

Gesamtrevision Nutzungsplanung Gebiet Silberner-Lerzen-Stierenmatt (SLS)



Beilage 4 zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Dietikon, 11. November 2025

Impressum

Herausgeberin / Bearbeitung

Stadt Dietikon
Stadtplanungsamt
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
Marlen Patt, Markus Zannantonio

Dokument

überarbeitet aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass.....	4
1.2	Ziel	5
1.3	Lösungssuche und Möglichkeiten des Umgangs mit dem sistierten Gestaltungsplan	6
1.4	Geschichte des Gestaltungsplans SLS	8
1.5	Planungs- und naturschutzrechtliche Grundlagen	10
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	29
2.4	Aufhebung Situations- und Konzeptpläne GP SLS.....	29
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	38

Beilage

- A Teilerschliessungsplan SLS-Gebiet vom 11. November 2025

1 Einleitung

1.1 Anlass

Der kantonale Richtplan (2014), Bereich Siedlung, weist das Gebiet Silber-Lerzen-Stierenmatt (SLS) dem «Zentrumsgebiet von kantonomer Bedeutung» zu. Gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans befindet sich das Gebiet im Handlungsraum «Stadtlandschaft». Das Gebiet Silber-Lerzen ist geprägt von Gegensätzen, was insbesondere die angesiedelten Unternehmen und die angrenzenden Gebiete verdeutlichen: Im Südwesten wird das Arbeitsplatzgebiet von den Gleisen des Rangierbahnhofes Limmattal begrenzt und auf der nordöstlichen Seite bilden das Naturschutzgebiet bzw. der Unterwasserkanal sowie die Limmat die natürliche Grenze. Im Nordwesten bildet die Mutschellenstrasse als Autobahnzubringer den Abschluss, während im Südosten das urbane Wohnquartier Limmatfeld das Gebiet begrenzt. Zwischen Reppisch und Limmatfeld (Stierenmatt) ist richtplanerisch ein Mischgebiet festgelegt.

Für das Gebiet SLS ist in der BZO-Revision besonders, dass hier nicht nur die Bauordnung überprüft, sondern gleichzeitig auf eine gescheiterte Planung reagiert werden muss und gewisse Elemente daraus in die Grundordnung übernommen werden müssen. Auf diesem Gebiet ist seit 2012 ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt, der aber nie genehmigt werden konnte, weshalb sich seine Geltung auf die negative Vorwirkung beschränkt. Im Frühjahr 2021 teilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kanton Zürich der Stadt mit, dass der rekursbelastete öffentliche Gestaltungsplan Silber-Lerzen-Stierenmatt (GP SLS) auch nach Abschluss des hängigen Rechtsmittelverfahrens – unabhängig von dessen Ausgang – nicht genehmigt werden kann.



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

Von Naturschutzverbänden wurden verschiedene Rechtsmittel gegen den festgesetzten Gestaltungsplan SLS ergriffen. Im Rekurs gegen den Gestaltungsplan SLS wurde bemängelt, dieser nehme keine Rücksicht auf das angrenzende Naturschutzgebiet. Tatsächlich reagierte der Gestaltungsplan mit den Baufeldern wenig auf die geschützte Nachbarschaft und reagierte nur mit vergrösserten Abständen auf das Naturschutzgebiet. Dieser Rekurs gegen den Gestaltungsplan ist sistiert.

Für das angrenzende Naturschutzgebiet wurde die Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L., Naturschutzgebiete mit überkommunaler Bedeutung (SVO) erlassen. Mit der SVO sorgt die Baudirektion, Amt für Natur und Landschaft (ALN), für den Vollzug der entsprechenden nationalen Vorgaben. Die SVO scheidet ökologisch ausreichende Pufferzonen in der umgebenden Industriezone aus und ist seit dem 24. April 2017 rechtskräftig und als überarbeitete Verordnung seit dem 28. November 2022 rechtskräftig geworden.

Im Rekurs gegen die Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe (SVO 2017) ging es um die Klärung der Moorschutzinteressen. Mit dem Entscheid des Baurekursgerichts des Kanton Zürich vom 1. Juni 2018 (BRGE I Nrn. 67-71/2018) wurde der Moorschutz rechtskräftig und die SVO entsprechend diesem Entscheid geringfügig angepasst (SVO 2017). Nachdem der Bund 2017 die Limmataltläufe in die Inventarliste des Schutzes der Auen von nationaler Bedeutung aufgenommen hatte, folgte ein weiteres Schutzinteresse: Die rechtskräftige SVO 2017 wurde daraufhin um den Auenschutz erweitert (SVO 2022) und wurde wiederum angefochten. Die überlagernden Pufferzonen des Naturschutzgebiets haben Auswirkungen auf die umliegende Bauzone. Ob und wie stark die Nutzungs- und Höhenbeschränkungen der SVO 2022 für den Auenschutz erweitert resp. verschärft werden müssten, ist bis heute Gegenstand von Rechtsmittelverfahren. Es geht dabei auch um die Vermeidung resp. Einschränkung von Lärm, Bewegung und Lichtemissionen in der Bauzone. Der Baurekursgerichtsentcheid BRGE I Nr. 0156/2025 vom 29. August 2025 hat festgehalten, dass die in der revidierten SVO festgelegte verschärfte Störungspufferzone IIS1, welche nun zusätzlich ab Auenperimeter gilt, die Ansprüche der Natur so weit, wie dies in dieser Situation am bestehenden Industriegebiet möglich ist, abdeckt. Dieser Entscheid ist nicht rechtskräftig, er wurde mit Beschwerde vom 8. Oktober 2025 beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich angefochten. Dieses wird nun zu urteilen haben, ob eine einheitliche SVO über das ganze Gebiet geschaffen werden müsste und ob das gesamte im Bundesperimeter der Aue von nationaler Bedeutung liegende Gebiet der Naturschutzzone (Zone 1) zuzuweisen sei. Die Limmat, welche als Fliessgewässer eigentlich das Kerngebiet der Aue bildet, kommt in der SVO 2022 nur als Rand vor (das angrenzende Gebiet wird von der SVO Geroldswil abgedeckt). Und natürlich geht es auch um Frage, ob die Störungspufferzone ausreichend ist.

Bei dieser Ausgangslage zeichnete sich seit längerem ab, dass der GP SLS, welcher eigentlich nach Abschluss der naturschutzrechtlichen Rechtsmittelverfahren (allenfalls mit verschärften Vorschriften zum Naturschutz) zur Genehmigung hätte vorgelegt werden sollen, aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Rechtsentwicklung nicht mehr genehmigungsfähig ist.

An einer Besprechung mit der Amtsleitung des Amtes für Raumentwicklung am 7. Juni 2021 wurde beschlossen, die noch relevanten Inhalte des GP SLS im Rahmen der Revision der BZO in die Bauordnung zu überführen und die Zonen bezüglich Nutzungen zu differenzieren. Die nicht genehmigungsfähigen Inhalte des Gestaltungsplans werden in der neuen BZO nicht berücksichtigt.

Die negative Vorwirkung des GP SLS gilt nicht mehr, seit an der gemeinsamen Informationsveranstaltung von Stadt und kantonalen Ämtern (ARE / ALN / AWEL) vom 26. Januar 2023 bekannt gemacht worden ist, dass der GP inzwischen nicht mehr genehmigungsfähig ist.

Die BZO-Revision soll die bereinigte Grundlage bilden, wenn der GP SLS ausser Kraft gesetzt wird. Die alte Bauordnung (1987) sieht für die Industriezone lediglich vor, dass folgende Grundmasse gelten: Baumassenziffer 8 m³/m², Freiflächenziffer 5 %, Grenzabstand 3.50 m (Hagacker- bis Binzstrasse min. 15 m), max. Gebäudehöhe 21.50 m (beim Antoniloch 10.50 m). Die ungesteuerten Nutzungen würden zu gravierenden Verkehrsüberlastungen führen. Daher ist die neue Bauordnung fürs Gebiet SLS wichtig: Im Rahmen dieser BZO-Gesamtrevision ist vorgesehen, im Gestaltungsplangebiet die neue Industrie- und Gewerbezone aufgrund der stark vertretenen verkehrserzeugenden Nutzungen differenziert zu unterteilen. Im Südosten des SLS-Gebiets (südöstlich der Reppisch) wird daneben eine Umzonung in eine Mischnutzung sowie eine öffentliche Nutzung (Schulraum) vorgesehen, um eine Transformation und Aufwertung zuzulassen. Um das Antoniloch herum (nordöstlich der Heimstrasse) wird die Industrie- und Gewerbezone beibehalten, aber das Nutzungsmass reduziert.

1.2 Ziel

Es soll mit der BZO-Revision eine differenzierte Industrie- und Gewerbezone geschaffen werden. Als erster Schritt ist die Ablösung des öffentlichen Gestaltungsplans SLS vorgesehen (Verfügung der

Baudirektion, ARE. Die neue Industrie- und Gewerbezone fürs Gebiet SLS ist eine neue Basis. Mit der Revision der BZO wird auch in der Industrie- und Gewerbezone die Grünflächenziffer eingeführt. Ausserdem ist der Richtplanung Rechnung zu tragen, welche hier ein kantonales Zentrumsgebiet vorsieht. Das Arbeitsplatzgebiet befindet sich in Silbern-Lerzen und bleibt ums Antoniloch erhalten. Dem Mischgebiet gemäss dem regionalem Richtplan Limmattal wird in zwei Gevierten südöstlich der Reppisch (Stierenmatt) entsprochen.

Der GP SLS hatte 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 entfalten und eher für Ungereimtheiten sorgten. So waren aufgrund der Verkehrsüberlastung Verkaufsnutzungen stark eingeschränkt. Andere verkehrserzeugende Nutzungen (wie Lieferdienste) unterlagen aber keiner Nutzungseinschränkung. Eine Vereinfachung der individuell geltenden Nutzungsbeschränkungen auf den einzelnen Baufeldern durch Zusammenfassung in Teilgebiete ist in einer Grundordnung unumgänglich. Ziel ist es, alle verkehrserzeugenden Nutzungen gleich zu behandeln und die Planungssicherheit für die bauliche Entwicklung im Gebiet SLS zu schaffen und die notwendigen Bewilligungsverfahren zu vereinfachen.

1.3 Lösungssuche und Möglichkeiten des Umgangs mit dem sistierten Gestaltungsplan

1.3.1 Lange Planungsgeschichte, daher keine erneute Planungszone

Die Planung des Gebiets SLS reicht zurück bis in die Nullerjahre. Während eine Planungszone verhängt worden war (bis am 15. August 2010), wurden Studien und Visionen entwickelt mit dem Ziel, das Gebiet mit einem öffentlichen Gestaltungsplan zu einem Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohngebiet zu transformieren. Dies sollte mit Boulevards, durchgehenden Grünräumen und einem zentralen Platz an der damals noch erwarteten S-Bahnstation Silbern geschehen. Im Gegenzug sollte auf den Baufeldern eine dichte und hohe Mischnutzung realisiert werden können. Nach der Vorprüfung musste aufgrund der ungelösten Verkehrssituation die Vision des Gestaltungsplans SLS zur «Zwischenetappe» redimensioniert werden. In dieser vom Volk am 11. März 2012 angenommenen Vorlage, welche «öffentlicher Gestaltungsplan SLS, Zwischenetappe» hiess, waren daher auch Nutzungsbeschränkungen vorgesehen. Die redimensionierte Planung enthielt aber immer noch hohe Baumöglichkeiten. Obwohl der Zusatz «Zwischenetappe» auf einen ersten Meilenstein einer grösseren Entwicklung hinwies, blieb es bei dieser und auch diese sogenannte «Zwischenetappe» entfaltete nie ihre volle Rechtswirkung. Es blieb bei der negativen Vorwirkung für den festgesetzten Gestaltungsplan SLS. Negativ aus Sicht der Grundeigentümerschaften war, dass nun zusätzlich zur Bauordnung die Gestaltungsplanvorschriften zu beachten waren, aber nur jene, die strenger und einengender waren als die der Bauordnung. Es galten z.B. zusätzlich zur Baumasse eine Ausnützungsziffer und Verkaufsflächenbeschränkung. Die im Gestaltungsplan enthaltenen Mehrnutzungen und Visionen hingegen konnten nicht umgesetzt werden. Zur kantonalen Genehmigung musste der GP auch nie eingereicht werden, denn der damaligen Rechtslage entsprechend war es nach der Festsetzung schon möglich gewesen, diesen anzufechten, was auch getan wurde. Der von Naturschutzverbänden ergriffene Rekurs (R1L.2012.13) gegen die Festsetzung mündete in ein bis jetzt sistiertes Rechtsmittelverfahren.

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 noch keine neuen Planungsziele vorliegen und der Spielraum aus Naturschutzgründen eingeschränkt ist, soll keine solche erlassen werden.

Für eine Gestaltungsplanrevision fehlt Spielraum und Akzeptanz seitens der Grundeigentümerschaft.

Gemeinsam mit allen Akteuren im Gebiet ist 2025 ein Vermittlungsverfahren «Vorprojekt Masterplan Silber» gestartet worden. Dieser Prozess soll gegenseitiges Vertrauen und Planungssicherheit schaffen. Es soll ein breit abgestütztes Zukunftsbild erarbeitet werden und daraus folgend konkrete Massnahmen definiert werden, welche beispielsweise mit Pilotprojekten die Transformation des Gebiets ermöglichen und hin zu einer qualitätsvollen Entwicklung führen. Es ist nicht nur ein Industrie-, sondern auch Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet. Die Arbeitstätigen könnten bei entsprechender Aufenthaltsqualität auch länger im Gebiet verweilen. Die Attraktivität und Aussenraumqualität soll gesteigert werden und auch dem Naturschutzgebiet der Limmataltläufe Rechnung tragen.

Die Aufhebung des GP SLS ist auch eine zwingende Voraussetzung für die Festsetzung des kantonalen GP für das Limmattaler Energiezentrum (LEZ) der Limeco in einem Teilgebiet (Baufelder GP SLS I1 und I2). Die bestehende Kehrlichtverbrennungsanlage (KVA) in Dietikon ist im kantonalen Richtplan enthalten (Richtplan Kanton Zürich, Kapitel 5.4-7, Objekt Nr. 4 sowie Kapitel 5.7-2, Objekt Nr. 3). Gemäss Richtplan soll ab 2034 die Kapazität der KVA auf 160'000 t/a ausgebaut werden.

Die bestehende ARA in Dietikon wird in einer der anstehenden Richtplanteilrevisionen demnächst ebenfalls in den kantonalen Richtplan aufgenommen, da der Schwellenwert von 10'000 MWh/a Abwärme- bzw. Umweltenergiepotenzial bereits überschritten wurde.

Gegen den öffentlichen Gestaltungsplan Silber-Lerzen-Stierenmatt (GP SLS) ist ein Rekurs hängig, weil der GP SLS die Anliegen des Naturschutzes zu wenig berücksichtigt. Die Rechtshängigkeit des Gestaltungsplans SLS dauert auch nach Umsetzung des Auenschutzes an, der Rekurs (BRG: G.-Nr. R1L.2012.00013) gegen die Festsetzung des Gestaltungsplans ist immer noch sistiert. Der öffentliche Gestaltungsplan, 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 aufgehoben. 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 GP SLS klar nicht mehr genehmigungsfähig. Es wird durch die Baudirektion, die Nichtgenehmigung verfügt (Verfügung der BD, KD ARE 25-0194). Die negative Vorwirkung, welche der Gestaltungsplan bei Baugesuchsprüfungen entfaltet hatte, entfällt aufgrund der fehlenden Umsetzbarkeit. Diese negative Vorwirkung war für die Stadt Dietikon für die Nutzungs- und Verkehrssteuerung essenziell, da die Grundordnung (Industriezone) sehr wenige Regelungen enthält. Daher verständigte sich die Stadt Dietikon mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) darauf, dass die wichtigen Inhalte aus dem GP in einer BZO-Revision in die Grundordnung überführt werden sollen. Seit der öffentlichen Auflage der BZO-Revision entfaltet diese die nötige Vorwirkung bezüglich den Nutzungsbeschränkungen. Zuerst war eine Teilrevision der BZO nur für das Gebiet SLS vorgesehen. Im Zuge der aber dringend nötigen Gesamtrevision der Nutzungsplanung und der Anpassung an die neuen gesetzlichen Bestimmungen (zum Beispiel an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB) wurde die angedachte BZO-Teilrevision in die Gesamtrevision integriert.

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, ohne die Grundstruktur und Idee des Gestaltungsplans aufzugeben. Die Belastung der Grundstücke mit der Ausnützungsziffer (AZ) zusätzlich zur Baumassenziffer (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. Erschwerend kommt hinzu, dass der GP SLS keine Rücksicht auf die bestehenden Parzellenstrukturen und die Eigentumsverhältnisse nimmt. Dazu kommt, dass die in den letzten zehn Jahren getätigten

baulichen Investitionen in die bestehende Bausubstanz (aufgrund der Bestandesgarantie) eine Umsetzung der GP-Planungsprinzipien völlig verunmöglichen. Daher ist eine Revision des Regelwerks GP SLS nicht möglich. Daher wird als Erstes auf Ebene Nutzungsplanung die Bau- und Zonenordnung (BZO) ergänzt.

1.3.2 Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans fehlt

Nach so langer Zeit, welche zwischen Festsetzung und möglicher Genehmigung verstrichen ist, gibt es verschiedene Gründe für die Nichtgenehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans SLS durch die Baudirektion.

In Folgenden sind die wichtigsten Genehmigungshindernisse aufgelistet:

- Der Gestaltungsplan SLS ist als Rahmengestaltungsplan konzipiert worden. In seinem Perimeter sollten später private Gestaltungspläne zur Realisierung besonderer Nutzungen überlagert werden. Seit der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Silber-Lerzen-Stierenmatt (SLS) im Jahre 2012 hat sich die Rechtslage geändert. Ein zweistufiges Planungskonstrukt ist heute rechtlich nicht mehr möglich und daher nicht mehr genehmigungsfähig.
- Der GP SLS enthält mehrere Vorschriften, die ebenfalls nicht mehr genehmigungsfähig sind. So ist es heute beispielsweise nicht mehr erlaubt, in einer Industriezone mit Hilfe eines Gestaltungsplans Wohnnutzungen zu realisieren, dies würde heute als Aushöhlung der Grundordnung taxiert.
- Dem GP SLS liegt ein Konzept und Entwicklungsrichtlinien, z.B. «Konzept Freiraum, Bäume und Gewässer», zugrunde, welche eine Überarbeitung mit einem neuen Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren verunmöglichen.
- Der GP SLS reagiert nur mit grösseren Abständen (6 m) gegen das Schutzgebiet. Er müsste alle Einschränkungen berücksichtigen, welche sich aus der Schutzverordnung zum Schutz der Limmataltläufe ergeben, z.B. auch die Höhenbeschränkungen gegen das Schutzgebiet hin.
- Die gesetzlich verankerte Koordinationspflicht mit der Störfallvorsorge ist beim GP SLS nicht abgehandelt worden (Risiken aufgrund des Rangierbahnhofs und Bahnlinie mit Gefahrguttransporten). Aufgrund der im GP SLS vorgesehenen Hochhausstandorte wäre dies zwingend.
- Die kantonalen Vorprüfungsberichte vom 1. Februar 2010 (1.VP) resp. vom 24. Januar 2011 (2. VP) enthielten zahlreiche Genehmigungsvorbehalte: Es wurden von kantonalen Ämtern und Fachstellen Mängel in der Vorlage erkannt bezüglich Erschliessung (erwartete Verkehrsüberlastung und fehlende durchgehende Busbevorzugung; Problem der nicht gesicherten S-Bahn-Station Silber und keine andere eigentrasse ÖV-Erschliessung vorgesehen). Ausserdem ist der Lärmschutz nicht nachgewiesen. Der Naturschutz ist ungenügend umgesetzt und die Waldabstandslinie nicht eingehalten. Ein ausreichender Gewässerraum (für Reppisch und eingedolten Teischli-bach) ist nicht gesichert und die Störfallvorsorge mangelhaft.

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. Die Vorprüfung vom 1. Februar 2010 ergab zusammengefasst folgende Beurteilung: Die geplante Entwicklung im Gebiet SLS entspricht im Grundsatz den Vorgaben des kantonalen Richtplans, Bereich Siedlung, wonach in Dietikon ein Zentrumsgebiet zu entwickeln ist. Allerdings müssten im Bereich Verkehr massive Kapazitätserweiterungen und qualitative Verbesserungen erreicht werden, die weder in verkehrstechnischer geklärt noch rechtlich gesichert sind. Eine den Entwicklungsabsichten angepasste Verkehrserschliessung müsse gesichert werden. An der verkehrlich schwierigen Situation konnte in der Folge nichts

geändert werden, weshalb sich die Siedlungsentwicklung daran anpassen musste. 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. Im Frühjahr 2011 war der GP SLS soweit bereinigt und kam für die Beratung in den Gemeinderat. 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 Stimmbewölkerung 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.

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 Stimmbewölkerung angenommen worden ist, entwickelte er trotz der Rekursbelastung eine Rechtswirkung. Die ab der Annahme des Gestaltungsplans eingereichten Baugesuche mussten den Vorschriften der Industriezone entsprechen und dürfen gleichzeitig 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 durften 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 Übergangslebensraums. Die in der Verordnung enthaltenen Bestimmungen erfüllen die Anforderungen gemäss Fachgutachten. 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, sind zusätzliche Flächen im Baugebiet von

den Restriktionen der Schutzverordnung betroffen. Am 28. November 2022 hat der Regierungsrat die um den Auenschutz ergänzte Schutzverordnung erlassen.

Gegen die vom Regierungsrat am 28. November 2022 erlassene Änderung der Schutzverordnung sind drei Rekurse eingegangen, welche aber bezüglich der Rechtswirkung keine aufschiebende Wirkung entfalten.

1.5 Planungs- und naturschutzrechtliche Grundlagen

Das Naturschutzgebiet Limmataltläufe und das Industriegebiet SLS grenzen über mehrere hundert Meter direkt aneinander. Das hat zur Folge, dass die Schutzbestimmungen für das Naturschutzgebiet – es ist ein Flachmoor und Auengebiet von nationaler Bedeutung – weit in das Baugebiet hineinreichen und somit der Überbauung der betroffenen Grundstücke Grenzen setzen. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Grundlagen mit direktem Bezug zum Gebiet SLS abgehandelt.

Schon 1930 wurden die verbliebenen Reste der urtümlichen Auenlandschaft als Naturschutzreservat erklärt. Trotzdem fand rundherum eine starke Bautätigkeit statt. In der Umgebung entstanden die Autobahn, die Kläranlage sowie die Kehrlichtverbrennungsanlage.

1.5.1 Moorgebiet von nationaler Bedeutung

Zunächst galt die Schutzverordnung (2017) dem Moorschutz. Sie legte entsprechende Pufferzonen für den Schutz des Flachmoors fest. Die Limmataltläufe sind im Bundesinventar der Moorlandschaften als schutzwürdiges Objekt enthalten. Der Kanton Zürich war verpflichtet, die veraltete Schutzverordnung aus dem Jahr 1958 an die neuen Verhältnisse anzupassen. Dies ist nach der Festsetzung des GP SLS erfolgt. Es war deshalb klar, dass das Gericht mit hoher Wahrscheinlichkeit den Naturschutzverbänden im Rekurs 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 an die Hand zu nehmen. Die Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a. d. L. (Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung) wurde am 24. April 2017 vom Regierungsrat erlassen.

Als dann die Aufnahme der Limmataltläufe ins Bundesinventar der nationalen Auen erfolgte, musste der genaue Grenzverlauf der Aue erhoben werden und anschliessend an den Perimeter die Pufferzonen an die Bedürfnisse des Auenschutzgebiets angepasst werden. Zusätzlich ist noch die Gewässer-raumausscheidung zu erarbeiten. Der Auenperimeter sollte im Wesentlichen innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen.

1.5.2 Auengebiet 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. 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 seit November 2017 im Anhang 2 des Bundesinventars der Auengebiete von nationaler Bedeutung aufgeführt. Der Schutz des Auengebiets Nr. 400 ist in der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe (2017) in der Revision vom 28. November 2022 geregelt worden.

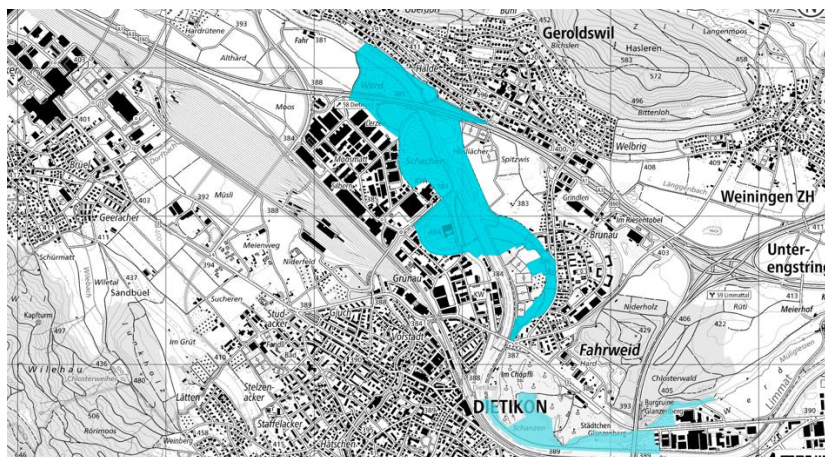


Abbildung 2:
Bundesinventar der Auengebiete
von nationaler Bedeutung
Quelle: map.geo.admin, 14.7.2021

Die das Moor- und Auengebiet schützenden Vorschriften in der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe gelten als der kommunalen Bauordnung übergeordnetes kantonales Recht.

1.5.3 Schutzverordnung für die Limmataltläufe

Die Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a.d.L. vom 24. April 2017 wies die Landschaft der Limmataltläufe verschiedenen Naturschutz- und Naturschutzumgebungszonen mit differenzierten Schutzziele und Schutzmassnahmen zu. Die massgebende Flachmoorverordnung verlangte die Ausscheidung ökologisch ausreichender Pufferzonen. Diese Pufferzonen kommen in die Industriezone zu liegen. Die Verordnung ist mit Entscheid des Baurekursgerichts (BRGE I Nrn. 0067-0071/2018) vom 1. Juni 2018 geändert worden (Ziffer 4.3 Lemmata 7, 8, 9 und 11 der Verordnung).

Die Festsetzung der revidierten Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe ist am 28. November 2022 erfolgt. Mit dieser Revision (SVO 2022) ist die Verordnung an die Anforderungen des nationalen Auenschutzes angepasst worden. Die Festlegung des genauen Grenzverlaufs des Auengebiets richtet sich nach den einschlägigen Vorgaben des Bundesamts für Umwelt BAFU. Die Autobahn A1 und die Abwasserreinigungsanlage ARA Limmattal befinden sich innerhalb des Auenperimeters. Ein nötiger Ausbau der ARA ist an diesem Standort nicht möglich, daher wird sie mittel- bis längerfristig aus dem Antoniloch in den nahegelegenen Perimeter des Limmattaler Energiezentrums LEZ verlegt.

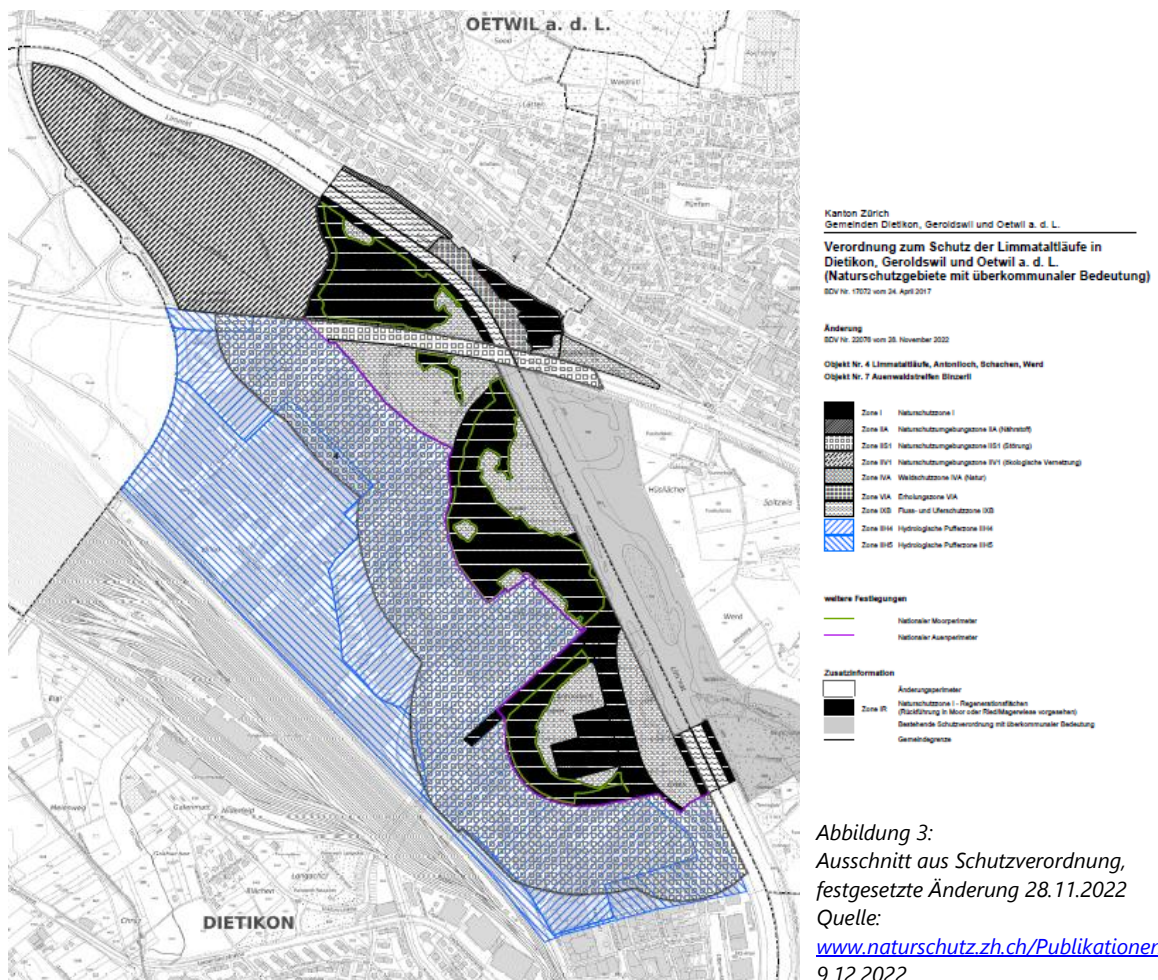
Der revidierte Plan legt den Auenperimeter ausnahmslos innerhalb der bestehenden Naturschutzzone I (Zone I) und der Waldschutzzone IVA (Zone IVA) fest. Der Auenperimeter entspricht damit dem bisherigen Schutzzonenperimeter. Die bisher ausgeschiedene Naturschutzumgebungszone IIA (Zone IIA) wird in den 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 Autobahn A1, reicht der neue ausgeschiedene Auenperimeter bis direkt an die Bauzonengrenze heran.

Der Auenperimeter weicht somit teilweise 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 Auswirkung auf die zulässige Höhe der Gebäude ergibt sich für das Baufeld G1 als zusätzliche Einschränkung.

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

Neu bemisst sich die Höhenbegrenzung ab dem Auenperimeter und nicht mehr ab dem weiter von der Bauzonengrenze entfernt liegenden Moorperimeter. Es resultieren Einschränkungen der zulässigen Höhe der Gebäude in den Baubereichen I1 und I2 (heute Limeco) sowie J1, J2 und J3 (am Bogen des Antonilochs).

Die baurechtlichen Bestimmungen für das Gebiet SLS werden von den Festlegungen in der Schutzverordnung für die Limmataltläufe als übergeordnetes Recht überlagert. Je näher ein Grundstück sich beim Naturschutzgebiet befindet, desto mehr greifen die überlagernden Bestimmungen. So sind in der Zone IIS1 zur Moor- bzw. Auengrenze direkte Sichtbezüge zwischen Aussenräumen, die regelmässig und dauerhaft von Personen genutzt werden, und dem Moor mittels geeigneter Massnahmen zu verhindern. Ausserdem dürfen nachts zwischen März und Oktober keine vom Moor bzw. der Aue aus sichtbaren Dauerbeleuchtungen im Freien brennen. Ebenso sind nach aussen dringende, dauerhafte Innenbeleuchtungen bei grossen Flächen störend und sind unbedingt zu vermeiden.



Die Revision der Schutzverordnung für die Limmataltläufe (SVO 2022), welche der Regierungsrat am 28. November 2022 erlassen hat, sieht überlagernd in den Bauzonen Einschränkungen aufgrund des Auengebietes von nationaler Bedeutung vor. Allfällige Anpassungen aufgrund von laufenden Rechtsmittelverfahren bleiben vorbehalten.

1.5.4 Kommunale Richtplanung

Der Gemeinderat hat die Revision der kommunalen Richtplanung am 3. Februar 2022 festgesetzt. Die Genehmigung des Kantons 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 zukünftig erforderlichen Planungen. Der kommunale Richtplan basiert auf den Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans und bildet die Basis für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Siedlung

Das nördliche SLS-Teilgebiet wird vom kommunalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet ausgeschieden. Die Arbeitsplatzgebiete dienen primär der industriellen und gewerblichen Produktion von Gütern sowie den Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Der südöstlich der Reppisch gelegene SLS-Teilbereich ist aufgrund seiner innerstädtischen Funktion, der heutigen bzw. künftigen Nutzung und der übergeordneten Planung (kantonales Zentrumsgebiet) 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 Limmataltauf als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen vor. Solche Gebiete dienen insbesondere der öffentlichen Verwaltung, der Bildung und weiteren Einrichtungen mit öffentlichem Charakter. Im SLS-Gebiet ist die Erstellung einer neuen Schulanlage aufgrund des bestehenden und insbesondere zukünftig dringend notwendigen Schulraumbedarfs (Kindergarten / Primarschule / Betreuungseinrichtung) vorgesehen. Dafür wird ein Teilgebiet des Areals Grünau entlang der Gleise und angrenzend an das Limmatfeld 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 Silbern vor. Der Zugang zur neuen S-Bahn-Haltestelle ist dabei integraler Bestandteil der Platzgestaltung. Der neue Silberplatz bildet künftig das Tor zum Arbeitsplatzgebiet Silbern.

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 Bedarfwerte 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 verkehrsintensive Einrichtungen mit mehr als 3'000 Fahrten pro Tag zulässig (Definition kantonaler Richtplan), sofern 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 Silbern.
- Der Raum für eine Hochbahn zwischen dem Niederfeld und dem Arbeitsplatzgebiet Silbern bzw. der geplanten S-Bahn-Haltestelle Silbern ist planungsrechtlich offen zu halten.

Mit der Gesamtrevision werden die Ziele des kommunalen Richtplans umgesetzt, insbesondere die Transformation des südöstlichen SLS-Gebiets vom Industrieareal in ein Zentrumsgebiet mit Gestaltungsplanpflicht zur Rücksichtnahme auf das Naturschutzgebiet der Limmataltläufe. Angrenzend ans Limmatfeld an der Grünastrasse soll auch eine Fläche für die öffentliche Nutzung (Schulraum) ausgeschieden werden.

1.5.5 Lokales Gesamtverkehrskonzept Silber

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 war 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 so weit verbessert haben, dass auf Nutzungsbeschränkungen teilweise verzichtet werden könnte. Um diese Frage zu klären, hat die Stadt Dietikon ein lokales Gesamtverkehrskonzept für das Gebiet Silber 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 Silber-/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 Silber 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, dass eine ersatzlose Aufhebung der im GP SLS geltenden 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 Silber-/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 (Baumasse) des Gebiets SLS gemäss GP SLS 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. Auch die neue Parkplatzverordnung sieht entsprechende Reduktionsmassnahmen vor.

1.5.6 Schulraumplanung

Die umfassende Schulraumplanung hat bezüglich prognostizierter Schülerzahlen und Raumbedarf einen grossen Nachholbedarf bei der Erstellung und beim Ausbau von Schulhäusern ergeben. Die Standortstrategie verfolgt eine Raumstrategie mit Spielraum. Das Planungsbüro Eckhaus AG verfasst die Studie zur Schulraumplanung, welche jährlich auf Basis der neusten Einwohner- und Bautätigkeitsdaten aktualisiert wird. Das schnell gewachsene Quartier im Limmatfeld benötigt dringend Schulraum, weshalb ein temporärer Schulpavillon als Übergangslösung dient. Das Provisorium Schulpavillon Stierenmatt ist für neun Klassen konzipiert. Ein Neubau muss für 12 Klassen konzipiert werden mit Ausbauplan um weitere 6 Klassen in einer 2. Etappe. Der Schulstandort bedient das Stadtgebiet nordöstlich der Bahngleise und soll entsprechend ausgebaut werden.

Der Gestaltungsplan Limmatfeld sah in einem Bau Feld eine Schule vor: Das Vorhaben eines Schulhauses hier wurde aber vom Dietiker Stimmvolk Ende November 2012 abgelehnt. Im nahen Umfeld des Limmatfelds bot sich für das dringend erforderliche Schulhaus die städtische Parzelle Kat.-Nr. 10555 als Alternative als Standort für die neue Schulanlage Stierenmatt. Hier im Nahbereich des überkommunalen Naturschutzgebietes erwuchs einer Projektentwicklung Widerstand von Naturschutzverbänden.

Eine letzte Option nordöstlich der Bahngleise stellt für die Stadt das an die Bahngleise angrenzende Areal an der Grünastrasse dar. Entsprechend wird das Areal Grünau für die Realisierung des notwendigen Schulraums in die Zone für öffentliche Bauten umgezont (siehe Kapitel 2.1.2).

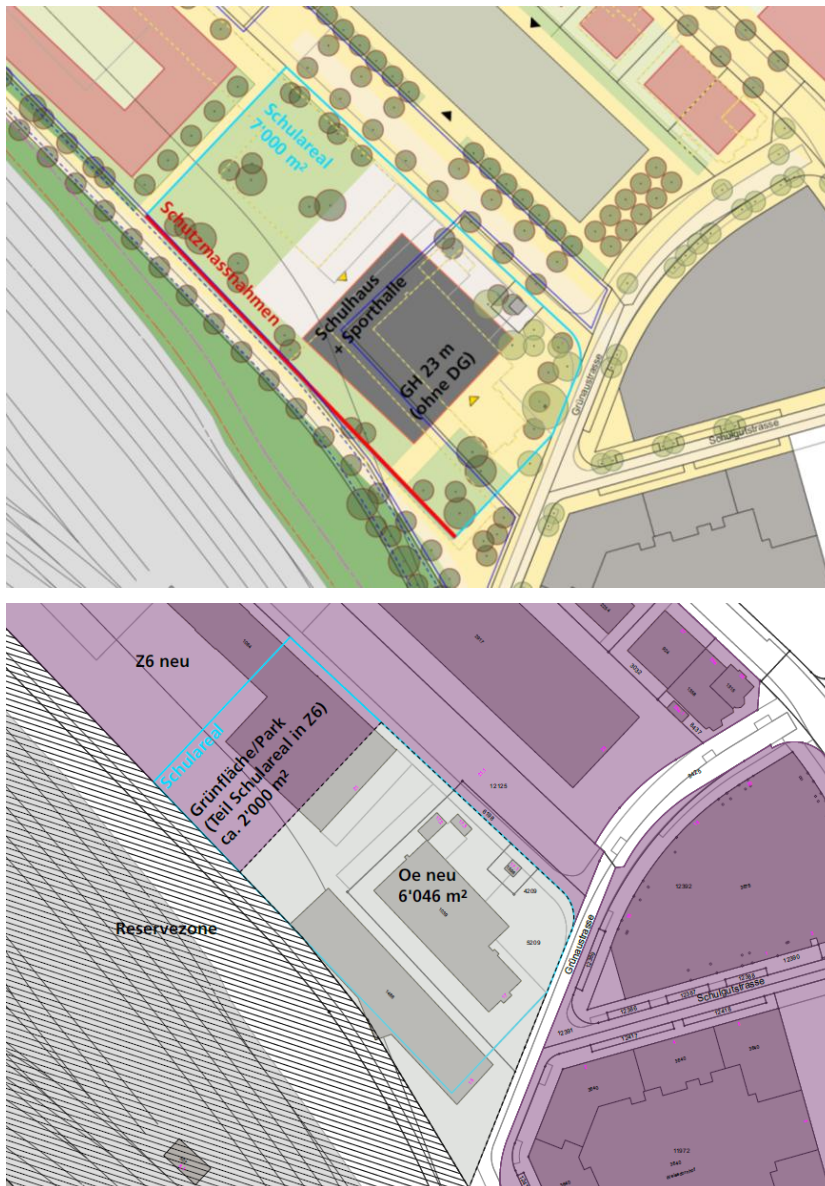


Abbildung 5:
Situationsplan Variante D3,
Städtebauliche Studie Grünau
Quelle: Eckhaus AG, 17.05.2024

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 die einzelnen Festlegungen des GP SLS in die Bau- und Zonenordnung überführt wurden.

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, rechtlich nicht mehr möglich. Um Wohnnutzungen im Gebiet Stierenmatt in Übereinstimmung mit den Richtplanvorgaben in Zukunft zu ermöglichen, wird für geeignete Teilgebiete eine Umzonung von der Industriezone in eine Mischzone, nämlich die Zentrumszone Z6 vorgesehen, in welcher auch Wohnnutzung möglich ist. Die Lärmemissionen werden sinken, da der Industrielärm teilweise abgelöst wird. In der Zone Z6 wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gelten, in der Industriezone galt der maximal erlaubte Lärmpegel der ES IV, was dem Schutzgebiet entgegenkommt.

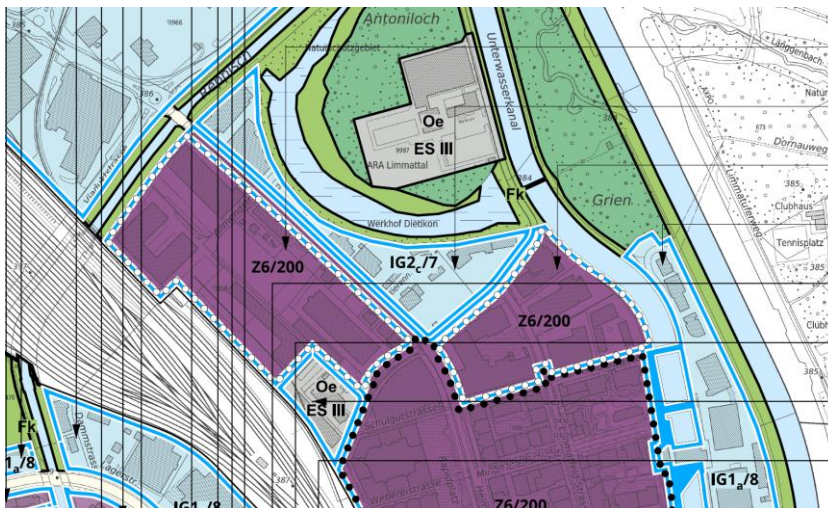


Abbildung 6:
Ausschnitt Zonenplanänderung
Quelle: SKW

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. Um in der Nähe zum Naturschutzgebiet eine in der Dichte abfallende Bebauung und besonders sorgfältige Lösungen zu ermöglichen, sind die Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt worden. 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 auch die Wohnnutzung, wie sie im GP SLS vorgesehen war, ermöglicht. In Abweichung zum GP SLS wird mit der neuen Zonierung die Mischnutzung auch in den Baufeldern K2 und K4 möglich. Damit erhalten diese beiden Gebiete im

Übergangsbereich von Limmatfeld zum Arbeitsplatzgebiet Silber-Lerzen planerisch eine Aufwertung. Da im angrenzenden Limmatfeld die Wohnnutzung auch bis zu den Bahngeleisen möglich ist, wird diese auch in den Baufeldern K2 und K4 ermöglicht. Damit wird den Zielen des kantonalen Richtplans entsprochen.

Das Gebiet der Baufelder J1 bis J3 unmittelbar am Antoniloch, wo gemäss GP SLS ebenfalls mit einem privaten Gestaltungsplan die Wohnnutzung ermöglicht worden wäre, verbleibt aber in der Industriezone (neu Industrie- und Gewerbezone IG2c) mit Baumassenziffer 7 m³/m².

2.1.2 Zone für öffentliche Bauten

Ein Teil des Baufeldes K4 wird angrenzend an der Grünastrasse neu der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dietikon. Hier soll das dringend benötigte Schulhaus für die Gebiete nördlich der Bahnlinie entstehen (siehe Kapitel 1.5.6). Es besteht ein Zielkonflikt zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge. Das Grundstück liegt im Konsultationsbereich Störfall. Der Risikobericht und die Standortevaluation wurden für eine schriftliche Stellungnahme ans Bundesamt für Verkehr (BAV) gesendet. Sobald diese vorliegt, wird sie ans AWEL übermittelt. In der Nutzungsplanung können noch keine Objektschutzmassnahmen festgelegt werden, die dazu notwendige Rechtsgrundlage wird im PBG aber geschaffen werden.

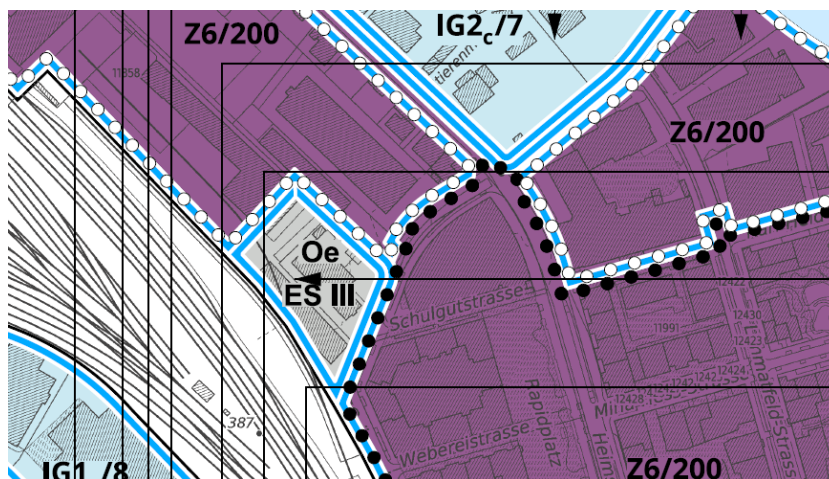


Abbildung 7:
Ausschnitt Zonenplanänderung
Quelle: SKW

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 umsetzbar. Zudem hat sich die Unterteilung mit deren unterschiedlichen Nutzungsvorschriften (Nutzungsarten, Ausnützungsziffer und Verkaufsflächen) nicht vollumfänglich bewährt. Entsprechend ist es notwendig, mit der Überführung in die BZO eine Vereinfachung vorzusehen und verschiedene Baufelder in eine gemeinsame, neue Industrie- und Gewerbezone IG2 zusammen zu fassen, abgestuft in a - c. Aufgrund der stark verkehrserzeugenden Nutzungen, welche nur im westlichen SLS-Teilgebiet gemäss Richtplanung zulässig sind und in Punkt 4.5.1 lit. a des kantonalen Richtplans definiert sind als Einzelobjekte oder zusammenhängende Anlagen, welche an min. 100 Tagen im Jahr mehr als 3'000 Fahrten erzeugen. Sie waren so auch im GP SLS vorgesehen, dieser Teil des SLS wird neu zur Zone IG2b. Das übrige Arbeitsplatzgebiet Silber-Lerzen befindet sich neu in der IG2a (ohne Zulässigkeit der stark verkehrserzeugenden Nutzungen).

Umsetzung des Antrags aus der kantonalen Vorprüfung:

Für die ehemaligen Baufelder J1 bis J3 wird eine neue Industrie- und Gewerbezone IG2c geschaffen. Grund dafür, ist die geringere Fassadenhöhe (wie in IG1: 21.5 m) gegenüber der IG2a und b (25 m).

Diese 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 Baumassenziffer (BMZ) von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wird für diese Baufelder des GP SLS das ehemalige Dichtemass des GP SLS beibehalten. In der Version der BZO-Vorlage öffentliche Auflage / Vorprüfung war in den Baufeldern J1, J2 und J3 auch eine Baumassenziffer (BMZ) von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorgesehen gewesen, um im ganzen Arbeitsplatzgebiet SLS eine Baumassenziffer (BMZ) von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ als Grundordnung zu schaffen, im Wissen darum, dass die übergeordnete Schutzverordnung die Realisierung dieser Baumasse nur in vom Schutzgebiet weit entfernten Parzellen zulassen würde. Aufgrund des in der kantonalen Vorprüfung eingegangenen Antrags wird die BMZ auf $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (ehemals Baufelder J1, J2 und J3) festgesetzt. Der ebenfalls kantonal beantragten Reduktion der BMZ auf $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ für die beiden Baufelder K1 und K3 kann nicht entsprochen werden, da diese in eine Zentrumszone gemäss Richtplanung umgezont werden. In der Zentrumszone gibt es keine BMZ, sondern AZ. Es wurde eine Gestaltungsplanpflicht überlagert gemeinsam mit den Baufeldern K2 und K4 und die AZ aber einheitlich bei maximal 200 % festgelegt. Die GP-Pflicht bezweckt die besondere Rücksichtnahme aufs Schutzgebiet, die übergeordnete Schutzverordnung bewirkt, dass die Realisierung der Baumasse nur vom Schutzgebiet weit entfernt längs des Gleisfelds realisiert werden kann.

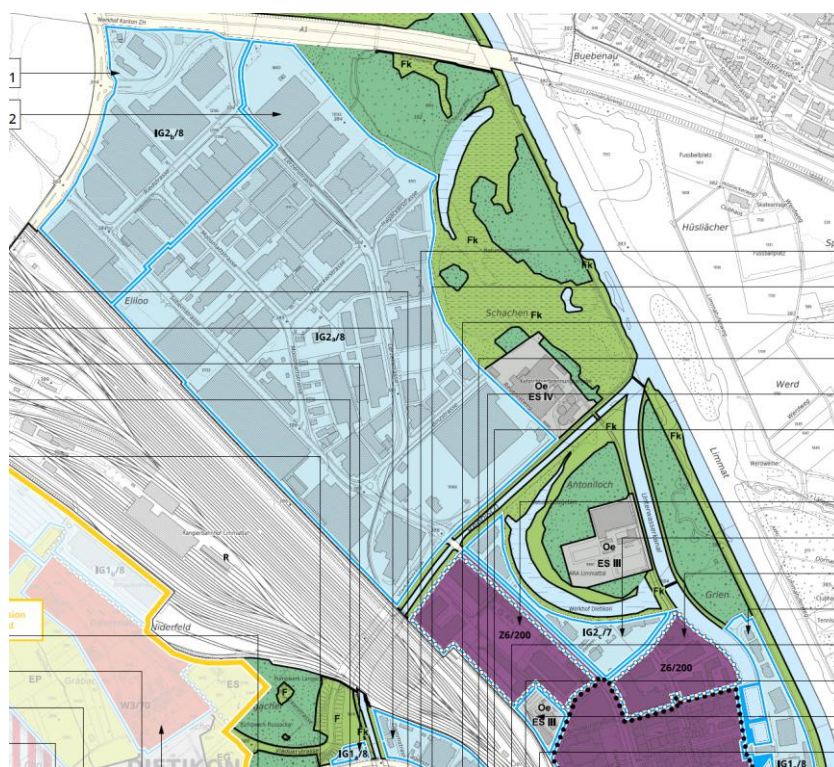


Abbildung 8:
Ausschnitt Zonenplanänderung
Quelle: SKW

2.1.4 Gestaltungsplanpflicht (Überlagernde Zone)

Im Zonenplan der Stadt Dietikon sind im Gebiet Stierenmatt zwei Gestaltungsplanpflichtgebiete vorgesehen für die Transformation dieser Areale an empfindlicher Lage.

GP-Pflicht Kanalstrasse und Allmendstrasse

Das eine umfasst das Gebiet Kanalstrasse und die andere das Gebiet Allmendstrasse zwischen dem Gestaltungsplangebiet Limmatfeld und der Reppisch (zwei Areale). Durch die Umzonung in die Zentrumszone Z6 ist dort neu eine Mischnutzung zulässig. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage nahe dem Naturschutzgebiet (Bereich Antoniloch) und dem Bahnkörper städtebaulich anspruchsvoll.

Weiter soll eine städtebaulich überzeugende Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur des Limmatfelds hin zum Naturschutzgebiet und zur Industrie- und Gewerbezone sowie eine gute Durchgängigkeit für den Fuss- und Veloverkehr gesichert werden. Diese Herausforderungen rechtfertigen die Etablierung einer Gestaltungsplanpflicht. Im neuen Artikel werden die nachfolgenden spezifischen Ziele der Gestaltungsplanpflicht dargelegt.

Der Gestaltungsplan resp. die Gestaltungspläne bezwecken:

- die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und hitzemindernden Bebauung und Freiraumgestaltung (gilt für alle Gestaltungsplangebiete)
- die Schaffung einer hohen Bau- und Nutzerdichte sowie von Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur (min. Wohnanteil 50 %, min. Gewerbeanteil 25 %)
- eine besonders gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Limmatfeld, Industriegebiet und Limmat bzw. Antoniloch
- eine besondere Rücksichtnahme auf das Naturschutzgebiet der Limmataltläufe
- die Sicherstellung einer attraktiven Durchgängigkeit für den Fuss- und Veloverkehr

Öffentliches Interesse:

Das öffentliche Interesse besteht darin, an dieser Schlüsselstelle zwischen dem Limmatfeld (ebenfalls Gestaltungsplangebiet) und dem Arbeitsplatzgebiet einen städtebaulich qualitativ hochwertigen Stadtteil zu schaffen und so das Limmatfeld besser in die Umgebung 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.

Keine GP-Pflicht Silbernerplatz

Die Gestaltungsplanpflicht Silbernerplatz, welche in der Version öffentliche Auflage / Vorprüfung enthalten war, bildet das Eingangstor zur zukünftigen S-Bahn-Station Silberner. Die erhöhten Anforderungen an die Platzgestaltung und die Zugänglichkeit für den Fuss- und Veloverkehr vermögen eine Gestaltungsplanpflicht nicht zu rechtfertigen, da die Realisierung der S-Bahn-Station Silberner nicht absehbar ist.

Der Gestaltungsplan hätte eine hochwertige Gestaltung des Silbernerplatzes umgeben von hohen Häusern samt entsprechender Platzausrüstung und Begrünung sowie als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs bezweckt.

Öffentliches Interesse für die Gestaltungsplanpflicht ist nicht gegeben:

Ohne Planungsabsicht seitens SBB wird es keine S-Bahn-Station geben. Daher rechtfertigt es sich nicht, davor einen Platz planungsrechtlich zu sichern. Trotzdem ist es von immanenter Bedeutung, das Arbeitsplatzgebiet Silberner langfristig besser an den öffentlichen Verkehr anzubinden. Die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs und die Transformation des Arbeitsplatzgebietes zu einem attraktiven Stadtteil benötigt das Ausscheiden von Aussenräumen mit Aufenthaltsqualität.

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 entfällt, es gilt der Zonenplan.

2.2.2 Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entfällt. Das Gebiet ist im Zonenplan dargestellt. Der Artikel des GP entfällt ersatzlos.

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, im Teilerschliessungsplan SLS und im kommunalen Richtplan geregelt. Für die Hochhäuser besteht ein Hochhauskonzept (Umsetzung braucht jeweils einen Gestaltungsplan) 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 IG2a und b ermöglicht eine Baumasse von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Entsprechend gibt es keine Veränderungen bei der maximalen Baumasse im Gebiet des GP SLS. Die ehemaligen Baufelder J1 bis J3, welche in der Version öffentliche Auflage / Vorprüfung in der IG1 verblieben waren, bekommen eine BMZ von $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ analog GP SLS für diese Baufelder. Damit wird eine zusätzliche unterschiedliche Industrie- und Gewerbezone geschaffen. Zu beachten ist, dass in der Naturschutzumgebungszone IIS1 in den ersten 10 Metern ab der Grenze des nationalen Moor- resp. Auenperimeters ein Bauverbot gilt.

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 zum Tragen.

Ausnützungsziffer (AZ)

Mit der Integration des GP SLS in die Bau- und Zonenordnung wird die Ausnützungsziffer des GP SLS 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 Dichteziiffern hat somit hauptsächlich für Unklarheiten und Ungerechtigkeiten im Baubewilligungsverfahren gesorgt (Beschränkung der Verkaufsflächen mittels AZ, andere verkehrserzeugende Nutzungen wie Restaurants und Lieferdienste sind nicht reguliert), 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 m, wie dies im GP SLS grösstenteils so vorgesehen war. Mit dieser BZO-Revision wird die Höhe der früheren Gebäudehöhe angehoben. Zu beachten ist aber, dass die Definition der Fassadenhöhe nicht mit der Gebäudehöhe übereinstimmt (IVHB). Einzig die im GP SLS ausgeschiedenen Teilgebiete J1 bis J3 (südöstlich der Reppisch) wiesen lediglich eine Maximalhöhe von 22 m auf. Entsprechend wird für diese Bereiche eine Zone IG2c geschaffen, wo eine max. Fassadenhöhe von 21.5 m gilt. Dabei gilt es aber zu beachten, dass diese Höhe aufgrund der übergeordneten Höhenbeschränkung der Schutzverordnung nicht ausgenutzt werden kann. 10 m von der Moor- resp. Auenperimetergrenze entfernt ist die Höhe der Bauten und Anlagen auf 10 m begrenzt. In einem Winkel von 26.6° von dort ansteigend ergibt sich mit zunehmendem Abstand die mögliche Höhe. Ab dem Abstand von 40 m ab Moor- bzw. Auenperimeter sind Bauten höher als 25 m bewilligungsfähig, wenn dadurch im Sommerhalbjahr nachweislich keine zusätzliche, ökologisch relevante Beschattung des Moors resp. der Aue entsteht (aus der Schutzverordnung: Schutzanordnungen Zone IIS1, 4.3.).

Für die ehemaligen Baufelder K, L und M, welche neu in der Zentrumszone Z6 zu liegen kommen, galt eine max. Gebäudehöhe 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 überhöhten Erdgeschosses, wie sie in der Zentrumszone gilt. Dabei gilt es zu beachten, dass innerhalb des Pufferstreifens des Schutzgebietes die Höhenbeschränkung einzuhalten ist. 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 baufeldweise 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 steht 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 es mit einer Verkaufsnutzung generiert würde. Zudem bestehen altrechtliche Verkaufsnutzungen in Gebieten, die eine solche Nutzung neu ausgeschlossen hätten. Die Einschränkung der Nutzungsarten hat somit hauptsächlich für Rechtsungleichheit vergleichbarer Nutzungen gesorgt und Entwicklung der Bauten im Rahmen der Bestandesgarantie, 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 Gewerbezone 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 IG2c 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 entsprochen.

2.2.8 Art. 8 Definition Nutzungsarten

Da die Beschränkung von Nutzungsarten in den jeweiligen Baufeldern aufgehoben wird und die Nutzungsarten übergeordnet in den Zonenarten 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 in den Flächenmassen 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. Es wurde auch nicht unterschieden, um was für einen Verkauf es sich handelt, der Nutzungsmix wäre ja entscheidend. 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 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. 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 massgebendes Terrain (Definition IVHB: § 5 ABV) 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

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

10 m von der Moor- resp. Auenperimetergrenze entfernt ist die Höhe der Bauten und Anlagen auf 10 m begrenzt. In einem Winkel von 26.6° ansteigend ergibt sich die mögliche Höhe bis zum Abstand von 40 m ab Moor- bzw. Auenperimeter. Dort wären sogar Bauten höher als 25 m bewilligungsfähig, wenn dadurch im Sommerhalbjahr nachweislich keine zusätzliche, ökologisch relevante Beschattung des Moors resp. der Aue entsteht (aus der Schutzverordnung: Schutzanordnungen Zone IIS1, 4.3.).

Die spezifische Regelung des GP SLS 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 zwar nur 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 neuen 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 als qualitativ 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. In Studien wurde dargelegt, dass auch für Logistik- und Handwerksbetriebe und Umschlagsplätze, welche auf grosse Parkierungs- und Manövriertflächen angewiesen sind, der geforderte Grünflächenanteil erreicht werden kann. Ausserdem bietet die BZO ökologische Kompensationsmassnahmen an, falls es je nach Grundstücksfläche und Nutzung nicht möglich sein sollte.

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 3.5 m, mit Ausnahme gegen das Schutzgebiet, dort ist ein grösserer Abstand (siehe unten) einzuhalten. 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 Quartiererhaltungszonen 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 Metern. Ausser zwischen der Hagacker- und der Binzstrasse beträgt der Grenzabstand zur Zonengrenze Fk gegenüber dem Naturschutzgebiet wie bereits im GP SLS min. 15 m (bisherige Regelung in BZO wird in der neuen BZO übernommen in Art. 28 Abs. 2 erster Satzteil nBO).

Zwischen der Reppisch und der Kanalstrasse beträgt der Grenzabstand zur Zonengrenze Fk min. 10 m (wird in der neuen BZO übernommen in Art. 28 Abs. 2 zweiter Satzteil nBO). Dies ein Antrag aus der kantonalen Vorprüfung.

Der minimale Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken wird gegenüber der Regelung des GP SLS (7 m) damit um 2.5 m verringert. Damit wird der von den übergeordneten Planungsinstrumenten geforderten inneren Verdichtung an zentralen Lagen Rechnung getragen.

Waldabstand

Wo die Industrie- und Gewerbezone IG2a an den Wald angrenzt, gilt der rechtskräftig festgesetzte und genehmigte Waldabstand von 30 m als Bauverbotszone. Dies ist zwischen der A1 und der Hagackerstrasse der Fall.

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 Ausnützungsziffer 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 Gewerbezone 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 Grenz- und Waldabstände. Bei Industrie- und Gewerbezone gilt zukünftig ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m. Dies gilt neben Hauptbauten 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 1.0 m. Somit gelten zukünftig vergleichbare Grenzabstände wie im GP SLS vorgesehen.

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. Diese gute Gestaltung wird aber in den neu geschaffenen Zentrumszonen durch die überlagerte Gestaltungsplanpflicht eingefordert.

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 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 situativ 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 Schutzabklärung resp. Interessenabwägung 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 Ausnützungsbonus wird im Rahmen der Erarbeitung eines Gestaltungsplans zu einem Hochhaus thematisiert und hängt von den Kompensationsmassnahmen wie z.B. einer Strassenumlegung ab.

2.2.22 Art. 22 Privater Gestaltungsplan Silberplatz

In der BZO wird eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet mangels genügend grossem öffentlichem Interesse nach einer Überprüfung nicht 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 frühestens 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 Mischgebiet zu ermöglichen. Siehe dazu Kapitel 2.1.1.

2.2.25 Art. 25 Erschliessung

Absatz 1:

Der Erschliessungsplan wurde wegen der Nichteinreichung zur Genehmigung durch die Baudirektion nie in Kraft gesetzt. Ein Teil der vorgesehenen Massnahmen z.B. die Ausbauten der Kreisel wurden bereits ausgeführt. Andere Bestandteile wie der Kostenbeitrag für den geplanten Ausbau des Knotens Mutschellen-/ Silberstrasse 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 Silber über die Viaduktstrasse nicht mehr notwendig. Grössere Kosten wären insbesondere bei der Erstellung einer durchgehenden Busspur auf der Silberstrasse zu erwarten.

Die neuen verkehrlichen Abklärungen werden in einem neuen Teilerschliessungsplan überführt, dieser ist Bestandteil dieser BZO-Gesamtrevision. 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 Silber 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 und die Verkehrssicherheit 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 Lösungen zu suchen.

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. auf die Wegleitung des Kantons Zürich zur Regelung der Parkierung in kommunalen Erlassen (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. Die Parkplatzverordnung ist festgesetzt und wird zusammen mit der BZO-Revision zur Genehmigung eingereicht werden.

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 der Freiraumgestaltung und der Baumpflicht für alle Zonen in der BZO geregelt (neu in BZO: Baumerhalt / Baumpflicht).

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 der übergeordneten Schutzverordnung 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:

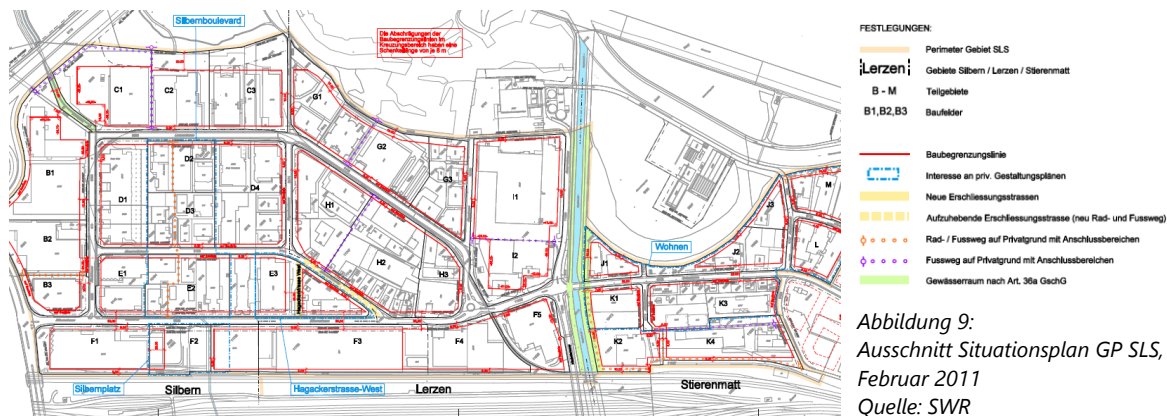
- Ziel mit Angabe des zu erwartenden oder angestrebten Verkehrsaufkommens und Modal-Splits
- Zusammenspiel von Abstellplatzangebot, erwarteter Abstellplatznachfrage und Art der Bewirtschaftung
- Massnahmen zur Zielerreichung mit Angaben zu Controlling und Monitoring
- Angabe der Zuständigkeit für den 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

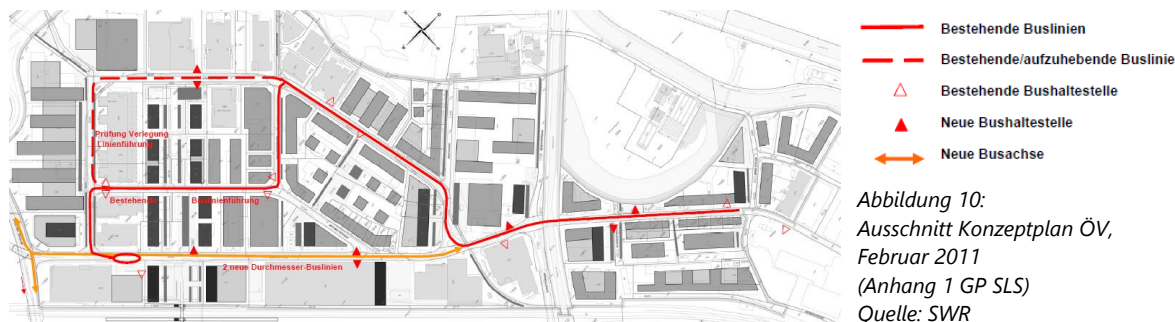
Da der Situationsplan des Gestaltungsplans aufgehoben wird, fallen auch die Baubegrenzungslinien weg, welche die Abstände der einzelnen Baufelder gegenüber den angrenzenden Strassen festgelegt haben. Damit gelten neu die kantonalen Strassenabstände von 6 m oder die rechtskräftigen Baulinien, wo vorhanden.



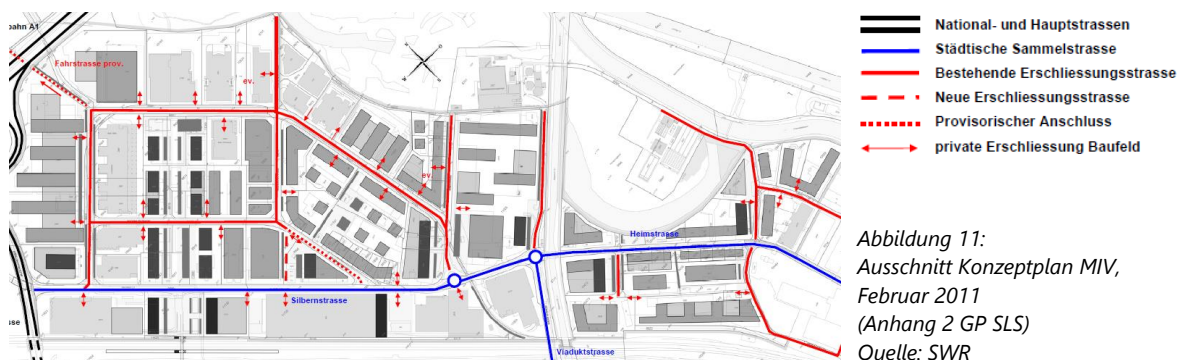
2.4.2 Konzeptpläne Verkehr (ÖV, MIV, Rad- und Fusswege)

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.

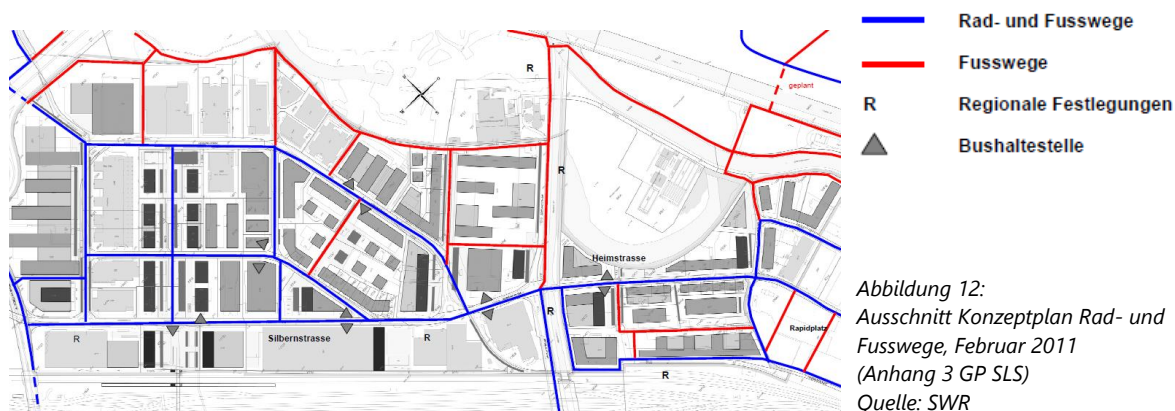
Öffentlicher Verkehr



Motorisierter Individualverkehr



Rad- und Fusswege



2.4.3 Konzeptplan Bebauung und Hochhäuser

Der Konzeptplan zeigte auf, wie die Silber-/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.



Abbildung 14:
Ausschnitt Konzeptplan Bebauung und Hochhäuser, Bild Vision, Februar 2011
(Anhang 4 GP SLS)
Quelle: SWR

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.



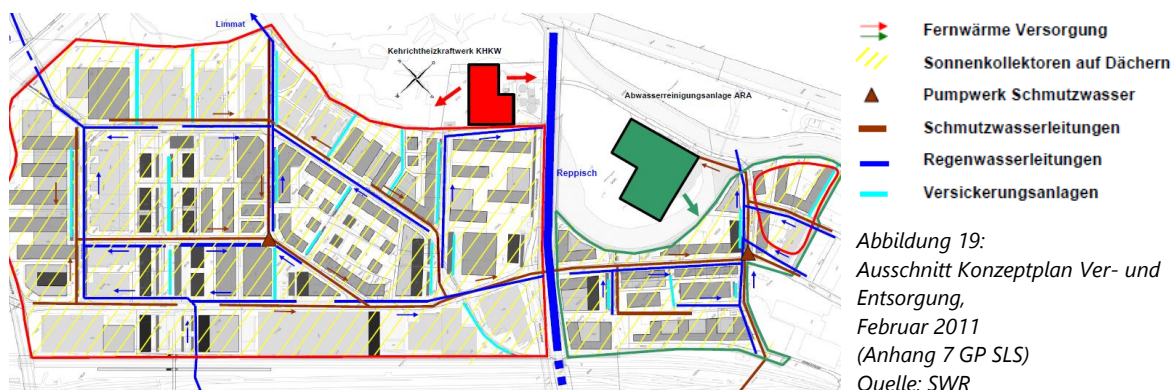
2.4.5 Konzeptplan Freiraum, Bäume und Gewässer

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 Silberner wird dieser erneuert.

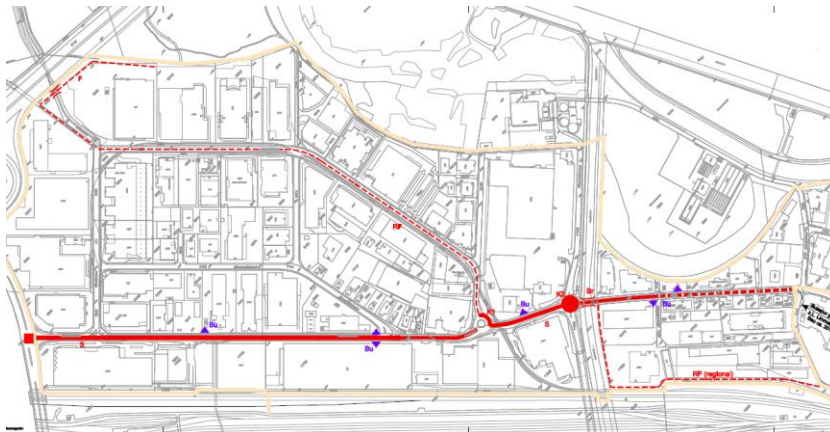


Abbildung 20:
Ausschnitt Teilerschliessungsplan
GP SLS, Februar 2011
Quelle: SWR

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

1. ETAPPE (2011 - 2021)

Preisstand 2010 Genauigkeit $\pm 30\%$ Inkl. MwSt.

Nr.	Anlage	1. Etappe	weitere Etappen	Beschrieb	Dimensionen	Baukosten 1. Etappe Mio. CHF
S	Silbernerstrasse / Heimstrasse			Sammelstrasse mit Busspur, Rad- und Gehweg bzw. Massnahmen an Knoten	1130 m'	9.7
K1 K2	Silbernerstrasse			Ausbau best. Kreisels Neubau Kreisels	1 Stk. 1 Stk.	0.5 1.0
Br	Heimstrasse			Brückenanpassung	1 Stk.	1.0
	Mutschellenstrasse / Silbernerstrasse			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 21:
Ausschnitt Teilerschliessungsplan
GP SLS, Erschliessungskosten,
Februar 2011
Quelle: SWR

Busspur Silbernerstrasse / Heimstrasse

Bei Silbernerstrasse 10

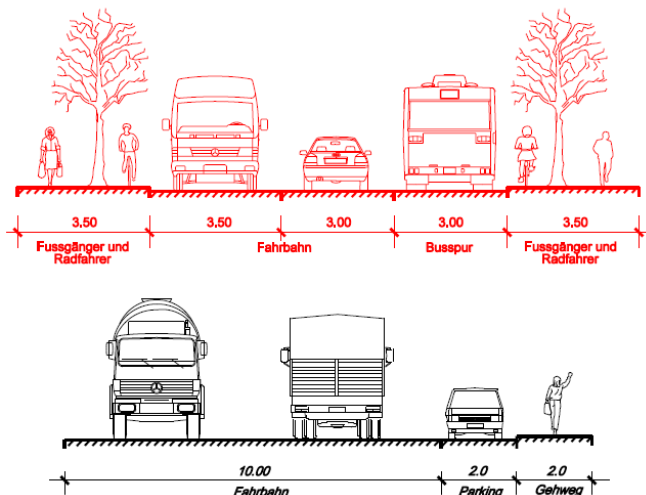


Abbildung 22:
Ausschnitt Teilerschliessungsplan GP SLS, Schnitt,
Februar 2011
Quelle: SWR

Im erarbeiteten lokalen Gesamtverkehrskonzept Silber wurden verschiedene Massnahmen überprüft, welche zur Verbesserung der Gebieterschliessung führen sollen. Es wurde festgestellt, dass zur Verkehrsentslastung und Stauminderung der Knotenausbau Mutschellen- / Silberstrasse entscheidend ist. Darauf aufbauend sind Umbauten der Silberstrasse, 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	bestehend	2023-2028	Grobkosten- schätzung in Mio.	mittelfristig	Beschrieb
Kantonsstrassen					
Sammelstrassen					
Verbesserung Fussverkehr			0.4		Verbesserung der Querungsstellen
Knoten Silber-/ Mutschellenstrasse			2.9*		Ausbau Knoten Bauherren: Kanton / Stadt *Anteil Stadt Dietikon
Verbesserung Strassenverkehr					Umbau Silber-, Lerzen- und Riedstrasse
Rad- / Fussverkehrs- infrastruktur			2.6		Neue Verbindung Bahnhof Dietikon bis Gebiet Silber
Bushaltestellen					Behindertengerechter Umbau

Orientierungsinhalte

Bezugssperimeter



Abbildung 23:
Ausschnitt neuer
Teilerschliessungsplan,
Stand 11.11.2025
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. Generell ist zu den Umweltauswirkungen der Gesamtbericht nach Art. 47 RPV zu konsultieren.

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 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 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 baulichen Qualität 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 bestehen sehr hohe Qualitätsanforderung an das Areal insbesondere im Aussenraum. Attraktive Freiräume, 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. Mit attraktiven Platz- und Grünräumen soll verhindert werden, dass der Druck aufs Schutzgebiet durch Erholungssuchende und Freizeitaktivitäten zunimmt. 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 Bauzonkapazität 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 Arbeitsplatzgebiet wird der Ausbau von Erdgeschoss 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 Grüna, welches in die Zone für öffentliche Bauten zu liegen kommt, verfügt die Stadt Dietikon aber über eine entsprechende Landreserve für den Neubau der Schule Limmatfeld (bezüglich Raumplanung und Störfall (Eisenbahn) ist der Hauptbericht nach Art. 47 RPV zu konsultieren).

3.5 Umwelt

Die Überführung des GP SLS in die Gesamtrevision wirkt sich geringfügig und vor allem lokal auf die Umwelt aus. Die Verdichtung findet an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen und in Fusswegdistanz zum Zentrum bzw. Bahnhof Dietikon statt und hält die Umweltauswirkungen in Grenzen. Durch die Gestaltungsplanpflicht und die damit hergehenden höheren Anforderungen auch im Bereich Umweltmassnahmen werden durchaus positive Auswirkungen erwartet. Zumal mit der angestrebten Umstrukturierung die Ziele der Schutzverordnung gegenüber dem Status Quo besser berücksichtigt werden können. Ein Ziel der Gestaltungsplanpflicht ist besondere Rücksichtnahme auf die Belange des Naturschutzes und die hochwertige, ökologische Aussenraumgestaltung.

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(-abstandslinien), 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 (Neu Industrie- und Gewerbezone) wird kein Mehrwert erzeugt (Baumassenziffer bleibt bei $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ resp. $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$), es werden nur bestehende Regelungen aus der alten BZO resp. dem Gestaltungsplan SLS 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 planungsbedingte Mehrnutzung realisierbar sein wird, 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. Ein Mehrwert ergibt sich (allenfalls) je nach Nutzungsmass, welches der GP zulässt (unter Berücksichtigung der SVO auszuarbeiten), wobei die Wohnnutzung gegenüber der Gewerbenutzung einen Mehrwert darstellt. Die Mehrausnutzung 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 Planungssicherheit für die betroffenen Grundeigentümerschaften geschaffen werden.

Dem Naturschutzgebiet wird durch die dem kommunalen Recht übergeordnete SVO Rechnung getragen. Das Auengebiet besitzt eine herausragende, nationale Bedeutung an dieser Lage an der Limmat. Für das Auengebiet ist die Kombination von Wasserflächen mit angrenzenden Biotopen im Flachwasser- und Uferandbereich wichtig. Es sind Rastplätze für zahlreiche Vogelarten, für überwinternde Arten, Zugvögel und Brutvögel in den Limmataltläufen zu schützen. Wichtig dafür ist, dass in der Umgebung ökologisch ausreichende Pufferzonen vorhanden sind.

Die Gesamtrevision der BZO schafft eine neue Grundordnung. Diese bildet die generelle Basis. Die baulichen Möglichkeiten aber orientieren sich an den die Parzellen überlagernden Vorschriften der SVO 2022.

Die Planung im SLS geht weiter, hin zu einem gemeinsamen Zukunftsbild Silber. Für diese partnerschaftliche Zusammenarbeit wird die Allianz Silber geschaffen. Diese soll Verbindlichkeit und Transparenz schaffen und Raum für Innovation ermöglichen. Es sollen an diesem Ort Wirtschaft, Mensch und Natur im Gleichgewicht sein und es sollen neue Massstäbe für nachhaltige Standortentwicklung gesetzt werden. Freiräume, Schatten und Grün fördern Klimaresilienz und Aufenthaltsqualität im Arbeitsplatzgebiet.

Die Nähe zum Schutzgebiet soll als Chance für das Lernen, Erleben und den Respekt genutzt werden.

Neue Erkenntnisse aus der zuvor erarbeiteten Vision der Allianz Silber sollen in einem passenden Planungsinstrument, z.B. einer BZO-Teilrevision SLS, umgesetzt werden.