finden. Im Erdgeschoss wird der Bezug zum öffentlichen Raum hergestellt; öffentliche und halb-öffentliche Nutzungen (Restaurant, Café, Shops, Läden, etc.) ergänzen das mögliche Spektrum und entsprechen damit auch der prominenten Lage des Hochhauses.

D1.4 Schattenwurf

Nachweis im
Entwicklungsleitbild,
Plan 1.2

Die graphische Darstellung des Schattenwurfs des Hochhauses ist als 2-Stunden-Schatten-Diagramm im Entwicklungsleitbild, Plan 1.2, enthalten; nebst dem Schattenwurf eines nach der gültigen Bau- und Zonenordnung zulässigen Vergleichsobjektes.

D2. Stadtplatz

Bezug zum
Studienauftrag

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags schreibt in seiner Beurteilung:

«Durch die klare Ausformulierung und das städtebaulich interessante Konzept schafft der Verfasser Außenräume, welche die geforderte Identität erzeugen. Die Situierung des Hochhauses, des groß angelegten Platzes und der Straßenräume bilden ein Angebot von hoher Signifikanz. Dies zu planen ist ein richtiger und wichtiger Schritt für die Neudefinition dieses Stadtteils in Dietikon.»

Und weiter: *«Entsprechend dem strengen und konsequenten Bebauungsmuster mit Blockrandbebauung kommt dem Straßenraum und den Vorgärten entlang den Quartierverbindungsstrasse große Bedeutung zu. Dies manifestiert sich auch mit einer klaren gestalterischen Aussage. Damit diese wichtigen Elemente auch so realisiert werden, sind für den Gestaltungsplan griffige und recht enge Bestimmungen zu setzen. Sehr schön ist die öffentliche Freifläche in die Bebauung eingespannt. Eine differenzierte, mehr platz- denn schönparkartige Gestaltung würde jedoch wesentlich mehr Nutzungsmöglichkeiten öffnen, profitiert doch das ganze Quartier von dieser Freifläche.»*



- Gestaltungskonzept mit Stadtplatz**
- Der Stadtplatz ist der identitätsstiftende öffentliche Raum des Quartiers und die Voraussetzung für eine gesamtstädtische Bedeutung dieses Stadterweiterungsprojektes. Der Stadtplatz lässt in hohem Maße die Verknüpfung mit der Erdgeschossnutzung der Randbebauung zu. An der Heimstrasse und an seiner nördlichen und südlichen Begrenzung ist er von Kolonnaden umrahmt, die an den Platz heran- und in diesen hineinführen. Attraktive Nutzungen wie Restaurants, Dienstleistungsbetriebe und Detailhandel sind hier möglich und anzustreben. Einheitliche Traufhöhen am Stadtplatz von 19 m schaffen eine Homogenität des städtebaulichen Ausdrucks.
- Der Platz besteht integral aus einer Erweiterung der durchführenden Heimstrasse und schließt diese ein. Bestandteil des Platzes sind Strasse, Baumreihen, Freifläche und die ihn umgebende Bebauung. Keineswegs ist eine isolierte Betrachtung nur der Freifläche denkbar, die dann beliebig versetzt werden könnte. Eine Verbindung des städtischen Lebens mit Straße und Platz ist ausgesprochen wünschenswert. Die notwendige Abtrennung des Auto- vom Fußgängerverkehr erfolgt durch geeignete städtebauliche und verkehrstechnische Maßnahmen. Die doppelte Baumallee wirkt als Filter zwischen der motorisiert belebten Heimstrasse und der ruhigeren Fläche des Platzes, die den Fußgängern vorbehalten ist. Eine völlige Trennung der Verkehrsarten wird nicht angestrebt, sondern eine Durchmischung.
- Vitalität des städtischen Lebens**
- Eine Belegung des städtischen Platzes und seiner verschiedenen Nutzungen kann nur durch Verdichtung der Verkehrsströme und -wege erreicht werden.
- Die Kolonnaden leiten die Fußgänger in und auch um den Platz und stellen die Verbindung zwischen publikumsorientierten Erdgeschoßnutzungen und den öffentlichen Flächen her. Die räumliche Nähe von Parkplätzen, Bushaltestelle und Tiefgaragen zueinander gewährleisten eine Durchmischung der Verkehrsströme, kurze Wege und ermöglichen eine intensive Nutzung des Platzes.
- Für die Belegung des Quartiers ist ein hoher Wohnungsanteil von mindestens 50 Prozent erforderlich. Gleichzeitig ist eine Durchmischung mit Geschäften, Büro- und Gewerbenutzungen am Platz zur Erreichung eines möglichst hohen Nutzungsmix erwünscht.



Die Verbindung von Kolonnaden, belebter Hauptstrasse, ruhiger Platzfläche, doppelten Baumalleen und einzelnen Parkbäumen, Fußgänger- und Autoverkehr, Geschäften und Wohnungen ermöglicht eine hohe Vitalität des städtischen Lebens.

Eine Vielfalt der Nutzungen und des städtischen Lebens mit Promenaden, Cafés, Restaurants, Läden, Märkten und Jahrmärkten, Festen und Spielen wird durch die zentrale Lage und Ausgestaltung des Platzes ermöglicht. Das Konzept des neuen Quartiers sieht eine abgestufte Öffentlichkeit von West nach Ost hin zu den Wohngebieten und beidseits der Rüchligstrasse und in der Nähe des Wassers vor.



E. Erschliessung und Ausstattung

E1. Allgemeines

Erschliessungsgrad Das Planungsgebiet gilt als vollständig erschlossen.

Die Erschliessung des Planungsgebietes mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehrsmitteln (OeV) und dem Langsamverkehr (Radfahrer, Fussgänger) richtet sich nach dem Entwicklungsleitbild.

E2. Motorisierter Individualverkehr

Übergeordnete Erschliessung Das geplante Stadtquartier liegt knapp zwei Kilometer vom nächsten Autobahnanschluss "Dietikon, Spreitenbach" entfernt. Somit liegt es via A1 (A4 und A20) am Puls von schnellen Strassenverbindungen in die ganze Schweiz. Überdies liegt es unmittelbar an der Überlandstrasse, der Umfahrung der Stadt Dietikon für lokalen und regionalen Verkehr. Als Kantonale Hauptverkehrsstrasse kann die weitgehend anliegerfreie Überlandstrasse das Gebiet nur indirekt erschliessen, vorwiegend über den Knoten mit der Heimstrasse und untergeordnet auch über den Knoten mit der Rüchligstrasse.

Arealinterne Erschliessung Die Heimstrasse ist im kommunalen Verkehrsplan als Sammelstrasse klassiert und hat verkehrstechnisch die Bedeutung einer Verbindungsstrasse zwischen Überlandstrasse und Autobahnanschluss. Sie ist und bleibt eine verkehrorientierte Strasse, die Stammerschliessung des Quartiers. Dementsprechend wird sie ausgebaut: mit einem separaten Busstreifen und Radweg Richtung Zentrum und Bahnhof sowie mit einem zusätzlichen Radstreifen Richtung Silberer und Autobahn. Alle übrigen arealinternen Strassen sind nutzungsorientierte Strassen und werden kleinräumig ausgebaut, mit einer Fahrbahnbreite von lediglich 5.50 Metern. Beidseits dieser schmalen Strassen kann parkiert werden. Sammelgaragen (Tiefgaragen) für Anwohner werden mit einer Ausnahme über die Querstrassen angeschlossen. Die Ausnahme betrifft die Sammelgarage für Anwohner und Besucher des Baufeldes "E", die als einzige auch via Rüchligstrasse angefahren und verlassen werden kann. An die Rüchligstrasse werden somit keine weiteren Grundstücke (Garagen)



direkt angeschlossen. Sie hat deswegen gegenüber den anderen Erschliessungsstrassen (den Querstrassen) noch eine gewisse Samelfunktion.

Fahrzeug-
abstellplätze

Die Gesamtzahl der Parkplätze wird abhängig sein von den Geschossflächen und deren Nutzung, sowie insbesondere auch von der Güteklasse der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Dank dem nahen Bahnhof liegt praktisch der gesamte neue Stadtteil in der Güteklasse C. Mit realitätsbezogenen Annahmen für die Ausnutzung und die Nutzung des Areals kann die Gesamtzahl der Parkplätze aus heutiger Sicht auf rund 1'400 bis 2'000 Parkplätze geschätzt werden. Dabei ist zu beachten, dass heute im Areal bereits rund 300 Parkplätze angeboten werden. Rund 1'100 bis 1'700 zusätzliche Parkplätze werden demnach zu erwarten sein.

Leistungsnachweis

Überschlagsmässige Leistungsberechnungen zeigen, dass der Verkehr, der von diesen Parkplätzen erzeugt wird, mit dem vorgesehenen Ausbau der Haupt- und Nebenstrassen verarbeitet werden kann.

E3. Öffentlicher Verkehr

Übergeordnete
Erschliessung

Die Nähe zum S-Bahnhof Dietikon ist ein wesentlicher Bestandteil der Standortgunst des geplanten Quartiers. Zu Fuss sind es sechs bis zwölf Minuten zum Bahnhof, mit dem Velo höchstens drei.

Arealinterne
Erschliessung

Beim Stadtplatz ist eine Haltestelle für die Buslinie 306 vorgesehen. Diese verläuft auf der Heimstrasse mitten durch das Areal, und ihre Busse werden im Viertelstundentakt verkehren. Die Busse der Linien 301 und 304, die via Überlandstrasse verkehren, werden (neu) bei der Einmündung der Rüchligstrasse zusätzlich halten. Diese neue Haltestelle wird das Teilgebiet "Rüchlig" direkt erschliessen und überdies die Erschliessung des Altberg-Quartiers verbessern.

E4. Langsamverkehr

Verbindung mit dem
Stadtzentrum

Für den Langsamverkehr – insbesondere die Fussgängerinnen und Fussgänger – steht die Verbindung vom Stadtzentrum mit dem Zentrum des neuen Stadtteils im Vordergrund. Um die Überlandstrasse zu überqueren, ist beim Knoten Heimstrasse (neu) ein lichtsignalgeschützter Übergang für zu Fuss gehenden vorgesehen. Fussgänger



und Radfahrer können die Überlandstrasse entlang der Bahn auch niveaufrei kreuzen.

Sicherheit für
Radfahrende

Radfahrerinnen und Radfahrer werden entlang der Überland- und der Heimstrasse auf Radwegen und/oder -streifen geführt. Auf allen übrigen, kleinräumig ausgebauten (verkehrsberuhigten) Strassen und Wegen werden die Rad fahrenden im Mischverkehr mit (wenigen) Autos sicher geführt.

E5. Ver- und Entsorgung

E5.1 Energie-/ Wärmeversorgung

Kommunale
Energieplanung

Mit Beschluss vom 13. Januar 2003 hat der Stadtrat Dietikon die Energieplanung festgesetzt und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Der Regierungsrat hat die Energieplanung am 7. Mai 2003 genehmigt. Die Energieplanung zeigt die Handlungsmöglichkeiten und -absichten des Stadtrates auf.

Die Abwärme aus der Kehrlichtverbrennungsanlage und der Abwasserreinigungsanlage ist das bedeutendste nutzbare Potenzial zur Substitution fossiler Energien.

Das in den Vorschriften zum Gestaltungsplan enthaltene Energieversorgungskonzept (Wärmeversorgung) richtet sich nach dem kommunalen Energieplan.

E5.2 Entwässerung

Abwasser-
reinigungsanlage
ARA

Der Ausbau der ARA Limmattal geht vom IST-Zustand (Mittel 1998–2000) mit 64'120 Einwohnern und 13'530 Einwohnergleichwerten für Industrie und Gewerbe aus (total 77'650) und rechnet für den Planungshorizont 2025 mit 70'000 Einwohnern und 20'000 Einwohnergleichwerten (total 90'000). Dies entspricht einer prognostizierten Zunahme von 9.2 Prozent (Einwohner) resp. 47.8 Prozent (Einwohnergleichwerte). Die aktuellen Werte für 2003 betragen 66'094 Einwohner und 14'656 Einwohnergleichwerte (total 80'750).

Die Entwicklungsgebiete sind in diesen Zahlen nicht einzeln berücksichtigt, sondern wurden wegen Nutzungs- und Realisierungsunsicherheiten gesamthaft betrachtet. Die Gesamt-Einwohnergleich-



werte wurden ungefähr linear auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt.

Ob die ARA Limmattal den Belastungszuwachs bei einem Vollausbau des neuen Stadtteils Limmattfeld Dietikon aufnehmen kann, ist offen und hängt von den effektiven Entwicklungen im gesamten Einzugsgebiet der ARA ab.

E6. Öffentliche Infrastruktur

Landsicherung für
Kindergarten/Schule

Das Planungsgebiet bietet Platz für ca. 1'200–1'800 Einwohnerinnen und Einwohner sowie für ca. 1'100–1'700 Arbeitsplätze. Die Sicherstellung der Flächen für einen allfällig notwendigen Kindergarten und für Schulräume erfolgt im öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. im Entwicklungsleitbild. Verbindliche Aussagen über den konkreten Bedarf solcher Flächen und über den Zeitpunkt, in dem sie benötigt werden, können nicht gemacht werden. Entscheidend ist die Landsicherung für diese öffentliche Infrastruktur, was mit den vorliegenden Planungsinstrumenten erfolgt.

E7. Finanzierung Groberschliessung

Sicherstellung der
Finanzierung

Die Finanzierung der für die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts erforderlichen Erschliessungsanlagen ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag (siehe dort, Ziffer 3. „Kosten“) geregelt. Dies betrifft auch die erforderliche Anpassung der bestehenden Groberschliessungsanlagen, insbesondere im Bereich der Überlandstrasse (Staatsstrasse). Diejenigen Beiträge, die von der Stadt Dietikon vorbehältlich der Krediterteilung durch das jeweils zuständige Organ übernommen werden, sind bereits in die Finanzplanung 2004–2008 (Investitionsprogramm) aufgenommen worden. Aus diesem Grund konnte auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplanes gemäss PBG § 90ff. verzichtet werden.



F. Umwelt

F1. Umweltverträglichkeit

Nachweis

In diesem Kapitel werden die wesentlichen umweltrechtlichen Aspekte wie Lärm, Bodenschutz und Hochwasserschutz behandelt. Auf die Durchführung einer eigentlichen Umweltverträglichkeitsprüfung wird in diesem Verfahren verzichtet, weil die vorliegende Planung nur einen geringen Konkretisierungsgrad aufweist (Stufe Nutzungsplanung bzw. Sondernutzungsplanung), d.h. eine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist im Gestaltungsplanverfahren nicht möglich. Das so genannte „massgebliche Verfahren“ gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) und der kantonalen Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird das Baubewilligungsverfahren sein. In den neuen Planungsinstrumenten sind dennoch verschiedene Massnahmen vorgesehen, welche die Umweltverträglichkeit des städtebaulichen Gesamtkonzepts sicherstellen sollen.

F2. Lärm

F2.1 Allgemeines

Empfindlichkeitsstufe

Das Planungsgebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet. Dabei sind folgende Belastungsgrenzwerte einzuhalten:

- Planungswerte Tag/Nacht in dB(A): 60.0/50.0
- Immissionsgrenzwerte Tag/Nacht dB(A): 65.0/55.0

Hinweis 1: Für Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, gelten gemäss LSV Art. 42 jeweils um 5 dB(A) höhere Werte

Hinweis 2: Für Gebäude, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag oder in der Nacht aufhalten, gelten für die Nacht bzw. den Tag keine Belastungsgrenzwerte (LSV Art. 41 Abs. 3)

Massgebliche Lärmgrenzwerte

Mit dem Gestaltungsplan wird keine neue Bauzone festgesetzt, denn die Umzonung von Bauzonen gilt nicht als Ausscheidung neuer Bau-



zonen (siehe USG Art. 24 Abs. 1). Zudem ist das Planungsgebiet vollständig erschlossen. Für die Beurteilung der Lärmsituation sind deshalb die Immissionsgrenzwerte anwendbar.

F2.2 Strassenverkehr

Belastungsgrundlagen

Überschlagsmässige Lärmprognosen gehen vorläufig von einem objektbedingten Verkehrsaufkommen von rund 7'500 Fahrten je Tag aus, die von rund 1'850 Parkplätzen verursacht werden und sich zu fünfzig Prozent Richtung Überlandstrasse und zu fünfzig Prozent Richtung Autobahn verteilen können. Im Weiteren stützen sie sich ab auf Verkehrsaufkommen des übrigen Verkehrs, die auf der Überlandstrasse rund 20'000 Motorfahrzeuge je Tag (DTV) und auf der Heimstrasse rund 10'000 Motorfahrzeuge je Tag betragen werden (Z_{2020}), bei einem Lastwagenanteil von drei bis fünf Prozent.

Immissionen entlang Überlandstrasse

Die Lärmimmissionen der Grundbelastungen (des übrigen Verkehrs im Zustand Z_{2020}) bewegen sich für Empfängerpunkte entlang der Überlandstrasse um 65.4 bis 66.3 dB(A) bei Tag und um 55.9 bis 58.4 dB(A) bei Nacht. Das heisst, die Immissionsgrenzwerte für die ES III sind überschritten. Durch den objektbedingten Verkehr sind zusätzliche Immissionen von 0.4 bis 0.5 dB(A) bei Tag und bei Nacht zu erwarten (in den erwähnten Immissionsgrenzwerten inbegriffen).

Immissionen entlang Heimstrasse

Für Empfängerpunkte unmittelbar entlang der Heimstrasse variieren die Lärmimmissionen zwischen 66.1 und 68.3 dB(A) bei Tag und zwischen 55.5 und 57.8 dB(A) bei Nacht. Das heisst, auch hier sind die Immissionsgrenzwerte überschritten. Die in den Grenzwerten berücksichtigten zusätzlichen Immissionen, verursacht durch den objektbedingten Verkehr, werden auf 0.7 dB(A) bei Tag und auf 1.9 dB(A) bei Nacht geschätzt. Letzteres gilt auch für Empfängerpunkte an der gegenüber der Heimstrasse zurückversetzten Fassade beim Stadtplatz. Aber, die Beurteilungspegel liegen hier deutlich tiefer als für Empfängerpunkte an Fassaden unmittelbar entlang der Heimstrasse: Mit 60.3 dB(A) bei Tag und 49.8 dB(A) bei Nacht liegen die Beurteilungspegel für Empfängerpunkte an der Fassade am Stadtplatz, die rund 30 Meter von der Achse der Heimstrasse entfernt ist, deutlich unter den Immissionsgrenzwerten (inklusive Zusatzimmissionen des objektbedingten Verkehrs).



Übrige Strassen An allen übrigen Strassenabschnitten des Areals können die Belastungsgrenzwerte der ES III eingehalten werden, womit auf spezielle Lärmschutzmassnahmen verzichtet werden kann.

Lärmschutzmassnahmen Notwendig werdende Massnahmen entlang der Überland- und der Heimstrasse sowie entlang der Bahn sind – abgestimmt auf die definitiven Nutzungen der Gebäude – im Baubewilligungsverfahren festzulegen. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan werden als zweckmässige Schutzmassnahmen u.a. vorgeschlagen:

- Anordnung von Betriebsräumen, für die um 5 dB(A) höhere Grenzwerte geltend gemacht werden können (siehe LSV Art. 42)
- Anordnung von Räumen für Hotelnutzung mit eingeplanter kontrollierter Lüftung
- Lärmabgewandte Anordnung von lärmempfindlichen Räumen (Definition gemäss LSV Art. 2 Abs. 6)
- Gestalterische Massnahmen mit Erkern und/oder Loggien (eingezogene Balkone)

Handlungsbedarf Solche Massnahmen sind namentlich in den folgenden Bereichen vorzusehen:

Teilgebiet	Baufeld	Bereich
West	A	West-, Süd- und Ostfassade
	B	Westfassade
	C	Westfassade
	D	Ostfassade
Mitte	E	West- und Südfassade
	F	Westfassade
	G	Westfassade
Ost	H	Südfassade

F2.3 Eisenbahn

Lärmschutzmassnahmen Gestützt auf die Emmissionsangaben der SBB sind für Empfängerpunkte an den Fassaden der Gebäude an der Grünaustrasse (Baufelder B/C) Immissionen zwischen 64 und 65 dB(A) bei Tag und zwischen 58 und 62 dB(A) bei Nacht zu erwarten. Sie liegen vor allem bei Nacht über den Immissionsgrenzwerten. Aufgrund der ermittel-



ten Lärmwerte sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Diese sind im Baubewilligungsverfahren – abgestimmt auf die definitiven Nutzungen der Gebäude – festzulegen.

F2.4 Industrie und Gewerbe

Verschiedene Betriebe, die an das Planungsgebiet grenzen, verursachen Emissionen, die sich nachteilig auf die an diese Betriebe angrenzenden geplanten Neubauten auswirken könnten. Es sind deshalb verschiedene Massnahmen vorgesehen:

Ausschluss
angrenzender
Wohnnutzung

a) Produktionsbetrieb auf Parzelle Kat. Nr. 8245 (Hunziker & Co. AG): Damit dieser Betrieb in seiner Tätigkeit und zukünftigen Entwicklung nicht behindert wird, ist im Gestaltungsplan festgehalten, dass auf der Nachbarparzelle Kat. Nr. 8314 – entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze – keine Wohnnutzung vorgesehen werden darf.

Lärmtechnische
Sanierung der
Turbinenhalle

b) EKZ-Turbinenhalle: Die östlich des Oberwasserkanals gelegene Turbinenhalle erzeugt mit dem Betrieb der Turbine Lärmimmissionen, die über dem Immissionsgrenzwert (IGW) liegen (die Lärmmessungen sind am 3. Dezember 2003 vorgenommen worden). Das Lärmgutachten² kommt zum Schluss, dass die IGW für Wohnräume in der Nacht an allen südlich des Turbinengebäudes gelegenen Immissionsorten überschritten werden. Die Gutachter sind jedoch der Auffassung, dass die Turbinenhalle lärmtechnisch saniert werden kann. Bedingung wäre eine geführte Zu- und Abluft anstelle der Lüftung über geöffnete Fenster (diese sind massgeblich für die Schallimmissionen in der Umgebung). Mit Hilfe von Schalldämpfern im Zu- und Abluftkanal können die IGW der ES III eingehalten werden.

Gemäss Regelung im öffentlich-rechtlichen Vertrag werden die Kosten für die lärmtechnische Sanierung der Turbinenhalle von den Grundeigentümern im Teilgebiet Ost getragen.

² „Untersuchungsbericht Industrielärm“, BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich; 15. Dezember 2003



F3. Abfallwirtschaft/Altlasten

Verdachtsflächen	<p>Im Gestaltungsplangebiet liegen folgende Altlasten-Verdachtsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none">– I.533 (Hürzeler+Co. Strassentransporte)– I.556 (Rapid AG; Tanksäule, Fasslager)– I.1003 (Durisol AG, aufgehobener Betrieb)– I.1051 (Turissa Nähmaschinenfabrik AG, aufgehobener Betrieb) <p>Aufgrund der Erkenntnisse der bisher durchgeführten Untersuchungen geht kein Risiko für eine Gefährdung von Boden und Wasser aus. Schadstoffe, die spezifisch vom Standort stammen könnten, wurden im Grundwasser nicht festgestellt. Nach Beurteilung der Gutachter ist das Planungsgebiet weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig.</p>
Vorprüfungsbericht	<p>Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ist noch keine Beurteilung der Altlastensituation vorgenommen worden. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gutachten als Bestandteil des vorliegenden Planungsberichts in das kantonale Genehmigungsverfahren einzureichen.</p>

F4. Grundwasserschutz

Grundlagen	<p>Das Planungsgebiet liegt im Grundwasserschutzbereich A_u und über dem Limmatgrundwasserstrom, der hier eine mittlere Grundwassermächtigkeit aufweist. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich 1:25'000, Blatt Kanton Zürich, variiert der mittlere Grundwasserspiegel im Gestaltungsplangebiet von ca. 382.2 m ü.M. im Süden bis 381.7 m ü.M. im Norden, der entsprechende Höchstgrundwasserspiegel von ca. 383.6 m ü.M. bis ca. 382.9 m ü.M. Bei Mittelwasserstand beträgt der Flurabstand ca. 3.8 m (S) bis 2.3 m (N).</p>
Vorprüfung	<p>Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der im Vorprüfungsbericht (Seite 3) vermutete Widerspruch zwischen dem Gestaltungsplan bzw. dem Entwicklungsleitbild und diesen gesetzlichen Anforderungen liegt allerdings nicht vor, weil das gewachsene Terrain in den Vorschriften zum Gestaltungsplan neu festgelegt</p>



worden ist. Damit können die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden.³

Wasserrechtliche
Bewilligung

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Versickerungs-
anlagen

Für die Projektierung von Versickerungsanlagen ist im Liegenchaftsbereich die VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» sowie im Strassenbereich die BUWAL-Wegleitung «Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen» massgebend. Gemäss vorgenannten Richtlinien ist zwischen einer Versickerungsanlage (z.B. von UK Filterkies oder von OK Muldensohle) und dem massgebenden Grundwasserspiegel (10-jährlicher Hochwasserstand) eine Belüftungsstrecke von minimal 1.0 m erforderlich. Für Versickerungsanlagen ist nach Anhang Ziffer 2.2.2 BVV eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

F5. Hochwasserschutz

Grundlage

Der Stadtrat Dietikon hat dem Plan über die Hochwasser-Gefahrenbereiche (Gefahrenkarte, Intensitätskarten sowie Karte der Überflutungstiefen) mit Beschluss vom 27. Mai 2002 zugestimmt. Die Baudirektion hat die Gefahrenkarte am 10. Mai 2004 mit Verfügung Nr. 1194 erlassen. Die bezeichneten Gefahrenbereiche sind deshalb bei zukünftigen, planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen.

Gefahrenkarte

Im Gestaltungsplangebiet befinden sich keine öffentlichen Gewässer. Gemäss der Gefahrenkarte liegt grösstenteils eine mittlere Gefährdung (Gefahrenstufe blau) und eine geringe Gefährdung (Gefahrenzone gelb) durch Hochwasser des Oberwasserkanals vor. Die Überflutungshöhen für ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ 100) liegen dabei innerhalb des Gestaltungsplangebietes je nach Standort zwischen 384.0 und 386.5 m ü.M. Mit Verfügung Nr. 297 vom 7. Februar 2003 wurden die Elektrizitätswerke des Kantons

³ Die kantonale Bewilligungspraxis kann dem Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» entnommen werden (AWEL, Juni 2003)



Zürich (EKZ) auf die Gefährdung aufmerksam gemacht und eingeladen, entsprechende Sanierungsvorschläge auszuarbeiten. Dabei steht die Erstellung bzw. Erhöhung des Dammes entlang des Oberwasserkanals im Vordergrund.

Schutzmassnahmen Das Sanierungskonzept ist in Bearbeitung. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 23. November 2004 und die Besprechung mit dem AWEL vom 10. Dezember 2004 ist der Gestaltungsplan dahingehend ergänzt worden, dass der Schutzdamm bzw. die Schutzmauer mit ihrer minimalen Höhe und ungefähren Lage im Plan und in den Vorschriften fixiert werden. Mit der Anhebung des gewachsenen Terrains und mit dem Einbezug des Hochwasserschutzes in die Umgebungsgestaltung des Teilgebietes Ost kann die Entstehung einer gestalterisch und landschaftlich unerwünschten Mauerwirkung verhindert werden.

Anordnung von Einzelmassnahmen Mit den im Gestaltungsplan (Situationsplan und Vorschriften) getroffenen Regelungen werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass die im Einzelfall allenfalls zusätzlich notwendigen Detailmassnahmen durch die Baubehörde im baurechtlichen Verfahren angeordnet werden können. Diese Massnahmen bedürfen gemäss § 22 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) der Genehmigung durch die Baudirektion.



G. Mitwirkung und Vorprüfung

G1. Anhörung und öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage
vom 10.09.2004 bis
09.11.2004

Gestützt auf PBG § 7 sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger angehört worden. Gleichzeitig sind die Planungsunterlagen während 60 Tagen – vom 10. September bis zum 9. November 2004 – öffentlich aufgelegt worden.

Innerhalb der Auflagefrist konnte sich jede Person zu den aufgelegten Akten äussern. Die eingegangenen Einwendungen sind in einem separaten Bericht zusammengefasst und kommentiert. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet der Gemeinderat gesamthaft bei der Planfestsetzung.

G2. Kantonale Vorprüfung

Einreichung der
Entwürfe für die
kantonale
Vorprüfung

Mit Beschluss vom 16. August 2004 hat der Stadtrat den Privaten Gestaltungsplan «Limmatfeld Dietikon» dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit Beschluss der Baukommission vom 29. September 2004 wurde die Ergänzung der Vorschriften zum Gestaltungsplan betreffend der Festlegung des gewachsenen Terrains zur Vorprüfung nachgereicht.

Das ARV hat das Mitberichtsverfahren beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und beim Tiefbauamt (TBA) durchgeführt.

Vorprüfungsbericht

Der Vorprüfungsbericht vom 23. November 2004 attestiert dem städtebaulichen Gesamtkonzept, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, eine flexible Grundstruktur, die eine sinnvolle Etappierung ermöglicht. Die Bau- und Nutzungsvorschriften würden den übergeordneten planerischen Anforderungen an das Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung sowie an das Misch- und Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung im Sinne eines Umstrukturierungsgebietes zielgerichtet Rechnung tragen. Das ARV beurteilt die Vorlage insgesamt – unter Vorbehalt der Auflagen von AWEL und TBA – als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.



Bereinigung der
Vorbehalte

Die von den Amtsstellen AWEL und TBA gemachten Vorbehalte sind anlässlich einer Sitzung am 10. Dezember 2004 bereinigt worden. Gestützt auf diese Besprechung wurde die Planungsvorlage angepasst. Die aufgrund der Vorbehalte vorgenommenen Anpassungen sind in den entsprechenden Kapiteln dieses Berichtes kommentiert.

Die aufgrund den Ergebnissen der Anhörung, der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen wichtigsten Änderungen der Entwürfe vom 16.08./29.09.2004 sind im Anhang 2 in einer Übersicht zusammengestellt.



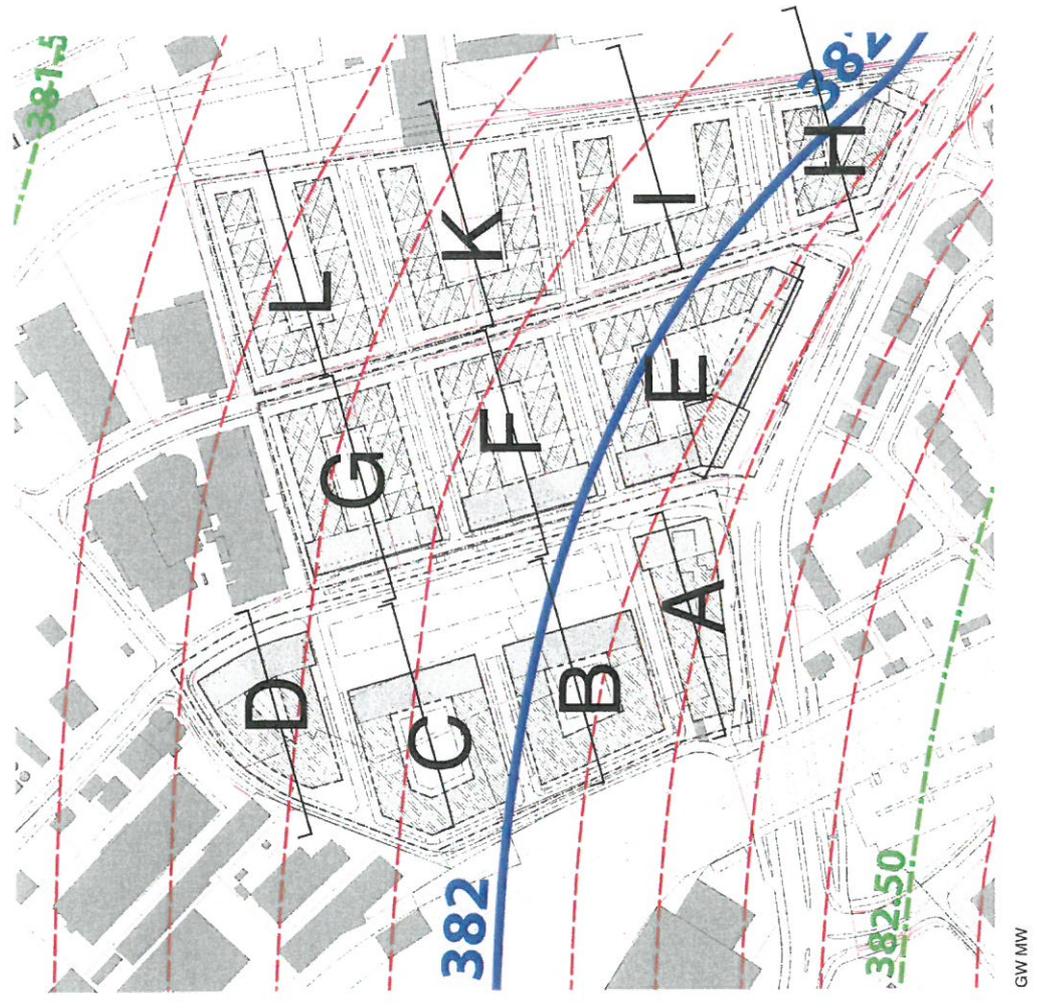
H. Weiteres Vorgehen

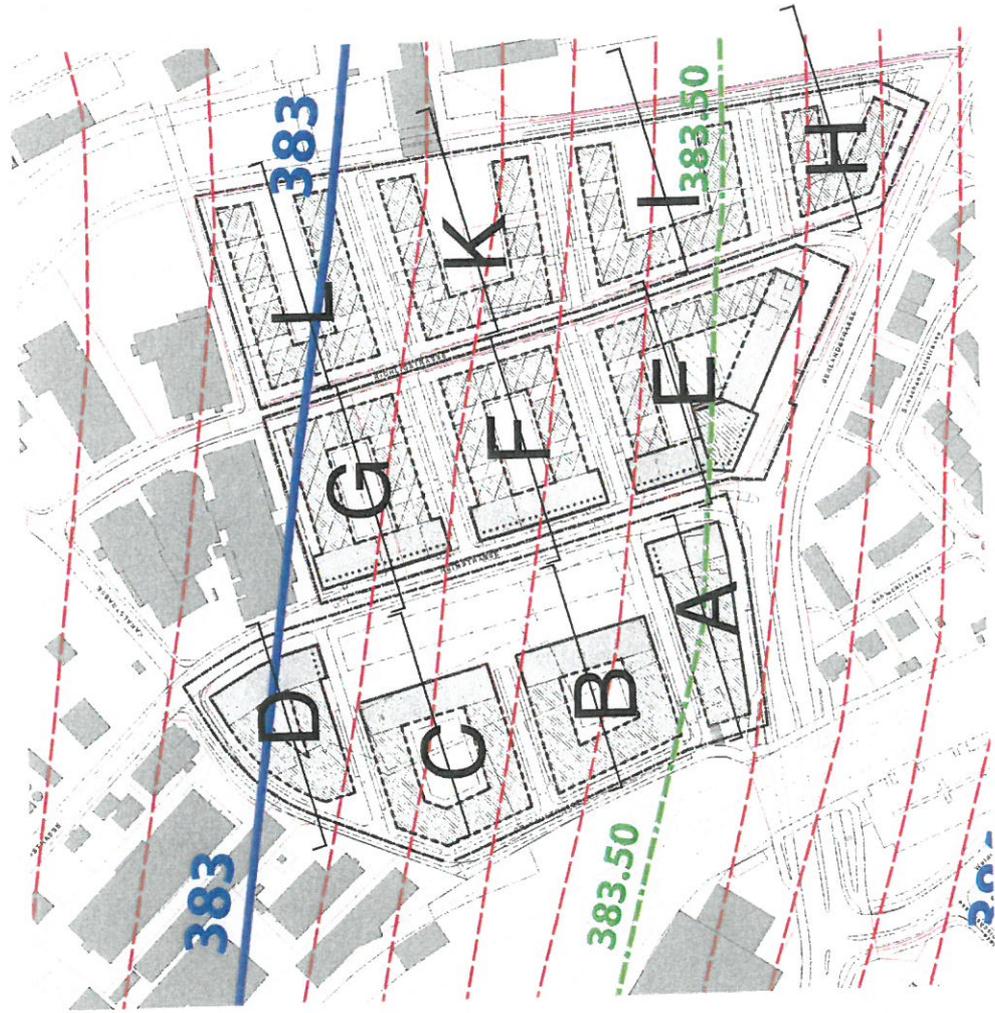
Nr.	Tätigkeit	Termin
1.	Unterzeichnung der bereinigten Planungsdokumente durch die Grundeigentümer und Einreichung der Vorlage an den Stadtrat	Januar 2005
2.	Stadtratsbeschluss; Antrag an den Gemeinderat	24. Januar 2005
3.	Behandlung der Vorlage in der vorbereitenden Gemeinderatskommission	bis Ende April 2005
4.	Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat	anfangs Mai 2005
5.	Referendumsfrist (20 Tage)	bis Ende Mai 2005
6.	Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses; Rekursfrist (30 Tage)	Juni 2005
7.	Einreichung des Gestaltungsplans an die Baudirektion zur Genehmigung	anfangs Juli 2005
8.	Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Baudirektion (2–3 Monate)	Herbst 2005
9.	Inkraftsetzung des Gestaltungsplans durch den Stadtrat (1–2 Wochen nach der Genehmigung durch die Baudirektion)	Herbst 2005

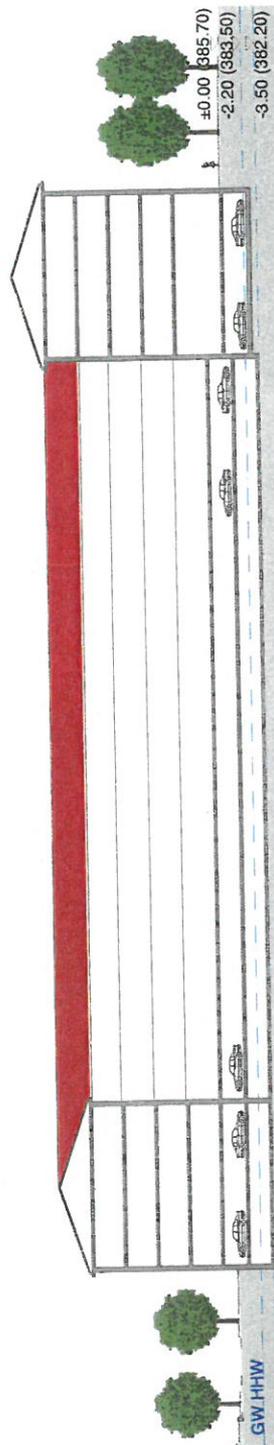


Anhang 1: Grundwassersituation (Schnitte)





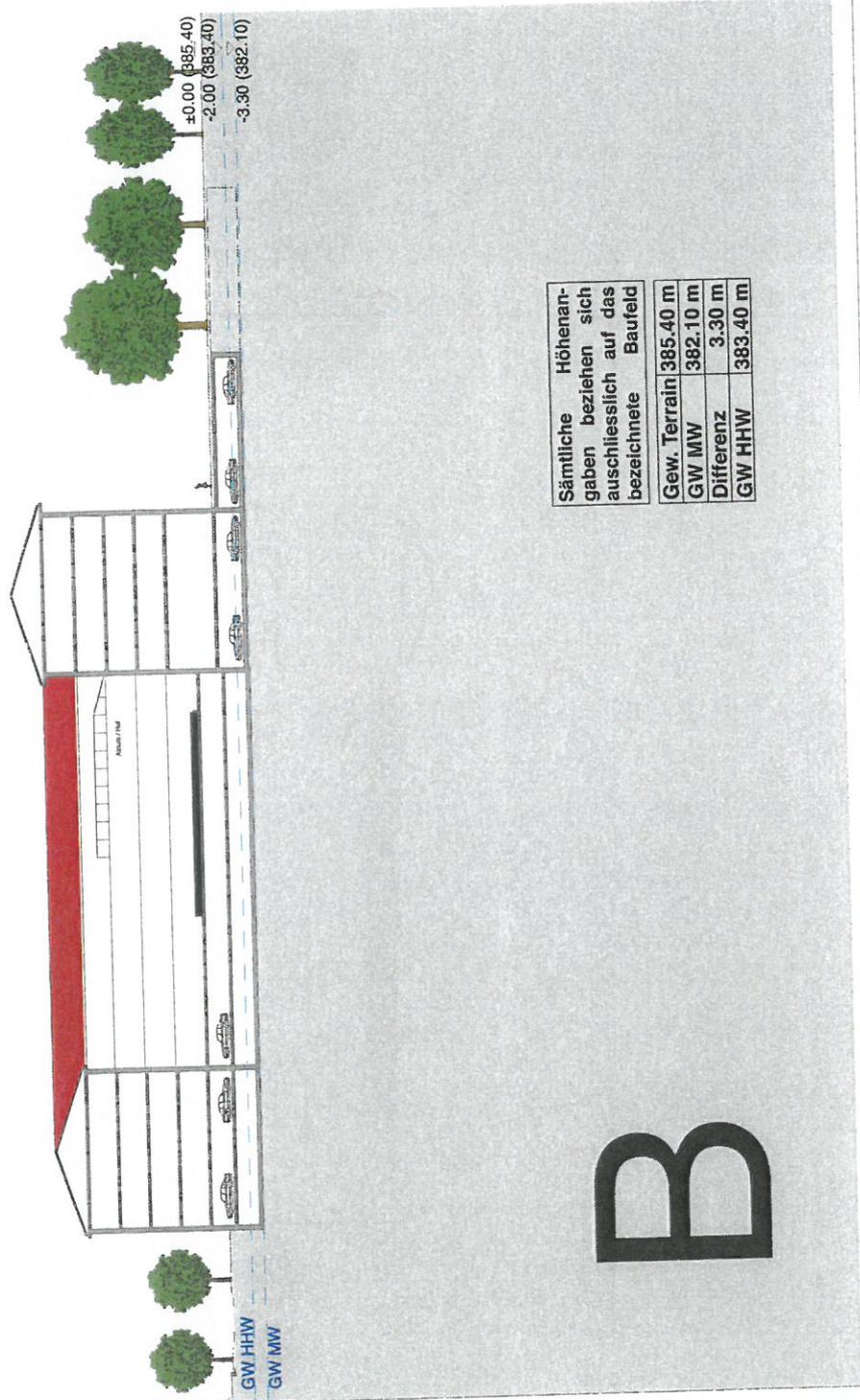




Sämtliche Höhenangaben beziehen sich ausschließlich auf das bezeichnete Baufeld	Höhenangaben
Gew. Terrain	385.70 m
GW MW	382.20 m
Differenz	3.50 m
GW HHW	383.50 m

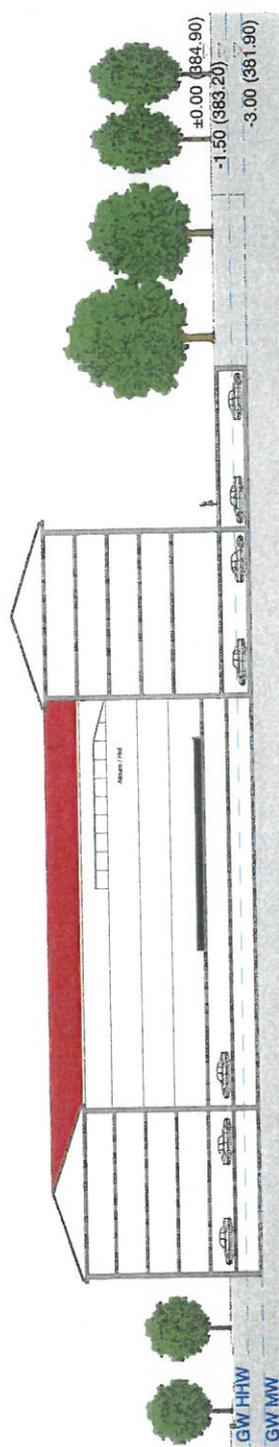
A

GW HHW
GW MW

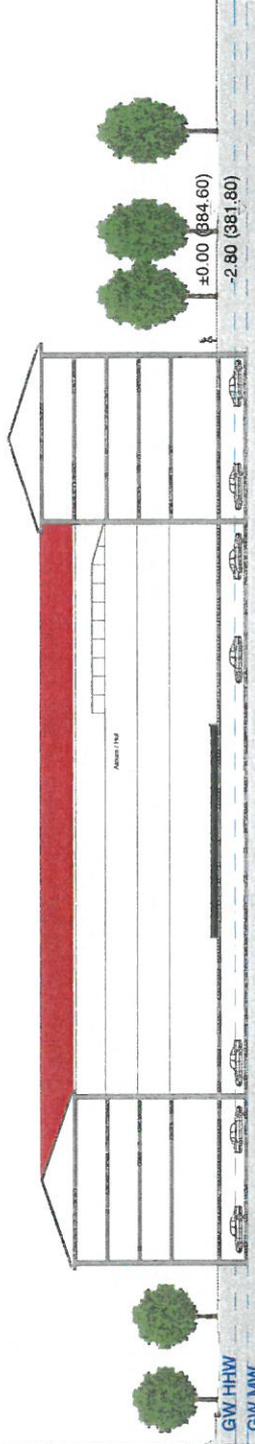


Sämtliche gaben ausschliesslich auf das bezeichnete Baufeld	Höhenangaben
Gew. Terrain	385.40 m
GW MW	382.10 m
Differenz	3.30 m
GW HHW	383.40 m

B



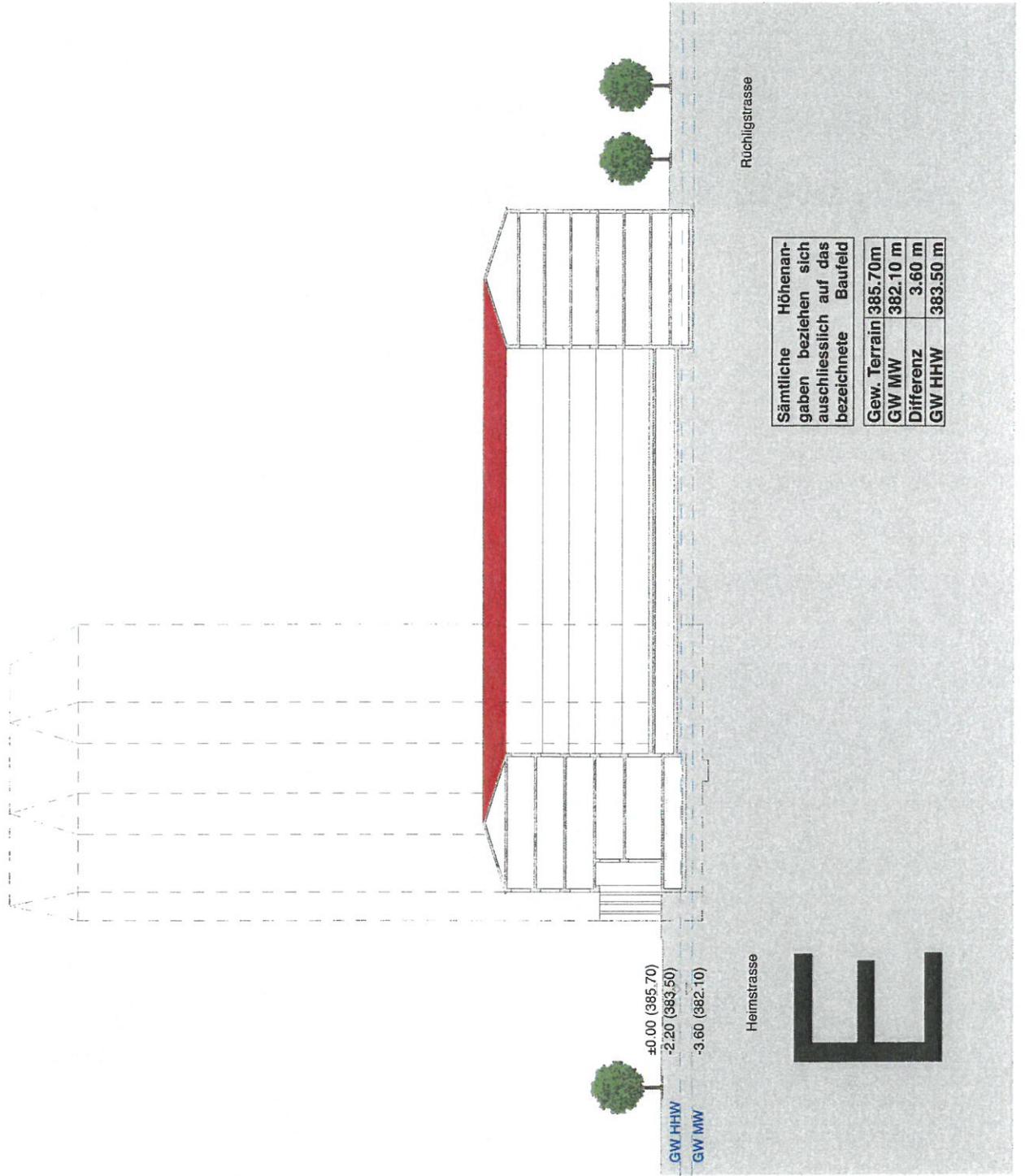
Sämtliche gaben beziehlich ausschliesslich auf das bezeichnete Baufeld	Höhenan- gaben	beziehen sich ausschliesslich auf das bezeichnete Baufeld
Gew. Terrain	384.90 m	
GW MW	381.90 m	
Differenz	3.00 m	
GW HHW	383.20 m	



Sämtliche Höhenangaben beziehen sich ausschliesslich auf das bezeichnete Baufeld

Gew. Terrain	384.60 m
GW MW	381.80 m
Differenz	2.80 m
GW HHW	383.00 m

D



Sämtliche Höhenangaben beziehen sich ausschliesslich auf das bezeichnete Baufeld

Gew. Terrain	385.70m
GW MW	382.10 m
Differenz	3.60 m
GW HHW	383.50 m

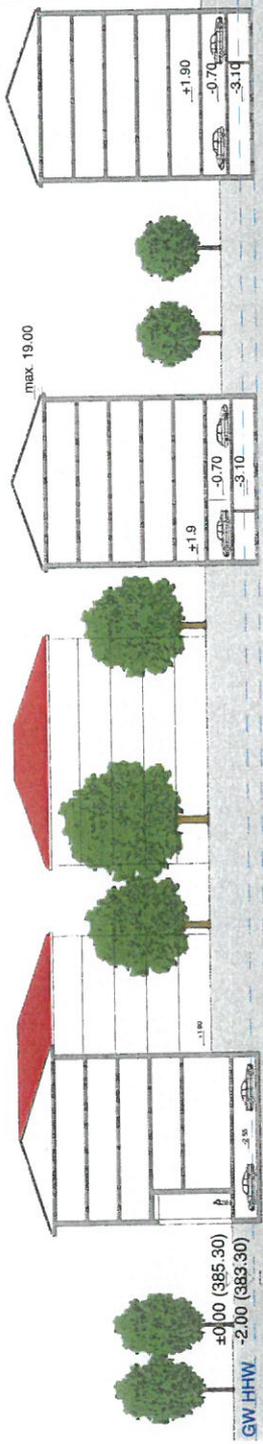
±0.00 (385.70)
 -2.20 (383.50)
 -3.60 (382.10)

GW HHW
 GW MW

Helmstrasse

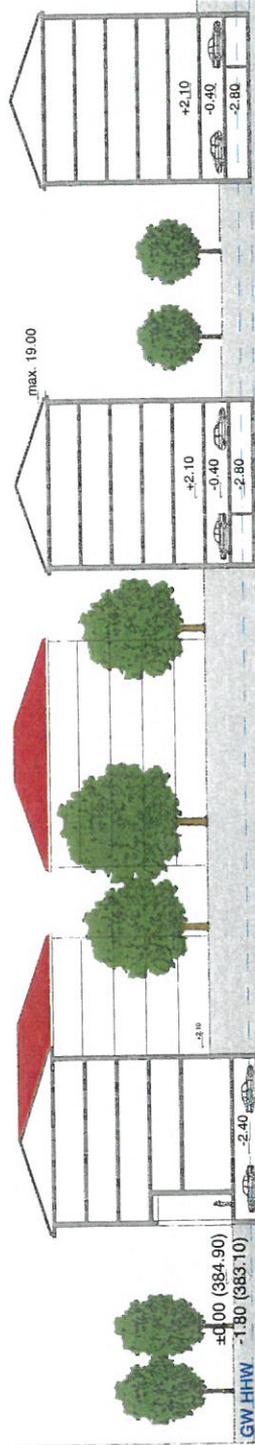
E

Rüchligstrasse



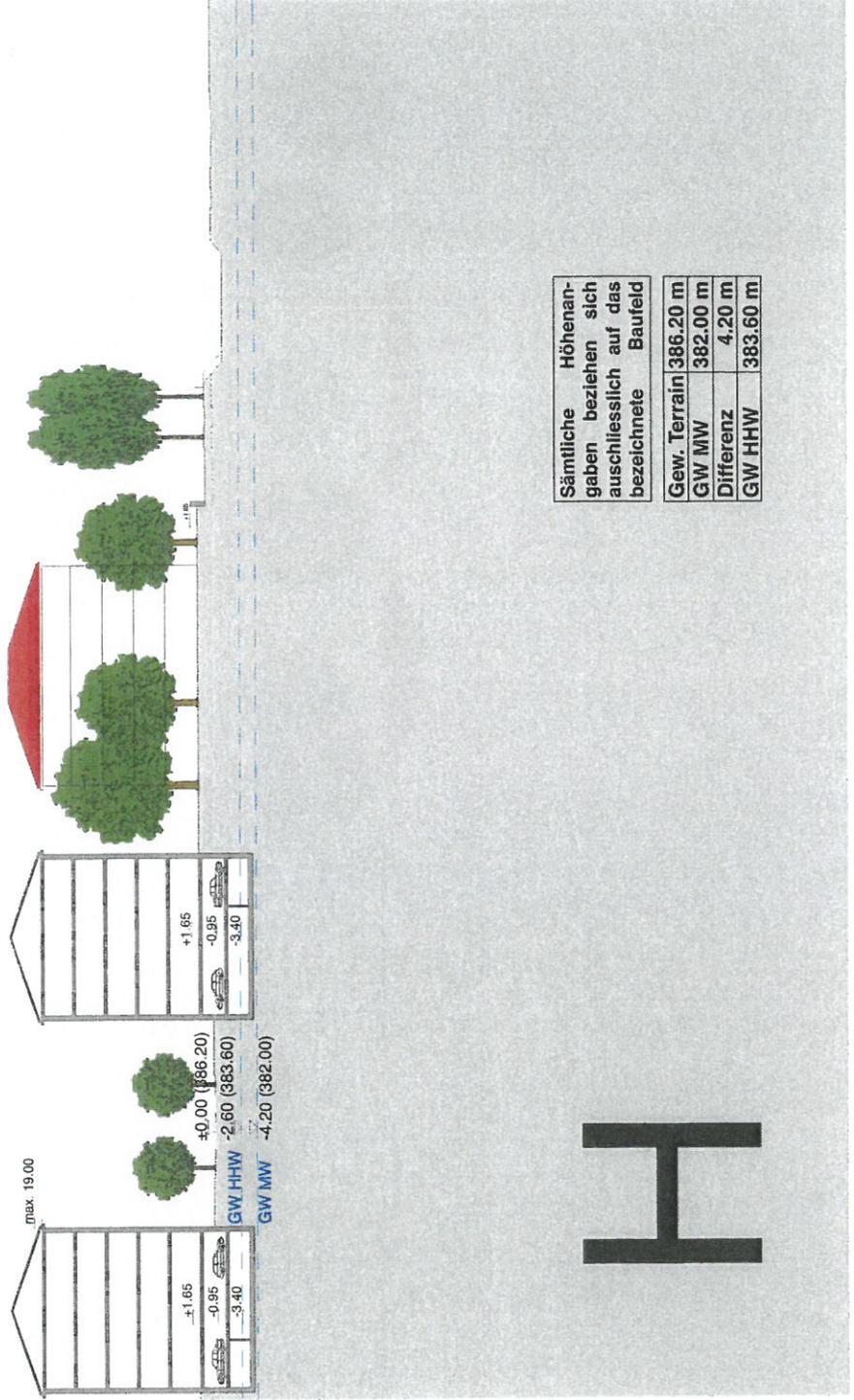
±0.00 (385.30)
 GW HHW -2.00 (383.30)
 GW MW -3.40 (381.90)

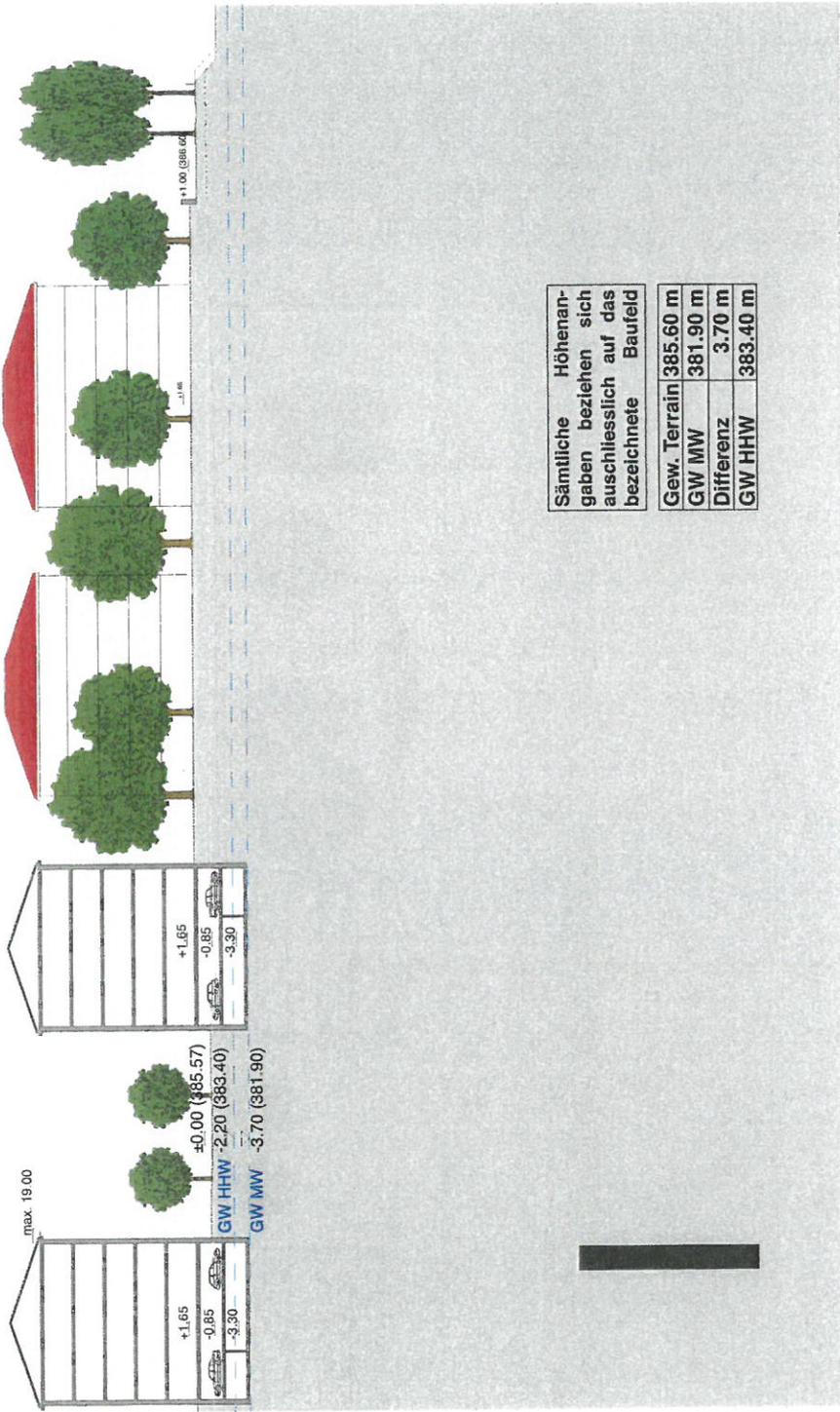
Sämtliche Höhenangaben beziehen sich ausschliesslich auf das bezeichnete Baufeld	Gew. Terrain	385.30 m
	GW MW	381.90 m
	Differenz	3.40 m
	GW HHW	383.30 m



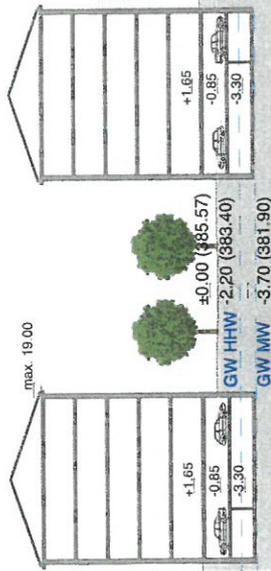
±0.00 (384.90)
 GW.HHW -1.80 (383.10)
 GW.MW -3.10 (381.80)

Sämtliche Höhenangaben beziehen sich ausschließlich auf das bezeichnete Baufeld	Höhenangaben beziehen sich ausschließlich auf das bezeichnete Baufeld
Gew. Terrain	384.90 m
GW MW	381.80 m
Differenz	3.10 m
GW HHW	383.10 m



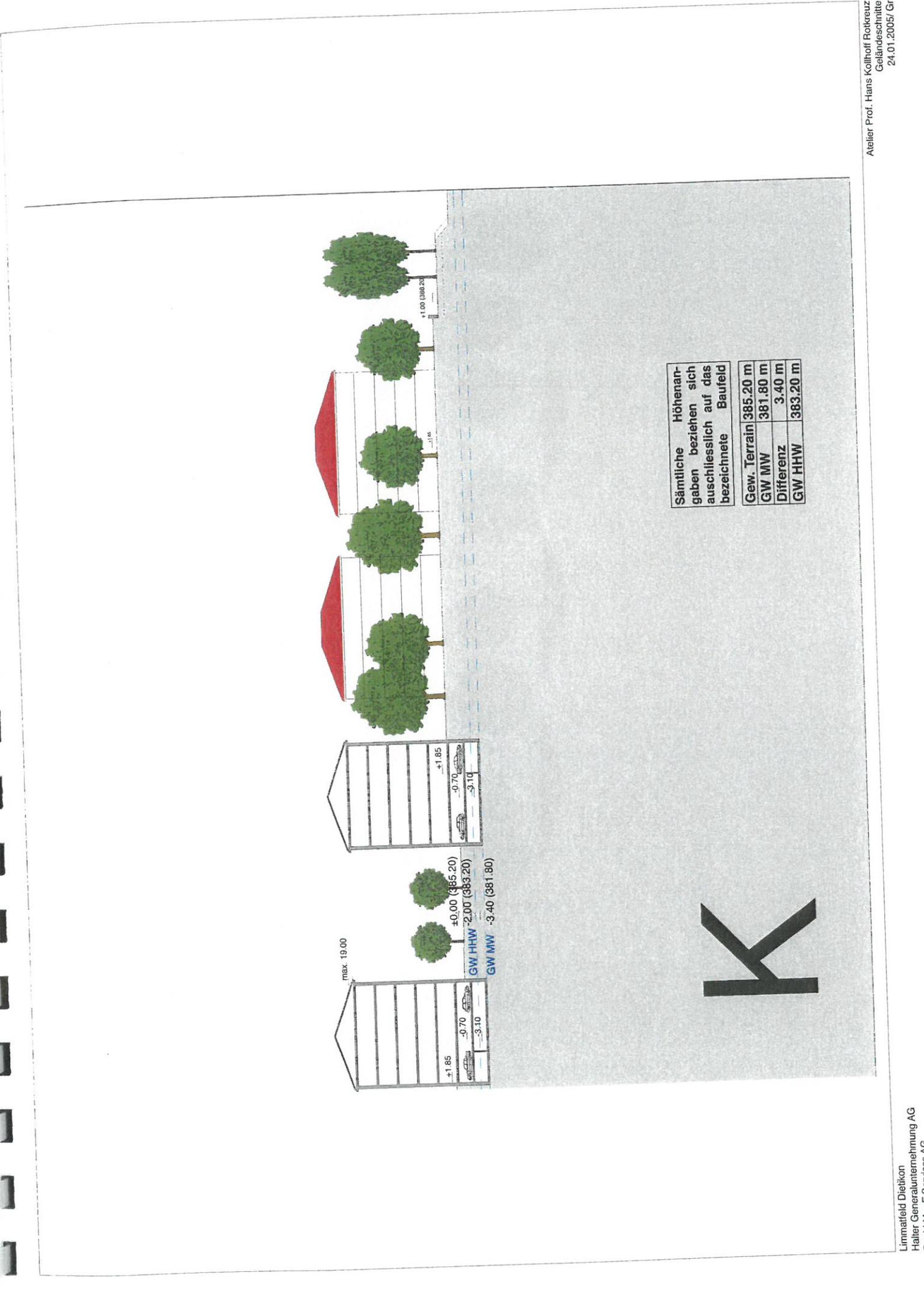


Sämtliche Höhenangaben beziehen sich ausschließlich auf das bezeichnete Baufeld	
Gew. Terrain	385.60 m
GW MW	381.90 m
Differenz	3.70 m
GW HHW	383.40 m

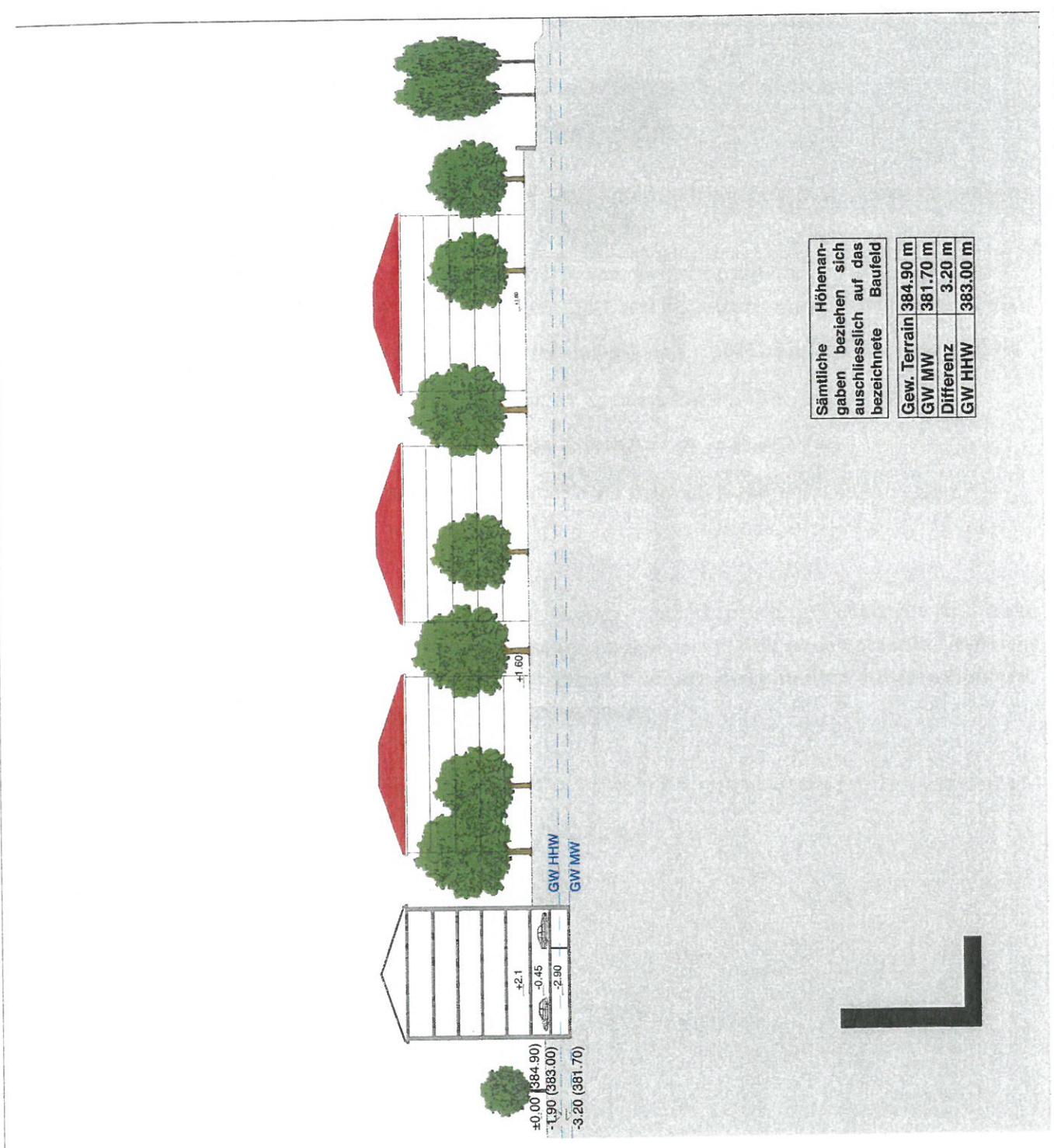


max. 19.00

±0.00 (385.57)
 GW HHW -2.20 (383.40)
 GW MW -3.70 (381.90)



Sämtliche Höhenangaben beziehen sich ausschliesslich auf das bezeichnete Baufeld	Höhenangaben
Gew. Terrain	385.20 m
GW MW	381.80 m
Differenz	3.40 m
GW HHW	383.20 m



Sämtliche Höhenangaben beziehen sich ausschliesslich auf das bezeichnete Baufeld

Gew. Terrain	384.90 m
GW MW	381.70 m
Differenz	3.20 m
GW HHW	383.00 m

Anhang 2: Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung (Übersicht)

1. Allgemeines

Folgende Entwürfe sind öffentlich aufgelegt und der kantonalen Vorprüfung unterzogen worden:

- Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan,
Entwurf 16. August 2004, mit Ergänzung vom 29. September 2004
- Gestaltungsplan (Situationsplan 1:1'000), Entwurf 16. August 2004
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag, Entwurf 16. August 2004
- Entwicklungsleitbild, Entwurf 16. August 2004
- Planungsbericht, Entwurf 16. August 2004, mit Ergänzung vom
29. September 2004

Aufgrund des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens sind diese Entwürfe teilweise angepasst worden. **Die nachstehende Übersicht zeigt die in den einzelnen Planungsdokumenten vorgenommenen, wesentlichsten Anpassungen.**



2. Änderungen

2.1 Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan

Artikel	Änderung	Begründung / Grundlage
3	Absatz 5: Präzisierung der Formulierung	Vorprüfungsbericht, Seite 6 (Mitbericht Tiefbauamt)
8 (neu)	Einfügung neuer Artikel bezüglich Lärmschutzmassnahmen	Vorprüfungsbericht, Seite 6f. (Mitbericht Tiefbauamt)
9	Absatz 6: Ergänzung mit einer Regelung über das Mass der Spiel- und Erholungsflächen	Antrag Baukommission / BO Art. 33
15	Absätze 3 und 4: Einfügung neuer Absatz bezüglich Konkretisierung der Hochwasserschutzmassnahmen	Vorprüfungsbericht, Seite 4 (Mitbericht AWEL)
17	Absatz 4: Sicherstellung der Zufahrt zum Kraftwerkgebäude der EKZ	Änderung gestützt auf Antrag EKZ vom 13.01.2004

2.2 Gestaltungsplan (Situationsplan 1:1'000)

Änderung	Begründung / Grundlage
Darstellung des Bereiches mit Massnahmen zum Hochwasserschutz	Vorprüfungsbericht, Seite 4 (Mitbericht AWEL)
Anpassung des Baufeldes E an den Hochhausbereich	Neue Erkenntnisse aufgrund konkretisierender Studien
Eintragung der Zufahrt zum Kraftwerkgebäude der EKZ und Festlegung des Reduktionsmasses für die Baufelder L und K _{Nord}	Änderung gestützt auf Antrag EKZ vom 13.01.2004

2.3 Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Seite	Änderung	Begründung / Grundlage
12	Änderung Tabelle Pos. 6. (Uferpromenade mit Hochwasserschutz) und Ergänzung mit Fussnote 9	Vorprüfungsbericht, Seite 4 (Mitbericht AWEL)
14	Ziffer 3.2.4: Ergänzung mit den in der 1. Etappe vorzusehenden Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes	Vorprüfungsbericht, Seite 4 (Mitbericht AWEL)



2.4 Entwicklungsleitbild

Seite	Änderung	Begründung / Grundlage
6	Ziffer 2.7: Pflicht zur Begrünung von Flachdächern, falls diese nicht als Terrassen verwendet werden	Antrag Baukommission
7–8	Ziffer 3.1: Beschreibung der Regelung für Spiel- und Erholungsflächen bei Mehrfamilienhäusern	Antrag Baukommission / BO Art. 33
9–11	Ziffer 3.2–3.7: Ersatz der im Entwurf vorgeschlagenen Pflanzenarten durch heimische Gehölze	Einwendung Natur- und Vogelschutzverein Dietikon (siehe Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, Antrag Nr. 2.3)
15	Ziffer 4.5: Präzisierung von Absatz 3, wonach im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens lediglich ein neuer Zugang zum Oberwasserkanal geschaffen wird. Weitergehende Verbindungen wären Gegenstand anderer Planungen.	Einwendung Natur- und Vogelschutzverein Dietikon (siehe Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, Antrag Nr. 2.4)
15–16	Ziffer 4.6: Streichung der Abschnitte „Anzahl“ und „Leistungsnachweis“ und Übertrag in Planungsbericht auf Seite 22	Inhalt/Information gehört in den Planungsbericht und nicht in das Entwicklungsleitbild

2.5 Planungsbericht

Seite	Änderung	Begründung / Grundlage
12–13	Kapitel C4.2: Präzisierte Beschreibung des Masses von 2'000 PW-Fahrten für verkehr-intensive Einrichtungen	Anpassungen zum besseren Verständnis
13–14	Kapitel C4.3 (neu): Stellungnahme zur Empfehlung des AWEL's für die Einführung einer Fahrten- oder Parkplatz-Bilanzierung	Vorprüfungsbericht Seite 5 (Mitbericht AWEL)
16–20	Kapitel D (neu): Begründung des Hochhauses und Beurteilung betreffend ortsbaulicher Gewinn, Art und Zweckbestimmung sowie Schattenwurf	Vorprüfungsbericht Seite 2
22	Integration der Absätze „Fahrzeugabstellplätze“ und „Leistungsnachweis“ aus Entwicklungsleitbild (siehe auch oben, 2.4)	Inhalt/Information gehört in den Planungsbericht und nicht in das Entwicklungsleitbild



Seite	Änderung	Begründung / Grundlage
23	Kapitel E4: Verzicht auf Abschnitt „Verbindung mit dem Naherholungsgebiet“	Thema ist für das Gestaltungsplanverfahren nicht von Bedeutung; sh. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, Antrag Nr. 2.4
23–24	Kapitel E5.2 (neu): Stellungnahme zum Kommentar des AWEL's betr. Ausbau ARA	Vorprüfungsbericht, Seite 3 (Mitbericht AWEL)
24	Kapitel E7 (neu): Stellungnahme zum Hinweis des Tiefbauamtes betreffend Sicherstellung der Finanzierung der Groberschliessungsanlagen mittels Erschliessungsplan	Vorprüfungsbericht, Seite 6 (Mitbericht Tiefbauamt)
25	Kapitel F1 (neu): Stellungnahme zum Kommentar des ARV betreffend Verzicht auf Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens	Vorprüfungsbericht, Seite 2
26–27	Kapitel F2.2 (Anpassungen): Anpassung der Lärmwerte aufgrund neuer Berechnungen mit aktuellen Grundlagen	Besprechung mit Herrn Marcel Tschurr, Fachstelle Lärmschutz/TBA, vom 10.12.2004
27	Kapitel F2.2 (neu): Ergänzung mit Abschnitten „Lärmschutzmassnahmen“ und „Handlungsbedarf“ (Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte für Wohnen)	Vorprüfungsbericht, Seiten 6/7 (Mitbericht AWEL) und Besprechung mit Herrn Marcel Tschurr, Fachstelle Lärmschutz/TBA, vom 10.12.2004
27–28	Kapitel F2.3 (Anpassungen): Anpassung der Lärmwerte aufgrund neuer Berechnungen mit aktuellen Grundlagen	Besprechung mit Herrn Marcel Tschurr, Fachstelle Lärmschutz/TBA, vom 10.12.2004
29	Kapitel F3 (neu): Bemerkung zum Hinweis des AWEL, dass eine Beurteilung der Altlastensituation noch nicht vorgenommen werden konnte	Vorprüfungsbericht, Seite 5 (Mitbericht AWEL)
29–30	Kapitel F4 (neu): Nachweis der Berücksichtigung des mittleren Grundwasserspiegels	Vorprüfungsbericht, Seite 3 (Mitbericht AWEL) und Besprechung mit Herrn Meister, AWEL, 10.12.2004
30–31	Kapitel F5 (neu): Erläuterung der vorgesehenen Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes	Vorprüfungsbericht, Seite 4 (Mitbericht AWEL) und Besprechung mit Herrn Ruckstuhl und Herrn Dornbierer, AWEL, vom 10.12.2004
32–33	Kapitel G (neu): Ergänzung mit den Ergebnissen der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung	Zwingender Bestandteil des Planungsberichts
34	Anpassung der Termine	Aktualisierung
35–48	Anhang 1 (neu): Darstellung der Grundwassersituation mit Schnittplänen für jedes Baufeld (Nachweis der Berücksichtigung des mittleren Grundwasserspiegels)	Vorprüfungsbericht, Seite 3 (Mitbericht AWEL) und Besprechung mit Herrn Meister, AWEL, vom 10.12.2004



Beilage 1: Verkehrsplan 1:1'000



