



Referenz-Nr.: ARE-22-0262

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

1/4

| | | | |
|-------|--------------|-----------|-------|
| G-Nr. | 2015-376 | Arch.-Nr. | B1161 |
| Orig. | STR(K) | | |
| Ei | 25. Mai 2022 | Erl | |
| Kop. | SL | | |

Revision Einleitungsbeschluss Quartierplan «Niderfeld» – Genehmigung

Stadt **Dietikon**

Lage **Niderfeld (Überlandstrasse, Mutschellenstrasse)**

Massgebende - Situationsplan «Revision Beizugsgebiet» Mst. 1:8000 vom 9. Dezember 2021
Unterlagen - Stadtratsbeschluss vom 28. Februar 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Am 28. August 2017 leitete der Stadtrat Dietikon das Quartierplanverfahren von Amtes wegen ein. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Verfahrenseinleitung mit BDV Nr. 1294/17 vom 23. Februar 2018. Der Quartierplan wurde mit Bericht vom 1. März 2021 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft.

In der Zwischenzeit ist das Planungsverfahren weiter fortgeschritten. Die vertieften Überlegungen zur Bebauungs- und Erschliessungsstruktur (öffentlicher Gestaltungsplan) haben gezeigt, dass der Quartierplanperimeter an einer Stelle erweitert werden muss, um die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung einhalten zu können.

Einleitungsbeschluss Am 28. Februar 2022 beschloss der Stadtrat Dietikon die Revision des Einleitungsbeschlusses vom 28. August 2017 zwecks Perimetererweiterung des Quartierplans «Niderfeld».

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 PBG bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Eine Anpassung der Einleitungsunterlagen, wie die vorliegende Erweiterung des Beizugsgebiets, bedarf einer erneuten Genehmigung. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen.



Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Südwesten durch die Überlandstrasse, im Nordwesten durch die Mutschellenstrasse (beides Staatsstrassen), im Norden und Nordosten durch den Rangierbahnhof Limmattal und im Osten durch die Reppisch begrenzt.

Die Perimetererweiterung befindet sich im Bereich des Gleisfelds der SBB (Kat.-Nr. 11624). Auf einem Teil der Parzelle befindet sich die ehemalige Ortsgüteranlage, welche der Industriezone zugeteilt ist. Während der zunehmenden Detaillierung der Planung, insbesondere im Rahmen der parallelen Ausarbeitung des Gestaltungsplans, hat sich gezeigt, dass südöstlich angrenzend an die Ortsgüteranlage eine Perimetererweiterung von 660 m² nötig ist. Grund für die Perimetererweiterung ist die gemäss Gestaltungsplan gewünschte Bebauungsstruktur. Es zeigte sich, dass die Baufelder zwingend so angelegt werden müssen, dass nordöstlich der Erschliessungsstrasse 2 des Gestaltungsplans eine durchgehende geschlossene Bauweise erstellt werden kann. Nur so können südwestlich dieser Erschliessungsstrasse die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten und in den entsprechenden Baufeldern die Wohnnutzung ermöglicht werden. Die Nutzungsplanung muss parallel dazu ebenfalls angepasst werden. Die heute in der Reservezone liegende Perimetererweiterung wurde in der Revisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung, welche am 1. März 2021 vorgeprüft wurde, der Wohnzone W3/65 zugewiesen. Die Anpassung der Nutzungsplanung (Festsetzung Zonenplan und Gestaltungsplan durch Legislative) muss in der zeitlichen Abfolge vor der Festsetzung des Quartierplans durch den Stadtrat (Exekutive) erfolgen, sodass beide Vorlagen gleichzeitig zum Genehmigungsbeschluss der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, eingereicht werden können.

Die von der Perimetererweiterung betroffene Fläche gehört zum Gleisfeld der SBB und liegt in der Reservezone. Der bestehende Gleisanschluss des Freiverlads muss verlegt werden. Die SBB stimmt der Anpassung des Quartierplanperimeters zu, sofern die entstehenden Kosten für die Gleisverlegung (schätzungsweise Fr. 350'000.-) in den Kostenteiler des Quartierplans aufgenommen werden. Die Kostenübernahme durch die Quartierplangenossen ist im Rahmen der weiteren präzisierenden Planung und der zweiten Grundeigentümerversammlung zu klären.

Der übrige Perimeter bleibt unverändert. Das Beizugsgebiet vergrössert sich durch die Perimetererweiterung um 660 m².

**Hinweise zur
Weiterbearbeitung**

Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Der Quartierplan, die Nutzungsplanung und der öffentliche Gestaltungsplan wurden je mit Bericht vom 1. März 2021 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Sämtliche darin erwähnten Bedingungen und Auflagen sind für die weiteren Planungsschritte zu berücksichtigen. Zur vorliegenden Revision des Beizugsgebiets ergeben sich ausser den bereits genannten, keine weiteren Hinweise.



C. Ergebnis

Der Genehmigung der Perimetererweiterung steht unter Berücksichtigung der oben erwähnten Bedingungen nichts entgegen. Die Revision des Einleitungsbeschlusses kann genehmigt werden (§ 149 Abs. 1 PBG).

Die Revision des Einleitungsbeschlusses ist zusammen mit der Genehmigungsverfügung zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 5 Abs. 3 PBG). Die Stadt Dietikon ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Mit Rekurs gegen die Revision des Einleitungsbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen dazu nicht erfüllt sind (§ 148 Abs. 2 PBG).

Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Stadtrat Dietikon am 28. Februar 2022 beschlossene Revision des Einleitungsbeschlusses und Erweiterung des Bezugsgebiets des Quartierplans Niderfeld werden genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'161.60 und wird der Stadt Dietikon, Stadtplanungsamt, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Dietikon wird eingeladen
 - Dispositiv I zusammen mit dem Stadtratsbeschluss (Revision des Einleitungsbeschlusses) samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung mit dem Stadtratsbeschluss und den zugehörigen Akten aufzulegen;



- diese Verfügung mit dem Stadtratsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
- die Rechtskraft ist zu veröffentlichen und dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation schriftlich mitzuteilen;
- den Eintrag des Quartierplanbanns im Grundbuch zu veranlassen (§ 150 PBG)
- im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadtrat Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon
- Stadtverwaltung Dietikon, Stadtplanungsamt, z.H. Severin Lüthy, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Suter - von Känel – Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Quartierplanverfasser)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 24. MAI 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: