

Sitzung: 06. September 2006

Art. Nr. 2006-001193

---

## **Gemeinde Bergdietikon; Bauzonen- und Kulturlandplanänderung "Wiesental", Änderung Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

### **Sachverhalt**

#### **1. Verfahren**

##### **1.1 Verfahrensdaten**

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Mitwirkungsbericht der Gemeinde   | 12. Juni 2006            |
| Vorprüfungsbericht                | 13. April 2006           |
| Öffentliche Auflage               | 24. April – 23. Mai 2006 |
| Beschluss der Gemeindeversammlung | 12. Juni 2006            |
| Eingereicht zur Genehmigung       | 25. Juli 2006            |
| Ablauf der Beschwerdefrist        | 13. August 2006          |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

##### **1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung**

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

##### **1.3 Rechtsschutzverfahren**

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

#### **2. Die Vorlage im Überblick**

##### **2.1 Ausgangslage und Planungsergebnisse**

Das Areal der ehemaligen Wollgarnspinnerei im Gebiet Wiesental (ca. 1.1 ha) liegt östlich der Reppisch in einer Industriezone. Die neue Eigentümerschaft will die bestehenden Bauten einer Mischnutzung zuführen und im südlichen Teil Neubauten realisieren. Zu diesem Zweck wird das Areal neu der Wohn-/Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

##### **2.2 Vorprüfung**

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 13. April 2006 ohne Vorbehalte

## **Erwägungen**

### **3. Beurteilung der Vorlage**

#### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

##### **3.1.1 Überprüfungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

##### **3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan**

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

##### **3.1.3 Zuweisung des Areals zur Wohn- und Gewerbezone**

Aufgrund der Ausgangslage, insbesondere der bestehenden Kubaturen, ist es zweckmässig, das Gebiet einer speziellen Mischzone zuzuweisen, welche auf die Gegebenheiten Rücksicht nimmt. Die vorgesehene Wohn-/Gewerbezone "Wiesental" entspricht der heutigen vielfältigen Nutzung des Areals. Im Rahmen eines noch zu erarbeitenden Gestaltungsplans können die Details rechtlich geregelt werden. Die Zuweisung des Gebiets zur Gestaltungsplanpflicht ist sinnvoll und zweckmässig.

##### **3.1.4 Erhalt des Ensembles, Erhalt der bestehenden Bauten**

Die ehemaligen Spinnereibauten, insbesondere diejenigen entlang der Reppisch, sind in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild gut erhalten. Es ist begrüssenswert, dass die ehemalige Fabrikantenvilla restauriert wird, handelt es sich doch um einen Heimatstilbau mit bemerkenswerter Qualität. Aber auch die Nebenbauten wie der ehemalige Pferdestall und die Gärtner- oder Bedienstetenwohnung sind bedeutend für das gesamte Ensemble.

##### **3.1.5 Erschliessung/Lärm**

Die Verkehrserschliessung des Gebiets erfolgt über die bestehende Reppischbrücke und die Wiesentalstrasse an das übergeordnete Strassennetz. Die verkehrliche Erschliessung des Planungsgebiets könnte unter anderem aus rechtlichen Gründen nicht über den bestehenden Flurweg (Nichtbauzone) auf die Bernstrasse (Kanton Zürich) erfolgen.

Die ca. 80 m entfernte Hauptverkehrsstrasse verursacht im Planungsgebiet keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist der Lärmproblematik die nötige Aufmerksamkeit zu geben.

##### **3.1.6 Hochwassergefährdung**

Die Gefahrenhinweiskarte vom März 2002 weist Teilflächen der neuen WG-Zone als gefährdetes Gebiet aus. Sie ist eine Grundlage für die Grobbeurteilung einer möglichen Hochwassergefährdung.

Die Kantone Zürich und Aargau planen auf dem betroffenen Abschnitt den hochwassersicheren Ausbau der Reppisch. Im Bereich der ehemaligen Wollgarnspinnerei muss vor allem das nicht mehr benötigte Wehr zurückgebaut werden. Das Wasserbauprojekt ist derzeit durch Einsprachen blockiert. Sofern die notwendigen Kredite gesprochen werden und ein rechtsgültiges Projekt vorliegt, ist der Baubeginn noch im 2006 oder ein Jahr später geplant.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind die konkrete Hochwassergefährdung zu überprüfen und nötigenfalls Massnahmen vorzuschreiben.

### **3.1.7 Wald/Waldgrenzen**

Die neue Zone grenzt auf einer Länge von 260 m an Wald der Gemeinde Dietikon und damit an den Kanton Zürich. Auf der Industriearealfläche stockt kein Wald im Sinne des Waldgesetzes. Auch bei der Uferbestockung handelt es sich nicht um Waldareal.

Die Waldgrenze zu Zürich ist bisher nicht festgestellt worden. Gemäss Art. 10 des Waldgesetzes (WaG) ist mit der geplanten Zonenplanrevision die Waldgrenze festzustellen. Das Waldfeststellungsverfahren erfolgte gemäss Planungsbericht koordiniert im Grenzbe- reich der Kantone Zürich und Aargau.

### **3.1.8 Altlasten**

Die Frage der Standortbelastung (Altlasten) aufgrund früherer Nutzungen ist im Rahmen von Bauprojekten gemäss Art. 3 AltIV zu überprüfen.

## **3.2 Bau- und Nutzungsordnung (Teiländerung)**

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung ist grundsätzlich sachgerecht. Insbe- sondere ist die Konkretisierung der Vorgaben für den Gestaltungsplan in § 10 der BNO zweckmässig.

## **3.3 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

### **Beschluss:**

1.

Die Bauzonen- und Kulturlandplanänderung "Wiesental" sowie die Änderung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Bergdietikon vom 12. Juni 2006 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

---

### **Rechtsmittelbelehrung**

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach der Publikation die- ses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu ver- fassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

---

### **Protokollauszug**

- Gemeinderat, Schulstrasse 6, 8962 Bergdietikon
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

