



**Baudirektion
Kanton Zürich**



Gemeinde Dietlikon

Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd

**Erläuternder Bericht
nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)**

Dübendorf, 26. November 2009 / di.1048.1 / FB



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34, Postfach
8600 Dübendorf 1
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Erläuternder Bericht nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Zu Artikel 1

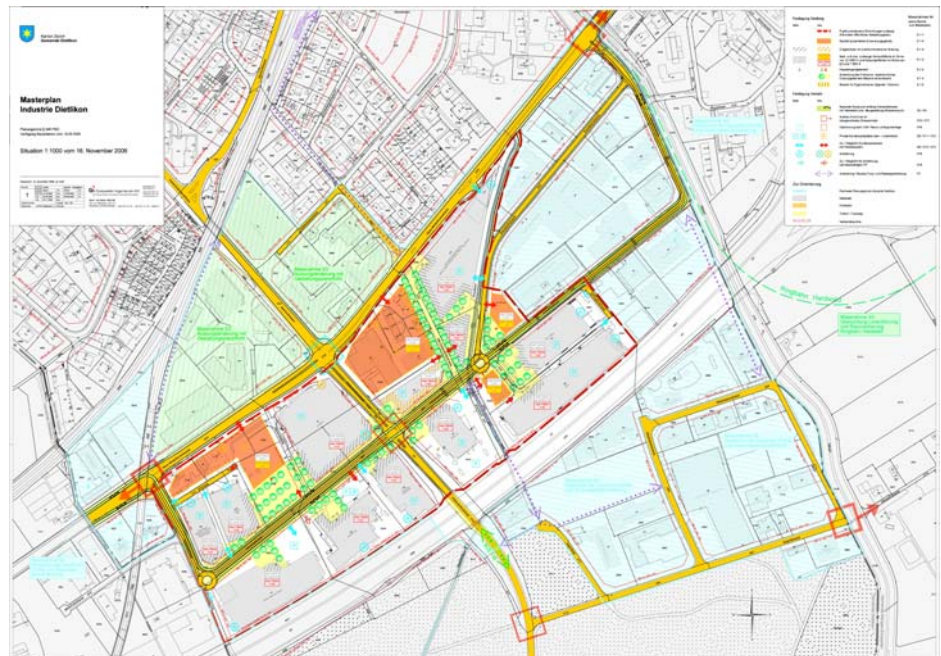
Zweck des öffentlichen
Gestaltungsplanes

Die Verkehrsanlagen in und um Dietlikon Süd stossen an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. Der Verkehr kommt im Bereich des Brüttiseller-Kreuzes und im Bereich der Industriezone mit den vorhandenen Einkaufsnutzungen während der Spitzenverkehrszeiten am Abend und am Samstag zum Erliegen. Es ist heute nicht mehr möglich, den Mobilitätsanstieg nur mit einem weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur für den motorisierten Verkehr zu bewältigen.

Mit Beschluss vom 10. Mai 2005 ersuchte der Gemeinderat Dietlikon die Baudirektion des Kantons Zürich, für das Gebiet der Industrie- und Gewerbezone an der Neuen Winterthurerstrasse 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.

In einer ersten Arbeitsphase wurde der Masterplan Industrie Dietlikon im Sinne eines Gesamtkonzeptes erarbeitet. Der Masterplan Industrie Dietlikon vom 16. November 2006 stellt somit ein Zwischenergebnis im Planungsprozess dar.

Der Situationsplan zum
Masterplan Industrie
Dietlikon vom 16.11.2006



Der Masterplan sieht vor, die weitere Verkehrszunahme des motorisierten Individualverkehrs im Industriegebiet Dietlikon zu minimieren. Der durch die Einkaufsnutzungen verursachte Verkehr ist bezüglich Menge, Zusammensetzung und Ablauf zu optimieren. Zudem sind die verkehrintensiven Nutzflächen und die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur aufeinander abzustimmen. Der Masterplan ist ein Gesamtkonzept und bildet die Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd.

Zu Artikel 2

Bestandteile

Im Gestaltungsplan wird zwischen Festsetzungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Festsetzungsinhalt bezeichneten Aussagen sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich ein Bauprojekt bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Erläuterungen zeigen informelle Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und Planungsabsichten. Sie dienen der Projektierung durch die privaten Bauherren und in der Projektbeurteilung durch die Gemeinde Dietlikon als Information und Koordinationsbasis.

Zu Artikel 3

Geltungsbereich



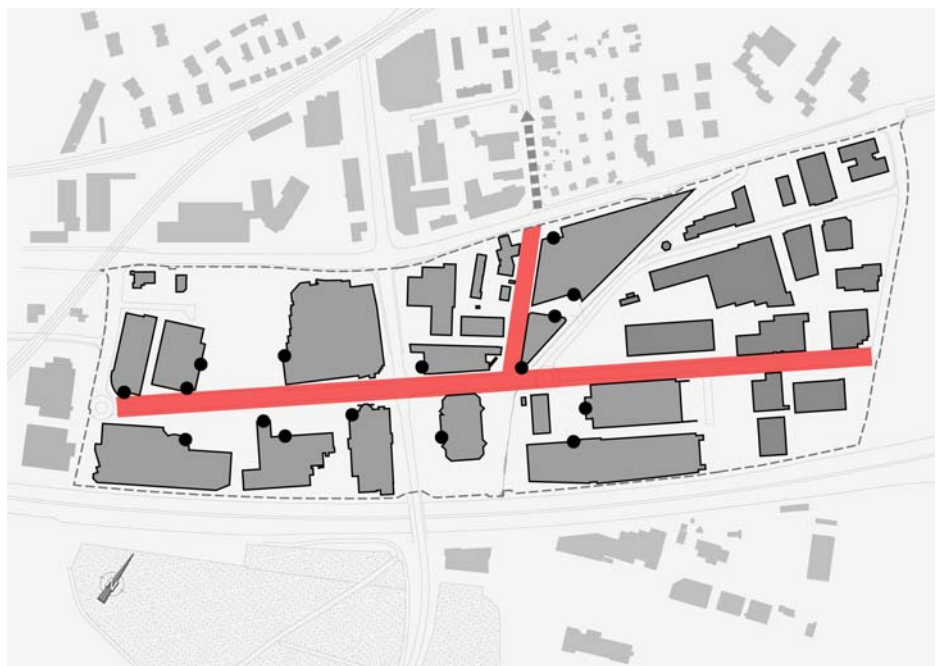
Bestehende Fachmärkte und Einkaufszentren mit ihren Haupteingängen entlang des Ordnungselementes sind rot eingefärbt.

Das Zentrum Dietlikon Süd soll gemäss Masterplan Industrie Dietlikon im Bereich der bestehenden Fachmärkte und Einkaufszentren konzentriert werden. Zusätzlich soll das Zentrumsgebiet an die geplante Haltestelle der Ringbahn Hardwald angeschlossen sein. Innerhalb dieses Zentrumsgebietes sind die Haupteingänge der verschiedenen Zielorte in Fusswegdistanz erreichbar.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst das ehemalige Industriequartier zwischen der Neuen Winterthurerstrasse und der Autobahn A1. Primär sind die Liegenschaften mit den bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten entlang der Industriestrasse und der Alten Dübendorferstrasse von den Bestimmungen betroffen. Im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes wurden die Grundstücke zwischen diesen verkehrsintensiven Einrichtungen ebenfalls miteinbezogen.

Als neues städtebauliches Ordnungselement im Gestaltungsplangebiet gilt der öffentlich zugängliche Aussenraum. Die "Industriestrasse" und die "Alte Dübendorferstrasse" bilden dabei die zentralen Verbindungsachsen im Zentrum Dietlikon Süd. Zu beiden Seiten des städtebaulichen Ordnungselementes sind die verkehrsintensiven Einrichtungen angeordnet.

Zwei zentrale Verbindungsachsen als Ordnungselement im Zentrum Dietlikon Süd



Kurz- und mittelfristige Entwicklungsgebiete mit möglicher Bebauung sind rot eingefärbt.



Es wird darauf verzichtet, Bereiche der Neuen Winterthurerstrasse (Kanton Zürich) in den Perimeter mit einzubeziehen. Die Schnittstellen mit der Staatsstrasse sind mit dem Kanton Zürich koordiniert worden (siehe Masterplan Industrie Dietlikon).

Zu Artikel 4

Geltendes Recht

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Industriezone I. Die Industriezone ist gemäss Bau- und Zonenordnung eine Zone für mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Sie liegt in der Empfindlichkeitsstufe III. Arealüberbauungen sind nicht zulässig.

Zu Artikel 5

Ausnützung

Das Gestaltungsplangebiet soll in Zukunft auch bezüglich der baulichen Dichte als ein regionales Zentrum wahrgenommen werden. Der ursprüngliche Industriecharakter mit den grossen Gebäudekuben ist beizubehalten.

Einzelne Liegenschaften im Gestaltungsplanperimeter weisen heute eine hohe Ausnützung aus. Rund 50 % der Liegenschaften weisen eine Baumassenziffer von über $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf, die Hälfte davon eine Baumassenziffer von über $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Im Gestaltungsplangebiet gilt gemäss Bau- und Zonenordnung für publikumsintensive Einrichtungen eine Baumassenziffer von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Eine höhere Ausnützung ist wegen den bereits ausgeschöpften Verkehrskapazitäten nicht möglich. Die bestehenden Gebäude mit publikumsintensiven Einrichtungen mit einer Baumassenziffer über $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ dürfen innerhalb des bestehenden Volumens nach den Bestimmungen des Gestaltungsplans umgebaut oder umgenutzt werden.

Im Gestaltungsplangebiet gilt gemäss Bau- und Zonenordnung für industrielle Nutzungen (Produktion, Lager, d.h. Nutzungen mit wenig Verkehrsaufkommen) eine Baumassenziffer über $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Aus städtebaulichen Gründen soll die maximale Gesamthöhe bei 20 m belassen werden. Hingegen sollen Hochhäuser (Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m) zugelassen werden. Dies jedoch nur, wenn nachgewiesen werden kann, dass ein Hochhaus gegenüber der Regelbauweise (Gesamthöhe 20 m) städtebaulich, architektonisch und im Hinblick auf die Qualitäten der Aussenräume massgebliche Vorteile bringt.

Bestehende Ausnützung der Liegenschaften; je heller eingefärbt desto stärker ausgenützt.



Zu Artikel 6

Mantellinien für Gebäude

Die Mantellinien für Gebäude definieren die maximal zulässige Ausdehnung des Gebäudes. Es ist möglich, die Hauptgebäude auf oder hinter die Mantellinien zu setzen. Aus Gründen des Fassadenschutzes dürfen Vordächer die Mantellinien allgemein bis zu einer Tiefe von 1.5 m überragen. Ausserhalb der Mantellinien dürfen diese Vordächer keine Stützen aufweisen. Weitere einzelne Vorsprünge dürfen um höchstens 2.0 m die Mantellinien, die nicht direkt gegenüber Strassen, Wege und Bäche liegen, überragen. Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Der öffentlich zugängliche Aussenraum soll wegen der hohen baulichen Dichte offen und grosszügig in Erscheinung treten. Deshalb dürfen besondere Gebäude wie zum Beispiel Verpflegungsstände nur innerhalb der bezeichneten Mantellinien für oberirdische Gebäude erstellt werden. Der Westplatz und der Ostplatz dürfen unterirdisch bebaut werden. Die einzelnen Baufelder sind grosszügig dimensioniert. Erwünscht ist insbesondere die Zusammenlegung einzelner Parkieranlagen zu Parkierungseinheiten. Solche gemeinsame Parkieranlagen wirken sich positiv auf den Verkehrsfluss im Gestaltungsplangebiet aus.

Innerhalb der Mantellinien sind die minimalen Grenzabstände gemäss Bau- und Zonenordnung nach wie vor massgebend.

Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes wurde der Wunsch geäussert, den Mähenriedweg verschieben zu können. Ein Zusammenbauen über den Mähenriedweg hinweg steht mit den Baulinien und aus Sicht des Gestaltungsplans in erster Linie mit den dortigen Mantellinien im Widerspruch. Mit einer Gestaltungsplanregelung wird der letztgenannte Widerspruch gelöst. Die Baulinienüberstellung setzt aber

Raumsicherung Ring-
bahn Hardwald im
Gestaltungsplan

deren Aufhebung voraus. Diese müsste mit der Bewilligung des alternativen Erschliessungsprojektes verfügt werden, wenn man nicht den beschwerlichen Weg einer Quartierplanrevision beschreiten will. Deshalb beschränkt sich diese Alternativlösung im Gestaltungsplan darauf, das Mantellinienproblem zu lösen.

Langfristig ist der Bau eines durchgehenden ÖV-Eigentrassees geplant, damit gemäss kantonalem Richtplaneintrag die Tramverlängerung vom Altried nach Dietlikon sowie die Ringbahn Hardwald umgesetzt werden können. Die bestehenden Verkehrsbaulinien reichen weitgehend aus, damit auf der Industriestrasse ein zweispuriges separates ÖV-Trassees realisiert werden kann.

Engpässe bestehen entlang dem Altbach. Die unterschiedlichen Raumanprüche können in diesem weitgehend überbauten Gebiet nicht alle vollständig erfüllt werden. Die im öffentlichen Gestaltungsplan vorgesehenen Mantellinien sind als Kompromiss zu verstehen und erleichtern die Umsetzung eines Eigentrassees in einer ersten Ausbautetappe (vgl. öffentlicher Gestaltungsplan Dietlikon Süd). Für den Ausbau wird zwischen dem Knoten an der Neuen Winterthurerstrasse bis zur Brandbachstrasse ein Raum von mindestens 22 m gesichert. Somit können in diesem Abschnitt drei Fahrspuren für den MIV (inkl. Bypass), ein Eigentrassee für die Ringbahn sowie zwei Gehwege erstellt werden. Offen ist, ob die Ringbahn auf der Industriestrasse in Fahrtrichtung Dübendorf auf einer gemeinsamen Fahrbahn mit dem MIV geführt werden kann.

Im Abschnitt zwischen Brandbachstrasse und der südlichen Industriestrasse beträgt der mit Mantellinien gesicherte Raum rund 21 m. Beim Grundstück Kat. Nr. 3760 verzichtet die Gemeinde vorerst darauf eine über die bestehenden Verkehrsbaulinien hinausgehende Raumsicherung vorzunehmen. Das verbleibende Nadelöhr ermöglicht den Bau von lediglich einem separaten ÖV-Eigentrassee, wie dies in der ersten Ausbautetappe vorgesehen ist. Ein Engpass besteht zudem im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 3761, was den Bau einer Haltestelle erschweren wird, falls die Ringbahn in Mittellage geführt werden soll. Anstelle des gesicherten Raums von 21 m wären in diesem Fall insgesamt 25 m erforderlich, damit zwei Haltestellenperrons erstellt werden können. Offen ist, ob der Altbach im Bereich der oben genannten Engpässe verlegt werden kann. Das AWEL würde für eine solche Lösung grundsätzlich Hand bieten, sofern der heutige Gewässerraum nicht geschmälert wird und die Nachbargemeinde mit einer solchen Massnahme einverstanden ist. Die geplanten Verkehrstrassen haben ab dem Gewässerraum einen Abstand von 5 m einzuhalten.

Zu Artikel 7

Geschlossene Bauweise

Innerhalb der mit Mantellinien begrenzten Bereiche ist die geschlossene Bauweise erlaubt. Im Gegensatz zu Art. 29 (geschlossene Überbauung) der Bau- und Zonenordnung ist die geschlossene Bauweise auch bei nicht gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude zulässig.

Zu Artikel 8

Gebäudeorientierung
und Haupteingänge

Eine gute Anordnung und Gestaltung des Gebäudeeinganges inkl. Vorplatzbereich ist für die Auffindbarkeit, die Repräsentation und die Identität eines Gebäudes und für das Zentrumsgebiet sehr wichtig. Die verkehrsinintensiven Einrichtungen dürfen nur zu beiden Seiten der Industriestrasse und der Alten Dübendorferstrasse angeordnet werden.

Die Gebäude haben sich je nach Lage zur Industriestrasse, zur Alten Dübendorferstrasse, zur Brandbachstrasse, zum Westplatz oder zum Ostplatz hin zu orientieren. Die Haupteingänge müssen von der Strasse einen direkten und hindernisfreien Zugang haben. Weitere Gebäudeeingänge können beliebig angeordnet werden.

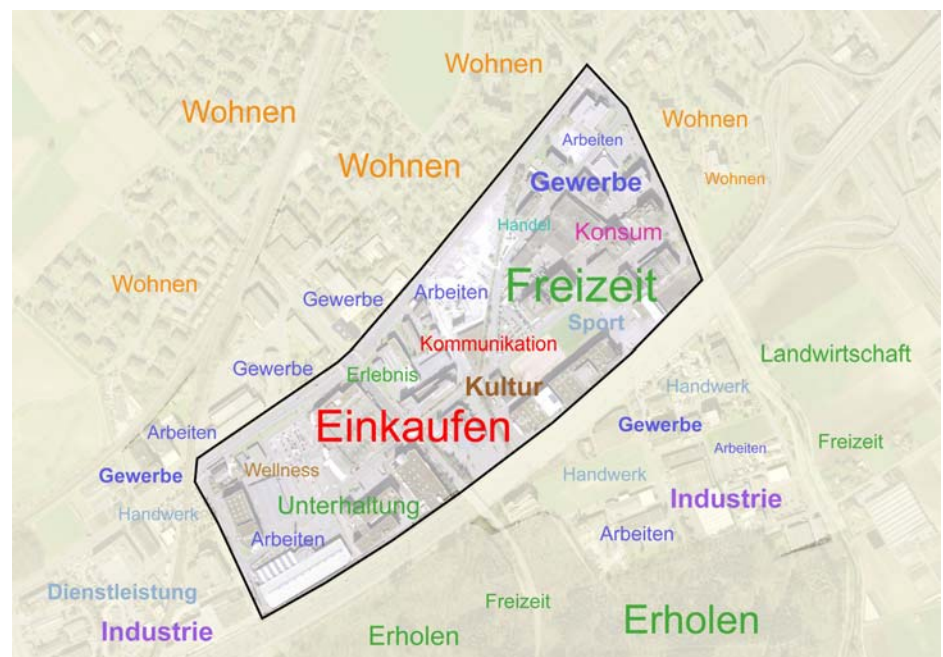
Die Fassaden sind in den Erdgeschossen so zu gestalten, dass sie einen Beitrag zur Belebung des Strassenraumes leisten; z.B. mit Schaufenstern und weiteren Gebäudeeingängen. Zudem sollen sich im Erdgeschoss auch Cafés und Restaurants befinden. Die Restaurants können durch eine Aussenbestuhlung in den öffentlichen Raum übergreifen.

Zu Artikel 9

Nutzweise

Im Zentrum Dietlikon Süd wird ein attraktiver Nutzungsmix mit Einkaufsläden und Fachmärkten, Kinos und Theater, Sport- und Freizeitzentren, Hotels, Restaurants und Bars, Büro und Dienstleistung angestrebt. Im Gestaltungsplangebiet sind deshalb nebst den in der Industriezone zulässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch verkehrsinintensive Einrichtungen, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, Hotels sowie Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig.

Übersicht der möglichen
Nutzungen im Zentrum
Dietlikon Süd



Zu Artikel 10

Verkehrsintensive Nutzungen

Der Begriff "verkehrsintensive Nutzungen" (VE) entspricht dem bis anhin gebräuchlichen Begriff "publikumsintensive Einrichtungen" (PE).

Im Gestaltungsplangebiet beträgt die Gesamtnutzfläche der verkehrsintensiven Einrichtungen (Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen) insgesamt ca. 93'000 m². Damit ist Dietlikon das grösste Einkaufsgebiet der Schweiz. Zu den reinen Einkaufsgeschäften sind in den letzten Jahren neue Betriebe mit vorwiegend Nacht- und Wochenendnutzung wie z.B. das Multiplexkino Pathé, das Bowlingcenter sowie verschiedene Restaurants dazugekommen. Diese Nutzungen sind ebenfalls verkehrsintensiv, wenn auch an anderen Tageszeiten wie die Einkaufszentren und Fachmärkte.

Aufgrund des vorhandenen Neu- und Umbaupotentials könnten die verkehrsintensiven Nutzflächen auf rund 170'000 m² verdoppelt werden. Weil das Strassennetz bereits heute überlastet ist, wird die maximale Nutzfläche für verkehrsintensive Einrichtungen (z.B. Verkaufsflächen, Freizeiteinrichtungen, Kinos) für das gesamte Teilgebiet auf rund 110'000 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Reduktion der heute realisierbaren Verkaufsflächen um rund 40 %. Mit dieser Bestimmung kann die maximal mögliche Verkehrserzeugung pro Grundstück besser abgeschätzt und die Verkehrsinfrastruktur effektiver auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Mit dieser Bestimmung ist die zusätzliche Verkehrsmenge mit dem geplanten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur bewältigbar.

Verkehrsintensive Nutzungen dürfen nur entlang des Ordnungselementes der Industriestrasse und der Alten Dübendorferstrasse angeordnet werden (siehe Artikel 3). Das Zentrum Dietlikon Süd wird im Bereich der bestehenden Fachmärkte und Einkaufszentren sowie der Industriestrasse bis zur zukünftigen Haltestelle der Ringbahn Hardwald konzentriert.

Verkehrsintensive Nutzungen dürfen die im Situationsplan festgelegten Masse nicht überschreiten. Die maximal zulässige Fläche entspricht 80% der im Plan schraffierten Grundstücksfläche. Ist dieser Flächenwert aufgrund der bestehenden Nutzfläche überschritten, wird die heute bestehende Nutzfläche als maximaler Wert festgelegt. Im übrigen gilt der Artikel 21 der kommunalen Bau- und Zonenordnung (max. 500 m² verkehrsintensive Nutzflächen zulässig).

Bauprojekte mit Verkaufsgeschäften, die mehr als 7'500 m² Verkaufsfläche aufweisen, unterliegen nach wie vor der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Artikel 10 des Umweltschutzgesetzes (USG).

Zur massgeblichen verkehrsintensiven Nutzfläche hinzugerechnet werden die Erschliessungsflächen (Windfang, Mall, Treppen), nicht aber die mit den Verkaufsräumen zusammenhängenden aber für das Publikum nicht zugänglichen Lagerräume sowie Fluchtwege und Nebenräume (Werkstatt, Büro, Toiletten).

Folgende maximale verkehrsintensive Nutzflächen sind innerhalb der Mantellinien zulässig.

Maximal zulässige Fläche für verkehrsintensive Nutzungen pro Grundstück bzw. Baufeld. Eine detaillierte Liste der Liegenschaften und der Berechnung ist im Anhang dieses Dokumentes aufgeführt.

Grundstück (Kataster Nrn.)	Eigentümer oder Kurzbezeichnung	ca. bestehende verkehrsintensive Nutzfläche	maximale verkehrsintensive Nutzfläche
3731/3733/5438	Coop Supermarkt	7'500 m ²	8'678 m ²
3738	Distributis	0 m ²	1'777 m ²
3735	Distributis	0 m ²	gemäss BZO
3746	Distributis	0 m ²	gemäss BZO
3292	Tankstelle BP	100 m ²	gemäss BZO
3745	Garage Schafroth	0 m ²	gemäss BZO
3740	Quali-Markt	4'000 m ²	4'000 m ²
4500	Vögele / Fly	4'645 m ²	4'645 m ²
5442	Athleticum	6'500 m ²	6'500 m ²
4390	Jumbo	8'000 m ²	9'526 m ²
5244	Greenhouse	5'000 m ²	7'230 m ²
3367	Wiwa Autohandel	0 m ²	1'298 m ²
5454	Conrad	2'398 m ²	2'398 m ²
5484	Fachmarkt Brüttisellerkreuz	13'144 m ²	13'144 m ²
3724/2089	Wohnhäuser	0 m ²	
2208	Meteor-Garage	0 m ²	2'760 m ²
5169	Linde	0 m ²	
5170	Implenia	0 m ²	2'031 m ²
5443	Coop City	4'159 m ²	4'726 m ²
5251	Kino Pathé	7'000 m ²	7'000 m ²
5249/5254	Ikea	24'419 m ²	24'419 m ²
4721	Canon	0 m ²	2'287 m ²
3486	Derendinger	0 m ²	3'691 m ²
4889/5253/5514	Luzi / Schneebeli	0 m ²	3'455 m ²
3361	Alcadis / Nokian	0 m ²	gemäss BZO
5354	Zürich Help Point	200 m ²	gemäss BZO
5355	Netto Computer	0 m ²	gemäss BZO
3437	Züri Tor	2'300 m ²	gemäss BZO
3617	WSA	2'000 m ²	gemäss BZO
3478	Sie & Er	700 m ²	gemäss BZO
3760	Magic X	900 m ²	gemäss BZO
3761	Indupro	0 m ²	gemäss BZO
Gesamtfläche		92'965 m²	109'565 m²

Zu Artikel 11

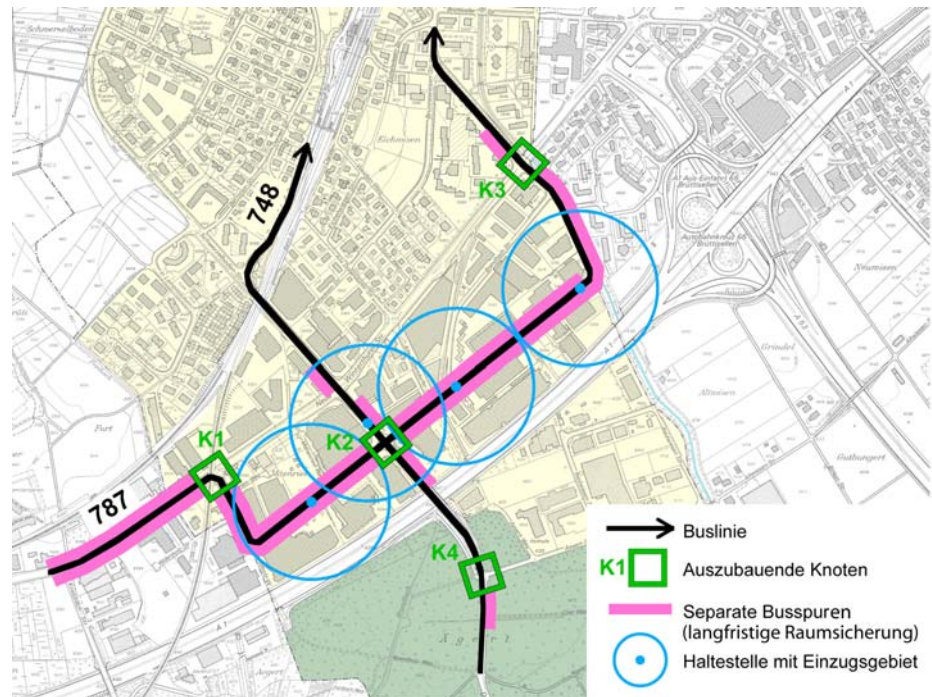
Verkehrerschliessung

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) beabsichtigt, im regionalen Richtplan Glattal Eignungsgebiete für verkehrsentensive Einrichtungen festzulegen. Im Rahmen einer bereits Ende 2005 öffentlich aufgelegten Teilrevision des regionalen Richtplanes ist das Einkaufsgebiet Dietlikon als Gebiet für verkehrsentensive Einrichtungen bezeichnet. Die definitive Festlegung ist im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Siedlungsplanes vorgesehen.

Der kantonale Richtplan Verkehr definiert folgende Standortvoraussetzungen an Neubauten und wesentliche Änderungen von verkehrsentensiven Einrichtungen:

- ◆ Lage im Einzugsgebiet von 300 m einer S-Bahnstation oder
- ◆ Lage im Einzugsgebiet von 150 m einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde.

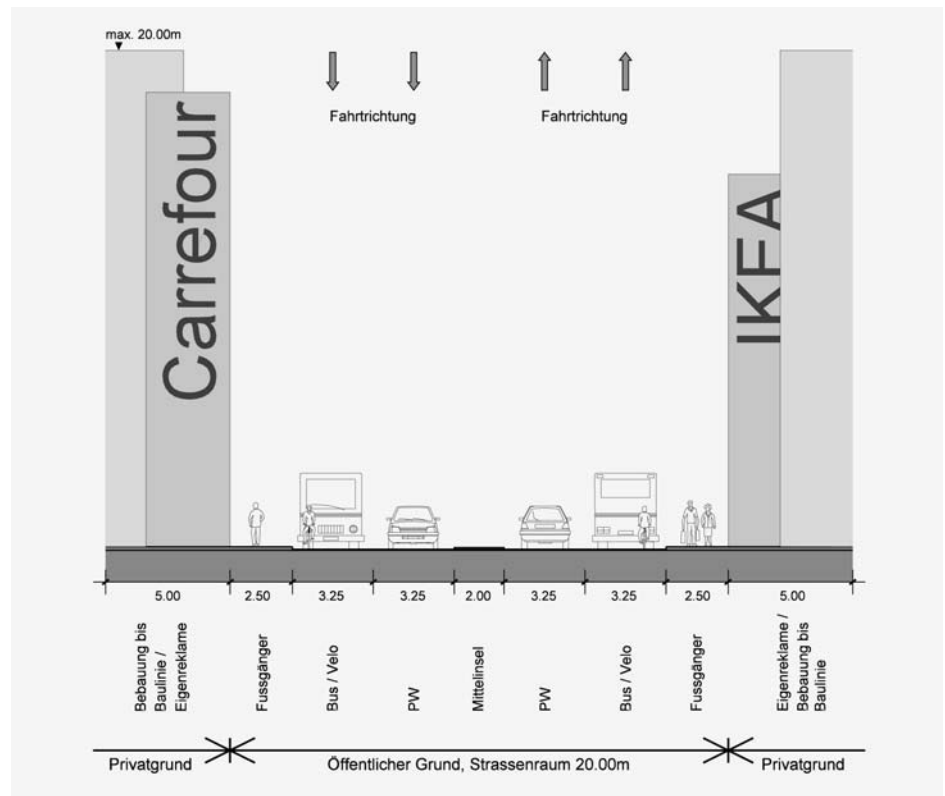
Grobkonzept ÖV-Erschliessung Zentrum Dietlikon Süd



Raumsicherung mit Gestaltungsplan

Um langfristig eine qualitativ gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sicherstellen zu können, muss entlang der Industriestrasse der Raum für zwei Busspuren (evtl. auch Tram) gesichert werden. Der langfristige Ausbau der Industriestrasse bedingt eine Verbreiterung des Strassenraumes um ca. 4.5 m auf beiden Seiten von heute 11.0 m auf rund 20.0 m. Die genaue Lage und Breite der einzelnen Fahrspuren und der Gehwege wird mit dem Bauprojekt festgelegt. Der Strassenausbau und der Landerwerb erfolgen gemäss Strassengesetz. Aufgrund der vorhandenen Bebauung (z.B. Anlieferungen) kann der Ausbau der Industriestrasse nur in Etappen ausgeführt werden.

Langfristiger Ausbau Industriestrasse: Schematischer Strassenquerschnitt mit möglicher Unterteilung des Strassenraums



Bestehende Fuss- und Radwege aufwerten und mit neuen Fuss- und Radwege ergänzen.
 Quelle: Entwurf kommunaler Verkehrsrichtplan, Verkehrsplan 2 vom 18.7.2008



Mit der Umgestaltung der Industriestrasse soll die Situation für Fussgänger und Velofahrer verbessert und die Zirkulation zwischen den verkehrsintensiven Einrichtungen erleichtert werden. Ein attraktives Fuss- und Radwegnetz soll die Verbindung zu den angrenzenden Wohn- und Arbeitsplatzgebieten und zum Ortszentrum Dietlikon mit dem Bahnhof sicherstellen.

Hinweis Busangebot

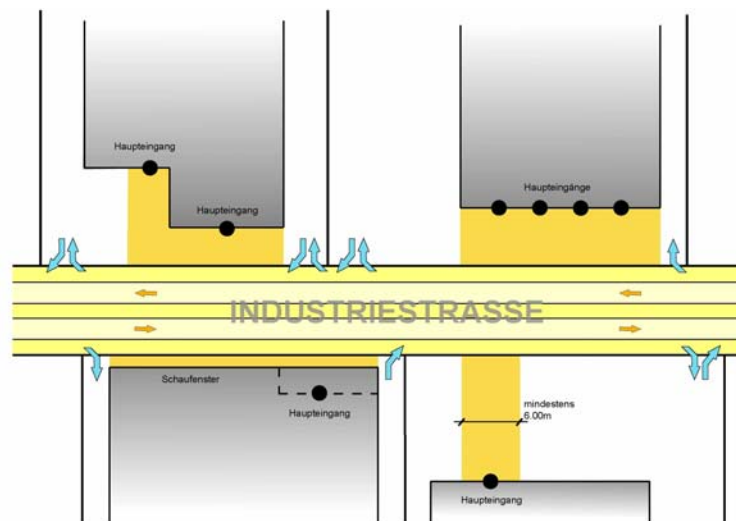
Der ZVV muss das Busangebot nach wirtschaftlichen Grundsätzen gestalten (Personenverkehrsgesetz). Für ein genügendes Angebot bei verkehrintensiven Anlagen müssen die Betreiber der Einkaufszentren sorgen und damit allfällige Mehrkosten übernehmen. Gemäss Angebotsverordnung gilt ein Gebiet als erschlossen, wenn die Luftlinienentfernung zur Haltestelle maximal 400 m beträgt. Verkehrsintensive Einrichtungen haben sich innerhalb eines Einzugsbereichs von 150 Meter zu einer ÖV-Haltestelle mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde zu befinden. Die Mehrkosten, damit diese Anforderungen erfüllt werden, sind durch die Betreiber zu übernehmen, weil diese Auflage für die Verkaufsbetriebe und nicht für den ZVV gelten. Die Verteilung der Betriebskosten und die Anpassung der bestehenden vertraglichen Regelungen zwischen den verkehrintensiven Einrichtungen und dem ZVV ist Sache dieser Vertragsparteien.

Zu Artikel 12

Grundstücksanschlüsse

Bei der Grundstückserschliessung ist darauf zu achten, dass der rollende Verkehr und der Fussgängerverkehr funktional getrennt werden. Grundsätzlich sollen entlang der Industriestrasse der Zugang zum Hauptgebäude in der Mitte und die Zu- und Wegfahrten am Rande des Grundstückes angeordnet werden. Die jeweiligen Rampen zu den Unterniveaugaragen sind wenn möglich, insbesondere im Bereich des West- und des Ostplatzes, unmittelbar bei der Industriestrasse bzw. der Alten Dübendorferstrasse anzuordnen.

Prinzipschema der Grundstückserschliessungen:
Funktionale Trennung der Zu- und Wegfahrten Anlieferung/Parkieranlagen und des öffentlich zugänglichen Aussenraums im Bereich der Haupteingänge.



Das Beladen und Entleeren von Lastzügen und Sattelschleppern sowie auch der wartende Anlieferungsverkehr dürfen den Verkehrsfluss auf der Industriestrasse zu keiner Zeit stören. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis für die Schaffung von entsprechenden Warteräumen zu erbringen.

Direkte Ein- und Ausfahrten von der Neuen Winterthurerstrasse auf Privatgrundstücke zur Entlastung der Industriestrasse können in Betracht kommen, wenn sich im Rahmen einer Überprüfung des Verkehrskonzeptes für das Planungsgebiet zeigen sollte, dass derartige Lösungen eine Verbesserung für die Verkehrsabwicklung einschliesslich des Verkehrs auf der Staatsstrasse bringen.

Zu Artikel 13

Parkplatzangebot

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat an der Sitzung vom 28. März 2007 die Baudirektion beauftragt, das Planungs- und Baugesetz in vier ausgewählten Bereichen zu revidieren. Die Baudirektion hat dem Regierungsrat eine entsprechende Vorlage unterbreitet, die zurzeit in Vernehmlassung ist. Mit der Teilrevision im Bereich "Parkierungsregelungen und publikumsintensive Einrichtungen" ist vorgesehen die kommunalen Parkplatzbestimmungen gesamtkantonal zu vereinheitlichen. Für besondere Nutzungen und genau bezeichnete Gebiete sollen die kantonalen Vorgaben gestützt auf eine kommunale Verkehrs- und Parkraumplanung überschritten werden können.

Die Zahl der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Personewagen richtet sich nach der Nutzweise der Grundstücke und der Erschliessungsqualität durch die öffentlichen Verkehrsmittel.

Für das Planungsgebiet ist mit den aufsichtsrechtlichen Anordnungen die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfes (PP-Wegleitung vom Oktober 1997) verbindlich. Wie weit im Einzelfall die nach ihnen zulässige Parkplatzzahl realisiert werden kann, hängt insbesondere auch vom eidgenössischen Umweltrecht und der dazu entwickelten Gerichtspraxis ab, auf welche durch abweichendes Gemeinderecht kein Einfluss genommen werden kann.

Das Erscheinungsbild des Einkaufsgebiets Dietlikon wird heute stark vom motorisierten Individualverkehr geprägt. Die bestehenden Parkieranlagen sollen zu zweckmässigen Parkierungseinheiten zusammengefasst werden. Deshalb können die einzelnen Hauptgebäude unterirdisch miteinander verbunden werden. Gemäss § 244 Abs. 3 PBG und um Spielraum für die Umgebungsgestaltung zu erhalten, sollen die Parkieranlagen im Rahmen von Neubauvorhaben primär unterirdisch angeordnet werden.

ÖV-Güteklasse

Zurzeit gilt im Gestaltungsplangebiet die ÖV-Güteklasse C.

UVP-Pflicht

Bauvorhaben mit mehr als 500 Parkplätzen oder mehr als 7'500 m² Verkaufsfläche unterliegen der Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Art. 10 USG). Sie können nur bewilligt werden, wenn das Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht.

Zu Artikel 14

Bewirtschaftung
und Betrieb

Heute ist das Parkplatz-Bewirtschaftungssystem in Dietlikon Süd uneinheitlich, was zu Fremdbelegungen von Parkplätzen führt, auf denen heute noch keine Parkgebühren erhoben werden. Um diesem Missstand und dem erhöhten Suchverkehr entgegenzutreten, soll für die Besucher- und Kundenparkplätze von verkehrsintensiven Nutzungen eine einheitliche und lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung eingeführt werden (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

Um das Auffinden der einzelnen Parkräume zu erleichtern, den Verkehr gezielt steuern zu können und die gewünschten Zufahrten ins Gebiet zu gewährleisten, ist ein Parkleitsystem einzurichten.

Zu Artikel 15

Verkehrsdosierung

Die Parkieranlagen im Gestaltungsplangebiet sollen zu den Spitzenstunden gezielt entleert werden. Mit einer Dosierung der Ausfahrten aus den Parkieranlagen soll die Verkehrserzeugung auf die Knoten- und Streckenkapazitäten der Neuen Winterthurerstrasse abgestimmt werden. Damit sollen Überlastungen auf den Strassen und bei Knoten vermieden werden. Weitere Informationen sind im Masterplan Industrie Dietlikon aufgeführt.

Zu Artikel 16

Veloabstellplätze

Mit der Neugestaltung der Industriestrasse sollen die Verkehrsabläufe und die Verkehrssicherheit für die Velofahrer verbessert werden. Die Veloabstellplätze sind bei den Haupteingängen anzuordnen.

Zu den Artikeln 17 bis 19

Heutige Gestaltung
der Aussenräume

Die bestehenden Aussenräume im Gestaltungsplangebiet dienen heute mehrheitlich als Abstellflächen für Motorfahrzeuge. Die Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Kunden ausserhalb der Einkaufszentren und Fachmärkte ist entsprechend gering. Die Zufahrten zu den Parkflächen führen teilweise vor dem Haupteingang durch. Dies verschlechtert die Verkehrssicherheit für die Fussgänger und beeinträchtigt den Verkehrsfluss der Motorfahrzeuge.

Klare Abgrenzung
zwischen privat und
öffentlich zugänglichen
Aussenräumen

Das Zentrum Dietlikon Süd ist ein Teil der zukünftigen Netzstadt Glattal im Norden Zürichs und somit ein städtisches Gebiet. Eine klare Zuweisung, ob ein Raum öffentlich oder privat zugänglich ist, ist für den städtischen Raum essentiell. Die Aussenräume, die weder als "öffentlich" noch als "privat" charakterisiert werden können, verlieren an Bedeutung. Deshalb ist bei der Planung der Baufelder darauf zu achten, dass eine klare Abgrenzung zwischen privat und öffentlich zugänglichen Räumen vorgenommen wird.

Der öffentlich zugängliche Aussenraum als neues städtebauliches Ordnungselement.

Als neues städtebauliches Ordnungselement im Gestaltungsplangebiet gilt der öffentlich zugängliche Aussenraum. Dieser umfasst den Strassenraum, den Westplatz und den Ostplatz sowie die angrenzenden öffentlich zugänglichen Aussenräume auf Privatgrund. Die "Industriestrasse" und die "Alte Dübendorferstrasse" sind die zentralen Verbindungsachsen im Zentrum Dietlikon Süd. Der Westplatz und der Ostplatz sowie die Nischen (öffentlich zugängliche Aussenräume auf Privatgrund im Bereich der Haupteingänge) entlang diesen Achsen dienen dem Aufenthalt, Verweilen und Erholen.

Die verkehrsintensiven Einrichtungen dürfen nur zu beiden Seiten des städtebaulichen Ordnungselementes bzw. des öffentlich zugänglichen Aussenraumes angeordnet werden.

Neues Gestaltungskonzept für den öffentlich zugänglichen Aussenraum

Mit dem Bauprojekt der Industriestrasse ist der öffentlich zugängliche Raum von Gebäudefassade bis Gebäudefassade neu zu definieren und einheitlich zu gestalten. Als Gestaltungsgrundsatz wird ein einfaches Erscheinungsbild im Sinne von "Qualität durch Einfachheit" angestrebt. Der öffentlich zugängliche Raum soll grosszügig und offen wirken und muss hindernisfrei gestaltet werden. Bestehende Höhenunterschiede zwischen dem Strassenraum und den öffentlich zugänglichen Aussenräumen auf Privatgrund sind neu z.B. als Rampen, Treppen und Sitzstufen auszubilden. Als Trennelemente können z.B. Hochstammbäume oder Pfosten dienen; auf Mauern, Zäune, Ketten, Rabatten und Restflächen ist zu verzichten. Für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Aussenraumes erstellt die Gemeinde Dietlikon ein Gesamtkonzept.

Die Breite des öffentlich zugänglichen Aussenraumes vom Strassenraum bis zum Haupteingang muss mindestens 6.0 m betragen (siehe Prinzipschema zu Artikel 12).

Der öffentlich zugängliche Aussenraum sowie die Fläche des Westplatzes und des Ostplatzes können, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, an die Freiflächenziffer angerechnet werden.

Erstellung und Finanzierung

Der Westplatz und der Ostplatz bleiben im privaten Eigentum, so dass die Ausnützung transferiert werden kann. Der Westplatz muss spätestens im Zusammenhang mit einem neubauähnlichen Umbau oder Neubau auf einem der beiden Bauparzellen "Parkplatz Coop Supermarkt (Kat. Nr. 3738) und "Laden Coop Supermarkt" (Kat. Nrn. 3731/3733/5438) erstellt werden. Der Ostplatz muss spätestens im Zusammenhang mit einem grösseren Umbau oder Neubau auf einem der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 5251 und 5254 erstellt werden.

Die Kosten für die Platzerstellung und eine allfällige spätere Sanierung oder Erneuerung gehen zu Lasten der privaten Bauherrschaft. Sofern der Westplatz und der Ostplatz öffentlich zugängliche Bereiche sind, übernimmt die Gemeinde Dietlikon die Kosten für den betrieblichen Unterhalt (z.B. Platzreinigung, Abfallbehälter leeren, Baum- und Grünflächenpflege, Winterdienst).

Der öffentlich zugängliche Aussenraum auf öffentlichem Grund und Privatgrund (hellbraune Fläche):
Nach Ausbau der Industriestrasse, inkl. Etappierungsmöglichkeit entlang der bestehenden Anlieferung Coop Supermarkt.



Der öffentlich zugängliche Aussenraum auf öffentlichem Grund und Privatgrund (hellbraune Fläche):
Nach Ausbau der Industriestrasse, Fertigstellung des West- und Ostplatzes sowie der Fussgänger- und Veloverbindungsachse Nord-Süd und mögliche Neubebauung einzelner Baufelder.



Zu Artikel 20

Eigenreklamen



Oben: der Strip von Las Vegas, Nevada USA, mit den typischen Zeichen und Signete entlang des Strassenraumes aus Robert Venturi, Denise Scott Brown: "Lernen von Las Vegas - Zur Ikonographie und Architektursymbolik der Geschäftsstadt".

Rechts: bestehende Signete und Zeichen entlang der Industriestrasse in Dietlikon.

Im Gestaltungsplangebiet hat es entlang des Strassenraumes viele Signete und Zeichen der Einkaufszentren und Fachmärkte, die an meterhohen Pylonen angebracht sind. Diese Architektur der Zeichen und Stile erinnert entfernt an den Strip in Las Vegas. Auch dort dominiert der Kommunikationsaspekt über die räumlichen Eigenschaften der Architektur und des Freiraums. Das graphisch zweidimensionale Zeichen wird zur Architektur der Landschaft. Diese Zeichen und Signete bilden eine eigene Identität dieses Zentrums. Die vertikalen Tafeln der Eigenreklamen fassen den Raum links und rechts entlang der Industriestrasse ein und unterstützen den öffentlichen Raum als neues Ordnungselement.

Die Bestimmung regelt die Lage am Rande des Strassenraums der Industriestrasse und der Alten Dübendorferstrasse sowie die maximale Breite der Reklametafeln. Die Gestaltung, die Materialisierung und die Höhe (bis max. 20 Meter) der freistehenden Reklametafeln sind freigestellt.

Auf den Gebäudedächern sind entsprechend Art. 20 Abs. 2 und 3 der Gestaltungsplanbestimmungen ebenfalls Eigenreklameanlagen zulässig.



Kennzahlen

Ordn. Nr.	Fachmarkt / Betreiber / Handel	Grundeigentümer (mit Vorbehalt)	Kat. Nrn.	Grundstücksfläche in m ²	Baumasse in ca. m ³	Baumassenziffer (BMZ) in ca. m ³ /m ²	Bestehende verkehrsintensive Nutzflächen in ca. m ²				Fläche gemäss Situationsplan "verkehrsintensive Nutzungen zulässig" in m ²	Maximal zulässige verkehrsintensive Nutzflächen in m ² (80% der Fläche gemäss Plan "verkehrsintensive Nutzungen zulässig" oder wenn bereits übernutzt <i>best. verkehrsint. Nutzfläche</i>)	Anzahl bestehende Parkplätze ¹⁾		
							Freizeit Kultur	Shopping (Food / Non Food)	Shopping (Non Food)	Total			Kunden Besucher	Beschäftigte Bewohner	Total
1	Coop Supermarkt (Laden)	Erbengemeinschaft Müller-Kuhn, Ernst Gubler, Distributis AG	3731, 3733, 5438	13'810	90'000	6.5	-	7'500	-	7'500	10'847	8'678	500	0	500
2	Coop Supermarkt (Parkplatz)	Distributis AG	3738	5'987	-	-	-	-	-	0	2'221	1'777	-	-	0
3	Coop Supermarkt (Parkplatz)	Distributis AG	3735	889	-	-	-	-	-	0	0	gemäss BZO	-	-	0
4	Coop Supermarkt (Parkplatz)	Distributis AG	3746	921	-	-	-	-	-	0	0	gemäss BZO	-	-	0
5	Tankstelle BP	Distributis AG	3292	3'307	661	0.2	-	100	-	100	0	gemäss BZO	2	2	4
6	Garage Schafroth Walter	Schafroth Walter	3745	2'122	2'324	1.1	-	-	-	0	0	gemäss BZO	4	6	10
7	Quali - Markt	(Stockwerk-/Miteigentum) Rolf Boffa	3740	4'440	39'720	8.9	-	4'000	-	4'000	3'337	4'000	45	48	93
8	Vögele / Fly	VI Liegenschaften AG	4500	5'391	53'387	9.9	-	-	4'645	4'645	4'340	4'645	114	48	162
9	Toys'R'US / Athleticum / Bowling / Pizzeria	Dietlikon Properties Limited	5442	6'646	66'166	10.0	1'700	-	4'800	6'500	4'877	6'500	116	9	125
10	Jumbo Maximo Center	Grossmann Karl und Hans	4390	14'876	50'690	3.4	-	-	8'000	8'000	11'908	9'526	100	0	100
11	Greenhouse	Mähenried Immobilien	5244	11'255	76'888	6.8	-	300	4'700	5'000	9'037	7'230	66	99	165
12	Wiwa Autohandel	Brunner André Gustav	3367	3'154	-	-	-	-	-	0	1'622	1'298	-	-	0
13	Conrad	Fachmarkt Dietronic Establish	5454	2'464	16'639	6.8	-	80	2'318	2'398	1'537	2'398	61	0	61
14	Fachmarkt Brüttsellerkreuz	Winterthur Leben	5484	13'020	124'069	9.5	-	-	13'144	13'144	9'776	13'144	254	26	280
15	Wohnhaus	Finmoba, Anstalt für Finanzierungen	3724	1'758	4'570	2.6	-	-	-	0	666		3	18	21
16	Wohnhaus	Scheffelowitz Nathan	2089	863	1'450	1.7	-	-	-	0	641		1	6	7
17	Meteor - Garage	Meier Werner	2208	1'823	5'861	3.2	-	-	-	0	1'018	2'760	10	14	24
18	Linde	Lansing Bagnall AG	5169	8'089	19'781	2.4	-	-	-	0	1'125		0	78	78
19	Implenia	Winterthur Leben	5170	4'371	30'597	7.0	-	-	-	0	2'539	2'031	23	286	309
20	Coop City	Denner AG	5443	9'708	31'183	3.2	-	1'451	2'708	4'159	5'907	4'726	255	0	255
21	Kino Pathé / Rest. Desperado / Ikea	IKEA SA	5251	8'598	88'320	10.3	4'000	-	3'000	7'000	6'440	7'000	248	7	255
22	Ikea / Fust	IKEA SA	5254	12'446	123'963	10.0	-	2'170	21'990	24'160	10'329	24'419	553	0	553
23	Ikea	IKEA SA	5249	2'139	5'184	2.4	-	-	259	259	0	-	0	26	26
24	Canon	Rentsch Walter AG	4721	5'607	49'691	8.9	-	-	-	0	2'859	2'287	21	260	281
25	Derendinger	Derendinger Immobilien AG	3486	9'025	55'023	6.1	-	-	-	0	4'614	3'691	98	134	232
26	Luzi	Finodor AG	5253, 5514	8'187	24'786	3.0	-	-	-	0	2'201	1'761	5	84	89
27	Schneebeli	Schneebeli Metallbau AG	4889	7'919	23'463	3.0	-	-	-	0	2'118	1'694	24	42	66
28	Alcadis / Nokian	Brunner André Gustav	3361	12'818	50'244	3.9	-	-	-	0	0	gemäss BZO	90	123	213
29	Zürich Help Point	Eichhof Immobilien	5354	3'975	19'483	4.9	-	-	200	200	0	gemäss BZO	54	53	107
30	Netto Computer	Swisscom Immobilien AG	5355	2'930	4'860	1.7	-	-	-	0	0	gemäss BZO	9	12	21
31	Züri Tor	Carosserie Schmid AG	3437	2'807	27'483	9.8	-	-	2'300	2'300	0	gemäss BZO	14	66	80
32	WSA	Stockwerkeigentümer	3617	3'959	10'861	2.7	-	-	2'000	2'000	0	gemäss BZO	7	69	76
33	Sie & Er Erotikland	Hollinger-Abegg E. und Zeller E.	3478	3'505	17'424	5.0	-	-	700	700	0	gemäss BZO	7	43	50
34	Indupro	Rutishauser Christian und Urs Peter	3760	3'731	19'282	5.2	-	-	-	0	0	gemäss BZO	34	47	81
35	Magic X	HBW Immobilien AG	3761	4'347	10'128	2.3	-	-	900	900	0	gemäss BZO	100	0	100
Total				206'887	1'144'181	5.5	5'700	15'601	71'664	92'965	99'959	109'565	2'818	1'606	4'424

¹⁾ Anzahl Parkplätze anhand Baubewilligungen erhoben; die kursiven Angaben wurden gemäss BZO abgeschätzt.