

raum umwelt + verkehr
044 835 82 30
ruv@dietlikon.org

Protokollauszug vom 09.07.2024

2024-94 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD
chr

Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd (GP ZDS 2023); Vorschriften; Präzisierung Art. 17 Abs. 5; Genehmigung

a) Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd wurde an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 festgesetzt. Nachdem innert 30 Tage kein Rechtsmittel gegen den Versammlungsbeschluss eingegangen ist, wurden die Unterlagen zur Genehmigung an die kantonale Baudirektion eingereicht. Der Kanton bestätigte am 31. Januar 2024, dass auf das Genehmigungsverfahren eingetreten werden kann.

Die Baudirektion bzw. das Amt für Raumentwicklung (ARE) informierte den Gemeinderat mit Schreiben vom 13. Mai 2024 darüber, dass die Coop Genossenschaft, Direktion Immobilien, Bern, mit Schreiben vom 9. April 2024 Bedenken zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) geäußert hat. Grund dafür ist der unterstrichene Zusatz in Art. 17 Abs. 5 «Parkplatzangebot» der GPV:

Die zulässige Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs für Personenwagen errechnet sich in Prozent des Normbedarfs gemäss Abs. 4. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze fest; der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die Bauherrschaft die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen, sofern die Kompatibilität mit dem Parkierungskonzept gemäss Art. 19 gegeben ist.

Die geltend gemachte Rechtsunsicherheit besteht darin, dass das im Zusatz erwähnte Parkierungskonzept die Ermittlung der maximal bzw. minimal zulässigen Anzahl an Parkplätzen nach Art. 17 GPV übersteuern könnte.

Im erwähnten Schreiben wies Coop darauf hin, dass zwecks Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit in den GPV eine Präzisierung dahingehend erforderlich sei, dass die in Art. 17 Abs. 5 GPV verlangte Kompatibilität mit dem Parkierungskonzept einzig die Kompatibilität mit dem im Parkierungskonzept festzulegenden Verteilmechanismus für die im Perimeter zulässigen 4401 Parkplätze beschlägt.

Als Genehmigungsbehörde kann die Baudirektion eine Änderung der GPV nicht im Rahmen der hoheitlichen Genehmigung vornehmen. Somit liegt es am Gemeinderat Dietlikon zu entscheiden, ob eine Präzisierung der Vorschriften vorzunehmen ist.

b) Zuständigkeit

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 wurde der Gemeinderat ermächtigt, Änderungen an den Gestaltungsplanvorschriften in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dietlikon zu veröffentlichen.

c) Ergänzung der Gestaltungsplanvorschriften

Auch wenn aus Sicht des Kantons die im Januar 2024 eingereichten GPV genehmigungsfähig sind, nimmt der Gemeinderat das Anliegen betreffend Klärung der Rechtssituation auf. Denn in Art. 17 Abs 5 GPV wurde der Zusatz "sofern die Kompatibilität mit dem Parkierungskonzept gemäss Art. 19 gegeben ist." erst nach der öffentlichen Auflage - und somit ohne eine Mitwirkungsmöglichkeit für betroffene Dritte - eingefügt.

Eine mögliche Lösung bestünde darin, das Parkierungskonzept bereits vorgängig zu erarbeiten, durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen und dem Kanton zuhänden der rekursfähigen Genehmigungsakten nachzureichen, analog wie es mit dem Bericht zur Störfallvorsorge (siehe Erwägung lit. e) geschieht. Dieser Ansatz erweist sich jedoch als rechtlich nicht praktikabel. Denn der Gestaltungsplan, auf welchem das Parkierungskonzept beruht, ist noch nicht genehmigt bzw. noch nicht rechtskräftig. Demzufolge fehlt die rechtliche Grundlage für die Festsetzung des Parkierungskonzeptes. Kommt hinzu, dass das Parkierungsreglement als Exekutiverlass jederzeit abgeändert werden kann, so dass die in den GPV fehlende Rechtssicherheit mit einer vorgängigen Erarbeitung des Parkierungskonzepts nicht gewährleistet werden könnte.

Der zweite Ansatz, auf eine Präzisierung zu verzichten, brächte für Coop und andere Grundeigentümer/innen im Gestaltungsplanperimeter eine unklare und mit grossen Risiken behaftete Rechtslage mit sich, welche die anstehenden und weitreichenden Investitionsentscheide negativ beeinflussen könnten, was wiederum Konsequenzen für die Situation im Gestaltungsplanperimeter mit sich bringen könnte. Die Grundeigentümer/innen könnten sich gezwungen sehen, vorsorglich gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion Rekurs einzulegen, um einerseits die ihnen nicht umfassend mögliche Mitwirkung und andererseits die fehlende Rechtsklarheit bzgl. der Parkplatzberechnung im Perimeter zu korrigieren.

Als dritte und dem Interesse, Rechtsklarheit zu schaffen, am besten entsprechende Möglichkeit zieht der Gemeinderat daher die folgende (**fett gedruckte**) Ergänzung von Art. 17 Abs. 5 GPV in Betracht:

Art. 17 Abs. 5 GPV

*Die zulässige Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs für Personenwagen errechnet sich in Prozent des Normbedarfs gemäss Abs. 4. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze fest, der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die Bauherrschaft die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen, sofern die Kompatibilität mit dem, **den Verteilmechanismus der Parkplatzzahl gemäss Abs. 2 festlegenden, Parkierungskonzept gemäss Art. 19** gegeben ist.*

Mit der Ergänzung wird sichergestellt, dass mit dem Parkierungskonzept keine Unsicherheiten bei der Ermittlung der Parkplatzzahlen geschaffen werden kann. Das Parkierungskonzept ist im Rahmen der Anwendung von Art. 17 nur insofern relevant, als darin die vom Verkehrsgutachten vorgegebene maximale Parkplatzzahl gemäss den im Gutachten gemachten Vorgaben verteilt werden. Das Parkierungskonzept ist innert zwei Jahren nach Rechtskraft der GPV zu erarbeiten und durch den Gemeinderat zu genehmigen (Art. 19 Abs. 1 GPV).

Solange das Parkierungskonzept nicht in Kraft getreten ist, muss stattdessen die Kompatibilität mit dem Verkehrsgutachten nachgewiesen werden. In diesem Fall greift die Bestimmung aus Art. 2 Abs. 3 GPV, welche wie folgt lautet:

Art. 2 Abs. 3 GPV

Das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 3. August 2019 ist bei der Beurteilung von Bauprojekten massgeblich und hat in Bezug auf die Fahrten und Parkplatzzahl begrenzenden Charakter.

Auch das Parkierungskonzept ist bei der Festlegung des Verteilmechanismus für die Abstellplätze und der maximal zulässigen Anzahl der Parkplätze nicht frei. Denn präzisierend legt Art. 19 Abs. 2 GPV fest:

Art. 19 Abs. 2 GPV

Das Parkierungskonzept muss dem Verkehrsgutachten «Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd» Rechnung tragen sowie den Erhalt der Funktionalität des übergeordneten Verkehrssystems gemäss RVS-Konzept sicherstellen und hat mindestens folgende Inhalte zu umfassen [...]

Das Verkehrsgutachten wird im Planungsbericht nach Art. 47 RPV abgehandelt, welcher am 11. Dezember 2023 ebenfalls der Gemeindeversammlung vorlag. Dabei wird der Verteilmechanismus im Planungsbericht in der Tabelle auf Seite 47/53 detailliert dargestellt.

Mit der Präzisierung wird nichts geändert oder zusätzlich reguliert, sondern einzig mehr Klarheit im Vollzug geschaffen, indem insbesondere eine willkürliche Erstellung oder Auslegung des Parkplatzkonzeptes unterbunden wird.

Mit dieser geringfügigen Ergänzung von Art. 17 Abs. 5 GPV kann für die zukünftigen Planungen und Investitionen im Gebiet Dietlikon Süd zeitnah mehr Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden.

d) Begründung der Geringfügigkeit

Die oben beschriebene Ergänzung in Art. 17 Abs. 5 GPV verändert den Gesamtcharakter der planungsrechtlichen Vorschriften des Gestaltungsplans nicht. Einheit und Widerspruchsfreiheit bleiben gewahrt. Die Einfügung zeigt nur den Zusammenhang zwischen Verkehrsgutachten, dort vorgezeichnetem Verteilmechanismus und dem diesen umsetzenden Parkierungskonzept auf, wie dies auch anderweitig im bereits existierenden Art. 2 Abs. 3 der Fall ist. Die Ergänzung bringt dadurch nichts Neues.

Die Geringfügigkeit darf angenommen werden, weil die vorliegende Ergänzung, wäre sie von Anfang an so vorgelegen, den Entscheid der Gemeindeversammlung nicht beeinflusst hätte. Dies wiederum kann angenommen werden, da die Ergänzung den Gesamtcharakter der Planordnung sowie die ihr zugrunde liegenden Ziele beibehält und wichtige Fragen, um welche es bei der ursprünglichen Planung ging, im Wesentlichen in gleicher Weise beantwortet werden.

Die Ergänzung in Art. 17 Abs. 5 GPV ist sachlich angemessen und entspricht den Voraussetzungen für die Geringfügigkeit. Der Gemeinderat ist somit berechtigt, die Änderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

e) Störfallvorsorge (Anpassung erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV)

Die Fachstelle Störfallvorsorge informierte die Gemeinde Dietlikon am 19. April 2024, dass die im Planungsbericht nach Art. 47 RPV dargelegten Nachweise zur Störfallvorsorge noch nicht ausreichen, um die Einschätzung, der Gestaltungsplan sei «Nicht-Störfallrelevant», nachvollziehen zu können. Wie eine Besprechung mit der Fachstelle am 25. April 2024 ergab, muss der Planungsbericht mit einem weiteren Bericht ergänzt werden, damit die Einschätzung im Rahmen der Genehmigungsprüfung geprüft werden kann. Da der Bericht zur Risikoabschätzung der Störfallvorsorge den Einsatz einer speziellen Software und eines spezialisierten Planungsbüros erfordert, wurde am 28. Mai 2024 die Firma EBP (Schweiz) beauftragt, diesen Bericht zu erarbeiten. Die Fertigstellung wird auf Ende Juli 2024 erwartet. Die Verabschiedung zuhänden Baudirektion ist auf den 20. August 2024 geplant.

Beschluss

1. Die durch die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2023 festgesetzten Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" werden wie folgt ergänzt (Änderungen **fett** dargestellt):

Art. 17 Abs. 5

Die zulässige Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs für Personenwagen errechnet sich in Prozent des Normbedarfs gemäss Abs. 4. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze fest, der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Abstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die Bauherrschaft die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen, sofern die Kompatibilität mit dem, den Verteilmechanismus der Parkplatzzahl gemäss Abs. 2 festlegenden, Parkierungskonzept gemäss Art. 19 gegeben ist.

2. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Kurier zu publizieren.
3. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen**, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21 a und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
4. Der Leiter Raum, Umwelt + Verkehr wird beauftragt, die aktualisierten Gestaltungsplanvorschriften und die Synopse der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, zur Genehmigung ein- bzw. nachzureichen.
5. Mitteilung an:
 - Coop Genossenschaft, Direktion Immobilien, Christian Coppey, Leiter Direktion Immobilien, Kasparstrasse 7, 3027 Bern
 - Gossweiler Ingenieure AG, Oliver Steinmann
 - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr
 - Leiter Raum, Umwelt + Verkehr (zum Vollzug)
 - Akten

Gemeinderat



Philipp Flach
1. Vizepräsident



Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: 12. Juli 2024

Rechtskraftbescheinigung
Zu dieser Sache ist beim Bezirksrat
Bülach bis

26. Juli 2024



kein Rechtsmittel eingelegt worden.
Bezirksratskanzlei Bülach, die Ratschreiberin:

