



Teilrevision kommunale Richtplanung – Genehmigung

Gemeinde **Dietikon**

- Massgebende - Richtplankarte Siedlung, Freiraum, Natur, Landschaft Mst. 1:5'000 vom 3. Februar
Unterlagen 2022
- Richtplankarte Öffentlicher Verkehr Mst. 1:10'000 vom 3. Februar 2022
 - Richtplankarte Motorisierter Individualverkehr Mst. 1:10'000 vom 3. Februar 2022
 - Richtplankarte Veloverkehr Mst. 1:10'000 vom 3. Februar 2022
 - Richtplankarte Fussverkehr Mst. 1:10'000 vom 3. Februar 2022
 - Richtplantext mit Erläuterungen nach Art. 47 RPV vom 3. Februar 2022
 - Einwendungsbericht vom 2. Dezember 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die kommunale Richtplanung der Stadt Dietikon stammt aus dem Jahre 1983. Sowohl das Limmattal als auch die Stadt Dietikon haben sich seitdem stark entwickelt. Mit der Inkraftsetzung des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG), der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV), des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auch mit den Gesamtrevisionen des kantonalen Richtplans im Jahre 2014 und des regionalen Richtplans im Jahre 2017 haben sich die übergeordneten Gesetzgebungen und planerischen Rahmenbedingungen geändert. Auch verfügt die Stadt Dietikon mit der Stadtentwicklungsstrategie 2025, den Richtlinien zur Erneuerung und Verdichtung des Siedlungsgebiets, dem Hochhauskonzept, dem Leitbild Stadtboulevard und dem städtischen Gesamtverkehrskonzept über verschiedene informelle Planungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr, welche in den revidierten kommunalen Richtplan eingeflossen sind. Mit der Revision der kommunalen Richtplanung sollen die kommunalen Strategien und übergeordneten Rahmenbedingungen behördenverbindlich verankert werden.

- Festsetzung Der Gemeinderat Dietikon setzte mit Beschluss vom 3. Februar 2022 eine Revision der kommunalen Richtplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 6. Mai 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Mai 2022 beantragt die Stadt Dietikon die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 10. Mai 2022 bestätigt die Stadt Dietikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Im Richtplantext werden Ziele als richtungsweisende Festlegungen, Karteneinträge als objekt- und/oder ortsbezogene Anordnungen und Massnahmen als Handlungsanweisungen verankert. Die Richtplanrevision umfasst die Teilbereiche Siedlung, Freiraum, Landschaft und Verkehr. Weil für den Themenbereich Ver- und Entsorgung die mittel- bis langfristigen Strategien noch unzureichend gefestigt sind bzw. der Handlungsbedarf derzeit noch unbekannt ist, werden für diesen Themenbereich keine Festlegungen getroffen.

Die Gesamtstrategie des kommunalen Richtplans legt den Fokus der Siedlungsentwicklung auf die qualitative Aufwertung des Siedlungsraums. Das Zentrum von Dietikon soll eine hohe Nutzungs- und Erlebnisdichte mit regionaler Ausstrahlung und zentrumspezifischen Dienstleistungen bieten. Die Achse Badenerstrasse – Zentralstrasse – Zürcherstrasse soll sich zu einem urbanen Stadtboulevard mit hoher Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität entwickeln. Der Stadtboulevard übernimmt die städtebauliche Verbindung des Zentrums mit den beiden Stadtteilen Glanzenberg und Niderfeld. Auch soll in der Stadt ein vielfältiges, attraktives und zeitgemässes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten und Grössen geschaffen werden. Damit Dietikon auch weiterhin ein attraktiver Arbeitsort ist, werden die notwendigen Flächen für Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe an den jeweils zweckmässigen Lagen gesichert. Quartierbezogene Freiräume werden zu einem Freiraumnetz zusammengefasst und entlang der grösseren Gewässer Wege und Zugänge ausgewiesen. Auch innerhalb des Siedlungsgebiets soll die strukturelle Vielfalt der Lebensräume gefördert und aufgewertet werden.

Bei der Gesamtstrategie Verkehr hat die Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses hohe Priorität. Die notwendigen Kapazitäten des Mobilitätsangebots sollen über einen Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel und die Förderung des innerstädtischen Fuss- und Veloverkehrs erreicht werden. Es wird angestrebt, die Strassenräume in ihrer Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit aufzuwerten. Der Modal Split soll sich weg vom motorisierten Individualverkehr hin zum öffentlichen und Velo- und Fussverkehr bewegen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Es werden Wohngebiete, Wohngebiete mit Gewerbe erleichterung, Zentrumsgebiete, schutzwürdige Ortsbilder und Quartierstruktur erhalten, Arbeitsplatzgebiete, Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungsgebiete und Freihalte- und Landwirtschaftsgebiete definiert und die zulässigen Nutzweisen festgehalten. Das Gebiet Stierenmatt, das Quartier Limmatfeld und das Altbergquartier sollen aufgrund der innerstädtischen Funktion und der übergeordneten Planung (kantonales Zentrumsgebiet) in einer folgenden Nutzungsplanungsrevision einer Zentrumszone zugewiesen werden. Die Stadt setzt sich aktiv für die Erneuerung der bezeichneten Siedlungsgebiete ein und sucht das Gespräch mit bauwilligen Grundeigentümerschaften. Zur Steuerung einer qualitätsvollen Innenentwicklung werden für folgende Siedlungstypen anzustrebende Dichteerhöhungen (in Prozent zum Nutzungsmass der Grundordnung) festgelegt: Ein- und Mehrfamilienhausquartiere < 10%, Gartenstadt- und Zentrumsquartiere ≤ 20%, Stadtwerdungsquartiere ≤ 30% und Stadtboulevard ≥ 30%. Das gegenüber der Grundordnung erhöhte Nutzungsmass

kann im Rahmen einer Sondernutzungsplanung und der Sicherstellung der qualitativen Anforderungen konsumiert werden.

Es werden Eignungsstandorte für Hochhäuser mit 10 oder mehr Vollgeschossen (z.B. Niederfeld) als auch Eignungsstandorte für hohe Häuser mit 6 bis 9 Vollgeschossen (z.B. Stadtboulevard) festgelegt. Es wird festgelegt, dass Hochhäuser und hohe Häuser nur im Rahmen einer Sondernutzungsplanung realisiert werden können. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist vorgesehen, dass ein städtebauliches Konzept erarbeitet wird, welches ein Variantenstudium beinhaltet und vorab durch das Baukollegium zu prüfen ist. Bei grösseren Arealen ($\geq 5'000 \text{ m}^2$) soll ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung Niederfeld wird der Maienplatz als neues Quartierzentrum mit vielfältigen Funktionen vorgesehen. Der Rapidplatz soll als sozialer und kultureller Treffpunkt gestärkt werden. Entlang des Stadtboulevards sind raumbildende Pflichtbaulinien vorgesehen. Die Schulanlagen sind wesentliches Element des Freiraumgerüsts. Eine nachfragegerechte Anzahl Familiengärten soll erhalten werden. Die Landschaftsschutzgebiete sind in ihrem individuellen und besonderen Charakter zu erhalten und zu stärken.

In den Wohnquartieren und im Zentrumsbereich soll auf dem kommunalen Strassennetz flächendeckend Tempo-30 eingeführt werden. Im Zentrumsbereich sollen auf dem kommunalen Strassennetz sowie auf den Privatstrassen Begegnungszonen eingerichtet werden. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen soll autoarmes bzw. autofreies Wohnen bei gleichzeitiger Umsetzung eines Mobilitätskonzepts ermöglicht werden. Der Bahnhofplatz ist neu zu organisieren. Die Erschliessung des Arbeitsplatzgebiets Silbern soll durch ein optimiertes Busangebot verbessert werden. Eine Buserschliessung des Entwicklungsgebiets Niederfeld soll zum gegebenen Zeitpunkt gemeinsam mit dem Verkehrsrat des ZVV geprüft werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 5. Juni 2018 und 15. Oktober 2019 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Der Antrag auf Aufnahme des Texts, dass die künftigen Angebotsausbauten gemäss § 19 des Gesetzes über den öffentlichen Personenverkehr im Rahmen der jeweiligen Fahrplanverfahren durch den Verkehrsrat bewilligt werden, wurde nicht berücksichtigt. Da dieser Sachverhalt durch die übergeordneten gesetzlich festgehaltenen Grundlagen geregelt ist, ist der Inhalt auch ohne diese Ergänzung rechtmässig.

In der ersten und zweiten Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die Eignungsstandorte für hohe Häuser im Bereich der Naturschutzumgebungszone IIS1 des Schutzgebiets «Limmataltläufe», Objekt Nr. 4 gemäss der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a.d.L. (Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung) vom 24. April 2017, im Bereich Antoniloch zu streichen sind. Die Naturschutzumgebungszone (Störung) dient der Sicherung des nationalen Flachmoors vor unerwünschten Einwirkungen und weiteren Gefährdungen der biotopspezifischen Tier- und Pflanzenwelt sowie der Erhaltung des Lebensraums für gefährdete Arten der Übergangsbereiche zwischen intensiv genutzter Umgebung und der Naturschutzzone. Das Erstellen

von Hochhäusern ist in diesem Bereich kaum mit der Schutzverordnung und dem Moorschutz vereinbar. Die Schutzverordnung lässt jedoch ab 40 m vom Moorschutzperimeter hohe Häuser zu. Diese Festlegung kann trotzdem genehmigt werden, weil in den nachgelagerten Planungsinstrumenten nachzuweisen ist, ob die hohen Häuser mit der Schutzverordnung kompatibel sind.

In der zweiten Vorprüfung wurde beantragt, den Bezug zwischen den auf regionaler Ebene festgesetzten Zielen und den kommunalen Richtplanzielen bzgl. der Dichte nachvollziehbar darzulegen. Daraufhin wurde generell aufgezeigt, wie die Stadt Dietikon sich am regionalen Richtplan orientiert. Die im Rahmen von Sondernutzungsplanungen angestrebten Dichten entsprechen den Richtplanvorgaben. Dass die Dichte im Rahmen der Sondernutzungsplanungen erhöht werden soll, bedeutet nicht, dass alternative Möglichkeiten wie z.B. Aufzonungen ausgeschlossen sind. Daher kann die Formulierung zu den Umsetzungsmöglichkeiten der Verdichtung genehmigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadtboulevard gemäss heutiger Grundordnung eine gegenüber den regionalen Richtplanvorgaben zu niedrige bauliche Dichte aufweist.

Die Festlegung, dass Hohe Häuser ab sechs Stockwerken nur im Rahmen einer Sondernutzungsplanung realisiert werden dürfen, und dass ab einer Arealgrösse von 5'000 m² ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden muss, wird im Sinne einer behördenverbindlichen Zielsetzung als genehmigungsfähig eingestuft.

Im regionalen Richtplan ist im Gebiet Stierenmatt ein Standplatz festgelegt. Dieser regionale Richtplaneintrag befindet sich gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen, in welchem eine Schulanlage mit öffentlicher Freiraumnutzung vorgesehen ist. Auch wenn der Standplatz im kommunalen Richtplan nicht ausgewiesen und nicht thematisiert wird, gilt der regionale Richtplaneintrag als übergeordnet und muss in den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass neben der Schule und der öffentlichen Freiraumnutzung auch der Standplatz der Fahrenden in diesem Gebiet zu liegen kommt.

Im Gebiet Müsli ist im kommunalen Richtplan trotz dem bestehenden Tramdepot der Limmattalbahn ein Landwirtschaftsgebiet mit überlagerndem Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Im Richtplantext wird das Gebiet Müsli als Teil einer grossen offenen Grünfläche zwischen Dietikon und Spreitenbach beschrieben. Weder der Beschrieb noch die flächige Darstellung im Plan stimmt mit dem heutigen Zustand überein. Da das Tramdepot jedoch im kantonalen Richtplan gesichert ist, werden die kommunalen Richtplanfestlegungen im Gebiet Müsli als genehmigungsfähig eingestuft.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Recht- und Zweckmässigkeit ihrer Festlegungen kann später bei der Nutzungsplanung im Rechtsmittelverfahren angefochten werden (§ 19 Abs. 2 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung, welche der Gemeinderat Dietikon mit Beschluss vom 3. Februar 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dietikon wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen
- III. Mitteilung an
 - Stadt Dietikon (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 20. OKT. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



