

Einladung

zur Gemeindeversammlung
vom Donnerstag, 24. September 2020
im Saal Fadacher

(Beleuchtender Bericht der Gemeindebehörden)

20.00 Uhr

Politische Gemeinde

Traktanden / Inhalt

Traktanden der politischen Gemeinde

- 1 Genehmigung öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" 3
- 2 Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

Schutzmassnahmen (Auszug aus dem Schutzkonzept):

- Weil der Abstand von 1,5 Metern nicht in jedem Fall eingehalten werden kann, werden gestützt auf Art. 5 Covid-19-Verordnung besondere Lage die Kontaktdaten (Name, Vorname, Telefonnummer und Sitzplatznummer) der Anwesenden erhoben. Die Kontaktdaten werden bis 14 Tage nach der Versammlung in einem verschlossenen Behälter aufbewahrt und anschliessend sofort vernichtet.

Wenn es Kontakte mit an Covid-19 erkrankten Personen gab, besteht die Möglichkeit einer Kontaktaufnahme durch die zuständige kantonale Stelle. Diese hat die Kompetenz, eine Quarantäne anzuordnen.

- Den Teilnehmenden wird das Tragen einer Schutzmaske empfohlen. Entsprechende Hygienemasken werden zur Verfügung gestellt.
- Zwischen den Teilnehmenden ist jeweils ein Platz freizulassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Familienmitglieder, die im gleichen Haushalt wohnen.
- Beim Betreten und Verlassen des Saals sind die Hände zu desinfizieren.
- Für Personen, die einer Risikogruppe angehören und/oder aus besonderen Gründen keine Maske tragen können bzw. wollen, ist ein gesonderter Bereich mit genügend Abstand im Saal vorbereitet.

Betroffene Personen teilen den Organisatoren beim Betreten des Gebäudes mit, dass sie im gesonderten Bereich sitzen möchten.

- Auf grössere Menschenansammlungen ist vor und nach der Gemeindeversammlung zu verzichten.
- **Personen mit Krankheitssymptomen werden gebeten, nicht an der Gemeindeversammlung teilzunehmen.**

Das vollständige Schutzkonzept kann unter www.dietlikon.ch eingesehen oder heruntergeladen werden.

Weil für die Umsetzung des Schutzkonzeptes etwas mehr Zeit benötigt wird, bitten wir Sie, frühzeitig zur Gemeindeversammlung zu erscheinen. Vielen Dank!

Hinweise

Aktenauflage

Die zur Behandlung bestimmten Anträge und dazugehörigen Akten liegen seit Freitag, 21. August 2020 im Gemeindehaus, Büro Nr. 14, zur Einsicht auf (Dienstag bis 18.00 Uhr, Freitag 07.15-14.15 Uhr).

Beleuchtender Bericht

Der Beleuchtende Bericht der Gemeindebehörden sowie allfällige weitere Unterlagen können ab Freitag, 29. August 2020, auf der Homepage der Gemeinde (www.dietlikon.ch) heruntergeladen werden. Ab diesem Datum liegt der Bericht zudem im Gemeindehaus, Büro Nr. 14, zur Einsicht auf (Dienstag bis 18.00 Uhr, Freitag 07.15-14.15 Uhr). Auf Wunsch wird er den Stimmberechtigten kostenlos gestellt. Bestellungen nimmt die Gemeindekanzlei (kanzlei@dietlikon.org oder 044 835 82 52) ab sofort entgegen.

Stimmrecht

In Angelegenheiten der politischen Gemeinde sind alle in Dietlikon niedergelassenen Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Anfragerecht nach § 17 Gemeindegesetz

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand (Gemeinderat).

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

1 Genehmigung öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"

ANTRAG DES GEMEINDERATES

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. 07.07.2020

wird 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 vorzunehmen, 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.

Die Unterlagen zum öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" können unter <https://www.dietlikon.ch/gemeinde-dietlikon/verwaltung/projekte/oeffentlicher-gestaltungsplan-zentrum-dietlikon-sued/> heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung / Raum, Umwelt + Verkehr, 044 835 82 30 oder ruv@dietlikon.org, bezogen werden.

ERLÄUTERUNGEN

A. Ausgangslage / Planungsziele

Damit Bauvorhaben grundsätzlich bewilligt werden können, müssen Bauten und Anlagen zonenkonform sein, das heisst, dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, welche der jeweiligen Parzelle zugeteilt ist. Bei Bauvorhaben im Gebiet "Zentrum Dietlikon Süd" (siehe Abbildung 1) kommt noch eine besondere Voraussetzung dazu: Sie bedürfen zusätzlich eines gültigen Gestaltungsplanes (Gestaltungsplanpflicht). So verlangt es die Bau- und Zonenordnung (BZO), welche seit 2015 in Dietlikon gilt. Als die BZO in Kraft trat, war diese Voraussetzung bereits erfüllt. Denn die Baudirektion hatte mittels aufsichtsrechtlicher Verfügung am 14. Dezember 2009 (ARV/I 62/2009) den öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" festgesetzt. Gegen diesen Gestaltungsplan sind jedoch 2010 mehrere Rekurse eingegangen. Am 11. April 2018 (RRB Nr. 325) hat der Regierungsrat den aufsichtsrechtlich festgesetzten öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" wieder aufgehoben, womit die laufenden Rekurse hinfällig geworden sind.

Der Regierungsrat hat die Gemeinde Dietlikon mit der Aufhebung der aufsichtsrechtlichen Massnahmen eingeladen, die Planungsarbeiten am öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" umgehend wieder aufzunehmen und diesen der Gemeindeversammlung möglichst bald zur Festsetzung vorzulegen. Im öffentlichen Gestaltungsplan sind dabei im Sinne der aufgehobenen aufsichtsrechtlichen Massnahmen insbesondere Regelungen zur Parkierung zu treffen.

Mit dem nun beantragten öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" beabsichtigt der Gemeinderat, die in der BZO festgelegte Gestaltungsplanpflicht zu erfüllen, damit eine Entwicklung im Gebiet "Zentrum Dietlikon Süd" wieder ermöglicht wird. Inhaltlich soll der neue Gestaltungsplan die Erfahrungen der letzten zwanzig Jahre angemessen berücksichtigen und einen konsequent wirkungsorientierten, ganzheitlichen Ansatz verfolgen. Dazu hat die Behörde seit 2010 mit Workshops und Partizipation einen breitangelegten, ergebnisoffenen und kooperativen Lösungsprozess beschritten, der alle Betroffenen zu Beteiligten machte.



Abbildung 1: Perimeter Gestaltungsplan (weiss punktiert)

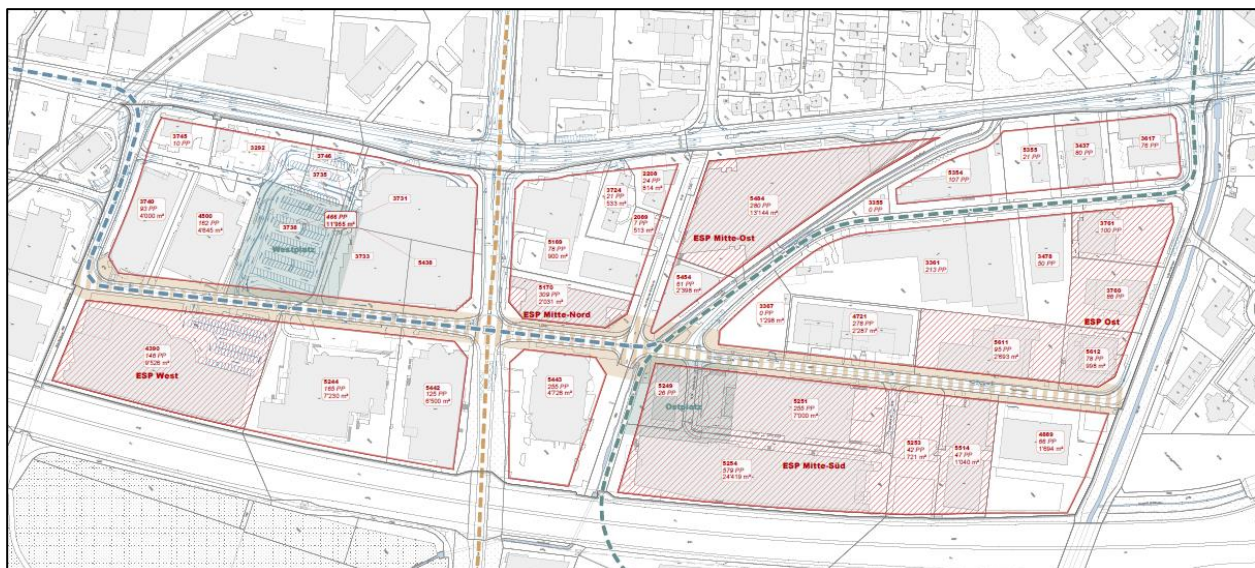


Abbildung 2: Situationsplan Gestaltungsplan

B. Inhalt

Der nun ausgearbeitete Gestaltungsplan beruht auf einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise, wobei durch eine 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. Mit der definierten Anzahl Parkplätze wird kein Such- und Ausweichverhalten mehr provoziert und damit Mehrverkehr und Mehremissionen sowie die blosser Verlagerung von Verkehrsproblemen vermindert.

Mit dem Gestaltungsplan soll die Entwicklung und Aufwertung des Gebiets vorangetrieben und kein Erneuerungstau aufgrund von nicht adäquaten Vorgaben bezüglich Parkierung geschaffen werden. Für bestehende, rechtmässig bewilligte Parkierungsanlagen wird in Bezug auf die Anzahl eine Bestandesgarantie gewährt. 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 bestimmt werden. Die Mobilitätskonzepte werden durch die Betreiber z.B. von Fachmärkten oder Grundeigentümer gemeinsam mit der Gemeinde massgeschneidert auf deren Absichten und Betriebskonzepte sowie das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" ausgearbeitet. Um bei Missständen handeln zu können, 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, die einem Eignungsgebiet für verkehrsintensive 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 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. Das gilt ebenso für die Zulassung von Hotels und den Ausschluss von Wohnnutzungen (ausgenommen Wohnungen gemäss § 56 PBG). Die Festlegung der generellen Höhenkote für Hochhäuser (ca. 50 m Gesamthöhe) im Gestaltungsplan stimmt 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, was ebenfalls dem regionalen Richtplan entspricht.

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 (Köpfen pro Hektar) überbaute Bauzone, was einer hohen Nutzungsdichte entspricht.

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

D. Verbesserungen gegenüber dem abgelehnten Gestaltungsplan 2008

Der Gemeinderat hatte zwischen 2005 und 2008 bereits einmal einen Gestaltungsplan ausgearbeitet, welcher allerdings am 25. September 2008 von der Gemeindeversammlung abgelehnt und stattdessen 2009 von der Baudirektion wie im Abschnitt A) erwähnt aufsichtsrechtlich festgesetzt wurde.

Der nun vorliegende Gestaltungsplan weist wesentliche Verbesserungen gegenüber dem alten Gestaltungsplan auf. So wird auf die Verbreiterung des Strassenraumes der Industriestrasse von 11 m auf 20 m verzichtet. Stattdessen konnten die geforderten Busspuren mit dem Strassenprojekt "Neue Winterthurerstrasse, Umsetzung Regionale Verkehrssteuerung (RVS), verkehrstechnische Massnahmen Industrie Süd" umgesetzt werden. Dadurch liess sich die geforderte Busspur platzsparend auf dem bestehenden Strassenraum realisieren.

Der Regierungsrat hat überdies bestätigt, dass die Gemeinde Dietlikon alle notwendigen Vorkehrungen getroffen hat, um die Verkehrskapazität bereitzustellen, welche für die bauliche Ausnützung im Planungsbiet erforderlich ist.

Mit dem Strassenprojekt wurde auch der Nachweis erbracht, dass das neue Verkehrsregime mit dem heutigen Parkplatzangebot und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen abgewickelt werden kann. Im Unterschied zum früheren Gestaltungsplan konnte darum das Parkplatzangebot der Betriebe und Einkaufszentren im Ergänzungsplan planungsrechtlich auf dem heutigen Stand gesichert werden.

Dadurch erhalten die Betriebe für ihre publikumsorientierte Nutzung wie in Abschnitt B) erwähnt eine Bestandesgarantie für die Parkplätze und damit die notwendige Planungssicherheit für die weitere Entwicklung.

Weitere Verbesserungen betreffen die vom Gewerbe gewünschte Flexibilisierung der Gebäudezugänge und den Verzicht auf Vorschriften zu den Parkplatzgebühren. Neu ist es dem Detailhandel selbst überlassen, ab wann eine Parkplatzgebühr erhoben wird und wie hoch diese sein wird.

Gegenüber dem alten Gestaltungsplan wird die Gemeinde stärker in die Pflicht genommen, das Verkehrsgeschehen aktiv zu überwachen und zu beeinflussen. Insbesondere erhält die Gemeinde die rechtliche Grundlage, auf eigene Kosten regelmässig ein Controlling der verkehrlichen Entwicklung im Gebiet durchzuführen. Somit lassen sich bei Missständen die Ursachen besser identifizieren. Und dies erlaubt es, in Form von Mobilitätskonzepten und anderen weiterführende Massnahmen, gezielter als früher vorzugehen, falls Missstände bestehen.

E. 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 nochmals eingehend überarbeitet. Auf eine erneute Vorprüfung durch den Kanton wurde bewusst verzichtet. Er wurde ihm jedoch informell nochmals zugestellt.

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden vom 10. Januar bis 9. März 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist sind drei Einwendungen eingegangen. Die entsprechenden Anträge wurden geprüft und soweit möglich berücksichtigt. Über nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anliegen gibt der "Bericht zu den Einwendungen" Auskunft.

F. Abschied der 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 (RGPK) umgewandelt und ihre Befugnisse wurden entsprechend erweitert.

Abschied:

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates betreffend Öffentlicher Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd» zuhanden der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020 geprüft. Unsere Prüfung umfasste die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission unterstützt den Antrag des Gemeinderates zuhanden der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020 und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission Dietlikon

Beat Lüönd Magali Zimmermann
Präsident Aktuarin

8305 Dietlikon, 17. August 2020