



Kanton Zürich  
Gemeinde Dietlikon

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

---

# Bau- und Zonenordnung

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**

Antrag an die Gemeindeversammlung  
18. Juli 2008



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · WALTER GOTTSCHALL · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bau- und Zonenordnung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Massgebende Grundlagen.....	5
2.2 Nutzweise Industrie- und Gewerbezone .....	6
2.3 Baumassenziffer Industriezone .....	7
2.4 Schlussbestimmungen.....	9
<b>3. Zonenplan.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung.....</b>	<b>11</b>

Auftraggeber: **Gemeinderat Dietlikon**

Auftragnehmer: **Planpartner AG**

Bearbeitung:

Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / FSU, Planer REG A



# 1. Einleitung

---

Zunehmende Verkehrs- und Umweltbelastung	Die Verkehrsbelastung in und um Dietlikon Süd hat ein Ausmass erreicht, so dass absehbar ist, dass sie zukünftig an ihre Kapazitätsgrenzen stossen wird. Einhergehend mit der Verkehrsbelastung hat auch die Umweltbelastung zugenommen. Es besteht Handlungsbedarf, diese unbefriedigende Situation zu beheben und die Grundlagen für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Gebietes Dietlikon Süd zu schaffen. Auf den zukünftig zu erwartenden weiteren Verkehrsanstieg kann nicht nur mit einem Ausbau der Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr reagiert werden, es sind weitergehende Massnahmen notwendig.
Planungszone	Gestützt auf diese Ausgangslage beantragte der Gemeinderat Dietlikon mit Beschluss vom 10. Mai 2005 bei der Baudirektion des Kantons Zürich, für das Gebiet der Industrie- und Gewerbezone entlang der Neuen Winterthurer-Strasse und im Ägert eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen. Die Planungszone Industrie Dietlikon wurde am 19. Mai 2005 von der Baudirektion verfügt. Mit Schreiben vom 18. Januar 2008 hat der Gemeinderat eine Verlängerung der Planungszone um zwei Jahre beantragt, was von der Baudirektion ebenfalls verfügt wurde.
Masterplan	Nach Inkrafttreten der Planungszone wurde in einem ersten Schritt der Masterplan Industrie Dietlikon (16. November 2006) im Sinne eines Gesamtkonzeptes erarbeitet. Der Masterplan sieht vor, eine weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu minimieren und die Voraussetzungen für eine Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Verkehrs zu schaffen. Zudem soll das Gebiet städtebaulich und gestalterisch aufgewertet werden.
Umsetzung	Die im Masterplan vorgeschlagenen Massnahmen für diese Optimierung und Weiterentwicklung des Gebietes Dietlikon Süd sollen nun mit verschiedenen Instrumenten <sup>1</sup> , die sich gegenseitig bedingen, nutzungsplanerisch umgesetzt werden.

---

<sup>1</sup> Es sind dies: Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd, Teilerschliessungsplan Dietlikon Süd sowie die Bau- und Zonenordnung Dietlikon.



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Eines dieser Instrumente ist die Bau- und Zonenordnung. Sie soll soweit revidiert werden, dass die oben genannten Zielsetzungen erreicht werden können. Neben diesen Hauptinhalten werden in der Teilrevision auch Anpassungen von wenigen anderen Regelungen, welche aufgrund geänderter rechtlicher Grundlagen nötig sind, vorgenommen.



## 2. Bau- und Zonenordnung

---

### 2.1 Massgebende Grundlagen

Amtlicher Datensatz	Seit der Revision 1994 sind der Zonenplan und die Ergänzungspläne (Waldabstandslinien Aegertwald und Hardwald) in den Datensatz der Amtlichen Vermessung (AV 93) übertragen worden. <sup>2</sup> Diese Übertragung wurde durch das Amt für Raumordnung und Vermessung genehmigt. Im Datensatz der Amtlichen Vermessung sind nun alle ortsplanerischen Festlegungen, wie z.B. Zonengrenzen oder Waldabstandslinien, verbindlich festgelegt (Koordinaten Landestopographie). Nebst den gedruckten Plänen ist nun auch der Datensatz massgeblich.
Neuer Erschliessungsplan	Bestandteil der Vorlage für die Umsetzung der Ziele des Masterplanes Industrie Dietlikon ist auch ein neuer Erschliessungsplan für das betroffene Gebiet. <sup>3</sup> Dieser Erschliessungsplan ist neu ebenfalls massgebender Bestandteil der Nutzungsplanung.  Artikel 2 der Bau- und Zonenordnung soll dementsprechend angepasst werden: <sup>4</sup>
Revidierter Art. 2 BZO	<p>Art. 2</p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Masstab 1 : 5'000 <b>sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung</b> massgebend.</p> <p><sup>2</sup> unverändert</p> <p><sup>3</sup> unverändert</p> <p><sup>4</sup> <b>Für die Erschliessung des Gebietes Dietlikon Süd ist der Teilerschliessungsplan im Masstab 1 : 5'000 massgebend.</b></p>

---

<sup>2</sup> Der Kernzonenplan wurde noch nicht auf AV 93 übertragen.

<sup>3</sup> Siehe Teilerschliessungsplan Dietlikon Süd, Antrag an die Gemeindeversammlung, 18. Juli 2008.

<sup>4</sup> Änderungen sind jeweils fett und kursiv dargestellt.

<sup>5</sup> Für die Waldabstandslinien Aegertwald und Hardwald gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1 : 2'500 **sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung.** (bisher Absatz 4)

<sup>6</sup> unverändert, bisher Absatz 5

## 2.2 Nutzweise Industrie- und Gewerbebezonen

Zentrumsgebiet	<p>Verkehrs- und publikumsintensive Nutzungen sollen dort konzentriert werden, wo sie heute bereits bestehen (Industriestrasse West und Alte Dübendorferstrasse). Darüber hinaus sollen auch im östlichen Teil der Industriestrasse bis zur geplanten Haltestelle der Ringbahn Hardwald solche Nutzungen zugelassen werden. Ziel ist es, entlang der Industriestrasse die Voraussetzungen für ein attraktives Zentrumsgebiet zu schaffen.</p> <p>Zur Sicherstellung eines attraktiven Zentrumsgebietes sind weitergehende Regelungen notwendig als in der Bau- und Zonenordnung möglich. Sie werden deshalb mittels eines Öffentlichen Gestaltungsplanes festgesetzt.</p>
Übrige Gebiete	<p>Die restlichen Gebiete der Industrie- und Gewerbebezonen Dietlikon Süd sollen wie bisher vorwiegend nicht publikumsintensiven Nutzungen vorbehalten bleiben. Neu dürfen in diesen Gebieten verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen sowie dem Publikum zugängliche Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben, eine Grösse von maximal 500 m<sup>2</sup> pro Parzelle aufweisen. Diese Beschränkung gilt nicht nur für die Industrie- und Gewerbebezonen im Gebiet Dietlikon Süd, sondern auch für die Gewerbebezonen beim Schwimmbad Faisswisen und bei der Rietmüli.</p>
Bestandesgarantie	<p>Bewilligte bestehende Betriebe, welche gegen diese Regelung verstossen, geniessen eine Bestandesgarantie (§ 357 Planungs- und Baugesetz).</p>
Private Gestaltungspläne	<p>Mittels privaten Gestaltungsplänen, welchen die Zustimmung des Gemeinderates genügt, soll es möglich sein, die Verkaufsflächen für selbst vor Ort produzierte Güter oder sperrige Waren auf max. 1000 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Für die Zustimmung zu solchen Gestaltungsplänen ist der Nachweis zu erbringen, dass dadurch kein grosses Verkehrsaufkommen resultiert. Mit Nebenregelungen (Grundbuch) ist zudem sicherzustellen, dass nach Aufgabe des betreffenden Betrie-</p>

bes bzw. der Betriebsart die Verkaufsfläche wieder auf das ursprüngliche, vor dem Gestaltungsplan zulässige oder bewilligte Mass reduziert wird.

Art. 21 der Bau- und Zonenordnung wird neu folgendermassen formuliert:

Revidierter Art. 21  
BZO

Art. 21

1 In den Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.

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<sup>2</sup> pro Parzelle. Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m<sup>2</sup> sein. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.**

3 **Für den Verkauf von selbst vor Ort produzierten Gütern oder sperrigen Waren, wie z.B. Automobilen oder grossen Maschinen, können mittels eines Gestaltungsplanes, dem die Zustimmung des Gemeinderates genügt, die Verkaufsflächen auf max. 1000 m<sup>2</sup> erhöht werden. Für die Zustimmung zum Gestaltungsplan ist der Nachweis zu erbringen, dass dadurch kein grosses Verkehrsaufkommen resultiert. Im Weiteren ist mit Nebenregelungen sicherzustellen, dass nach Aufgabe des betreffenden Betriebes bzw. der Betriebsart die Verkaufsfläche wieder auf das ursprüngliche, vor dem Gestaltungsplan zulässige oder bewilligte Mass reduziert wird.**

## 2.3 Baumassenziffer Industriezone

Reduktion  
Baumassenziffer in  
der Industriezone

Heute ist in der Industriezone eine Baumasse von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig. Selbst bei Einschränkung der verkehrsintensiven Nutzungen (siehe dazu Punkt 2.2) hätte ein Vollausbau zur Folge, dass der motorisierte Individualverkehr so stark ansteigen würde, dass die Verkehrs- und Umweltbelastung in und um das Gebiet Dietlikon Süd



- auch bei verbesserten Bedingungen für den öffentlichen Verkehr -  
unhaltbar würden.

Aus diesem Grund soll die mögliche Nutzfläche bzw. die zulässige  
Baumasse in der Industriezone auf 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> reduziert werden.

Bestandesgarantie Bewilligte bestehende Gebäude, welche die Baumasse von 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
überschreiten, geniessen Bestandesgarantie (§ 357 Planungs- und  
Baugesetz).

Von der Reduktion  
ausgenommen Gebäude oder Gebäudeteile, welche reine Lagerflächen ohne Ver-  
kauf oder Produktionsflächen mit grossen Raumhöhen beinhalten,  
und somit zu keinem massgeblichen zusätzlichen Verkehrsaufkom-  
men führen, sind von der Reduktion der Baumassenziffer ausge-  
nommen. Für sie gilt anteilmässig nach wie vor eine maximal zuläs-  
sige Baumasse von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Neu lautet Art. 20 der Bau- und Zonenordnung wie folgt:

Revidierter Art. 20  
BZO

Art. 20

**1 In den Industrie- und Gewerbezonon gelten folgende  
Grundmasse:**

	Industrie- zone I	Gewerbe- zone G
Baumassenziffer max.	<b>8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	6.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer mind.	5 %	5 %
Gesamthöhe bis First max.	20 m	13 m
Grenzabstand gegenüber anderen Zonen mind.	6.0 m	6.0 m
Grenzabstand im Innern der Zone mind.	gem. PBG	gem. PBG

**2 Für Gebäude und Gebäudeteile mit Produktionsflächen, wel-  
che eine Bruttogeschosshöhe (O.K. Boden bis O.K. Decke)  
von mind. 4.5 m aufweisen, sowie für reine Lagerflächen  
ohne Verkaufsflächen darf die Baumassenziffer anteilmäs-  
sig auf maximal 10m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.**



Revidierter Art. 1  
BZO Die Änderungen von Artikel 20 führen auch zu einer Änderung von Artikel 1. Die Baumassenziffer in der Industriezone wird dort ebenfalls angepasst.

## 2.4 Schlussbestimmungen

Drei Bestandteile Wie bereits erwähnt, basiert die Planung Dietlikon Süd auf den nutzungsplanerischen Bestandteilen Bau- und Zonenordnung, Öffentlicher Gestaltungsplan Dietlikon Süd und Teilerschliessungsplan Dietlikon Süd. Diese Bestandteile sind materiell als Einheit zu betrachten.

Die gesetzten Planungsziele können nur erreicht werden, wenn alle drei Erlasse gleichzeitig zur Anwendung gelangen. Die mit der Revision der Bau- und Zonenordnung und dem Öffentlichen Gestaltungsplan verfolgte Konzentration der publikumsintensiven Betriebe einerseits und die mit dem Teilerschliessungsplan verfolgte Optimierung der öffentlichen und privaten Verkehrserschliessung andererseits bedingen sich gegenseitig.

Gleichzeitige  
Inkraftsetzung Mit einer Neuformulierung von Art. 39 wird dieser planerischen Ausgangslage Rechnung getragen. Sie stellt sicher, dass die geltende Bau- und Zonenordnung erst abgelöst wird, wenn alle drei Planungserlasse gleichzeitig in Kraft gesetzt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt die alte Bau- und Zonenordnung weiter; die neuen planerischen Festlegungen dürfen aber durch Neu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen nicht ungünstig beeinflusst werden.

Genehmigung Im Weiteren ist anzumerken, dass heute nicht mehr der Regierungsrat, sondern die Baudirektion Genehmigungsinstanz für die Bau- und Zonenordnung ist. Diesem Sachverhalt wird in der Neufassung von Art. 39 der Bau- und Zonenordnung ebenfalls Rechnung getragen.

Art. 39 der Bau- und Zonenordnung lautet neu wie folgt:

Revidierter Art. 39  
BZO

Art. 39

***Die Revision der Bau- und Zonenordnung tritt nur zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" und dem Teilerschliessungsplan "Dietlikon Süd" in Kraft. Die drei Erlasse werden vom Gemeinderat gleichzeitig in Kraft gesetzt, sobald sie durch die zuständige kantonale Behörde genehmigt und allfällige Rechtsmittel letztinstanzlich erledigt sind.***

### 3. Zonenplan

---

Abgrenzung Industrie- und Gewerbezone	Die Abgrenzung der Industrie- und Gewerbezone bleibt weitgehend unverändert. Nur die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 5007 und 5294 unter und neben dem Bahnviadukt, direkt angrenzend an die Gemeinde Wallisellen, sollen neu der Gewerbezone zugeteilt werden. Dies im Sinne einer städtebaulichen Harmonisierung mit der benachbarten Industrie- und Gewerbezone auf dem Gemeindegebiet Wallisellen.
Raster Zulässigkeit Einkaufs- und Gross- zentren entfällt	Der im alten Zonenplan eingetragene Raster zwischen der Autobahn und der Neuen Winterthurer-Strasse, welcher die Zulässigkeit von Einkaufszentren und Grosszentren bezeichnete, entfällt, da neu die Nutzweise generell für alle Industrie- und Gewerbezone einheitlich geregelt wird.  Ansonsten erfährt der Zonenplan keine inhaltlichen Änderungen.
Informationsinhalt	Zur Information wird der Öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“ neu in den Zonenplan eingetragen (GP 8).

## 4. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung

---

Öffentliche Auflage	Mit Beschluss vom 11. März 2008 hat der Gemeinderat Dietlikon die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu Handen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 14. März bis 16. Mai 2008 öffentlich aufgelegt.
Einwendungen	Es sind viele Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen werden in einem separaten Bericht behandelt. <sup>5</sup>
Anhörung	Es sind verschiedene Einwände und Anträge im Rahmen der Anhörung eingegangen. Sie werden im gleichen Bericht wie die Einwendungen behandelt.
Kantonale Vorprüfung	Der Kanton Zürich unterstützt die Zielsetzungen der Planung Dietlikon Süd. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die in der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Regelungen als sinnvoll und zweckmässig beurteilt.
Abstellplätze	<p>Einzig hinsichtlich der Regelungen über die Abstellplätze für Personwagen (Artikel 33 der Bau- und Zonenordnung) beantragt der Kanton Änderungen:</p> <p>Es sollen je nach Güteklasse eines Grundstückes maximale Parkplatzzahlen für Kunden/Besucher in Prozent des massgeblichen Bedarfs festgelegt werden. Dabei soll von der kanonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes ausgegangen werden.</p> <p>Im Rahmen der Arbeiten für die Planung Dietlikon Süd sind die Parkierungsregelungen mehrfach diskutiert und geprüft worden. Der Gemeinderat ist dabei zum Schluss gekommen, dass es keinen Sinn macht, die Regelungen mit der Teilrevision zu ändern. Dies aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Moment ist der Kanton an der Erarbeitung einer kantonalen Parkplatzverordnung. Zu welchem Zeitpunkt diese Verordnung</li> </ul>

---

<sup>5</sup> Es wurde ein Bericht für alle Einwendungen sowie die Stellungnahmen aus der Anhörung erstellt. Er bezieht sich auf die Bau- und Zonenordnung, den Öffentlichen Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd, den Teilerschliessungsplan Dietlikon Süd sowie den Kommunalen Verkehrsplan auf Richtplanebene.



in Kraft gesetzt oder allenfalls vorangewendet wird, ist nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass dies in den nächsten ein bis zwei Jahren der Fall sein wird. Es wird daher als nicht zweckmässig erachtet, die kommunalen Regelungen jetzt anzupassen. Im Sinne der Rechts- und Planungssicherheit sollen die kommunalen Regelungen erst nach Vorliegen der kantonalen Verordnung angepasst werden.

- Zudem unterliegen grössere Bauvorhaben mit mehr als 300 Parkplätzen oder mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie können nur bewilligt werden, wenn das Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht.

Altlastenverdachtsflächen

Die kantonale Vorprüfung weist im Weiteren darauf hin, dass im Planungsgebiet einige Parzellen im Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) verzeichnet sind. Der Altlastenverdachtsflächen-Kataster wird momentan und über die kommenden Jahre in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) übergeführt. Bei den Verdachtsflächen muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden; insofern sind für die Zukunft altlasten- und abfallrechtliche Massnahmen nicht auszuschliessen.

Gemeindeversammlung

Die Revision der Bau- und Zonenordnung wurde am ..... von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

