

Öffentlicher Gestaltungsplan Ziegelägypten

Erläuternder Bericht

festgesetzt
Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am: - 9. JULI 1998

Namens des Gemeinderates,
Der Präsidentin:

Der Schreiber:

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am - 4. Juni 1999

BDV Nr. 686/99

Für die Baudirektion

[Handwritten signature]

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: 22. Dezember 1997

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung
2. Ausgangslage
3. Der Gestaltungsplan
 - 3.1 Art des Gestaltungsplanes
 - 3.2 Idee des Gestaltungsplanes
 - 3.3 Erschliessung
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Lärmschutz

1. EINLEITUNG

Das Gebiet Ziegelägerten wird seit den 50er Jahren als Lagerplatz genutzt. Es ist ein aufgefülltes Kiesgrubenareal, welches vor Jahren im Zusammenhang mit einer Korrektur der Kantonsgrenze vom Kanton Aargau übernommen wurde. Unklar ist, ob die zum Teil bereits damals ausgeübte Nutzung als Lagerplatz im Kanton Aargau je einmal formell bewilligt wurde. Jedenfalls hat der Kanton Aargau 1981 Land an Frau E. Rohner verkauft mit der Auflage, das bestehende Pachtverhältnis mit einem Dachdecker, welcher das Areal als Lagerplatz gemietet hat, zu übernehmen (Schreiben E. Rohner vom 4. Oktober 1997). Auch hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1330 vom 2. Oktober 1992 J. Wiederkehr eine Ausnahmewilligung nach Art. 24 RPG für die Wiederaufnahme der Nutzung des Grundstückes Kat.Nr. 10832 als Lagerplatz für Baumaterialien und -maschinen mit dem Hinweis auf die Bestandesgarantie erteilt. Am 16. Juni 1997 schliesslich hat die Baudirektion der Firma Reller AG eine Ausnahmewilligung für den Wiederaufbau eines Lagergebäudes auf Kat.Nr. 9595 mit einer Gebäudegrundfläche von 153 m² erteilt. Dies zusätzlich zu einem bereits vorhandenen Gebäude (Fläche 71 m²) auf dem Grundstück.

Das Gebiet liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan und ist rechtskräftig der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Sommer 1993 reichten Marie Schmid-Wiederkehr und Josef Wiederkehr, Grundeigentümer der Kataster Nrn. 10832 und 10833, in Folge einer Erbteilung ein Baugesuch zur Erhaltung der Lagerplätze ein.

Die Baudirektion erteilte aufgrund Art. 24 Abs. 2 RPG und § 357 Abs. 3 PBG in beiden Fällen die notwendigen Ausnahmewilligungen. Damit ist kaum mehr anzunehmen, dass das Gebiet Ziegelägerten in absehbarer Zeit wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird.

Mit einem Gestaltungsplan soll deshalb erreicht werden, dass die bestehende, gewerbliche Nutzung legalisiert wird und es soll ein Anreiz für eine bessere Einordnung dieser Nutzung in die Landschaft gegeben werden.

Einen ersten Gestaltungsplan hat der Gemeinderat am 18. April 1996 festgesetzt. Bei diesem Gestaltungsplan richtete sich die Grösse der Baubereiche hauptsächlich nach der bestehenden Gebäudegrundfläche.

Ein dagegen erhobener Rekurs hat die Baurekurskommission am 13. Dezember 1996 gutgeheissen und den Gestaltungsplan zur Neufestsetzung aufgehoben (BRK I Nr. 0400/1996). Ihre Entscheidung hat die BRK im wesentlichen damit begründet, dass der Gestaltungsplan einzelne Baubereiche in nicht gerechtfertigter Weise privilegieren und andere benachteiligen. In erschliessungstechnischer Hinsicht müsste zudem die zulässige Gebäudegrundfläche auf die Bereiche B, C und E konzentriert werden. Aufgrund dieser Entscheidung wurde der Gestaltungsplan in die vorliegende Form überarbeitet. Weil das Mitwirkungsverfahren bereits mit dem ersten Gestaltungsplan durchgeführt worden ist, ist eine öffentliche Auflage nicht mehr erforderlich.

2. AUSGANGSLAGE

Entgegen der allgemeinen Annahme dient das Gebiet heute nicht ausschliesslich als Lagerplatz. Es werden auch Arbeiten vor Ort ausgeführt, wie z.Bsp:

Parzelle Nr. 9595: Reparatur und Unterhalt von Baumaschinen

Parzelle Nr. 10961/10962: Schlosserarbeiten

Parzelle Nr. 10833: Aufbau, Reparatur und Handel mit Holzbaracken

Innerhalb des gesamten Perimeters sind weder fliessendes Wasser, noch Abwasserleitungen und demzufolge auch keine sanitären Installationen vorhanden. Gemäss Aussagen von Mietern wäre aber fliessendes Wasser sehr erwünscht.

Seit 1985 wurde an den Bauten einiges verändert (vgl. Beilage 1). Einige kleinere und grössere Gebäude wurden abgerissen. Drei Gebäude wurden seit 1985 ohne Baubewilligung erstellt. Die Mieter dieser Lagerplätze glaubten offenbar, dass Gebäude ohne Fundamente, auch Fahrnisbauten genannt, keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen. Der Begriff Fahrnisbaute existiert jedoch nur im Zivilrecht Art. 677 ZGB und hat baurechtlich keine Bedeutung.

3. DER GESTALTUNGSPLAN

3.1 Art des Gestaltungsplanes

Vorgesehen ist ein öffentlicher Gestaltungsplan, welcher auf Antrag des Stadtrates durch den Gemeinderat festgesetzt wird. Anschliessend wird er vom Regierungsrat genehmigt.

Voraussetzung für einen solchen Gestaltungsplan ist der Nachweis eines wesentlichen öffentlichen Interesses gemäss § 48 Abs. 2 und § 84 Abs. 1 PBG.

Dieses kann wie folgt begründet werden:

Landschaftsschutz und -bild

Die Auffälligkeit der Lagerplätze soll im Landschaftsbild, welches südlich der Ueberlandstrasse vornehmlich durch die Landwirtschaft geprägt ist, möglichst gering gehalten resp. die Einordnung verbessert werden. Auf keinen Fall darf es zu einer zusätzlichen Ausdehnung der Lagerplätze kommen.

Die künftige Nutzung dieses nicht landwirtschaftlich beworbenen Gebietes muss klar umschrieben werden, damit es in weiteren Planungen, welche das Landschaftsbild prägen oder erhalten, integriert werden kann.

Rechtsstaatlichkeit

Die Öffentlichkeit kann nicht länger im Glauben gelassen werden, dass dieses Areal je wieder rekultiviert und landwirtschaftlich genutzt wird. Die Klärung der rechtlichen Verhältnisse gilt dabei an sich schon als wesentliches öffentliches Interesse.

Raumplanung

Mit dem Gestaltungsplan werden die pendenten Nutzungskonflikte entschieden und die Bodennutzung wird auf eine geregelte Grundlage gestellt, was den Absichten der Raumplanung entspricht.

3.2 Idee des Gestaltungsplanes

Mit dem Gestaltungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Legalisierung der zum Teil illegalen Nutzungen
- Massvolle Erweiterung der bis 1985 bestandenen Gebäudegrundfläche um insgesamt 15%
- Bauliche Veränderungen sollen die Qualität und die Ordnung der Gesamtsituation verbessern
- Stadt Dietikon darf nicht erschliessungspflichtig werden

Das gesamte Gebiet wird in sechs Baubereiche (A - F) eingeteilt. Jedem Baubereich ist anteilmässig zur Grundstücksfläche dieselbe maximale Gebäudegrundfläche zugeordnet. Ausgangslage für die Festlegung der maximalen Gebäudegrundfläche ist der Gebäudeabstand im Jahre 1985. In Abweichung zum aufgehobenen Gestaltungsplan sind auch jene Gebäude in den Ausgangszustand einberechnet, die nach 1985 abgebrochen worden sind und heute nicht mehr existieren. Offenbar geniesst zumindest ein Teil dieser Gebäude das Wiederaufbaurecht im Sinne von § 357 Abs. 3 PBG. Jedenfalls hat die Baudirektion in ihrer Verfügung vom 16. Juni 1997 ihre Ausnahmewilligung für die Erstellung des Lagergebäudes auf Kat.Nr. 9595 mit dem Wiederaufbaurecht begründet. Nicht mehr mitberechnet in den Ausgangszustand sind die nach 1985 erstellten Gebäude, welchen die Baurekurskommission in ihrem Entscheid sinngemäss die Bestandesgarantie abgesprochen hat. Diese neue Definition des Ausgangszustandes führt zu einer grösseren Gebäude-

grundfläche als sie im aufgehobenen Gestaltungsplan angenommen worden ist. Damit die zuzulassenden maximalen Gebäudegrundflächen eine erwünschte Grösse nicht überschreiten, wurde einerseits bei der Berechnung des Ausgangszustandes bei den offenen Gebäuden ein Witterungsbereich mit einer Tiefe von 1.50 m in Abzug gebracht. Andererseits wird lediglich eine Erweiterung von 15 % zugelassen und Art. 24 Abs. 2 RPG somit nicht vollständig ausgeschöpft. Im Ergebnis wird erreicht, dass die bewilligte Lagerhalle im Baubereich C nicht rechtswidrig wird.

In der folgenden Tabelle ist die Aufteilung der zugelassenen Gebäudegrundfläche auf die Baubereiche detailliert dargestellt:

BESTAND			GESTALTUNGSPLAN			
Kat.-Nr.	Parz.-Fläche (m ²)	Gebäude- grundfläche 1985	Baubereiche			
		Total (m ²)	Bezeichn.	Fläche Baubereich	max. Geb.- grundfläche (anteilmässig)	max. Geb.- grundfläche (gerundet)
9595	2652	36	C	2652	220	220
9957	997	36	F	997	83	80
10832	2900	197	E	2900	241	240
10833	2899	577	B	2899	241	240
10961	1450	0	A	2899	241	240
10962	1449	86				
10963	1557	143	D	2589	215	210
10964	1032	5				
Total	14936	1080		14936	1240	1230

Erweiterung um ca. 15%:	
Total ca.	1240

Im Unterschied zu dem von der BRK aufgehobenen erstmaligen Gestaltungsplan betont der nun vorliegende Gestaltungsplan mit der anteilmässigen Verteilung eher den Charakter einer Neueinzonung als den Sanierungscharakter. Damit wird auch die von der BRK bemängelte Privilegierung einzelner Grundstücke vermieden.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5 m. Diese wird zur Zeit von kaum einem Gebäude erreicht. Damit entsteht auch punkto Gebäudevolumen lediglich ein massvolles Potential an Mehrnutzung.

In allen Baubereichen sind neben Lagernutzungen auch gewerbliche Nutzungen zugelassen. Die notwendige Infrastruktur muss vom Verursacher erstellt und finanziert werden. Gewerbliche Nutzungen dürfen nicht publikumsorientiert sein, um den Verkehr in Grenzen zu halten. Der Verkauf und die Ausstellung von Waren (z. B. Autos) ist im gesamten Gebiet untersagt. Begründete Ausnahmen sind zu erteilen, sofern die Anzahl Kunden pro Tag sehr

gering ist und es sich um Ware handelt, welche notgedrungen am Platz verkauft oder vorgeführt werden muss.

Die Einpassung in die Landschaft soll mit der Pflanzung von Grünhecken verbessert werden.

3.3 Erschliessung

Strasse

Das Gestaltungsplangebiet ist ab der Ueberlandstrasse zur Zeit nur ungenügend erschlossen. In Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt ist auf der Ueberlandstrasse ein Linksabbieger zu markieren und die bestehende Mittelinsel ist um ca. 8 m zurückzusetzen.

Abwasser

Abwassermässig ist das Gestaltungsplangebiet nicht erschlossen. Es soll durch die Stadt auch nicht erschlossen werden. Bei Bedarf kann von den betreffenden Grundeigentümern eine Sanierungsleitung in Richtung der bestehenden Sanierungsleitung Spreitenbachstrasse 35 gezogen werden oder es sind abflusslose Gruben zu erstellen, welche mit einer Leerungsverpflichtung zu belegen sind. Im Einzelfall sind unverschmutzte Abwässer (Dachwässer) zu versickern, sofern kein Konflikt mit Altlastenverdachtsflächen entsteht. Platzwässer dürfen nicht gesammelt und die Böden nicht weiter versiegelt werden.

Wasser

Eine Erschliessung ist ab der bestehenden Wasserleitung in der Spreitenbacherstrasse möglich. Sie hat auf Kosten der Grundeigentümer zu erfolgen.

3.4 Altlasten

Im Gestaltungsplanperimeter liegen die Altlastenverdachtsflächen:

<u>Verdachtsflächen</u>	<u>Mittlere Koordinaten</u>
D.39	671'400/251'600
D.38	671'300/251'700

Innerhalb dieser Flächen bedürfen sämtliche bewilligungspflichtigen Vorkehrungen gemäss § 309 PBG der Zustimmung des AGW. Diese Zustimmung muss vor der Erteilung der entsprechenden Baubewilligung vorliegen.

3.5 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist bisher nicht rechtskräftig eingezont. Nach Art. 29 LSV gelten deshalb die Planungswerte.

Das Gebiet wird, da stark störende Betriebe zugelassen sind, der Empfindlichkeitsstufe IV zugeschlagen.

Es liegt im Einflussbereich der stark belasteten Ueberlandstrasse S-1. Auf der Baulinie werden die Planungswerte für lärmempfindliche Räume in Betrieben überschritten. Massgebend ist dabei die Lärmbelastung am Tag, da keine Wohnungen zulässig sind.

Mit der konkreten Formulierung von Art. 9 wird sichergestellt, dass die Planungswerte für neue lärmempfindliche Räume eingehalten werden.

★★★★★

Urdorf, 3. März 1998
A1116/031.02 - 02

Projektleiter: Heinz Schröder *h*

Sachbearbeiter: Peter Thoma / Susanne Buchser / Monika Hotz
Ta