

Gesamtrevision Nutzungsplanung Gebiet Silberner-Lerzen-Stierenmatt (SLS)



Beilage 5 zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Dietikon, 26. August 2024

Impressum

Herausgeberin / Bearbeitung

Stadt Dietikon
Stadtplanungsamt
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon

Marlen Patt, Markus Zannantonio

Dokument

Stand vom 26. August 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass.....	4
1.2	Lösungssuche / Möglichkeiten des Umgangs mit der lange sistierten Planung	5
1.3	Ziel	6
1.4	Geschichte des Gestaltungsplans SLS	6
1.5	Grundlagen.....	8
2	Änderungen der Bau- und Zonenordnung	17
2.1	Zonenplan.....	17
2.2	Bauordnung - Umgang mit Vorschriften GP SLS	20
2.3	Bauordnung - neue Vorschrift.....	28
2.4	Aufhebung Situations- und Konzeptpläne GP SLS.....	28
2.5	Teilerschliessungsplan	34
3	Auswirkungen	36
3.1	Siedlungsentwicklung	36
3.2	Freiraumversorgung	36
3.3	Verkehr.....	37
3.4	Öffentliche Infrastruktur.....	37
3.5	Umwelt.....	37
3.6	Mehrwertabgabe.....	37
4	Schlussbemerkungen	39

Beilage

A Teilerschliessungsplan SLS-Gebiet vom 26. August 2024

1 Einleitung

1.1 Anlass

Das Gebiet Silberner ist geprägt von Gegensätzen, was insbesondere die angesiedelten Unternehmen und auch die angrenzenden Gebiete verdeutlichen. Während die Silberner im Südwesten von den Geleisen des Rangierbahnhofes Limmattal begrenzt wird, bilden auf der nordöstlichen Seite das Naturschutzgebiet bzw. der Unterwasserkanal sowie die Limmat die natürliche Grenze. Im Nordwesten bildet die Mutschellenstrasse als Autobahnezubringer den Abschluss, während im Südosten das urbane Wohnquartier Limmattal das Gebiet begrenzt.

Im Frühjahr 2021 teilte das Amt für Raumentwicklung des Kanton Zürich der Stadt mit, dass sie den rekursbelasteten öffentlichen Gestaltungsplan Silberner-Lerzen-Stierenmatt (GP SLS) auch nach Abschluss der hängigen Rechtsverfahren nicht genehmigen kann.

Gründe für die Nichtgenehmigung durch die Baudirektion gibt es verschiedene:

- Der Gestaltungsplan SLS ist als Rahmengestaltungsplan konzipiert. In seinem Perimeter sollten später private Gestaltungspläne zur Realisierung besonderer Nutzungen darübergelegt werden können. Ein solches Planungskonstrukt ist heute nicht mehr genehmigungsfähig.
- Daneben gibt es mehrere Vorschriften, die ebenfalls nicht mehr genehmigungsfähig sind. So ist es heute beispielsweise nicht mehr möglich, in einer Industriezone mit Hilfe eines Gestaltungsplans Wohnnutzungen zu realisieren, dies würde heute als Aushöhlung der Grundordnung taxiert.
- Ausserdem sind die Einschränkungen, welche sich aus der Schutzverordnung ergeben, zusätzlich zum Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Dies würde eine aufwendige Überarbeitung mit einem neuen Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren notwendig machen.
- Weiter beinhaltet der GP SLS verschiedene Entwicklungsrichtlinien, die jedoch nicht parzellenscharf konkretisiert sind. Dies trifft beispielsweise auf das «Konzept Freiraum, Bäume und Gewässer» zu. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass dies problematisch ist.



Abbildung 1:
Orthofoto 2020
rot: Perimeter Gebiet SLS
Quelle: maps.zh.ch, 18.7.2022

An einer Besprechung mit der Amtsleitung des Amtes für Raumentwicklung am 7. Juni 2021 wurde deshalb beschlossen, die Inhalte des GP SLS im Rahmen der Gesamtrevision der BZO in die Bauordnung zu überführen und in diesem Schritt die nicht genehmigungsfähigen Inhalte zu korrigieren. Weiter wurde beschlossen, dass der Erlass der noch ausstehenden Schutzverordnung (SVO) für die Limmattalflüsse in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L., Naturschutzgebiete mit überkommunaler

Bedeutung, mit den Revisionsarbeiten der BZO Dietikon koordiniert wird. Dadurch sollte verhindert werden, dass nach dem Erlass der SVO die Baudirektion den GP SLS als nichtgenehmigungsfähig ausser Kraft setzt, bevor die neue Planungsgrundlage rechtskräftig wäre. Wenn der GP SLS ersatzlos wegfallen würde, hätte das zur Folge, dass wichtige Vorschriften zur Steuerung der Entwicklung im Gebiet SLS weggefallen würden, was bald zu einer gravierenden Verkehrsüberlastung führen könnte.

1.2 Lösungssuche / Möglichkeiten des Umgangs mit der lange sistierten Planung

1.2.1 Lange Planungsgeschichte, daher keine erneute Planungszone

Über das Gebiet war eine Planungszone erlassen worden, während der ein Gestaltungsplan Silber-Lerzen-Stierenmatt erarbeitet wurde, der aufgrund der in der kantonalen Vorprüfung geltend gemachten ungelösten Verkehrssituation grundsätzlich überarbeitet werden musste (vgl. Kapitel 1.4 «Geschichte des Gestaltungsplans SLS»). Es erfolgte die Redimensionierung des öffentlichen Gestaltungsplans zur Zwischenetappe, welcher zwar festgesetzt ist, aber nicht genehmigt ist. Der Gestaltungsplan wurde am 11. März 2012 vom Volk angenommen.

Eine erneute Planungszone ist bei der langen Planungszeit keine erneute Option (Vertrauensschutz). Eine Planungszone ist eine zeitlich begrenzte, sichernde Massnahme zur Wahrung der Entscheidungsfreiheit der Behörden hinsichtlich künftiger Planungsabsichten. Da aber keine Planungsziele und öffentliche planerische Interessen vorliegen, die eine Planungszone rechtfertigen, da der Spielraum aus naturschutzgründen zu stark eingeschränkt ist, soll keine solche erlassen werden.

1.2.2 Einschränkung durch den Naturschutz erschwert eine Gestaltungsplanrevision

Dass der öffentliche Gestaltungsplan Silber-Lerzen-Stierenmatt (Zwischenetappe) noch immer rekursbelastet ist und seit 2012 vor Baurekursgericht (BRG) sistiert ist, hat mit der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L., Naturschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung und dem Auengebiet von nationaler Bedeutung (SVO) zu tun. Die Rechtshängigkeit des Gestaltungsplans SLS dauert bis zur Umsetzung des Auenschutzes an, erst dann wird der Rekurs (BRG: G.-Nr. R1L.2012.00013) gegen die Festsetzung des Gestaltungsplans materiell behandelt. Auch wenn im Nachgang zum Flachmoor noch das nationale Auenschutzgebiet aufgrund einer Bundesergänzung Ende 2017 berücksichtigt werden musste, trifft die lange Erarbeitungsdauer durch das kantonale Amt für Landschaft und Natur (ALN) auf Unverständnis. Zusätzlich zu dieser Ausgangslage (Neuaufnahme des Gebiets der Limmataltläufe im November 2017 in den Anhang 2 der Verordnung über den Schutz der Auen von nationaler Bedeutung durch den Bundesrat (Objekt 400) und des daraus resultierenden Revisionsbedarfs der SVO durch das ALN) ist noch die Gewässer- raumausscheidung zu erarbeiten. Der Auenperimeter sollte im Wesentlichen innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen.

Die Festsetzung der revidierten Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L., Naturschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung, Auengebiet von nationaler Bedeutung (vom 24. April 2017) ist am 28. November 2022 (SVO) erfolgt. Sie tritt sofort in Kraft, wobei allfälligen Rekursen keine aufschiebende Bedeutung zukommt.

Die Verordnung war in Revision seit über einem Jahrzehnt!

1.2.3 Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans fehlt - für eine Revision fehlt Spielraum und Akzeptanz

Der sistierte öffentliche Gestaltungsplan (öGP), welcher noch nach altem Verfahrensrecht zwar festgesetzt aber nicht genehmigt ist (schon gegen die Festsetzung des Gestaltungsplans richtet sich von Seiten der Naturschutzverbände der Rekurs), wird nach Rechtskraft der SVO aufgehoben werden. Aufgrund der langen Dauer der Sistierung haben sich die Rechtsgrundlagen im Bau- und Planungsrecht geändert und es hat eine Rechtsentwicklung durch die Rechtsprechung stattgefunden. Daher ist der öGP klar nicht mehr genehmigungsfähig. Er wird wohl vom BRG direkt aufgehoben

werden oder die Baudirektion wird eingeladen werden, die Nichtgenehmigung zu verfügen. Dadurch entfällt die negative Vorwirkung, welche der Gestaltungsplan jetzt bei Baugesuchsprüfungen entfaltet. Diese negative Vorwirkung ist für die Stadt Dietikon aber essentiell, da sonst nach der Grundordnung (Industriezone) ohne weitere Einschränkungen gebaut werden könnte. Damit dies nicht passiert, hat die Stadt Dietikon (in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung ARE) vereinbart, dass die wichtigen Inhalte aus dem öGP (das sind die verkehrsbeschränkenden Bestimmungen) in einer BZO-Teilrevision in die Grundordnung überführt werden sollen. Die öffentliche Auflage der BZO-Teilrevision entfaltet dann die nötige Vorwirkung bezüglich Nutzungs- und Verkehrsbeschränkungen. Eine Überarbeitung des Gestaltungsplans kann nicht erfolgen, da Festlegungen zu weit vom heutigen Planungsrecht entfernt sind und die Einschränkungen, welche aus dem Naturschutz auf die Bauzone bezüglich Höhen- und Nutzungsbeschränkungen einwirken, eine Revision nicht zulassen. Die Belastung der Grundstücke mit einer AZ zusätzlich zur BMZ ist die grosse Einschränkung für die Bauwilligen. Die Akzeptanz einer Revision des Gestaltungsplans ist bei den Grundeigentümern nicht vorhanden, da der Schwebezustand (negative Vorwirkung) seit 2011 die Grundstücke belastet, wo hingegen die positiven Aspekte der visionären Gesamtplanung nie zum Tragen gekommen sind. Die Bauvorhaben müssen momentan nämlich sowohl der geltenden Bau- und Zonenordnung als auch dem Gestaltungsplan (im Sinne der negativen Vorwirkung) entsprechen.

Ausserdem nimmt der GP SLS keine Rücksicht auf die bestehenden Parzellenstrukturen und die Eigentumsverhältnisse. Dazu kommt, dass die in den letzten zehn Jahren getätigten baulichen Investitionen in die bestehende Bausubstanz eine Umsetzung der GP-Planungsprinzipien völlig verunmöglichen. Daher ist eine Revision des Regelwerks GP SLS zum Vornherein zum Scheitern verurteilt. Daher wird auf Ebene Nutzungsplanung die Bau- und Zonenordnung (BZO) ergänzt werden.

Im Rahmen dieser BZO-Gesamtrevision ist vorgesehen, im Gestaltungsplangebiet die Industriezone aufgrund der stark verkehrserzeugende Nutzungen differenziert zu unterteilen. Im Südosten des SLS-Gebiets (südlich der Reppisch) wird daneben eine Umzonung in eine Mischnutzung sowie öffentliche Nutzung (Schulraum) vorgesehen, um eine Transformation und Aufwertung zuzulassen.

1.3 Ziel

Daher ist nun die Ablösung des öffentlichen Gestaltungsplans SLS durch die BZO-Gesamtrevision vorgesehen.

Der GP SLS hat mit seinen detaillierten, teilweise auf einzelne Teilgebiete bezogenen Vorschriften ein komplexes Planungskonstrukt geschaffen. Dies lässt sich nicht in die Grundordnung überführen. Zudem hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Vorschriften nicht die gewünschte Wirkung entfaltet und eher für Ungereimtheiten sorgten. Eine vollumfängliche Vereinfachung durch Zusammenfassung der Teilgebiete sind daher unumgänglich. Es wurde aber darauf geachtet, dass dabei keine Grundstücke im Vergleich mit dem GP SLS schlechter gestellt werden. Die Entwicklung im Gebiet SLS wird durch eine schlanke Grundordnung vereinfacht. Ziel ist es, die Planungssicherheit für die Grundeigentümer zu erhöhen und die notwendigen Bewilligungsverfahren zu vereinfachen.

1.4 Geschichte des Gestaltungsplans SLS

Um eine ungeordnete Umnutzung des ehemaligen Industriegebiets Silber-Lerzen-Stierenmatt (SLS) zu verhindern, erliess der Kanton Zürich im August 2005 eine Planungszone über das Gebiet. Dies löste ein Planungsverfahren aus mit dem Ziel, aus dem Industriegebiet ein modernes, dichtes Arbeitsplatzgebiet mit gemischter Nutzung zu formen. Anfang 2008 lag der Entwurf eines Gestaltungsplans vor. Aufgrund fehlender Verkehrskapazitäten intervenierte der Kanton im Rahmen der Vorprüfung und verlangte die Redimensionierung der Ausbaupläne. Dies führte zu geringeren Dichten

und weiteren Restriktionen im Gestaltungsplan. Die Einarbeitung der Anträge aus der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung durch den Kanton wurde eng mit den kantonalen Stellen abgestimmt. Der im Frühjahr 2011 bereinigte GP SLS erfüllte gemäss den Aussagen des Amts für Landschaft und Natur (ALN) des Kantons Zürich alle betreffend Naturschutz dannzumal erforderlichen Anforderungen. Nach der Festsetzung durch das Parlament im Oktober 2011 wurde das Referendum ergriffen und der GP SLS gelangte am 11. März 2012 zur Abstimmung. Er wurde durch die Stimmbevölkerung mit 53.4% Ja-Stimmen angenommen.

Gegen den GP SLS haben BirdLife Schweiz und Pro Natura beim Baurekursgericht des Kantons Zürich am 12. April 2012 einen Rekurs eingereicht. Ihr Hauptargument war, dass der GP SLS nicht genügend Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Flachmoor von nationaler Bedeutung nehme. Sie forderten, dass der Kanton eine entsprechende Schutzverordnung erlassen müsse und die sich daraus ergebenden Einschränkungen im Gestaltungsplan zu berücksichtigen seien.

Eine Analyse der rechtlichen Situation durch das neu gegründete Stadtplanungsamt ergab, dass die Moorlandschaftsverordnung des Bundes vom 1. Mai 1996 die Kantone verpflichtet, innert drei Jahren für die Schutzobjekte den genauen Grenzverlauf zu ermitteln, die notwendigen Schutzziele zu definieren und für deren Erreichung geeignete Schutz- und Unterhaltmassnahmen zu erlassen. Die Limmataltläufe sind im Bundesinventar der Moorlandschaften als schutzwürdiges Objekt enthalten und fallen deshalb unter die Moorlandschaftsverordnung. Der Kanton Zürich wäre demnach verpflichtet gewesen, bis 1999 die veraltete Schutzverordnung aus dem Jahr 1958 an die neuen Verhältnisse anzupassen. Dies hat der Kanton Zürich bis zur Festsetzung des GP SLS nicht getan. Es war deshalb klar, dass das Gericht mit hoher Wahrscheinlichkeit den Rekurrenten Recht geben würde. Die Stadt Dietikon hat sich daher mit den Rekurrenten darauf geeinigt, den Rekurs zu sistieren, damit die fehlende Schutzverordnung erarbeitet werden kann. Das Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich (ALN) wurde im Juni 2012 aufgefordert, die notwendigen Arbeiten unverzüglich an die Hand zu nehmen.

Weitere Rekurse reichten Grundeigentümer ein. Sie betrafen die Einschränkungen im Sexgewerbe und bei Verkaufsnutzungen. Das Baurekursgericht wies am 16. November 2012 den Rekurs betreffend das Sexgewerbe ab. Hingegen entschied es, dass ein vollständiges Verbot von Verkaufsnutzungen in Industriezonen nicht statthaft und der GP entsprechend anzupassen sei.

Da der GP SLS sowohl durch den Gemeinderat festgesetzt und im Nachgang durch die Stimmbevölkerung angenommen worden ist, entwickelte er trotz der Rekursbelastung eine Rechtswirkung. Die ab der Annahme des Gestaltungsplans eingereichten Baugesuche müssen den Vorschriften der weiterhin gültigen Industriezone entsprechen und dürfen nicht im Widerspruch zum Gestaltungsplan stehen. Dabei waren nur die einschränkenden Bestimmungen des Gestaltungsplans relevant. Die möglichen Vorteile wie der Bau von Hochhäusern oder die Realisierung von Wohnnutzung dürfen nicht in Anspruch genommen werden. Diesen Sachverhalt bezeichnet man als negative Vorwirkung.

Nach mehrjährigen Vorarbeiten mit Fachgutachten, Verhandlungen und Stellungnahmen hat der Regierungsrat am 24. April 2017 die Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. erlassen. Gegen diese haben BirdLife Schweiz und mehrere Grundeigentümer Rekurse ergriffen. Am 1. Juni 2018 hat das Baurekursgericht einen Entscheid gefällt. Darin hielt es fest, dass die ausgeschiedenen Pufferzonen (E. 7.2) grösstenteils in einem intensiv genutzten Industriegebiet liegen. Die bestehende Nutzung und das Interesse der betroffenen Grundeigentümer, diese Nutzung weiterzuführen und im Rahmen der betrieblichen Bedürfnisse auszubauen, sind bei der Festlegung der Pufferzonen zu berücksichtigen. Die von Birdlife als zu schmal kritisierte Naturschutzumgebungszone IIA entspricht dem Pufferzonenschlüssel mit Funktion eines Übergangsbereichs. Die in der Verordnung enthaltenen Bestimmungen erfüllen die Anforderungen gemäss Fachgutachten und die Naturschutzumgebungszone IIA ist ausreichend breit. Die Naturschutzzone I reicht über den Moorperimeter hinaus, umfasst auch den Kanal der

Reppisch, den Unterwasserkanal und das Limmatufer, ist also ausreichend dimensioniert. Auch der Nutzungsdruck ist zu beachten, als Naherholungsgebiet ist eine Koordination mit den Anforderungen des Naturschutzes unerlässlich.

Die Anträge von BirdLife wurden vollumfänglich abgewiesen, jene der Grundeigentümer teilweise gutgeheissen. Die Rekurrenten haben den Entscheid des Baurekursgerichts inhaltlich nicht an eine höhere Instanz weitergezogen. Einzig BirdLife legte Beschwerde beim Verwaltungsgericht bezüglich der auferlegten Kosten ein. Der Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen. Die Schutzverordnung wurde mit Datum vom 1. Juni 2018 entsprechend angepasst und neu festgesetzt.

Im November 2017 erliess der Bund das revidierte Nationale Aueninventar. Darin sind neu auch die Limmataltläufe enthalten. BirdLife Schweiz verlangte umgehend, dass die Schutzverordnung auf die neuen Verhältnisse anzupassen sei. Wiederum wurden Fachgutachten erarbeitet. Da der Perimeter des Auengebiets grösser ist als derjenige des Flachmoors, werden zusätzliche Flächen im Baugebiet von den Restriktionen der Schutzverordnung betroffen sein. Am 28. November 2022 hat der Regierungsrat die um den Auenschutz ergänzte Schutzverordnung erlassen. Die vorliegende BZO-Gesamtrevision berücksichtigt den aktuellen, festgesetzten Stand der Schutzverordnung.

Nach Bereinigung der naturschutzrechtlichen Defizite kann der Rekurs von BirdLife und Pro Natura aus dem Jahr 2012 (G.-Nr. R1L.2012.00013a-k) behandelt resp. als gegenstandslos abgeschrieben werden. Gegen die vom Regierungsrat am 28. November 2022 erlassene Änderung der Schutzverordnung sind drei (derzeit sistierte) Rekurse eingegangen, welche aber bezüglich der Rechtswirkung keine aufschiebende Wirkung entfalten.

1.5 Grundlagen

Im nachfolgenden Kapitel werden die wichtigsten Grundlagen mit direktem Bezug zur Überführung des GP SLS in die zukünftige Bau- und Zonenordnung abgehandelt.

1.5.1 Auengebiete von nationaler Bedeutung

Auf der Grundlage des Natur- und Heimatschutzgesetzes wurde 1992 die Auenverordnung und damit das Bundesinventar der Auen von nationaler Bedeutung in Kraft gesetzt. Dieses bezweckt den Schutz und die Aufwertung der wertvollsten Auen der Schweiz.

Zwischen 1995 und 1997 wurde das Inventar der Gletschervorfelder und alpinen Schwemmebenen (IGLES), als wissenschaftliches Inventar als Grundlage erarbeitet. Aktuell sind 326 Objekte in Kraft. Weiter sind im Anhang 227 Objekte aufgeführt, deren Perimeter noch nicht definitiv bereinigt sind. Deren Schutz richtet sich bis zum Entscheid ihrer Aufnahme in Anhang 1 nach Artikel 29 Abs. 1 lit. a der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) und nach Artikel 7 der Auenverordnung.

In der Stadt Dietikon ist entlang der Limmat das Auengebiet «Dietikon-Geroldswil» (Objekt Nr. 400) mit einer Fläche von gesamthaft 75.21 ha eingetragen. Das Auengebiet ist im Anhang 2 des Bundesinventars der Auengebiete von nationaler Bedeutung aufgeführt. Der Kanton hat den Schutz des Auengebiets in der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. (Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung, vom Regierungsrat erlassen am 24. April 2017) in der Revision vom 28. November 2022 geregelt.

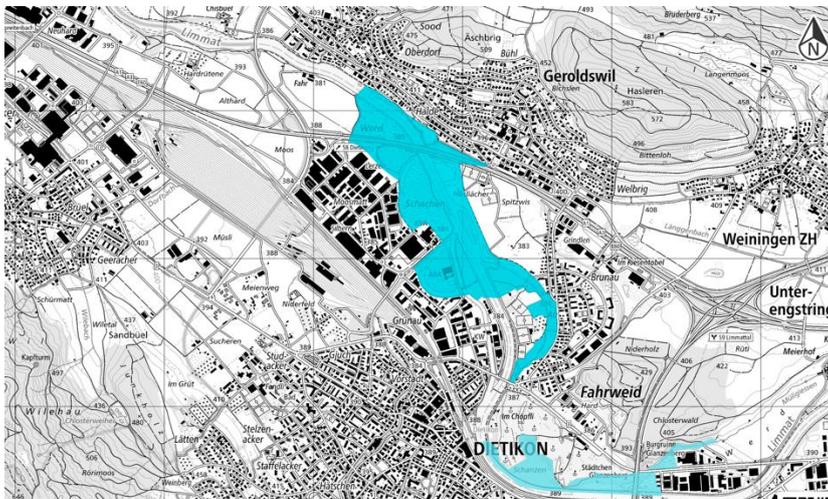


Abbildung 2:
Bundesinventar der Auengebiete
von nationaler Bedeutung
Quelle: map.geo.admin, 14.7.2021

Das Auengebiet in der Verordnung zum Schutz der Limmatalflüsse wird mit der Integration in die Gesamtrevision berücksichtigt.

1.5.2 Schutzverordnung

Die Verordnung zum Schutz der Limmatalflüsse in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a.d.L. vom 24. April 2017 weist die Landschaft der Limmatalflüsse verschiedenen Naturschutz- und Naturschutzumgebungszonen mit differenzierten Schutzziele und Schutzmassnahmen zu. Im November 2017 ist das Gebiet der Limmatalflüsse als Objekt Nr. 400, Dietikon-Geroldswil, vom Bund in die Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung, Anhang 2 (Liste der nicht definitiv bereinigten Auengebiete von nationaler Bedeutung) aufgenommen worden.

Die Verordnung ist mit Entscheid des Baurekursgerichts (BRGE I Nrn. 0067-0071/2018) vom 1. Juni 2018 geändert worden (Ziffer 4.3 der Verordnung). In diesem Entscheid hat das Baurekursgericht festgehalten, es müsse eine Koordination stattfinden zwischen dem Nutzungsdruck als Naherholungsgebiet und den Anforderungen des Naturschutzes (nationale Bedeutung). Die massgebende Flachmoorverordnung verlangt die Ausscheidung ökologisch ausreichender Pufferzonen. Die Grundlage für die Ausscheidung der Pufferzonen ist der Pufferzonenschlüssel des BAFU. Die Pufferzonen kommen in die Industriezone zu liegen. Im Entscheid heisst es, die Interessen der Grundeigentümer, die Nutzung weiterzuführen und nach betrieblichen Bedürfnissen auszubauen, seien bei der Festlegung zu berücksichtigen. Im Baugebiet sei ein gewisser Pragmatismus unerlässlich. Der Kanton habe hierbei einen Ermessensspielraum wahrzunehmen (BRGE I Nrn. 0067-0071/2018 vom 1. Juni 2018).

Mit der Revision vom 28. November 2022 ist die Schutzverordnung den Anforderungen des nationalen Auenschutzes angepasst worden. Die Festlegung des genauen Grenzverlaufs des Auengebiets richtet sich nach den einschlägigen Vorgaben des Bundesamts für Umwelt BAFU. Als Grundlage für die Ausscheidung der erforderlichen Pufferzonen diene der Bericht «Störungspuffer Aue von nationaler Bedeutung Dietikon Geroldswil» vom Juli 2019 (Hintermann & Weber AG, Reinach). Die Autobahn A1 und die Abwasserreinigungsanlage ARA befinden sich innerhalb des Auenperimeters. bleibt gemäss Ziffer 6 gewährleistet. Im Einleitungstext ist die geplante Fussgängerbrücke Grien - Dornau explizit als mit den Schutzziele im Einklang stehende Massnahme zur Verbesserung der Besucherlenkung erwähnt. Die Bestandesgarantie der ARA gilt nur kurzfristig. Die ARA muss an diesem Standort zurückgebaut werden.

Am 30. Oktober 2019 wurde der Stadtrat eingeladen, zum Entwurf der revidierten Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a.d.L. Stellung zu nehmen.

Der revidierte Plan legt den Auenperimeter ausnahmslos innerhalb der bestehenden Naturschutzzone I (Zone I) und der Waldschutzzone IVA (Zone IVA) fest. Der Auenperimeter entspricht damit dem bisherigen Schutzzonenperimeter. Die bisher ausgeschiedene Naturschutzumgebungszone IIA (Zone IIA) wird in den Gebieten Antoniloch und Schachen aufgehoben und die Naturschutzumgebungszone IIS1 (Zone IIS1) grenzt künftig direkt an den Auenperimeter bzw. die Naturschutzzone I (Zone I) und die Waldschutzzone IVA (Zone IVA) an. Im Gebiet Schachen, zwischen der Binzstrasse und der A1, reicht der neue ausgeschiedene Auenperimeter bis direkt an die Bauzonengrenze heran.

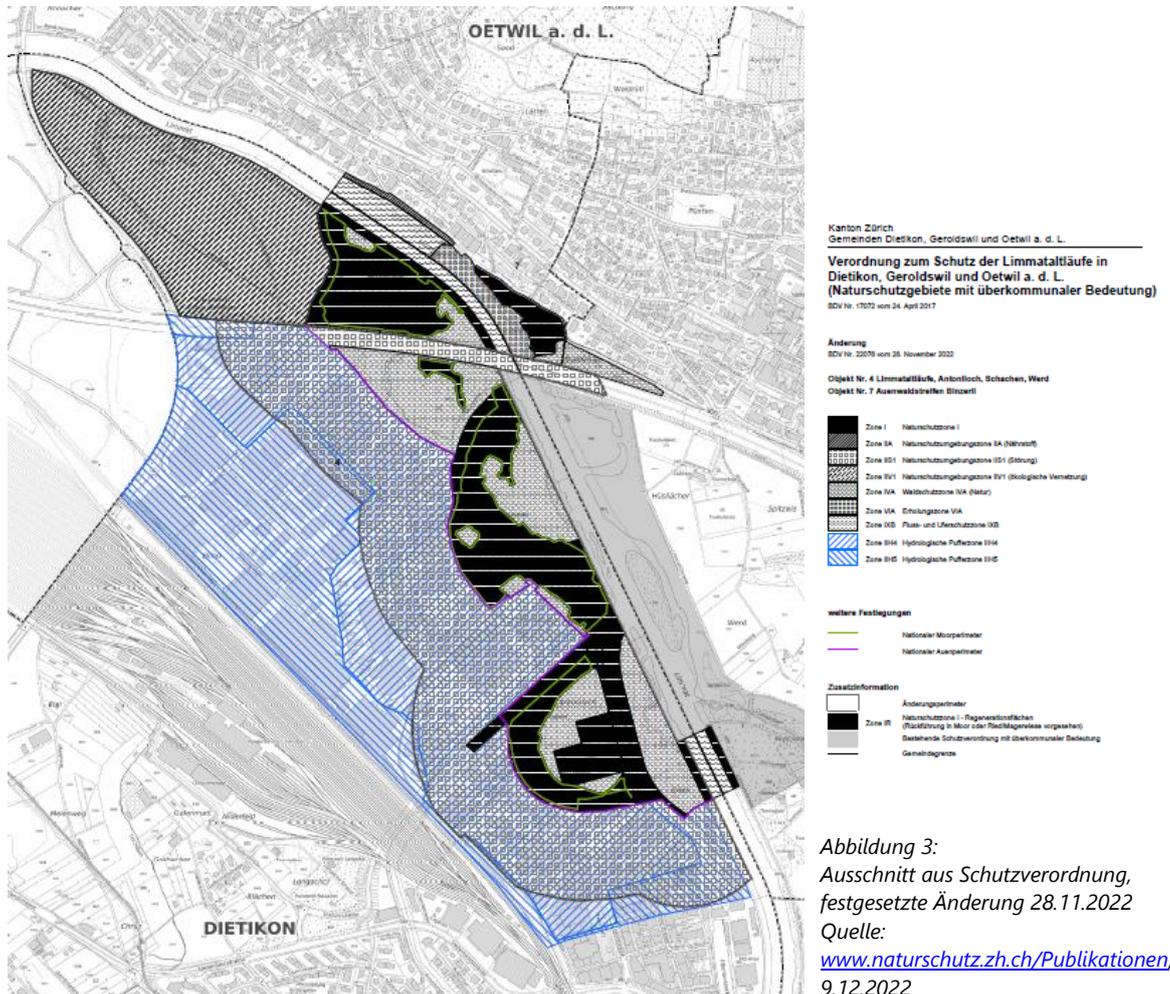
Der Auenperimeter weicht somit teilweise erheblich vom Moorperimeter ab, welcher sich streckenweise bis zu 100 m von der Bauzonengrenze entfernt befindet. Die im Gestaltungsplan SLS festgelegten Baufelder weisen Abstände zwischen 15 m (G1, G2 und G3) und 30 m (Baufelder C1, C2 und C3) zur Bauzonengrenze bzw. zum neu ausgeschiedenen Auenperimeter auf. Eine zusätzliche negative Auswirkung auf die künftige Bebaubarkeit bzw. die zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich für das Baufeld G1 als zusätzliche Einschränkung der Bebaubarkeit.

Neu bemisst sich die Höhenbegrenzung ab dem Auenperimeter und nicht mehr ab dem weiter von der Bauzonengrenze entfernt liegenden Moorperimeter. Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhe in den Baubereichen I1 und I2 sowie J1, J2 und J3 sind die Folge.

Der neu ausgeschiedene Auenperimeter und die Naturschutzzone I (Zone I) umfassen auch die Reppisch bis auf Höhe der bestehenden Brücke der Heimstrasse.

Das Naturschutzgebiet Limmataltläufe und das Industriegebiet SLS grenzen über mehrere hundert Meter direkt aneinander. Das hat zur Folge, dass die Schutzbestimmungen für das Naturschutzgebiet weit in das Baugebiet hineinreichen und somit die Überbauung der betroffenen Grundstücke beeinträchtigen. Die rechtlichen Grundlagen für das Naturschutzgebiet sind massgeblich die Moorlandschafts- und die Auenverordnung des Bundes (siehe Kapitel 1.5.1). Als übergeordnete Rechtserlasse gehen sie dem kantonalen und örtlichen Planungsrecht vor.

Dies hat zur Folge, dass die baurechtlichen Bestimmungen für das Gebiet SLS von den Festlegungen in der Schutzverordnung für die Limmataltläufe abhängig sind. Die aus den übergeordneten Naturschutzbestimmungen nötigen Einschränkungen können erst abschliessend überblickt werden, wenn die Rechtsmittelverfahren gegen die revidierte Version der Schutzverordnung erledigt sind.



Die Integration des GP SLS in die BZO-Gesamtrevision basiert auf der Revision der Schutzverordnung für die Limmatläufe, welche der Regierungsrat am 28. November 2022 erlassen hat. Allfällige Anpassungen aufgrund von möglichen Rechtsverfahren bleiben vorbehalten.

1.5.3 Kommunale Richtplanung

Der Gemeinderat hat die Revision der kommunalen Richtplanung am 3. Februar 2022 festgesetzt. Die Genehmigung seitens Kanton ist am 20. Oktober 2022 (ARE 22-0494) erfolgt. Der kommunale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument des Stadtrats für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Er lenkt und koordiniert damit die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte Entwicklung und verschafft zudem einen umfassenden Überblick über die aktuelle Situation, die bestehenden und die noch erforderlichen Planungen. Der kommunale Richtplan bildet die Basis für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Siedlung

Das nördliche SLS-Teilgebiet wird vom kommunalen Richtplan weiterhin als Arbeitsplatzgebiet ausgedehnt. Die Arbeitsplatzgebiete dienen primär der industriellen und gewerblichen Produktion von Gütern sowie den Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Der südlich der Reppisch gelegene SLS-Teilbereich wird aufgrund seiner innerstädtischen Funktion, der heutigen bzw. künftigen Nutzung und der übergeordneten Planung (kantonales Zentrumsgebiet) neu dem Zentrumsgebiet

zugewiesen. Die Zentrumsgebiete weisen eine hohe Dichte auf und dienen nebst dem Wohnen primär der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. Es sind nicht störende oder nur mässig störende Betriebe und Nutzungen gestattet.

Weiter sieht der kommunale Richtplan das Areal am Limmataltlauf als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen vor. Solche Gebiete dienen insbesondere der öffentlichen Verwaltung, der Bildung und weiteren Einrichtungen mit öffentlichem Charakter. Im Fall des SLS-Gebiets war hier die Erstellung einer neuen Schulanlage aufgrund des bestehenden und insbesondere zukünftig dringend notwendigen Schulraumbedarfs (Primarschule) vorgesehen. Aufgrund einer positiven Beantwortung des baurechtlichen Vorentscheids mit Drittverbindlichkeit für die Erstellung eines Schulhauses an diesem Ort, erhob BirdLife Schweiz Rekurs und das Baurekursgericht. Dieses hob den Vorentscheid auf (Entscheid BRGE I Nr.0090/2023 vom 5. Mai 2023). Daher kann die Zielsetzung des kommunalen Richtplans an diesem Ort nicht berücksichtigt werden und das Areal wird nicht in die Zone Oe umgezont und bleibt als Arbeitsplatzgebiet bestehen. Für die Deckung des Schulraumbedarfs im SLS-Gebiet und Limmattfeld wird aber ein Teilgebiet des Areals Grünau entlang der Gleise und angrenzend an das Limmattfeld in die Zone Oe umgezont (siehe Kapitel 2.1.2).

Das Teilareal entlang der Gleise wird im kommunalen Richtplan als Eignungsstandort für Hochhäuser mit 10 oder mehr Vollgeschossen ausgeschieden. Hochhäuser können nur im Rahmen einer Sondernutzungsplanung realisiert werden und haben eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufzuweisen. Für das Hochhauseignungsgebiet in der Silber sind planerische, bauliche und betriebliche Massnahmen gemäss der Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» des Kantons Zürich umzusetzen.



Freiräume

Die raumgliedernden, sozialen und siedlungsökologischen Funktionen der innerstädtischen Freiräume stellen eine zentrale Grundlage für ein funktionierendes Stadtleben dar und wirken sich direkt auf die Lebensqualität und das Wohlbefinden in der Stadt Dietikon aus. Die angestrebte Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung des kommunalen Richtplans darf daher nicht auf Kosten des Freiraums erfolgen, sondern soll vielmehr dazu genutzt werden, die bestehenden öffentlichen Freiräume besser in die Stadtstruktur einzugliedern, ihre funktionalen Qualitäten zu erhöhen und sie untereinander besser zu vernetzen. Mit der Siedlungserneuerung bietet sich aber auch die Chance,

direkt vor der Haustür neue hochwertige Freiräume zu schaffen, die gleichzeitig Privatheit und soziales Leben ermöglichen. Diese Gesamtstrategie gilt auch für das SLS-Gebiet.

Bezüglich Freiraum im SLS-Gebiet sieht der kommunale Richtplan die Schaffung eines neuen Platzes im Rahmen der Gebietsentwicklung bzw. der neuen S-Bahn-Haltestelle Silberner vor. Der Zugang zur neuen S-Bahn-Haltestelle ist dabei integraler Bestandteil der Platzgestaltung. Der neue Silbernerplatz bildet künftig das Tor zum Arbeitsplatzgebiet Silberner. Die Gestaltung und Ausrüstung des Platzes hat die spezifischen Bedürfnisse von erholungssuchenden Arbeitnehmern zu berücksichtigen.

Verkehr

Der kommunale Richtplan sieht bezüglich Verkehr vor, dass der Verkehrsfluss auf dem Dietiker Verkehrsnetz durch eine gezielte Lenkung gewährleistet und verstetigt werden soll. Angestrebt wird ein möglichst stadtverträgliches Verkehrsnetz, indem die Strassenabschnitte gemäss ihrer Funktion und ihrem städtebaulichen Umfeld gestaltet werden. Eine Abstimmung der Bedarfswerte für Fahrzeugabstellplätze auf die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs trägt zu einer Stabilisierung des motorisierten Individualverkehrs bei. Insbesondere im Zentrumsbereich sollen die Wege künftig vermehrt mit dem ÖV, dem Velo und zu Fuss zurückgelegt werden.

Für das SLS-Gebiet sind insbesondere die folgenden Ziele bzw. Massnahmen entscheidend:

- Bei einer übermässigen Beeinträchtigung des Siedlungsgebiets und/oder des Verkehrsflusses durch quartierfremden Verkehr wird die Heimstrasse im Bereich des Kreisels Viaduktstrasse ganz oder nur in Fahrtrichtung Limmatfeld für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt. Für den öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fussverkehr bleibt die Heimstrasse uneingeschränkt durchgängig befahrbar.
- Im nördlichsten SLS-Areal sind verkehrsentensive Einrichtungen mit mehr als 3'000 Fahrten pro Tag zulässig (Definition kantonaler Richtplan), sofern sie den Vorgaben des GP SLS entsprechen und die notwendigen verkehrstechnischen Nachweise erbracht werden können.
- Das Arbeitsplatzgebiet SLS weist mit 650 Fahrten pro Tag eine erhebliche Velonachfrage auf und verfügt über ein sehr hohes Potenzial und kaum Veloinfrastruktur. Auf der Lerzen- und Riedstrasse soll künftig in beiden Fahrtrichtungen eine sichere Veloverbindung angeboten und mit sicheren Übergängen an das weiterführende Velonetz angebunden werden.
- Entwicklung eines attraktiven und engmaschigen Fusswegnetzes in Zuge der Transformation des Industrieareals in ein modernes Arbeitsplatzgebiet. Die Verbindungen gewährleisten die Durchlässigkeit für den Fussverkehr und die Erreichbarkeit der geplanten Haltestelle Silberner.
- Der Raum für eine Hochbahn zwischen dem Niderfeld und dem Arbeitsplatzgebiet Silberner bzw. der geplanten S-Bahn-Haltestelle Silberner ist planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Gesamtrevision werden die Ziele des kommunalen Richtplans umgesetzt, insbesondere die Transformation des südlichen SLS-Gebiet vom Industrieareal in ein Zentrumsgebiet. Hier angrenzend ans Limmatfeld soll auch eine Fläche für die öffentliche Nutzung (Schulraum) ausgeschieden werden.

1.5.4 Lokales Gesamtverkehrskonzept Silberner

Die fehlenden Kapazitäten auf dem übergeordneten Strassennetz waren der Hauptgrund dafür, dass im GP SLS Nutzungseinschränkungen erlassen werden mussten. Grundlage bildete das Verkehrsgutachten des Planungsbüros Jenni + Gottardi vom Februar 2011. Dieses ist integraler Bestandteil der Gestaltungsplanvorlage aus dem Jahr 2011.

Es stellte sich im Rahmen dieser Revisionsvorlage die Frage, ob sich die verkehrlichen Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit soweit verbessert haben, dass auf Nutzungsbeschränkungen teilweise

verzichtet werden könnte. Um diese Frage zu klären, hat die Stadt Dietikon ein lokales Gesamtverkehrskonzept für das Gebiet Silberner in Auftrag gegeben. Der Schlussbericht vom 10. Mai 2022 macht unter anderem folgende Aussagen:

- Betrachtet man die Verkehrsqualitätsstufe (VQS) so zeigt sich, dass nach der Umsetzung der bereits bekannten und beschlossenen Massnahmen primär am Knoten Silberner-/Moosmattstrasse (VQS F) und etwas weniger stark ausgeprägt am Knoten Heim-/Überlandstrasse (VQS E) weiterhin verkehrstechnische Probleme für den MIV und den ÖV bestehen bleiben.
- Durch eine optimierte Arealerschliessung kann der Verkehrsablauf auf Sammelstrassen verbessert werden. Hier gilt es zu prüfen, ob gewisse Arealerschliessungen zusammengelegt werden können. Damit lassen sich Fahrmanöver für die Zu- und Wegfahrten räumlich stärker konzentrieren.
- Im Sinne einer langfristigen Perspektive und im Kontext einer möglichen (Teil-) Transformation des Gebiets könnte auch eine geänderte Nutzung in der Silberner stattfinden. Damit einhergehend wäre auch die Ansiedlung verkehrsarmer Nutzungen denkbar. Dies wiederum hätte einen Einfluss auf das MIV-Verkehrsaufkommen.

Die Erkenntnis aus der aktuellen Verkehrsstudie zeigt leider, dass eine ersatzlose Aufhebung der im GP SLS vorgenommenen Nutzungsbeschränkungen nicht angezeigt ist resp. dass keine Aufzonungen vorgenommen werden können. Die Verkehrsqualitätsstufe F bedeutet, dass die Verkehrsanlage überlastet ist und es zu grösseren Staus kommt (Knoten Silberner-/Moosmattstrasse). Die Verkehrsqualitätsstufe E bedeutet, dass der Verkehrsfluss instabil ist und es ständig zu gegenseitigen Behinderungen der Verkehrsteilnehmer kommt (Knoten Heim-/Überlandstrasse). Die Probleme auf dem lokalen und übergeordneten Verkehrsnetz bestehen trotz verschiedenen bereits realisierten oder geplanten Ausbaumassnahmen weiterhin, obwohl das Nutzungspotenzial des Gebiets SLS gemäss GP SLS noch nicht ausgeschöpft ist.

Aufgrund der Ergebnisse des lokalen Gesamtverkehrskonzepts kann auf die im GP SLS enthaltenen Nutzungseinschränkungen nicht gänzlich verzichtet werden. Dies wird entsprechend in der Gesamtrevision berücksichtigt.

1.5.5 Schulraumplanung

Die umfassende Schulraumplanung 2017 resp. 2019 hat bezüglich demografischer Entwicklung, prognostizierter Schülerzahlen und Raumbedarf einen grossen Nachholbedarf bei der Erstellung und beim Ausbau von Schulhäusern ergeben. Die einzelnen Schuleinheiten und Quartiere entwickeln sich unterschiedlich und es ist aus Platzgründen nicht immer möglich, den entsprechenden Schulraum bedürfnisgerecht zu erstellen. Die Standortstrategie verfolgt eine Raumstrategie mit Spielraum. Das Planungsbüro Eckhaus AG am 26. März 2021 einen Bericht (Monitoring) verfasst zur Studie der Schulraumplanung. Die Studie zeigte schon 2019 einen Schülerzuwachs bis ins Jahr 2033 von beinahe 50%. Diese Studie wurde im Frühjahr 2021 auf Basis der neusten Einwohner- und Bautätigkeitsdaten aktualisiert (Monitoring 2020/21). Das schnell wachsende Neubauquartier im Limmatfeld benötigt dringend Schulraum, weshalb ein temporärer Schulpavillon als Übergangslösung geplant worden ist. Das Provisorium Schulpavillon Stierenmatt ist für neun Klassen konzipiert. Ein Neubau Stierenmatt muss für 12 Klassen konzipiert werden mit Ausbauoption um weitere 6 Klassen in einer 2. Etappe (so der Protokollauszug der Geschäftsleitung Schulliegenschaften, Sitzung vom 9. Juni 2021, 313-2020/2021). Der Schulstandort Stierenmatt bedient das Stadtgebiet nordöstlich der Bahngleise und soll dem grosses Einzugsgebiet und Wohnbaupotenzial entsprechend ausgebaut werden. Bislang müssen Primarschulkinder auch ins Schulhaus Zentral zugeteilt werden. Hinsichtlich Schulraumkapazitäten für Kindergarten und Primarschule soll Stierenmatt künftig eigenständig positioniert werden. Heute verfügt das Gebiet über die Kapazität von vier Kindergartenklassen sowie eine Betreuungseinrichtung.

Der Gestaltungsplan Limmattfeld sah im Baufeld D eine öffentliche Nutzung vor: Das Vorhaben eines Schulhauses hier wurde aber vom Dietiker Stimmvolk Ende November 2012 gestoppt. Im Limmattfeld oder im nahen Umfeld bat sich für das dringend erforderliche Schulhaus die städtische Parzelle Kat.-Nr. 10555 als Alternative an. Das Grundstück wurde daher als Standort für die neue Schulanlage Stierenmatt vorgesehen. Sie ist mit spezifischen Auflagen gemäss Schutzverordnung bezüglich Höhenentwicklung und Lichtemissionen belegt und beherbergt heute im nördlichen Bereich den Stand- und Durchgangsplatz für Fahrende. Betreffend Primarschulhaus hat die Baukommission an der Sitzung vom 10. Mai 2022 einen Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit betreffend Primarschulhaus mit Schultrakt und Sporttrakt mit Mensa, Doppeltturnhalle sowie Allwetterplatz gefasst. Im Nahbereich des überkommunalen Naturschutzgebietes ist eine Schulanlage zulässig, wenn sie die Schutzanordnungen der Zonen IIS1 und IIH4 der Schutzverordnung erfüllt. Die Schutzanordnungen der Zone IIS1 sind ab dem Auenperimeter anzuwenden (Beschluss Vorentscheid vom 10. Mai 2022 und Verfügung der Baudirektion zum Neubau Schulanlage, BVV 21-3305 vom 14. Januar 2022).

Der Bedarf der Schule an diesem Standort ist ausgewiesen und durch verschiedenen Studien bestätigt. Die Machbarkeit der Schule ist durch die Volumenstudien und Vorprojektvarianten ausgewiesen, welches dem Vorentscheid zugrunde lagen. Gegen den Vorentscheid zum Bauprojekt ist allerdings erfolgreich rekurriert worden, den Anliegen des Naturschutzes könnten mit dem Schulbetrieb nicht genügend Rechnung getragen werden, daher wird das Areal zwischen Limmattlauf und Heim-/Kanalstrasse nicht in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.

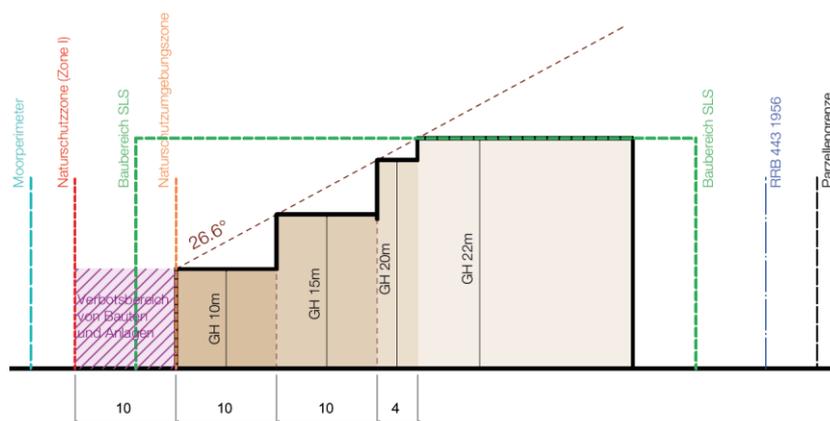
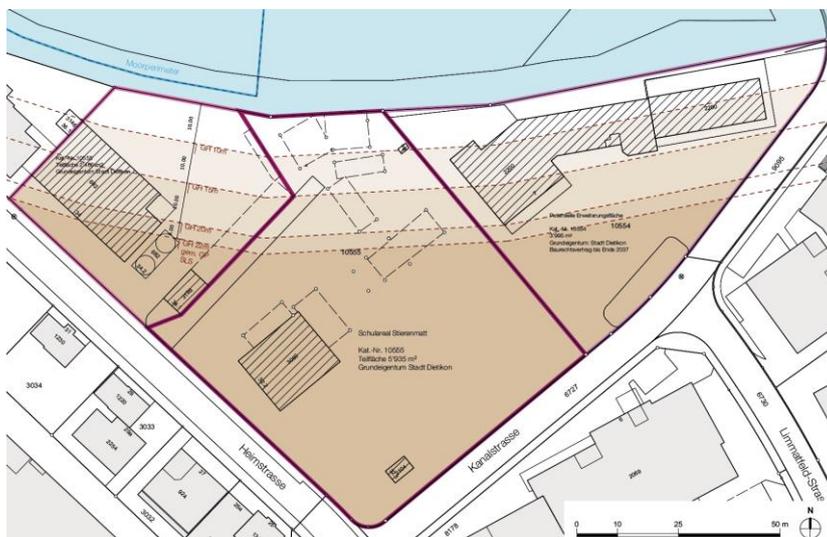


Abbildung 5:
 Prinzip Höhenbegrenzung und
 Höhenstaffelung im Perimeter
 Quelle: Schulanlage Stierenmatt,
 Machbarkeitsstudie, 23.06.2020

Aufgrund der Gutheissung des Rekurses gegenüber dem Vorentscheid bezüglich Schulhausstandort angrenzend dem Limmataltlauf hat die Stadt nach weiteren Optionen gesucht und ist mit dem an die Bahngleise angrenzenden Areal an der Grünaustrasse fündig geworden. Entsprechend wird das Areal Grünau für die Realisierung des notwendigen Schulraums in die Zone für öffentliche Bauten umgezont (siehe Kapitel 2.1.2).

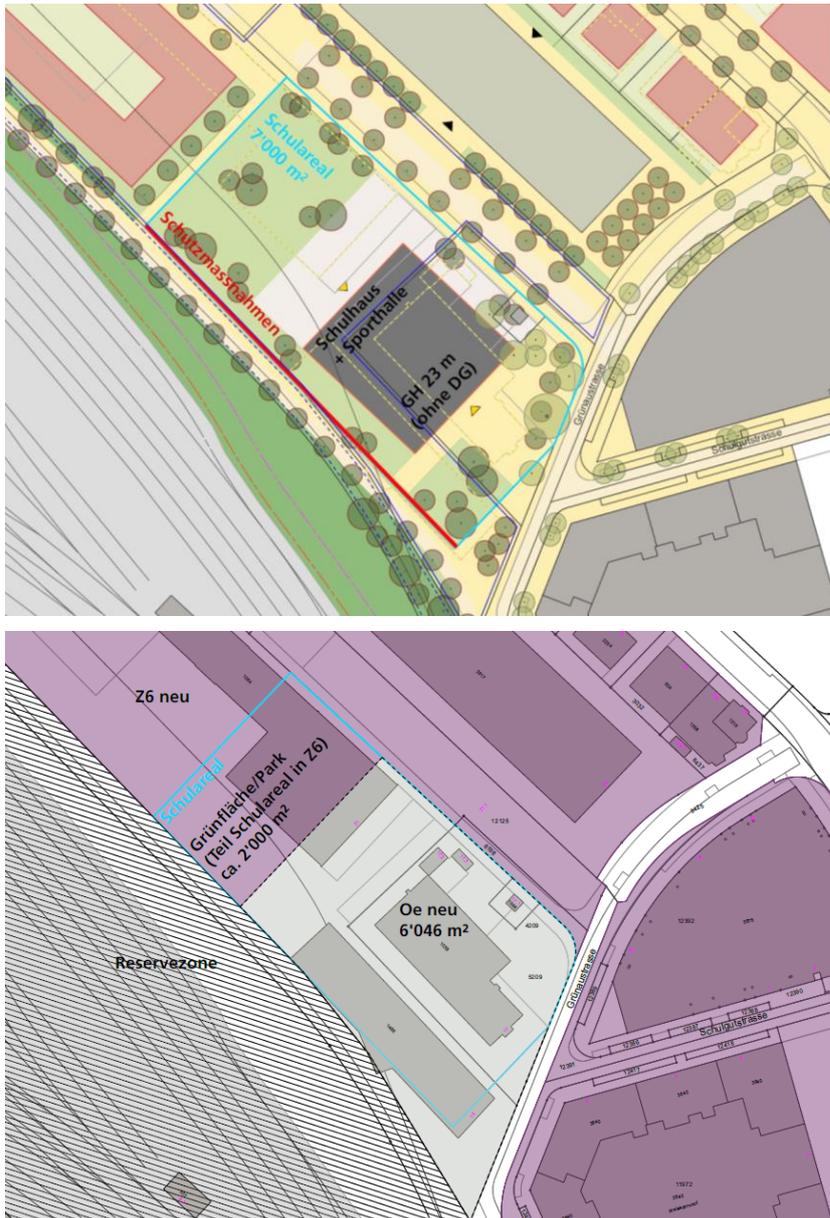


Abbildung 6:
Situationsplan Variante D3,
Städtebauliche Studie Grünau
Quelle: Eckhaus AG, 17.05.2024

Für die Zuweisung eines Gebiets in die Zone für öffentliche Bauten ist jeweils einen Bedürfnis- und Machbarkeitsnachweis zu erstellen. Mit der umfassenden Schulraumplanung der Stadt, der Machbarkeitsstudie Schulanlage Stierenmatt vom 23.6.2020 sowie der städtebaulichen Studie Grünau ist der Bedarf sowie die Machbarkeit der Schule an dem Standort Grünau ausgewiesen, weshalb das entsprechende Areal in die Zone für öffentliche Bauten umgezont wird.

2 Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Im folgenden Kapitel wird aufgeführt, wie der GP SLS in die Bau- und Zonenordnung überführt wurde.

2.1 Zonenplan

Der im GP SLS enthaltene Situationsplan mit den zahlreichen Teilgebieten und Baufeldern entfällt bei der Überführung des Gestaltungsplans in die Grundordnung. Um die Nachvollziehbarkeit der Revision zu gewährleisten, wird in den nachfolgenden Erläuterungen Bezug auf den Situationsplan des GP SLS genommen. Somit wird ersichtlich, was sich bezogen auf die einzelnen Teilgebiete bzw. Baufelder bei der Überführung in die Bau- und Zonenordnung verändert.

2.1.1 Zentrumszone Z6

Wie bereits in der Einleitung ausgeführt, ist das Konstrukt, wie es der GP SLS vorsah, dass auf der Basis eines Rahmgestaltungsplans mit privaten Gestaltungsplänen in der Industriezone Wohnnutzungen realisiert werden können, heute rechtlich nicht mehr möglich. Um Wohnnutzungen im SLS in Zukunft zu ermöglichen, hat die Stadt Dietikon deshalb einen anderen Weg finden müssen. Deshalb wird für geeignete Teilgebiete eine Umzonung von der Industriezone in die Zentrumszone Z6 vorgesehen, in welcher die Wohnnutzung möglich ist.

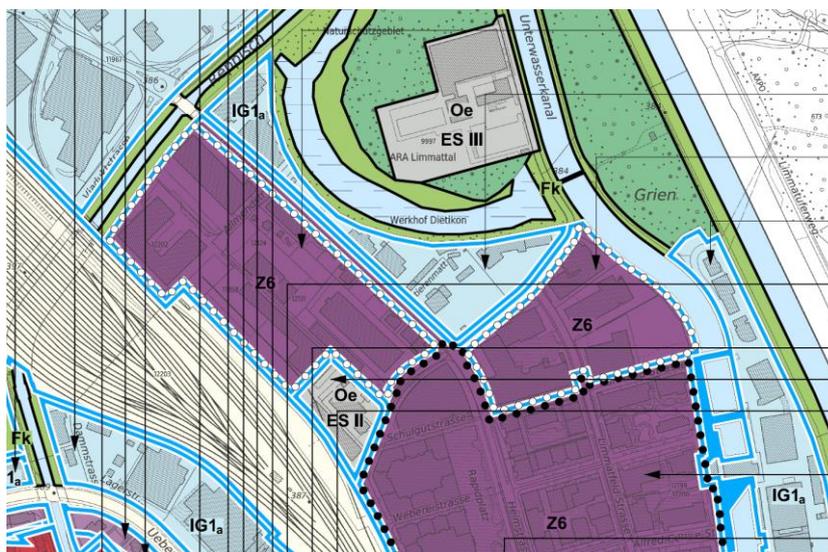


Abbildung 7:
Ausschnitt Zonenplanänderung
Quelle: SKW

In der vorliegenden Gesamtrevision werden die Grundstücke südöstlich der Reppisch zwischen der Heimstrasse und dem Bahnareal der Zentrumszone Z6 zugewiesen. Es handelt sich dabei um die Baufelder K1, K2, K3 und K4 des GP SLS. Ebenfalls der Zentrumszone Z6 zugewiesen werden die beiden Baufelder L und M südlich des Unterwasserkanals. Diese Umzonungen stehen im Einklang mit den entsprechenden Festlegungen im regionalen Richtplan, welcher das Gebiet zwischen der Überlandstrasse, dem Unterwasserkanal und der Reppisch als regionales Zentrums- bzw. Mischgebiet ausweist. Mit der Zuweisung in die Zentrumszone wird die Wohnnutzung, wie sie auch im GP SLS vorgesehen war, ermöglicht. In Abweichung zum GP SLS wird mit der neuen Zonierung die Wohnnutzung auch in den Baufeldern K2 und K4 möglich. Damit erhalten diese beiden Gebiete planerisch eine Aufwertung. Da im angrenzenden Limmatfeld die Wohnnutzung auch bis zu den Bahngeleisen möglich ist, gibt es keinen Grund diese in den Baufeldern K2 und K4 auszuschliessen. Zudem wird damit den Zielen des kantonalen Richtplans folgegeleistet.

Die Baufelder J1 bis J3 unmittelbar am Antoniloch, wo gemäss GP SLS ebenfalls mit einem privaten Gestaltungsplan die Wohnnutzung möglich geworden wäre, verbleibt in der Industriezone. Grund dafür ist die Schutzverordnung für die Limmataltläufe, da die Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Moorperimeter in Konflikt mit den Schutzbestimmungen stehen würde.

2.1.2 Zone für öffentliche Bauten

Ein Teil des Baufeldes K4 wird angrenzend an der Grünaustrasse neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Hier soll das dringend benötigte Schulhaus für die Gebiete nördlich der Bahnlinie entstehen (siehe Kapitel 1.5.5).

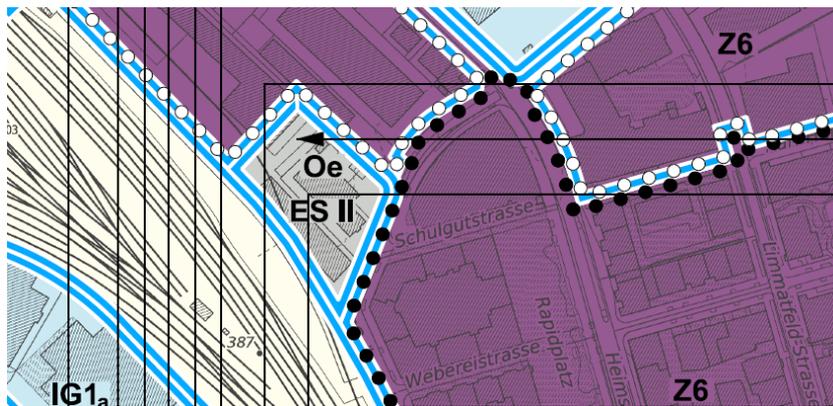


Abbildung 8:
Ausschnitt Zonenplanänderung
Quelle: SKW

2.1.3 Industrie- und Gewerbezone IG1 und IG2

Der GP SLS sah in den zahlreichen Teilgebieten und Baufeldern fein abgestufte Nutzungsmöglichkeiten vor. Eine derart kleinteilige Zonierung ist in der Bau- und Zonenordnung nicht handhabbar. Zudem hat sich die Unterteilung mit deren unterschiedlichen Nutzungsvorschriften (Nutzungsarten, Ausnutzungsziffer und Verkaufsflächen) nicht bewährt. Entsprechend ist es notwendig, mit der Überführung in die BZO eine Vereinfachung vorzusehen und die verschiedenen Baufelder in eine gemeinsame, neue Industrie- und Gewerbezone IG2 zusammen zu fassen. Aufgrund der stark verkehrserzeugende Nutzungen, welche nur im westlichen SLS-Teilgebiet gemäss regionalem Richtplan zulässig sind und so auch im GP SLS vorgesehen war, wird die Zone aber in eine IG2a und eine IG2b unterteilt.

Die ehemaligen Baufelder J1 bis J3 bleiben in der Industrie- und Gewerbezone IG1 bestehen. Grund dafür, ist die geringere Fassadenhöhe in der IG1 (21.5 m) gegenüber der IG2 (25 m). Die Baufelder hatten bereits im GP SLS eine geringere Maximalhöhe gegenüber dem restlichen Gebiet aufgewiesen. Zudem sind in diesem Gebiet sowieso noch die stärkeren Höheneinschränkungen der Schutzverordnung einzuhalten. Mit der Beibehaltung in der IG1 erfahren diese ehemaligen Baufelder bezüglich Dichtemass gegenüber den Vorgaben im GP SLS aber eine Verbesserung (neu Baumassenziffer (BMZ) von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ statt $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$). Da diese Bereiche durch die Einschränkungen der Schutzverordnung besonders betroffen sind, rechtfertigt sich die leichte Erhöhung der Dichteziffer. Zumal in der bisherigen Grundordnung bereits eine BMZ von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorgesehen wurde und nur durch den GP SLS in diesem Gebiet eine tiefere BMZ galt.

Mit der Beibehaltung des ehemaligen Baufeldes J2 in der der Industrie- und Gewerbezone IG1 wird dem ursprünglichen Plan des kommunalen Richtplans, die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten für ein Schulhaus, nicht nachgekommen. Grund dafür ist, dass im besagten Areal aufgrund der Nähe zum Schutzgebiet die Erstellung von Schulraum nicht möglich ist. Birdlife hat dagegen rekurrert. Kinderlärm einer Schulanlage scheint für Birdlife schlimmer als Industrielärm (Entscheid

Öffentliches Interesse:

Das öffentliche Interesse besteht darin, an dieser Schlüsselstelle zwischen dem Limmatfeld (ebenfalls Gestaltungsplangebiet) und der Industriezone einen städtebaulich qualitativ hochwertigen Stadtteil zu schaffen und so das Limmatfeld besser zu integrieren. Ausserdem sind in diesem Gebiet auch öffentliche Nutzungen angedacht. So soll Schulraum für ein unterversorgtes Gebiet entwickelt sowie für attraktive Schulwege und allgemein attraktive Fusswegverbindungen gesorgt werden. In diesem Bereich in der Nähe des Naherholungsgebietes sind zudem sorgfältige, in der Höhenentwicklung differenzierte Bauten zu entwickeln.

GP-Pflicht Silberplatz

Die zweite Gestaltungsplanpflicht betrifft den Silberplatz. Er bildet das Eingangstor zur zukünftigen S-Bahn-Station Silber. Die erhöhten Anforderungen an die Platzgestaltung, die Zugänglichkeit für den Fuss- und Veloverkehr sowie den motorisierten Verkehr rechtfertigen hier eine Gestaltungsplanpflicht. Im neuen Artikel werden die nachfolgenden spezifischen Ziele der Gestaltungsplanpflicht dargelegt.

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und hitzemindernden Bebauung und Freiraumgestaltung
- eine hochwertige Gestaltung des Silberplatzes im Zusammenhang mit den Hochhäusern samt entsprechender Platzausrüstung und Begrünung sowie als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs.

Öffentliches Interesse:

Die Realisierung der S-Bahn-Station Silber ist noch nicht absehbar. Trotzdem ist es von immanenter Bedeutung, das Arbeitsplatzgebiet Silber langfristig besser an den öffentlichen Verkehr anzubinden. Die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs und die Transformation des Arbeitsplatzgebietes zu einem attraktiven Stadtteil benötigt auch das Ausscheiden von öffentlichen Räumen. Mit der Gestaltungsplanpflicht für den Silberplatz soll der öffentliche Raum und dessen attraktive Begrenzung für eine zukünftige S-Bahn-Station Silber gesichert werden und der Bedeutung des öffentlichen Verkehrs entsprechend dessen Zugang angemessen gestaltet und auch Aufenthaltsqualität geschaffen werden können.

2.2 Bauordnung - Umgang mit Vorschriften GP SLS

Im folgenden Kapitel wird aufgeführt, wie mit den Bestimmungen bzw. den einzelnen Artikel des GP SLS bei der Überführung in die Bau- und Zonenordnung umgegangen wurde (Aufhebung oder BZO-Integration).

2.2.1 Art. 1 Bestandteile

Die Aufzählung der Bestandteile des Gestaltungsplans entfällt in der BZO. Der Situationsplan wird durch den Zonenplan ersetzt.

2.2.2 Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entfällt. Das Gebiet ist im Zonenplan dargestellt. Der Artikel entfällt.

2.2.3 Art. 3 Zweck

Die BZO benötigt keinen Zweckartikel. Mit der Realisation der S-Bahnstation Silber ist in den nächsten 15 Jahren nicht zu rechnen. Allfällige Nutzungsänderung als Folge der Planung der S-Bahnstation werden in der nächsten Revision der BZO aufgenommen.

2.2.4 Art. 4 Verhältnis zum geltenden Recht

Diese Hinweise sind in der BZO nicht notwendig und entfallen.

2.2.5 Art. 5 Entwicklungsrichtlinien

Die Entwicklungsrichtlinien werden durch andere Instrumente ersetzt. Der Verkehr wird im Gesamtverkehrskonzept und im kommunalen Richtplan geregelt. Für die Hochhäuser besteht ein Hochhauskonzept plus die Vorgaben im kommunalen Richtplan. Für die Energie besteht der kommunale Energieplan.

2.2.6 Art. 6 Gestaltung des öffentlichen Raums

Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist eine grundlegende Aufgabe der öffentlichen Hand und muss nicht zusätzlich in der BZO festgehalten werden. Die BZO richtet sich an die bauwilligen Investoren und nicht an die Behörden.

2.2.7 Art. 7 Grundmasse

Baumassenziffer (BMZ)

Die IG2 ermöglicht eine Baumasse von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Entsprechend gibt es keine Veränderungen bei der maximalen Baumasse im Grossteil des SLS-Gebiets. Einzig die ehemaligen Baufelder J1 bis J3, welche in der IG1 verbleiben, bekommen eine BMZ von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ statt $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Damit wird einerseits eine hohe Anzahl unterschiedlicher Industrie- und Gewerbezone verhindert und andererseits der Spielraum der durch die Einschränkungen der Schutzverordnung besonders betroffenen Grundstücke leicht verbessert.

Mit der Umzonung der ehemaligen Baufelder K, L und M in die Zentrumszone Z6 bzw. Zone für öffentliche Bauten, kommt die BMZ in diesen Gebieten nicht mehr zu tragen.

Ausnützungsziffer (AZ)

Mit der Integration des GP SLS in die Bau- und Zonenordnung wird die Ausnützungsziffer aufgehoben. Die AZ wurde im GP SLS eingeführt, um das bereits hohe Verkehrsaufkommen und die damit mit sich bringende Verkehrsprobleme nicht weiter zu verschärfen. Die Entwicklung der letzten Jahre hat aber gezeigt, dass die Festlegung der max. AZ nicht in direkter Verbindung mit dem Verkehrsaufkommen steht und entsprechend ihre Wirkung verfehlt hat. Die Festlegung von zwei Dichteziffern hat somit hauptsächlich für Unklarheiten und Ungerechtigkeiten (durch Beschränkung der Verkaufsflächen mittels AZ) im Baubewilligungsverfahren gesorgt, weshalb die AZ aufgehoben wird. Zur Sicherung, damit die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes gewährleistet werden kann, wird in der BZO neu ein Mobilitätskonzept verlangt (siehe Erläuterungen Kapitel 2.3.1).

Mit der Umzonung der ehemaligen Baufelder K, L und M in die Zentrumszone Z6, gilt in diesen Gebieten im Sinne der Verdichtung neu eine AZ von 200 % statt 160 %.

Höhenmasse

In der Industrie- und Gewerbezone IG2 beträgt die Fassadenhöhe 25 Meter, wie dies im GP SLS grösstenteils so vorgesehen war. Mit dieser BZO-Revision wird die Höhe der früheren Gebäudehöhe also angehoben. Einzig die im GP SLS ausgeschiedenen Teilgebiete J1 bis J3 (südlich der Reppisch) wiesen lediglich eine Maximalhöhe von 22 m auf. Entsprechend bleiben diese Bereiche in der IG1 bestehen, wo eine max. Fassadenhöhe von 21.5 m gilt. Dabei gilt es aber zu erwähnen, dass diese Höhe aufgrund der zu berücksichtigende Höhenbeschränkung der Schutzverordnung teils nicht ausgenutzt werden kann.

Für die ehemaligen Baufelder K, L und M, welche neu in der Zentrumszone Z6 zu liegen kommen, galt eine Maximalhöhe von 22 m. In der Z6 gilt neu eine max. Fassadenhöhe von 23 m, weshalb

diese Gebiete eine minimale Erhöhung erhalten. Grund dafür ist die Pflicht zur Erstellung eines überhohen Erdgeschosses, wie sie in der Zentrumszone gilt. Für das Areal Grünau des Baufeldes K, welches in die Zone für öffentliche Bauten zu liegen kommt, gelten zukünftig die kantonalen Massvorschriften und damit grundsätzlich eine maximale Fassadenhöhe von 25 m.

Zulässige Nutzungsarten

Der GP SLS sah die baufeldsweisse Festlegung der zulässigen Nutzungsarten vor. Mit der gebietsweisen Einschränkung der Nutzungsarten bzw. -intensitäten wurde auf die damaligen Erschliessungsmöglichkeiten Rücksicht genommen bzw. sollte das bereits hohe Verkehrsaufkommen nicht weiter verschärft und nur gezielt in Teilgebieten erhöht werden. Daher erfolgte in der Gebietsmitte eine stärkere Einschränkung als an den besser erschlossenen Randgebieten. So wurde beispielsweise die Verkaufsnutzung auf den Westteil des SLS-Gebietes konzentriert und mengenmässig beschränkt.

Mit der Integration des GP SLS in die Bau- und Zonenordnung werden die gebietsweisen Einschränkungen der Nutzungsarten nun aber aufgehoben. Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass diese Festlegung nicht in direkter Verbindung mit dem Verkehrsaufkommen und entsprechend ihre Wirkung verfehlt hat. So wurde im Baufeld F3 zwar die Verkaufsnutzung ausgeschlossen, mit der Nutzung des Areals durch einen Paketdienstleister, entsteht aber ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen bzw. eine grössere Anzahl Fahrten als mit einer Verkaufsnutzung. Zudem bestehen altrechtliche Verkaufsnutzungen in Gebieten, die eine solche Nutzung neu ausschliessen. Die Einschränkung der Nutzungsarten hat somit hauptsächlich für Rechtsungleichheit vergleichbarer Nutzungen im Baubewilligungsverfahren gesorgt, weshalb diese Festlegung aufgehoben und nicht in die BZO überführt wird. Zur Sicherung, damit die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes gewährleistet werden kann, wird in der BZO aber neu ein Mobilitätskonzept verlangt (siehe Erläuterungen Kapitel 2.3.1).

Sex-Gewerbe

Im GP SLS sind die sexgewerblichen Nutzungen auf wenige Teilgebiete eingeschränkt worden. Der Umgang mit Sex-Gewerbe wird neu über das ganze Stadtgebiet geregelt bzw. nur noch in den Industrie- und Gewerbezonon IG1b und IG2 zugelassen. Sexgewerbliche Nutzungen waren innerhalb des SLS-Gebiets nur im westlichen Teilgebiet zulässig. Mit der gesamtheitlichen Regelung sind somit neu im sämtlichen SLS-Gebiet bis zur Reppisch sexgewerblichen Nutzungen zulässig. Im Industriegebiet IG1a östlich der Reppisch ist Sex-Gewerbe aufgrund der Nähe zum angrenzenden Zentrumsgebiet weiterhin ausgeschlossen.

Stark verkehrserzeugende Nutzungen

Die Regelung des GP SLS, dass nur in den Baufeldern B1-B3, D1, E1 und F1 stark verkehrserzeugende Nutzungen zulässig sind, wird in die BZO überführt. Damit wird den Vorgaben des kantonalen Richtplans folgegeleistet.

2.2.8 Art. 8 Definition Nutzungsarten

Da die Beschränkung von Nutzungsarten in den jeweiligen Baufeldern aufgehoben wird und die Nutzungsarten übergeordnet definiert sind, wird der Artikel in der BZO nicht benötigt und entfällt.

2.2.9 Art. 9 Verkaufsflächen

Im GP SLS wurde die Verkaufsnutzung im Gebiet SLS durch die Angabe von Maximalflächen geregelt. Dies erfordert ein fortwährendes Monitoring über die neu geschaffenen und aufgehobenen Verkaufsflächen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass dies sehr aufwändig und nur bedingt aussagekräftig ist, da nicht alle Veränderungen den Baubehörden gemeldet werden. Die Maximalflächen für die Verkaufsnutzung werden deshalb nicht in die BZO überführt.

Die Aufhebung der Maximalflächen ist gerechter, da sie allen Bauwilligen die gleichen Möglichkeiten zur Erstellung von Verkaufsflächen ermöglicht. War in der bisherigen Regelung im GP SLS die maximale Verkaufsfläche in einem Teilgebiet erreicht, durfte niemand mehr Verkaufsflächen erstellen, auch wenn auf dem betreffenden Grundstück bisher keine Verkaufsflächen realisiert worden sind. Bei den Berechnungen hat sich zudem gezeigt, dass in einigen Baufeldern die Verkaufsflächenziffer bereits überschritten ist. Weiter hat das Baurekursgericht in seinem Entscheid vom November 2012 entschieden, dass in Industriezonen Verkaufsflächen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Das heisst, es müssten in den Bereichen, wo der grossflächige Verkauf nicht zulässig ist, sowieso Verkaufsnutzungen in geringem Umfang möglich sein.

Mit der Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche im GP SLS wurde auf die damaligen Erschliessungsmöglichkeiten Rücksicht genommen bzw. sollte das bereits hohe Verkehrsaufkommen nicht weiter verschärft und nur gezielt in Teilgebieten erhöht werden. Zur Sicherung, damit die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes trotz der Nichtübernahme der maximalen Verkaufsflächen gewährleistet werden kann, wird in der BZO aber neu ein Mobilitätskonzept verlangt (siehe Erläuterungen Kapitel 2.3.1).

2.2.10 Art. 10 Übertragung von Baumasse, Ausnützung, Verkaufsflächen

Der GP SLS sah vor, dass eine Übertragung von Baumasse, Ausnützung und Verkaufsflächen innerhalb der Teilgebiete zulässig ist. Über die Teilgebiete hinaus darf zudem höchstens 1/3 der zulässigen Baumasse, Ausnützung oder Verkaufsfläche verlagert werden. Diese Regelungen des GP SLS werden nicht übernommen, da die Festlegung einer maximalen Ausnützungsziffer bzw. Verkaufsfläche in der BZO nicht mehr vorgesehen ist. Zudem ist die Übertragung von Nutzweisen, in diesem Falle die Baumasse, auch ohne ausdrückliche Regelung in der BZO zulässig, auch wenn in der Industrie- und Gewerbezone nicht erwünscht. Die Rechtsprechung lässt dabei ein Nutzungstransfer von ca. 15-20 % zu.

2.2.11 Art. 11 Gewachsener Boden und Erdgeschosskote

Im GP SLS galt das Gelniveau der an das Grundstück grenzenden Strassen als gewachsener Boden. Dieser Regelung wird nicht in die BZO übernommen, weshalb als gewachsener Boden der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende resp. massgebende Verlauf des Bodens gilt.

Die Bestimmung bzgl. Erdgeschosskote wird nicht übernommen. Im Sinne einer guten Umgebungsgestaltung soll das Erdgeschoss grundsätzlich immer auf das Terrain des öffentlichen Raums abgestimmt werden.

2.2.12 Art. 12 Gebäudehöhe

Allfällige Höhenbeschränkungen aufgrund der Schutzverordnung Limmataltläufe sind direkt der Schutzverordnung zu entnehmen. Diese Einschränkungen werden nicht in der BZO wiederholt, da es sich um übergeordnetes Recht handelt. Es ergeben sich durch die Schutzverordnung gegen das Naturschutzgebiet hin Einschränkungen bei der Gebäudehöhe.

Die bisherige Regelung zum Naturschutzgebiet Antoniloch wird aufgehoben. Es gilt die übergeordnete kantonale Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. (Naturschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung) vom 24. April 2017, geändert mit BRGE I Nrn. 0067–0071/2018 vom 1. Juni 2018 (Ziffer 4.3 Lemmata 7, 8, 9 und 11) und mit Änderungen festgesetzt am 28. November 2022.

2.2.13 Art. 13 Freifläche

Gemäss § 257 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche

und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer (GFZ) bestimmt also den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der GFZ orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Voraussetzungen bzw. Kriterien für die Anrechenbarkeit von Flächen zur GFZ sind in der Richtlinie «Grünflächenziffer» der Stadt Dietikon ersichtlich.

Der GP SLS sah eine minimale Freiflächenziffer von 10 % vor. Zudem enthielt der GP SLS einen Konzeptplan «Freiraum, Bäume und Gewässer», welcher aufgehoben wird (siehe Kapitel 2.4.5). Gemäss diesem Konzept hätten, nebst den Freiflächen von 10%, noch zusätzliche Freiflächen und Baumreihen von ca. 4 Hektaren erstellt werden müssen. Zusammen mit dem Konzeptplan galt im gesamten SLS-Gebiet daher eine erhöhte Freiflächenziffer von rund 15 %.

Für die Industrie- und Gewerbezone sowie für die Zone für öffentliche Bauten wird in der zukünftigen BZO eine Grünflächenziffer von 10 % eingeführt und damit im SLS-Gebiet der Prozentsatz der Frei- bzw. Grünfläche verringert. Grund dafür ist, dass gegenüber der heute gültigen Freiflächenziffer die Grünflächenziffer strenger zu beurteilen ist. Trotz Reduzierung kann mit der GFZ von 10 % auf die Klimaerwärmung und die bereits heute im Gebiet Silber bestehenden, massiven Hitzeinseln reagiert werden.

2.2.14 Art. 14 Grenzabstand

Die Abstandsregelung soll in allen Industriezonen vereinheitlicht werden. Deshalb werden die Regelungen gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) übernommen. Neu beträgt der Grenzabstand 3.50 Meter. Die Absätze 1 und 2 des GP SLS entfallen entsprechend.

Der kantonale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG kann gestützt auf § 50 Abs. 3 bzw. § 50a Abs. 2 PBG nur Kernzonen und Quartierhaltungszonen ausgeschlossen werden. Entsprechend muss dieser zukünftig eingehalten werden, sofern kein Gestaltungsplan erstellt wird, der diesen Zuschlag ausschliesst.

Die Regelungen bezüglich der geschlossenen Bauweise und des Grenzbaus gelten gemäss BZO immer und müssen nicht für das Gebiet Silber wiederholt werden. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge gibt es nicht in den Bestimmungen der Industrie- und Gewerbezone. Deshalb entfallen die Absätze 4 bis 6 des GP SLS.

Grenzabstand

Neu gilt wie bei allen Industrie- und Gewerbezone ein minimaler Grenzabstand von 3.50 Meter. Einzig zwischen der Hagacker- und der Binzstrasse beträgt der Grenzabstand zur Zonengrenze gegenüber dem Naturschutzgebiet wie bereits im GP SLS 15 Meter (bisherige Regelung in BZO). Der minimale Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken wird gegenüber der Regelung des GP SLS (7 m) damit um 2.50 Meter verringert. Damit wird der von den übergeordneten Planungsinstrumenten geforderten inneren Verdichtung an zentralen Lagen Rechnung getragen.

2.2.15 Art. 15 Geschosse

Die Geschosshöhe in den Industrie- und Gewerbezone IG1 und IG2 bleiben wie im GP SLS frei. Einzig das anrechenbare Untergeschoss wird nicht mehr zugelassen. Arbeitsräume im anrechenbaren Untergeschoss sind als Folge der Privilegierung nach § 255 Abs. 2 PBG nicht (oder allenfalls nur teilweise) auf die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Der GP SLS hat aber festgehalten, dass Arbeitsräume angerechnet werden müssen. Die Lagerflächen sind zudem grundsätzlich nie anzurechnen. Die Regelung des GP SLS hat somit im Umkehrschluss nie ein anrechenbares

Untergeschoss zugelassen. Entsprechend wird in den Industrie- und Gewerbebezonen IG1 und IG2 kein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Zumal dies auch aufgrund der dazu führenden Terraingestaltung (Abgrabungen, etc.) weder stadträumlich noch bzgl. Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss) zweckmässig ist.

2.2.16 Art. 16 Baubegrenzungslinien

Die Begrenzungslinien werden aufgehoben. Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Baulinien bzw. der Grenzabstände. Bei Industrie- und Gewerbebezonen gilt zukünftig ein minimaler Grenzabstand von 3.5 Meter. Dies gilt auch für Klein- und Anbauten.

Gemäss GP SLS waren besondere Gebäude (neu Klein- und Anbauten) mit einer maximalen Fläche von 20 m² auch ausserhalb der Begrenzungslinien zulässig. Für solche Klein- und Anbauten mit weniger als 20 m² Grundfläche gilt in der neuen BZO ein reduzierter Grenzabstand von 1.00 Meter. Somit gelten zukünftig vergleichbare Grenzabstände wie im GP SLS ursprünglich angedacht.

2.2.17 Art. 17 Gestaltung

In der BZO genügt gemäss PBG eine genügende Gesamtwirkung, mehr bzw. die im GP SLS definierte gute Gestaltung kann nicht verlangt werden.

2.2.18 Art. 18 Dachform und Dachgestaltung

Die Regelung zur Dachform des GP SLS (Flachdach-Pflicht) wird nicht übernommen. Damit sind auch Schrägdächer zulässig.

Die Regelung bezüglich sorgfältigem Umgang bei der Dachgestaltung wird sinngemäss in der neuen BZO mit der Forderung nach guter Gesamtwirkung geregelt und entsprechend nicht übernommen. Dies gilt auch für die weiteren Regelungen bzgl. Dachbegrünung und Dachaufbauten.

Die Regelung bezüglich Photovoltaikanlagen des GP SLS gilt grundsätzlich allgemein, weshalb eine Übernahme in die BZO nicht notwendig ist.

2.2.19 Art. 19 Interesse an privaten Gestaltungsplänen

Die Grundordnung in der BZO muss das Bauen ohne zusätzliche Gestaltungspläne ermöglichen. Daher entfällt dieser Artikel. Das Interesse an privaten Gestaltungsplänen, die eine besonders gute Gestaltung bewirken und im Gegenzug mehr Spielraum erhalten, wird zudem immer von der Stadt unterstützt.

2.2.20 Art. 20 Private Gestaltungspläne für Hochhäuser

Der GP SLS sah insgesamt 9 Hochhäuser von 50 oder 70 m Höhe vor. Drei Hochhäuser im Umfeld des Antonilochs können aufgrund der Höhenbeschränkungen des Naturschutzes nicht realisiert werden. Auf der Shedhalle Pestalozzi ist aufgrund des öffentlichen Interesses am Denkmalschutz eine Interessenabwägung für das Denkmal vorzunehmen. Das «Konzept Bebauung und Hochhäuser» des GP SLS entfällt. Neu müssen Hochhäuser den Vorgaben des kommunalen Richtplans sowie des Hochhauskonzepts entsprechen und können mit privaten Gestaltungsplänen realisiert werden. Das Gebiet der Silberstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan Eignungsgebiet für Hochhäuser.

2.2.21 Art. 21 Privater Gestaltungsplan Hagackerstrasse-West

Ein möglicher GP Hagackerstrasse ist eng mit dem Bau des Hochhauses verknüpft. Eine Strassenumlegung sollte im GP für das Hochhaus angestrebt werden. Da das «Konzept Bebauung und Hochhäuser» des GP SLS entfällt, erübrigt sich dieser Artikel. Ein allfälliger Ausnützungsbonus wird im Rahmen der Erarbeitung eines Gestaltungsplans zu einem Hochhaus festgelegt und hängt von den möglichen Kompensationsmassnahmen wie z.B. der Strassenumlegung ab.

2.2.22 Art. 22 Privater Gestaltungsplan Silberplatz

In der BZO wird eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet ausgeschieden. Siehe dazu Kapitel 2.1.4.

2.2.23 Art. 23 Privater Gestaltungsplan Silberboulevard

Dieser GP ist an die Realisation der S-Bahnhaltestelle Silber gekoppelt. Da die Haltestelle in den nächsten 15 Jahren nicht realisiert wird, wird das Thema erst in einer nächsten Revision der BZO behandelt werden.

2.2.24 Art. 24 Private Gestaltungspläne Wohnen

Aufgrund geänderter übergeordneter Rechtsprechung kann in Industriezonen Wohnen nicht mittels Gestaltungsplänen realisiert werden, da dies einer Aushöhlung der Grundordnung gleichkäme. Die entsprechenden Baufelder sowie die angrenzenden Baufelder K2 und K4 werden der Zentrumszone Z6 zugeteilt, um das Wohnen zu ermöglichen. Siehe dazu Kapitel 2.1.1.

2.2.25 Art. 25 Erschliessung

Absatz 1:

Der Erschliessungsplan wurde wegen der fehlenden Genehmigung durch die Baudirektion nie in Kraft gesetzt. Ein Teil der Massnahmen z.B. die Ausbauten der Kreisel wurden bereits ausgeführt. Andere Bestandteile wie der Kostenbeitrag für den geplanten Ausbau des Knotens Mutschellen-/Silbernerstrasse durch den Kanton Zürich sind für die Stadt Dietikon gebundene Ausgaben. Eine Verbreiterung der Brücke über die Reppisch wäre bei der gemäss Gesamtverkehrskonzept vorgesehenen Anbindung der Silberner über die Viaduktstrasse nicht mehr notwendig. Grössere Kosten wären insbesondere bei der Erstellung einer durchgehenden Busspur auf der Silbernerstrasse zu erwarten.

Die neuen verkehrlichen Abklärungen sollen in einem neuen Teilerschliessungsplan überführt werden, dieser wird im Rahmen dieser BZO-Gesamtrevision erstellt. Dieser revidierte Teilerschliessungsplan wird festgesetzt und ersetzt den Erschliessungsplan, welcher im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan SLS (Zwischenetappe) erstellt worden ist.

Absatz 2:

Die Frage der Gleisrückbauten ist im Rahmen von Baubewilligungen zu lösen. Dabei ist stets zu beachten, ob Richtplaneinträge die Anschlussgleise öffentlich-rechtlich sichern.

Absatz 3:

Das Gebiet Silberner ist erschlossen und benötigt deshalb keine Etappierung.

Absätze 4 und 5:

Die Definition von Grob- und Feinerschliessung ist durch übergeordnetes Recht definiert und braucht hier nicht wiederholt zu werden.

Absätze 6 bis 8:

Die Ein- und Ausfahrten sind im Rahmen der Baubewilligung zu klären.

2.2.26 Art. 26 Rad- und Fusswege

Das Konzept Rad- und Fusswege des Gestaltungsplans SLS wird durch den kommunalen Richtplan ersetzt. Soweit es sich um Massnahmen auf öffentlichem Grund handelt, braucht es keine weiteren Festlegungen. Für Anlagen auf Privatgrund sind im Rahmen von Baubewilligungen Lösungen zu finden.

2.2.27 Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden mit der neuen Parkplatzverordnung aufgrund der neusten Erkenntnisse und Vorgaben für das ganze Gemeindegebiet geregelt. Das bedeutet gegenüber der Regelung des GP SLS eine Verschärfung, da diese sich nicht auf die neusten regionalen Mobilitätsziele bzw. die Wegleitung des Kantons Zürich zur kommunalen Parkierung 2018 abgestützt hat.

2.2.28 Art. 28 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden mit der neuen Parkplatzverordnung aufgrund der neusten Erkenntnisse und Vorgaben für das ganze Gemeindegebiet geregelt. Dabei bezieht sich die Parkplatzverordnung wie der GP SLS auf die jeweils gültigen VSS-Normen.

2.2.29 Art. 29 Sicherheit

Dieses Thema kann nicht in der BZO behandelt werden bzw. wird im Baubewilligungsverfahren aufgrund der geltenden Normen sichergestellt.

2.2.30 Art. 30 Freiräume

Da das «Konzept Freiraum, Bäume und Gewässer» des GP SLS entfällt, erübrigt sich dieser Artikel. Die Freiräume werden mit der Grünflächenziffer gesichert. Allfällige betriebliche Unterhaltsregelungen von öffentlich zugänglichen Freiräumen werden privatrechtlich geregelt.

2.2.31 Art. 31 Baumreihen und Baumgruppen

Da das «Konzept Freiraum, Bäume und Gewässer» des GP SLS entfällt, erübrigt sich dieser Artikel. Eine angemessene Bepflanzung wird durch die Regelungen bzgl. Anforderungen Freiraumgestaltung und Baumpfanzpflicht in der neuen BZO geregelt.

2.2.32 Art. 32 Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz

Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan dargestellt. Das Gebiet SLS ist erschlossen. Dies muss nicht in einem Artikel festgestellt werden. Daher die Aufhebung des Artikels.

2.2.33 Art. 33 Moorschutz

Die Anforderungen an den Naturschutz (vgl. Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L.) ist in einer übergeordneten Verordnung geregelt. Daher die Aufhebung des Artikels.

2.2.34 Art. 34 Gewässerraum

Die Anforderungen an die Ausscheidung und Nutzung der Gewässerräume ist im übergeordneten Recht geregelt, die Ausscheidung des Gewässerraums ein separates Verfahren. Daher die Aufhebung des Artikels.

2.2.35 Art. 35 Hochwasserschutz

Für den Hochwasserschutz ist die aktuelle Gefahrenkarte zu berücksichtigen. Allfällige Schutzmassnahmen sind im Rahmen der Baubewilligung (Objektschutz) zu definieren.

2.2.36 Art. 36 Energieversorgung

In der BZO kann die für das SLS-Gebiet im Energieplan postulierte Fernwärmenutzung nicht auf alle Fälle vorgeschrieben werden. Es liegt in der Kompetenz der Stadt Dietikon, die Fernwärme im Gebiet nicht durch das Gasnetz zu konkurrenzieren. Höhere Anforderungen an den Energiestandard von Gebäuden kann in der BZO nicht verlangt werden. Es gelten das Energiegesetz und die SIA-Normen.

2.2.37 Art. 37 Entwässerung

Diese Themen sind in anderen Reglementen bereits geregelt.

2.2.38 Art. 38 Containerstandorte

Dieser Aspekt wird im Rahmen der Baubewilligung behandelt.

2.2.39 Art. 39 Abfall-Sammelstelle

Dieses Thema ist nicht Bestandteil der BZO.

2.2.40 Art. 40 Bestehende Gebäude

Diese Spezialregelungen zum Um- / Ausbau bestehender Gebäude können nicht in die Bauordnung aufgenommen werden. In allen Bauzonen müssen die gleichen Regeln gelten. Für Zwischen-
nutzungen sind im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens Lösungen zu treffen.

2.2.41 Art. 41 Inkraftsetzung

Aufgrund der Aufhebung des GP SLS erübrigt sich dieser Artikel.

2.3 Bauordnung - neue Vorschrift

2.3.1 Mobilitätskonzept

Mit der Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche und Ausnützungsziffer im GP SLS wurde auf die damaligen Erschliessungsmöglichkeiten Rücksicht genommen bzw. sollte das bereits hohe Verkehrsaufkommen nicht weiter verschärft und nur gezielt in Teilgebieten erhöht werden. Aufgrund der fehlenden Wirkung und Ungerechtigkeit dieser Vorgaben des GP SLS, werden die maximalen Verkaufsflächen und die Ausnützungsziffer nicht in die Bau- und Zonenordnung überführt. Dafür wird in der Parkplatzverordnung neu ein Mobilitätskonzept verlangt. So ist bei Bauvorhaben, welche einen massgeblichen Bedarf von insgesamt (Beschäftigte und Kundschaft) mehr als 20 Personenwagen-abstellplätzen ausweisen, ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 8 der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Dietikon zu erstellen. Mit dem Mobilitätskonzept sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die den mutmasslich zu erwartenden Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr abstimmen. So kann sichergestellt werden, dass trotz Abschaffung der maximalen Verkaufsfläche und Ausnützungsziffer die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes sichergestellt werden kann.

Der Artikel 8 der Parkplatzverordnung legt unter anderem fest, welche Aspekte das Mobilitätskonzept beinhalten muss. Ausgehend von der Analyse der heutigen Erschliessung sind folgende Themen zu behandeln und darzustellen:

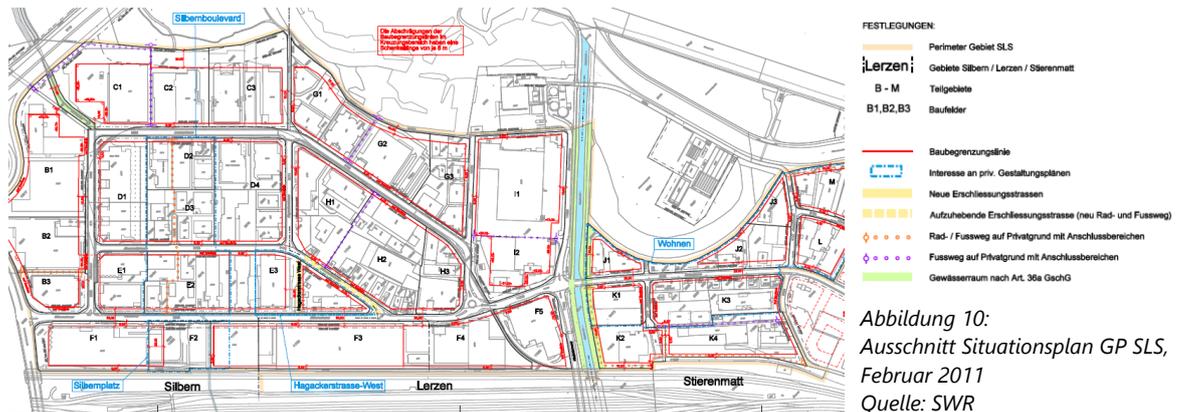
- Ziel mit Angabe des zu erwartenden oder angestrebten Verkehrsaufkommens und Modal-Splits
- Zusammenspiel von Abstellplatzangebot, erwarteter Abstellplatznachfrage und Art der Bewirtschaftung
- Massnahmen zur Zielerreichung mit Angaben zu Controlling und Monitoring
- Angabe der Zuständigkeit für den Vollzug
- Massnahmen für den Fall, dass die Ziele nicht erreicht werden

2.4 Aufhebung Situations- und Konzeptpläne GP SLS

Der Situationsplan des GP SLS wird aufgehoben. Die Konzeptpläne sind künftig ebenfalls unbeachtlich. Sie galten als Entwicklungsrichtlinien und zeigten die relevanten Aspekte der Stadtentwicklung auf. Zwecks Lesbarkeit wurden sie thematisch gegliedert.

2.4.1 Situationsplan

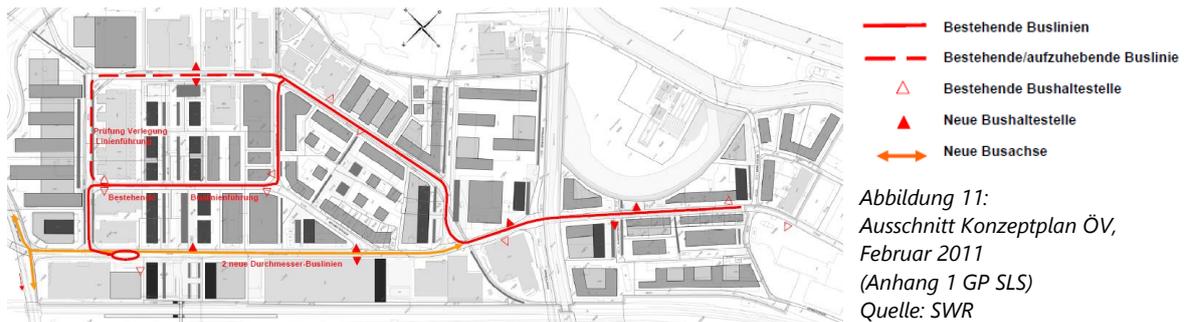
Da der Situationsplan des Gestaltungsplans aufgehoben wird, fallen auch die Baubegrenzungslinien weg, welche die Abstände der einzelnen Baufelder gegenüber den angrenzenden Strassen festgelegt haben. Damit gelten neu die kantonalen Strassenabstände von 6 m oder die rechtskräftigen Baulinien, wo vorhanden.



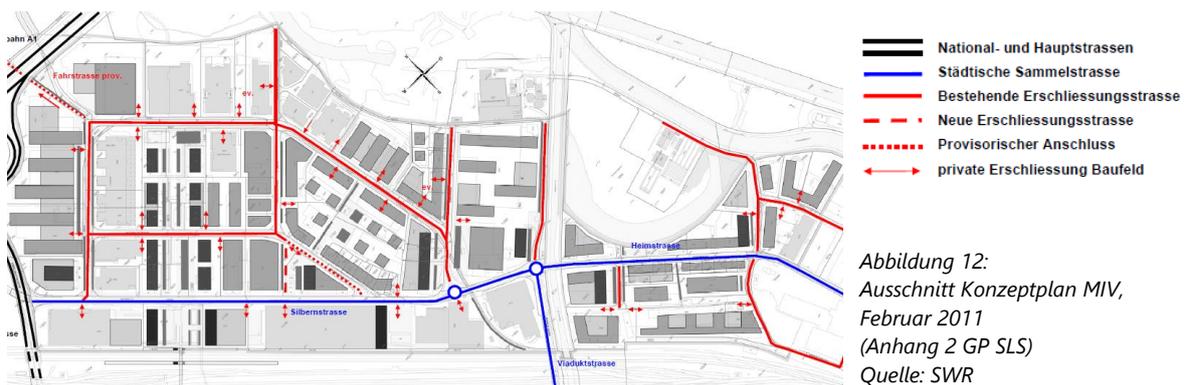
2.4.2 Konzeptpläne Verkehr (ÖV, MIV, Rad- und Fusswege)

Die Konzeptpläne Verkehr zeigten bestehende und neue Verbindungen auf. Mit dem kommunalen Richtplan werden die den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen angepassten Erschliessungsstrassen sowie Velo- und Fusswege aber aufgezeigt, weshalb die veralteten Konzeptpläne ohne ergänzendes Planungsinstrument aufgehoben werden können.

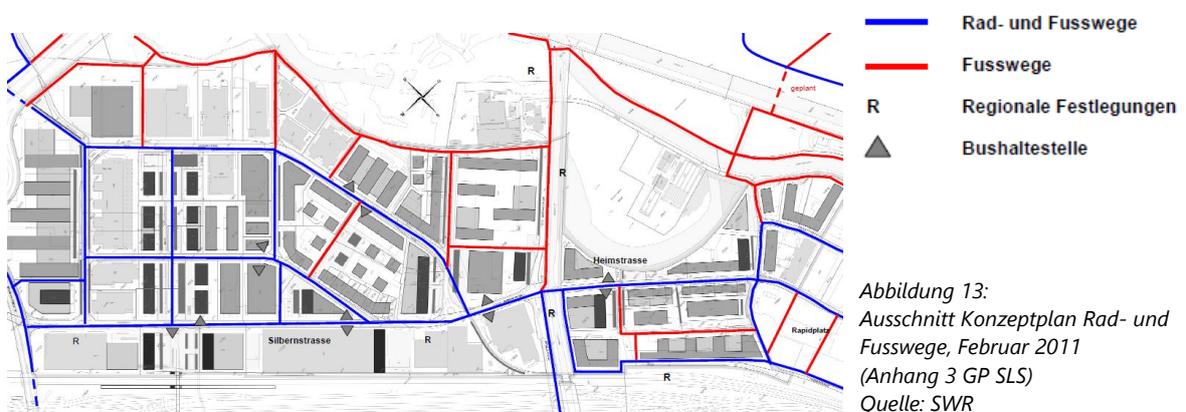
Öffentlicher Verkehr



Motorisierter Individualverkehr

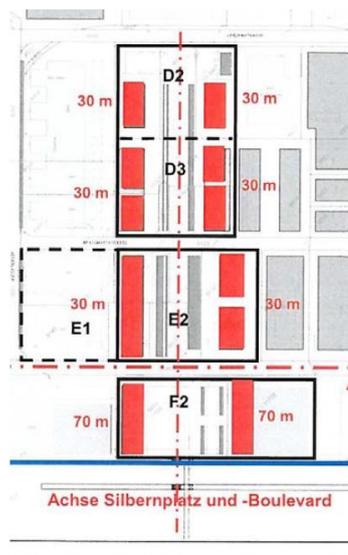
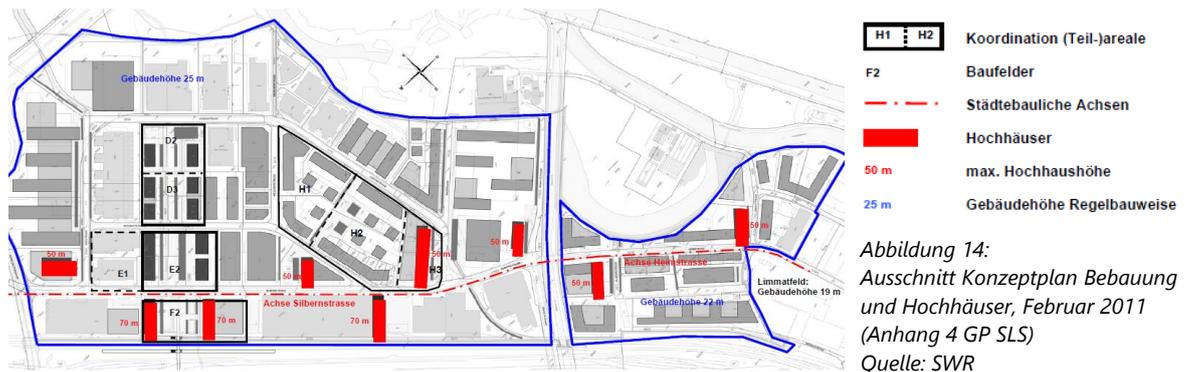


Rad- und Fusswege



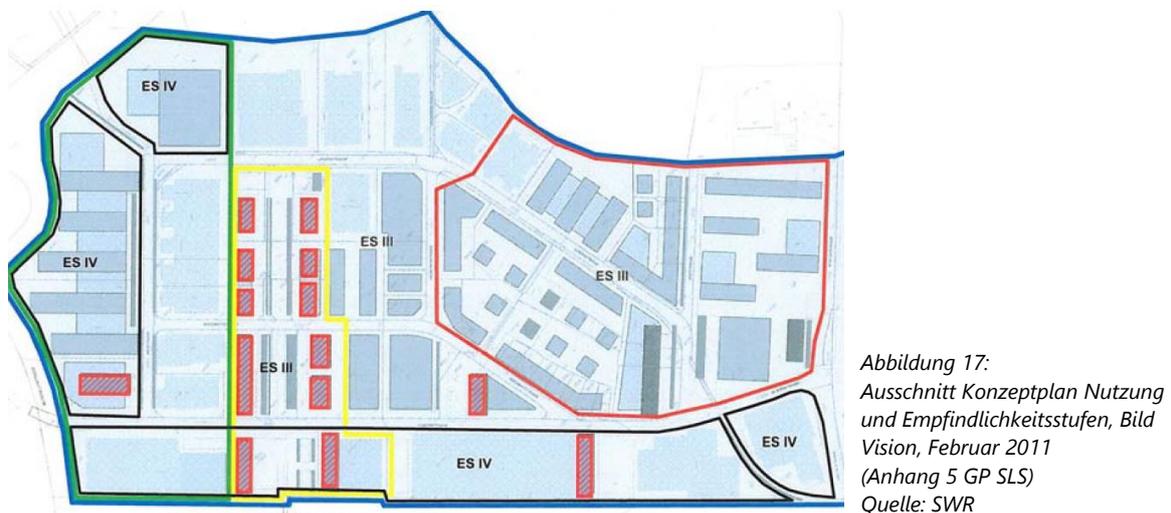
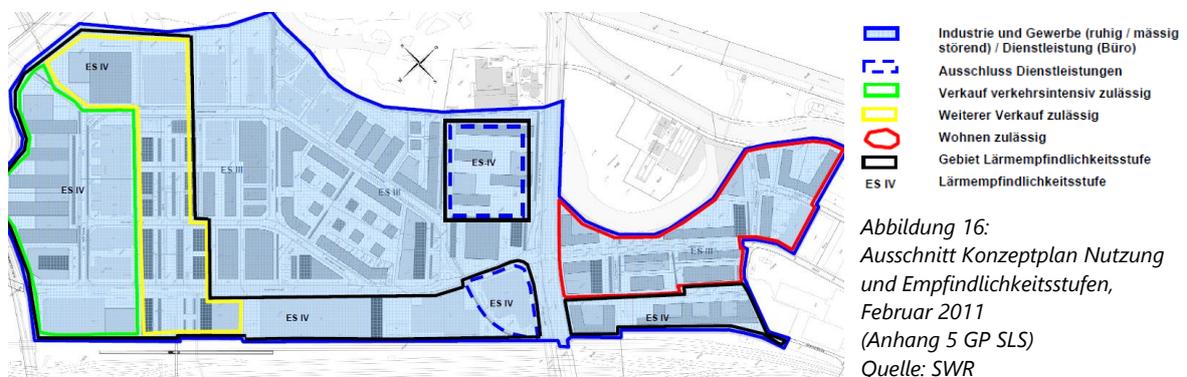
2.4.3 Konzeptplan Bebauung und Hochhäuser

Der Konzeptplan zeigte auf, wie die Silberner-/Heimstrasse mit gestalterischen Massnahmen bzw. mit quer gestellten Hochhäusern zur städtebaulichen Achse aufgewertet werden sollte. Wie bereits in der Einleitung erläutert, entspricht diese Vorstellung nicht mehr den heutigen Gegebenheiten (Schutzverordnung, Denkmalschutz, Hochhauskonzept). Entsprechend wird der Konzeptplan ersatzlos aufgehoben.



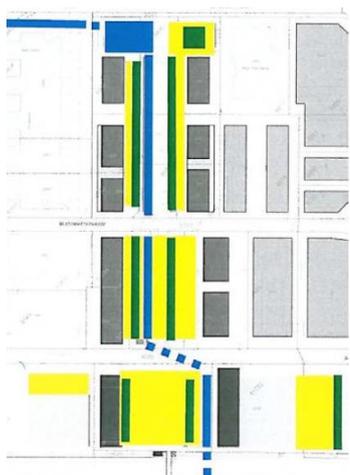
2.4.4 Konzeptplan Nutzung und Empfindlichkeitsstufen

Der Konzeptplan zeigte planerisch die Nutzungsabsichten auf. Mit der Bauordnung und der Einteilung in die Unterzonierungen IG2a und IG2b wird die Nutzungseinteilung bzgl. stark verkehrserzeugende Nutzungen überführt, weshalb der Konzeptplan nicht mehr notwendig ist. Die Empfindlichkeitsstufen werden durch die jeweiligen Zonen (Industrie- und Gewerbezone = ES IV, Zentrumszone = ES III) definiert. Gegenüber dem Konzeptplan bleibt das im GP SLS ausgeschiedene ES III Gebiet im nördlichen SLS-Teilareal in der ES IV im Sinne der Industrie- und Gewerbezone bestehen. Das im GP SLS ausgeschiedene ES IV Gebiet südlich der Reppisch kommt aufgrund der Umzonung in die Zentrumszone bzw. Zone für öffentliche Bauten entgegen dem GP SLS neu in der ES III zu liegen. Das südlich der Reppisch liegende Gebiet entlang dem Limmataltlauf bleibt in der Industrie- und Gewerbezone, weshalb weiterhin ES IV gilt und nicht, wie im Konzeptplan aufgrund der ursprünglich angedachten Wohnnutzung, ES III.



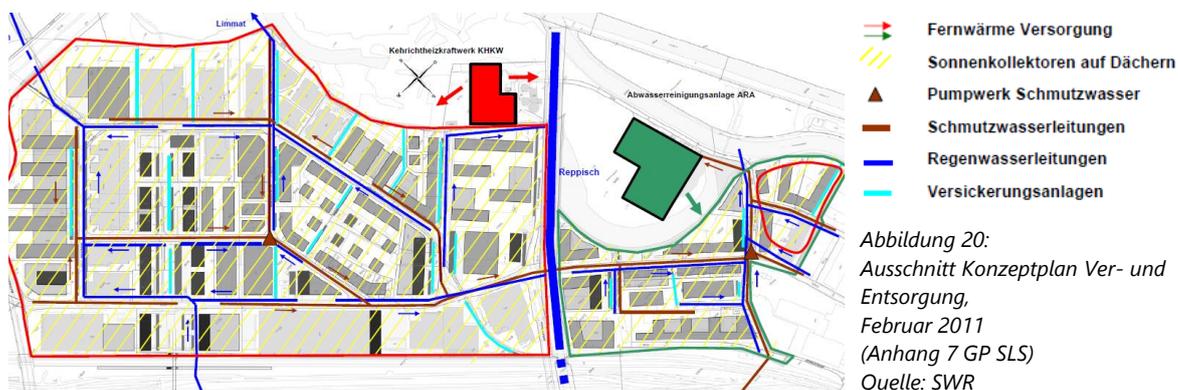
2.4.5 Konzeptplan Freiraum, Bäume und Gewässer

Der Konzeptplan schied wichtige Freiräume sowie Baumreihen aus. Mit der Umwandlung der Freiflächen- zur Grünflächenziffer in der Bauordnung wird eine angemessene Erstellung von Freiräumen sichergestellt, weshalb der Konzeptplan ersatzlos gestrichen werden kann. Eine angemessene Bepflanzung als Ersatz für die im Konzeptplan ausgeschiedenen Baumreihen wird durch die Vorgaben bzgl. Anforderungen Freiraumgestaltung und Baumpflanzpflicht in der neuen BZO sichergestellt.



2.4.6 Konzeptplan Ver- und Entsorgung

Die Inhalte des Konzeptplans werden durch bestehende Planungsinstrumente (kommunaler Energieplan, etc.) sichergestellt. Der Plan ist entsprechend überflüssig.



2.5 Teilerschliessungsplan

Der Teilerschliessungsplan zeigte die Massnahmen zur Ergänzung der Groberschliessung auf. Anhand des neu erstellten lokalen Gesamtverkehrskonzept Silbern wird dieser erneuert.

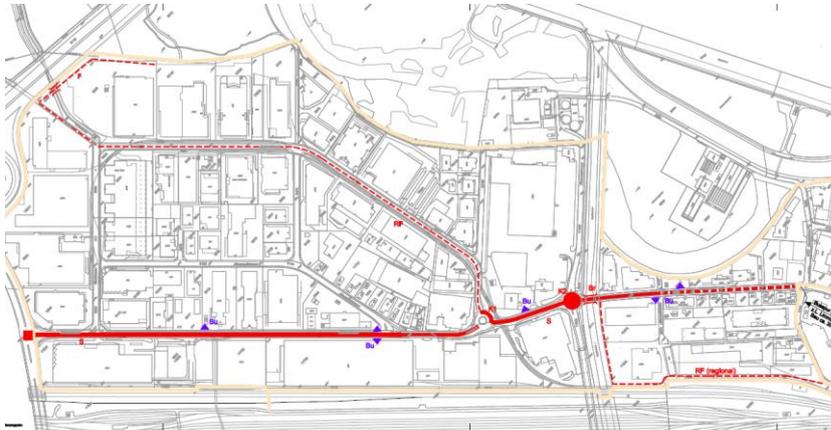


Abbildung 21:
 Ausschnitt Teilerschliessungsplan
 GP SLS, Februar 2011
 Quelle: SWR

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 1. ETAPPE (2011 - 2021)

Preisstand 2010 Genauigkeit ± 30% Inkl. MwSt.

Nr.	Anlage	1. Etappe	weitere Etappen	Beschrieb	Dimensionen	Baukosten 1. Etappe Mio. CHF
S	Silbernstrasse / Heimstrasse			Sammelstrasse mit Busspur, Rad- und Gehweg bzw. Massnahmen an Knoten	1130 m'	9.7
K1 K2	Silbernstrasse			Ausbau best. Kreisell Neubau Kreisell	1 Stk. 1 Stk.	0.5 1.0
Br	Heimstrasse			Brückenanpassung	1 Stk.	1.0
	Mutschellenstrasse / Silbernstrasse			Ausbau Knoten Bauherr TBA/ASTRA Geschätzter Kostenanteil Stadt		0.7
RF	Rad- / Fussweg			Ausbau / Gestaltung		
Bu	Bushaltestellen			Neubau / Erweiterung	6 Stk.	0.6
Total Erschliessungskosten 1. Etappe (2011 - 2021)						13.5

Abbildung 22:
 Ausschnitt Teilerschliessungsplan
 GP SLS, Erschliessungskosten,
 Februar 2011
 Quelle: SWR

Busspur Silbernstrasse / Heimstrasse

Bei Silbernstrasse 10

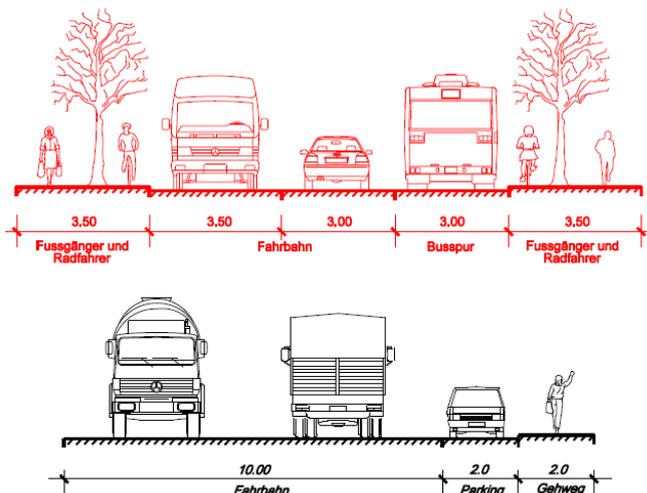


Abbildung 23:
 Ausschnitt Teilerschliessungsplan GP SLS, Schnitt,
 Februar 2011
 Quelle: SWR

Im erarbeiteten lokalen Gesamtverkehrskonzept Silberner wurden verschiedene Massnahmen überprüft, welche zur Verbesserung der Gebietserschliessung führen sollen. Es wurde festgestellt, dass zur Verkehrsentslastung und Stauminderung der Knotenausbau Mutschellen- / Silbernerstrasse entscheidend ist. Darauf aufbauend sind Umbauten der Silbernerstrasse, Lerzenstrasse und Riedstrasse geplant. Parallel zum Knotenausbau soll eine neue, direkte Fuss- und Radwegverbindung zum Bahnhof Dietikon geschaffen werden. Ausserdem sind Verbesserungen einzelner Fussgängerquerungen vorgesehen. Der Umbau behindertengerechter Bushaltestelle erfolgt separat.



Festsetzungsinhalte	Grobkosten-schätzung in Mio.		mittelfristig	Beschrieb
	bestehend	2023-2028		
Kantonsstrassen				
Sammelstrassen				
Verbesserung Fussverkehr			0.4	Verbesserung der Querungsstellen
Knoten Silberner-/ Mutschellenstrasse			2.9*	Ausbau Knoten Bauherren: Kanton / Stadt <small>*Anteil Stadt Dietikon</small>
Verbesserung Strassenverkehr				Umbau Silberner-, Lerzen- und Riedstrasse
Rad- / Fussverkehrsinfrastruktur			2.6	Neue Verbindung Bahnhof Dietikon bis Gebiet Silberner
Bushaltestellen				Behindertengerechter Umbau

Orientierungsinhalte

Bezugsperimeter	
-----------------	---

Abbildung 24:
 Ausschnitt neuer
 Teilerschliessungsplan,
 Stand 23.04.2024
 Quelle: SPA Dietikon

3 Auswirkungen

In diesem Kapitel sind die erwarteten Auswirkungen der Überführung des GP SLS in die BZO-Gesamtrevision auf verschiedene Aspekte von Siedlung, Verkehr und Umwelt erläutert. Vom Planungsbericht wird verlangt, dass u.a. die Umweltauswirkungen beschrieben werden. In der Nutzungsplanung (betrifft die Bereiche Lärm, Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Störfallvorsorge, Natur- und Heimatschutz sowie Landschaftsschutz, etc.) können die Auswirkungen einer Planungsmassnahme auf die Umwelt aber nur ansatzweise und nicht abschliessend beurteilt werden. Generell kann jedoch festgehalten werden, dass die direkten Umweltauswirkungen der vorliegenden BZO-Gesamtrevision (Teil SLS) in vielen Bereichen lokal und insgesamt eher gering sind, zumal mit der Überführung grösstenteils nur die Zielrichtungen des GP SLS übernommen werden.

Die vorgesehenen, in diesem Bericht beschriebenen Anpassungen der Bau- und Zonenordnung ermöglichen eine wie im regionalen und kommunalen Richtplan vorgesehene Stärkung der räumlichen Siedlungsstruktur durch Innenentwicklung sowie die Erweiterung des Zentrumsgebiets Dietikon.

Für die Transformation des Gebiets SLS zum zukunftsweisenden Arbeitsplatzgebiet schafft die BZO-Revision die Basis auf der die weitere Entwicklung in kooperativen Planungsprozessen (auch in Teilgebieten) vorangetrieben werden kann.

3.1 Siedlungsentwicklung

Mit der Überführung des GP SLS in die BZO-Gesamtrevision werden die strategischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung und Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur des SLS-Gebiets geschaffen, wie sie von der übergeordneten Raumplanung und dem kommunalen Richtplan definiert worden sind. Entsprechend wird das Ziel der Erweiterung des kantonalen Zentrumsgebiets bzw. die Transformation des südlichen SLS-Gebiets vom Gewerbeareal zum Mischgebiet mit der vorliegenden Gesamtrevision vollzogen.

Durch die Umzonung des südlichen SLS-Gebiet in die Zentrumszone wird die Grundlage für ein nahe dem Bahnhof Dietikon gelegenes Mischgebiet von hoher bauliche Dichte und Nutzerdichte im Sinne der übergeordneten Richtplanung geschaffen. Dieses stärkt künftig das Stadtgebiet Limmatfeld und erhöht die Attraktivität für die Bevölkerung und die Beschäftigten nördlich der Gleise. Das Areal nimmt eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem Industrieareal SLS und dem Limmatfeld bzw. Bahnhof Dietikon ein. Entsprechend besteht eine sehr hohe Qualitätsanforderung an das Areal. Abfolge von attraktiven Freiräumen, sichere und direkte Fuss- und Veloverbindungen, bauliche Stärkung der Stadtachse sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung sind nur wenige von vielen Zielen, die mit der Transformation des südlichen SLS-Teilgebiets erfüllt werden sollten. Damit diese Siedlungsentwicklung mit hoher Qualität vollzogen wird, besteht in Teilgebieten entsprechend die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans.

3.2 Freiraumversorgung

Mit der Überführung des GP SLS in die Gesamtrevision wird eine gute Grundlage für die Verbesserung der Frei- und Grünraumversorgung nördlich der Gleise geschaffen. Einerseits kann durch die Gestaltungsplanpflicht im südlichen SLS-Teilgebiet und andererseits durch die (gegenüber der Freiflächenziffer) strengere Grünflächenziffer im nördlichen SLS-Gebiet zukünftig eine bessere Freiraumgestaltung sichergestellt werden. Zusätzlich wird durch höhere Anforderungen an die Materialisierung und Ausgestaltung der Aussenräume mit der zukünftigen BZO ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität und besseres Stadtklima geleistet, wovon auch die Hitzeinsel SLS profitieren wird.

3.3 Verkehr

Mit der vorliegenden Überführung des GP SLS in die Gesamtrevision wird die Bauzonenkapazität im südlichen SLS-Teilgebiet erhöht. Die Erhöhung wirkt sich dabei überwiegend auf den lokalen Verkehr aus. Auf die Verkehrserzeugung hat die Gesamtrevision (Teil SLS) aber nur einen geringfügigen Einfluss, da die Verdichtung an einer zentralen sowie gut erschlossenen Lage stattfindet. Zudem wird mit der neuen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze die Anzahl Abstellplätze in Bezug auf die ÖV-Güteklasse weiter reduziert und ermöglicht autoarmes oder autofreies Wohnen. Durch die Erweiterung des Zentrumsgebiets und Stärkung der stadtraumprägenden Strassenachse ins Industriegebiet wird der Ausbau von Erdgeschossen für Gewerbe- und Publikumsnutzungen gefördert. Dadurch wird die lokale Versorgung des nördlich der Gleise gelegenen Stadtgebiets noch besser zu Fuss oder per Velo erreichbar und verbessert den Modalsplit-Mix. Die Verkehrsentwicklung wird vor allem durch städtische Instrumente und Planungen, wie beispielsweise das lokale Gesamtverkehrskonzept Silber oder die Erstellung einer Veloschnellroute / Velobahn beeinflusst. Es ist aber zu beobachten, wie sich die künftige Verkehrsentwicklung im neuen Transformationsgebiet entwickelt.

3.4 Öffentliche Infrastruktur

Durch die Siedlungsentwicklung nach innen und das damit verbundene Bevölkerungswachstum wird die vorhandene Infrastruktur und das öffentliche Angebot im gesellschaftlichen Bereich besser genutzt. Mit unmittelbaren Überlastungen ist nicht zu rechnen. Mittel- bis langfristig nimmt jedoch mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum der Bedarf nach öffentlichen Infrastrukturen im Gebiet zu. Der aufgrund des Limmatfelds bestehende Bedarf an Schulraum nördlich der Gleise wird durch die Umzonung des südlichen SLS-Teilgebiets in die Zentrumszone noch dringender. Mit dem Areal Grünau, welches in die Zone für öffentliche Bauten zu liegen kommt, verfügt die Stadt Dietikon aber über eine entsprechende Landreserve für den Neubau einer Schule.

3.5 Umwelt

Die Überführung des GP SLS in die Gesamtrevision wirkt sich geringfügig und vor allem lokal auf die Umwelt aus. Die notwendige Verdichtung an sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen und in Fusswegdistanz zum Zentrum bzw. Bahnhof Dietikon hält die Umweltauswirkungen in Grenzen. Durch die Gestaltungsplanpflicht und die damit hergehenden höheren Anforderungen werden aber durchaus positive Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Zumal mit der angestrebten Umstrukturierung die Ziele der Schutzverordnung gegenüber dem Status Quo besser berücksichtigt werden. Aber auch die neue Parkplatzverordnung und deren Festlegungen wie die Förderung der E-Mobilität oder Reduzierung der Anzahl Abstellplätze dank Mobilitätskonzept tragen zu einer besseren Umweltbilanz im SLS-Gebiet bei. Wald, Gewässer und Landwirtschaftsland werden zudem mit der Revision nicht tangiert. Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird ein weiterer wesentlicher Beitrag zum lokalen Stadtklima, zur Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vernetzung von Lebensräumen und Artenvielfalt geleistet.

3.6 Mehrwertabgabe

Die Überführung des GP SLS in die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung ist grundsätzlich eine Planungsmassnahme, welche auf mehrwertrelevante Festlegungen im Sinne des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) zu überprüfen ist.

In der Industriezone wird kein Mehrwert erzeugt (Baumassenziffer bleibt bei $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$), es werden nur bestehende Regelungen aus dem Gestaltungsplan in die Grundordnung überführt und differenziert. Hierbei entsteht durch die auf den Grundstücken lastenden öffentlich-rechtlichen Einschränkungen

kein Mehrwert. Die Einhaltung der Anliegen des überkommunalen Naturschutzes statuiert in der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a.d.L. führt dazu, dass auf den Grundstücken keine planerische Mehrnutzung realisierbar ist, im Gegenteil, es bestehen Nutzungseinschränkungen!

Einzig die Grundstücke, welche umgezont werden von der Industrie- in die Zentrumszone unterliegen grundsätzlich dem kommunalen Mehrwert, wie er in der Bauordnung verankert ist. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht entsteht zuerst eine Last (zu planen), aber noch kein Mehrwert. Mehrausnützung und Nutzungsdifferenzierung sind erst mittels Ausarbeitung im Gestaltungsplan bewertbar.

Eine Mehrwertausgleichspflicht für die Umzonung der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten besteht nicht. Die Umzonung von der Industriezone in die Zone Oe ist eine vom MAG nicht erfasste (entschädigungslose) Umzonung.

4 Schlussbemerkungen

Der einzig gangbare Weg nach der langen Planungsgeschichte des öffentlichen Gestaltungsplans Silber-Lerzen-Stierenmatt (Zwischenetappe) SLS, der festgesetzt und folglich eine negative Vorwirkung entfaltet hat, aber nie genehmigt werden konnte, ist dessen Ablösung. Dabei werden die entsprechenden Themen und Regelungen soweit möglich und sinnvoll in der Grundordnung überführt. Dadurch kann eine verständlichere Basis gelegt werden und endlich Planungssicherheit für die betroffenen Grundeigentümerschaften geschaffen werden.

Dem Naturschutzgebiet ist geschuldet, dass ökologisch ausreichend Pufferzonen ausgeschieden werden mussten. Weil aber die Pufferzonen ins angrenzende Industriegebiet zu liegen kommen, ist bei der Ausscheidung im Baugebiet auf die Situation Rücksicht zu nehmen und ein gewisser Pragmatismus unerlässlich. Der kantonale Ermessensspielraum bei den Auflagen ist zu nutzen, denn die Interessen der Grundeigentümer, ihre Nutzung in vertretbarem Rahmen weiterführen zu können, sind bei der Festlegung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Auslöser der Verzögerungen einer rechtsgültigen, baurechtlichen Ordnung war die jahrelange Rechtshängigkeit der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L., bei welchem es sich um ein Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung und ein Auengebiet von nationaler Bedeutung handelt. Wobei bei der Schutzverordnung das letzte Wort noch nicht gesprochen worden ist, denn auch gegen die Änderung der Schutzverordnung vom 28. November 2022 wird wiederum der Rechtsweg beschritten.

Gesamtrevision Nutzungsplanung Gebiet Silberner-Lerzen-Stierenmatt (SLS)

Massnahmen 2023-2028

Teilerschliessungsplan 1 : 3000

VORPRÜFUNG / ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

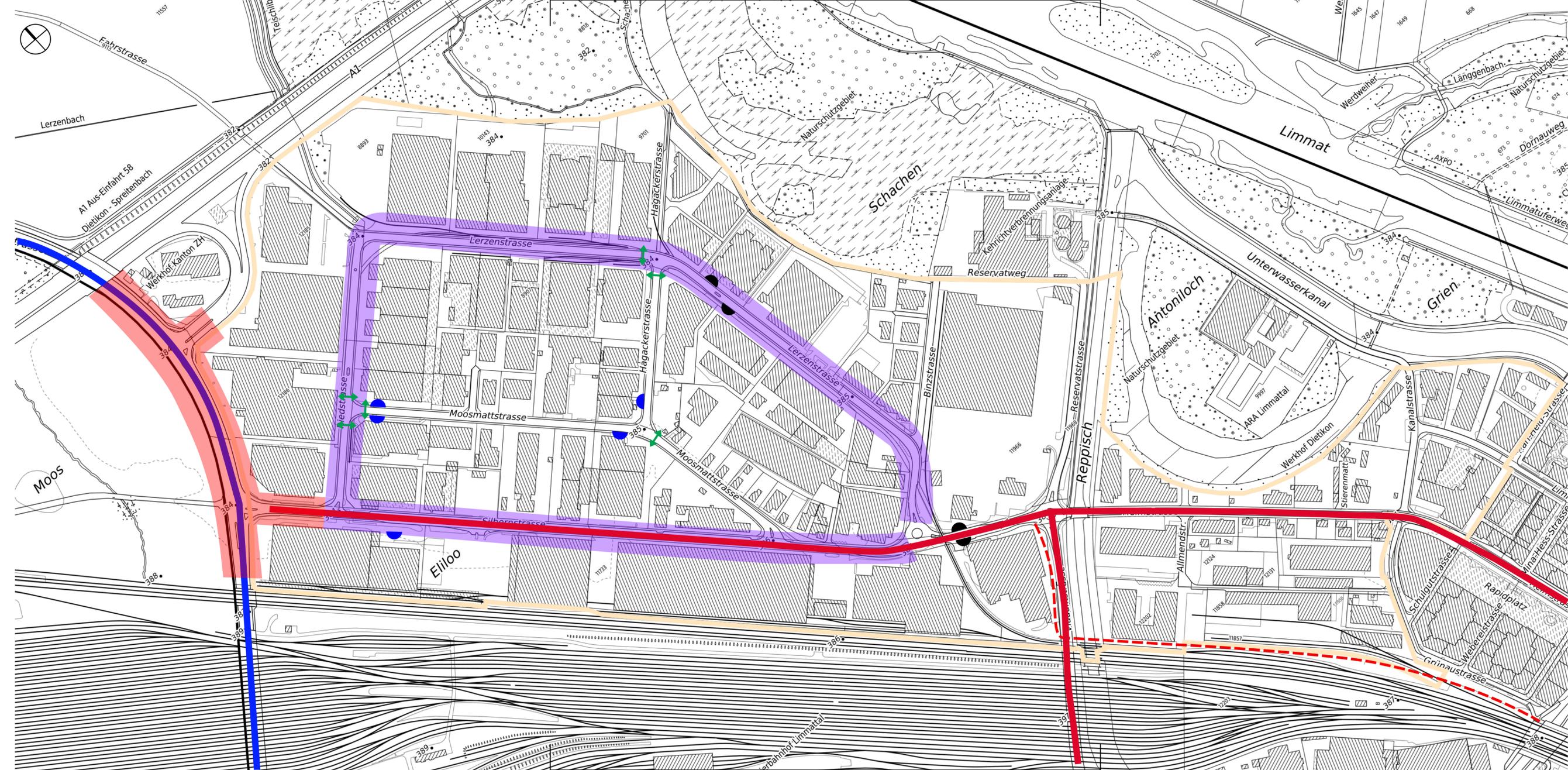
BDV Nr. /

Für die Baudirektion

Verfasser :

Stadt Dietikon
Stadtplanungsamt
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon

Datum: 26. August 2024



Festsetzungsinhalte	bestehend	2023-2028	Grobkosten- schätzung in Mio.	mittelfristig	Beschrieb
Kantonsstrassen					
Sammelstrassen					
Verbesserung Fussverkehr			0.4		Verbesserung der Querungsstellen
Knoten Silberner-/Mutschellenstrasse			2.9*		Ausbau Knoten Bauherren; Kanton / Stadt *Anteil Stadt Dietikon
Verbesserung Strassenverkehr					Umbau Silberner-, Lerzen- und Riedstrasse
Rad- / Fussverkehrsinfrastruktur			2.6		Neue Verbindung Bahnhof Dietikon bis Gebiet Silberner
Bushaltestellen					Behindertengerechter Umbau

Orientierungsinhalte

Bezugsperimeter 