

Marina Bislin  
Sachbearbeiterin RUV  
direkt 044 835 82 31  
marina.bislin@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.07.2020

128 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften  
**Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"; Verabschiedung zuhanden Gemeindeversammlung vom 24.09.2020**

## a) Ausgangslage / Planungsziele

Mit Beschluss vom 11. April 2018 (RRB Nr. 325) hat der Regierungsrat die aufsichtsrechtliche Verfügung der Baudirektion vom 14. Dezember 2009 (ARV/I 62/2009) aufgehoben, wodurch der aufsichtsrechtlich festgesetzte, öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" nicht mehr anwendbar ist 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 sowie 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 Ausnutzung im Planungsgebiet auf die Kapazitäten des Verkehrsnetzes erfolgt ist. Im Mai 2018 wurde das Strassenprojekt rechtskräftig und ist nun bereits teilweise umgesetzt, 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.

Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"; Verabschiedung zuhanden  
Gemeindeversammlung vom 24.09.2020



Abbildung 1 Perimeter Gestaltungsplan (weiss punktiert)

## b) Inhalt

Der nun ausgearbeitete 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 bloße Verlagerung von Verkehrsproblemen vermindert.

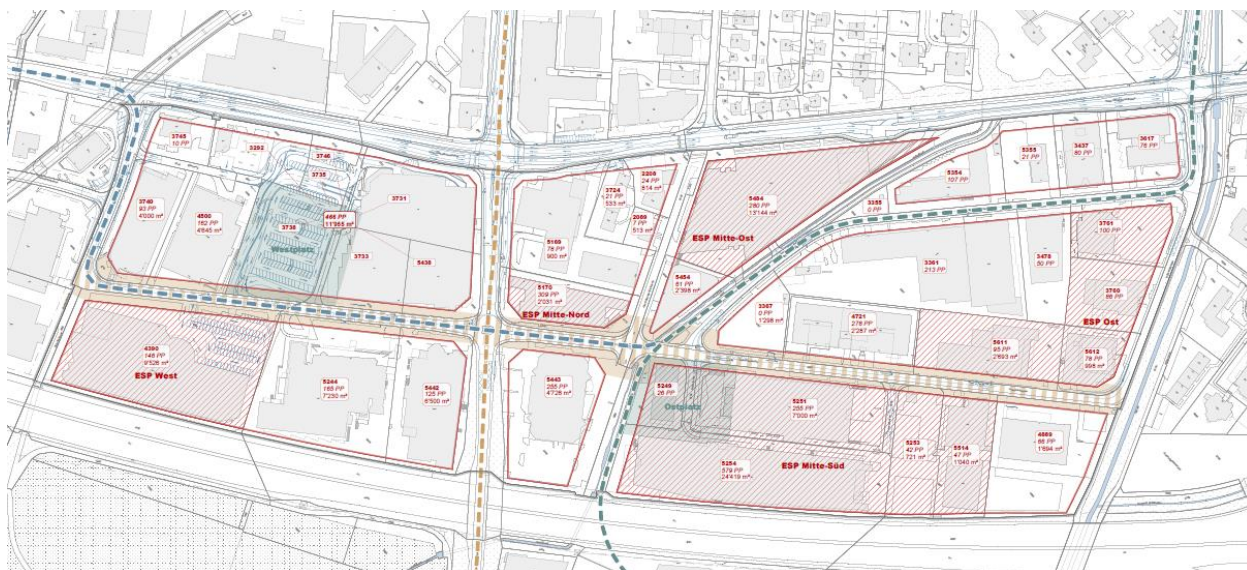


Abbildung 2 Situationsplan Gestaltungsplan

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. Die Mobilitätskonzepte werden in ihren Grundsätzen definiert, wobei die detaillierten Regelungen und Massnahmen im Rahmen der Bauvorhaben definiert werden. Die Mobilitätskonzepte werden durch die Betreiber z.B. von Fachmärkten oder Grundeigentümern gemeinsam mit der Gemeinde massgeschneidert auf deren Absichten und Betriebskonzepte sowie das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" ausgearbeitet. 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 ein Verkehrsgutachten erbracht. Die Integration von "Ergänzungsvorschriften", welche wie Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG eine Abweichung von der Grundordnung erlauben, ermöglicht eine erleichterte Weiterentwicklung in 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 diesen Entwicklungsschwerpunkten 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 geschaffen.

### **c) Regionale Betrachtungsweise**

Mit den Gestaltungsplanfestlegungen wird die Nutzweise (auch gemäss BZO) verbindlich auf Arbeitsnutzungen eingeschränkt und in diesem Rahmen werden verkehrsintensive Nutzungen zugelassen. Dies entspricht dem regionalen Richtplan. Dies gilt ebenso für die Zulassung von Hotels und den Ausschluss von Wohnen (ausgenommen Wohnungen gemäss § 56 PBG). Die Festlegung der generellen Höhenkote für Hochhäuser (ca. 50 m Gesamthöhe) im Gestaltungsplan stimmen grundsätzlich mit den regionalen Vorgaben überein.

Der westliche Teilbereich des Perimeters liegt im Eventualgebiet für Hochhäuser, in welchem Hochhäuser bis 40 m zulässig sind. Mit dem Gestaltungsplan erfolgt die Differenzierung der Gebietsabgrenzungen auf kommunaler Stufe gemäss Auftrag an die Gemeinden, somit entspricht dies auch dem regionalen Richtplan.

Die in der BZO und mit dem Gestaltungsplan festgelegten Baumassenziffern ( $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bzw.  $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) entsprechen der Vorgabe hoher baulicher Dichte, wie dies im regionalen Richtplan gefordert ist. Gemäss GIS-Browser sind im Gebiet 3'598 Beschäftigte (Stand 31. Dezember 2017) tätig und 69 Einwohnende (Stand 31. September 2019) ansässig. Der Perimeter umfasst ca. 22.75 ha überbaute Bauzone (inkl. Anteil Groberschliessung). Daraus resultiert eine bestehende Nutzungsdichte von ca. 162 K/ha überbaute Bauzone. Dies liegt im Bereich der hohen Nutzungsdichte.

Die vorgesehenen Festlegungen zum Verkehr und insbesondere der Parkierung sind aus regionaler Sicht zweckmässig und entsprechen den regionalen Zielen und Vorgaben.

### **d) 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. Auf eine erneute Vorprüfung durch den Kanton wurde explizit verzichtet. Er wurde ihm jedoch informell zugestellt.

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 10. Januar bis 9. März 2020 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind drei Einwendungen eingegangen. Diese Einwendungen und die entsprechenden Anträge werden in einem separaten Bericht zu den Einwendungen behandelt.

#### **e) Prüfung durch die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Auf den 1. Juli 2020 ist die Gemeindeordnung vom 20. Oktober 2019 in Kraft getreten. Im Zusammenhang mit der Totalrevision der Gemeindeordnung wurden die Rechnungsprüfungskommission in eine Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission umgewandelt und ihre Befugnisse entsprechend erweitert.

Gestützt auf Art. 42 Abs. 1 der Gemeindeordnung prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission alle Anträge an die Gemeindeversammlung. Ihre Prüfung umfasst die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit (Art. 42 Abs. 2 GO). Sie erstattet den Stimmberechtigten schriftlich Bericht und Antrag (Art. 42 Abs. 3 GO). Die Prüfungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 44 GO).

#### **Beschluss:**

1. Der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020 wird beantragt:
  1. Der öffentliche Gestaltungsplan „Zentrum Dietlikon Süd“, bestehend aus:
    - a) Situationsplan, Mst. 1:1000, dat. 07.07.2020
    - b) Vorschriften, dat. 07.07.2020
    - c) Bericht zu den Einwendungen, dat. 07.07.2020
    - d) Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 07.07.2020wird im Sinne von § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Artikel 17 Ziffer 4 der Gemeindeordnung vom 19. Oktober 2019 festgesetzt.
  2. Die Genehmigung im Sinne von § 2 lit. b PBG bleibt vorbehalten.
  3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziffer 1 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dietlikon zu veröffentlichen.
2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft zu prüfen und zuhanden der Stimmberechtigten schriftlich Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen. Der Bericht ist der Gemeindekanzlei bis spätestens 19. August 2020 abzuliefern.

3. Mitteilung an:
- Auflageakten Gemeindeversammlung (2-fach)
  - RGPK (zur Prüfung und Antragstellung bis 19.08.2020)
  - Baubehörde
  - Raum, Umwelt + Verkehr
  - Gemeindeingenieur, [gi-dietlikon@gossweiler.com](mailto:gi-dietlikon@gossweiler.com)
  - Gemeindeganzlei
  - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin

Martin Keller  
Gemeindeganzreiber

Versand: