

Sandra Wiesli  
Leiterin RUV / Bausekretärin  
direkt 044 835 82 32  
sandra.wiesli@dietlikon.org

Protokollauszug vom 10.12.2019

237 04.05.1 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen  
**Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"; Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG**

## a. Grundlagen

- Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" Situation 1:1'000 datiert 27.11.2019
- Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" Vorschriften datiert 27.11.2019
- Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen datiert 27.11.2019

## b. Ausgangslage / Planungsziele

Mit Beschluss vom 11. April 2018 (RRB Nr. 325) hat der Regierungsrat die aufsichtsrechtliche Verfügung der Baudirektion vom 14. Dezember 2009 (ARV/1 62/2009) aufgehoben, wodurch der aufsichtsrechtlich festgesetzte, öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" nicht mehr anwendbar und die laufenden Rekurse hinfällig wurden. Bei seiner Entscheidung stützte sich der Regierungsrat insbesondere auf die vollzogene Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2014 wie auch auf das Strassenprojekt "Neue Winterthurerstrasse, Umsetzung Regionale Verkehrssteuerung (RVS), verkehrstechnische Massnahmen Industrie Süd". Der Regierungsrat kam somit zum Schluss, dass die gemäss aufsichtsrechtlicher Verfügung fehlende Abstimmung der noch möglichen Ausnützung im Planungsgebiet auf die Kapazitäten des Verkehrsnetzes erfolgt ist. Im Mai 2018 wurde das Strassenprojekt rechtskräftig und befindet sich aktuell im Bau, wodurch die geforderte Busspur gesichert ist. Mit dem Strassenprojekt wurde zudem der Nachweis erbracht, dass das neue Verkehrsregime mit dem heutigen Parkplatzangebot und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen abgewickelt werden kann. Die verkehrliche Situation kann somit als gelöst betrachtet werden. Der Regierungsrat hat mit der Aufhebung der aufsichtsrechtlichen Massnahmen die Gemeinde Dietlikon eingeladen, die Planungsarbeiten am öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" umgehend wiederaufzunehmen und diesen der Gemeindeversammlung möglichst bald zur Festsetzung vorzulegen. Dabei sind im Sinne der aufgehobenen aufsichtsrechtlichen Massnahmen insbesondere Regelungen zur Parkierung zu treffen. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" beabsichtigt die Gemeinde die Festsetzung eines neuen öffentlichen Gestaltungsplans, damit für die Grundeigentümer Planungssicherheit gewährleistet werden kann. Es ist insbesondere auch der in der BZO festgelegten Gestaltungsplanpflicht nachzukommen, damit eine Entwicklung im Gebiet "Zentrum Dietlikon Süd" wieder ermöglicht wird.

Der Gestaltungsplan beruht auf einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise, wobei durch gewisse Flexibilität auf die geänderten Bedürfnisse im Detailhandel eingegangen wird. Die Parkplätze wie auch die Verkaufsflächen werden bedarfsgerecht, d.h. für einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb der Detailhandelsstandorte definiert. Durch die definierten Parkplatzanzahlen wird kein Such- und Ausweichverhalten provoziert und damit Mehrverkehr und Mehremissionen sowie die blosser Verlagerung von Verkehrsproblemen vermindert. Mit dem Gestaltungsplan soll eine Entwicklung und Aufwertung des Gebiets vorangetrieben werden und kein Erneuerungstau aufgrund von nicht adäquaten Vorgaben bezüglich Parkierung geschaffen werden. Für bestehende Anlagen wird eine Bestandesgarantie für die Anzahl der bestehenden, rechtmässig bewilligten Parkplätze gewährleistet. Diese Bestandesgarantie gilt, solange keine massgeblichen Nutzungsänderungen erfolgen. Es wird keine Bewirtschaftungspflicht eingeführt. Vielmehr soll mit spezifischen Massnahmen im Sinne von Mobilitätskonzepten das Verhalten der Kunden positiv beeinflusst werden. Diese Mobilitätskonzepte sind nicht vorzudefinieren, sondern sollen von Fachmärkten massgeschneidert auf deren Absichten und Betriebskonzepte sowie das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" ausgearbeitet werden. Um bei Missständen einzugreifen, wird die Gemeinde legitimiert, Massnahmen zu verlangen und korrigierend einzugreifen. Der Detailhandel befindet sich in einem Wandel und unterliegt einer Dynamik, welche mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt wird. Der Gestaltungsplan etabliert eine auf das Gebiet abgestimmte Lösung, welche einem Eignungsgebiet verkehrsintensiver Einrichtungen gerecht wird und gezielt Verkehrsstörungen und bestehenden Missständen entgegenwirkt. Für die Bemessung der Parkplätze werden die zulässigen Parkplätze pro Grundstück definiert und eine gebietsspezifische Berechnungsmethodik verankert. Durch die Festlegung der maximalen Parkplätze wie auch der maximalen Verkaufsflächen wird sichergestellt, dass das Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann. Der Nachweis wurde über das Verkehrsgutachten erbracht. Die Integration von "Ergänzungsvorschriften", welche wie Sonderbauvorschriften im Sinne von § 80 PBG ermöglichen von der Grundordnung abzuweichen, wobei kein Zwang, nach ihnen zu bauen besteht, ermöglicht eine erleichterte Weiterentwicklung in den vordefinierten Bereichen. Es handelt sich bei diesen Bereichen um zentrale Orte im Gebiet "Zentrum Dietlikon Süd", welche unmittelbar am "Städtebaulichen Ordnungselement" angeordnet sind bzw. bei der Ein- und Ausfahrt in das Gebiet eine zentrale Rolle einnehmen. In den Schwerpunkten sollen städtebaulich attraktive Situationen geschaffen werden und so ein Mehrwert für das Gebiet generiert werden. Mit den "Ergänzungsvorschriften" wird die Grundlage zur qualitativen Aufwertung des Einkaufsgebiets gefördert.

### **c. Öffentliche Auflage und Anhörung**

Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" wurde bereits in den Jahren 2013 und 2014 vom kantonalen Amt für Raumentwicklung vorgeprüft und 2014 öffentlich aufgelegt. Er wurde in den darauffolgenden Jahren eingehend überarbeitet. Nun wird der Gestaltungsplan nach Gutheissung durch den Gemeinderat gemäss § 7 Abs. 1 und 2 während 60 Tagen erneut öffentlich aufgelegt und die Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie übergeordnet die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) nochmals zur Anhörung eingeladen.

#### d. Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Gemäss Art. 18 der Gemeindeordnung bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Damit das Geschäft den Stimmberechtigten wie von der Baubehörde geplant am 24. September 2020 vorgelegt werden kann, muss der Gemeinderat dieses spätestens am 7. Juli 2020 verabschieden. Dies bedingt einen optimalen Ablauf des Verfahrens und ist abhängig von den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage. Der effektive Terminplan zur Festsetzung an der Gemeindeversammlung wird nach Abschluss der öffentlichen Auflage definiert.

#### Beschluss:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd", bestehend aus:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Situation 1:1'000                               | datiert 27.11.2019 |
| - Vorschriften                                    | datiert 27.11.2019 |
| - Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen | datiert 27.11.2019 |

wird zur Durchführung des Auflage- und Anhörungsverfahrens im Sinne von § 7 PBG verabschiedet.

2. Im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 PBG wird die öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen, vom 10. Januar 2020 bis 9. März 2020 angeordnet.
3. Die Organisationseinheit Raum, Umwelt + Verkehr wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
4. Die Baubehörde wird beauftragt,
- allfällige Einwendungen zu prüfen und zu beurteilen;
  - bei Bedarf die Überarbeitung des Gestaltungsplans zu veranlassen;
  - den Antrag an die Gemeindeversammlung für die Festsetzung des Gestaltungsplanes (inkl. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen) vorzubereiten und diese Unterlagen dem Gemeinderat wenn möglich bis am 7. Juli 2019 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"; Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG

5. Mitteilung an:
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
  - Baubehörde
  - Leiterin OE Raum, Umwelt + Verkehr (zur Weiterleitung an Nachbargemeinden und ZPG);
    - Zürcher Planungsgruppe Glattal, Sekretariat (per E-Mail)
    - Nachbargemeinden (per E-Mail)
    - ÖREB-Katasterstelle (per Mail an oereb-katasterstelle@gossweiler.com)
  - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: