

## **VERFÜGUNG**

**vom 4. Februar 2010**

**Dietikon. Richt- und Nutzungsplanung; Teilrevision Gebiet Niderfeld**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 13. Dezember 2007 beschloss der Gemeinderat Dietikon die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Niderfeld. Der gegen die Volksabstimmung vom 1. Juni 2008 eingegangene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission I vom 19. Dezember 2008 (BRKE I Nr. 0286/2008) abgewiesen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Verwaltungsgerichtes vom 21. April 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Juli 2009 ersucht die Stadt Dietikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Niderfeld umfasst ein rund 40 ha grosses, weitgehend unüberbautes Gebiet im Westen der Stadt Dietikon an der Grenze zum Kanton Aargau. Im kantonalen Richtplan ist es als Siedlungsgebiet und als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung ausgeschieden. Der regionale Richtplan legt den westlichen Teil als Arbeitsplatzgebiet und den östlichen Teil als Mischgebiet fest. Auf der Stufe Nutzungsplanung fehlt für den überwiegenden Teil des Niderfeldes eine Zonenfestlegung.

Im Gebiet Niderfeld bestehen zurzeit zwei rechtskräftige Gestaltungspläne; der öffentliche Gestaltungsplan Bodacher/Maienweg (RRB Nr. 2792/1996) und der private Gestaltungsplan Bodacher/ IKEA (BDV Nr. 1203/2005). Aufgrund der Genehmigung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Niderfeld werden die beiden Gestaltungspläne aufzuheben sein.

Damit eine politisch tragfähige Lösung für eine ordentliche Nutzung erzielt werden konnte, wurden im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses „Zukunft Niderfeld“ Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Niderfeldes entwickelt und in Form eines städtebaulichen Grobkonzeptes konkretisiert. Die städtebaulichen Qualitäten des Grobkonzeptes wie

Bebauungs- und Freiraumstruktur, Verkehrserschliessung, Grünräume und Ökologie, Nutzungsverteilung, Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten sowie Etappierung wurden sachgerecht und zielgerichtet im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt. Als wesentliches Merkmal soll die Siedlungsstruktur des Niderfelds durch einen grosszügigen Grünraum mit einer Fläche von rund 8 ha gegliedert werden. Dabei wird das Niderfeld in ein Industriegebiet im Westen, einen Grünraum in Form eines attraktiven Stadtparks in der Mitte und ein Wohngebiet bzw. Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung im Osten unterteilt.

Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung umfasst in Abstimmung auf die übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region sowie auf die Resultate des kooperativen Planungsprozesses die erforderlichen Festlegungen für die Bereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten mit den zu erwartenden Folgekosten und den Auswirkungen. Die Richtplanvorlage besteht aus dem Siedlungs- und Landschaftsplan 1:10'000, dem Verkehrsplan – Privatverkehr 1:10'000, dem Verkehrsplan – Rad-, Reit- und Fusswege 1:10'000, dem Plan öffentliche Bauten und dem Plan öffentlicher Verkehr 1:10'000, dem Versorgungsplan – Wasser, Abwasser, Abfall 1:10'000, dem Versorgungsplan – Energie 1:10'000 sowie der Anpassung Richtplantext und dem Bericht gemäss § 20 Abs. 2 PBG und Art. 47 RPV.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung trägt den übergeordneten planerischen Anforderungen der übergeordneten Richtpläne im Sinne eines Zentrumsgebietes mit entsprechender hoher baulicher Dichte und guten Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung mit hohen städtebaulichen Qualitäten zielgerichtet Rechnung. Die Nutzungsplanvorlage besteht aus den Ergänzungen Bauordnung und Zonenplan 1:5'000, den Gewässerabstandslinien Teischlibach 1:2'000, der Revision Waldabstandslinie 1:1'000, dem Teilerschliessungsplan 1:5'000. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen liegen vor.

Für die Umsetzung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung im Rahmen der aufzustellenden Gestaltungspläne Grabacher, Chrüz und Bodacher/Eigi wird die angestrebte Siedlungsentwicklung im Sinne des kooperativen Planungsprozesses „Zukunft Niderfeld“ auf die erforderliche Erschliessungsqualität betreffend ÖV und MIV abzustimmen sein. Die Baureife im Sinne von § 233 ff PBG für das Gebiet Niderfeld setzt somit voraus, dass die notwendigen Groberschliessungsmassnahmen wie die geplante Limmattalbahn sowie die erforderlichen leistungsoptimierenden Massnahmen betreffend Individualverkehr realisiert sind, damit sichergestellt werden kann, dass die vorgesehenen Nutzungen nur soviel Verkehr auslösen wie vom übergeordneten Strassennetz bewältigt werden kann.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Dietikon am 5. Juli 2007 festgesetzte Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet Niderfeld wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Stadt Dietikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Dietikon (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 4. Februar 2010  
090798/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

