



Kanton Zürich
Stadt Dietikon

KEEAS
raumkonzepte

Öffentlicher Gestaltungsplan Niderfeld

**Erläuterungsbericht nach Art. 47
Raumplanungsverordnung**

Dietikon

Entwurf: 29. August 2023

Festgesetzt am:

Genehmigt am:

Impressum

Auftraggeberschaft:

Stadtrat Dietikon

Severin Lüthy, Marlen Patt, Markus Zannantonio

Auftragnehmerin:

KEEAS AG

Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Stadtplanerin / FSU

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	8
1.1	Ziele und Inhalte des Berichts	8
1.2	Dokumentenübersicht Gestaltungsplan	8
1.3	Ausgangslage	8
1.4	Planungsgeschichte	10
2	Verfahren	14
2.1	Koordinierte Verfahren und Inhalte	14
2.2	Weitere Verfahren mit Bezug zum Gestaltungsplan	14
2.3	Zusammenspiel mit Quartierplan	15
2.4	Zusammenspiel mit Mehrwertausgleich	16
2.5	Zusammenspiel mit dem Gestaltungsleitbild	16
2.6	Zusammenspiel mit Erschliessung und Mobilitätskonzept	17
2.7	Zusammenspiel mit Umweltverträglichkeitsprüfung	17
2.8	Zusammenspiel weitere Projekte und Planungen	18
2.9	Verfahrensablauf	20
3	Planerische Rahmenbedingungen	23
3.1	Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene	23
3.2	Kantonaler Richtplan	23
3.3	Regionaler Richtplan (RRB vom 4. Oktober 2017)	24
3.4	Kommunaler Richtplan (20. Oktober 2022)	26
3.5	Nutzungsplanung	29
3.6	Hochhauskonzept	32
3.7	Leitbild Stadtboulevard	33
3.8	Natur- und Heimatschutz	34
3.9	Genereller Entwässerungsplan	35
3.10	Energieplan	36
3.11	Freiraumentwicklung	36
3.12	Umwelt	37

4	Zentrale Themen	59
4.1	Baubereiche, Bebauung und Nutzungsmass	59
4.2	Aussenräume	62
4.3	Mobilität / Abstimmung Siedlung-Verkehr	62
4.4	Umwelt und Energie	63
4.5	Lärmschutz, Stellung der Bauten und Grundrissoptimierungen	63
4.6	Schnittstellen zu anderen Projekten (z.B. Wasserbau)	66
5	Erläuterungen zu den Vorschriften	68
5.1	Allgemeines	68
5.2	Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften	71
5.3	Gebietsspezifische Bau- und Nutzungsvorschriften	74
A	Mischgebiet (Baubereiche A bis F)	74
B	Wohngebiet (Baubereiche G bis O)	81
C	Gebiet für öffentliche Nutzungen (Baubereiche P und Q)	87
D	Arbeitsgebiet (Baubereiche R bis V)	88
E	Parkgebiet	91
5.4	Gebietsübergreifende Vorschriften	91
A	Durchwegung und Zufahrten	91
B	Abstellplätze	92
C	Umwelt und Energie	95
6	Umweltverträglichkeitsprüfung	100
6.1	Einleitung	100
6.2	Perimeter und Projektzustände	100
6.3	Prüfinhalte	101
6.4	Ergebnis	103
7	Interessenabwägung	104
7.1	Interessenabwägung	104
7.2	Zielkonflikte zwischen öffentlichen und privaten bzw. zwischen öffentlichen Interessen	106

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Berichts

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) ist Teil des Nutzungsplanverfahrens und wird zu Handen der Öffentlichkeit, der Festsetzung und der Genehmigungsbehörde erstellt. Beim Gestaltungsplan Niderfeld handelt es sich um einen öffentlichen Gestaltungsplan, der öffentliche Interessen verfolgt und diese sichert. Er führt aus, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung von Bund und Kanton berücksichtigt werden. Er erläutert darüber hinaus die Vorschriften und Planinhalte und dient damit dem besseren Verständnis für die festsetzende und genehmigende Behörde und die zukünftig Bauenden. Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung werden zudem begründet. Ausserdem werden die Interessenabwägungen (vgl. Art. 3 RPV) fundiert dargelegt.

1.2 Dokumentenübersicht Gestaltungsplan

Formelle Dokumente Gestaltungsplan

- Vorschriften
- Situationsplan
- Plan «Situation massgebendes Terrain»
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Bericht zu Einwendungen

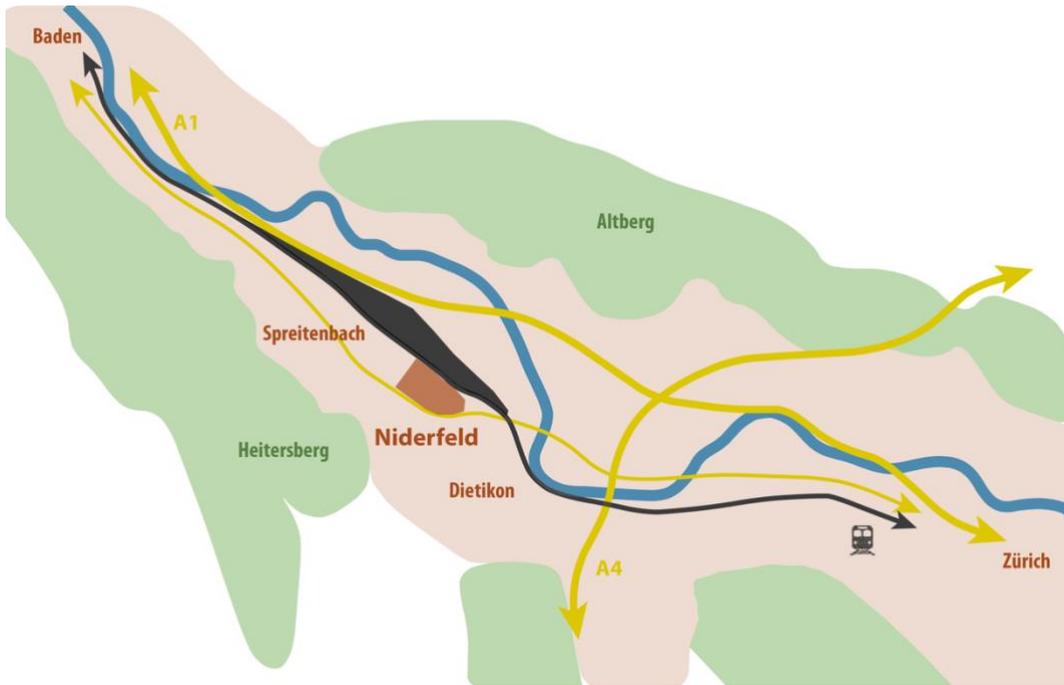
Detailberichte

- Lärmgutachten
- Störfallbetrachtung
- Gestaltungsleitbild
- Erschliessung und Mobilitätskonzept
- Leitfaden Lokalklima

1.3 Ausgangslage

Als Niderfeld wird das im Westen der Stadt Dietikon liegende heute noch weitgehend unbebaute Gebiet bezeichnet. Das Niderfeld bildet eines der letzten grossen und zusammenhängenden Entwicklungsgebiete im Limmattal. Eingebettet in die Siedlungsentwicklung von Dietikon soll hier ein neues Quartier mit attraktivem Wohnraum, Arbeitsplätzen, einer Schule sowie einem grosszügigen Park für Erholung und Freizeit entstehen.

Das Gebiet Niderfeld liegt heute zentral im stark wachsenden und verdichtenden Limmattal, das mit der seit kurzem von Zürich-Altstetten bis Killwangen Spreitenbach fahrenden Limmattalbahn in seiner Attraktivität noch deutlich gesteigert wurde.



Einbindung ins Limmattal: Skizze Bahnstadt Limmattal mit den beiden Hügelketten (Quelle: stadtwerte 2014)

Die Einzonung des Gebiets erfolgte bereits 2007. Basis bildete ein Konzept mit einem quer zur Talrichtung liegenden Park, der Wohn- und Mischgebiet vom Arbeitsgebiet trennte.

Das Gebiet liegt in einer leichten Vertiefung zwischen SBB-Gleisen, welche höher gelegen auf einem Damm verlaufen, dem Autobahnzubringer Mutschellenstrasse und der das Zentrum der Stadt Dietikon erschliessenden Überlandstrasse. Der Gestaltungsplan umfasst rund 36 ha.



Perimeter Gestaltungsplan Niderfeld (Quelle: KEEAS AG)

Durchquert vom Teischlibach, der im Nordwesten in Richtung Limmat unter den Bahnlagern verläuft, wird das Gebiet heute überwiegend durch verschiedenste gewerbliche Nutzungen, Landwirtschaft sowie einige Wohnbauten entlang der Gallenmattstrasse genutzt. Vor kurzem wurde die Limmattalbahn eröffnet, die im Gebiet über zwei Haltestellen verfügt, von denen aktuell die Haltestelle Maienweg angefahren wird. Nördlich der Gleise befindet sich das für die Stadt Dietikon bedeutende Arbeitsgebiet «Silbern». Im Südosten grenzen überwiegend Wohnbauten an.

Das Zentrum der Stadt Dietikon erreicht man vom Niderfeld in 15 min zu Fuss, 5 min mit der Limmattalbahn oder dem Velo. Die Silbern bietet bereits heute ein attraktives regionales Versorgungsangebot.

1.4 Planungsgeschichte

Vorgehend zur Gestaltungsplanung wurde 2012/13 ein Studienverfahren mit drei interdisziplinär zusammengesetzten Teams durchgeführt. In dieses waren eine Reihe unabhängiger Fachpersonen sowie Vertretende der Stadt Dietikon, diverse Amtsstellen des Kantons und eine Vertretung der Grundeigentümerschaft direkt eingebunden. In regelmässigen Gesprächen wurden darüber hinaus Interessengruppen und Vertretende der verschiedenen Parteien involviert. Die Ergebnisse der Testplanung wurden in einem Masterplan zusammengefasst und durch den Stadtrat der Stadt Dietikon verabschiedet.



Situationspläne: Team Ammann Albers GmbH-stadtwerke, 2013

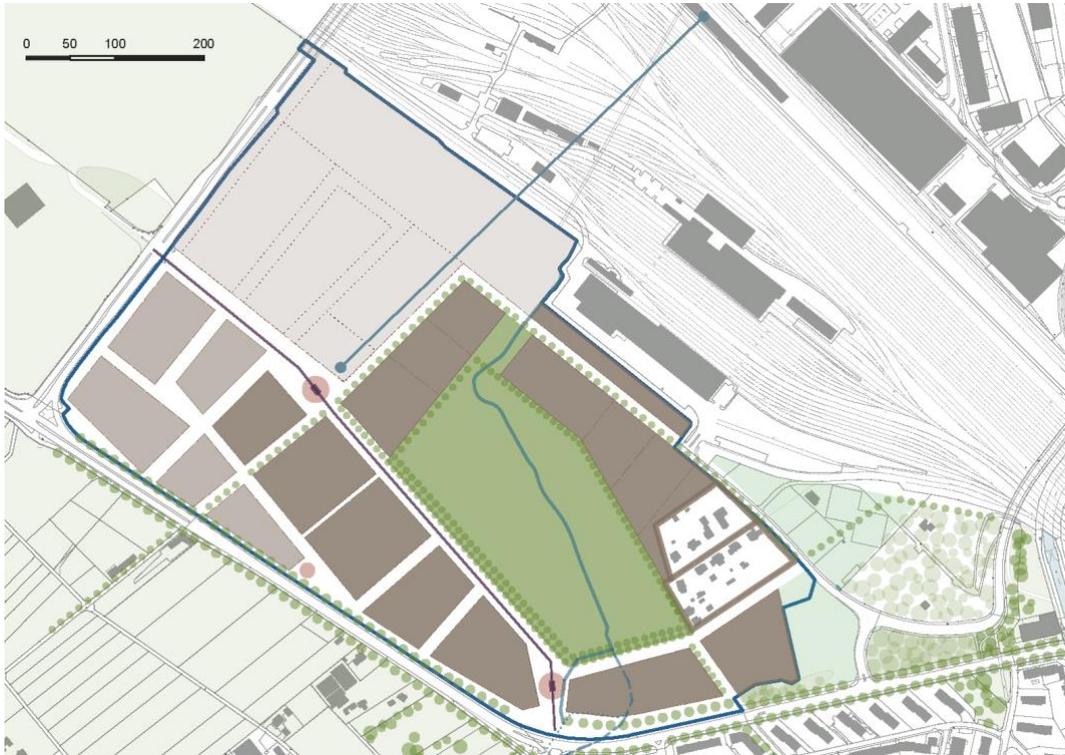


Situationspläne: (links) Team helsinkizürich, (rechts) Team BASK Architektur Städtebau GmbH, 2013

Die Teams entwickelten drei sehr unterschiedliche Lösungsansätze:

- Team Ammann Albers GmbH – stadwerke: Park als Nord-Südachse mit Ausdehnung nach Osten, der die Vorgaben des Zonenplans bewusst respektiert, städtebauliche Einfassung durch zum Park hin offene Blockränder, die den Park in die Innenhöfe der Wohnbebauung erweitert
- Team helsinkizürich: Park als neue Mitte im Sinne eines Central Parks mit anschließender Promenade entlang des Südrands; klar gefasster Parkrand im Süden und Osten, weiche Übergänge nach Westen und Norden

- Team BASK Architektur Städtebau GmbH: Park als grüne Zimmer von Nachbarschaften mit unterschiedlichen Qualitäten, die das Wohnen am Park für einen Grossteil der neuen Bewohnenden ermöglichen soll



Gebietsentwicklung Niederfeld, Masterplan, Synthese Studienverfahren, KEEAS 2013

Anschliessend wurden die Verkehrsfragen vertieft und im Bericht «Erschliessung und Mobilitätskonzept Niederfeld» als wichtige Grundlage für den Gestaltungsplan dokumentiert. Kernstück für den Gestaltungsplan bildet das Gestaltungsleitbild, das durch Ammann Albers GmbH stadtwerte gemeinsam mit Studio Vulkan Landschaftsarchitekten die städtebaulichen und freiräumlichen Fragen weiter ausgearbeitet hat.



Gestaltungsleitbild Niederfeld (Team Ammann Albers GmbH stadwerke, Stand August 2023)

Das im Gestaltungsleitbild dokumentierte städtebauliche und freiräumliche Konzept sowie die zentralen Qualitäten bilden die Grundlage für den Gestaltungsplan.

2 Verfahren

2.1 Koordinierte Verfahren und Inhalte

Zur Entwicklung des Gebiets Niderfeld sind verschiedene Verfahren erforderlich, welche inhaltlich aufeinander abgestimmt werden und, soweit erforderlich, gleichzeitig in Kraft treten müssen. Die Festsetzung der Nutzungsplanungsrevision (Bauordnung, Zonenplan und Gestaltungsplan) durch den Gemeinderat muss vor der Festsetzung des Quartierplans Niderfeld durch den Stadtrat erfolgen, so dass die Vorlage gemeinsam zur Genehmigung an die Baudirektion eingereicht werden können.

Der kommunale Mehrwertausgleich wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt. Dieser wird gemeinsam mit dem Gestaltungsplan festgesetzt.

Die Erläuterungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie zum kommunalen Richtplan erfolgen im Kapitel 3 Planerische Rahmenbedingungen.

Wegleitend für die Erarbeitung und Umsetzung der Gestaltungsplaninhalte sind folgende Fachkonzepte und -berichte:

- Gestaltungsleitbild (29. August 2023)
- Erschliessung und Mobilitätskonzept, Basler & Hofmann (29. August 2023)
- Umweltverträglichkeitsbericht, SKW (29. August 2023)
- Lärmgutachten Gestaltungsplan Niderfeld, EBP (29. August 2023)
- Leitfaden Lokalklima Niderfeld, SKW (29. August 2023)
- Störfallbetrachtung Niderfeld, EBP (9. September 2020)
- Bericht Schadstoffuntersuchung, Sieber Cassina + Partner. AG. (13. Mai 2020)
- Genereller Entwässerungsplan Teilgebiet Niderfeld, GEP
- Technischer Bericht Renaturierung Teischlibach mit Konzept Überlastfall Reppisch, Hunziker, Zarn & Partner (30. Juni 2023)

2.2 Weitere Verfahren mit Bezug zum Gestaltungsplan

Weitere Verfahren und Projekte, die einen Zusammenhang zum Gestaltungsplan aufweisen sind nachfolgend aufgelistet:

Laufende Verfahren (Stand 29. August 2023)

- Wasserbauprojekt Teischlibach (Stand 29. August 2023, Verfahrensträger: Stadt)
- Ausscheidung des Gewässerraums Teischlibach (Verfahrensträger: Kanton)
- Entlassung kommunales Objekt Naturschutz (Verfahrensträger: Stadt)
- Verkehrsanordnung (Verfahrensträger: Kanton)

Abgeschlossene Verfahren (Stand 29. August 2023)

- Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahnrecht: SBB Regionalterminal Limmattalbahnhof (Verfahrensträger: SBB)

- Limmattalbahn nach Eisenbahnrecht (Verfahrensträger: Limmattalbahn)

2.3 Zusammenspiel mit Quartierplan

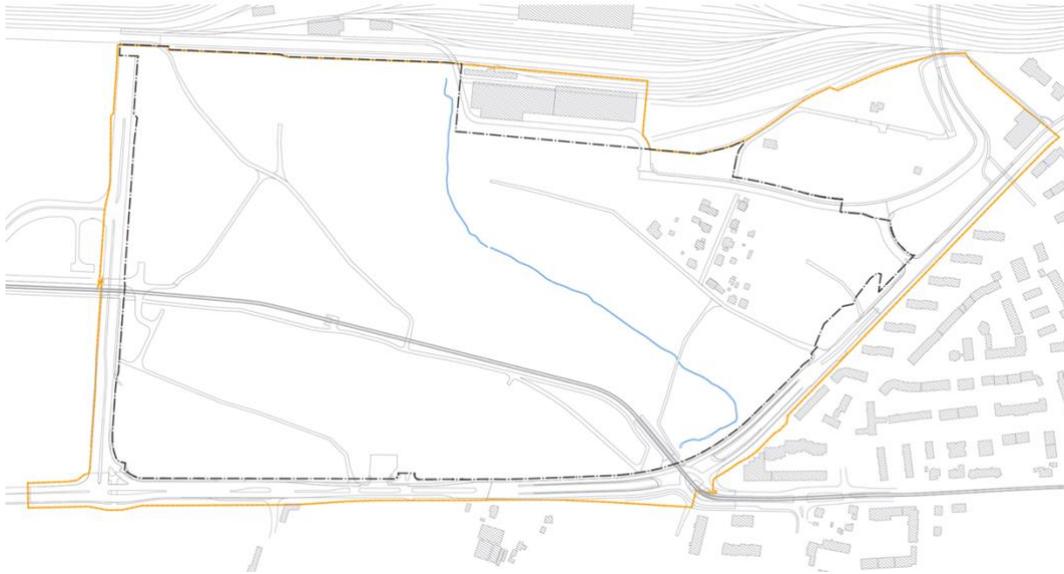
Mit Stadtratsbeschluss vom 24. September 2018 wurde beschlossen, einen öffentlichen Gestaltungsplan zu erarbeiten, um den Masterplan vom 23. März 2015 umzusetzen. Der Stadtrat setzt fest: «Im Gebiet des Quartierplans Niderfeld wird auf Basis des Masterplans vom 23. März 2015 die kommunale Richtplanung sowie die Bau- und Zonenordnung revidiert und ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet.» Zudem wurde vom Stadtrat beschlossen, dass die Umlegung nach Werten erfolgen soll (ausgenommen Waldflächen und Freihaltezone).

Der Quartierplan schafft die Voraussetzungen für eine hinreichende Erschliessung und damit eine zonenkonforme Nutzung der betroffenen Grundstücke. Er ermöglicht darüber hinaus eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen.

Im Einzelnen werden im Quartierplan die Landumlegung und die Erschliessungsanlagen geregelt sowie die gemeinschaftliche Ausstattung und Ausrüstung inklusive Park festgelegt. Zudem werden die entsprechenden Kosten abgeschätzt und die Kostenverteiler festgelegt. Damit bildet der Quartierplan mit der Festsetzung der neuen Grundstücksgrenzen und Festlegung der Erschliessungsflächen die Grundlage für den Gestaltungsplan. Am 28. August 2017 beschloss der Stadtrat Dietikon die Einleitung des Quartierplans Niderfeld. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 1. September 2017 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 1294/17 vom 23. Februar 2018 den Beschluss des Stadtrats Dietikon genehmigt. Der Einleitungsbeschluss wurde mit Stadtratsbeschluss am 28. Februar 2022 revidiert. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung 0262/22 vom 24. Mai 2022 die Vergrösserung des Bezugsgebiets genehmigt. Die Publikation erfolgte am 6. Oktober 2022. Die Quartierplanbeteiligten wurden am 3. November 2022 schriftlich darüber informiert.

Die erste offizielle Grundeigentümerversammlung fand im 2. Quartal 2023 statt.

Aufgrund der unterschiedlichen Inhalte des Gestaltungsplans und des Quartierplans sind die Perimeter nicht vollständig deckungsgleich.



Vergleich der Perimeter Gestaltungsplan (schwarz) und Quartierplan (orange) (Quelle: KEEAS AG)

2.4 Zusammenspiel mit Mehrwertausgleich

Die Einzonungen unterliegen dem kantonalen Mehrwertausgleich. Dieser wird im Erläuterungsbericht zur Teilrevision BZO abgehandelt. Der kommunale Mehrwert, der durch die Mehrnutzung im Gestaltungsplan erfolgt, vereinbaren die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit der Stadt in einem städtebaulichen Vertrag. Darin werden die Bemessung und die Verwendung der Mehrwertabgabe festgelegt. Die Ausarbeitung und Unterzeichnung erfolgen durch die Stadt und die Grundeigentümerschaften. In der Bauordnung wird die Vertragslösung verankert.

2.5 Zusammenspiel mit dem Gestaltungsleitbild

Das Gestaltungsleitbild dient der Erläuterung und Visualisierung der gestalterischen Qualitäten von Bauten, Anlagen und des Freiraums. Aufgrund der langen Planungshorizonte in diesem Gebiet wurde auf die Erarbeitung eines Richtprojekts verzichtet. Mit dem Gestaltungsleitbild wird sichergestellt, dass die öffentlichen Interessen insbesondere an eine hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie des Freiraums vorbildlich umgesetzt werden.

Das Gestaltungsleitbild ordnet darüber hinaus die Entwicklung des Gebiets Niderfeld in den grösseren stadträumlichen Kontext ein und zeigt auf, welche wichtigen Vernetzungen für Fussgänger und Velofahrende und weiteren funktionalen, freiräumlichen und städtebaulichen Beziehungen in die Konzeption des Niderfelds eingeflossen sind. Aufbauend darauf werden die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Prinzipien für die verschiedenen Teilgebiete des Niderfelds (Mischgebiet, Wohngebiet, Arbeitsgebiet, Gebiet für öffentliche Nutzungen und der zentral gelegene Park) näher ausgeführt und mit anschaulichen Skizzen und

Beispielen erläutert. Das Gestaltungsleitbild dient damit als Auslegungshilfe für die gestalterischen Qualitäten im Vollzug. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, inwieweit die entsprechenden Grundsätze des Gestaltungsleitbilds berücksichtigt sind. Hingegen dient es nicht zur Beurteilung der Gestaltung der Erschliessungsanlagen, des Parks und der wasserbaulichen Projekte. Deren gestalterische Qualitäten werden in separaten Verfahren gesichert. Damit regelt der Gestaltungsplan abschliessend die formalen planungs- und baurechtlichen Vorgaben. Das Gestaltungsleitbild führt die gestalterischen Qualitäten näher aus und erläutert diese anhand von Skizzen und exemplarischen Beispielen. Es zeigt auf, wie ein abwechslungsreich gestaltetes und lebendiges Quartier Niderfeld aussehen kann. Das Gestaltungsleitbild bildet eine wichtige Grundlage für die Festlegungen im Gestaltungsplan.

Das Gestaltungsleitbild wird durch den Stadtrat verabschiedet und kann bei Bedarf angepasst werden. Es ist Teil der zu genehmigenden Inhalte durch den Kanton.

2.6 Zusammenspiel mit Erschliessung und Mobilitätskonzept

Der Bericht «Erschliessung und Mobilitätskonzept» zeigt die Eckpunkte für die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fussverkehr im Gebiet Niderfeld auf. Grundlage bildet das ermittelte Verkehrsaufkommen. Es führt zudem den Nachweis, wie der zusätzlich erzeugte Verkehr auf dem übergeordneten Netz aufgenommen werden kann, und zeigt Lösungen für die Schnittstellen zum übergeordneten Netz auf. Basierend auf dem angestrebten Modal Split wird das Parkplatzangebot ermittelt. Die Eckpunkte des Konzepts fliessen in den Gestaltungsplan ein.

2.7 Zusammenspiel mit Umweltverträglichkeitsprüfung

Für einige der Projekte im Perimeter muss gestützt auf die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, vom 19. Oktober 1988, Stand 1. August 2022) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Das massgebliche Verfahren richtet sich fallweise nach der kantonalen Gesetzgebung. Aufgrund der Anzahl Parkplätze im Perimeter des Gestaltungsplans (> 500 Abstellplätze) ist ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erforderlich. Der UVB liegt vor und ist Teil des Gestaltungsplanverfahrens. Er zeigt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auf.

Weitere im Perimeter notwendige Umweltverträglichkeitsprüfungen sind integraler Teil der jeweiligen Projekte (Limmattalbahnhof, Regionalterminal der SBB).

2.8 Zusammenspiel weitere Projekte und Planungen

Lärmgutachten

Aufgrund der Überschreitungen im Bereich Verkehrs- und Bahnlärm sowie Arbeitslärm wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches als Grundlage für die Festsetzungen im Gestaltungsplan dient.

Störfallbetrachtung

In unmittelbarer Nähe zum Perimeter des Gestaltungsplans befinden sich diverse risikorelevante Anlagen (Mutschellen- und Überlandstrasse, Güterstrasse, Rangierbahnhof). Entsprechend wurde ein Bericht «Störfeldbetrachtung Niderfeldt» (Stand: 9.9.2020) erstellt und im Rahmen des Gestaltungsplans umgesetzt.

Wasserbauprojekt

Das Wasserbauprojekt umfasst den Ausbau und die Renaturierung des Teischlibachs sowie den Hochwasserschutz Reppisch im Gebiet Niderfeld. Im Rahmen des Wasserbauprojekts wird der Gewässerraum festgelegt. Die Neugestaltung des Teischlibachs, die Ausgestaltung des Hochwasserrückhaltes mit Zu- und Ablauf (Hochwasser Reppisch) und der Park bilden eine gestalterische Einheit.

Das Wasserbauprojekt wird durch die Stadt erarbeitet und von der Baudirektion festgesetzt. Der Gestaltungsplan übernimmt die wichtigen Erkenntnisse als Informationsinhalt. Die Anordnung von Objektschutzmassnahmen erfolgt fallweise im Rahmen der kommunalen Baubewilligung (Hinweisbereich "geringe Gefährdung" und Oberflächenabfluss).

Aufhebung Gewässerabstandslinien

Der Gewässerabstandslinienplan Teischlibach, genehmigt am 4. Februar 2010, wird aufgehoben bzw. künftig durch die Gewässerraumausscheidung abgelöst. Im Rahmen des Wasserbauprojekts Teischlibach wird neu der Gewässerraum festgelegt. Das Wasserbauprojekt wird durch die Stadt erarbeitet und von der Baudirektion festgesetzt. Der Gestaltungsplan übernimmt die wichtigen Erkenntnisse als Informationsinhalt.

Entlassung kommunales Objekt Naturschutz

Parallel zum Quartierplanverfahren ist die Entlassung des Schutzobjekts "GH_03 Hecke entlang des Güterbahnhofs" zu veranlassen und es sind die allfälligen Ersatzmassnahmen festzulegen. Dies erfolgt parallel zur weiteren Ausarbeitung des Gestaltungsplans und wird mit diesem aufgelegt. Zuständig für die Inventarentlassung des kommunalen Objekts ist der Stadtrat.

Anpassung Energieplan

Die Kommunale Energieplanung der Stadt Dietikon, genehmigt 24. Februar 2022 durch die Baudirektion bildet die Grundlage für die Gebietsplanung. Für das Gebiet Niderfeld steht die Nutzung der Abwärme der KVA im Vordergrund. Eine Erschliessung durch die Limeco wird auf 2025 in Aussicht gestellt. Bei der Energieversorgung soll zudem ein Augenmerk auf die Kälteversorgung gelegt werden, da potentielle Energieträger zu Kühlzwecken grösstenteils fehlen, da das Gebiet teilweise in einer Grundwasserschutzzone und teilweise in einem Gewässerschutzbereich liegt. Der Energieplan wird nach dem Verfahren nach Energiegesetz vom Stadtrat festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt.

Verkehrsanordnungen

Innerhalb des Quartierplans ist die Signalisation von Tempo-30-Quartierstrassen und allenfalls Begegnungszonen vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Quartierplans ist mit der Kantonspolizei (Verkehrstechnische Abteilung, VTA) sicherzustellen, dass einer späteren Verfügung nichts entgegensteht (Festlegung der baulichen Massnahmen Tempo 30 und allenfalls Begegnungszone).

Die Verkehrsanordnungen erfolgen auf Antrag der Stadt durch den Kanton nach der Erstellung der Verkehrsanlagen.

Strassenbauprojekt

Für den Ausbau der Überlandstrasse (Knoten Mutschellenstrasse/Anfang Unterführung LTB) ist ein Strassenprojekt festzusetzen. Im Projekt werden auch die Massnahmen für die Gebietserschliessung (Anschlussknoten Sammelstrassen) festgesetzt. Zudem ist die Anpassung und Neuausscheidung von Baulinien entlang Staatsstrassen (Verfahren PBG) vorgesehen.

Die Strassenbauprojekte und allfällige Baulinien (inkl. Anlagen LTB) werden durch den Kanton (Staatsstrassen) respektive die Stadt (Anschlussknoten Sammelstrassen) erarbeitet. Die Kosten werden durch den Kanton respektive die Stadt getragen.

Limmattalbahn (LTB)

Bei der LTB handelt es sich um eine Eisenbahnanlage, die mit einer Plangenehmigung nach Eisenbahngesetz erstellt wurde (Art. 18 Abs. 1 Eisenbahngesetz). Neben der Bahnanlage erfolgten auch die Anpassungen an den dazugehörigen Staatsstrassen. Für die Limmattalbahn wird im Quartierplanverfahren das Trassee inkl. zwei Haltestellen ausparzelliert (neu Kat.-Nr. 12512). Die Limmattalbahn ist in Betrieb, verkehrt bereits fahrplanmässig und bedient im Gebiet Niderfeld die erste Haltestelle Maienweg bereits. Es wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Das Projekt wurde durch die Limmattalbahn AG im Auftrag der Kantone Zürich und Aargau erarbeitet.

SBB Regionalterminal Limmattal

Der Regionalterminal Limmattal ist ein Projekt der SBB (Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahnrecht), welches angrenzend an den Gestaltungsplan liegt. Es wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Erschliessung der Hallen der ehemaligen Ortsgüteranlage auf dem Teilbereich des SBB-Grundstücks Kat. Nr. 11624 in der Industriezone, welche heute einer nicht betriebsnotwendigen Nutzung zugeführt sind, sowie die Erschliessung der Umschlagsanlage sollen im Endzustand über eine Zufahrt im Nordwesten des Quartierplangebiets parallel zur Mutschellenstrasse sowie dem Gleisfeld erfolgen (vgl. kantonaler Richtplan, Kap. 4.6-2). Im Rahmen des Quartierplans Niederfeld ist der Anschluss des Regionalterminals neu zu regeln. Dieser Anschluss darf die Erschliessung des Gebiets Niederfeld nicht behindern. Die Güterstrasse wird zurückgebaut und auf tieferer Geländelage als Erschliessung des Wohn-/Mischgebiets neu erstellt.

Der Regionalterminal Limmattal wird durch die SBB projektiert und durch das BAV genehmigt.

2.9 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf für den Gestaltungsplan beinhaltet die offiziellen Verfahrensschritte nicht jedoch die Details zu den Vorbereitungs- und Abstimmungsphasen. Folgende Verfahrensschritte sind vorgesehen:

- Entwurf Gestaltungsplan und Abstimmung QP sowie mit weiteren Planungen
- Verabschiedung Stadtrat
- 1. Vorprüfung Kantonale Baudirektion
- Bereinigung Gestaltungsplan
- Öffentliche Information
- Auflage öffentliche Mitwirkung
- Städtische Vernehmlassung
- 2. Vorprüfung Kantonale Baudirektion
- Bereinigung Gestaltungsplan
- Stadtratsbeschluss
- Festsetzung durch Gemeinderat
- Frist für den Rekurs in Stimmrechtsachen (5 Tage) / Referendumsfrist (60 Tage)
- Genehmigung Kantonale Baudirektion
- Rekursfrist (30 Tage)
- Inkraftsetzung durch Stadtrat
- Rekursfrist (30 Tage)
- Inkraftsetzung

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene

Im Sachplan Verkehr des Bundes, Teil Infrastruktur Schiene SIS, ist die Umschlagsanlage im kombinierten Verkehr "Terminal Dietikon" (Objektblatt 1.4 Limmattal) bezeichnet. Die Anlage ermöglicht den Umschlag von Behältern (Container, Wechselbehälter oder Sattelaufleger) zwischen Strasse und Schiene sowie zwischen Schiene und Schiene. Um Synergien nutzen zu können, soll sie unmittelbar beim Rangierbahnhof Limmattal entstehen.

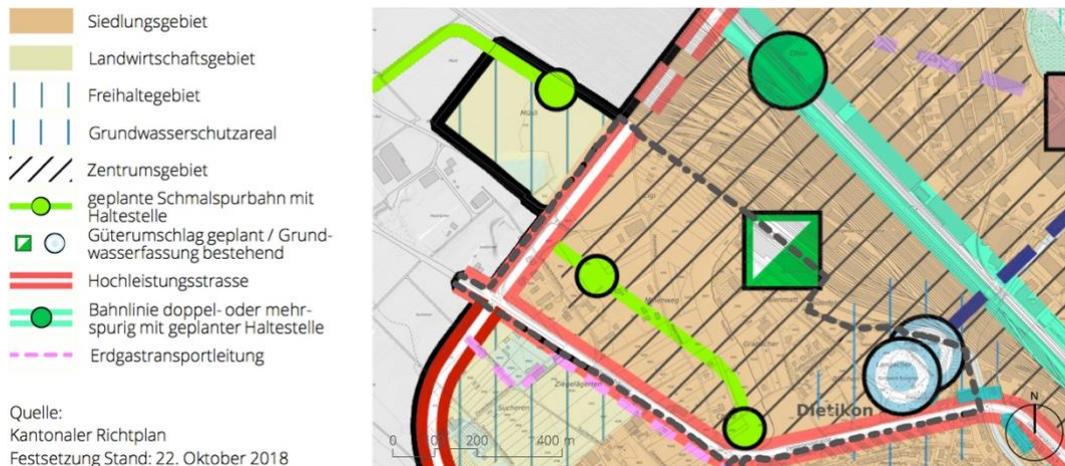
Die Planung der Umschlagsanlage erfolgt in einem Verfahren nach Eisenbahnrecht. Der Gestaltungsplan respektiert die Inhalte des Sachplans Verkehr und berücksichtigt die verkehrlichen Auswirkungen.

3.2 Kantonaler Richtplan

Das Niderfeld ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. In Zentrumsgebieten ist eine überdurchschnittlich dichte Nutzung anzustreben. Sie sollen zudem einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten sowie sich durch energiesparende Raumstrukturen und einen vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energien auszeichnen. Da die Siedlungsentwicklung auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auszurichten ist, steht der Eintrag der geplanten Schmalspurbahn (Limmattalbahn), welche seit Dez. 2022 das Niderfeld durchquert, in engem Zusammenhang mit dieser Festlegung.

Im Westen und im Süden resp. Südosten verlaufen Staatsstrassen (Mutschellenstrasse, Überlandstrasse), über welche das Planungsgebiet erschlossen wird.

Weitere Einträge sind die regionale Güterumschlaganlage für den kombinierten Verkehr und den Freiverlad am Standort der bestehenden Ortsgüteranlage, die geplante Fernwärmehauptleitung ab der bestehenden Kehrichtverbrennungsanlage Limeco ins Niderfeld sowie die Grundwasserfassungen Langacker und Russacker mit dem zugehörigen Grundwasserschutzareal.



Kantonaler Richtplan (Quelle: Festsetzung Stand 22. Oktober 2018)

Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die Festlegungen im kantonalen Richtplan abgestimmt.

3.3 Regionaler Richtplan (RRB vom 4. Oktober 2017)

Der regionale Richtplan präzisiert die Verteilung der Nutzungen und legt den westlichen Teil des Niederfelds als Arbeitsplatz- und den übrigen weitaus grösseren Teil als Mischgebiet fest. Entlang der Überlandstrasse ist ein Eignungsgebiet für Hochhäuser ausgeschieden.

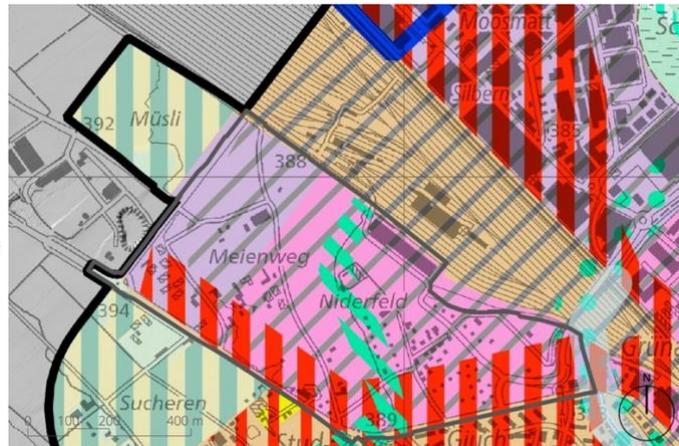
Im Gebiet Niederfeld ist entlang des Teischlibachs eine Gewässerrevitalisierung umzusetzen. Östlich des Planungsgebiets besteht entlang der Reppisch ein Vernetzungskorridor.

Entlang der Überlandstrasse besteht ein Veloweg. Ein weiterer Veloweg ist entlang der Mutschellenstrasse vorgesehen.

Des Weiteren ist das gesamte Gebiet als "Gebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger" bezeichnet.

Siedlungs- und Landschaftsplan

-  Siedlungsgebiet
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet
-  Eignungsgebiet für Hochhäuser
-  Hohe bauliche Dichte
-  Freihaltegebiet
-  Zentrumsgebiet
-  Gewässerrevitalisierung



Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Quelle: Gis Browser, Abrufdatum 24. Mai 2023)

Verkehrsplan

-  Siedlungsgebiet
-  FFF im Landwirtschaftsland
-  übriges Landwirtschaftsgebiet
-  geplanter Radweg
-  bestehender Radweg
- Kantonalgeplant**
-  Zug- Station / Haltestelle
-  Bus- Station / Haltestelle
-  geplante Schmalspurbahn
-  Güterumschlag geplant



Regionaler Richtplan Verkehr (Quelle: Gis Browser, Abrufdatum 24. Mai 2023)

Ver- und Entsorgung

-  Fruchtfolgefläche
-  Siedlungsgebiet
-  übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Prioritätsgebiet für rohrlitungsgebundene Energieträger
-  Grundwasserschutzgebiet
-  Grundwasserfassung



Regionaler Richtplan Ver- und Entsorgung (Quelle: Gis Browser, Abrufdatum 24. Mai 2023)

Erläuterungen zu den einzelnen Festlegungen:

- Zentrumsgebiet: Entwicklung des Gebiets zu einem neuen attraktiven Stadtteil entsprechend der bereits existierenden Entwicklungsplanung resp. auf der Basis der in der Karte festgelegten Nutzungen, wobei bei speziellen Verhältnissen örtlich beschränkt davon abgewichen werden darf. Für die Entwicklung sind in der Regel

kooperative Entwicklungsplanungen unter Einbezug der massgebenden Akteure anzustreben.

- Arbeitsplatzgebiet: Umfasst Gewerbe, Produktion, Dienstleistungen und Logistik. Die Ausrichtung der Erschliessung muss auf die Limmattalbahn erfolgen. Arbeitsplatzstarke Nutzungen sollen gefördert werden.
- Mischgebiet: Die Wohnnutzung ist auf die immissionsarmen Lagen im östlichen Teil zu konzentrieren. Der Wohnanteil liegt bei mind. 50%, der Gewerbeanteil bei mind. 25%.
- Hochhäuser: Mit der Festlegung eines Eignungsgebiets für Hochhäuser wird der grundsätzlich im Rahmen der Nutzungsplanung zu erbringende Nachweis für die Zweckmässigkeit "vorweggenommen".
- Gewässerrevitalisierung: Der Teischlibach ist zu revitalisieren und für naturbezogene Naherholung aufzuwerten. Fusswege sind koordiniert einzubinden.
- Prioritätsgebiet für die Versorgung mit Fernwärme: Geplant ist die Nutzung der Fernwärme aus der Kehrichtverbrennungsanlage.

Die neue Konzeption (Gestaltungsleitbild) für das Gebiet Niderfeld weicht vom regionalen Richtplan leicht ab. Neben den Arbeitsplatz- und Mischgebieten wird im Süd-Osten des Niderfelds auch ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Das Mischgebiet wird weiter präzisiert in Wohn- und Mischgebiet. Es besteht jedoch kein Anpassungsbedarf, da die neue Konzeption im Anordnungsspielraum liegt. Die Gebietsentwicklung Niderfeld ist auf die Festlegungen im regionalen Richtplan abgestimmt.

3.4 Kommunalen Richtplan (20. Oktober 2022)

Siedlung, Freiraum, Landschaft, Verkehr

Der kommunale Richtplan (genehmigt durch den Kanton am 20.10.2022) umfasst die Teilbereiche Siedlung (inkl. öffentliche Bauten), Freiraum, Landschaft und Verkehr und ist im Gebiet Niderfeld auf den Masterplan (Stand 2013) abgestimmt. Der Plan Siedlung – Freiraum – Natur – Landschaft enthält wichtige öffentliche Bauten wie beispielsweise Schulanlagen, aber auch weitere Einrichtungen wie den Park mit Platz oder Spielplätze.

- Arbeitsplatzgebiet
- Erholungsgebiet
- Wohngebiet/Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung
- Freihaltegebiet
- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
- Eignungsstandorte für Hochhäuser mit mehr als 10 Vollgeschossen
- Quartierzentrum: untergeordnete/wesentliche Versorgungsfunktion
- Fließgewässer mit Freiraumaufwertung
- Platz/Park- und Grünanlagen
- öffentlicher Spielplatz/Schulanlage mit öffentlicher Freiraumnutzung
- Erholungsgebiet

Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen Richtplan vom 20. Oktober 2022



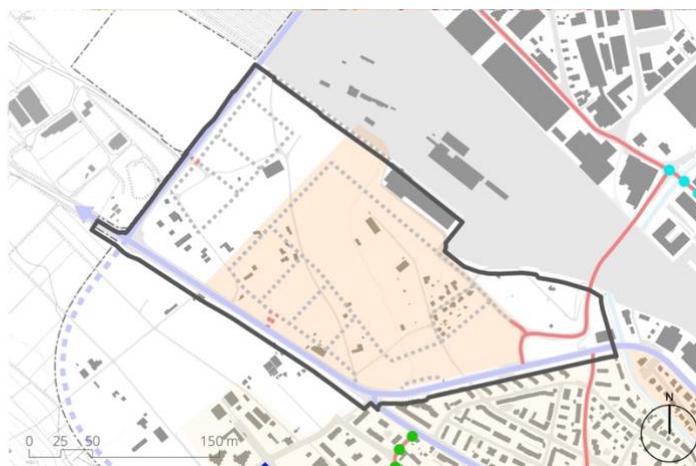
Revision Kommunalen Richtplan Siedlung, Freiraum, Natur und Landschaft, Verkehr (20.10.2022)

Erschliessung MIV

Die Groberschliessung des Gebiets Niederfeld ist im Verkehrsplan über drei Anschlüsse (kommunale Sammelstrassen) vorgesehen. Die Knoten an der Überlandstrasse erschliessen das Mischgebiet und das Wohngebiet, derjenige an der Mutschellenstrasse das Industriegebiet.

- Kommunale Sammelstrasse bestehend
- Kommunale Sammelstrasse geplant
- Übrige kommunale Strassen und Wege geplant
- Erholungsgebiet
- Tempo-30 Zone Bestehend
- Tempo-30 Zone geplant
- Kantonsstrasse bestehend
- Gebiet für öffentlich Bauten und Anlagen
- Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung

Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen Richtplan vom 20. Oktober 2022



Revision Kommunalen Richtplan Motorisierter Individualverkehr (20.10.2022)

Fuss- und Veloverkehr

Im kommunalen Richtplan sind im Gebiet Niederfeld massgebende Fusswegverbindungen sowie regionale und kommunale Velorouten inkl. Parkieranlagen an den Haltestellen der Limmattalbahn eingetragen.

- Fussweg bestehend
- - - Fussweg geplant



Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen Richtplan vom 20. Oktober 2022

Revision Kommunalen Richtplan Fussverkehr (20.10.2022)

Kommunale Festlegungen Veloverkehr bestehend / geplant

- - - Veloroute kommunal
- [P] ausserhalb Untersuchungsgebiet
- Übergeordnete Festlegungen Veloverkehr
- == Veloschnellroute Limmattal
- Veloroute Regional
- - - fehlende Veloinfrastruktur, Netzlücke kommunales Velonet



Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen Richtplan vom 20. Oktober 2022

Revision Kommunalen Richtplan Veloverkehr (20.10.2022)

Öffentlicher Verkehr

Neben der Limmattalbahn (LTB) und einer geplanten Buslinie enthält der Plan zum öffentlichen Verkehr auch den Eintrag eines Personentransportmittels (Hochbahn), welches das Niderfeld mit dem Gebiet Silber (inkl. geplante S-Bahn-Haltestelle) verbinden soll.

- - - - - Prüfen einer Verlängerung der Buslinie 306 ins Entwicklungsgebiet Niederfeld geplant
- - - - - Peoplemover Niederfeld - Silbern geplant
- - - - - Limmattalbahn mit Haltestelle geplant
- Buslinie 303 geplant (Neue Linie Dietikon - Silbern- Spreitenbach)
- Buslinie 309 geplant (Verlängerung nach Oetwil-Geroldswil Zentrum, Sonntagsbetrieb, Taktausdünnung Hauptverkehrszeit)
- S-Bahn-Haltestelle Silbern geplant



Quelle: Revisionsvorlage Kommunalen Richtplan vom 20. Oktober 2022

Revision Kommunalen Richtplan öffentlicher Verkehr (20.10.2022)

Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die Festlegungen im kommunalen Richtplan abgestimmt.

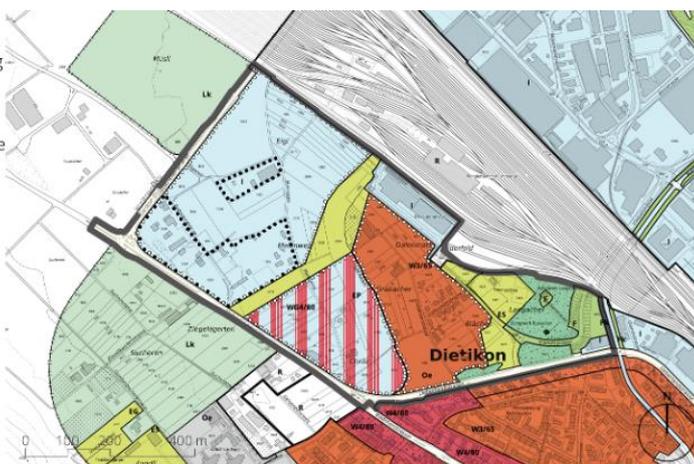
3.5 Nutzungsplanung

Die übergeordneten Festlegungen werden in der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung konkretisiert.

Bau- und Zonenordnung

In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon sind die drei Bauzonen Wohnzone W3, Wohnzone mit Gewerbeerleichterungen WG4 und Industriezone I sowie eine Erholungszone Park EP festgesetzt. In den Vorschriften ist für die drei Bauzonen je eine Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Vorgaben definiert (vgl. Art. 26d bis f BZO).

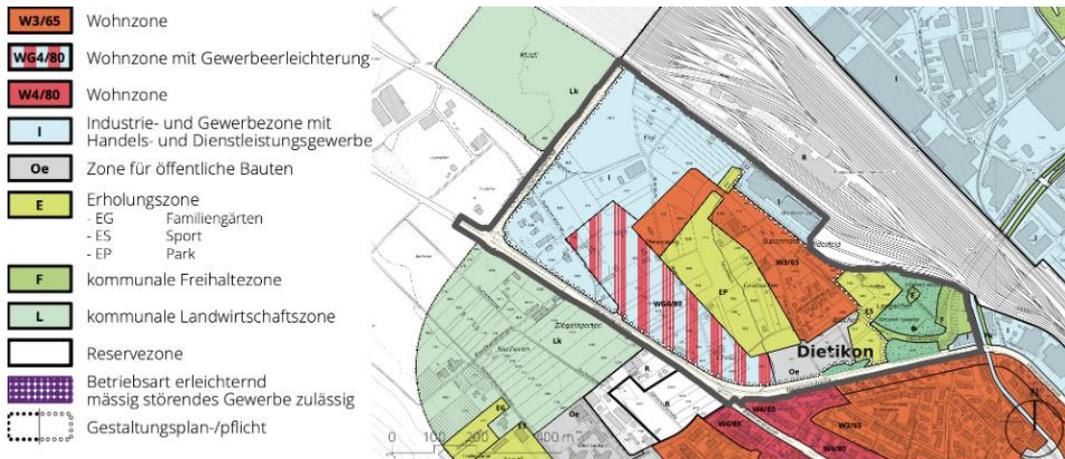
- W3/65 Wohnzone
- WG4/80 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- W4/80 Wohnzone
- I Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe
- Oe Zone für öffentliche Bauten
- E Erholungszone
 - EG Familiengärten
 - ES Sport
 - EP Park
- F kommunale Freihaltezone
- L kommunale Landwirtschaftszone
- Reservezone
- Betriebsart erleichternd mässig störendes Gewerbe zulässig
- Gestaltungsplan-/pflicht



Zonenplan (2007)

Die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 2007 wird im Rahmen der Gebietsentwicklung Niederfeld teilrevidiert. Die Anpassungen der Bau- und

Zonenordnung umfassen die Zonierung im Plan sowie die Formulierung der entsprechenden Bauvorschriften (u.a. Gestaltungsplanpflicht, Mehrwertausgleich, Aufhebung der rechtskräftigen Gestaltungspläne «Bodacher/Maienweg» und «Bodacher/IKEA»). Die Gewässerabstandslinien Teischlibach werden aufgehoben, da diese mit der Ausscheidung des Gewässerraums überflüssig werden. Im Teilerschliessungsplan werden die Anlagen der Groberschliessung mit dem erforderlichen Bruttokredit (gebundene Ausgabe) festgelegt.



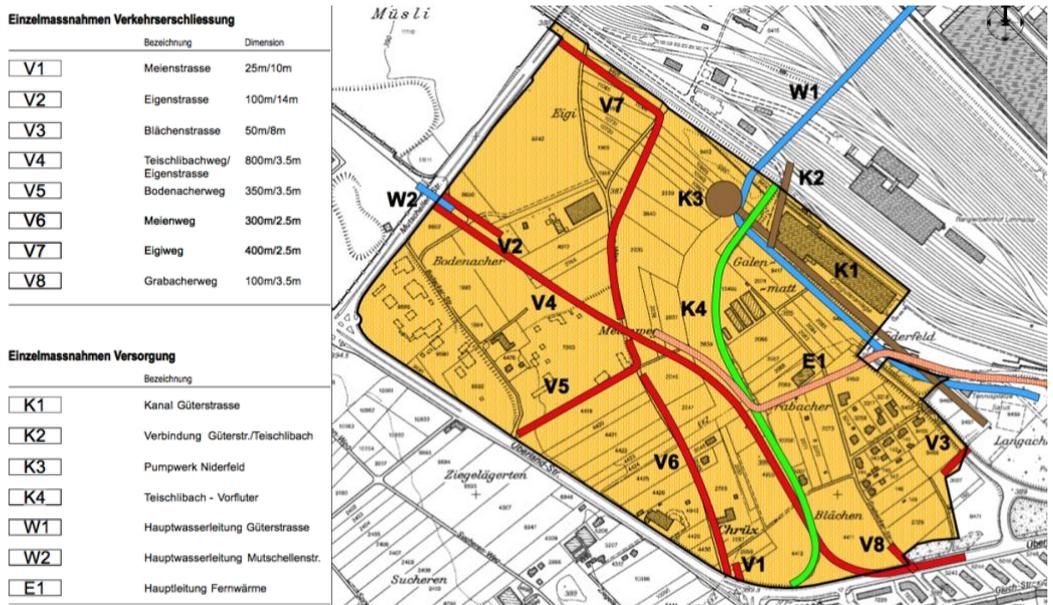
Zonenplan Teilrevision (August 2023)

Insbesondere erstreckt sich die Gestaltungsplanpflicht neu über den gesamten Perimeter, da sich im Laufe der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts herauskristallisierte, dass die Festsetzung von drei unabhängigen Gestaltungsplänen nicht zielführend ist. Die grossen gegenseitigen Abhängigkeiten der Gestaltungspläne aufgrund der quer durch das Gebiet führenden Limmattalbahn, der gebietsübergreifenden Strassenerschliessung sowie dem Park, welcher ebenfalls die Gestaltungsplangrenzen überschreitet, erfordern einen integralen Gestaltungsplan für das gesamte Niderfeld. Dies ist sogar zwingend, da das Wasserbauprojekt mit dem Hochwasserschutz für die Reppisch, welches sich ebenfalls über alle drei Baugebiete erstreckt, zwingend integral realisiert werden muss und sich nicht durch drei separate Gestaltungspläne etappieren lässt. Auch der parallel zu erarbeitende Quartierplan setzt eine integrale Nutzungsplanung voraus, da die Landzuteilungen ebenfalls über die Zonengrenzen hinaus erfolgen.

Die Gebietsentwicklung Niderfeld ist auf die neuen Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Die Teilrevision der BZO, der Gestaltungsplan und der Quartierplan sind untereinander koordiniert und bedingen sich gegenseitig. Deshalb ist es zwingend, dass sie gleichzeitig in Kraft treten. Der Stadtrat beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens und publiziert diesen im Amtsblatt.

Teilerschliessungsplan

Im Teilerschliessungsplan wurden Beträge für die Groberschliessung eingestellt.



Teilerschliessungsplan, Groberschliessung, SKW,

Die Gebietsentwicklung Niederfeld ist auf die neuen Festlegungen Teilerschliessungsplan abgestimmt.

Waldgrenzen, Wald- und Gewässerabstandslinien

Die statischen Waldgrenzen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Zonenplans ermittelt (Eintrag ÖREB).

Im Gebiet Niederfeld sind Gewässerabstandslinien entlang des Teischlibachs und Waldabstandslinien vorhanden.



Wald- und Gewässerabstandslinien (Quelle: ÖREB-Kataster, GIS-Browser, Abrufdatum 24. Mai 2023)

Parallel zur Festlegung des Gewässerraums (zusammen mit Wasserbauprojekt) wird die Gewässerabstandslinie aufgehoben. Die Waldabstandslinie bleibt bestehen.

Die Gebietsentwicklung Niderfeld ist auf die neuen Festlegungen abgestimmt.

Gestaltungspläne

Zur Legalisierung der bestehenden Bauten und Anlagen wurde im Jahr 1996 der private Gestaltungsplan Bodacher/Maienweg erarbeitet. Das kleinere Teilgebiet besteht aus den Grundstücken Kat. Nrn. 2003, 7570 und 7591. Das grössere Teilgebiet umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 4476, 8653, 9589, 9590, 9591, 9592 und 11289.

Der private Gestaltungsplan Bodacher/Maienweg wird aufgehoben und durch die Festlegungen im öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld ersetzt.

3.6 Hochhauskonzept

Im Hochhauskonzept, Stand 13. September 2016, wird hervorgehoben, dass die neuen Entwicklungsgebiete keine losgelösten ... werden sollen. Bezogen auf das Niderfeld wird auf die zukünftige Bedeutung der Überlandstrasse als stadtinterne «Saumlinie mit verbindendem Charakter hingewiesen. Die Achse der Limmattalbahnsoll ein wichtiger Identitätsträger werden. Der Dietoplatz soll zukünftig den Eingang ins Gebiet markieren. Der Massstab der Bebauung soll sich am Massstab des Raumes orientieren. Hohe Bauten und grosse Körnigkeit sind erwünscht. Städttebaulich wird ein Tor mit zwei hohen Häusern oder ein kleines Hochhaus (10 bis 15 Geschosse, 25 bis 50m) als möglich erachtet.

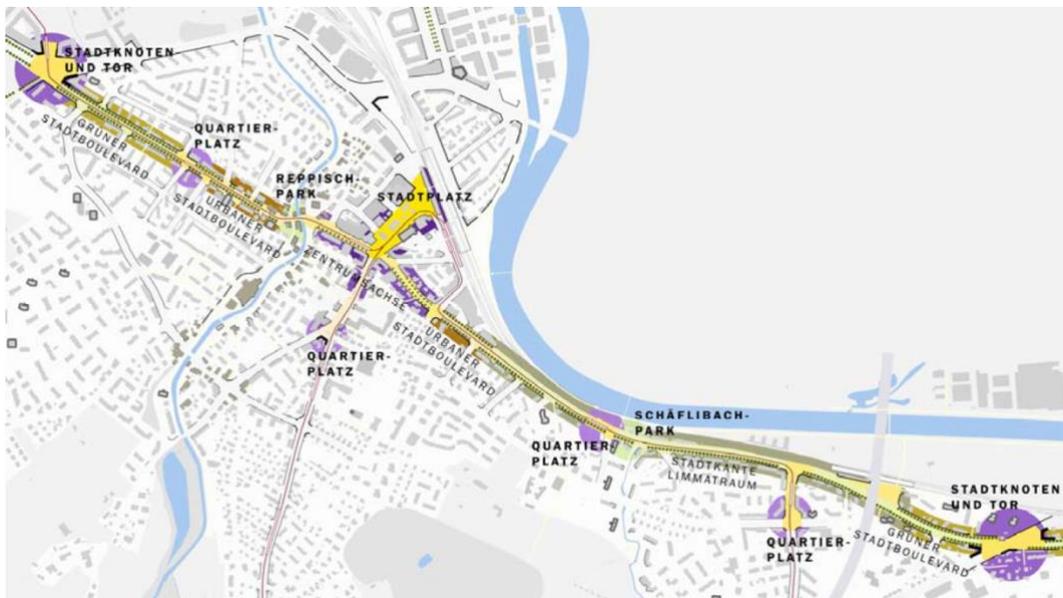


Ausschnitt Hochhauskonzept, Bereich Dreispitz (Quelle: Hochhauskonzept, Erläuterungsbericht, Stand 13. September 2016, S. 30)

Der Gestaltungsplan setzt ein Hochhaus am Eingangsplatz fest und betont die Eingangssituation zusätzlich mit einem grosszügigen öffentlichen Platz mit angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen.

3.7 Leitbild Stadtboulevard

Im Leitbild Stadtboulevard vom 4. Juli 2016 wird der Bedarf eines «Stadtwerdungsprozesses für das Niderfeld hervorgehoben. Dies beinhaltet u.A. eine Erhöhung der Geschoszahl, bessere Raum- und Ensemblebildung, wodurch auch die Strassen- und Grünräume aufgewertet werden sollen. Die zukünftige Dichte soll auf Basis der Freiraumhierarchie differenziert werden und zur Überlandstrasse sollen markante Kanten mit höheren Geschossen entstehen.



Stadtboulevard: Abschnitte und besondere Orte (Quelle: Leitbild Stadtboulevard, 4. Juli 2016, S. 20)

Mit dem Niderfeld wird auch die Achse Badenerstrasse – Zürcherstrasse an Bedeutung gewinnen. Das Niderfeld mit dem Maienplatz bildet den Auftakt zu dieser Achse.

Der Gestaltungsplan nimmt die Vorgaben aus dem Stadtboulevard auf und formuliert eine repräsentative Eingangssituation zum Niderfeld als neuer Auftakt für den Stadtboulevard. Entlang der Limmattalbahn wird zudem der Boulevardcharakter mit dem Park und überhohen Erdgeschossen aufgegriffen.

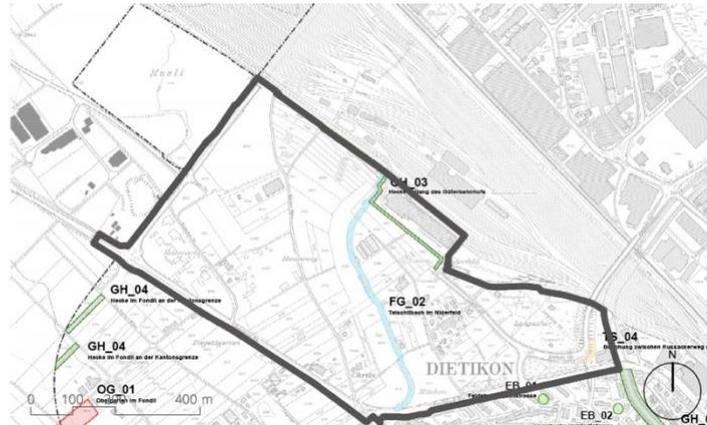
3.8 Natur- und Heimatschutz

Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Im Gebiet Niderfeld sind folgende kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte inventarisiert:

- GH_03 Hecke entlang des Güterbahnhofs
- FG_02 Teischlibach im Niderfeld
- TS_04 Böschung zwischen Russackerweg u. Viaduktstrasse

-  Gehölz
-  Obstgarten
-  Trockenstandort
-  Feuchtgebiet
-  Einzelbaum



Natur- und Landschaftsschutzobjekte (Stadt Dietikon, Naturschutzinventar)

Es sind keine Eintragungen in den Bundesinventaren BLN und ISOS vorhanden. Im IVS ist das Wegkreuz enthalten (Versetzung mit Bau LTB).

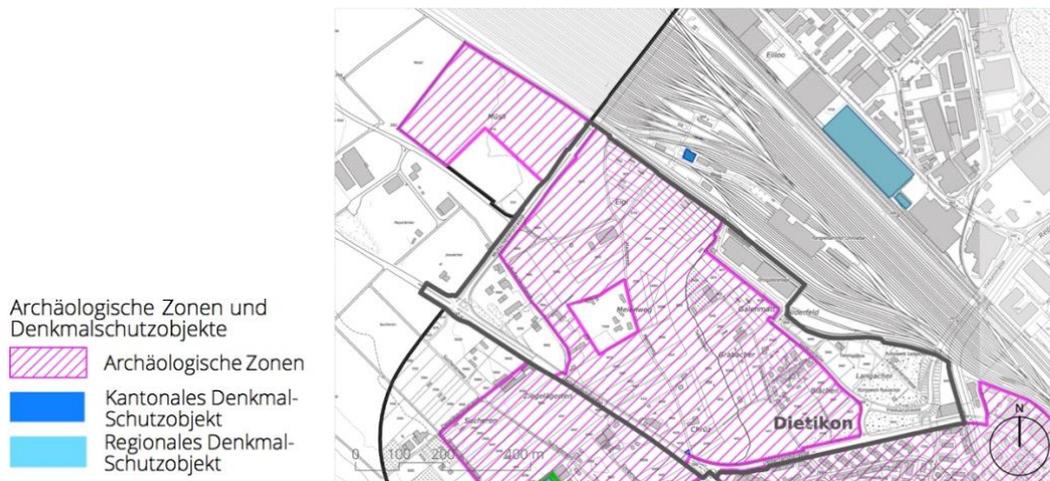
Die Hecke GH_03 ist aus dem Inventar zu entlassen. Der Eintrag Teischlibach ist an den neuen Verlauf anzupassen.

Der Gestaltungsplan Niderfeld ist auf die neuen Festlegungen abgestimmt.

Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

Im Planungsgebiet sind keine überkommunalen Schutzobjekte betroffen.

Gemäss § 127 Abs. 1 PBG ist bei der Ausgestaltung eines Quartierplans auf Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen. Das Quartierplangebiet wird von der archäologischen Zone Nr. 2 tangiert. Zudem liegen im Quartierplangebiet und in dessen Umfeld weitere archäologische Fundstellen.



Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte (GIS-Browser, Abrufdatum 24. Mai 2023)

Gemäss Auskunft der Kantonsarchäologie (E-Mail Beat Horisberger vom 12. Juli 2019) sind bronzezeitliche Siedlungsreste (um 1000 v.Chr.), eisenzeitliche Gräber (3./2. Jh. v.Chr.) und römische Siedlungsreste (2.–3. Jh. n.Chr.) sowie die ehemalige Kapelle St. Jost an der Badenerstrasse bekannt. An anderen Talrandlagen, wie sie auch beim Niderfeld gegeben sind, hat man die Erfahrung gemacht, dass sie immer wieder vom Menschen aufgesucht worden sind. Häufig verlaufen auch die historischen Verkehrswege an diesen Lagen, so auch entlang der Überlandstrasse. An diesen Achsen wurden erfahrungsgemäss Siedlungen erstellt und Gräber angelegt. Nach aktuellem Wissensstand der Kantonsarchäologie ist nicht mit Einschränkungen oder Bauverboten zu rechnen.

Die Kantonsarchäologie ist in das Verfahren einzubeziehen. Die notwendigen Hinweise und Auflagen werden stufengerecht im weiteren Verfahren erfolgen.

3.9 Genereller Entwässerungsplan

Gemäss Art. 5 GSchV sorgen die Kantone für die Erstellung von generellen Entwässerungsplänen (GEP), die in den Gemeinden einen sachgemässen Gewässerschutz und eine zweckmässige Siedlungsentwässerung gewährleisten. Die Entwässerung ist im Generellen Entwässerungsplan Teilgebiet Niderfeld dargelegt.

Für das Gebiet Niderfeld ist vorgesehen, dass sämtliches Regenwasser versickert und nur das Schmutzwasser zur ARA abgeleitet wird. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Leitung ab der Güterstrasse Richtung Langacher–SBB-Areal–Querung Reppisch zur ARA (Sammelkanal "In der Au") geleitet. Der Kanal nach dem Pumpwerk Gallenmatt hat ausreichend Kapazität für das Abführen der neu anfallenden Schmutzwassermenge.

Die abwassertechnische Erschliessung des Entwicklungsgebiets ist auf den GEP der Stadt Dietikon abgestimmt.

3.10 Energieplan

Der Energieplan der Stadt Dietikon aus dem Jahr 2022 sieht für das Gebiet Niderfeld die Erschliessung mit Fernwärme durch Limeco vor.



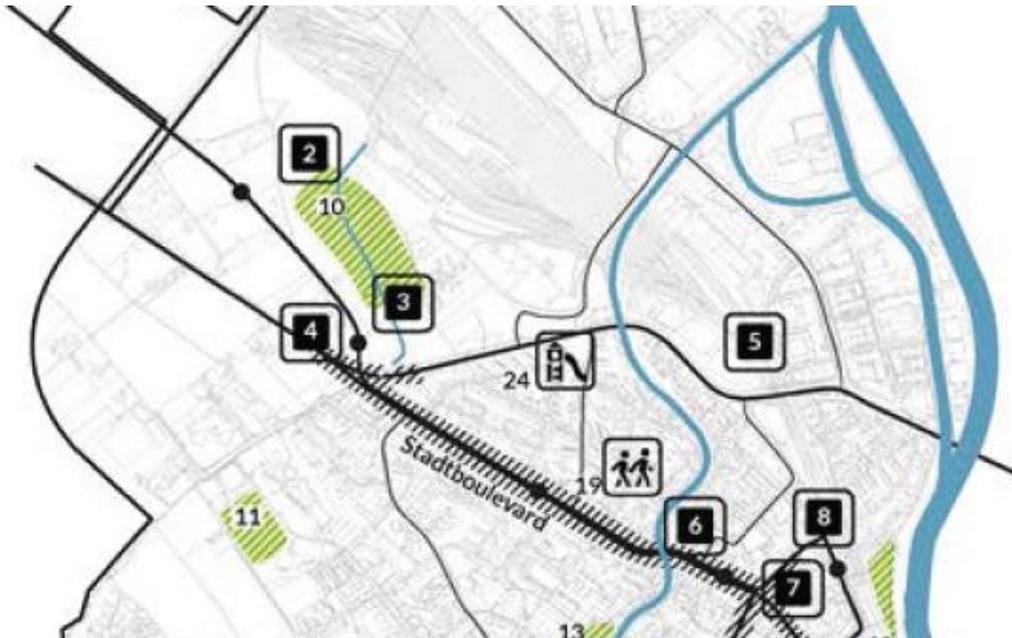
Ausschnitt Energieplan Stadt Dietikon (Stand 13.12.2021)

Die Gebietsentwicklung Niderfeld ist auf die Festlegungen im Energieplan abgestimmt.

3.11 Freiraumentwicklung

Für die Freiraumentwicklung der Stadt Dietikon wurde im Jahr 2019 im Rahmen eines kooperativen Prozesses mit der interessierten Stadtbevölkerung ein Werkzeugkasten erarbeitet. Er vereint Leitsätze, Ideen und Massnahmen sowie Ansätze zu deren Umsetzung. Bei der zukünftigen Gestaltung von Freiräumen war es der Wunsch der Teilnehmenden, auf eine klimaverträgliche und nachhaltige Entwicklung zu achten, welche durch eine naturnahe Gestaltung mit entsprechenden Materialien erreicht werden soll.

Der konkrete Ideenkatalog, um dieses Ziel zu erreichen umfasst vielfältige Bodenbeläge, Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen, einheimische Pflanzen, Naschhecken, essbare Pflanzen und naturnahe Wildnis.



Übersicht Freiräume aus dem Mitwirkungsverfahren (Werkzeugkasten für die Freiraumentwicklung in Dietikon, 04.11.2019)

Die Leitsätze zur Gestaltung von Freiräumen fliessen in die Gebietsentwicklung Niderfeld ein.

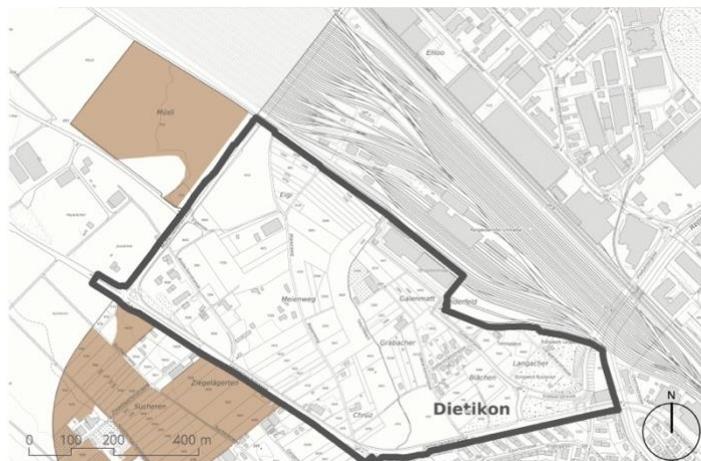
3.12 Umwelt

Boden: Bodeneigenschaften und Fruchtfolgeflächen

Die Bodenfläche des Entwicklungsgebiets Niderfeld ist heute mehrheitlich unversiegelt.

Der grösste Teil des Quartierplangebiets wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, wobei keine Fruchtfolgeflächen innerhalb des Gebiets ausgeschieden sind.

 Fruchtfolgeflächen



Quelle:
Fruchtfolgefläche: GIS-Browser
Abrufdatum: 22. Oktober 2019

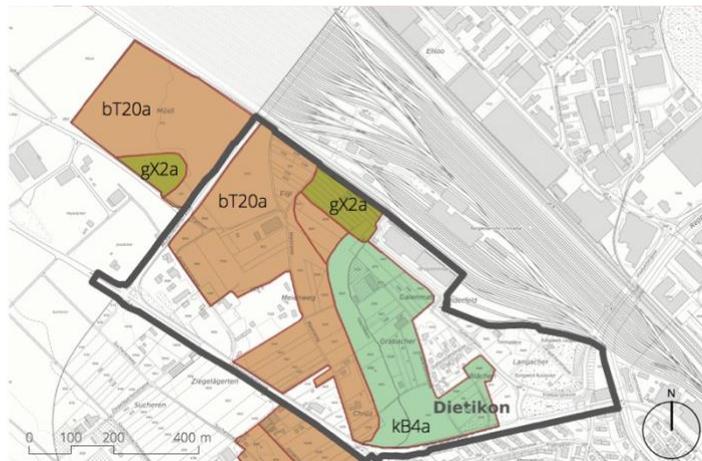
Fruchtfolgeflächen (GIS-Browser, Abrufdatum 17. August 2022)

Bodenkundlich lässt sich das Gebiet in drei Zonen mit verschiedenen Bodentypen aufgliedern:

- Der nordwestliche Teil, von Eigi entlang des Maienwegs bis Chrüz, ist als tiefgründige Parabraunerde (70–100 cm) mit der Nutzungseignungsklasse 2 ausgeschieden. Der lehmige Boden wird in seiner Nutzung durch den hohen Skelettgehalt limitiert. Der Boden in diesem Bereich ist normal durchlässig.
- Im südöstlichen Teil ist der Boden als tiefgründige Braunerde mit der Nutzungseignungsklasse 2 klassiert, der lehmige Schluff ist wenig skeletthaltig. Der Boden in diesem Bereich ist grundwasserbeeinflusst.
- Ein kleiner Abschnitt westlich der ehemaligen Ortsgüteranlage entlang der Schienen ist eine mässig tiefgründige (70–100 cm), skelettreiche Auffüllung aus sandigem Lehm mit der Nutzungseignungsklasse 3. Der Boden ist stauwasserbeeinflusst. Eine kleine Fläche zwischen dieser ackerbaulich genutzten Auffüllung und der ehemaligen Ortsgüteranlage entlang des Teischlibachs ist in der Hinweis Karte anthropogene Böden eingetragen.

Bodenkarte

-  Parabraunerde, normale Durchlässigkeit
-  Auffüllung stauwasserbeeinflusst
-  Braunerde, grund- oder hangwasserbeeinflusst



Quelle:
Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen:
GIS-Browser
Abrufdatum: 22. Oktober 2019

Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen (GIS-Browser, Abrufdatum 22. Oktober 2019)

Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

-  Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
-  Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
-  Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
-  Wies- und Weideland Bereich 7-10
-  Fruchtfolge Bereich 1-5



Quelle:
Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte:
GIS-Browser
Abrufdatum: 22. Oktober 2019

Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte (GIS-Browser, Abrufdatum 22. Oktober 2019)



Anthropogene Böden (GIS-Browser, Abrufdatum 22. Oktober 2019)

Die Bodeneigenschaften vor Ort sind sehr gut, allfälliger Bodenaushub ist für eine Wiederverwendung (z.B. für Rekultivierungen) zum grössten Teil gut geeignet.

Boden: Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist entlang der Mutschellen-, der Überland-, der Viaduktstrasse und entlang der Gleisanlage im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) mit dem Belastungshinweis "Verkehrsträger" vermerkt. An den betroffenen Stellen ist mit Belastungen des Bodens durch Blei (Pb) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) zu rechnen.

Weitere Schadstoffe im Boden können infolge der Gartenanlagen "Grabacher" und "Chrüz" sowie in der Ecke zwischen der Überland- und der Viaduktstrasse vorhanden sein. In der Regel handelt es sich dabei um Hofdünger und andere landwirtschaftliche Hilfsstoffe.

Im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) sind folgende Hinweise für Bodenbelastungen eingetragen:

- "Eisenbahn": 8 m breiter Streifen entlang der Schienen
- "Strasse": 25 m breiter Streifen entlang der Mutschellenstrasse und der Überlandstrasse (FaBo-Standort), sowie ein 12 m breiter Streifen entlang der Viaduktstrasse
- "Familiengärten" im Bereich Überlandstrasse Ecke Güterstrasse (1'600 m²) und Grabacher (1'900 m²)
- "Metallbrücke" Überlandstrasse/Viaduktstrasse



Bodenverschiebungen (GIS-Browser, Abrufdatum 06. April 2023)

Ausserhalb des PBV sind gemäss Orthofoto weitere Gartenanlagen vorhanden, die potenziell belastete Böden aufweisen können (Grundstücke Kat. Nrn. 149, 3037, 9471 Nähe Güterstrasse, ca. 5'000 m²; Kat. Nrn. 2068, 2069 am Grabacher, 2'500 m²). Am Ende der Grabacherstrasse befindet sich auf Kat. Nr. 10495 laut Orthofoto ein nicht im PBV eingetragener Gärtnereibetrieb (ca. 5'000 m²), wo Bodenbelastungen auftreten könnten.

Sieber Cassina und Partner AG hat im Herbst 2019 im Untersuchungsperimeter Niederfeld Bodenproben entnommen und im Labor auf die Parameter Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo[a]pyren (BaP) untersucht. Bei 25 Proben liegt die Schadstoffkonzentration in einer Tiefe von 0-20cm unterhalb oder beim Richtwert gemäss VBBo und der Boden kann somit als ‚unbelasteter Bodenaushub‘ (Kategorie I) gemäss der Wegleitung Bodenaushub eingestuft werden. Bei 20 Proben wurde der Richtwert gemäss VBBo in einer Tiefe von 0-20cm überschritten, der Prüfwert jedoch eingehalten. Bei diesen Flächen wird der Boden als schwach belasteter Bodenaushub (Kategorie II) gemäss der Wegleitung Bodenaushub eingestuft. Dieser Boden soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Bei einer Abfuhr wäre er auf einer Deponie Typ B zu entsorgen. Bei einigen Proben wird der Prüfwert gemäss VBBo in einer Tiefe von 0-20cm überschritten. Der ohnehin künstlich aufgebraachte Boden gilt gemäss Wegleitung Bodenschutz in diesen Bereichen als ‚stark belastet‘ (Kategorie III) und darf nicht vor Ort wiederverwendet werden. Dieser Bodenaushub muss zukünftig auf einer Deponie Typ B entsorgt werden.

Der grösste Teil des Bodenaushubs ist nicht oder schwach belastet und soll vor Ort wieder verwendet werden. Der stark belastete Bodenaushub muss auf einer Deponie Typ B entsorgt werden. Bei Bauvorhaben ist mit Zusatzkosten für die Entsorgung zu rechnen.

Geologie

Das Planungsgebiet liegt gemäss geologischer Karte (geologischer Atlas, Bundesamt für Landestopografie swisstopo) im Limmattal. An der Oberfläche lagert eine Deckschicht aus feinkörnigen, d.h. tonig-siltigen und sandigen Schwemmablagerungen. Diese weisen grösstenteils eine Mächtigkeit von 1–2 m auf. Im südlichen und südwestlichen Bereich des Projektareals dürfte die Mächtigkeit stellenweise mehr als 2 m betragen.

Unter der Deckschicht folgt der Limmattalschotter. Dieser ist ca. 20 m mächtig. Er wird aus leicht siltigem Kies mit viel Sand, Steinen und Blöcken gebildet. Unter dem Schotter folgen ab Tiefen um 20 m ab OK Terrain sandige Seeablagerungen, tonig-siltige Moräne und schliesslich der Molassefels.

Auf dem Planungssperimeter befinden sich künstliche Auffüllungen. Es handelt sich um die Auffüllungen ehemaliger Kiesgruben. Die Mächtigkeit und Ausdehnung der künstlichen Auffüllungen kann von den verfügbaren Grundlagen (KbS) abweichen.

Die Oberflächenschichten weisen erfahrungsgemäss eine eher geringe Tragfähigkeit auf. Sie sind zur Aufnahme von Fundationslasten nicht geeignet. Künstliche Auffüllungen sind aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung und meist geringen Lagerungsdichte zur Aufnahme von Fundationslasten ebenfalls nicht geeignet.

Die Massnahmen für die Tiefbau- und Hochbauvorhaben sind aufgrund spezifischer Baugrunduntersuchungen zu bestimmen und umzusetzen.

Altlasten

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wurde eine Altlastenvoruntersuchung durchgeführt.

Belastete Standorte

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich mehrere Standorte, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen sind. Es handelt sich um belastete, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftige Ablagerungs- und Betriebsstandorte.

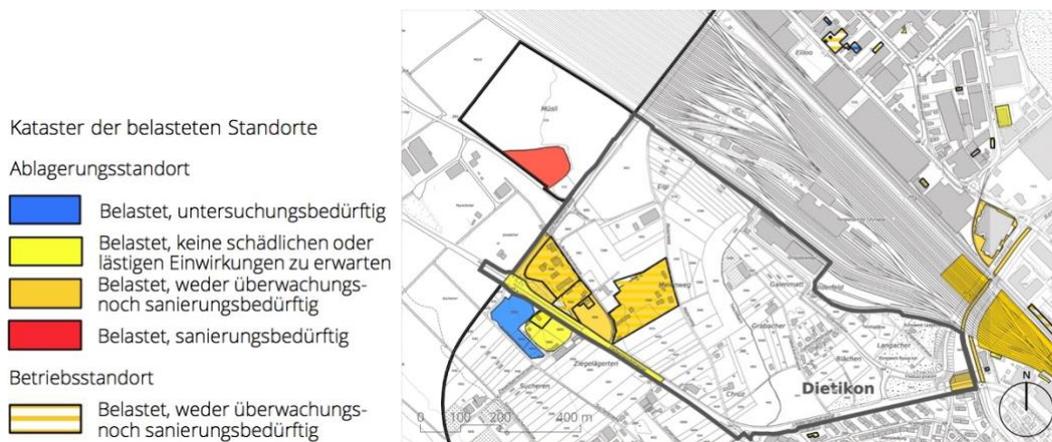
Belastete, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftige Standorte sind:

- D.4-7 "Reppischdamm": Schüttung/Damm
- D.4-3 "Rusäcker": Schüttung
- D.6 "Joosächer": Ablagerungsstandort, Wiederauffüllung Materialentnahmestelle
- D.20 "Im Maienweg": Altfahrzeug-/Schrottlager
- D.38 "Bodacher": Wiederauffüllung Materialentnahmestelle (Kiesgrube)
- I.0611 "Bodacher": Altfahrzeug-/Schrottlager
- I.0584 "Bodacher": Asphalt-, Bitumenlager

- I.N023-001 "Bodackerstrasse": Tank- bzw. Fasslager
- I.N023-002 "Bodackerstrasse": Altfahrzeug-/Schrottlager
- I.0536-001 "Bodackerstr.14": Werkstatt Motorfahrzeuge
- I.0608-001 "Überland-/Mutschellen-/Bodackerstrasse": Altfahrzeug-/Schrottlager

Bei diesen weder überwachungs- noch sanierungsbedürftigen Standorten ist keine Bewilligung bei der Veräusserung der Grundstücke nötig

Der ehemals überwachungsbedürftige Standort D.20 "Im Maienweg" wurde nach einem Gutachten von AllGeol AG im Jahr 2014 zurückgestuft und gilt heute als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.



Belastete Standorte (GIS-Browser Abrufdatum: 24. Mai 2023)

Im nördlichen Planungsgebiet befindet sich am Maienweg Ecke Eigenstrasse (Grundstück Kat. Nr. 7591) laut Orthofoto ein grosses Gebäude mit einem Werkhof, also ein potenzieller Betriebsstandort, der nicht im KbS eingetragen ist.

Im Gebiet Ziegelägerten befindet sich ein untersuchungsbedürftiger Standort (D.83) gerade ausserhalb des Planungsgebiets (südlich Überlandstrasse). Ein allfälliger Einfluss (z.B. durch belastetes Grundwasser) ist allenfalls später noch zu klären.

Von sämtlichen betroffenen belasteten Standorten liegen Untersuchungen (Altlasten-Voruntersuchungen, z.T. Detail- und Sanierungsuntersuchungen) vor. Der Kenntnisstand ist entsprechend gut, siehe Kapitel Bodenbelastungen.

Chemisch belastete Standorte

Die Verwertbarkeit des Bodens (chemisch und physikalisch) wurde im Rahmen der Sondierungen zu belastetem Boden und archäologischen Fundstätten abgeklärt. Es gibt drei Kategorien: Verwertungspflichtiger Boden, Boden ohne Verwertungspflicht, der zum Beispiel für Hinterfüllungen beim Bau verwendet werden kann, und belasteter Boden, der speziell entsorgt werden muss. Der verwertungspflichtige Boden kann zum Beispiel von Tiefbauunternehmen für die Rekultivierung von Kiesgruben

verwendet werden (Kanton verlangt entsprechende Unterschrift des Unternehmers).
Siehe Kapitel Bodenbelastungen.

Nach Art. 18 VVEA und Art. 7 VBBo muss chemisch unbelasteter Unter- und Oberboden korrekt verwertet werden, zum Beispiel für Bodenverbesserungen oder Rekultivierungen von Kiesgruben.

Das gesamte Gebiet Niderfeld inklusive die Erholungszonen befinden sich im Siedlungsgebiet. Zusammen mit der Baueingabe reicht der Bauherr das Meldeblatt für die Verschiebung von chemisch belastetem Boden ein.

Öffentliche Gewässer

Der Teischlibach fliesst durch das Entwicklungsgebiet Niderfeld. Relevant ist zudem die Reppisch, welche am östlichen Rand des Planungsgebiets in den Durchlass unter den Rangierbahnhof RBL fliesst.



Öffentliche Gewässer (GIS-Browser, Abrufdatum: 05. März 2020)

Die beiden Oberflächengewässer werden im Wasserbauprojekt thematisiert, das sowohl die Gewässerrevitalisierung (Teischlibach) als auch den Hochwasserschutz (Reppisch) zum Inhalt hat.

Naturgefahren

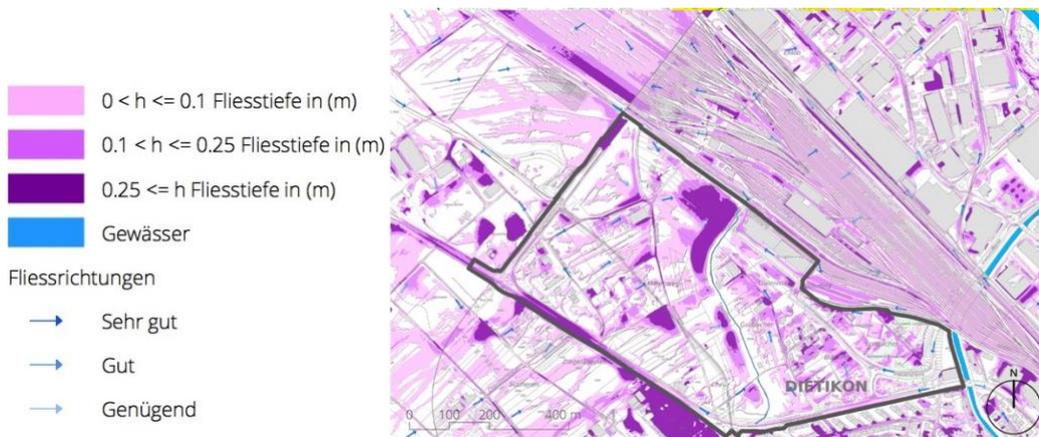
Die östliche Hälfte des Quartierplanperimeters ist in der Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich mit einer geringen Gefährdung durch Hochwasser (gelb, Hinweisbereich) verzeichnet. Eine Fläche entlang der Gleise im Nordosten weist eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf (blau, Gebotsbereich).

Die Hochwassergefährdung geht vom Teischlibach und von der Reppisch aus. Bei einem Hochwasser mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren und seltener ist mit Überschwemmungen durch den Teischlibach zu rechnen. Bei sehr seltenen

Ereignissen (Jährlichkeit von 300 Jahren) können im Osten des Perimeters zudem Überschwemmungen durch die Reppisch auftreten.



Naturgefahrenkarte (GIS-Browser, Abrufdatum: 6. April 2023)



Oberflächenabflusskarte (GIS-Browser, Abrufdatum: 6. April 2023)

Der Hochwasserschutz wird mit dem Wasserbauprojekt gewährleistet und wird weitestgehend über eine Flutmulde im Bereich des Parks geregelt.

Grundwasser / Gewässerschutz

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt das Planungsgebiet innerhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens (Limmatgrundwasserstrom n 1).

Die Grundwassermächtigkeit beträgt im westlichen und mittigen Bereich des Perimeters 2 m bis 10 m. Im östlichen Drittel liegt die sie bei 10 m bis über 20 m.

Der Limmattalschotter bildet den Grundwasserleiter. Darunter folgen Seeablagerungen und Moräne als Grundwasserstauer.

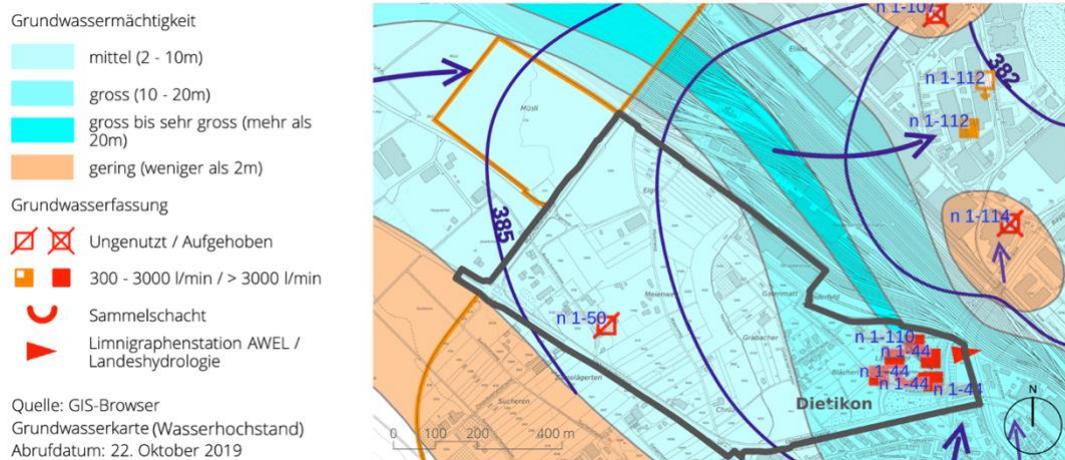
Das Grundwasser fliesst generell etwa nach Norden bis Nordosten. Das Gefälle der Grundwasseroberfläche beträgt auf der westlichen Hälfte des Perimeters ca. 2.7 ‰ und auf der östlichen Hälfte des Perimeters ca. 2.0 ‰.

Aus der Grundwasserkarte können die Wasserspiegel für den Projektperimeter wie folgt angegeben werden:

	Mittelwasser [m ü. M.]	Hochwasser [m ü. M.]	OK Terrain [m ü. M.]	Flurabstand [m]
Nordecke	ca. 381.70	ca. 384.30	ca. 387.	ca. 3.10 - 4.80
Westecke	ca. 382.60	ca. 385.30	ca. 394.70	ca. 8.60 - 10.70
Südecke	ca. 382.70	ca. 384.30	ca. 388.50	ca. 4.20 - 5.20
Ostecke	ca. 382.50	ca. 383.40	ca. 388.50	ca. 5.10 - 6.00

Grundwasserspiegel für Mittel- und Hochwasser (Quelle: Quelle: AWEL Sektion Grundwasser und Wasserversorgung)

Im östlichen Teil des Perimeters wird das Grundwasser als Trinkwasser genutzt (Pumpwerke Russacker/Langacker).



Grundwasserkarte – Wasserhochstand (GIS-Browser, 08.2023)

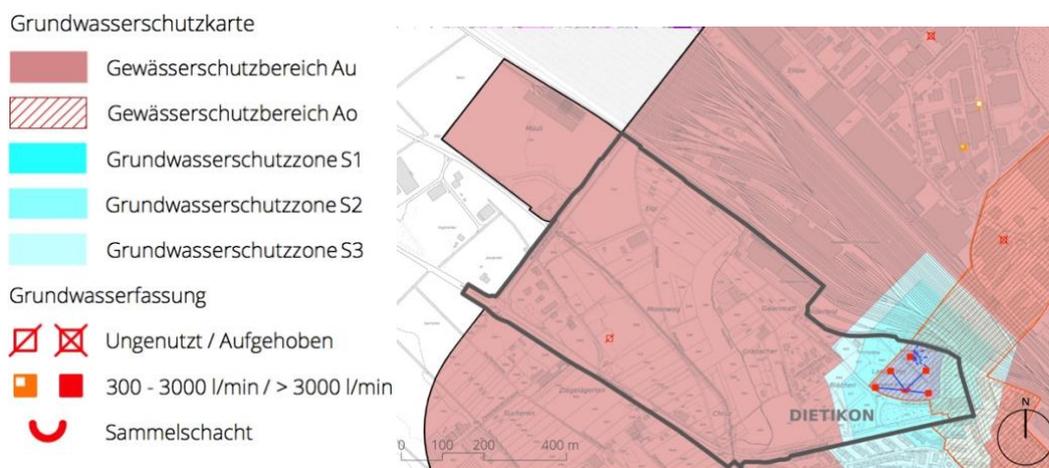


Grundwasserkarte – Wassermittelstand (GIS-Browser, 08.2023)

Der für den Grundwasserschutz massgebende gewachsene Boden muss im Rahmen des Quartierplanverfahrens festgelegt werden.

Das Ingenieurbüro SWR hat Anfang 2019 die Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich für das Gebiet Niderfeld überprüft. Gemäss dieser Überarbeitung liegt der Grossteil, d.h. der westliche und mittige Bereich des Perimeters, innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au. Das nordöstliche Drittel liegt innerhalb der rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 der Grundwasserfassungen Russacker/Langacker.

Im südwestlichen Projektperimeter (innerhalb Au) befindet sich die ungenutzte Grundwasserfassung Bodenackerstrasse.



Grundwasserschutzkarte (GIS-Browser, Abrufdatum: 6. April 2023)

Das Schutzzonenreglement und der Grundwasserschutzzonenplan, vom AWEL mit GWV 2021-0072 am 25. März 2021 genehmigt, ist am 10. Juni 2021 in Kraft getreten. Die Grundwasserschutzzonen waren aufgrund der Konzessionserneuerung

überarbeitet worden. Das Reglement legt die Nutzungsbeschränkungen fest und unterteilt die Grundwasserschutzzone in drei Bereiche:

- Zone S1:
Fassungsbereich, der dem unmittelbaren Schutz der Trinkwasserfassung dient
- Zone S2:
engere Schutzzone, welche die Trinkwasserfassung vor schädlichen Einflüssen und baulichen Eingriffen schützt (Zone S2a: unüberbauter Bereich, Zone S2b: überbauter Bereich)
- Zone S3:
weitere Schutzzone, Pufferzone

Bauen in Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereichen

Bei Bauvorhaben in den Schutzzonen S1 bis S3 sind die Auflagen im Schutzzonenreglement zu beachten. In den Schutzzonen S1 und S2 (Fassungsbereiche) gilt für Bauvorhaben, welche nicht der Wasserversorgung dienen, grundsätzlich ein Bauverbot. Innerhalb der Schutzzone S3 sind keine Bauten zulässig, die den Grundwasserleiter tangieren oder die schützende Deckschicht wesentlich vermindern (zulässige Einbautiefe abhängig von den geologischen Verhältnissen und der Lage des Hochwasserspiegels). Innerhalb der Gewässerschutzzone Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter den langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel reichen.

Zur Wahrung öffentlicher Interessen und Rechten Dritter bedürfen Einbauten, welche innerhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens unter den höchsten Grundwasserspiegel (HW) reichen, einer kantonalen Bewilligung.

Bauten und Anlagen dürfen im Gewässerschutzbereich Au in der Regel den langjährigen mittleren Grundwasserspiegel (MW) nicht unterschreiten. Bei hoch liegendem Grundwasserspiegel ist in der Regel ein Untergeschoss (bis 3.0 m ab OK Terrain) zulässig, sofern die ursprüngliche Grundwasser-Durchflusskapazität (bei Hochwasser) wiederhergestellt wird. Dazu sind Ersatzmassnahmen (Materialersatz) nötig.

Im Planungsperimeter liegt der Mittelwasserstand in der Regel > 5 m unter dem Terrain. Die Ausführung eines Untergeschosses sollte aus Sicht des Gewässerschutzes überall möglich sein. Die zulässige Einbautiefe in der Schutzzone S3 ist abhängig von den geologischen Verhältnissen und der Lage des Hochwasserspiegels. Sie kann noch nicht abschliessend angegeben werden.

Versickerung

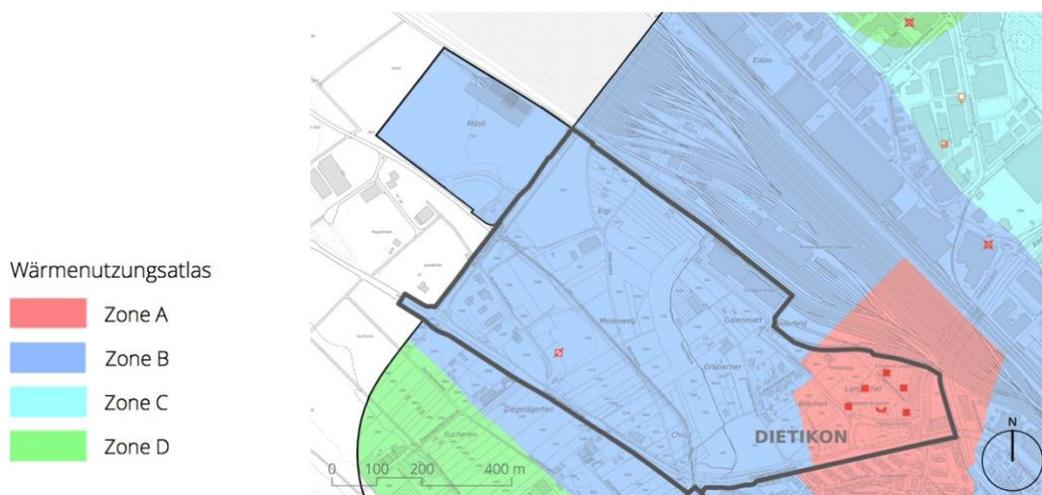
Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Kanalisation ist das nicht verschmutzte Meteorwasser von Dachflächen, Strassen, Wegen und Plätzen wenn möglich versickern zu lassen.

Innerhalb des Quartierplangebiets sind im Gewässerschutzbereich Au Versickerungsanlagen zur Versickerung von Meteorwasser zulässig. Zudem wird der schluckfähige Schotter bereits oberflächennah erwartet. Innerhalb der Schutzzone S3 ist eine Versickerung über eine belebte Bodenschicht (humusierte Mulde) mit Einschränkungen zulässig. Innerhalb der Schutzzonen S1 und S2 ist generell jegliche Art einer Versickerung untersagt.

Diese Vorgaben zum Grundwasser- und Gewässerschutz werden im revidierten Zonenplan, im Quartierplan und im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Schutzzonen 1 und 2 befinden sich in der Erholungs- und der Freihaltezone sowie im Wald.

Wärmenutzung

Der westliche und mittige Bereich des Planungsgebiets befindet sich gemäss Wärmenutzungsatlas in der Zone B und das nordöstliche Drittel in der Zone A (entspricht Grösse der Schutzzonen der Pumpwerke Russacker/Langacker). Zur Dimensionierung allfälliger Anlagen (im Gebiet hat die Fernwärmenutzung 1. Priorität) sind Sondierbohrungen und Pumpversuche erforderlich. Die Anlagen sind koordiniert zu planen (mögliche gegenseitige Beeinflussung der Anlagen).



Wärmenutzungsatlas (GIS-Browser, Abrufdatum: 6. April 2023)

Gebiet gemäss Grundwasserkarte	Gewässerschutzbereich, Grundwasserschutzzone	Zone	Erdwärmesonden	Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten, usw.)	Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben	Grundwasser-Wärmenutzung
Schotter-Grundwasservorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung	S	A	-	-(a)	-(a)	-(a)	-
	Au	B	-	+(b)	+(b)	+(d)	+(e)
Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung	Au	C	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(f)
	i.d.R. Au	D	+	+(b)	+(b)	+	+(f)

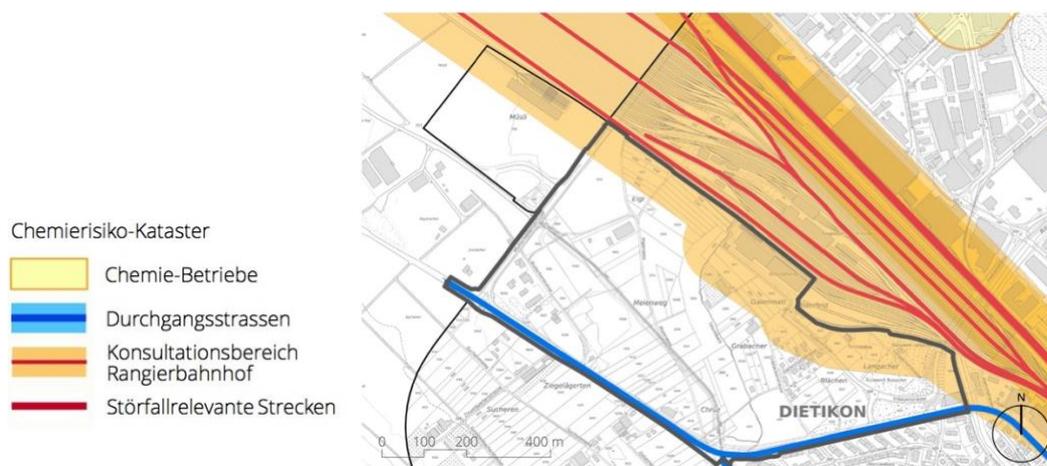
Zulässigkeiten (Quelle SKW)

Die Wärmeversorgung im Niderfeld ist durch Fernwärme gedeckt. Die Wärmenutzung aus dem Untergrund ist grundsätzlich zulässig.

Chemierisiko

Innerhalb des Planungsperimeters sind als risikorelevante Anlagen die Mutschellen- und Überlandstrasse (Durchgangsstrassen), die Güterstrasse (Erschliessungsstrasse) sowie der Rangierbahnhof relevant. Grundsätzlich gilt bei Durchgangsstrassen, dass diese ab einem DTV von 10'000 Fahrzeugen (Anteil Gefahrguttransporte standardmässig 0.4 % = 40 Transporte pro Tag) in den Geltungsbereich der Störfallverordnung fallen. Gemäss dem Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich beträgt der durchschnittliche Werktagsverkehr DWV auf der Mutschellen- und der Überlandstrasse zwischen 22'600 bis 23'000 Fahrzeugen, wodurch die Voraussetzung gegeben ist.

Die Güterstrasse weist wesentlich weniger Fahrzeuge auf. Aufgrund der Entwicklungspläne des Regionalterminals Dietikon (Umschlagsanlage für den kombinierten Verkehr) ist aber von einem zukünftigen Gefahrgutaufkommen auszugehen, das mehr als 50 Fahrten pro Tag umfassen wird. Die Fachstelle Störfallvorsorge hat die Güterstrasse aus diesem Grund ebenfalls der Störfallverordnung unterstellt.



Chemie-Risikokataster (GIS-Browser, Abrufdatum: 6. April 2023)

Die Erkenntnisse aus dem Bericht «Störfallbetrachtung» vom 9.9.2020 sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Lärm

Das Gebiet Niderfeld ist von verschiedenen Lärmquellen betroffen:

- Strassenlärm

- Bahnanlagen (Rangierbahnhof, geplante Umschlagsanlage)
- Arbeitsplatznutzungen

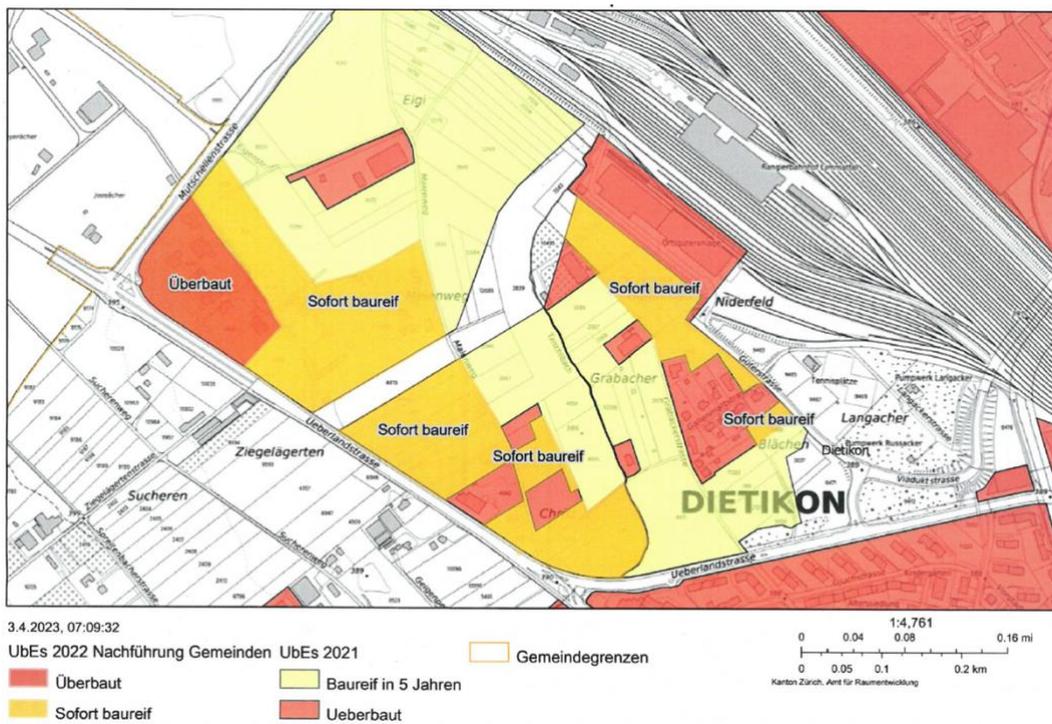
Das Gebiet liegt ausserhalb der Fluglärmkurven.

Da grosse Bereiche des Areals zwar eingezont aber noch nicht erschlossen sind, sind gemäss Art. 30 Lärmschutzverordnung die Planungswerte (PW) massgebend:

	Tag (dB(A))	Nacht dB(A)
ES II	55	45
ES III	60	50
ES IV	65	55

Planungswerte (Quelle: Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, Stand 1. Juli 2021)

Teilbereiche des Areals hingegen gelten rechtlich als lärmtechnisch bereits erschlossen. Für diese Teilbereiche gelten entsprechend die Immissionsgrenzwerte.



Erschliessungsstand (Quelle: Nachführung Stadt Dietikon, Stand 3. April 2023)

	Tag (dB(A))	Nacht dB(A)
ES II	60	50
ES III	65	55
ES IV	70	60

Immissionsgrenzwerte (Quelle: Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, Stand 1. Juli 2021)

Der Erschliessungsstand bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan bestimmt darüber hinaus die Empfindlichkeitsstufen für die verschiedenen Teilgebiete.

Luft

Das Entwicklungsgebiet liegt in einem lufthygienisch übermässig belasteten Gebiet.



Quelle:
NO₂-Immissionen: GIS-Browser
Abrufdatum: 22. Oktober 2019



NO₂-Immissionen (GIS-Browser, Abrufdatum: 22. Oktober 2019)



Quelle:
Feinstaub-Immissionen: GIS-Browser
Abrufdatum: 22. Oktober 2019



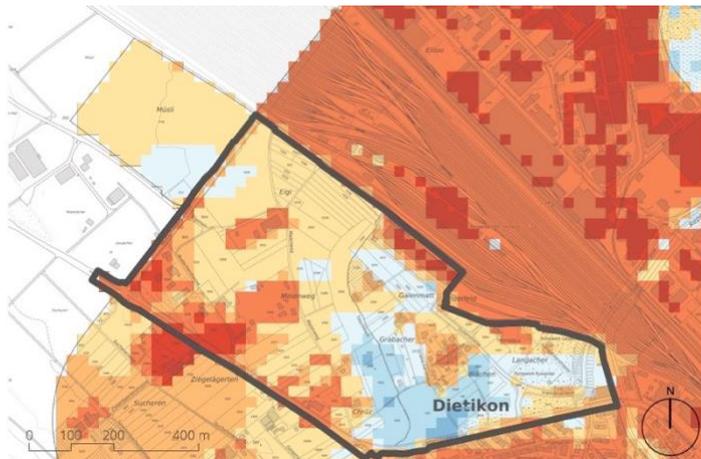
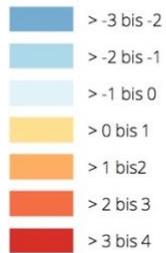
Feinstaub-Immissionen (GIS-Browser, Abrufdatum: 22. Oktober 2019)

Die Berechnungen zur Luftschadstoffbelastung erfolgen im Umweltverträglichkeitsbericht. Eine wichtige gebietsbezogene Massnahme im Gestaltungsplan ist die Festlegung von Parkierungsvorgaben, die ebenfalls Teil der Gestaltungsplanvorschriften sind.

Klima

Im gegenwärtig noch wenig bebauten Zustand ist der Wärmeinseleffekt im Gebiet Niderfeld noch wenig ausgeprägt.

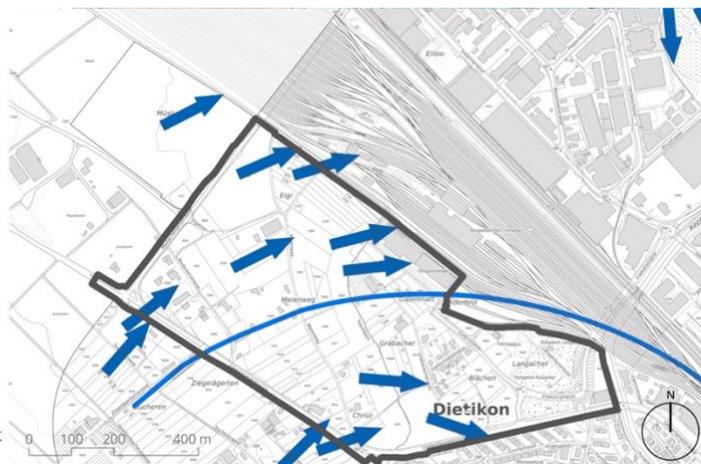
Wärmeineleffekt [°C], 4 Uhr



Quelle:
Klimaanalysekarte: GIS-Browser
Abrufdatum: 05. März 2020

Klimaanalysekarte (GIS-Browser, Abrufdatum 5. März 2020)

Die Kaltluftleitbahn beruht auf dem Abfluss vom Heitersberg von Südwesten her und dreht allmählich nach Osten in Richtung Gleisfeld resp. Bahnhof Dietikon.



Quelle: GIS-Browser
Planhinweiskarte Kaltluftleitbahnen bei Nacht
Abrufdatum: 05. März 2020

Planhinweiskarte Kaltluftbahnen bei Nacht (GIS-Browser, Abrufdatum 5. März 2020)

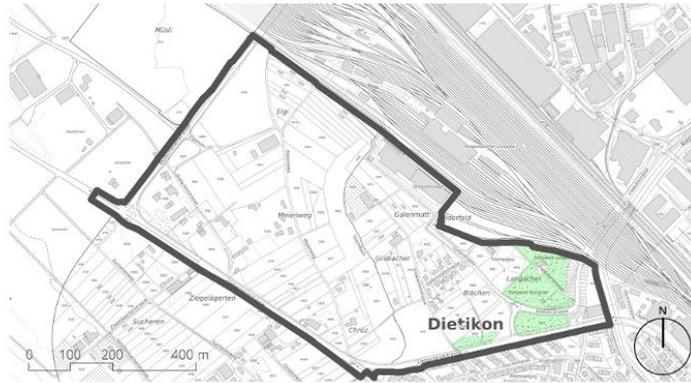
Das Ziel, eine Kaltluftleitbahn zu erhalten, fließt in die Erarbeitung des Gestaltungsleitbilds ein, in welchem die städtebaulichen Ansätze zum Niederfeld festgelegt werden.

Mit der gewählten Bebauungsstruktur werden die Kaltluftbahnen soweit als möglich und unter Einbezug der Erfordernisse des Lärmschutzes im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Wald

Die Waldflächen entlang der Überlandstrasse sowie das Waldareal Langacher sind Teil des Entwicklungsgebiets Niederfeld.

 Wald



Objekte Lichte Wälder (GIS-Browser, Abrufdatum 29. Juni 2023)

Die Waldflächen bleiben in ihrem Bestand erhalten und unangetastet (auch keine Leitungen auf dem Waldareal).

Flora, Fauna, Lebensräume

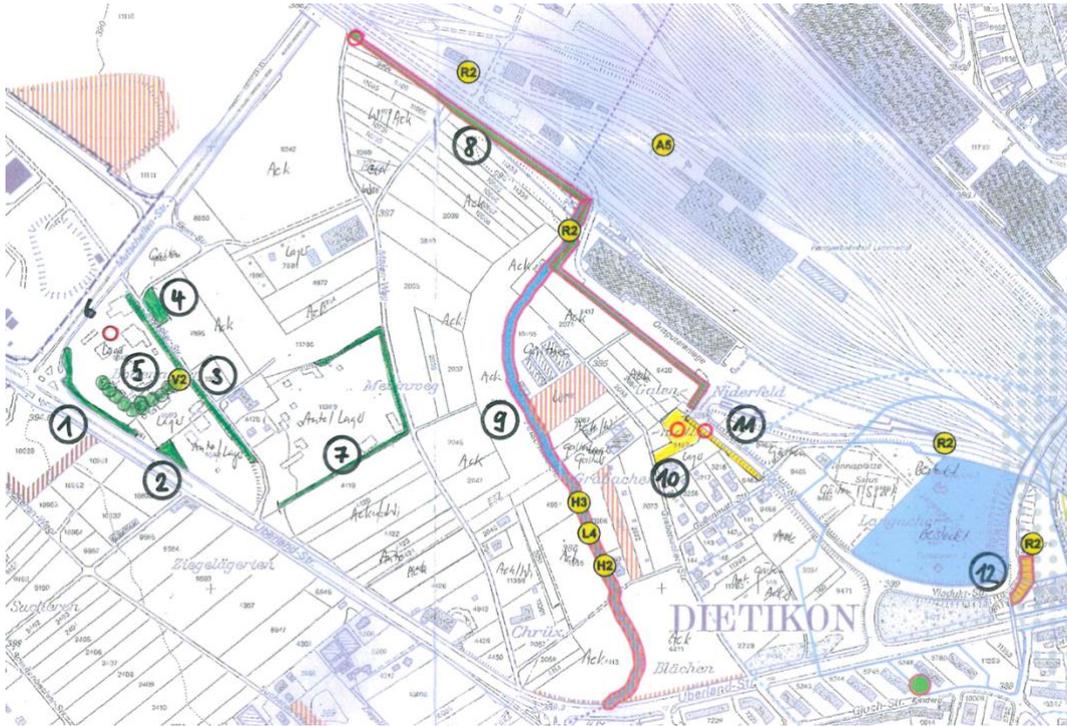
Das Gebiet Niderfeld ist heute grösstenteils unbebaut.

Lebensräume

Im Gebiet Niderfeld wurde eine Lebensraumkartierung durchgeführt. Es wurde in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Naturschutz (Beatrice Vögeli) dieselbe Werteskala wie bei der Bewertung der Lebensraumtypen im Zusammenhang mit der Limmattalbahn verwendet (vgl. Tabelle 61 UVB LTB).

Wert	Bedeutung	Begründung
4	Ausserordentlich wertvoll	Lebensräume von nationaler Bedeutung (kommen im Perimeter nicht vor!)
3	Sehr wertvoll	Lebensräume von kantonaler Bedeutung (kommen im Perimeter nicht vor!)
2	Wertvoll	In NHG Art. 18 resp. NHV Anhang 1 erwähnt, meist artenreiche Lebensräume mit wertvollen Arten (geschützte und/oder Rote Liste Arten)
1.5	Bemerkenswert bis wertvoll	Zwischen den Werten 1 und 2 stehend
1	Bemerkenswert	Günstige Voraussetzung für Lebensgemeinschaften, höchstens einzelne wertvolle Arten vorhanden
0.5	Geringe Bedeutung bis bemerkenswert	Ausgleichende Funktion im Naturhaushalt, auch nicht triviale Arten vorhanden
0.25	Mit geringer Bedeutung	Potentiell günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften vorhanden, triviale Arten vorhanden
0	Ohne besondere Bedeutung	Keine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt, keine günstigen Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften
-1	Max. Abzug bei verarmten, untypischen Lebensräumen, ohne Strukturen, mit Schwarzen Liste Arten etc.	
+1	Max. Zuschlag bei reich ausgebildeten Lebensräumen, mit Strukturen, mit mehr geschützten und Rote Liste Arten etc.	

Es wurden 12 Lebensräume von rund 150 a aufgenommen und bewertet. Es handelt sich grösstenteils um lineare Objekte (Hecken, Böschungen).



Lebensraumkartierung Niderfeld (Quelle: AquaTerra, Sept. 2019)

Der Standort Nr.11 (Böschung mit Pionier-, Ruderalstandort) wird als wertvoll eingestuft. Zwei weitere Standorte (Nrn. 5 und 8) werden als bemerkenswert bis wertvoll eingeschätzt. Die Bedeutung der übrigen Standorte wird als gering bis höchstens bemerkenswert beurteilt. Die gewichtete Summe der im Perimeter vorkommenden Lebensräume (in Abhängigkeit von Wert und Fläche) beläuft sich auf 124.75 Punkte (vgl. nachstehende Tabelle).

Der Teischlibach (Lebensraumtyp Nr.9) ist nicht in diese Gesamtbewertung eingeflossen. Dessen Revitalisierung wird als separates Projekt betrachtet.

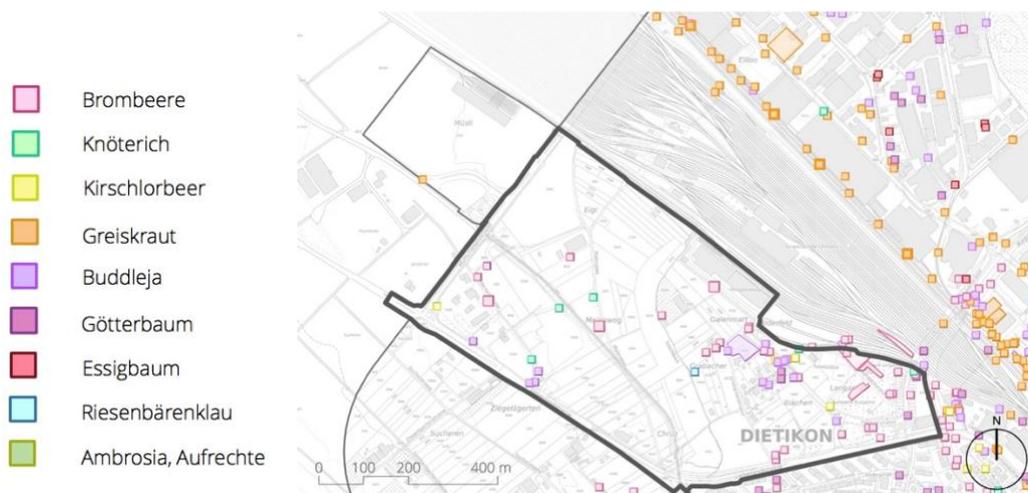
Lebensraumtyp	LR-Wert	Fläche	LR-Punkte
1 Baumhecken entlang Überlandstrasse, markante Struktur, allerdings Hybridpappeln dominierend	0.5	5 a	2.5
2 Gehölz mit markanten Bäumen, auch Hybridpappeln	0.5	2 a	1
3 Hochhecke in Böschung, div. einheimische Gehölze	1	7 a	7
4 Gehölz, v.a. einheimische Gehölze	1	7 a	7
5 Baumhecke mit v.a. Silberweiden, markante Struktur	1.5	10 a	15
6 Kiesplatz mit Bestand <i>Hernaria glabra</i>	1	1 a	1
7 Hecke um Lagergelände, mit diversen einheimischen Gehölzen	0.5	12 a	6
8 Hecke entlang Güterbahnhof	1.5	32.5 a	48.75
9 Teischlibach, Uferbestockung	1.5	30 a	(45)
10 Kiesplatz, am Einwachsen, an noch offenen Stellen einzelne Ruderal-, Magerwiesenarten	1	16 a	16
11 Böschung mit Pionier-, Ruderalstandort	2	5 a	10
12 Magerböschung	1.5	7 a	10.5
Total			124.75

Die gewichtete Summe der im Perimeter vorkommenden Lebensräume ist im Rahmen der Gebietsentwicklung zu kompensieren.

Neophyten

Im Gebiet Niderfeld kommen vereinzelt invasive, gebietsfremde Pflanzen, sogenannte Neophyten, vor. Im Folgenden werden diejenigen aufgelistet, die das grösste Ausbreitungspotenzial aufweisen oder der Bekämpfungspflicht unterliegen:

- Goldrute: Vorkommen in den Bereichen Gallenmattstrasse und Güterstrasse sowie Überlandstrasse und Bodackerstrasse
- Japan-Knöterich: Häufig innerhalb der Hecke um Parzelle 11289, zwischen Bodackerstrasse und Maienweg
- Schmalblättriges Greiskraut: Südöstlicher Quartierplanbereich Viaduktstrasse



Neophytenverbreitung (GIS-Browser Abrufdatum: 6. April 2023)

Des Weiteren kommen im Entwicklungsgebiet Sommerflieder, Drüsiges Springkraut, Seidiger Hornstrauch, Falsche Akazie und Bestände der armenischen Brombeere vor.

Der Umgang mit den Neophyten erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Gemäss telefonischer Auskunft des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur ist das Gebiet Niederfeld nicht von hydrologischen Pufferzonen zum Schutz von Mooren betroffen.

Nichtionisierende Strahlung NIS

In Bezug auf nichtionisierende Strahlung sind für die Gebietsentwicklung die Fahr- und Stromversorgungsleitungen und die Sendeanlagen relevant.

Fahr- und Stromversorgungsleitung

Die massgebende Verordnung (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NISV) unterscheidet zwischen dem Immissionsgrenzwert (IGW) als Schutzwert und dem vorsorglichen Anlagegrenzwert (AGW). Da die SBB mit 16.7 Hz Strom fahren, beträgt der IGW 300 μ T (vgl. Anhang 2 NISV). Der AGW ist strenger und beträgt 1 μ T.

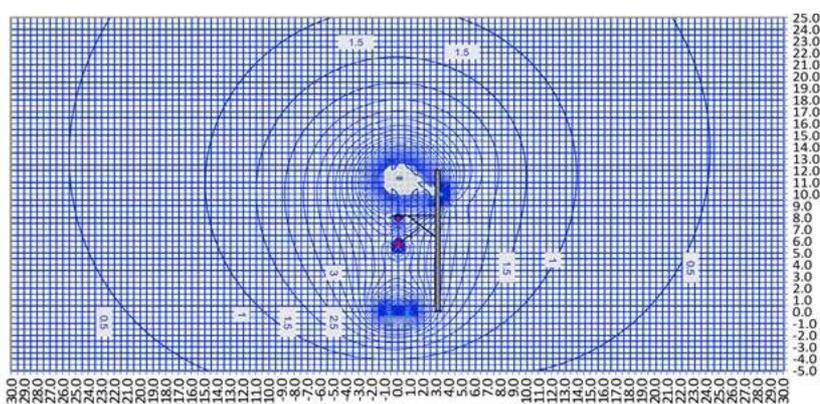
Der AGW muss an allen Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) in der Nähe einer neuen Stromleitung eingehalten werden.

Orte mit empfindlicher Nutzung sind gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV:

1. Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten;
2. öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze;

- diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen Nutzungen nach den Buchstaben a und b zugelassen sind.

Berechnungen der SBB im UVB des geplanten Regionalen Terminals Limmattal vom 30.6.2022 zeigen, dass der Vorsorgewert der NISV von $1 \mu\text{T}$ bereits im Nahbereich der Gleise bzw. des Trassees eingehalten wird. Hier befinden sich keine Orte mit empfindlicher Nutzung und es können auch keine gebaut werden.

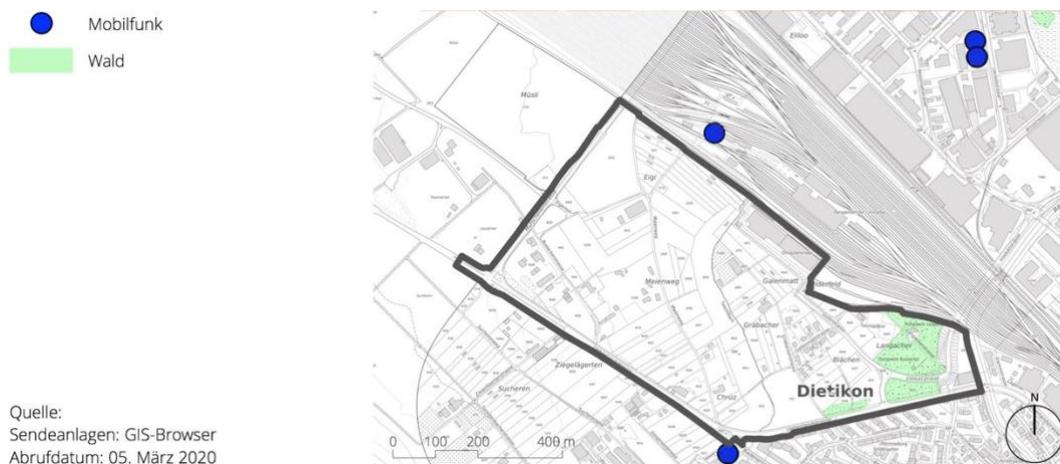


Grafische Darstellung des für die Fahrleitungsanlage berechneten Magnetfeldes bei km 12.684. Die für die Hinleiter angenommenen 24-Stunden-Ströme sowie die Gleisnummern sind aus der Abbildung zu entnehmen. (Quelle: UVB Regionales Terminal Limmattal, SBB, vom 30.6.2022)

Die Anordnung der Nutzungen und Bauten wird im Gestaltungsplanverfahren festgelegt.

Sendeanlagen

Im Norden des Entwicklungsgebiets befindet sich eine 2G-Antenne (GSM) mit kleiner Sendeleistung. Im Südosten des Niederfelds befindet sich eine kombinierte 3G- und 4G-Antenne mit mittlerer Sendeleistung.



Quelle:
Sendeanlagen: GIS-Browser
Abrufdatum: 05. März 2020

Sendeanlagen (GIS-Browser, Abrufdatum 5. März 2020)

Die neue Konzeption im Niderfeld hält die Grenzwerte der bestehenden SBB-Fahrleitung und der Sendeantennen ein. Die neuen Anlagen der Limmattalbahn innerhalb des Planungsgebiets unterstehen nicht der NIS-Verordnung.

Erschütterungen und Körperschall (ESKS)

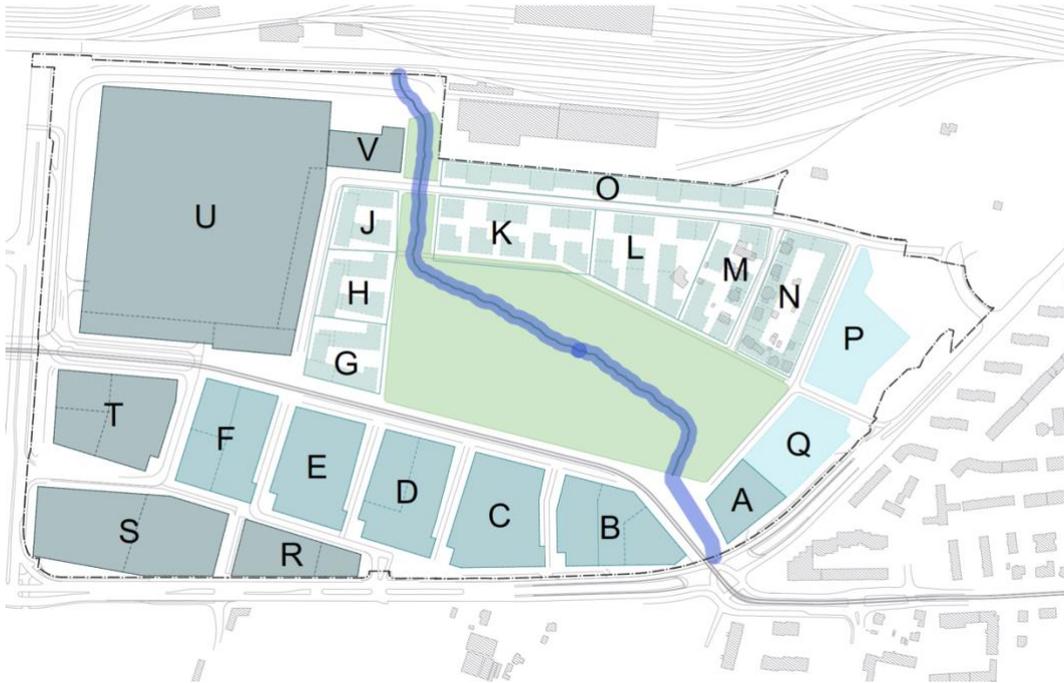
Für das Planungsgebiet ist heute aus Sicht des Fachbereichs Erschütterungen und Körperschall lediglich das Gleisfeld der SBB relevant.

Die Baufelder halten die kritische Distanz zur Linienführung der Limmattalbahn ein. Die Nutzung der SBB verursachen keine übermässigen ESKS-Immissionen.

4 Zentrale Themen

4.1 Baubereiche, Bebauung und Nutzungsmass

Grundsätzlich liegt dem Gestaltungsplan das Ziel zu Grunde, die Eckwerte des städtebaulichen Konzepts so festzuhalten und zu sichern, dass insgesamt eine hochwertige Bebauung und differenzierte öffentliche Räume entstehen.



Übersichtsplan Areal und Baubereiche (Quelle: KEEAS AG)

Nutzungen

Entsprechend der Zonierung gemäss Bau- und Zonenordnung gliedert sich das Niederfeld in ein Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein Arbeitsgebiet, ein Gebiet für öffentliche Nutzungen (Schulhaus mit Turnhalle) und einen grosszügigen öffentlichen Park. Auf folgende Besonderheiten ist hinzuweisen:

- Mischgebiet: Die Arbeitsnutzungen konzentrieren sich vor allem entlang der Überland-/Bodackerstrasse, in den ersten Vollgeschossen zur Maienallee bzw. dem Park und den beiden Quartierplätzen (Dietoplatz, Maienplatz).
- Wohngebiet: Auch im Wohngebiet sind nicht störende Arbeitsnutzungen zulässig. Im Baubereich O dürfen sie max. 50 % betragen, in den übrigen Baubereichen gilt ein Mindestanteil Wohnen von 80 %.
- Arbeitsgebiet: Es wird unterschieden in mässig störende Arbeitsnutzungen und stark störende Arbeitsnutzungen, die ausschliesslich im Baubereich U 1.4 zulässig

sind. Allerdings sind mit dem MIV intensiv frequentierte Freizeitanlagen und Einrichtungen grundsätzlich nicht zulässig.

- Öffentliche Zone: Ein Schulhaus mit Kindergarten, Sporthalle und Mehrzweckhalle trägt zur Attraktivität des Gebiets für Familien bei. Dadurch werden auch soziale Bezüge zu den angrenzenden Quartieren geschaffen.

Mit der angestrebten Nutzungsmischung sollen die Voraussetzungen für ein belebtes Quartier, kurze Wege zwischen Arbeiten und Wohnen und attraktive Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Baubereiche

Grundlage für die Lage und Grösse der Baubereiche bildet das städtebauliche Konzept und das Gestaltungsleitbild sowie der im Gesamtkonzept und im Zonenplan in seiner Lage verankerte öffentliche Park. Ein Richtprojekt wurde aufgrund der langfristigen und etappierten Umsetzung als nicht sinnvoll erachtet. Zur Qualitätssicherung bilden damit die Baubereiche die massgebende Einheit. Die privaten Parzellenflächen wurden basierend auf dem Gestaltungsleitbild auf ein Minimum festgesetzt. Sie bilden den Rahmen für eine verdichtete und dem Gestaltungsleitbild folgende Überbauung. Auf folgende Besonderheiten ist hinzuweisen:

- Mischgebiet (Baubereiche A - F): Die Baubereiche definieren die Ränder der Bebauung zu den angrenzenden Strassenräumen und fassen zumeist Grundstücke mehrerer Eigentümer zusammen. Die Innenhofbereiche können in ihrer Lage variabel platziert werden, wobei die jeweils festgesetzte Mindestgrösse eingehalten werden muss. Die privaten Vorzonen zur Strasse sind nicht in den Baubereichen enthalten.
- Wohngebiet (Baubereiche G – O): Aufgrund der kleinteiligeren Eigentumsstruktur geben die Baubereiche Einzelbaukörper sowie deren Stellung bereits vor. Damit können die einzelnen Grundeigentümerschaften weitestgehend unabhängig voneinander ihre Bauvorhaben realisieren. Dabei sind die teilweise eng begrenzten Baubereiche notwendig, um die feuerpolizeilichen Mindestabstände einhalten zu können. Dies ermöglicht die Unterschreitung der Gebäudeabstände gemäss Bauordnung der Stadt Dietikon.
- Arbeitsgebiet (Baubereiche R – V): Die Baubereiche südlich der Maiallee folgen mehrheitlich den Gestaltungsgrundsätzen des Mischgebiets – jedoch ohne Innenhof – und formulieren damit ebenfalls eine bauliche Kante zu den umgebenden Strassen. Die Baubereiche U1.1 bis U1.4 nördlich der Maiallee sind bestimmt durch eine Bebauung entlang der Ränder (U1.1 bis U 1.3) als Übergang zum Wohnen. Zudem ermöglicht eine grosse zusammenhängende Fläche im Innern (U1.4) die Ansiedlung einer grösseren Unternehmung mit den hierfür notwendigen Entwicklungsspielräumen. Der Baubereich V kann eigenständig bebaut werden und soll zur angrenzenden Bebauung ansprechend gestaltet werden.

Bebauung

Entsprechend der Zonierung und Dichte werden im Gestaltungsleitbild verschiedene typologische Ansätze für die Bebauung der unterschiedlichen Teilgebiete (Mischgebiet, Wohngebiet, Arbeitsgebiet) vorgesehen. Der Gestaltungsplan sichert für die verschiedenen Typologien die Bauweise (offen, geschlossen), maximale Gebäudelängen und bestimmt Regeln für die weitere städtebaulich-architektonische Ausformulierung der Bauten. Diese teilweise gestalterischen Festsetzungen in den einzelnen Gebieten sind notwendig, um die angestrebte hohe architektonisch-städtebauliche und freiräumliche Qualität zu sichern, da für das Entwicklungsgebiet kein Richtprojekt erarbeitet wurde. Das Gestaltungsleitbild dient im Vollzug als Auslegungshilfe. Die gebietsweisen, gestalterischen Festsetzungen im Gestaltungsplan umfassen folgende Themen:

- Grundmasse wie Fassadenhöhen und Höhenstaffelungen
- Vorgaben für die Ausgestaltung der ersten Vollgeschosse
- Anordnung der Zugänge, Parkierung, Höfe und Durchwegung
- Gliederung der Fassaden sowie Vorsprünge und Integration von Balkonen/Loggien
- Pflichtbaulinien

Die in den einzelnen Baubereichen zulässige hohe bis sehr hohe Dichte (Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung) erfordert eine differenzierte und sehr hochwertige Gestaltung der einzelnen Bauvolumen. Anreize für eine differenzierte Gestaltung der Fassaden werden durch mögliche Erker gesetzt, für die im Mischgebiet über die festgesetzte maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich zusätzliche aGF zur Verfügung steht. Die Vorgaben zur Lage von Eingängen und zur Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr tragen massgeblich zur Erhöhung der Aufenthalts- und Begegnungsfunktion der angrenzenden öffentlichen Räume statt.

In den drei Teilgebieten werden unterschiedliche typologische Setzungen bestimmt:

- Im Mischgebiet ist eine geschlossene Blockrandbebauung, die im ersten Vollgeschoss nur durch die Durchgänge in den Innenbereich unterbrochen wird, vorgesehen.
- Im Wohngebiet bestimmen klar in Gruppen angeordnete Einzelbaukörper sowie die in U-Form angeordneten Bauten in den Baubereichen G/H/J das Bild. Eine Ausnahme ist die langgezogene Zeile (Baubereich O) mit Vor- und Rücksprüngen, die als Lärmschutz gegenüber der Gleisanlage dient. Zum Park hin nimmt die Höhe der Bauten ab. Der Park wird durch zweigeschossige Gebäudeteile gesäumt.
- Im Arbeitsgebiet hingegen besteht eine Varianz aus grossen Einzelkuben (R bis T), länglicher Randbebauung (U1.1 bis U1.3) und einem Baubereich, welcher Freiheiten für die Ansiedlung einer grösseren Unternehmung eröffnet (U1.4).

Die städtebaulichen und architektonischen Grundgedanken hierzu formuliert und illustriert das Gestaltungsleitbild.

4.2 Aussenräume

Zentrum der Gebietsentwicklung Niderfeld bildet der grosse Park, gegliedert in intensivere und extensivere Nutzungsbereiche sowie dem renaturierten Teischlibach. Der Park dient dem neuen Quartier, angrenzenden Quartieren und gesamt Dietikon als vielseitiges Naherholungsangebot und wurde grosszügig konzipiert. Dies war u.A. möglich, da der Park bereits über die Zonierung gesichert war und mit dem städtebaulichen Projekt neu auch die hierfür in den einzelnen Bauzonen festgesetzten Parkanteile zu einem grossen Park konzentriert werden. Für die detaillierte Ausgestaltung des Parks ist ein qualifizierendes Verfahren vorgesehen.



Plätze im Niderfeld (Darstellung KEEAS, August 2023)

Die Festsetzungen für die privaten Aussenräume konzentrieren sich vor allem auf

- die Gestaltung der Innenhöfe im Mischgebiet mit einem eigentumsübergreifenden Konzept sowie Vorgaben zu einer biodiversen Bepflanzung, einem vorbildlichen Umgang mit Hitze und zur Steigerung der Aufenthalts- und Begegnungsqualität.
- eine Abfolge von öffentlichen Platzräumen, die den urbanen Charakter des Gebiets stärken. So bilden der Dietoplatz und der Maienplatz Raum für angrenzende publikumsorientierte Nutzungen, als Treffpunkt und zum Austausch im Quartier. Die drei ergänzenden kleineren Plätze schaffen Orientierung und tragen zur städtebaulichen Differenzierung bei.

4.3 Mobilität / Abstimmung Siedlung-Verkehr

Der Bericht «Erschliessung und Mobilitätskonzept Niderfeld» definiert den Rahmen für die Festsetzungen zu Erschliessung, Parkierung und Mobilität. Rückgrat für die

Erschliessung des Niderfelds ist die Limmattalbahn. Die gute Erreichbarkeit mit dem ÖV bildet damit optimale Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung und die hier angestrebte hohe Nutzungsdichte. Mit der Nähe zum Zentrum Dietikon verfügt das Niderfeld zudem über sehr gute Voraussetzungen für einen attraktiven Velo- und Fussverkehr. Vor diesem Hintergrund wird die Anzahl Parkplätze im ganzen Gebiet und insbesondere Nahe der Haltestellen der Limmattalbahn (Maienweg und Niderfeld) reduziert. Mit einem Mobilitätsmanagement kann die Anzahl Parkplätze zudem unterschritten werden. Ziel ist es, einen durchschnittlichen Modal Split von max. 30% motorisierter Individualverkehr beim Wohnen und max. 35% beim Arbeiten zu erreichen. Auch die Schule und Turnhalle orientieren sich an den Vorgaben für eine nachhaltige Mobilität. So sollen für Grossveranstaltungen bereits vorhandene öffentliche Parkplätze genutzt werden. Die hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume, das Angebot des öffentlichen Verkehrs und vor allem des Fuss- und Velonetzes bietet hierfür ideale Voraussetzungen.

4.4 Umwelt und Energie

Umwelt und Energie sind im Niderfeld umfassend berücksichtigt. Der Teischlibach wird in einem separaten Gewässerprojekt renaturiert und erhält mit unterschiedlichen Abschnittsgestaltungen eine umgebende ökologische Vielfalt. Der grosszügige und zusammenhängende Park bietet Raum für ökologisch hochwertig gestaltete Flächen und ist gut vernetzt mit der angrenzenden Wohnbebauung, mit der er sich mit grünen Fingern verzahnt. Ergänzt werden gebietsweise Vorschriften zur Ausgestaltung der privaten Freiräume (Innenhöfe, Vorbereiche etc.) sowie Festsetzungen zum Umgang mit dem Lokalklima und zur Ausgestaltung von Dachflächen und vogelfreundlichen Fassaden.

Mit dem Label Energiestadt der Stadt Dietikon bestehen bereits qualitativ umfassende Vorgaben an eine nachhaltige Bereitstellung und Nutzung von Energie. Mit der grundsätzlichen Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wird im Gestaltungsplan diesen Vorgaben entsprochen. Darüber hinaus ist auch die Nutzung gebietsinterner Abwärme oder anderer mindestens mit der Fernwärme gleichwerter Energieträger möglich. Der Gestaltungsplan knüpft damit an die kommunalen Vorgaben an (Energieträger Vorgabe von Minergie-Kennwerten), setzt damit einen hohen Entwicklungsstandard und stellt die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sicher.

4.5 Lärmschutz, Stellung der Bauten und Grundrissoptimierungen

Die Lage des Niderfelds zwischen Mutschellenstrasse im Westen, Überlandstrasse im Süden und Gleisanlagen SBB sowie Rangierterminal im Norden führt entlang der Lärmquellen zu Überschreitungen der massgeblichen Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerten (Teilbereiche des Niderfelds gelten gemäss dem aktuellen

Überbauungs- und Erschliessungsstand als erschlossen). Dies betrifft Wohn- und Schulnutzungen entlang der Überlandstrasse und entlang des Rangierterminals (vgl. Abb. Erschliessungsstand S.48). Für diese Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte massgeblich. Auf Grundlage des Gestaltungsplans und des Gestaltungsleitbilds wurde daher ein Lärmgutachten erarbeitet.

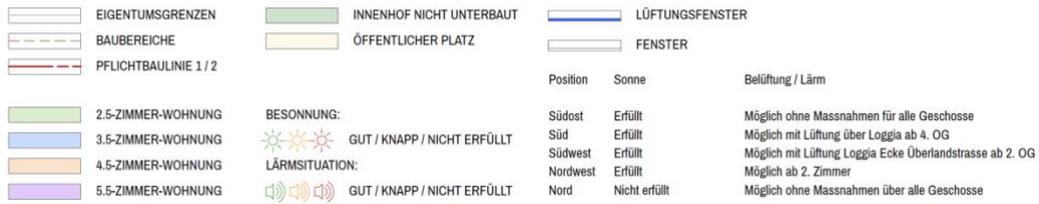
Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurden Massnahmen an der Quelle und auf dem Ausbreitungsweg formuliert. So wurde ein lärmarmes Belag (AC 8 H lärmarm) auf der Überlandstrasse zwischen Verzweigung Bleicherstrasse im Osten und der Kantonsstrasse im Westen eingebaut. Die Bestrebungen zur Geschwindigkeitsreduktion von heute Tempo 60 auf zukünftig Tempo 50 auf der Überlandstrasse (östlich des Bunkerknötens) wurden vom Kanton noch nicht abschliessend beraten. Hingegen wird die geplante und bewilligte Lärmschutzwand Gjuhstrasse 6-28 - gegenüberliegend dem Niderfeld - umgesetzt.

Überschreitungen der Planungs- und Immissionsgrenzwerte entstehen durchgängig an den Fassaden und teilweise Ecken der Bauvolumen des Mischgebiets zur Überlandstrasse (Strassenlärm), am süd-östlichen Rand des Wohngebiets und entlang der rückwärtigen Fassaden zur Bahn entlang der Niderfeldstrasse (Industrielärm). Zudem kann es auch bei dahinterliegenden Bauten z.B., wenn diese zuerst erstellt werden, zu Überschreitungen der Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerte kommen, da der Gestaltungsplan keine Etappierung vorgibt. Bei einer Etappierung der Bauten muss daher sichergestellt werden, dass diese Bauten bereits bei ihrer Erstellung nicht negativ betroffen sind.

Der Gestaltungsplan reagiert auf die hohen Lärmwerte, die punktuell auch die Alarmwerte überschreiten durch:

- Geschlossene Fassaden zur Überlandstrasse sowie Vor- und Rücksprünge der Volumen an den Ecken der von der Überlandstrasse einmündenden Strasse
- Leichte Winkel in der Stellung der sich gegenüberliegenden Bauten entlang der Seitenstrassen zur Verringerung von Reflexionen
- Geschlossene Bebauung mit abgewandten Grundrissen zum Rangierterminal
- Optimierung der Grundrisse

Mit den nachfolgenden Grundrissen kann aufgezeigt werden, dass die gesetzlichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden können.



Lärmgrundrisse Baufeld J1,1-1.2 (links) und Baufeld G1.1 (rechts) (DN Architekten 08/2023)



Lärmgrundrisse Baufeld D1 (DN Architekten 08/2023)



Lärmgrundriss Baufeld B1(DN Architekten 08/2023)

Das Gutachten konnte die lärmrechtliche Machbarkeit möglicher Projekte aufzeigen.

Gemäss generellem Zuordnungsprinzip Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) wird die Empfindlichkeitsstufe (ES) nutzungskonform pro Baubereich wie folgt zugeordnet:

- Mischgebiet (Baubereiche A bis F): Es sind Wohnen und maximal mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt die ES III.
- Wohngebiet (Baubereiche G bis O): Es sind Wohnen und maximal nicht störende Betriebe zulässig. Es gilt die ES II.
- Arbeitsgebiet (Baubereiche R bis T, U1.1, U1.2, U1.3 und V): Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt die ES III.
- Arbeitsgebiet (Baubereich U1.4): Es sind maximal stark störende Betriebe zulässig. Es gilt die ES IV.
- Gebiet für öffentliche Nutzungen (Baubereiche P und Q): Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt die ES III. Bei der Umsetzung einer empfindlicheren öffentlicher Nutzung z.B. Schulnutzung müssen gegenüber dieser die Werte der ES II eingehalten werden.

4.6 Schnittstellen zu anderen Projekten (z.B. Wasserbau)

Weitere Projekte und Studien im Niderfeld betreffen die Renaturierung des Teischlibachs, den Hochwasserschutz, das Lokalklima, das Parkprojekt, die Schulnutzung etc. Diese Projekte überprüfen die Machbarkeit, bilden bereits konkretere Planungen ab und liefern damit wichtige Informationen und Grundlagen für den Gestaltungs- und Quartierplan.

Das Verhältnis des Gestaltungsplans zum Quartierplan und zum Gestaltungsleitbild wurden bereits in den Kapiteln 1.4 und 1.5 dargelegt.

Renaturierungsprojekt Teischlibach:

Durch das Niderfeld verläuft der Teischlibach. Im Rahmen der Gebietsentwicklung ist dieser aufzuwerten und dabei möglichst naturnah als Teil des Parks zu gestalten. Hierfür wurde das Wasserbauprojekt Teischlibach erarbeitet, das den Gewässerraum bemisst und festlegt, die Renaturierung und ökologische Aufwertung aufzeigt, den Hochwasserschutz sicherstellt und die Attraktivität des Teischlibachs für die Erholung thematisiert.

Hochwasserschutz Reppisch:

Die Reppisch, die östlich am Gebiet vorbeiläuft, benötigt im Gebiet einen Entlastungskorridor bei sehr grossen Hochwasserereignissen (Überlast HQ300). Im Wasserbauprojekt Teischlibach wurden die Hochwasserschutzkoten festgelegt, ein Hochwasserrückhaltebecken integriert in den Park vorgeschlagen sowie eine Entlastung über den SBB-Durchlass Teischlibach aufgezeigt.

Machbarkeitsstudie Schulhaus:

Eine Machbarkeitsstudie (Stand 23.06.2020) für ein Schulhaus Niderfeld wurde für einen Bedarf von vier Kindergärten und fünfzehn Sekundarschulklassen (kurzfristig gemischt genutzt mit Primarschulklassen) mit Turnhalle in einer ersten Etappe und weitere zwölf Primarschulklassen und Turnhallenkapazitäten in einer zweiten Etappe überprüft. Die Machbarkeitsstudie kommt zum Schluss, dass ein Schulhaus mit Turnhalle auf den zur Verfügung stehenden Parzellen unter Mitnutzung der gegenüberliegenden direkt angrenzenden Parkfläche (Bereich für intensive Nutzungen) möglich ist. Die Machbarkeitsstudie soll noch auf die aktuellsten Erkenntnisse und Vorgaben überarbeitet werden.

Gestaltungsprojekt Park:

Das Gestaltungsprojekt für den Park wird nachgelagert zum Verfahren Gestaltungsplan erarbeitet mit einem Vorschlag zur weiteren Ausgestaltung und den Nutzungsmöglichkeiten des Parks.

5 Erläuterungen zu den Vorschriften

Vorbemerkung

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan Niderfeld umfassen

- die Teile «Allgemeines» und «Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften», die die Grundsätze des Bebauungsplans umschreiben und gebietsübergreifende Vorschriften für alle Baubereiche enthalten
- «gebietspezifische Bau- und Nutzungsvorschriften» zu den Gebieten gemäss Bauordnung der Stadt Dietikon:
 - Mischgebiet - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4
 - Wohngebiet - Wohnzone W3
 - Arbeitsgebiet - Industriezone I
 - Parkgebiet - Erholungszone Park EP
 - Gebiet für öffentliche Nutzungen – Zone für öffentliche Bauten Oe
- gebietsübergreifende Vorschriften zu den Themen Durchwegung und Zufahrten, Abstellplätze sowie Umwelt und Energie

Die im Parallelverfahren revidierte Bauordnung der Stadt Dietikon bildet den rechtlichen Rahmen für die Festsetzungen des Gestaltungsplans und der Vorschriften. Für jedes Gebiet resp. jede der Zonen formuliert der Gestaltungsplan gebietspezifische Vorschriften, da sowohl die Nutzung, die Typologie wie auch die Aussenräume auf das jeweilige Gebiet differenziert werden. Dabei werden die Festsetzungen der Bauordnung für das Niderfeld im Gestaltungsplan aufgenommen, näher ausgeführt und baurechtlich gesichert. Im Gestaltungsplan wurden die Begrifflichkeiten der IVHB übernommen.

Die nachfolgenden Erläuterungen führen die Vorschriften sowie den Situationsplan näher aus und erklären wichtige Hintergründe und Absichten.

5.1 Allgemeines

Zu Art. 1 «Zweck»

Der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld bezweckt besonders hohe bauliche und freiräumliche Qualitäten für das Gebiet. Daher ist mit allen Bauten und Anlagen sowie deren Freiraum sowohl für sich wie auch in ihrem Zusammenhang eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Umsetzung eines Zentrums von regionaler Bedeutung. Wo gemäss kantonalem Richtplan die Siedlungsentwicklung auf die

Erschliessung durch S-Bahn und Limmattalbahnhof erfolgen soll. Ebenso soll die Nachfrage im Einklang mit dem regionalen Gesamtverkehrskonzept erfolgen. Dabei handelt es sich beim Niderfeld um ein Umstrukturierungsgebiet mit einer hohen Dichte an Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzungen.

Die Inhalte des Gestaltungsplans basieren auf einem qualitativ hochwertigen städtebaulichen und freiräumlichen Konzept, welches im Gestaltungsleitbild näher ausgeführt ist. Zentrale Qualitäten der Gebietsentwicklung bilden der grosszügige öffentliche Park für Naherholung und Naturschutz, identitätsprägende Platzräume um die Haltestellen der Limmattalbahnhof, private und öffentliche Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten, ein attraktives, vielfältiges Wohnungsangebot, ökologische Wertigkeiten für Flora und Fauna sowie Massnahmen zum Umgang mit dem Klimawandel. Der Gestaltungsplan sichert die rechtlichen Grundlagen für Neu- und Bestandsbauten und ermöglicht eine zeitlich unabhängige Realisierbarkeit von Bauten auf den einzelnen Grundstücken.

Während heute ein Grossteil des Gebiets unbebaut ist, befinden sich insbesondere im Osten des Perimeters private Bestandsbauten mit Wohnnutzungen (Bebauung Gallenmatt). Mit dem städtebaulichen Konzept sowie den Vorgaben im Gestaltungsplan zu Lage und Ausdehnung der Baubereiche und Entwicklung des zukünftigen Terrains wird auf diese Bestandsbauten Rücksicht genommen. Sie erhalten zudem die Möglichkeit sich schrittweise an die künftige Dichte und Typologie anzupassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Neubauten dem Gesamtkontext des städtebaulichen Konzepts und der kantonalen Vorgabe als Zentrumsgebiet entsprechen und gleichzeitig mit dem Bestand verträglich sind.

Ein zentrales Anliegen des Gestaltungsplans ist zudem die unabhängige Realisierbarkeit der einzelnen Grundstücke. Dies ermöglicht für die verschiedenen Grundeigentümerschaften zeitlich unabhängige Entwicklungen. Allein zur Sicherstellung der einzuhaltenden Lärmgrenzwerte zwischen der Industrie- und der Wohn- bzw. Mischnutzung ist die Mantelnutzung in den Teilbaubereichen U1.1, U1.2 und U1.3 spätestens mit dem Bau der Nutzung im Teilbaubereich U1.4 zu erstellen. Heute gehören alle Teilbaubereiche U demselben Grundstück an. Das betroffene Grundstück kann demnach auch unabhängig von anderen Grundstücken überbaut werden. Einzig die Etappierung innerhalb des Grundstücks ist so zu koordinieren, dass die Mantelnutzung stark störende Betriebe im Innern zu jeder Zeit gegen aussen abschirmt und einen angemessenen Übergang von Industrienutzung zum öffentlichen Raum und zur Wohnnutzung sicherstellt.

Zu Art. 2 «Geltungsbereich und Bestandteile»

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans erstreckt sich über eine Fläche von 351'000 m². Der Perimeter des Gestaltungsplans fällt kleiner aus als der Perimeter des

Quartierplans und bezieht sich mit seiner Abgrenzung auf die Gestaltungsplanpflicht gemäss revidiertem Zonenplan.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften, dem Situationsplan sowie dem Plan zum massgebenden Terrain zusammen, welche die formalen planungs- und baurechtlichen Vorgaben eigentümerverbindlich festlegen. Die Informationsinhalte im Situationsplan sowie der vorliegende Erläuterungsbericht haben orientierenden Charakter, führen Aussagen genauer aus und bieten Hintergründe und Erklärungen zu den Regeln. Das Gestaltungsleitbild dient im Vollzug als Auslegungshilfe und ist damit für die Umsetzung bedeutend. Entsprechend ist im Baubewilligungsverfahren bezüglich gestalterischer Qualitäten von Bauten, Anlagen und des Freiraums darzulegen, wie die Grundsätze des Gestaltungsleitbilds berücksichtigt sind.

Im Gestaltungsleitbild werden grundlegende städtebauliche und stadträumliche Überlegungen zur Ausgestaltung von Bauvolumen und Freiräumen für die verschiedenen Teilgebiete des Niderfelds dargelegt und mit anschaulichen Skizzen und Beispielen erläutert. Für zukünftige Neubauprojekte und erhebliche Umbauten kann das Gestaltungsleitbild insbesondere für den architektonisch-städtebaulichen Gesamtausdruck, die Fassadengestaltung und -plastizität, die Höhenstaffelung und räumlicher Setzung sowie die Gestaltung der privaten und öffentlichen Räume herangezogen werden. Das Gestaltungsleitbild bildet damit eine wichtige Grundlage für den Gestaltungsplan und eine wertvolle Vollzugshilfe für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Quartiers.

In der Stadt Dietikon wird das Baukollegium Neubauten und neubauähnliche Umbauten in den Baubereichen A bis G, Q und P, R bis T sowie U1.2 begleiten, sofern keine qualifizierenden Verfahren vorgesehen sind. Die Ausgestaltung in den betroffenen Baubereichen ist für die Wirkung im öffentlichen Raum, den städtebaulichen Ausdruck und die freiräumliche Qualität besonders wichtig. Mit der Begleitung durch das Baukollegium soll die angestrebte Qualität im Sinne der Gesamtentwicklung sichergestellt und geprüft werden, inwieweit die Grundsätze des Gestaltungsleitbilds berücksichtigt sind. Werden qualifizierende Verfahren durchgeführt, ist das Baukollegium bei der Auswahl der Mitglieder des Beurteilungsgremiums und für die Programmarbeitung beizuziehen. Die Auswahl des Siegerprojekts obliegt dem Beurteilungsgremium. Bauprojekte, die aus einem qualifizierenden Verfahren hervorgehen, werden nicht zusätzlich durch das Baukollegium beurteilt.

Das übrige Wohngebiet weist relativ kleinteilige Baubereiche und eine geringere Auswirkung auf den öffentlichen Raum auf, weshalb hier auf die Beteiligung des Baukollegiums verzichtet wird.

Für die in den Baubereichen A und B1 zulässigen höheren Häuser und Hochhäuser werden im städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundeigentümerschaften und der

Stadt Dietikon qualifizierende Verfahren festgelegt. Deren Beurteilung obliegt dem das Verfahren begleitenden Beurteilungsgremium.

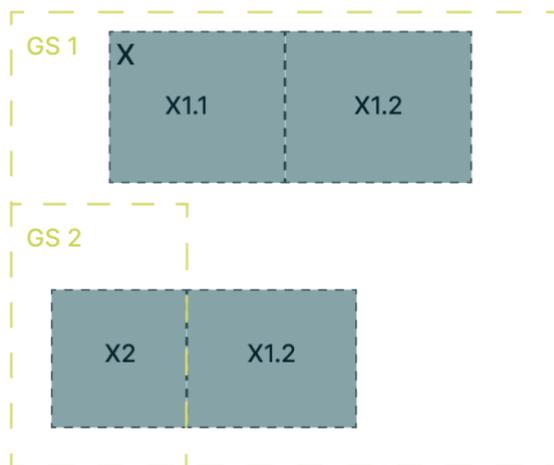
Zu Art. 3 «Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen»

Für die verschiedenen Teilgebiete werden im Gestaltungsplan Art und Mass der Nutzung definiert und die gestalterischen Anforderungen an die zukünftigen Gebäude und Aussenräume festgesetzt. Der Gestaltungsplan basiert auf den Begriffen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung (BBV), welche gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) harmonisiert wurden. Wo der Gestaltungsplan keine Aussagen und Vorgaben macht, gelten die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete Recht.

5.2 Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften

Zu Art. 4 «Baubereiche, Teilbaubereiche und Bebauung»

Der Gestaltungsplan scheidet Baubereiche und Teilbaubereiche aus, innerhalb dieser gebaut werden kann – ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten sowie die Bauten im Parkgebiet zulässig. Jedem Baubereich wird ein Buchstabe zugewiesen. Besteht ein Baubereich aus Teilbaubereichen, wird dem Buchstaben eine Nummer angehängt. Grund für die Unterteilung in Teilbaubereiche können Grundstücksgrenzen resp. unterschiedliche Grundeigentümerschaften (erste Ziffer) oder unterschiedliche Bau- und Nutzungsvorschriften insbesondere Geschossigkeit und Fassadenhöhe (zweite Ziffer) sein.



Exemplarisches Beispiel für einen Baubereich X und dessen Unterteilung in die Teilbaubereiche X1.1 bis X1.2 für die gleiche Parzelle sowie X2 für ein direkt angrenzendes Grundstück (Quelle: KEEAS AG)

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren werden die Bauzonen im Niderfeld revidiert (vgl. hierzu Kap.3.5). Die jeweilige Grundzone spiegelt sich in der zulässigen Nutzung pro Baubereich wider. Für jeden Baubereich resp. Teilbaubereich werden das

Nutzungsmass (anrechenbare Geschossfläche oder Baumasse), die zulässige Geschosszahl sowie die Fassadenhöhe in den gebietsspezifischen Vorschriften bestimmt. Attikageschosse sind im ganzen Perimeter ausgeschlossen, da die im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts entwickelten Fassadenhöhen nicht durch weitere Geschosse überstiegen werden sollen. Innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe kann das oberste Geschoss allerdings eine geringere Grundfläche als das darunter liegende aufweisen. Gemäss Definition wird es dann als Vollgeschoss eingestuft und die Fläche ist der anrechenbaren Geschossfläche zu veranschlagen. Im Sinne des städtebaulichen Ausdrucks sind die Dachformen im Wohn- und Mischgebiet auf Flachdächer beschränkt. Im Arbeitsgebiet sowie für Klein- und Anbauten sind darüber hinaus auch andere Dachformen wie beispielsweise Shed- oder Pultdächer möglich. Im Sinne der Einpassung werden die Eigentümer allerdings angehalten keine Satteldächer im Niderfeld zu erstellen.

Bauten können bis an die Baubereichsgrenzen erstellt werden, auch wenn hierdurch Strassen-, Gebäude- und Grenzabstände unterschritten werden. Die Baubereichsgrenzen stellen dabei sicher, dass die Brandschutzabstände von mind. 7.5 m eingehalten werden (dies erlaubt die Verwendung von brennbaren Stoffen in der äussersten Schicht der Aussenwände). Ausragende Gebäudeteile über die Baubereichsgrenzen hinaus sind gemäss übergeordnetem Gesetz zulässig, sofern sie aufgrund des Vorhandenseins von Pflichtbaulinien nicht ausgeschlossen werden und die Brandabstände nicht verletzen. Innerhalb der Baubereiche resp. Teilbaubereiche ist mit Ausnahme des Baubereichs N die Gebäudelänge frei. In allen Baubereichen/Teilbaubereichen kommen keine Zuschläge für Mehrlängen oder Mehrhöhen, die nach der Regelbauweise fällig wären, zur Anwendung. Um im Baubereich N genügend Spielraum für die genaue Lage der Gebäude zu gewährleisten, sind die Teilbaubereiche im Gestaltungsplan grosszügig resp. aneinandergereiht ausgeschieden. Das städtebauliche Konzept zeigt allerdings, dass dort kein Blockrand vorgesehen ist. Daher sind in den gebietsspezifischen Vorschriften des Gestaltungsplans maximale Gebäudelängen von 40 m vorgegeben. Gebäude innerhalb der Baubereiche und Teilbaubereiche haben die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Vorgaben einzuhalten. Diese sind, wenn kein Zusammenbau vereinbart ist, jeweils hälftig von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Im Perimeter wird das massgebende Terrain durch einen entsprechenden, verbindlichen Plan «Situation massgebendes Terrain» neu festgelegt. Dieser weicht vom heute gewachsenen Terrain ab. Durch das Anheben verschiedener Bereiche kann die Hochwassersituation im Gebiet besser gehandhabt werden. Die entsprechenden Fassadenhöhen werden jeweils von der im Terrainplan angegebenen Kote bemessen.

Bezogen auf das neu festgelegte massgebende Terrain sind Aufschüttungen generell möglichst gering zu halten. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen für die

Einbindung von Tiefgaragen ins Terrain. Hiervon betroffen ist beispielsweise im Wohngebiet die südlich der Niederfeldstrasse mögliche(n) Tiefgarage(n), die z.B. den Hochparterrewohnungen angegliedert werden kann und damit rückwärtig über dem massgebenden Terrain liegt sowie leichte Erhöhungen für die Tiefgarage oder die Modellierung des Terrains in den Höfen der Baubereichen A bis F, um Konflikten mit dem Grundwasser und langen Einfahrtsrampen vorzubeugen. Auch beim Baubereich O ist eine Anhebung des Terrains für die Einbindung der Tiefgaragen und eine bessere Gestaltung der rückwärtigen Bereiche grundsätzlich möglich. Hierdurch kann zudem die Rampe in die Tiefgarage verkürzt werden, da weniger Höhe überwunden werden muss. In den Höfen der Blockrandbebauung der Baubereiche B bis F fällt das Terrain in Richtung Park leicht ab. Entlang der Seitenstrassen sind zudem Hochparterres möglich. Die Anlage einer gemeinschaftlichen Tiefgarage erfordert ggf. Geländeanpassungen zur Modellierung der Innenhöfe.

Zu Art. 5 «Pflichtbaulinien»

Der Situationsplan unterscheidet zwischen zwei Arten von Pflichtbaulinien. Bei der Pflichtbaulinie 1 sind die Gebäude mit sämtlichen Geschossen auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Dabei sind weder vorspringende Gebäudeteile darüber hinaus noch Rücksprünge in der Fassade oder Arkaden zulässig. Diese Baulinien dienen einer klaren Fassung der Maiallee, der Parkränder, setzen Betonungen und gliedern die Bebauung im Baubereich O. Sie formen den Eingangsbereich zur Überlandstrasse beim Maialplatz und an der Ecke Bodackerstrasse und setzt klare Ecken.

Ausgenommen von der Pflichtbaulinie 1 zur Überlandstrasse im Baubereich B1 sind die über den Sockel des Gebäudes hinausragenden Geschosse des Hochhauses. Dies ermöglicht ein freies Setzen des Hochpunktes aufgrund gestalterischer Aspekte oder auch der Einhaltung des Lärmschutzes. Zudem werden durch das zurücksetzen des Hochhauses vom Sockel die Abwinde, die bei Hochhäusern automatisch entstehen, gebrochen und damit die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert.

Bei der Pflichtbaulinie 2 sind im Arbeitsgebiet mindestens das zweite und dritte Vollgeschoss und ansonsten mindestens das zweite, dritte und vierte Vollgeschoss entlang der Pflichtbaulinie zu erstellen. Das erste Vollgeschoss (umgangssprachlich bekannt als Erdgeschoss) wird hingegen von der Pflichtbaulinie 2 stützenfrei zurückversetzt, so dass sich der Raum bis zur Fassade auf Fussgängerniveau ohne Hindernisse aufweitet. Damit besteht ein grosszügiger Witterungsschutz für die angrenzenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen. Unterschieden wird zwischen den Seitenstrassen, bei denen der stützenfreie Rücksprung mind. 5 m beträgt und den Fassaden entlang von Maiallee, Maialplatz und Dietoplatz, bei denen der stützenfreie Rücksprung mind. 3 m beträgt. Im Bereich der Seitenstrassen dienen die dadurch entstehenden Vorsprünge einerseits dem Lärmschutz und bilden andererseits städtebauliche Akzente. Gegenüberliegend wird auf den Vorsprung mit einem Rücksprung der Fassade reagiert, der die Integration der notwendigen

Unterflurcontainer für den Kehrriem ermöglicht. Auch über die Pflichtbaulinien 2 hinaus sind keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig.

5.3 Gebietsspezifische Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Gestaltungsplanvorschriften legen in den allgemeinen Bau- und Nutzungsvorschriften und den gebietsübergreifenden Vorschriften Regelungen fest, die für alle Bauten, Anlagen und deren Freiräume gelten. Die gebietsspezifischen Vorschriften werden jeweils in separaten Kapiteln zum Mischgebiet (Baubereich A bis F), Wohngebiet (Baubereiche G bis O), Gebiet für öffentliche Nutzungen (Baubereiche P und Q) sowie Arbeitsgebiet (Baubereiche R bis V) zusammengefasst.

A Mischgebiet (Baubereiche A bis F)

Zu Art. 6 «Nutzweise»

Das Mischgebiet prägt mit seinen verdichteten, klar gesetzten Blockrandstrukturen entlang der Überlandstrasse das zukünftige Bild von Dietikon und vom Niderfeld. Mit dem Gestaltungsplan wird im Mischgebiet (Abgrenzung gemäss Gestaltungsplan) ein minimaler Gewerbeanteil von 15 % und ein minimaler Wohnanteil von 50 % festgelegt. Die Anteile müssen pro Grundstück eingehalten werden. Ein Nutzungstransfer des Gewerbeanteils ist gemäss Art. 7 von bis zu 50% möglich, sofern die ersten Vollgeschosse zu den öffentlichen Plätzen weiterhin publikumsorientierte Nutzungen aufweisen. Die im regionalen Richtplan festgelegte Zielgrösse von 25 % Gewerbeanteil im Mischgebiet (Abgrenzung gemäss regionalem Richtplan) kann gesamthaft eingehalten werden, da die Ausdehnung des Mischgebiets im regionalen Richtplan auch neu im Gestaltungsplan als Arbeitsgebiet ausgewiesene Flächen beinhaltet, in denen der Gewerbeanteil 100 % beträgt. Zudem wird auch im Wohngebiet ein untergeordneter Anteil an Dienstleistungsnutzungen erwartet. Im Gestaltungsplangebiet sind zudem öffentliche Nutzungen vorgesehen, die ebenfalls dem Gewerbe anzurechnen sind.

Die einerseits prominente Lage der Bauten entlang der Überlandstrasse und die gleichzeitig hohen Lärmwerte begründen die hier in den ersten Vollgeschossen festgesetzten gewerblichen Nutzungen. Die Wohnnutzungen konzentrieren sich entsprechend in den Seitenstrassen und in den oberen Vollgeschossen (ab dem 2. Vollgeschoss) zum Park. In diesem Sinne werden die Seitenstrassen für ein wohnorientiertes Umfeld möglichst vom Verkehr entlastet. Der für die gewerblichen Nutzungen notwendige Anliefer- und Kundenverkehr wird so weit als möglich aus den ruhigeren Seitenstrassen ferngehalten. Parkierungsmöglichkeiten sind in Tiefgaragen angesiedelt, deren Zu- und Wegfahrten möglichst nahe der Überlandstrasse zu platzieren sind.

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind bei den beiden Haltestellen der Limmattalbahn entlang der öffentlichen Plätze (Maienplatz und Dietoplatz) anzuordnen. Sie müssen nicht die gesamte Tiefe der Gebäude, jedoch die an den Platz grenzenden Flächen fassen. In diesen Lagen werden bereits durch die Haltestellen attraktive Publikumsfrequenzen generiert. Gewünscht ist die Ansiedlung mindestens eines grösseren Detaillisten am zentralen Maienplatz und/oder am Dietoplatz. Aussensitzplätze für Cafés und Restaurants oder auch die Plätze belebende Aktivitäten sind erwünscht und sollen zur Attraktivität des Quartiers beitragen.

Zu Art. 8 «Grundmasse»

Die Varianz der Geschosse zielt auf eine bewegte Dach- und Fassadenlandschaft ab, die das Niderfeld in seinem Erscheinungsbild mitprägt (vgl. auch Ausführungen zu Art. 10).

Im Teilbaubereich B1.1 ist zwingend ein Hochhaus zu erstellen mit einer max. Fassadenhöhe von 55 m. Die maximal anrechenbare Geschossfläche für den Teilbaubereich B1.1 ist hierauf ausgerichtet. Der im Situationsplan festgesetzte Bereich definiert den maximalen Fussabdruck des Hochhauses resp. den Bereich, in dem das Hochhaus zu liegen kommt. Der Sockel, bis zu maximal 7 Vollgeschosse, ist Teil der Blockrandbebauung des Baubereichs B und mit dem Gebäude im Teilbaubereich B1.2 zusammenzubauen. Der höhere Gebäudeteil, der über die Blockrandbebauung hinausragt und als Hochhaus in Erscheinung tritt, kann einen kleineren Fussabdruck als der Teilbaubereich B1.1 aufweisen.

Zusätzlich zu den pro Baubereich/Teilbaubereich zulässigen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) können Erker entlang der Seitenstrassen erstellt werden. Die hierfür notwendige aGF kann über den jeweiligen Wert des Baubereichs hinaus beansprucht werden, um einen Anreiz für deren Realisierung zu schaffen und damit eine strukturierte Fassadengestaltung gemäss Gestaltungsleitbild zu fördern.

Zu den Innenhöfen sind zudem Gebäudeteile möglich, die die vorgegebenen Fassadenhöhen unterschreiten. Dies soll z.B. entlang der Überlandstrasse dazu beitragen, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten im ersten Vollgeschoss durch grössere Geschosstiefen (z.B. für Werk- und Lagerräume) zu fördern.

Der städtebauliche Entwurf setzt darauf, starre Traufhöhen zu vermeiden und eine Gliederung der Baukörper durch Höhenstaffelungen innerhalb des Blockrands zu erreichen. Positiver Nebeneffekt dieser Höhenstaffelung sind gut nutzbare Dachterrassen, die zudem das Stadtbild bereichern. Die Blockränder sollen im Durchschnitt 5 Vollgeschosse aufweisen. Werden an einzelnen Stellen beispielsweise lediglich 4 oder 3 Geschosse realisiert, kann die entsprechende aGF an ausgewählten

Punkten durch Gebäudeteile mit bis zu 7 Geschossen kompensiert werden (vgl. hierzu auch Art.10 Abs. 2, Gebäude sind in ihrer Höhe zu staffeln).

Bauland ist ein knappes Gut, das haushälterisch genutzt werden soll. In diesem Sinne sieht die Richtplanung eine Minstdichte für das Niederfeld vor. Sollten Bauprojekte realisiert werden, welche die zulässige aGF nicht ausnutzen, ist sicherzustellen, dass eine spätere Nachverdichtung nicht verunmöglicht wird. Daher muss mit einem entsprechenden Bauprojekt zum Beispiel anhand von Isometrien und Berechnungen nachgewiesen werden, wo und wie eine spätere Erweiterung auf mindestens 90 % der maximalen aGF möglich ist.

Zu Art. 9 «Unterniveau- und unterirdische Bauten»

Im Zusammenhang mit dem sich verändernden Klima soll mit dem Setzen tiefwurzelnder, schattenspendender, grosskroniger Bäume die Versickerung von Meteorwasser, die Verdunstungskühlung, die Beschattung etc. begünstigt werden. Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind daher mind. 40 % der Innenhofflächen nicht zu unterbauen. Dabei gilt als Bezugsgrösse nicht die tatsächlich realisierte Innenhoffläche, sondern die vorgeschriebene Mindestfläche gemäss Art. 8. Grosskronige Bäume können hier langfristig und ohne Sanierungsdruck von Tiefgaragen gesetzt und über einen langen Zeitraum gepflegt und erhalten werden, so dass ihre stadtklimatische Funktion wirkungsvoll zum Einsatz kommt.

Zu Art. 10 «Bauweise»

Die Blockrandbebauung bildet den städtebaulichen Grundsatz im Mischgebiet. Daher sind jeweils mindestens das erste und zweite Vollgeschoss durchgehend geschlossen zu erstellen. Ausnahmen bilden dabei nur die ebenerdigen Durchgänge in die Innenhöfe.

Die Höhenstaffelung wird unter Art. 8 erläutert. Ausgenommen ist der Teilbaubereich B1.1, der ein Hochhaus enthält, welches nicht noch in der Höhe gestaffelt erstellt werden muss.

Zu Art. 11 «Erste Vollgeschosse und Hochparterres»

Die Gebäudefassaden entlang der Maiallee bilden die städtebauliche Kante zum Park sowie zur Limmattalbahn. Das hierin festgesetzte überhohe erste Vollgeschoss nimmt Bezug auf das «Leitbild Stadtboulevard» der Stadt Dietikon. Entsprechend ist eine Höhe von mind. 5 m (gemessen ab Oberkante Fussboden bis Oberkante Fussboden) über die gesamte Gebäudetiefe festgelegt. Die ersten Vollgeschosse entlang der Maiallee sind grundsätzlich ebenerdig also auf dem Niveau des Trottoirs zu erstellen, damit der Bezug des zur Strasse gestärkt wird. Kleinere Spielräume zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses sind begründet möglich.

Das überhohe erste Vollgeschoss, wie es ebenfalls entlang der Überlandstrasse festgesetzt ist, begünstigt die Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen, beispielsweise für Dienstleistungen wie Praxen, Friseure etc., die auch mit geringeren Publikumsfrequenzen operieren können. Es schafft Transparenz und im Innern des Gebäudes eine gute Belichtung des ersten Vollgeschosses. Weitere Vorgaben aus dem «Leitbild Stadtboulevard» wie beispielsweise die Begrenzung der Gebäudelänge kommen hier nicht zur Anwendung. Das Zurückversetzen des ersten Vollgeschosses wird lediglich in den Baubereichen A und B sowie F, G und U gemäss den Ausführungen zu Art. 5 «Pflichtbaulinien» entlang der Fassaden am Maienplatz und am Dietoplatz und zur Maiallee angewandt. Hierdurch werden die Platzbereiche besser gefasst und es wird mehr Raum für den Aufenthalt vor den Erdgeschossnutzungen generiert.

Entlang der Maiallee und der Überland- und Bodackerstrasse sind in den ersten Vollgeschossen Gewerbenutzungen, Geschäfte oder Dienstleistungen sowie Atelierwohnungen zulässig. Die ersten Vollgeschosse sind dort ebenerdig zu erstellen. In den Seitenstrassen ist die Wohnnutzung vorherrschend. Hochparterres sind dort explizit zugelassen. Die hier angesiedelte Wohnnutzung erhält damit mehr Privatsphäre.



**Strassen mit gewerblichen ersten Vollgeschossen sowie Atelierwohnen entlang der Maiallee
(Quelle: KEEAS AG)**

Zu Art. 12 «Fassaden und Anordnung der Zugänge»

Im Gestaltungsleitbild Niderfeld wird eine differenzierte Fassadengestaltung mit einem Spiel der Volumen dargelegt. Dies umfasst die Strukturierung der Fassaden mit Erkern, einen spielerischen Umgang mit den Fassadenhöhen sowie das Einbinden von Durchgängen. Die einzelnen Gebäudeeinheiten, die jeweils einem Eingang zugeordnet sind, sollen in ihrer Erscheinung als solche erkennbar bleiben. Dies schafft Orientierung und Identität für die Bewohnenden. Die Haupteingänge der Gebäude

liegen strassenseitig. Dies ermöglicht eine klare Adressierung und fördert die Interaktion zwischen privater Nutzung und öffentlichem Raum. Die massgebenden Grundsätze zur Gestaltung und Strukturierung der Fassaden werden im Gestaltungsleitbild Niderfeld näher ausgeführt.

Eine Durchgängigkeit der Innenhöfe in den Baubereichen B bis F soll deren öffentliche Zugänglichkeit sichern. Dabei entstehen ergänzende, attraktive Wege insbesondere auch für Kinder und Betagte, was ein reichhaltiges Quartierleben unterstützt. Die Durchgänge sind ebenerdig und pro Hof versetzt anzuordnen, so dass keine geraden Durchschüsse entstehen, die z.B. zum schnellen Durchfahren mit dem Velo einladen. Zudem wird hierdurch auch eine gewisse Privatsphäre signalisiert. Die Hauptfuss- und Velowegverbindung bildet die Maiallee. Die Durchgänge sind im Situationsplan als öffentlich zugängliche Durchwegung schematisch und nicht lagegenau dargestellt. Sie werden nicht mit Gittern oder Toren geschlossen, sondern bleiben für die Bevölkerung offen. Die Treppenhäuser weisen jeweils im ersten Vollgeschoss einen Ausgang zum Hof auf, um sichere und möglichst direkte Zugänge aller Wohnungen in die Innenhöfe zu erhalten.

Jede Tiefgarage weist einen Personenzugang auf, welcher aus dem öffentlich zugänglichen Freiraum benutzt werden kann. Dies ist hilfreich, wenn beispielsweise in Baubereichen mit autoarmen Wohnformen nicht alle Hauseingänge einen direkten Zugang zur Tiefgarage erhalten, einzelne Parkplätze an benachbarte Baubereiche vermietet werden oder die Parkplätze durch Kundschaft und Besucherinnen und Besucher genutzt werden. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen werden Tiefgaragenzu- und -wegfahrten in die Gebäude integriert. Damit treten sie nicht als eigenständige Bauten im Freiraum in Erscheinung und wahren damit das städtebauliche Konzept.

Zu Art. 13 «Vorspringende Gebäudeteile»

Im Sinne der gestalterischen Gliederung der Gebäude sind neben Höhenstaffelung und Rücksprüngen in der Fassadenflucht vorspringende Gebäudeteile wichtig. Diese unterstützen die Plastizität der Fassaden (vgl. auch Ausführungen zu Art. 8 Abs. 1). Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Balkone und als besondere Form Erker.

Sämtliche zum öffentlichen Strassenraum vorspringenden Gebäudeteile sind ab dem zweiten Vollgeschoss stützenfrei zu erstellen. Sie dürfen über die Baubereichsgrenzen hinausragen, nicht aber über die Pflichtbaulinien. Demnach sind sie im Mischgebiet in den Seitentrassen und entlang der Überland- / Bodackerstrasse möglich. Vorspringende Gebäudeteile werden jeweils pro Geschoss summiert und dürfen so maximal ein Drittel der Fassadenlänge erreichen – auf unterschiedlichen Geschossen werden sie nicht miteinander verrechnet. Diese dezidierten gestalterischen Vorgaben sind wichtig, um die gewünschte Plastizität der Fassaden

zu erhöhen. Erker in den Seitenstrassen sind zusätzlich zur aGF aus Art. 8 Abs. 1 möglich (vgl. Art.8 Abs. 2).

Zu Art. 14 «Innenhöfe»

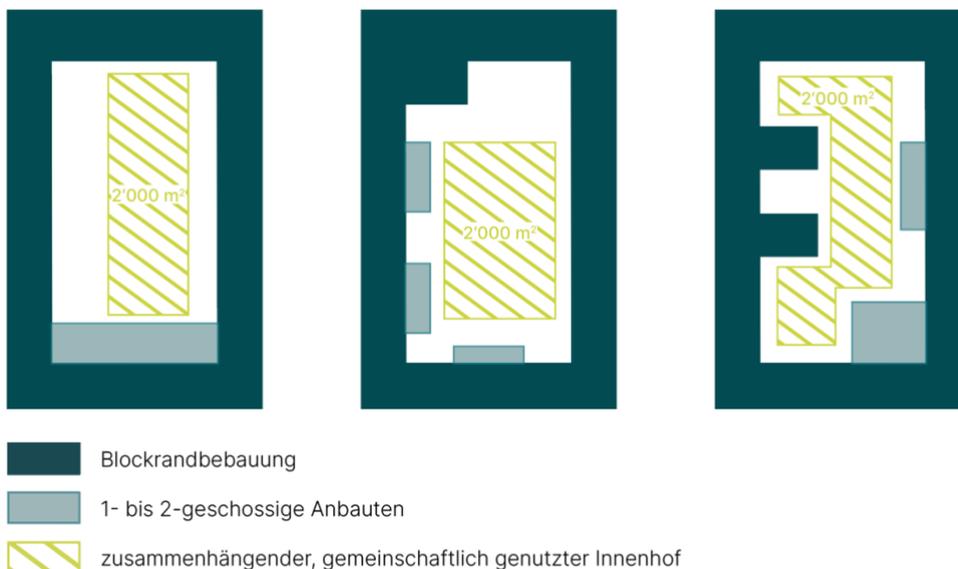
Die Innenhöfe sind zentrales Gestaltungselement der vorgesehenen Blockrandbebauung. Sie ermöglichen Rückzug, Austausch und Interaktionen, bieten vielfältige Aufenthalts- und anregende Spielmöglichkeiten und übernehmen ökologische und stadtklimatische Funktionen. Im Sinne des Prinzips der Schwammstadt sowie der klimaangepassten Planung werden die Innenhöfe grösstenteils sickerfähig gestaltet und mindestens 40 % der Innenhoffläche gemäss Art. 8 Abs. 1 nicht unterbaut. Hiervon ausgenommen ist der Baubereich B, der aufgrund des Hochhauses über eine deutlich höhere Dichte und entsprechende Nebenräume verfügt und dort daher nur 20% der Innenhoffläche nicht unterbaut werden darf. Die Anordnung und Form der nicht unterbauten Fläche kann frei definiert werden (vgl. nachfolgende Abbildung). Darüber hinaus wird in jedem Innenhof auf der nicht unterbauten Fläche mindestens ein tiefwurzelnder, schattenspendender, grosskroniger Baum oder alternativ eine Baumgruppe von mindestens drei Bäumen mit mittelgrossen Kronen gesetzt. Werden die Bäume dürr, brechen zusammen oder gehen anderweitig ab, sind sie zu ersetzen. Da diese Bäume in den nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden, sind sie bei Sanierungsarbeiten der Tiefgarage nicht betroffen.

Um die vielschichtigen Aufgaben der Innenhöfe zu sichern, ist mit dem ersten Bauvorhaben ein gestalterisches Gesamtkonzept für den ganzen Innenhof über allfällige Eigentumsgrenzen hinaus zu erarbeiten, das anschliessend gleichzeitig mit der jeweiligen Randbebauung realisiert werden muss. Beim Gesamtkonzept liegt der Fokus auf den zusammenhängenden, gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Entlang der innenliegenden Fassaden können beispielsweise auch individuelle private Bereiche liegen. Das Konzept muss entsprechend aufzeigen, wie bei unterschiedlichen Bauetappen mit dem Innenhof mit allfälligen Zwischenzuständen umgegangen wird. Dabei ist mit jeder Realisierungsetappe ein für die Bewohnenden attraktiver Aussenbereich sicherzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vorgaben zum Anteil Unterbaubarkeit, Spielflächen und Bepflanzung möglichst ausgeglichen auf den verschiedenen Parzellen angeordnet werden und damit auch die Lasten möglichst ausgeglichen sind.

Für die Gestaltung der Innenhöfe kann das Gestaltungsleitbild beigezogen werden. Es zeigt, wie das gleichzeitige Nebeneinander verschiedener Nutzungen durch die Aufteilung in unterschiedliche Zonen erleichtert wird, und macht Aussagen zum Zusammenspiel mit der angrenzenden Erdgeschossnutzung. Als Erweiterung der angrenzenden Gewerbe- oder Verkaufsnutzungen z.B. mit offenen Lagerflächen oder Carports soll der Innenhof allerdings nicht dienen. Das Kernelement im Innenhof soll eine gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche bilden. Terrainerhöhungen in den

Innenhöfen, z.B. für gestalterisch bedingte Modellierungen, sind grundsätzlich möglich, sofern sie eine behindertentaugliche Nutzung der Höfe nicht beeinträchtigen und auch die öffentlich nutzbare Durchwegung nicht als Einschnitt wirken lassen. Es ist sicherzustellen, dass diese Terrainerhöhungen bei der Modellierung von zu hoch liegenden Tiefgaragen auch einen gestalterischen Mehrwert erbringen.

Der Gestaltungsplan bestimmt die minimalen Flächen der Innenhöfe (gemäss Art. 8 Abs. 1 GP-Vorschriften, Tabelle). Die Tabelle gibt diese pro Grundstück an, wobei sie pro Baubereich zu einer zusammenhängenden Fläche zusammenzufügen sind. So gilt im Baubereich F beispielsweise eine Mindestgrösse für den zusammenhängenden Innenhof von 2'190 m², die sich auch 1'100 m² (F1), 570 m² (F2) und 520 m² (F3) zusammensetzt. Mit der minimalen Fläche der Innenhöfe innerhalb der Baubereiche A bis F bleibt genügend Spielraum für individuelle architektonisch-städtebauliche Lösungen entlang der Ränder. So ist zwar die Mindestfläche pro Innenhof durch die Vorschriften vorgegeben, allerdings kann die genaue Abgrenzung und Form der Innenhöfe auf das jeweilige Projekt angepasst werden. Denn die im Gestaltungsplan dargestellte Innenhoffläche fällt deutlich grösser als das notwendige Mindestmass gemäss Vorschriften aus. Die Mindestfläche kann daher nach Bedarf innerhalb der Hofschraffur verschoben und individuell geformt werden (vgl. nachfolgende Abbildung). Werden beispielsweise für Dienstleistungsnutzungen, Gewerbe oder Verkaufsnutzungen im südlichen Teil des Blockrands tiefere erste Vollgeschosse benötigt, kann die Innenhoffläche entsprechend weiter in den Norden rücken. Soweit möglich, ist der Innenhof über die Mindestfläche hinaus zu vergrössern.



Varianten zur Lage und Anordnung gleich grosser gemeinschaftlicher Innenhofflächen (Quelle: KEEAS AG)

Zu Art. 15 «Spiel- und Ruheflächen»

Das Erstellen von zusammenhängenden Spiel- und Ruheflächen zielt darauf ab, dass nicht einzelne Spielgeräte ohne kindgerechte Qualitäten der umgebenden Flächen im Hof verteilt werden. Es sollen vielmehr Spielbereiche und Ruhebereiche gestaltet werden, die unterschiedliche Qualitäten für verschiedene Altersgruppen und Bewegungsarten (Rennen, Klettern, Krabbeln etc.) bieten. Insbesondere sollen aber Flächen für Kinder im Vorschulalter vorhanden sein, da diese die Erholungsflächen im Park nicht unbegleitet nutzen können und sich wohnungsnah aufhalten sollen. Für grössere Kinder bietet der Park ein ergänzendes Angebot, weshalb die vorgeschriebenen Mindestflächen im Innenhof gegenüber der Regelbauweise stark reduziert werden konnten. Eine Strukturierung der verschiedenen Spiel- und Ruheflächen ist erwünscht. Es ist jedoch darauf zu achten, dass Spiel- und Ruheflächen in einem ausgewogenen Verhältnis erstellt werden.

Die Spielflächen sollen, wenn möglich, unabhängig von den Grundstücksgrenzen sinnvoll angeordnet und entsprechend gemeinsam durch die Eigentümer unterhalten werden. Ist dies nicht möglich, sind die vorgeschriebenen Mindestflächen pro Innenhof anteilig an den Grundstücksgrössen aufzuteilen und entsprechend anzuordnen.

Zu Art. 16 «Private strassenseitige Vorzonen»

Die Ausgestaltung der Vorzone trägt entscheidend zur Belebung des Quartiers bei. Die Fläche zwischen Fassade und öffentlichem Raum kann durch einladende Gestaltung Begegnung und Austausch fördern, attraktive Eingangssituationen bilden und mit Bestuhlung oder ähnlichem den angrenzenden Erdgeschossnutzungen dienen. Im Sinne der Durchlässigkeit und einer attraktiven Erdgeschossnutzung sind Einfriedungen bei der Maiallee und der Überland- und Bodackerstrasse nicht gestattet. In den Seitenstrassen sind Einfriedungen bis max. 80cm – z.B. kleinere Abgrenzungen durch Mauern – oder Hecken und andere Bepflanzungen als Einsichtsschutz im Sinne der Privatsphäre möglich.

In untergeordnetem Umfang sind in diesen Bereichen auch Velounterstände oder andere Kleinbauten möglich, sofern sie dem Zweck dieser Flächen dienen.

B Wohngebiet (Baubereiche G bis O)

Zu Art. 17 «Nutzweise»

Im Wohngebiet gilt generell ein Wohnanteil von 80 %. Ausgenommen hiervon ist der Baubereich O, indem der Mindestanteil Wohnen auf 50 % festgelegt ist. Dies eröffnet an dieser städtebaulich schwierigen Situation im Umkehrschluss einen grösseren Spielraum für gewerbliche Nutzungen insbesondere in den unteren Geschossen. Diese sind durch das rückwärtige, direkt ansteigende Gelände für Wohnen weniger

attraktiv. Es ist darauf zu achten, dass es sich hierbei ausschliesslich um nicht störende Nutzungen wie beispielsweise Sportstudio, Praxen etc. handelt. Die Empfindlichkeitsstufe ES II gilt für das ganze Wohngebiet und ist daher auch in diesem Baubereich einzuhalten.

Darüber hinaus sind im Wohngebiet sexgewerbliche Nutzungen und Betriebe sowie Spielsalons und dergleichen ausgeschlossen, da diese in einem überwiegend dem Wohnen dienenden Teilgebiet als zu störintensiv beurteilt werden.

In den Teilbaubereichen G1.1 und G1.3 sind in den ersten Vollgeschossen zur Maientalallee die Geschosshöhen so festgeschrieben, dass an diesem durch Publikum stärker frequentierten Bereich die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gefördert wird (vgl. Art. 22).

Zu Art. 18 «Grundmasse»

Die Massvorgaben im Gestaltungsplan dienen dazu, die städtebauliche Idee einer differenzierten, höhengestaffelten Bebauung zu sichern.

Um das Wohngebiet vor Bahnlärm zu schützen, sind im Baubereich O zur Niderfeldstrasse hin durchgehend mindestens 4 Geschosse zu realisieren. Zu den Gleisen kann das Gebäude auch tiefer ausgestaltet werden, z.B. können gewisse Gebäudeteile zweigeschossig erstellt werden, wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, sofern zur Niderfeldstrasse hin vier Geschosse den Lärmschutz sichern. Für die anderen Baubereiche liegt das Minimum bei 2 Geschossen. Im Teilbaubereich G1.1 ist ein höheres Gebäude mit möglichst 9 Geschossen vorgesehen. Die Erstellung eines Hochpunkts ist explizit an dieser Stelle gewünscht. Der Hochpunkt markiert den Dietoplatz und trägt damit auch zu einem möglichst vielfältigen städtebaulichen Quartier bei. Die maximalen Fassadenhöhen der umgebenden Baubereiche und Teilbaubereiche sind so ausgerichtet, dass der Hochpunkt in G1.1 genügend zur Geltung kommt.

Grundsätzlich weisen die Gebäudeteile entlang der Parkränder zwei Geschosse auf. Die Anzahl Geschosse nimmt bis zum Baubereich O und demnach mit zunehmendem Abstand zum Park leicht zu. So sollen möglichst viele Wohnungen von der Sicht auf den Park profitieren.

Im Gebiet Gallenmatt beträgt die Fassadenhöhe nahezu durchgehend max. 13 m. Damit wird auf bestehende Gebäude, die auch zukünftig Bestand haben können, reagiert. Somit entstehen für die einzelnen Eigentümerschaften keine wirtschaftlichen Benachteiligungen und das Gebiet kann sich schrittweise entwickeln, ohne dass Nachbarschaften geschaffen werden, die städtebaulich unverträgliche Situationen auslösen. Ausnahme bildet der Teilbaubereich M3.1 entlang der Niderfeldstrasse, der

hier mit maximal fünf Geschossen den städtebaulichen Abschluss zu den Baubereichen K bis L bildet.

Pro Teilbaubereich ist in der Regel ein Gebäude vorgesehen. Ausnahme bildet der Baubereich N. Dieser ist im Gestaltungsplan zwar als geschlossene Struktur gezeichnet, dies soll jedoch lediglich genügend Freiheiten bei der späteren Setzung der Gebäude gewähren. Dennoch soll sich auch dieser Teilbereich in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügen. Daher gilt für Gebäude im Baubereich N eine maximale Gebäudelänge von 40 m. Das Zusammenbauen von zwei Teilbaubereichen ist dabei gut möglich.

Im Baubereich O sind aufgrund der Anforderungen an den Lärmschutz und der knappen Grundstückszuschnitte vergleichsweise hohe anrechenbare Geschossflächen zulässig (vgl. Ausführungen zu Art. 21). In Kombination mit dem Terrain ist im ersten Vollgeschoss sowie im zweiten Vollgeschoss Wohnen weniger attraktiv. Im Gegenzug bieten sich die oberen Geschosse mit Sicht auf den Park für Wohnungen an und unterstützen eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft.

Um eine spätere Nachverdichtung durch ein Bauprojekt, welches die zulässige aGF nicht ausschöpft, nicht zu verunmöglichen, muss im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen werden, dass eine nachgelagerte Erweiterung auf mindestens 90 % der maximalen aGF möglich ist. Diese Regelung liegt ganz im Sinne der Richtplanung, welche eine Mindestdichte für das Niderfeld vorsieht.

Zu Art. 19 «Bestehende Bauten»

Im Quartier Gallenmatt ist ein Grossteil an Bestandsbauten bereits heute vorhanden. Für diese sind kurz- oder mittelfristig voraussichtlich keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgesehen. Sie geniessen ein Bestandsprivileg (Besitzstandsgarantie gemäss §357 Abs. 1 PBG). Notwendige Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an den Altbauten sind damit weiterhin möglich. Darüber hinaus sind in diesem Bereich neue Baubereiche für künftige Bauten definiert, so dass sich das Quartier schrittweise transformieren kann. Die vorgeschlagene Lösung für das Quartier Gallenmatt ermöglicht damit weitestgehend unabhängige Ersatzbauten. Durch die Ersatzbauten kann über einen langen Zeitraum nach und nach die Dichte des Quartiers an die umgebende neue Bebauung angeglichen werden. Diese schrittweise Verdichtung ist zudem im öffentlichen Interesse. «Umbau und Erweiterung» gehen dennoch über eine reine Besitzstandsgarantie hinaus. Neubauähnliche Umgestaltung und Veränderungen an der Flächenausdehnung und am Kubus sind nur dann nicht gestattet, wenn sie dem Gestaltungsplan widersprechen.

Zu Art. 21 «Bauweise»

Die Teilbaubereiche zeichnen vor, dass im Wohngebiet bis auf die Baubereiche G-J sowie O keine geschlossenen Strukturen entstehen sollen, sondern bewusst kleinteilig strukturiertes Wohnen mit einer höheren Durchlässigkeit und einem wohnlichen Charakter.

Für die angestrebte Einzelbebauung wird eine sinnvolle bauliche Dichte vorgegeben. Hierfür wurden die Teilbaubereiche im Plan so festgesetzt, dass sie die feuerpolizeilichen Mindestabstände einhalten, weshalb bis an die Teilbaubereichsgrenze gebaut werden kann. Die im Gestaltungsleitbild vorgeschlagene Anordnung zeigt exemplarisch auf, wie eine solche Bebauungsstruktur aussehen kann.

Der Baubereich N bildet eine Ausnahme. Um im Gebiet der Bestandsbauten für einen späteren Ersatz möglichst viel Spielraum zu ermöglichen, wurde ein grosser zusammenhängender Baubereich festgesetzt. Über die maximal zulässige Gebäudelänge von 40 m ist aber trotzdem eine Körnung der Bauten, die den übrigen Baubereichen im Wohngebiet entspricht, gesichert. Als minimale Abstände gelten zwischen den Bauten die feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Vorschriften (vgl. Art. 4 Abs. 2). Das Zusammenbauen über die Grenzen ist möglich, solange die 40 m Gebäudelänge nicht überschritten wird. Ausgenommen hiervon sind die Baubereiche N1 und N10, die beim Zusammenbauen 40 m Gebäudelänge übersteigen können, da die hieraus entstehende Fassung und damit Stärkung der Niderfeldstrasse aus städtebaulicher Sicht erwünscht ist.

Der Baubereich O ist in möglichst geschlossener Bauweise zu erstellen, um als Lärmschutz für die davorliegende Wohnbebauung zu dienen. Ist dies nicht möglich, sind die Zwischenräume zu schliessen, um den Lärmschutz zur dahinterliegenden gewerblichen Nutzung der SBB und der Gleisanlage zu gewährleisten. Entsprechend dem Gestaltungsleitbild ist aufzuzeigen, wie der Baukörper in seiner Fassade und Höhenentwicklung strukturiert werden soll, um die angestrebte gestalterisch hohe Qualität zu erreichen.

Zu Art. 22 «Erste Vollgeschosse und Hochparterres»

Für die Teilbaubereiche G1.1 und G1.3 werden überhohe erste Vollgeschosse von mindestens 5 m Höhe festgesetzt (vgl. Erläuterungen zu Art. 11). Das Zurückversetzen des ersten Vollgeschosses wird im Wohngebiet lediglich im Baubereich G gemäss den Ausführungen zu Art. 5 «Pflichtbaulinien» am Dietoplatz angewandt. Die ersten Vollgeschosse sind zudem in diesen Bereichen ebenerdig also auf der Höhe angrenzenden Trottoirs zu erstellen. Kleinere Spielräume zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses sind begründet möglich. Hierdurch werden die Platzbereiche besser gefasst, der Bezug zwischen Erdgeschoss und Platzraum

hergestellt und es wird mehr Raum für den Aufenthalt und geschützte Bereiche vor den Erdgeschossnutzungen generiert.

In den Baubereichen G bis O sind mit Ausnahme der an die Maientalallee angrenzenden Bauten sowie den Baubereichen im Bestandsquartier Gallenmatt Hochparterres möglich, aber bewusst nicht vorgeschrieben. Es ist abzuwägen, wo Schlaf- und Wohnräume direkt an die Niderfeldstrasse oder auch an andere intensiver genutzte Aussenräume grenzen und Hochparterres daher zu bevorzugen sind (Vermeidung von dauerhaft mit Jalousien geschlossenen Fensterflächen) oder ebenerdige Zugänglichkeiten der umgebenden Aussenräume sinnvoll sind. Die Baubereiche an der Gallenmattstrasse und der Baubereich N liegen im Quartier Gallenmatt, wo bereits heute Bestandsbauten vorhanden sind. Das heutige Terrain im Quartier Gallenmatt wird aus hochwassertechnischer Sicht längerfristig angehoben (vgl. Erläuterungen zu Art. 2). Damit sich die ersten Vollgeschosse der Neubauten gegenüber den Altbauten und der Gallenmattstrasse in ihrer Höhenlage nicht noch stärker abheben, sind Hochparterres in diesem Bereich ausgeschlossen. Das Hochparterre wird ab neuem massgebendem Terrain beurteilt.

Zu Art. 23 « Fassaden und Anordnung der Zugänge »

Im Gestaltungsleitbild Niderfeld wird eine differenzierte Fassadengestaltung mit einem Spiel der Volumen sowie durch Strukturierung der Fassaden mittels Vor- und Rücksprüngen dargelegt. Die Haupteingänge der Gebäude erfolgen strassenseitig oder ab der im Situationsplan definierten öffentlich zugänglichen Durchwegung oder den Gemeinschaftsplätzen. Dies ermöglicht eine klare Adressierung und fördert die Interaktion zwischen privater Nutzung und öffentlichem Raum. Die massgebenden Grundsätze zur Gestaltung und Strukturierung der Fassaden werden im Gestaltungsleitbild Niderfeld näher ausgeführt.

Jede Tiefgarage weist einen Personenzugang auf, welcher aus dem öffentlich zugänglichen Freiraum benutzt werden kann. Dies ist notwendig, da durch die Erstellung von gemeinschaftlichen Tiefgaragen nicht jedes Gebäude einen direkten Zugang zur Tiefgarage aufweist oder beispielsweise einzelne Parkplätze an benachbarte Baubereiche vermietet oder die Parkplätze durch Kundschaft und Besucherinnen und Besucher genutzt werden.

Zu Art. 24 « Vorspringende Gebäudeteile »

Im Sinne der gestalterischen Gliederung der Gebäude sind neben Höhenstaffelung und Rücksprüngen in der Fassadenflucht vorspringende Gebäudeteile wichtig. Gemäss § 6c Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung (ABV) dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen. Diese Regel ist im Wohngebiet anzuwenden. Für Erker gilt die ABV: maximal die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts darf beansprucht werden. Für Balkone regelt der Gestaltungsplan im Sinne einer hohen Wohnqualität folgende Abweichung: Balkone über die gesamte

Gebäudelänge zugelassen. Sie dürfen über die Baubereichsgrenzen hinausragen, nicht aber über die Pflichtbaulinien. Für eine hohe Plastizität wird die Breite der Erker auf 4 m beschränkt. Dies entspricht ungefähr der Breite eines Zimmers. Auf diese Weise werden entlang einer Fassade eher mehrere Erker erstellt, was der angestrebten Strukturierung entspricht.

Zu Art. 25 «Freiräume»

Die Ausgestaltung der Freiräume trägt entscheidend zur Wohnqualität im Wohngebiet bei. Die Flächen können durch einladende Gestaltung Begegnung und Austausch fördern. Zu den Freiräumen gehören die Gemeinschaftsplätze, die privaten Vorzonen, die Grünfinger sowie die übrigen Flächen zwischen den Gebäuden und die hier durchführende öffentlich zugängliche Durchwegung. Sie sind grösstenteils sickerfähig und mit schattenspendender Bepflanzung ausgestaltet.

Um die verschiedenen Aufgaben der Freiräume und einen zusammenhängenden Freiraum trotz unterschiedlicher Grundeigentümer zu sichern, sind für den Freiraum entsprechende Gesamtkonzepte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzuweisen. Für die Baubereiche G, H, J, M, N und O ist dieses jeweils über alle Freiräume im Baubereich resp. alle zugehörigen Teilbaubereiche zum Beispiel H1.1, H1.2, H2 und H3 und deren Freiräume zu erstellen, da diese eine zusammengehörende Einheit bilden. Für die Baubereiche K und L ist jeweils über einen zusammengehörenden Raum mindestens aber über die Freiräume von fünf Teilbaubereichen ein Gesamtkonzept zu erstellen. Dies könnte beispielsweise über die Teilbaubereiche K3.2, K4, L1, L2 und L3.1 erfolgen. Sofern die Teilbaubereiche räumlich einen Bezug zueinander haben, können sie auch unterschiedlichen Baubereichen angehören. Sollte beispielsweise L4 etwas später auch bebaut werden, kann das oben beispielhaft erwähnte Konzept auch mit diesem Baubereich fortgeschrieben werden. Ziel ist es, so eine sinnvolle Grösse zu bilden, in der der Freiraum zusammenhängend gedacht wird. Zusätzlich ist über jeden Gemeinschaftsplatz ein Konzept mit dem ersten Bauvorhaben der angrenzenden Teilbaubereiche vorzulegen. Überschneiden sich die Flächen von späteren Gesamtkonzepten mit den Flächen von bereits eingereichten Gesamtkonzepten, sind die inhaltlichen Aussagen früherer Konzepte aufzunehmen. Die Freiräume sind mit den jeweils daran grenzenden Gebäuden zu erstellen.

Die in Absatz 4 vorgeschriebenen Spiel- und Ruheflächen wurden in Abhängigkeit der zulässigen aGF berechnet. Die Flächen unterschreiten dabei die heute in der Bauordnung festgesetzten Spiel- und Ruheflächen. Dies wird damit begründet, dass hierin nicht die im Gestaltungsplan festgesetzten Gemeinschaftsplätze enthalten sind. Diese kleinen Plätze dienen dem Aufenthalt und als Ruheflächen. Zudem wird der Nähe zum Park Rechnung getragen, welcher grosszügige Spielflächen, insbesondere auch für grössere Kinder und Jugendliche, sowie Ruhebereiche vorsieht. Gerade grössere Kinder und Jugendliche verfügen über einen grösseren Aktionsradius und

bevorzugen ein weniger beaufsichtigtes Spielen im weitläufigen Park, der zudem gefahrlos erreichbar ist.

Die Spiel- und Ruheflächen sind zumeist Grundstücksgrenzen übergreifend anzuordnen und in den Gesamtkonzepten zum Freiraum zu definieren. Für die Baubereiche K, L und O ist es vermutlich sinnvoll die Flächen beispielsweise auf zwei Bereiche aufzuteilen, damit jedes Gebäude zu einer nahegelegenen Spielfläche Zugang hat.

Der Freiraum zwischen den Gebäuden soll grundsätzlich durchgängig und offen gestaltet sein. Pflanzen wie Stauden und Sträucher oder auch kleine Steinmauern mit max. 80cm Höhe zur Abtrennung und zum Schutz privater Bereiche zum Beispiel für Terrassen oder andere Flächen direkt vor Erdgeschosswohnungen sind zulässig. Nicht erwünscht hingegen sind Zäune und dichte Heckenstrukturen. In untergeordnetem Umfang sind auch Veloabstellplätze mit Witterungsschutz möglich.

C Gebiet für öffentliche Nutzungen (Baubereiche P und Q)

Zu Art. 26 «Nutzweise»

Die Baubereiche P und Q dienen in erster Linie öffentlichen Nutzungen. Beabsichtigt ist die Integration einer Schule mit Vorschuleinrichtungen, Kinderbetreuung und Sportanlagen, die auch durch die Vereine der Stadt Dietikon genutzt werden können.

Die beiden Baubereiche P und Q säumen die Fuss- und Velowegverbindung aus den angrenzenden Quartieren Gjuch und Vorstadt. Bei der Gestaltung der Bauten und Aussenbereiche ist Sorge zu tragen, dass in den Übergangsbereichen keine unübersichtlichen Situationen für querende Kinder entstehen. In einem Varianzverfahren sind die maximalen Grundmasse zu bestimmen, um einen möglichst harmonischen und verträglichen Übergang zum Gallenmattquartier zu erreichen.

Zu Art. 27 «Grundmasse»

Für die vorliegende Zone für öffentliche Bauten gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Sollte bei P und Q aber wie vorgesehen eine Schule entstehen, ist gemäss übergeordnetem Recht automatisch die ES II einzuhalten.

Der Grabackerweg trennt die beiden Baubereiche voneinander. Sollten beide Baubereiche künftig Schul- und schulangelegierte Nutzungen aufweisen, kann es hilfreich sein, eine direkte und für die Schulkinder sichere Verbindung zwischen den Schulbereichen zu ermöglichen oder auch Dachflächen als Pausenhof oder Sportfläche zu aktivieren. In diesem Sinne ist es möglich, die beiden Baubereiche ab dem zweiten Vollgeschoss oberirdisch zu verbinden. Der Grabackerweg bleibt damit weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar und Konflikte durchquerende Schulkinder lassen sich hiermit weitgehend vermeiden.

Entlang des Grabackerwegs ist zur Sicherung des Hochwasserschutzes auf der Höhe des ersten Vollgeschosses ein mindestens 20 m breiter Durchlass zwischen den Gebäuden von P und Q notwendig. Aus diesem Grund wird beim Baubereich Q das erste Vollgeschoss auf einer Tiefe von 5 m ausgeschlossen. Das heisst, ein künftiges Gebäude steht entweder mit dem entsprechenden Abstand zum Grabackerweg oder weist im besagten Bereich ein stützenfrei vorspringendes Gebäudeteil auf. Im Falle eines Hochwasserereignisses ist so sichergestellt, dass genügend Abflussmöglichkeiten zwischen den Gebäuden besteht.

Zu Art. 28 «Bauweise»

Die Überbauung des Baubereichs Q ist vorausschauend mit der Überbauung des Baubereichs A abzustimmen. Zur Überlandstrasse ist aufgrund des Strassenlärms die Bebauung so weit als möglich geschlossen zu erstellen. Die maximale Fassadenhöhe von 24 m darf nicht überschritten werden. Zum Park hin ist eine städtebauliche Lösung mit einer offenen Bebauung denkbar. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Park sowie die gegenüber des Baubereichs Q angesiedelten intensiveren Nutzungen gefasst wirken. Der Übergang zum Baubereich N soll städtebaulich sensibel gestaltet werden z.B. durch Zurücktreten der Fassade der obersten Geschosse, gestaffelte Fassadenhöhen etc.

D Arbeitsgebiet (Baubereiche R bis V)

Zu Art. 29 «Nutzweise»

Das Arbeitsgebiet ist in unterschiedliche Bereiche strukturiert:

- die ans Mischgebiet angrenzenden exponierten Baubereiche R bis T,
- das grossflächige Gebiet U und
- der hieran angrenzende kleine Baubereich V.

In den Baubereichen R bis T, U1.1, U1.2, U1.3 und V sind entsprechend Art. 29 Abs. 1 Dienstleistungen und damit auch Einrichtungen für Kultur, Bildung und Gastronomie zulässig, sofern diese keine verkehrsintensive Frequenz verursachen. Für regionale Arbeitsplatzgebiete mit einem hohen Anteil an industriellen bzw. güterverkehrsintensiven Nutzungen regelt der kantonale Richtplan, dass diese möglichst direkt mit dem übergeordneten Strassennetz (vgl. Pt. 4.2.2 im kantonalen Richtplan) zu verbinden sind. Bestehende Anschlussgleise sind im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten zu nutzen und gegebenenfalls zu erweitern (vgl. Pt. 4.6.1 c im kantonalen Richtplan). Dies ist mit dem direkten Anschluss an die Mutschellenstrasse sowie der Anbindung über die bereits vorhandenen Industriegleise beim Baubereich U gegeben.

Da im Baubereich U1.4 im Sinne der Industriezone auch stark störende Betriebe zugelassen sind, sollen die Baubereiche U1.1, U1.2 und U1.3 einen verträglichen

Übergang zur Wohn- und Mischnutzung sowie zum öffentlichen Platz (Dietoplatz) gestalten. Sie bilden daher eine Mantelnutzung für die dahinterliegenden Betriebe und sollen mit einer höheren Arbeitsplatzdichte auch eine Belegung entlang der Maienallee und der Niderfeldstrasse sowie am Dietoplatz ermöglichen. Die Realisierung in den Baubereichen U1.1, U1.2 und U1.3 erfolgt spätestens mit der Realisierung im Baubereich U1.4, damit sich dieser zu keiner Zeit negativ auf die Wohn- und Mischnutzung sowie das Erscheinungsbild entlang der Maienallee auswirkt.

Zu Art. 30 «Grundmasse»

Für das Arbeitsgebiet wird unterschieden in Baubereiche mit einer Empfindlichkeitsstufe ES III und solche mit der ES IV. Diese Staffelung ermöglicht ein enges Nebeneinander von Dienstleistungen/Gewerbe und Wohnen und stellt sicher, dass stark störende Betriebe im Baubereich U1.4 zulässig sind, ohne dass hierdurch die empfindlicheren Wohnnutzungen beeinträchtigt werden.

Um eine spätere Nachverdichtung durch ein Bauprojekt, welches die zulässige aGF nicht ausschöpft, nicht zu verunmöglichen, muss im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachgewiesen werden, dass eine spätere Erweiterung auf mindestens 90 % der maximalen Baumasse möglich ist. Diese Regelung liegt ganz im Sinne der Richtplanung, welche eine Mindestdichte für das Niderfeld vorsieht.

Im Teilbaubereich R1.1 ist das maximale Gebäudevolumen auf ein hohes Haus mit max. 30 m Fassadenhöhe ausgerichtet. Das Übertragen dieses Volumens in andere Baubereiche ist nicht zulässig, da dieses explizit für den Hochpunkt vorgesehen ist. Darüber hinaus soll das Übertragen der zulässigen Baumasse in untergeordnetem Mass zwischen unterschiedlichen Bau- und Teilbaubereichen nur bei ähnlichen Nutzungen und Voraussetzungen möglich sein. Die Vorschriften gestatten es daher lediglich zwischen den Baubereichen S und T bis max. 10 %.

Sollte ein Betrieb einen besonders hohen Flächenbedarf haben oder aus betrieblichen Gründen sämtliche Flächen auf derselben Ebene benötigen, so können zwischen den oberen Vollgeschossen der Baubereiche R und S entsprechende Verbindungen geschaffen werden. Wichtig ist, dass der darunter durchgehende Verkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Verbindungen sind als Korridore zwischen den Flächen im Baubereich R und S auszugestalten. Das hierfür notwendige Volumen muss der zulässigen Baumasse der beiden Baubereiche nicht angerechnet werden.

Zu Art. 31 «Bauweise»

Der Baubereich U ist aufgeteilt in U1.1, U1.2, U1.3 und U1.4. Vorgesehen ist, dass im Teilbaubereich U1.4 eine grössere und flächenintensivere industriell-gewerbliche Nutzung angesiedelt werden kann. Die Teilbaubereiche U1.1, U1.2 und U1.3 umschliessen den Bereich U1.4 und bilden somit die Fassade zur Maienallee und

gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung. Aus Lärmschutzgründen ist insbesondere der Teilbaubereich U1.3 gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen möglichst geschlossen zu erstellen. Zwischenräume und Strukturierungen der Bauvolumen sind gewünscht, um die Massstäblichkeit zur gegenüberliegenden Wohnbebauung herzustellen. Es darf hierdurch jedoch nicht zu Beeinträchtigungen der empfindlichen Nutzungen kommen.

Zeigt sich die Notwendigkeit, kleinteiligere gewerbliche und industrielle Nutzungen im Teilbaubereich U1.4 anzusiedeln, zeigt das Gestaltungsleitbild eine mögliche Erschliessung und Anordnung von Bauten auf. Weitere Lösungen sind denkbar. Diese sollen allerdings die ausgeführten Grundsätze des Lärmschutzes erfüllen, einen positiven Beitrag zur Durchwegung des Gesamtgebiets mit Anbindung des Parks leisten und gestalterisch zumindest gleichwertige Ansätze aufzeigen.

Zu Art. 32 «Erste Vollgeschosse und Fassaden»

Die Gebäudefassaden entlang der Allee bilden die städtebauliche Kante zur Limmattalbahn und zum Dietoplatz. Das hierin festgesetzte mind. 5 m hohe erste Vollgeschoss nimmt Bezug auf das «Leitbild Stadtboulevard» der Stadt Dietikon. Die Höhe des ersten Vollgeschosses orientiert sich an der Höhe des Trottoirs, welches an das Grundstück grenzt.

Das überhohe erste Vollgeschoss begünstigt die Ansiedlung publikumsorientierter Nutzungen. Es schafft Transparenz und im Innern des Gebäudes eine gute Belichtung der ersten Vollgeschosse. Das Zurückversetzen des ersten Vollgeschosses wird im Arbeitsgebiet lediglich im Teilbaubereich U1.2 gemäss den Ausführungen zu Art. 5 «Pflichtbaulinien» am Dietoplatz angewandt. Hierdurch wird der Platzbereich besser gefasst und mehr Raum für den Aufenthalt und geschützte Bereiche vor der Erdgeschossnutzung generiert.

Gegenüber dem Wohnen liegende Dienstleistungsbauten sollen einen harmonischen Übergang zwischen den Nutzungen gestalten. Sie sollen über ihre Massstäblichkeit vermitteln. Grosse und lange Gebäudekomplexe sollen deshalb entsprechend strukturierte Fassaden sowie gegliederte Bauvolumen aufweisen.

Zu Art. 33 «Strassenseitige Vorzonen»

Die Ausgestaltung der strassenseitigen Vorzonen trägt entscheidend zur Belebung des Quartiers bei. Die Fläche zwischen Fassade und öffentlichem Raum dient der Erdgeschossnutzung, der Erschliessung sowie dem gemeinschaftlichen Aufenthalt und kann dementsprechend gestaltet werden. Eine einladende Gestaltung soll Begegnung und Austausch fördern, attraktive Eingangssituationen bilden und mit Bestuhlung oder ähnlichem den angrenzenden Erdgeschossnutzungen dienen. Im Sinne des Prinzips der Schwammstadt sowie für eine hohe Biodiversität sind die

Flächen naturnah und biodivers gestaltet und weisen nur in sehr untergeordnetem Mass und wo absolut notwendig versiegelte Flächen auf.

Um die Durchlässigkeit im Gebiet zu gewährleisten, sind Einzäunungen ausserhalb der Baubereiche nicht gestattet. Zum Gewähren der Privatsphäre können Bepflanzungen eingesetzt werden.

E Parkgebiet

Zu Art. 34 «Nutzweise»

Für den Park werden die Rahmenbedingungen im Quartierplan gesetzt. Die gestalterische Ausformulierung erfolgt im Auftrag der Stadt. Ein entsprechendes Gestaltungskonzept wurde bereits beauftragt und liegt im Entwurf vor. Im Rahmen eines qualifizierenden Verfahrens soll die weitere Ausgestaltung des Parks entworfen werden. Es beinhaltet unter anderem Ersatzmassnahmen für die heute bestehenden Lebensräume und Naturobjekte, die der neuen Bebauung weichen müssen. Weiter sind Wegverbindungen und eine intensivere Parknutzung zum Beispiel durch einen Platz sowie Spiel- und Naturerlebnisflächen und gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen. Für Infrastrukturen (Pavillon, Parkgastronomie, Geräte-/Spielschuppen etc.) im Park wird in den Vorschriften eine max. Fläche von 1'000 m² festgesetzt.

5.4 Gebietsübergreifende Vorschriften

Neben den allgemeinen Bauvorschriften und den gebietsspezifischen Vorschriften gelten für die Entwicklung im Niderfeld die gebietsübergreifenden Vorschriften.

A Durchwegung und Zufahrten

Zu Art. 36 «Öffentlich zugängliche Durchwegung»

Das Niderfeld soll für Fussgänger und Velos durchgängig sein. Neben den strassenbegleitenden Trottoirs sichert der Situationsplan hierfür entsprechende zusätzliche öffentlich zugängliche Durchwegungen. Im Mischgebiet sind dies die Wege durch die Innenhöfe, im Wohngebiet führen diese Verbindungen vom Park über die Gemeinschaftsplätze zur Niderfeldstrasse. Im Arbeitsgebiet sind als wichtige Querungen für den Fuss- und Veloverkehr die Verbindungen durch den Baubereich U vorgesehen. Auf diese Verbindungen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn sie beispielsweise aus betrieblichen oder sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich ist. Dem Lärmschutz ist an möglichen Anknüpfungspunkten im Osten Rechnung zu tragen.

Zu Art. 37 «Zu- und Wegfahrten»

Der Gestaltungsplan legt die ungefähre Lage der Tiefgaragenzufahrten fest. Mit dem Bauprojekt wird die Lage definitiv bestimmt. Grundsätzlich gilt jedoch, dass das Gebiet durch den motorisierten Individualverkehr möglichst wenig belastet werden soll. Im Mischgebiet werden die Zufahrten in den Seitenstrassen daher möglichst nahe der Überland- oder Bodackerstrasse angeordnet. Im Wohngebiet haben die Zufahrten direkt von der Niderfeldstrasse und nicht über die Gemeinschaftsplätze zu erfolgen.

Die Zu- und Wegfahrten zum Baubereich U sind über die Maiallee sowie von Westen und Norden über die Güterstrasse zulässig. Die zulässigen Bereiche sind im Situationsplan ausgeschieden. Auch bei einer feineren Durchwegung ist an diesen vorgegebenen Erschliessungsbereichen festzuhalten. Zufahrten für den Baubereich U ab der Niderfeldstrasse oder über den Dietoplatz sind damit ausgeschlossen.

B Abstellplätze

Im Rahmen des Berichts «Erschliessung und Mobilitätskonzept Niderfeld» wurden die grundlegenden Erkenntnisse zu Erschliessung, Parkierung etc. erarbeitet, die die Grundlage für die nachgelagert erläuterten Vorschriften darstellen.

Zu Art. 38 «Abstellplätze»

Der Gestaltungsplan stützt sich auf die Ermittlung des Parkplatzbedarfs gemäss der kantonalen Wegleitung für die ÖV-Güteklasse B. Für die Wohnnutzungen gilt grundsätzlich eine Mindestanzahl (Pflichtbedarf) und eine maximale Anzahl Abstellplätze. Aufgrund der Nähe zu den Haltestellen und ihrer Erschliessung für Motorfahrzeuge ist in den Baubereichen A, B, E, F und G höchstens autoreduziertes Wohnen zulässig. Der Pflichtbedarf gilt in den Baubereichen mit autoreduziertem Wohnen (A, B, E, F und G) daher als Obergrenze, also als maximal zulässige Zahl.



Baubereiche mit reduzierter Anzahl Abstellplätze (autoarmes Wohnen) (Quelle: Erschliessung und Mobilitätskonzept, Basler & Hofman)

Wer den Pflichtbedarf an Abstellplätzen unterschreiten will, muss hierfür mit dem Baugesuch ein Mobilitätsmanagement vorlegen. Ziel einer autoreduzierten und autoarmen Wohnnutzung ist, beim verursachten Verkehr einen grösseren Anteil (Modalsplit) an Velofahrenden, Fussgängern und ÖV-Nutzenden und damit einen geringeren Anteil an MIV-Fahrten zu erzeugen. Nicht zielführend wäre entsprechend, die Abstellplätze im Gebiet zu reduzieren, ohne dass der Modalsplit verbessert wird (Risiko von Parksuchverkehr in angrenzenden Gebieten). Bei Unterschreiten der Abstellplatzpflicht ist mit dem Mobilitätsmanagement aufzuzeigen, welcher Modalsplit angestrebt wird und mit welchen Massnahmen dieser erreicht werden soll. Da die Mobilitätsmassnahmen vor Ort je nach Anfahrt weniger Einfluss auf das Mobilitätsverhalten von Besuchenden nehmen können, sind die entsprechenden Abstellplätze immer über den Wert des Maximums zu berechnen. Demnach wird auch für die Baubereiche mit autoreduziertem Wohnen das Maximum für die Ermittlung der Besucherabstellplätze angewandt.

Für alle Nichtwohnnutzungen gilt kein Pflichtbedarf, also kein Minimum, sondern lediglich eine Obergrenze. Für Spezialnutzungen wie Logistik, Kultur etc. können anstelle einer maximalen Anzahl Abstellplätze auch eine Obergrenze der Verkehrsbelastung insb. für die Spitzenstunden definiert werden.

Alle Abstellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Davon abgewichen werden kann mit den Plätzen für Anlieferung und Kundschaft der Baubereiche R bis V. Diese sind

innerhalb des eigenen Grundstücks anzuordnen, müssen aber nicht in Tiefgaragen liegen. Oberirdische öffentliche Abstellplätze gibt es im Strassenraum. Diese sind nicht auf Baubereiche bezogen. Die Lage und Menge dieser oberirdischen Kurzzeitabstellplätze wird im ausstehenden QP-Plan Nr. 4 «Gestaltung Strassen- und Aussenraum» dargestellt.

Von der im «Mobilität und Erschliessungskonzept» vollumfänglichen Bewirtschaftung der Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte wird abgesehen. Je nach Nutzungsstruktur, Eigentümerstruktur und rechtlicher Organisation sind Betriebsvorschriften basierend auf baurechtlichen Vorschriften kaum umzusetzen oder durch die Stadt Dietikon kontrollierbar. Eine lenkungswirksame Bewirtschaftung ist hingegen dringlich erwünscht und soll gerade bei grösseren Einheiten durch die Eigentümer umgesetzt werden. Mitarbeitende können zudem durch einen kostenpflichtigen Parkplatz dazu motiviert werden, den öffentlichen Verkehr zu nutzen.

In den Baubereichen R bis V dürfen Betriebsfahrzeuge auch oberirdisch innerhalb des Baubereichs angeordnet werden. Darunter fallen sämtliche Fahrzeuge der angesiedelten Betriebe für die Arbeiten auf dem Areal, für Aussen- und Lieferdienste, sowie für Gütertransporte.

Auch die Anzahl Abstellplätze für die Schule und die Sportanlagen orientiert sich an der Erschliessungsgüte des Niederfelds und strebt eine nachhaltige Mobilität von Lehrpersonen und Schülerinnen und Schüler an. Bei grossen Sportveranstaltungen können zudem vorhandene öffentliche Parkplätze wie z.B. bei der Stadthalle (ca. 400 m Entfernung) mitgenutzt werden.

Die Abstellplätze sind für Elektrofahrzeuge auszustatten. Der Bedarf richtet sich nach SIA 2060. Gemäss SIA2060 (Ausbaustufe A, Pipe for power) wird neu für alle Abstellplätze mindestens die Einrichtung von Ausbaureserven (leere Leitungsinfrastruktur und Platzreserve für elektrische Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler im Verteiler) vorgeschrieben. Alternativ können gemäss SIA2060 aber auch weniger Parkplätze für E-Fahrzeuge vorgesehen werden, sofern der Ausbaustandard erhöht wird. Beispielsweise sind bei der Ausbaustufe D (ready to charge) min. 20% der Abstellplätze mit betriebsbereiten Ladestationen zu versehen.

Zu Art. 39 «Abstellplätze für Zweiräder und Spezialfahrzeuge»

Die Berechnung der erforderlichen Veloabstellplätze erfolgt in Anlehnung an die VSS-SN40 065 und das Handbuch Veloparkierung, ASTRA / Vks, 2008.

Bei der Anordnung der Veloabstellplätze sind mindestens 20 % im Freiraum untergebracht. Diese dienen vor allem dem Kurzzeitparkieren. Die Unterstände im Aussenbereich sollten möglichst gut in die Gestaltung integriert werden. Im Umfeld

der Eingangsbereiche sollen die Velos nicht die Gestaltung dominieren. Die Abstellflächen im Freiraum entlasten die notwendigen Flächen im Gebäude und in der Tiefgarage. Dabei ist allerdings zu verhindern, dass zu viel Freiraum für eine Nutzung durch Bewohnende verloren gehen. Die Unterbringung von Velos im Untergeschoss bedingt eine gute und sichere Erreichbarkeit. Wichtig dabei ist, dass diese Abstellplätze fahrend erreichbar sind und nahe der Erschliessungskerne der Gebäude liegen. Velos im ersten Vollgeschoss von Gebäuden sind ebenfalls gut erreichbar zu erstellen. Bei den Abstellflächen sind immer auch die Spezialfahrzeuge mitzudenken. Dazu zählen beispielsweise Liege- und Lastenvelos oder E-Trottinette.

Weitere Erklärungen zur Parkierung sind im Bericht "Erschliessung und Mobilitätskonzept Niderfeld" zu finden.

C Umwelt und Energie

Zu Art. 42 «Begrünung und Bepflanzung»

Heimische Sträucher und Bäume in ihren Wildformen sind für unsere Insekten und andere Nützlinge besonders wertvoll. Sie bieten durch Pollen, Nektar, Samen und Blätter Nahrung und bilden einen wertvollen Lebensraum. Durch die Mischung verschiedener Arten wechselt sich das Blütenspektrum über die Saison ab. Auch im Herbst und über den Winter bieten Wildstauden durch abgestorbenes Pflanzenmaterial und Samen für die Überwinterung von Insekten und Vögeln wichtige Aspekte. Um diese Vorzüge zu nutzen und den Erhalt verschiedener Arten zu fördern werden Bäume und Sträucher möglichst in ihrer Wildform eingesetzt.

Zu Art. 43 «Vogelschutz»

Im Siedlungsgebiet bildet der Tod von Vögeln an Scheiben eines der grössten Vogelschutzprobleme. Wobei sich diese Kollisionen mit einfachen Massnahmen verhindern lassen. Insbesondere Durchsicht und Spiegelung von Glas in Fassaden stellen grosse Gefahren dar. Dabei lässt sich die Integration von Vogelschutz problemlos bewerkstelligen. Mit der Minimierung von Glasflächen, der Verwendung von transluzentem / beschichtetem Glas, vorgebauten Strukturen oder feststehenden Sonnenschutzvorrichtungen sowie der Vermeidung von Spiegelungen (Tag und Nacht) und dem Markieren der Flächen für Vögel können die Kollisionen verhindert werden. Die Fassaden sind daher so zu gestalten, dass sie für Vögel keine Gefahr darstellen.

Zu Art. 44 «Lokalklima»

Zusätzlich zu den gebietsübergreifenden Massnahmen zu Gunsten des Lokalklimas (z.B. Begrenzung der Baubereiche, Sicherung der Fläche für Park, Vorgaben zur Versickerung) müssen bei jedem Bauvorhaben Massnahmen umgesetzt werden, um ein angenehmes Lokalklima zu fördern. Es ist dem jeweiligen Bauträger überlassen,

welche Massnahmen er ergreift. Vorgesehen ist eine Auswahl von Massnahmen, die vier thematischen Gruppen zugewiesen werden können: Förderung der Luftzirkulation, Förderung von Verdunstungsoberflächen, Minimierung der thermischen Abstrahlung von Oberflächen und Minimierung der Treibhausgase. Die Massnahmen am Gebäude und in den Aussenräumen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Dazu gehören auch begrünte Dächer, Fassadenbegrünung, Rückhaltung von Regenwasser sowie die Verwendung klimagerechter Materialien u.v.m. Für die objektive Beurteilung der getroffenen Massnahmen soll das Dokument «Leitfaden Lokalklima» der Stadt Dietikon herangezogen werden.

Zu Art. 45 «Ausgestaltung Dachflächen»

Dächer sollen im Gebiet unterschiedliche Aufgaben übernehmen. Sie erfüllen in erster Linie die ökologischen, stadtklimatischen und energetischen Anforderungen, darüber hinaus dienen sie aber auch dem Aufenthalt. Für Gräser, Stauden und Sträucher ist ein Dachaufbau von mind. 50 cm, ggf. auch höher, vorzusehen. Dies ermöglicht über die Bepflanzung hinaus das Versickern, Zwischenspeichern und Verdunsten von Regenwasser und führt durch die höhere Luftfeuchtigkeit, die geringere Staubbildung und die leichte Kühlung zu einer Verbesserung des Kleinklimas/Stadtklimas. Dabei wird gleichzeitig die Dachhaut vor extremen Temperaturschwankungen geschützt und eine zusätzliche Wärmedämmung resp. ein sommerlicher Hitzeschutz gewährleistet. Auf den Dächern wird damit ein Ergänzungsraum für Flora und Fauna geschaffen. Eine Integration von Aufenthaltsflächen ist möglich und auch gewünscht. Alle Dachflächen sind zu begrünen, sofern dies aufgrund der Nutzung für die Erholung und den Aufenthalt nicht verunmöglicht wird. Dies gilt auch für Solaranlagen oder ähnliches. Sie sind zumindest mit einer extensiven Begrünung zu ergänzen. Während bei einer extensiven Begrünung eine hohe ökologische Qualität im Vordergrund steht, legt eine intensive Begrünung den Fokus auf die klimarelevanten Aspekte.

Durch die Höhenstaffelung der Gebäude ist vielfach die Sicht auf tieferliegende Dachflächen gegeben. Entsprechend sind technisch bedingte Dachaufbauten zu konzentrieren, einzubetten und gleichzeitig so anzuordnen, dass sie gegenüber der Fassade zurücktreten, damit sie im Strassenraum nicht in Erscheinung treten.

Zu Art. 46 «Lärm»

Dem Umgang mit Lärm (Strasse, SBB-Terminal, Gleise und gebietsinterner Lärm z.B. durch Gewerbe/Industrie, Verkehr) wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Entsprechend wurde der Lärmschutz Kanton Zürich (FALS) bereits im vorangehenden Studienverfahren sowie in der Masterplanung einbezogen. In Zusammenarbeit mit der Verkehrsplanung des Kantons Zürich und Vertretenden der Limmattalbahnen wurden zudem die Möglichkeiten für einen effizienten Lärmschutz an der Quelle (Überland- und Mutschellenstrasse) geprüft und flankierende Massnahmen vorgeschlagen. Diese umfassen die Reduktion der Geschwindigkeit auf 50 km/h auf der angrenzenden

Überland- und Mutschellenstrasse sowie den Einsatz von lärmarmen Belägen (AC 8H lärmarm) insbesondere entlang der Überlandstrasse. Des Weiteren wird geprüft, ob die Wand und Decken der Ein- und Ausfahrtsbereiche in die Unterfahung mit lärmabsorbierenden Materialien ausgekleidet werden.

Der Lärmschutz fand zudem massgeblich Eingang in die Ausformulierung und Setzung der Bauvolumen sowie in der Anordnung der Nutzungen. Folgende Massnahmen wurden hier ergriffen:

- Die Baubereiche A bis F werden als Blockränder entlang der Überlandstrasse geschlossen ausgebildet. Die Seitenstrassen erhalten einen leichten Knick und die Baulinien der angrenzenden gegenüberliegenden Fassaden verlaufen nicht parallel. Hierdurch werden die Lärmreflexionen innerhalb des Gebiets gemildert. Vorspringende Gebäudeteile an den Ecken zur Überlandstrasse schirmen die Seitenstrassen zusätzlich von eindringendem Strassenlärm ab.
- Entlang der Überlandstrasse sind in den ersten Vollgeschossen Dienstleistungen bzw. gewerbliche Nutzungen vorzusehen.
- Die Baubereiche A und Q sind geschlossen auszubilden oder der Zwischenraum ist durch einen Lärmschutz zu schliessen, so dass kein Lärm in den Innenbereich vordringen kann.
- Der Baubereich O ist über mindestens vier Geschosse geschlossen auszubilden.
- Das Industrie- und Gewerbegebiet erhält einen geschlossenen Rand (Teilbaubereich U1.2 und U1.3) gegenüber der Baubereiche G bis J des Wohngebiets.
- Die Bauvolumen im Baubereich V sind möglichst über die gesamte Grundstücksbreite parallel zu den Gleisen der SBB anzuordnen.

Der gebietsinterne Verkehrslärm wird zudem durch folgende Massnahmen reduziert:

- Autoarmes Wohnen um die Haltestellen der Limmattalbahn
- Tempo 30 wird im gesamten Entwicklungsgebiet Niderfeld angestrebt
- Trennung des Verkehrs für das Industrie- und Gewerbegebiet und der Wohngebiete sowie des Gebiets für öffentliche Nutzungen
- Anordnung der Tiefgaragenzufahrten möglichst nahe der Zufahrten ins Gebiet und in die Gebäude integriert; Zufahrten direkt ab der Überlandstrasse sind aufgrund des Erschliessungskonzepts sowie der gestalterischen wichtigen Ansicht der Bauten und der hier gewünschten publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zur Überlandstrasse nicht möglich
- Blockrandbereich mit geschützten Innenhöfen

- Attraktive öffentliche Räume und ein ansprechender, grosszügiger Park für die Naherholung im Gebiet
- Die Nutzungsmischung im Gebiet mit Verkaufsnutzungen an den Haltestellen und einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohn- und Arbeitsformen

Das Lärmgutachten empfiehlt. Für den von Strassenlärm betroffenen Baubereiche folgende spezifischen Massnahmen:

- Lärmempfindliche Wohnräume in den Baubereichen A bis D sind deshalb über ein Fenster, welches zum Innenhof hin orientiert ist, zu belüften. Für denjenigen Baubereiche, bei denen der Planungswert massgebend ist (Baubereiche A und D) darf bei einem Drittel der lärmempfindlichen Wohnräume je Wohneinheit der Beurteilungspegel in der Nacht max. 53 dB betragen (siehe Kapitel 6).
- Im Hochhaus (Teilbaubereich B1.1) kann mit Loggien der massgebende Immissionsgrenzwert am Lüftungsfenster eingehalten werden. Die Machbarkeitsstudie hat zudem gezeigt, dass jede Wohneinheit einen lärmempfindlichen Raum aufweist, bei welchem der IGW auch ohne Loggia eingehalten werden kann.
- Je nach Etappierung der Bebauung sind auch Bauten im Wohngebiet von Immissions- oder Planungswertüberschreitungen betroffen, wenn die abschirmende, davorliegende Bebauung nicht vorher oder zeitgleich erstellt wird. Dies betrifft bezüglich Strassenlärm insbesondere den Baubereich G. Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte kann durch gestalterische Massnahmen oder durch die Anpassung der Etappierung erreicht werden.

Für die Baubereiche G und J, die von Eisenbahnlärm betroffen sind, werden im Lärmgutachten nachfolgende Massnahmen empfohlen:

- In den Baubereichen O und J werden die Planungswerte an den gleisseitigen Fassaden nachts überschritten. Lärmempfindliche Wohnräume sind in diesen Baubereichen über die lärmabgewandte Fassade zu belüften.
- Je nach Etappierung der Bebauung sind auch Bauten in der zweiten Reihe von Planungswertüberschreitungen betroffen, wenn die abschirmende, davorliegende Bebauung nicht vorher oder zeitgleich erstellt wird. Dies betrifft bezüglich Eisenbahnlärm Teile der Baubereiche H und K. Die Einhaltung der
- Planungswerte kann durch gestalterische Massnahmen und falls möglich die optimierte Stellung der Gebäudekörper erreicht werden, oder durch die Anpassung der Etappierung.

Beim Industrie- und Gewerbelärm werden die Werte grösstenteils eingehalten. Einzig bei zwei unbebauten Parzellen, welche im Bereich des Baubereichs O liegen, wurden Planungswertüberschreitungen von maximal 1 dB(A) in der Nacht ermittelt. Da die Berechnungen mit einem Maximalszenario durchgeführt wurden und die Lage

zukünftiger Empfangspunkte noch nicht klar ist, sind mögliche Überschreitungen des Planungswerts im Rahmen der zukünftigen Bauprojekte im Baubereich O zu prüfen. Da sich die möglichen Überschreitungen auf die Nordfassade des Baubereichs O beschränken, welcher bereits teilweise durch den Eisenbahnlärm Planungswertüberschreitungen aufweist, sind ohnehin gestalterische Massnahmen vorzusehen.

Da weder die Art noch die Lage von möglichen Lärmquellen in den Baubereichen R bis V bekannt sind, wurde auf Berechnungen verzichtet. Im Rahmen der Bauvorhaben in diesen Baubereichen ist nachzuweisen, dass die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm im angrenzenden Wohngebiet eingehalten werden können. Um den Industrie- und Gewerbelärm gegenüber dem Wohngebiet abzuschirmen, sind die Teilbaubereiche U1.2 und U1.3 geschlossen auszuführen, oder die Gebäudelücken mittels Lärmschutzwände zu schliessen.

Die durch die Parkierung verursachten Emissionen führen zu keinen Überschreitungen des Planungswerts.

Zu Art. 48 «Abfall»

Die Stadt Dietikon sieht im Niderfeld Unterflurcontainer für den Kehricht vor. Bei der Anordnung der Abfallbehältnisse sind die gültigen Vorgaben der Stadt Dietikon einzuhalten, um eine reibungslose Entleerung zu gewährleisten.

Mindestens drei Sammelstellen für wiederverwertbare Wertstoffe sind im nördlichen Bereich des Wohngebiets oder bei den öffentlichen Plätzen zu integrieren. Die Standorte sind im Situationsplan grob verortet. Die Stadt Dietikon bestimmt im weiteren Planungsverlauf je nach Etappierung die entsprechenden Standorte und stimmt deren genaue Anordnung mit den Grundeigentümern ab.

Da beispielsweise der Baubereich J über keine eigene Entsorgungsstelle verfügt, könnte es während einer Übergangsphase dazu kommen, dass die geplante Entsorgung im benachbarten Baubereich noch nicht erstellt werden. In diesem Fall ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eine Zwischenlösung in Abstimmung mit der Stadt Dietikon aufzuzeigen.

Zu Art. 49 «Energie»

Neubauten werden zur Deckung des Energiebedarfs für Raumheizung und Warmwasser gemäss PBG §295 Abs. 2 verpflichtet, Fernwärme zu nutzen, wenn nicht andere Abwärme im Areal zur Verfügung steht oder andere energieeffizientere Lösungen möglich sind.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung

6.1 Einleitung

Bei der Gebietsentwicklung Niderfeld wird von über 500 Parkplätzen ausgegangen, was gemäss dem Anhang 1 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bedingt. Als massgebendes Verfahren ist das Gestaltungsplanverfahren festgelegt.

Die Inhalte der Umweltverträglichkeitsprüfungen zur Gebietsentwicklung Niderfeld, zur Limmattalbahn und zum Regionalterminal der SBB sind zu koordinieren.

Die Gebietsentwicklung Niderfeld umfasst die Änderung und Neuarbeitung unterschiedlicher Planungsinstrumente, deren Regelungen eng miteinander verbunden sind. Die UVP ist formell dem Gestaltungsplan zugewiesen. Sie macht aber auch Aussagen zu umweltrelevanten Auswirkungen, die auf Massnahmen anderer Planungsinstrumente fussen (z.B. Teil-GEP Niderfeld). In diesem Sinne handelt es sich um einen Umweltbericht zur gesamten Gebietsentwicklung Niderfeld.

6.2 Perimeter und Projektzustände

Der zur Beurteilung des geplanten Vorhabens massgebliche Zeitraum erstreckt sich über die nächsten 20 Jahre. Er lässt sich in die Zeitpunkte Z0 (Ist-Zustand 2020), Z1 (Bauphase), Z2 (Betriebszustand 2040 mit Vorhaben) und Z2+ (Referenzzustand 2040 ohne Vorhaben) unterteilen. Unter "Vorhaben" werden die Entwicklungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verstanden. Ungewiss ist die Realisierung des SBB-Terminals. Für die Berechnungen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen (Luftreinhaltung und Lärm) wurde von einem Vollausbau der Anlage ausgegangen.

Aufgrund der Arealgrösse ist eine etappierte Realisierung wahrscheinlich, auch wenn keine Vorgaben dazu erfolgen.

Die Beurteilungen beziehen sich in der Regel auf den Gestaltungsplanperimeter. Ausnahmen bilden umweltrelevante Emissionen und Immissionen, die Auswirkungen über diese Grenzen hinweg haben. Dies betrifft in erster Linie die Umweltbereiche Luftreinhaltung, Lärm und nichtionisierende Strahlung.

6.3 Prüfinhalte

Die Umgebung des Entwicklungsgebiets Niderfeld ist bereits heute lufthygienisch belastet. Aufgrund der belasteten Ausgangslage können die Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) nur knapp eingehalten werden. Die wichtigsten lufthygienische Massnahmen sind die Erhöhung des ÖV-Anteils am Gesamtverkehr, die Förderung des Velo- und Fussverkehrs sowie die Begrenzung der Abstellplätze.

Durch die im Gestaltungsplan festgelegten Lärmschutzmassnahmen können die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Die Grenzwerte auf dem umliegenden Strassennetz werden heute teilweise bis zu den Alarmwerten überschritten. Der Objektverkehr verursacht keine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation. Durch den Einbau eines lärmarmen Belags wird die Situation gegenüber heute bereits verbessert. Weitere Massnahmen wie die Reduktion der Geschwindigkeit auf der Überlandstrasse ist in Klärung beim Kanton. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden Massnahmen für den Umgang mit der Überschreitung der Lärmwerte getroffen. Abschliessend ist die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Der städtebauliche Ansatz wurde hinsichtlich den Kaltluftleitbahnen in Abwägung mit den Anforderungen Lärmschutz optimiert. Die Luftströme werden durch das leichte Abknicken der Fassaden (Lärmschutz) nur abgeschwächt, aber nicht verhindert. Durch die limitierte Anzahl Abstellplätze (lärmarmes Wohnen) wird zudem der induzierte Verkehr möglichst minimiert. Weitere Massnahmen zur Minimierung des Wärmeinseleffekts wurden grundeigentümerverbindlich in den Gestaltungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sind im Rahmen der erhöhten Anforderungen an das Lokalklima im Baubewilligungsverfahren individuell weitere Massnahmen nachzuweisen.

Im Gebiet Niderfeld sind keine speziell erschütterungsempfindlichen Nutzungen geplant. Die Baubereiche halten die kritische Distanz zur Linienführung der Limmattalbahn ein. Die Nutzungen der SBB verursachen keine übermässigen ESKS-Immissionen.

Die neue Konzeption im Niderfeld hält die Grenzwerte der bestehenden SBB-Fahrleitung und der Sendeantennen ein. Die neuen Anlagen der Limmattalbahn innerhalb des Planungsgebiets unterstehen nicht der NIS-Verordnung. Sollen neue Sendeanlagen erstellt werden, haben diese die NIS-Verordnung einzuhalten.

Die energetischen Vorschriften knüpfen an die kommunalen, vergleichsweise strengen Vorgaben basierend auf dem Label Energiestadt an. Mit der Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wird ein ressourcenschonender Energieträger gefördert.

Sämtliche Bauten, Anlagen und Nutzungsbeschränkungen betreffend Grundwasser sind abgestimmt auf die gesetzlichen Vorgaben (u.a. neues Schutzzonenreglement). Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels bedürfen einer wasser- und gewässerrechtlichen Bewilligung durch das AWEL. Die Nutzungsbeschränkungen sowie die betreffenden Massnahmen im Bereich Grundwasserfassungen Langacker und Russacker sind in den zugehörigen Schutzzonenreglementen gewährleistet.

Die Hochwassersicherheit wird mit dem Wasserbauprojekt gewährleistet. Der Teischlibach dient mit den unterschiedlichen Abschnittsgestaltungen sowie mit den angrenzenden Parkflächen der ökologischen Vielfalt und der Erholung.

Das Entwässerungskonzept, das im Rahmen des Generellen Entwässerungsplans Teilgebiet Niderfeld erarbeitet wurde, legt die Grundsätze der Entwässerung fest. Die jeweiligen Versickerungsnachweise erfolgen mit der Baueingabe.

Die Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenmaterials wird nicht im Gestaltungsplanverfahren, sondern im kommunalen Bewilligungsverfahren geregelt (u.a. Erarbeitung von Entsorgungskonzepten). Mit der Gebietsentwicklung gehen erhebliche Bodenflächenverluste einher, die aufgrund übergeordneter raumplanerischer Ziele in Kauf genommen werden. Mit den getroffenen Massnahmen im Rahmen der kommunalen Baubewilligungsverfahren wird diesem Umstand bestmöglich Rechnung getragen.

Altlastenrechtlich sind die betroffenen Standorte nicht im Rahmen der UVP vertieft zu behandeln. Die Festlegung der Massnahmen erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.

Die Störfallrisiken der untersuchten Infrastrukturen liegen im akzeptablen oder höchstens im unteren Übergangsbereich. Es liegt im Ermessen der Vollzugsbehörde, Massnahmen anzuordnen (Art. 52).

Die Gebietsentwicklung Niderfeld hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Waldflächen.

Die grosse, zusammenhängende Parkfläche wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt aus. Die Anbindung des Parks an weitere Grünflächen ist für die Wohn- wie auch für die Freiraumqualität sowie für die ökologische Vernetzung von zentraler Bedeutung. Positiv auf die umgebenden Standortqualität wirkt sich darüber hinaus die Renaturierung des Teischlibachs aus. Zusammen mit den Ersatzmassnahmen, die aus der gegenwärtigen Lebensraumkartierung hervorgehen, und den Forderungen ökologischen Ausgleichs wird die Gebietsentwicklung Niderfeld aus Sicht des Umweltbereichs Flora, Fauna, Lebensräume als umweltverträglich eingestuft.

Die baulichen Veränderungen im Niderfeld wirken sich zwangsläufig auf das Landschafts- und Ortsbild aus. Dies ist vor dem Hintergrund zu beurteilen, dass der

Kanton mit einem erheblichen Bevölkerungswachstum konfrontiert ist und das Gebiet aufgrund übergeordneter raumplanerischer Strategien hierfür einen Beitrag leisten soll. Mit umfassenden grundeigentümerverbindlichen Festsetzungen wurden gestalterische Vorgaben festgesetzt, die mit Unterstützung des Baukollegiums zu einer hochwertigen Entwicklung beitragen. Die Planungsgrundsätze zu Lichtimmissionen werden berücksichtigt.

Allfällige archäologische Funde kommen während der Bauphase zum Vorschein. Weitergehende Massnahmen werden individuell im Rahmen der Baubewilligung definiert.

6.4 Ergebnis

Während des Planungsprozesses wurden Massnahmen in unterschiedlichen Umweltbereichen vorgenommen, so dass letztlich ein Gestaltungsplan vorliegt, dessen Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering sind. Basierend auf dem heutigen Planungsstand und den getroffenen Annahmen ist der Gestaltungsplan mit der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar.

7 Interessenabwägung

7.1 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen. Die Interessenabwägung gliedert sich nach den relevanten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 RPG.

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Gemäss Art. 3 RPG ist die Landschaft zu schonen. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) dargelegt. Darin zeigt sich, dass der Gestaltungsplan mit der Umweltgesetzgebung vereinbar ist.

Der Gestaltungsplan trägt zur Einordnung der Bauten in die umgebende Landschaft bei. Massgebend wird eine Aufwertung des Teischlibach durch Renaturierung und Integration in einen grosszügigen Park vorgesehen. Zudem wird ein neuer und attraktiver Naherholungsraum für die Stadt Dietikon geschaffen, der sich harmonisch in die umgebende Siedlung einbettet.

Von der untergeordneten Neueinzonung sind weder Kulturland noch Fruchtfolgefleichen betroffen.

Bedürfnisse der Bevölkerung

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Das Niderfeld liegt im eingezonten Siedlungsgebiet von Dietikon und ist heute entlang der Ränder zur Überlandstrasse und im Gebiet Gallenmatt teilweise bereits lärmtechnisch erschlossen und überbaut. Die Limmattalbahn quert das Gebiet. Der Gestaltungsplan trägt zur Siedlungsentwicklung nach innen bei, indem er folgende Qualitäten sichert:

- Wohnen, Arbeiten und die Möglichkeit für Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Schulraum werden benachbart in einem städtebaulichen Gesamtkonzept angeordnet und ermöglichen damit kurze Wege
- Es werden unterschiedliche Lagequalitäten von Wohn- und Arbeitsraum geschaffen, um attraktive Raumangebote für eine möglichst sozial durchmischte Bevölkerung und unterschiedliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen.

- Die Einwirkungen durch Lärm werden durch eine geeignete geschlossene Bebauung, Stellung der Bauten und vorausschauende Nutzungsanordnung zu den Lärmquellen wie der Überlandstrasse und dem Gleiskörper minimiert. Nahezu geschlossene Innenhöfe ermöglichen darüber hinaus ruhige Erholungsräume für die Bewohnenden. Der grosszügige Park liegt im Innern abgewandt von äusseren Lärmquellen und bietet damit in unmittelbarer Nähe eine ruhige Erholungsoase.
- Heute mehrheitlich brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone werden durch neue Möglichkeiten der Bebauung besser genutzt und eine verdichtete Siedlungsfläche geschaffen.

Kompakte Siedlungen

Um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden zu sichern, sollen gemäss Art. 1 RPG kompakte Siedlungen angestrebt werden. Im Gestaltungsplan Niderfeld wurde basierend auf den Ergebnissen eines qualifizierenden Verfahrens bewusst auf ein kompaktes städtebauliches Konzept gesetzt, das den Park als zusammenhängenden Freiraum mittig im neuen Quartier anordnet. Hierdurch profitieren die Baubereiche mit hoher aGF, die den Park begrenzen, von den grossen gemeinschaftlichen Freiflächen. Diese kompakte Bauweise reicht bewusst bis an die Grenzen des Gebiets, das von Kantonsstrassen umgeben ist. In diesen Bereichen wurde aufgrund der Lärmbelastung bewusst auf die Abstufung der Fassadenhöhen verzichtet.

Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

Gemäss Art. 1 RPG wird im Besonderen auf die räumlichen Voraussetzungen der Wirtschaft hingewiesen. Im Niderfeld bestehen mit den beiden Haltestellen der Limmattalbahn und der Nähe zum Bahnhof Dietikon sowie den direkt angrenzenden Wohnmöglichkeiten sehr gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Der Gestaltungsplan weist hierfür zwei Gebiete aus, ein Industriegebiet, das für mässig bis stark störende Betriebe sowie für grössere Dienstleistungsunternehmen grosse zusammenhängende Flächen bietet, und ein Mischgebiet für mit dem Wohnen verträgliche Arbeitsnutzungen wie dem Dienstleistungsbereich. Die Flächen weisen eine hohe Visibilität zu den umgebenden kantonalen Strassen auf und bieten damit Raum für ein breit gefächertes Arbeitsangebot. Durch die attraktive Nähe zum Park und zu Versorgungseinrichtungen werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung attraktiver, stadtnaher Arbeitsplätze geschaffen.

Erschliessung und Parkierung

Mit einer effizienten Verkehrserschliessung und an den Gebietsrändern angeordneten Einfahrten in die Tiefgaragen wird dafür gesorgt, dass der gebietsinterne Verkehr minimiert wird. Durch die zwei Haltestellen der Limmattalbahn ist das Gebiet zudem optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden, und entsprechend ist um die Haltestellen autoarmes Wohnen festgesetzt. Ein engmaschiges Netz an Fuss- und Velowegen durchzieht das Quartier und ermöglicht vielfältige Beziehungen sowohl

innerhalb des Gebiets als auch in die Nachbarquartiere. Aufgrund dieser Vorkehrungen wird der induzierte Verkehr und damit die negativen Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz geringgehalten.

Fazit

Der Gestaltungsplan Niderfeld schafft die Voraussetzungen für eine qualitätvolle, durchmischte und kompakte Siedlungsentwicklung nach Innen unter Inanspruchnahme von heute noch kaum bebauten, aber bereits eingezonten Siedlungsflächen. Die auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene bereits langfristig vorbereitete Entwicklung dieses Zentrumsgebiets folgt der neu angelegten Limmattalbahn, die das Gebiet mit zwei Haltestellen erschliesst.

7.2 Zielkonflikte zwischen öffentlichen und privaten bzw. zwischen öffentlichen Interessen

Umgang mit der Weiterentwicklung der Bauten im Gallenmatt

Auf die heute im Hochwassergefährdungsbereich liegenden und in geringerer Dichte erstellten Bestandsbauten entlang der Gallenmattstrasse nimmt der Gestaltungsplan mit den Vorschriften zur Dichte, zu den Fassadenhöhen und den Gebäudelängen Rücksicht. Die Grundstücke können schrittweise nachverdichtet und auf das neue Terrain angepasst werden. Damit kann dem öffentlichen Interesse zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes nachgekommen werden. Auch für die vom Bundesgesetz für Raumplanung geforderte Innenentwicklung wird damit durch schrittweise Verdichtung Sorge getragen. Die hierfür grosszügig definierten Baubereiche lassen genügend Spielräume für eine individuelle und schrittweise Verdichtung. Dabei wird gegenüber dem heutigen Bestand zwar eine Verdichtung angestrebt, trotzdem handelt es sich innerhalb des Gestaltungsplan aus Rücksicht auf den Bestand noch immer um den am wenigsten dichten Bereich.

Beschränkungen auf privaten Parzellen

Im Mischgebiet beschränken sich die privaten Aussenräume auf die Innenhofflächen und kleine Vorzonen. Mit der hier vorgesehenen Blockrandbebauung wird eine kompakte und dichte Anordnung der Bauten an dieser sehr gut erschlossenen Lage ermöglicht. Sie schützt zudem optimal vor dem Verkehrslärm der angrenzenden Überlandstrasse und schafft ruhige Innenhöfe. Der direkt benachbarte Park bietet zudem grosszügige öffentliche Freiflächen in hoher Qualität und für unterschiedliche Gruppierungen der Nutzenden. Aufgrund der zahlreichen Vorzüge für die Eigentümer durch die angestrebte Entwicklung, werden die Anforderungen, die im Sinne einer hohen Qualität an die Freiräume gestellt werden, als verhältnismässig erachtet.

Veloroute quert die öffentliche Zone mit Schulnutzungen

Zwischen den beiden Teilschularealen entlang des Grabackerwegs führt zukünftig eine Veloroute durch das Gebiet. Die Ausgestaltung der Strasse in diesem Abschnitt muss hier sicherstellen, dass querende Schülerinnen und Schüler nicht gefährdet werden. Die Nähe zum lichtsignalgesteuerten Überweg an der Überlandstrasse führt bereits zu einer Reduktion der Geschwindigkeit. Ergänzend kann durch gestalterische Massnahmen bzw. die Einrichtung einer Begegnungszone auf einem kurzen Abschnitt die Sicherheit gewährleistet werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht zudem die oberirdische Verbindung der Schulbereiche über dem Grabackerweg, wodurch eine sichere Querung für Schulkinder ebenfalls gewährleistet werden kann.

Lärmbelastung und Wohnen

Das Gebiet ist von Verkehrs-, Bahn- und Gewerbelärm betroffen. Der Gestaltungsplan reagiert hierauf mit unterschiedlichen Massnahmen wie beispielsweise der Anordnung weniger empfindlicher Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Überlandstrasse oder auch der Anordnung einer geschlossenen Bebauung zwischen Industrie- und Wohngebiet (vgl. hierzu Kap 4.5). Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde zudem nachgewiesen, dass mit geeigneten Grundrissen eine gute Wohnqualität im gesamten Niederfeld möglich ist.

Park als ökologischer Raum und Erholungsraum

Der grosszügige Park bietet ausreichend Raum für den ökologischen Ausgleich und Flächen für intensivere und extensivere Erholung und bildet gleichzeitig ein verbindendes Element innerhalb der überregionalen Landschaftsstrukturen. Er sieht eine Auenlandschaft mit extensiven ökologischen Ausgleichsflächen vor und bietet zudem Raum für sportliche Aktivitäten, zum Spielen und zum Gärtnern aus. Damit können ökologischer Ausgleich und Erholung koexistieren.

Freie Etappierung versus Lärmschutz

Das gesamte Gebiet Niederfeld ist frei etappierbar. Damit werden die Grundeigentümerinteressen für eine unabhängige Überbaubarkeit gewahrt. Obwohl der Städtebau darauf ausgerichtet ist, empfindlichere Nutzungen durch Gebäude vor Lärm zu schützen, kann es während Zwischenphasen der Umsetzung vorkommen, dass diese Gebäude aufgrund der freien Etappierung erst später erstellt werden. Um auch in dieser Zwischenphase den Lärmschutz sicherzustellen, sind temporär auch freistehende Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände, -hecken oder ähnliche Konstruktionen zulässig.

Einhaltung der Vorgaben Regionaler Richtplan zur Dichte

Die im regionalen Richtplan vorgegebene hohe Nutzungsdichte von 150 – 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare (entspricht einer Ausnutzungsziffer zwischen 80% und 105%) wird im Gestaltungsplan Niederfeld erfüllt. Zu

berücksichtigen ist, dass die Abgrenzungen Misch- und Arbeitsgebiet neu justiert wurden und damit auch die Bezugsgrößen für die unterschiedlichen Dichten pro Zonierung. Das städtebauliche Konzept sieht zum Park hin bewusst eine Abstufung der Gebäudehöhen vor, um die Sicht auf den Park von den dahinter liegenden Bauten zu ermöglichen. Um sicherzustellen, dass die durch den Bebauungsplan gewährte Dichte nicht durch Vorhaben von niedriger Dichte verunmöglicht werden, muss bei Neubauprojekten der Nachweis erbracht werden, dass mindestens 90% der maximalen aGF durch spätere Erweiterungen erreicht werden können (vgl. Art. 8 Abs. 3, Art. 18. Abs. 5, Art. 30 Abs. 2). Durch die grosszügigen öffentlichen Räume (Parkfläche, öffentliche Plätze etc.) reduziert sich die Fläche die tatsächlich bebaut werden kann. Die nachfolgende Tabelle zeigt die maximal zulässigen Dichten im Gestaltungsplan sowie die daraus hervorgehenden Personendichten pro Gebiet auf. Die Spannweite der Personen ergibt sich, da aufgrund sehr unterschiedlicher Betriebe sowohl eine hohe Arbeitsplatzdichte wie auch eine niedrige Arbeitsplatzdichte mit jeweils unterschiedlichem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz berechnet wurde. Über den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans (inkl. Parkflächen, Strassenräume, öffentliche Plätze etc.) ergibt sich damit einen Wert von 204 bis 287 Personen pro Hektare resp. ein Durchschnitt von 245 Personen pro Hektar. Die geforderte Personendichte gemäss regionalem Richtplan von 150 – 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare wird demnach erreicht.

Personendichte nach neuer BZO + GP	Wohngebiet	Mischgebiet	Arbeitsgebiet
private Grundstücksflächen	50'814 m ²	46'670 m ²	95'265 m ²
durchschnittliche bauliche Dichte	144% AZ	248% AZ	12 BMZ
Anrechenbare Geschossfläche resp. Baumasse	81'300 m ²	115'200 m ²	1'060'700 m ³
Anzahl Personen	1'970	2'410 – 2'560	2'770 – 5'540
Personen / ha (ganzen GP-Perimeter)	204 - 287		

8 Gesamtwürdigung

Nachfolgend werden die mit dem Gestaltungsplan erreichten Ziele sowie die sich als problematisch herausgestellten Sachverhalte und der Umgang mit diesen zusammenfassend dargelegt.

Erreicht wurde:

- Gute städtebauliche Einbindung des Quartiers in die Stadt Dietikon und Schaffen eines prägnanten Auftakts für den Stadtboulevard.
- Hohe Dichte in Wohn-, Misch- und Arbeitsgebiet basierend auf einem hochwertigen städtebaulichen Konzept mit vielfältigen baulichen Typologien und damit Umsetzung der Vorgaben aus dem regionalen Richtplan
- Durchmischte Nutzungsstruktur mit sehr unterschiedlichen Lagequalitäten
- Hohe städtebauliche Qualität durch differenzierte und qualitätvolle städtebauliche Strukturen.
- Hohe Qualität der öffentlichen und privaten Aussenräume sowohl hinsichtlich vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten als auch einer hochwertigen Gestaltung
- Einbindung der Bestandsbauten Gallenmatt in die Gesamtstruktur Niderfeld mit moderateren Dichten und der Möglichkeit einer schrittweisen und flexiblen Umsetzung
- Sehr gute Voraussetzungen für unterschiedliche Arbeits- und Wohnangebote und damit auch für eine soziale Durchmischung und ein belebtes Quartierleben
- Ein Park, der sowohl für das Quartier als auch ganz Dietikon attraktive Erholungsmöglichkeiten schafft
- Gute Einbindung auch störender Industrien in ein durchmischtes Gebiet
- Konkrete Vorschläge für den Umgang mit der zunehmenden Erwärmung
- Freie Etappierbarkeit für die grosse Anzahl sehr heterogener Eigentümerschaften.
- Hohe ökologische Qualitäten im Park durch den renaturierten Teischlibach und die teilweise naturnah gestalteten Flächen nordwestlich des Teischlibachs.