Baudirektion
Kanton Zürich

ARV/ **26** /2006

VERFÜGUNG

vom 15. Februar 2006

Dietikon. Festsetzung Planungszone Chrottenbühl

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2005 ersucht der Stadtrat Dietikon die Baudirektion, für das Gebiet Chrottenbühl, im Einzugsgebiet der Weinberg-, Gyrhalden-, Lätten- und Lindenstrasse oberhalb der Staffelackerstrasse, eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Das Gebiet Chrottenbühl mit einer Perimeterfläche von 29 ha ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der ein- und zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Im regionalen Richtplan Limmattal ist das Gebiet Chrottenbühl als landschaftlich besonders exponierte Hanglage dem Gebiet mit niederer Dichte zugeordnet. In diesen Gebieten soll die lockere und durchgrünte Bebauung erhalten und keine wesentliche Verdichtung angestrebt werden.

Aufgrund verschiedener in den letzten Jahren realisierten Einfamilienhausüberbauungen wurde festgestellt, dass durch die Ausschöpfung der maximalen Ausnützung die bestehende kleinmassstäbliche Siedlungsstruktur des Quartiers nachteilig beeinflusst wird. Um eine weitere unerwünschte bauliche Entwicklung zu verhindern, sollen im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauungsstruktur geschaffen werden. Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Zur Sicherung dieser Planung und um massvolle bauliche Änderungen nicht auszuschliessen, beschloss der Stadtrat Dietikon, innerhalb der Planungszone nur Neubauten und

bauliche Veränderungen zuzulassen, wenn sie sich bezüglich Dichte, Körnigkeit und Erscheinungsbild an der bestehenden Siedlungsstruktur orientieren. Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zulässig. Die Beurteilung des relativ grossen Spielraumes liegt im Ermessen der örtlichen Baubehörde.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag des Stadtrates Dietikon, gestützt auf § 346 PBG

v e r f ü g t die Baudirektion:

I. Für den im Situationsplan 1:5'000 bezeichneten Geltungsbereich Chrottenbühl wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan steht im Stadthaus Dietikon und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

IV. Dispositiv Ziffer I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

V. Mitteilung an den Stadtrat Dietikon (unter Beilage von drei Plänen) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Plänen).

Zürich, den 15. Februar 2006
060001/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug: