



VERFÜGUNG

vom 14. Dezember 2009

**Dietlikon. Anordnung von aufsichtsrechtlichen Massnahmen nach § 344 PBG
Planungszone Industrie - Aufhebung**

A. Ausgangslage

Mit Verfügung Nr. ARV/498/2005 vom 19. Mai 2005 hat die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates Dietlikon für das Gebiet der Industrie- und Gewerbezone an der Neuen Winterthurerstrasse eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Der Gemeinderat begründete das Gesuch um Erlass der Planungszone damit, dass die Verkehrsanlagen in und um Dietlikon an die Grenzen der Leistungsfähigkeit stossen. Der Verkehr komme während den Spitzenverkehrszeiten mit grossen Stau-längen und langen Wartezeiten zeitweise zum Erliegen. Besonders akut seien die Probleme im Industriegebiet mit seinen vorhandenen Einkaufsnutzungen. Es sei heute nicht mehr möglich, den Mobilitätsanstieg allein mit einem weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur für den motorisierten Verkehr zu bewältigen. Das Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Dietlikon vom Januar 2004 sah vor, im Industriegebiet das Gebiet Aegert im Hinblick auf die Überprüfung der Nutzungsplanung mit einer Planungszone zu sichern. Aufgrund diverser Abklärungen kam die örtliche Planungsbehörde in der Folge zum Schluss, dass die Planungszone nicht nur über dieses Gebiet, sondern über das gesamte Industriegebiet Dietlikon, das heisst über die Industrie- und die Gewerbezone an der Neuen Winterthurerstrasse festzulegen sei. Ziel der Planungszone beziehungsweise der zu erarbeitenden neuen planungsrechtlichen Bestimmungen war, zu verhindern, dass der Verkehr im Industriegebiet Dietlikon weiter zunimmt. Der durch das Industriegebiet verursachte Verkehr sollte bezüglich Menge, Zusammensetzung und Ablauf optimiert werden. Es sollte nach den Vorstellungen der Gemeinde ein Entwicklungskonzept ausgearbeitet und anschliessend die kommunale Bau- und Zonenordnung sowie der Verkehrsplan überarbeitet werden.

Die Verkehrsprobleme im und um das Industriegebiet Dietlikon wurden auch innerhalb der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) mehrfach diskutiert. Der Handlungsbedarf ist auch aus regionaler Sicht dringend.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2008 ersuchte der Gemeinderat Dietlikon die Baudirektion, die Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre zu verlängern. Der Gemeinderat Dietlikon begründete das Gesuch damit, dass nach Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“ im September 2007 diverse Informationsveranstaltungen mit den Akteuren im betroffenen Gebiet stattgefunden hätten. Anlässlich dieser Veranstaltungen sei der Planentwurf vehement kritisiert worden, worauf sich der Gemeinderat entschieden habe, das Planwerk zu überarbeiten. Der Gemeinderat wollte sich die Zeit nehmen, Entscheidungsgrundlagen zu beschaffen und das Planwerk mehrheitsfähig zu machen. Nach dem neuem Zeitplan war vorgesehen, die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans im März und April 2008 durchzuführen. Die Gemeindeversammlung sollte im September 2008 stattfinden. Der Gemeinderat ersuchte deshalb um Verlängerung der Planungszone bis Mai 2010. Die Baudirektion verlängerte die Dauer der Planungszone in der Folge mit BDV Nr. ARV/21/2008 bis 27. Mai 2010.

Am 25. September 2008 legte der Gemeinderat Dietlikon der Gemeindeversammlung die Planungsvorlage „Dietlikon Süd“ vor. Die Vorlage umfasste eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, den Erlass des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“, die Teilrevision des kommunalen Verkehrsplans, den Neuerlass des Teilerschliessungsplans „Dietlikon Süd“ und den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Im Einzelnen beinhaltet die Vorlage die folgenden Regelungen:

1. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

In der Industriezone I wird die Baumassenziffer von $10,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $8,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gesenkt. Diese Reduktion gilt nur für Gebäude und Gebäudeteile mit Produktionsflächen, welche eine Bruttogeschosshöhe von weniger als 4,5 m aufweisen. Für reine Lagerflächen ohne Verkaufsflächen darf die Baumassenziffer anteilmässig auf maximal $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden (Art. 20 BauO).

Verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m^2 pro Parzelle sind ausgeschlossen (Art. 21 BauO).

Mit einem Gestaltungsplan können die Verkaufsflächen für den Verkauf von selbst vor Ort produzierten Gütern oder sperrigen Waren auf max. 1000 m^2 erhöht werden. Durch die Nutzung darf kein grosses Verkehrsaufkommen erzeugt werden.

2. Öffentlicher Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“

Der öffentliche Gestaltungsplan umfasst das ganze Gebiet zwischen Neuer Winterthurerstrasse im Norden, der Industriestrasse/Brandholzweg im Westen, der Autobahn A1 im Süden und dem Altbach im Osten.

Der Gestaltungsplan hat das Ziel, das ehemalige Industriegebiet in ein Zentrum für Handel, Freizeit, Kultur und Unterhaltung mit regionaler Bedeutung zu transformieren. Er soll weiter geeignete Rahmenbedingungen schaffen für ein städtebaulich gut gestaltetes Zentrumsgebiet mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes. Er stimmt das Potential an verkehrsintensiven Nutzflächen und die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur aufeinander ab. Ferner stellt er den Ausbau der Industriestrasse sicher und schafft so optimale Voraussetzungen für den öffentlichen Verkehr.

Der Gestaltungsplan erlaubt Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, verkehrsintensive Einrichtungen, Hotels sowie Wohnungen im Sinne von § 56 PBG. Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung dürfen die im Situationsplan festgelegten Masse nicht überschreiten. Der Plan regelt, neben der Anordnung der Baubereiche, die Erschliessung, die Lage und Ausdehnung von öffentlich zugänglichen Aussenräumen.

3. Kommunalen Verkehrsplan

Der kommunale Verkehrsplan enthält für das Planungsgebiet, namentlich für die Industriestrasse, die Festlegung „Strasse mit besonderen Massnahmen“ bzw. auszubauende Sammelstrasse. Auf der Industriestrasse soll eine Busspur eingerichtet werden.

4. Teilerschliessungsplan Dietlikon Süd

Der Erschliessungsplan enthält die Kosten von Fr. 19'000'000 für den Ausbau der Industriestrasse für die vorgesehenen Busspuren. Die Investitionskosten reduzieren sich um Beiträge des Kantons und des Bundes.

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal begrüsst im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PBG die Zielrichtung der vorgesehenen Regelungen zur Abstimmung der weiteren Nutzung des Gebietes Zentrum Dietlikon Süd, insbesondere die Anpassung des Potentials an verkehrsintensiven Nutzflächen an die Verkehrskapazitäten. Die Reduktion der bisher rechnerisch möglichen Verkaufsflächen von rund 180'000 m² auf max. 110'000 m² wurde als zwingend notwendig erachtet. Die Einrichtung eines Parkleitsystems sei unumgänglich. Ebenso

werde die Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (OeV) als notwendige Massnahme gesehen.

Die Gemeindeversammlung vom 25. September 2008 lehnte die Vorlage ab. Mit Schreiben vom 14. Januar 2009 ersuchte in der Folge der Gemeinderat Dietlikon um Aufhebung der von der Baudirektion festgesetzten Planungszone. Er machte geltend, die Zielsetzungen des Gemeinderates seien nicht vereinbar mit dem Willen der Stimmbevölkerung.

B. Handlungsbedarf

Im regionalen Richtplan ist das von der Planungszone erfasste Planungsgebiet als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet. Der kantonale Verkehrsplan sieht in der Neuen Winterthurerstrasse von Wallisellen bis zum Industriegebiet in Dietlikon eine Verlängerung der Tramlinie vor, welche heute in Altried in Zürich-Schwamendingen (Endstation der Tramlinie 9) endet. Die Tramlinie verläuft im Industriegebiet in Dietlikon in der Neuen Winterthurerstrasse beziehungsweise in der Industriestrasse (Realisierungshorizont mittelfristig). Die Ringbahn Hardwald ist ebenfalls im kantonalen Verkehrsplan enthalten. Sie erschliesst das Industriegebiet Dietlikon am östlichen Rand tangential (Realisierungshorizont langfristig). Der kantonale Verkehrsrichtplan definiert weiter die Standortvoraussetzungen für verkehrsintensive Einrichtungen. Solche Anlagen sind nur im Einzugsbereich von 300 m einer S-Bahnstation oder von 150 m einer anderen OeV-Haltestelle mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde zulässig. Für Parkieranlagen hält der Richtplan fest, dass bei der Dimensionierung und Bewirtschaftung von derartigen Anlagen den bestehenden Strassenkapazitäten, der ausgewiesenen Nachfrage und der Luft- und Lärmbelastung Rechnung zu tragen ist.

Der S-Bahnhof Dietlikon ist für eine genügende Anbindung des Industriegebiets an die S-Bahn zu weit entfernt. Auch bezüglich der Buserschliessung sind die Standortbedingungen für verkehrsintensive Einrichtungen im heutigen Zeitpunkt nicht erfüllt.

Die Industriezone Dietlikon Süd enthält verschiedene Verbrauchermärkte, welche starkes Verkehrsaufkommen erzeugen. Die Fläche dieser Verbrauchermärkte umfasst heute ca. 93'000 m². Nach der vor Erlass der Planungszone gültigen Bau- und Zonenordnung ist im Planungsgebiet eine Verdoppelung dieser Fläche möglich. Das Verkehrsaufkommen führt heute in den Spitzenzeiten zu einer Überlastung des überkommunalen Strassennetzes. Zeitweise reicht der Rückstau bis in die Autobahnausfahrt beim Brüttisellerkreuz. Ausweichverkehr belastet das Strassennetz der Nachbargemeinden. Durch diese Situation wird

auch der Bus, der das Industriegebiet erschliesst, behindert und verliert so an Attraktivität für die Kunden.

Bei dieser Sachlage fällt eine ersatzlose Aufhebung der Planungszone und eine Rückkehr zum Zustand vor Erlass der Planungszone nicht in Betracht. Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die Gemeinde Dietlikon innert der restlichen Geltungsdauer der Planungszone eine zweckmässige Vorlage beschliessen wird. Beim jetzigen Stand des Verkehrsnetzes für den Individualverkehr ist unter Umständen neuen Bauvorhaben, die wesentlichen Publikumsverkehr auslösen, die ungenügende Erschliessung entgegenzuhalten. Für die Grundeigentümer besteht eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Es ist nicht auszuschliessen, dass die ungenügende Erschliessung für den Individualverkehr zu rechtsgleicher Behandlung von Investoren führen kann.

C. Aufsichtsrechtliche Massnahmen

Angesichts der fehlenden Abstimmung der noch möglichen Ausnützung im Planungsgebiet auf die Kapazitäten des Verkehrsnetzes und angesichts der bestehenden Rechtsunsicherheit sind aufsichtsrechtliche Massnahmen zu treffen. Nach § 344 PBG trifft die Baudirektion die erforderlichen vorläufigen Regelungen, wenn die kommunalen Nutzungsplanungen und Bauvorschriften, die für den Vollzug des Gesetzes nötig sind, nicht fristgemäss erlassen werden. Angesichts der geschilderten und von der Gemeindebehörde anerkannten Sachlage ist zur Sicherstellung einer dem übergeordneten Recht und der überkommunalen Planung entsprechenden Ordnung und zur Gewährleistung der Rechtssicherheit von dieser vom Gesetz vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Es erscheint zweckmässig, im Sinne der vom Gemeinderat erarbeiteten Revision der Bau- und Zonenordnung mit den neuen Artikeln 20 und 21 BauO vorläufige Anordnungen zu erlassen. Zusätzlich ist der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“ vom 18. Juli 2008 festzusetzen. Einkaufsnutzungen, welche starken Publikumsverkehr auslösen, sind damit nur innerhalb des Geltungsbereichs des öffentlichen Gestaltungsplans zulässig.

Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Art. 33 Abs. 6 BauO) gelten bezüglich der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen keine Maximalwerte. Diese Regelung ist für die Weiterentwicklung des Areals solange unzweckmässig, als die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nicht ausgebaut und besser organisiert ist. Art. 33 Abs. 6 BauO ist deshalb für den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“ aufzuheben. Stattdessen werden für den Geltungsbereich des

Gestaltungsplans die Ansätze der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs verbindlich festgesetzt. Abweichungen von der kantonalen Wegleitung sind nur möglich, wenn im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans nachgewiesen werden kann, dass die grössere Zahl an Abstellplätzen und/oder ein Fahrtenmodell die Erschliessung des Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschwert. Mit dieser Regelung wird dem Massnahmenplan Lufthygiene 1996/2002 Rechnung getragen. Dieser sieht für mit öffentlichem Verkehr schlecht erschlossene Lagen vor, nur wenig verkehrsintensive Nutzungen zuzulassen. Massnahme PV2 empfiehlt den Gemeinden, ihre kommunalen Parkierungsvorschriften an die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (Baudirektion, Oktober 1997) anzupassen. Mit einem auf die OeV-Erschliessung abgestimmten, beschränkten Parkplatzangebot sowie einer lenkungswirksamen Parkplatzbewirtschaftung an Orten oder Anlagen des Zielverkehrs soll auf eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zum OeV hingewirkt und somit die bereits für den OeV getätigten Investitionen konsequent genutzt werden. Ausserdem sollen bei der Festlegung des Parkplatzangebotes spezielle örtliche Verhältnisse, wie z.B. eine übermässige Luft- oder Lärmbelastung oder eine Überlastung des Strassennetzes berücksichtigt werden.

Gemäss Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz USG) ist der Umbau oder die Erweiterung einer sanierungsbedürftigen Anlage nur dann erlaubt, wenn sie gleichzeitig saniert wird. Soweit in der Luftreinhalteverordnung (LRV) Emissionsbegrenzungen vorgesehen sind, gelten diese auch für Altanlagen. Vorbehalten bleiben Erleichterungen im Einzelfall und Fristerstreckungen für Sanierungen (Art. 7-11 und 18 ff. LRV). Art. 2 Abs. 4 LRV bestimmt, dass als neue Anlagen auch Anlagen gelten, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch höhere Emissionen zu erwarten sind (lit. a) oder mehr als die Hälfte der Kosten aufgewendet wird, die eine neue Anlage verursachen würde (lit. b). Damit besteht unter dem Gesichtspunkt der bundesrechtlichen Umweltschutzvorschriften genügend Spielraum für die Anpassung von bestehenden Anlagen an geänderte Bedürfnisse.

Die Gemeinde hat entlang dem grössten Teil der Industriestrasse Baulinien festgesetzt, mit denen der Raum für den öffentlichen Verkehr (Busvorlauf bzw. Tramlinie) gesichert ist. Um die oben dargelegten Verkehrsprobleme zu beheben, sind an der Industriestrasse so rasch als möglich separate Busspuren für beide Fahrtrichtungen zu erstellen. Der Gemeinderat ist daher gestützt auf § 40 des Gesetzes über den Unterhalt der öffentlichen Strassen (Strassengesetz) vom 27. September 1981 (LS 722.1) zu verpflichten, ein Projekt für separate Busspuren auf der Industriestrasse auszuarbeiten. Aufgrund der Interessenlage

wird sich der Kanton an den Baukosten zu beteiligen haben, weshalb die Gemeinde zu verpflichten ist, dem Kanton innert angemessener Frist ein Gesuch um Kostenbeteiligung zusammen mit dem Projekt einzureichen. Gemäss dem Gesetz über das Gemeindewesen (Gemeindengesetz, LS 131.1) gilt die Ausgabe als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Die Aufwendungen der Gemeinde für die Projektierung sind daher gebunden.

Die Gemeinde wird ausserdem zusammen mit den Grundeigentümern Regeln für eine bessere Bewirtschaftung der vorhandenen Kundenparkplätze (Parkleitsystem, einheitliche Parkplatzbewirtschaftung) entwickeln müssen.

Vorläufige Anordnungen der Baudirektion im Sinne von § 344 PBG sind ausserordentliche Massnahmen, auf welche die für die normale Abwicklung von Ortsplanungen geltenden Bestimmungen über die Anhörung und das Einwendungsverfahren nicht anwendbar sind. Die zur Abstimmung in der Gemeindeversammlung gelangte Vorlage unterlag dem ordentlichen Verfahren im Sinne von § 7 PBG. Ein nochmaliges Auflageverfahren erübrigt sich deshalb.

Es widerspräche dem Zweck der vorläufigen Anordnungen, wenn sie nicht sofort anwendbar würden. Im Interesse einer raschen Klärung der Rechtslage sind die Anordnungen der Baudirektion sofort in Kraft zu setzen. Rekursen gegen die Anordnungen der Baudirektion ist in Analogie zur Praxis beim Erlass von Planungszonen die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2009 ist der Gemeinderat Dietlikon zur Vernehmlassung zu den beabsichtigten aufsichtsrechtlichen Anordnungen eingeladen worden. Der Gemeinderat Dietlikon beantragt mit Antwort vom 11. September 2009 verschiedene Änderungen der beabsichtigten Regelungen. Diese Anträge können teilweise berücksichtigt werden. An der Anordnung, dass die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs anstelle der kommunalen Regelung anwendbar ist, ist festzuhalten. Mit dieser Regelung wird der momentanen Verkehrssituation und den umweltschutzrechtlichen Randbedingungen Rechnung getragen. Die Einführung eines Parkleitsystems, welches in kurzer Zeit eine Verbesserung für den Suchverkehr bringen kann, kann entgegen dem Wunsch der Gemeinde nicht vom Zeitpunkt der Einführung von kantonalen Parkplatzvorschriften abhängig gemacht werden.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für die Industriezone I und die Gewerbezone G gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon werden folgende Anordnungen aufsichtsrechtlich erlassen:

A. Bau- und Zonenordnung

Art. 20 Abs. 1:

Für die Industriezone I gilt eine Baumassenziffer von $10,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Art. 20 Abs. 2:

Für Gebäude und Gebäudeteile mit verkehrsintensiven Nutzungen wie Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung wird die Baumassenziffer anteilmässig auf $8,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ reduziert.

Art. 21 Abs. 1:

In den Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe und Hotels zulässig.

Art. 21 Abs. 2:

Folgende Nutzweisen sind ausgeschlossen:

Verkehrsintensive Nutzungen wie Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m^2 pro Parzelle. Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser sein als 500 m^2 . Entsprechende Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

Für den Verkauf von selbst vor Ort produzierten Gütern oder von sperrigen Waren, wie z.B. Automobilen oder grossen Maschinen können mit einem Gestaltungsplan, für den die Zustimmung des Gemeinderates genügt, die Verkaufsflächen auf höchstens $1'000 \text{ m}^2$ erhöht werden. Mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die angestrebte Nutzung kein grosses Verkehrsaufkommen resultiert. Mit geeigneten Bedingungen und Auflagen ist sicherzustellen, dass nach Aufgabe des betreffenden Betriebs bzw. der Betriebsart die Verkaufsfläche wieder

auf das ursprüngliche, vor dem Gestaltungsplan zulässige oder bewilligte Mass reduziert wird.

Art. 33 Abs. 6:

Für den Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“ wird Art. 33 Abs. 6 BauO aufsichtsrechtlich aufgehoben. Stattdessen gelten bezüglich der Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze die Ansätze der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs.

- II. Der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“ vom 26. November 2009 wird im Sinne der Erwägungen aufsichtsrechtlich festgesetzt.

B. Öffentlicher Gestaltungsplan

Art. 1, Zweck:

Der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“ bezweckt:

- das ehemalige Industriegebiet in ein Zentrum für Handel, Freizeit, Kultur und Unterhaltung mit regionaler Bedeutung zu transformieren;
- geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen für ein städtebaulich gut gestaltetes Zentrumsgebiet;
- den öffentlich zugänglichen Aussenraum gestalterisch aufzuwerten;
- das Potential an verkehrsintensiven Nutzflächen und die vorhandene und zukünftige Verkehrsinfrastruktur aufeinander abzustimmen;
- optimale Voraussetzungen für den öffentlichen Verkehr zu schaffen und den Modalsplit zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs zu erhöhen;
- den Ausbau der Industriestrasse sicherzustellen.

Art. 2, Bestandteile:

Der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“ setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen und dem Situationsplan 1: 1000 zusammen.

Art. 3, Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans „Zentrum Dietlikon Süd“ ist im Situationsplan 1: 1000 festgehalten.

Art. 4, Geltendes Recht:

Soweit mit dem öffentlichen Gestaltungsplan nichts anderes geregelt wird, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen des kantonalen Rechts und der Bau- und Zonen-

ordnung der Gemeinde Dietlikon bzw. die vorliegenden aufsichtsrechtlichen Anordnungen.

Art. 5, Ausnützung:

Bestehende Gebäude, welche die maximal zulässige Baumasse gemäss kommunaler Bauordnung überschreiten, dürfen innerhalb ihres Volumens nach den Bestimmungen des Gestaltungsplans umgebaut oder umgenutzt werden.

Für Neubauten gilt die nach dieser Verfügung zulässige Baumassenziffer. Massgebliche Grundfläche ist die vor dem mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Ausbau der Industriestrasse anrechenbare Fläche des Baugrundstücks.

Bei Nachweis besonders guter städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualitäten sind Hochhäuser gemäss § 282 ff. PBG zulässig. Ihre gesamte Höhe einschliesslich Dach, Dachaufbauten und Reklameanlagen darf maximal 50 m betragen.

Art. 6, Mantellinien für Gebäude:

Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Mantellinien erstellt werden. Wo solche für unterirdische Gebäude fehlen, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

Soweit die Baufluchten mit Mantellinien begrenzt werden, finden die Grenz- und Gebäudeabstände der Bau- und Zonenordnung keine Anwendung.

Vordächer dürfen allgemein bis zu einer Tiefe von 1,5 m die Mantellinien überragen. Weitere einzelne Vorsprünge sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter den Voraussetzungen und mit den sonst geltenden Begrenzungen von § 260 Abs. 3 PBG nur bei den Mantellinien erlaubt, die nicht direkt gegenüber Strassen, Wegen und Bächen liegen.

Die Mantellinien am Mähenriedweg dürfen zwischen der Winterthurerstrasse und der Industriestrasse überbaut werden, wenn für den Mähenriedweg und die darin vorgesehenen Werkleitungen ein gleichwertiger Ersatz rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Art. 7, geschlossene Bauweise:

Innerhalb der mit Mantellinien begrenzten Bereiche ist, wo der Nachbar zustimmt, die geschlossene Bauweise erlaubt.

Art. 8, Gebäudeorientierung und Haupteingänge:

Die Gebäudeorientierung erfolgt zum Strassenraum und zu den Plätzen. Massgebend sind die im Situationsplan dargestellten grünen Orientierungspfeile. Sind bei einem Gebäude oder in einem Geviert mehrere Pfeile eingetragen, hat sich das Gebäude nach allen Pfeilen zu orientieren.

Die Haupteingänge sind innerhalb des im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichs anzuordnen. In diesem Bereich, der den öffentlich zugänglichen Aussenraum begrenzt, ist die Fassade im Erdgeschoss mit weiteren Öffnungen wie z.B. Schaufenstern auszugestalten.

Art. 9, Nutzweise:

Im Gestaltungsplangebiet sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, verkehrsintensive Einrichtungen, Hotels sowie Wohnungen im Sinne von § 56 PBG zulässig.

Art. 10, verkehrsintensive Nutzungen:

Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben (exkl. Gastronomie) sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung dürfen die im Situationsplan festgelegten Masse nicht überschreiten. Im Übrigen gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon bzw. die aufsichtsrechtlichen Anordnungen der Baudirektion.

Gilt das Mass für mehrere Grundstücke, wird die zulässige Gesamtnutzfläche entsprechend der jeweils schraffierten Fläche auf die einzelnen Parzellen aufgeteilt.

Innerhalb der Baubereiche, in denen Flächen gemäss Abs. 1 zulässig sind, oder zwischen solchen Baubereichen können diese Flächen verlagert werden. Die Verlagerung dieser Flächen ist auch in die nicht orange schraffierten Grundstückteile innerhalb dieser Baubereiche zulässig.

Art. 11, Verkehrserschliessung:

Der im Situationsplan 1: 1000 bezeichnete Strassenraum der Industriestrasse einschliesslich die Knotengestaltung der Alten Dübendorferstrasse sowie die Anpassung der Brandbachstrasse ist nach dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes auszubauen. Die Etappierung ist zulässig.

Verkehrsintensive Nutzungen im Sinne von Art. 10 sind nur erlaubt, wenn die Mindestanforderungen an die OeV-Erschliessung des Standortes gemäss dem kanto-

nen Richtplan erfüllt sind und solange ihre jeweilige Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt ist.

Art. 12, Grundstückanschlüsse:

Ein- und Ausfahrten sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Abweichungen bezüglich der Lage und Anzahl sind in begründeten Fällen im Baubewilligungsverfahren möglich.

Entlang der geraden Strecke der Brandbachstrasse trifft der Gestaltungsplan keine Regelungen in Bezug auf die Grundstückanschlüsse.

Art. 13, Parkplatzangebot:

Das erforderliche und zulässige Parkplatzangebot für die Nutzflächen im Gestaltungsplangebiet ergibt sich aufgrund der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs.

Art. 14, Bewirtschaftung und Betrieb:

Die Besucher- und Kundenparkplätze von verkehrsintensiven Nutzungen sind innert einer Frist von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute zu bewirtschaften.

Zur Reduktion des Suchverkehrs ist innert einer Frist von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieser Verfügung durch die Betreiber von verkehrsintensiven Nutzungen ein Parkleitsystem zu realisieren und zu betreiben. Ein begründetes Gesuch um Fristverlängerung um höchstens ein Jahr ist spätestens sechs Monate vor Ablauf der Frist der Gemeinde einzureichen.

Art. 15, Verkehrsdosierung:

Die im Plan bezeichneten Ein- und Ausfahrten und die Lichtsignalanlagen an der Neuen Winterthurerstrasse sind koordiniert zu steuern. In den Spitzenstunden ist der Verkehr bei den im Plan bezeichneten Ausfahrten zu dosieren. Bei verkehrsintensiven Nutzungen sind auf den privaten Grundstücken Stauräume vorzusehen.

Art. 16, Veloabstellplätze:

Die nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage in der Nähe der Haupteingänge zu den verkehrsintensiven Einrichtungen und überdacht anzuordnen.

Art. 17, Gestaltung:

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farbgebung.

Art. 18, öffentlich zugänglicher Aussenraum:

Bei Gebäuden mit verkehrsintensiven Einrichtungen ist zwischen dem Strassenraum und dem Haupteingang ein mindestens 6,0 m breiter, direkter und hindernisfreier öffentlich zugänglicher Aussenraum vorzusehen.

Die im Plan gelb bezeichneten Flächen besitzen bezüglich Lage und Grösse einen Anordnungsspielraum.

Im öffentlich zugänglichen Aussenraum dürfen keine Zufahrtswege und Fahrzeugabstellplätze oberirdisch angeordnet werden. Bestehende Parkplätze sind im Zusammenhang mit Um- und Neubauten aufzuheben oder zu verlegen.

Die Erstellung von Ausrüstungen gemäss § 4 der Allgemeinen Bauverordnung (z.B. Trafostation, Bauten des öffentlichen Verkehrs, Veloabstellanlagen) ist zulässig, sofern sie architektonisch gut gestaltet sind.

Art. 19, Westplatz, Ostplatz:

Soweit der Westplatz und der Ostplatz als öffentlich zugänglich angelegt werden, sind sie als Bereiche mit öffentlichem Charakter aufenthaltsfreundlich und behindertengerecht zu gestalten.

Auf dem Westplatz und dem Ostplatz dürfen keine Fahrzeugabstellplätze oberirdisch angeordnet werden. Bestehende Parkplätze, die für die heutigen Gebäudenutzungen bewilligt wurden, sind im Zusammenhang mit entsprechenden Neubauten aufzuheben oder zu verlegen. Die Fahrwege in die Unterniveaugaragen sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsqualität auf den Plätzen nicht beeinträchtigt wird. Auf dem Westplatz und dem Ostplatz sind Überdachungen zulässig.

Die Erstellung von Ausrüstungen gemäss § 4 der Allgemeinen Bauverordnung (z.B. Trafostation, Bauten des öffentlichen Verkehrs, Veloabstellanlagen) ist zulässig, sofern sie architektonisch gut gestaltet sind.

An geeigneten Lagen sind unversiegelte Flächen mit Begrünungselementen vorzusehen. Im Gewässerabstandsbereich des Brandbaches ist eine dem Gewässer entsprechende Nutzung und Gestaltung vorzusehen.

Die Form und die Lage des Westplatzes sind im Plan nicht abschliessend definiert. Der Westplatz kann innerhalb des im Plan bezeichneten Anordnungsbereichs entlang der Industriestrasse verschoben und in der Form geändert werden. Die Fläche des Westplatzes muss jedoch mindestens 2'000 m² betragen.

Art. 20, Eigenreklamen:

Freistehende Eigenreklameanlagen dürfen entlang der Industriestrasse und der Alten Dübendorferstrasse nur im speziell bezeichneten Bereich erstellt werden. Sie sind bezüglich Lage auf die im Plan bezeichneten Ein- und Ausfahrten und auf die Haupteingänge abzustimmen.

Auf den Dächern sind Eigenreklamen zulässig. Pro Dach sind maximal zwei solche Anlagen gestattet. Sie dürfen maximal 5,0 m über die Dachflächen hinausragen und zusammen eine Länge von maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge aufweisen.

Animierte Reklameanlagen sind nicht gestattet. Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Lichtanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen von Gebäuden und Anlagen erfüllen, ist nicht zulässig. Bestehende Beleuchtungseinrichtungen, die zu einer Erhellung des Nachthimmels führen, sind soweit wie möglich zu sanieren. Leuchtreklamen und beleuchtete Reklameanlagen dürfen benachbarte Wohnzonen nicht übermässig erhellen.

Art. 21, extensive Flachdachbegrünung:

Nicht genutzte Flachdächer sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten extensiv zu begrünen.

Art. 22, Inkrafttreten:

Der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“ tritt zusammen mit den aufsichtsrechtlichen Anordnungen zur Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon in Kraft.

- III. Der Gemeinderat Dietlikon wird verpflichtet, ein Projekt für eine separate Busspur auf der Industriestrasse in beide Fahrrichtungen auszuarbeiten. Das Projekt ist ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung zusammen mit einem Gesuch um

Kostenbeteiligung des Kantons der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich einzureichen.

- IV. Die Planungszone Industrie gemäss Verfügungen der Baudirektion Nrn. ARV/498/2005 und ARV/21/2008 wird aufgehoben.
- V. Durch diese Anordnungen werden in ihrem Anwendungsbereich alle geltenden sowie im Sinne der negativen Vorwirkung zu beachtenden kommunalen Vorschriften aufgehoben und ersetzt. Künftigen Änderungen kommt keine Vorwirkung zu. Sie sind erst beachtlich, wenn sie von den Stimmberechtigten angenommen und von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt sind.
- VI. Diese Verfügung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung durch die Baudirektion in Kraft.
- VII. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen nach öffentlicher Bekanntmachung beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
- VIII. Mitteilung an den Gemeinderat Dietlikon (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Volkswirtschaftsdirektion (unter Beilage eines Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 14. Dezember 2009
090056/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



