

Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"

Einwendungsbericht Öffentliche Auflage / Anhörung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 11. Dezember 2023

Namens des Gemeinderates
Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Dübendorf, 3. Oktober 2023 / di.1064 / Gul



member of
suisse.ing



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Versionsverlauf

Gemeinde Dietlikon
Gossweiler Ingenieure AG

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	17.08.2023	Gul/Sto	Fassung für Sitzung vom 21.08.2023
1.1	13.09.2023	Gul/Sto	Fassung für Gemeinderatssitzung vom 03.10.2023

1 Einleitung

Vorbemerkung	Der Gemeinderat Dietlikon hat mit Beschluss Nr. 2023-71 vom 30. Mai 2023 den Entwurf für den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen vom 8. Juni bis 7. August 2023.	
Öffentliche Auflage und Anhörung	Die Unterlagen zum Gestaltungsplan wurden während 60 Tagen vom 8. Juni bis 7. August 2023 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind 10 Einwendungen eingegangen. Zu diesen Einwendungen wird im vorliegenden Bericht Stellung genommen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörungen haben Gemeinde, Parteien und Vereine Stellung zum Gestaltungsplan genommen.	
Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden	Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es ging eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) ohne Anträge ein. Zudem ging eine Stellungnahme der Gemeinde Wangen-Brüttisellen und der Stadt Dübendorf ohne Einwendungen ein.	
Verzeichnis der Antragsteller und Einwender	<p>Nachfolgend Institutionen, Verbände, Vereine sowie Private haben zur Vorlage Anträge und/oder Einwendungen unterbreitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Q11 AG ◆ IKEA AG ◆ Schneebeli Metallbau AG 	
Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess	Beschluss GR für öffentliche Auflage	30. Mai 2023
	Öffentliche Auflage	8. Juni bis 7. August 2023
	Bereinigung aufgrund öffentlicher Auflage, Anhörung und kantonaler Vorprüfung	September 2023
	Verabschiedung des Gemeinderats zuhanden der Gemeindeversammlung	3. Oktober 2023
	Gemeindeversammlung	11. Dezember 2023
	Genehmigung durch Baudirektion	Februar / März 2024
	Publikation	April 2024
	Inkrafttreten	Mai 2024

2 Behandlung der Einwendungen

2.1 Einwendung Nr. 1

Antrag

Es seien für den Perimeter "Ost" die baulichen Leitlinien für eine bauliche Weiterentwicklung des Gebietes aufzunehmen, welche einen Fortbestand der bestehenden Gebäude und eine bauliche Weiterentwicklung (ohne vollständigen Neubau) ermöglichen.

Begründung Einwender

Art. 5 Abs. 5 der Vorschriften des Gestaltungsplanes "Zentrum Dietlikon Süd" sehen vor, dass in dem im Situationsplan "Ost" bezeichneten Perimeter abweichend zu Art. 5 Abs. 1 der Vorschriften für eine gesamtheitliche Neubebauung eine Baumassenziffer von $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beansprucht werden kann. Der Raumplanungsbericht (S. 33) erwähnt den Begriff der gesamtheitlichen Neubebauung ebenfalls.

Die Q11 AG hegt keine Absichten, die bestehenden Gebäude abzubauen und auf den Grundstücken eine Neuüberbauung zu realisieren. Sie verfolgt vielmehr das Konzept des "Weiterbauens" (mit ergänzenden Neubauten aber auch Sanierungen und/oder Aufstockungen bestehender Gebäude). Diese Entwicklung darf durch den Gestaltungsplan nicht ver- bzw. behindert werden. Art. 8 der Vorschriften verlangt bei massgeblichen Erweiterungsprojekten nach einer gesamtheitlichen, städtebaulichen Idee.

Gegen eine Berücksichtigung eines gesamtheitlichen städtebaulichen Konzepts für eine Weiterentwicklung der Parzellen der Q11 AG ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Indessen sind die Vorgaben zu vage und schaffen Rechtsunsicherheiten bei der künftigen Planung und der Ausarbeitung von konkreten Baugesuchen. Dem Umstand, dass die Q11 AG keine Neubebauung plant, sondern eine Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude beabsichtigt, ist Rechnung zu tragen. In den Vorschriften sind deshalb nicht nur bauliche Leitlinien für einen kompletten Neubau sondern auch für eine bauliche Entwicklung von Bestandesobjekten aufzunehmen. Die Anforderungen an ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept bei der Erweiterung und/oder Ausbau von Bestandesobjekten müssen tiefer angesetzt werden als bei der Realisierung von Neubauten. Dies gilt es in den Vorschriften entsprechend abzubilden.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Gemäss Art. 1 der GP-Vorschriften soll der Perimeter "Zentrum Dietlikon Süd" in ein zukunftsfähiges, urbanes Zentrum transformiert werden. Eine Entwicklung des Perimeters "Ost" kann diese Transformation massgeblich unterstützen. Die Vorschrift soll folglich mögliche Bauvorhaben unterstützen und nicht mit zu starren Vorgaben verhindern.

Die Vorschrift wird so angepasst, dass die zusätzliche Baumassenziffer konsumiert werden kann, sofern der Perimeter mehrheitlich neu bebaut wird. Der Entwicklungsabsicht muss ein Gesamtkonzept zugrunde liegen, welches sich über den ganzen Perimeter erstreckt.

2.2 Einwendung Nr. 2

Antrag

Das Zustimmungserfordernis für die geschlossene Bauweise im Sinne von Art. 10 der Vorschriften sei auf die direkt angrenzenden Grundeigentümer zu beschränken.

Begründung Einwender

Nach Art. 10 der Vorschriften ist innerhalb der mit Mantellinien begrenzten Bereiche, wo die Nachbarschaft zustimmt, die geschlossene Bauweise erlaubt. Der Begriff der Nachbarschaft ist zu unpräzise. Ist damit der direkt an das Grundstück mit geschlossener Bauweise angrenzende Grundeigentümer oder auch die weitere Nachbarschaft (im Sinne der zum Rekurs berechtigten Nachbarn) gemeint? Die Einverständniserklärung muss nach unserer Auffassung nur vom direkt angrenzenden Eigentümer vorliegen. Dies gilt es zu präzisieren.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Die Präzisierung "direkt angrenzende Eigentümer" ist in der Vorschrift zielführend. Art. 10 der Vorschriften wird entsprechend ergänzt.

2.3 Einwendung Nr. 3

Antrag	Auf das Erfordernis von mehrheitlich gedeckten Veloabstellplätzen im Sinne von Art. 17 Abs. 8 der Vorschriften sei zu verzichten.
Begründung Einwender	Art. 17 Abs. 7 der Vorschriften verlangt die Ausscheidung angemessener Abstellflächen für Velos, Mofas und Motorräder. Dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Die Vorgabe in Art. 17 Abs. 8 der Vorschriften, dass die Abstellplätze mehrheitlich gedeckt auszuführen sind, ist jedoch zu starr und behindert auch die Umgebungsplanung im Sinne der Vorschriften (Erhaltung und Herichtung von Grünflächen im Sinne von Art. 8 der Vorschriften). Um bei konkreten Umbauvorhaben die notwendige Flexibilität zu wahren, ist auf dieses Erfordernis zu verzichten.
Stellungnahme GR	<p>Teilweise berücksichtigt:</p> <p>Die Vorschrift wurde gemäss den damals gängigen Empfehlungen des Kantons festgelegt. Gemäss dem heute aktuellen Merkblatt "Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf" des Kantons wird die Vorschrift angepasst. Im Merkblatt ist festgehalten:</p> <p><i>Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind diverse Nutzergruppen mit unterschiedlicher Parkierdauer vorhanden. Die Veloabstellanlagen unterscheiden sich daher in den Anforderungen.</i></p> <p><u>Kurzzeitparkieren für Kundschaft:</u> Nahe beim Haupteingang, auf dem Weg zum Zielort, Überdachung erwünscht, Platz für Anhänger und Spezialvelos.</p> <p><u>Langzeitparkieren für Mitarbeitende:</u> Nahe am Mitarbeiteringang, überdacht, beleuchtet und abschliessbar bei Nutzungen nachts, Ablage oder Schliessfächer für Helm, Pumpe, Regenschutz etc., Stromanschluss für Elektrovelos.</p> <p>Das Merkblatt kann jedoch nicht abschliessend für alle Nutzungen im Perimeter einheitlich angewendet werden. Art. 17 Abs. 8 wird deshalb nur teilweise angepasst, dass "nach Möglichkeit" gedeckte Abstellplätze erstellt werden sollen.</p>

2.4 Einwendung Nr. 4

Antrag

Artikel 5 Nutzungen: Im Sinne der Gleichbehandlung sind BZO und Gestaltungsplan so anzupassen, dass keine Spezialgebiete mehr nötig sind.

Begründung Einwender

"Speziallösungen innerhalb der Speziallösung Gestaltungsplan" sind aus meiner Sicht unschön. Mit einer grosszügigen Auslegung der Bestandesgarantie auch für kleinere bis mittlere Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle und einer Anpassung der Baumassenziffer auf $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auch für Dienstleistungs- und Büronutzung in der BZO könnten die Spezialfälle wohl vermieden werden, ohne dass massgebende Auswirkungen auf den Verkehr befürchtet werden müssten.

- "Mitte-Nord": Bestandesgarantie (und evtl. Anpassung BZO).
- "Mitte-Ost": Bestandesgarantie.
- "Mitte-Süd": Bestandesgarantie.
- "Ost": Anpassung BZO.

Stellungnahme GR

Nicht berücksichtigt:

Die ganze Gestaltungsplanvorlage wurde in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Grundeigentümern und Betrieben ausgearbeitet. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie die Lenkung der Verkehrsströme auf eine mögliche Vollaussnutzung des Gestaltungsplanperimeters war zentraler Bestandteil der Ausarbeitung. Die heutigen Vorschriften berücksichtigen dies entsprechend.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5 Einwendung Nr. 5

Antrag

Artikel 8 Begrünung / Gestaltung: Der Artikel ist zu streichen und übergeordnet in die BZO zu übernehmen.

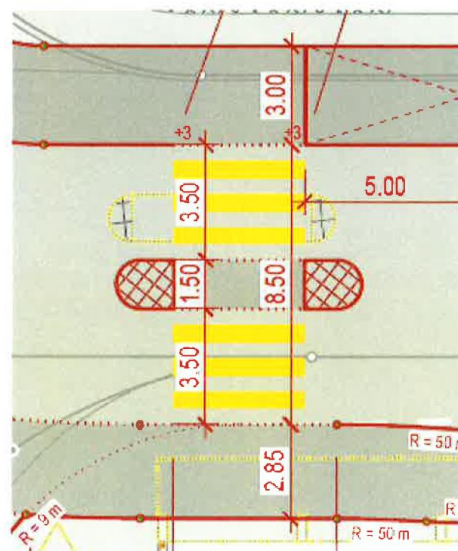
Begründung Einwender

Dieser Artikel ist neu gegenüber der vormaligen Gestaltungsplanvorlage und v.a. Abs. 2/3 sind grundsätzlich im Kontext der Klimaumstände sinnvoll. Allerdings soll innerhalb der Gemeinde bezüglich ökologischer Massnahmen keine "Zweiklassengesellschaft" entstehen, weshalb ein solcher Artikel übergeordnet in die BZO aufzunehmen ist.

Ich erlaube mir die Anmerkung, dass gerade durch das RVS- und Gemeindeprojekt in der Industriestrasse 2 schöne Bäume bei der IKEA gefällt wurden, ein Ersatz aber nicht mehr geplant ist:



Ehemalige Bäume bei Bushaltestelle Industriestrasse.



Plangrundlage Projekt Sanierung Industriestrasse Ost.

Stellungnahme GR

Teilweise berücksichtigt:

Die Vorschriften bezüglich Gestaltung und Begrünung wurden im Vergleich zur bisherigen Fassung aus dem Jahr 2008 stark reduziert. Der Art. 8 ist noch einer der wenigen Artikel in der Vorlage, welcher minimale Vorgaben enthält. Gemäss Art. 1 ist die Aufwertung des Freiraums zugunsten einer erhöhten Aufenthalts- und Begegnungsqualität eine Zielsetzung des Gestaltungsplans. Diese Vorschrift trägt dazu bei, dass dies erfüllt werden kann.

Das Konzept für die Revision des Gestaltungsplans wurde vor Planungsstart sämtlichen Grundeigentümerschaften vorgestellt. Alle Grundeigentümerschaften hatten folglich die Möglichkeit, sich entsprechend einzubringen.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon wird aktuell ebenfalls revidiert. Es wird dann geprüft, ob allgemein und übergeordnet darin Artikel zur Begrünung und Gestaltung aufgenommen werden können.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.6 Einwendung Nr. 6

Antrag

Antrag Artikel 11 und 12 Städtebauliches Ordnungselement / Gestaltung.

Begründung Einwender

Artikel 11 und 12: Es sei als Wiederholung der Stellungnahme zur vormaligen Vorlage erwähnt, dass die Gestaltung Sache der Eigentümer sein soll und eine ansprechende Gestaltung in der Regel wohl auch im Sinne der Eigentümer ist. Zudem bestehen meines Erachtens entlang der Industriestrasse und der geltenden Verkehrsbaulinien ohnehin verschärfte Auflagen für Bauten.

Stellungnahme GR

Nicht berücksichtigt:

Im Vergleich zur Fassung aus dem Jahr 2009 wurde auf starre Vorgaben verzichtet, um den Grundeigentümern ein möglichst grosser Spielraum zu ermöglichen. Es wurden lediglich auf der qualitativen Ebene minimale Leitplanken formuliert. Der Gestaltungsspielraum für die Grundeigentümer wurde daher eher erhöht. Dasselbe gilt bzgl. der Gebäudeorientierung und Haupteingängen.

Zugunsten der Flexibilität und zur Begünstigung der Entwicklung wird auf weitere Vorgaben verzichtet. Nichtsdestotrotz gelten erhöhte Anforderungen, wenn verkehrintensivere Einrichtungen erstellt werden.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

2.7 Einwendung Nr. 7

Antrag

Antrag zum Artikel 17 Parkplatzangebot.

Begründung Einwender

Auch hier sei analog zur Stellungnahme 2020 erwähnt, dass teilweise wohl gerade wegen mangelndem Parkplatzangebot Verkehrsprobleme an Spitzentagen entstehen! Mit einem ausreichenden Parkplatzangebot würde der Verkehrsfluss verbessert, was zu weniger Rückstau auf dem Hauptnetz führen würde und ganz im Sinne der RVS-Massnahmen sein müsste.

Stellungnahme GR

Nicht berücksichtigt:

Es ist seitens der Gemeinde grosses Verständnis vorhanden, dass ein Bedürfnis nach zusätzlichen Parkplätzen vorhanden ist. Die heutige Regelung in den Vorschriften basiert jedoch auf intensiven Verhandlungen mit dem Kanton und ist – gemäss Stellungnahme des Kantons – das absolute Maximum für den Perimeter. Die Festlegung basiert auch auf dem Verkehrsgutachten, welches den Maximalwert rechnerisch ermittelt hat. Somit ist eine weitere Erhöhung der Parkplatzzahl nicht möglich.

Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden.

2.8 Einwendung Nr. 8

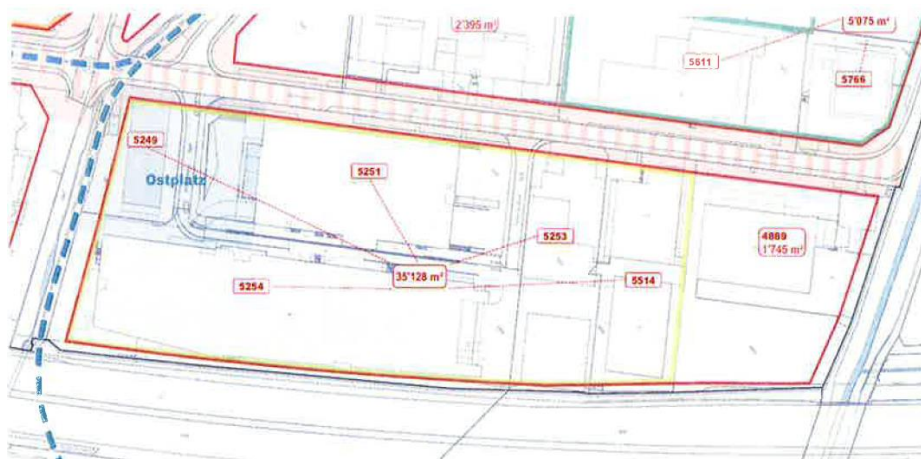
Antrag

Art. 5 Abs. 4 SNV-GP sei wie folgt zu ergänzen: "Ein Baumassentransfer zwischen Grundstücken innerhalb der durch die Mantellinien umrandeten Bereiche ist uneingeschränkt zulässig. Veränderungen im heute bestehenden Flächenmasse einzelner Grundstücke (2.8. infolge Strassenneubau, Glattalbahn) haben keinen Einfluss auf die für die Baumasse massgebende Grundstücksfläche und bleiben unberücksichtigt.

Begründung Einwender

Gemäss Art. 5 Abs. 1 SNV-GP gilt für Neubauten die gemäss BZO zulässige Baumassenziffer. Ergänzend sieht Art. 5 Abs. 3 SNV-GP vor, dass in dem im Situationsplan "Mitte-Süd" bezeichneten Perimeter abweichend zu Abs. 1 eine maximale Baumasse von 323'130 m³ realisiert werden kann. Diese Vorschrift geht den Regeln der BZO als *lex specialis* vor.

Gemäss dem vorerwähnten Situationsplan "Mitte-Süd" liegen die im Eigentum der Einwenderin stehenden Grundstücke in diesem Perimeter ("Mitte-Süd") - wobei auf die in diesem Perimeter gelegenen Strassenparzellen (Kat.-Nrn. 5250 und 5258) keine VE-Flächen entfallen:



Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht vom 30. Mai 2023 (S. 30 ff.) sollen Baumassentransfers im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig sein. Solche Baumassentransfers dürfen aber nicht dazu führen, dass die Nutzungsziffern illusorisch werden und eine unerwünschte Konzentrierung der Bausubstanz entsteht. Innerhalb der von Mantellinien umschlossenen Bereiche sollen nun aber Baumassentransfers erlaubt sein (so auch explizit die Ausführungen im Planungsbericht, 5.32, zum Perimeter "Mitte-Süd", wobei in diesem Perimeter dabei die gesamtheitliche, städtebauliche Idee im Sinne von Art. 8 Abs. 1 SNV-GP nicht unterlaufen werden dürfe).

Mit der Grösse der Baumassenziffer lässt sich die Nutzungsdichte eines Quartiers und damit dessen Struktur und Charakter steuern (HALLER/KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3.A., Zürich 1999, Rz. 625). Die Funktion der Baumassenziffer liegt darin, eine Begrenzung des in Erscheinung tretenden Baukubus innerhalb eines Quartiers zu erreichen, was gerade bei Industriebauten von Bedeutung ist (HALLER/KARLEN, a.a.O., Rz. 630). Folglich ist die Statuierung einer Baumassenziffer im Wesentlichen von ortsbildgestalterischen und städtebaulichen Überlegungen getragen, wobei diese Überlegungen quartierbezogen und nicht grundstücksbezogen anzustellen sind. Vor

diesem Hintergrund der Funktion der Baumassenziffer und angesichts des quartierbildenden Charakters des Perimeters "Mitte-Süd" wird der Betrachtungsperimeter zu Recht über die Grundstücksgrenzen hinaus eingegrenzt; allerdings gilt es diesem alsdann auch explizit bei der Zulässigkeit von Baumassentransfers Rechnung zu tragen.

Der Umstand, dass die im Perimeter "Mitte-Süd" gelegenen Grundstücke, städtebaulich sowie baulich und funktional als eine Einheit bzw. als "ein Grundstück" bzw. ein Quartier betrachtet werden, ist zu begrüssen; zumal diese Grundstücke im Eigentum ein- und derselben juristischen Person stehen. Weshalb allerdings der erlaubte Baumassentransfer zwischen diesen Grundstücken nicht in den SNV-GP explizit verankert wird, ist nicht nachvollziehbar; zumal den Ausführungen im Planungsbericht kommt keine rechtsetzende Wirkung zu (Art. 2 Abs. 2 SNV-GP) und damit das Risiko besteht, dass solche Baumassentransfers innerhalb der in den Mantellinien gelegenen Grundstücken eben nicht uneingeschränkt gestattet werden sollen. In Korrelation zu Art. 7 Abs. 2 SNV-GP sowie im Interesse der hoch zu gewichtenden Planungs- und Rechtssicherheit und im Lichte des verwaltungsrechtlichen Legalitätsprinzips ist der Baumassentransfer in den SNV-GP explizit zu verankern. Art. 5 Abs. 4 SNV-GP ist wie folgt zu ergänzen: "Ein Nutzungstransfer zwischen Grundstücken innerhalb der durch die Mantellinien umrandeten Bereiche ist uneingeschränkt zulässig."

Ferner sollen im Falle der Unterteilung in mehrere Bauprojekte die maximale Baumasse im Verhältnis zu den Grundstücksflächen verteilt werden, wobei Veränderungen im Flächenmass einzelner Grundstücke (z.B. Strassenneubau, Glatttalbahn) keinen Einfluss auf die vorgenannten Grundstücksflächen haben sollen (Planungsbericht vom 30. Mai 2023, S. 32). Auch diese, dem Investitionsschutz und der Rechtssicherheit dienenden Darlegungen sind in den SNV-GP zu verankern, da der Planungsbericht keine rechtserzeugenden Wirkungen zeitigt. Art. 5 Abs. 4 SNV-GP ist daher zusätzlich zum Vorgesagten wie folgt zu ergänzen: "Veränderungen im heute bestehenden Flächenmasse einzelner Grundstücke (z.B. infolge Strassenneubau, Glatttalbahn) haben keinen Einfluss auf die für die Baumasse massgebende Grundstücksfläche und bleiben unberücksichtigt."

Mit der vorliegenden Ergänzung ist auch die Symmetrie zu Art.7 Abs. 2 SNV-GP hergestellt, welche einen Transfer von Verkaufsflächen in dem von Mantellinien umschlossenen Bereich explizit erlaubt.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Eine Präzisierung dieser Vorschrift ist zielführend. Art. 5 Abs. 4 der GP-Vorschrift wird entsprechend ergänzt, dass ungeachtet der heutigen und der zukünftigen Grundstücksgrenzen /-flächen Baumasse transferiert werden kann.

2.9 Einwendung Nr. 9

Antrag

Art. 11 SNV-GP sei in der vorliegenden Form zu streichen.

Begründung Einwender

Die Entwicklung der Industriestrasse als städtebauliches Ordnungselement soll anhand des gesamtheitlichen Konzepts "Gestaltungskonzept Industriestrasse" vom 15. März 2014 erfolgen (Art. 11 Abs. 2 SNV-GP). Zudem ist vorgesehen, dass Innerhalb des städtebaulichen Ordnungselements dürfen keine Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen angeordnet werden, welche die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements negativ präjudizieren (Art. 11 Abs. 3 SNV-GP). Ebenfalls Gegenstand dieser Regelung ist weitergehend eine Fussgängerbevorzugung (Art. 11 Abs. 4 SNV-GP).

Gemäss dem Planungsbericht vom 30. Mai 2023 (S. 40) sollen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Wahrung des städtebaulichen Ordnungselements durch den Gemeinderat Massnahmen verfügt werden können, wobei auch vertragliche Regelungen zwischen dem betroffenen Grundeigentümer und der Gemeinde möglich sein sollen. Zwar wurde die ursprüngliche Textpassage, dass solche Massnahmen "auf Kosten des Grundeigentümers" angeordnet werden, gestrichen; weiterhin fehlt aber eine Grundlage in den Sondernutzungsvorschriften, welche eine Kostenbeteiligung der Gemeinde vorsieht; dies namentlich für den Fall, dass solche "Aufwertungsmassnahmen" oder dergleichen durch einen Grundeigentümer auf seinem Grundstück zu realisieren sind, diese Aufwertungsmassnahme letztlich aber mitunter auch im öffentlichen Interesse erfolgt.

Da aufgrund des in den SNV-GP für massgeblich erklärten "Gestaltungskonzepts Industriestrasse" für den davon betroffenen Grundeigentümer weitreichende Duldungs- und Kostentragungspflichten resultieren können, ist aus rechtsstaatlichen Gründen und in Nachachtung des abgaberechtlichen Legalitätsprinzips bereits im Zeitpunkt des Planerlasses unzweifelhaft erkenn- und absehbar sein, welche Folgen im Einzelnen ein bestimmter Sondernutzungsplan auf die ihm zustehenden Nutzungs- und Verfügungsfreiheiten über sein Grundstück haben. Für die Einwenderin ist derzeit nun aber schlichtweg nicht absehbar, mit welchen zusätzlichen Massnahmen oder Kosten sie zukünftig einzustehen hat. Auch wird mit der vorgesehenen Regelung in Art. 11 Abs. 2 und 3 SNV-GP keine genügende gesetzliche Grundlage geschaffen, um einem Grundeigentümer die aus einer entsprechenden Massnahmenanlastung resultierenden Kosten zu überbinden sowie die entsprechenden Massnahmen auf seinem Grundstück zu dulden. Aus einer verfassungsrechtlichen Optik fehlt demnach die erforderliche gesetzliche Grundlage für den in dieser Regelung vorgesehenen Enteignungstatbestand. Sofern und soweit Massnahmen vorzusehen sind, bedürfen sie zwingend der Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers. Ferner sind die damit im Zusammenhang stehenden Kosten durch die Gemeinde zu tragen.

Weiter verlangt Art. 11 Abs. 5 SNV, dass Zufahrtswege und Grundstückanschlüsse möglichst platzsparend und mit Fussgängerbevorzugung auf das städtebauliche Ordnungselement abzustimmen sind. Diese nach dem Wortlaut dieser Vorschrift uneingeschränkt gewollte Fussgängerbevorzugung kann nicht nur zu verkehrlichen Beeinträchtigungen der Grundstückerschliessung,

sondern auch zu unerwünschten und der Verkehrssicherheit abträglichen Rückstausituationen auf dem übergeordneten Strassennetz führen. Gemäss Planungsbericht, S. 42, sind Grundstückszufahrten mit möglichst direkten Fussgängerverbindungen zu gestalten. Darunter sind in erster Linie durchgängige Trottoirs (z.B. Trottoirüberfahrten) zu verstehen. Es könnten aber auch alternative Varianten, wie z.B. Mittelinseln, Querungshilfen, farbige Gestaltung der Strassenoberfläche (FGSO) eingesetzt werden. Unter anderem sind alternative Massnahmen möglich, wenn eine Trottoirüberfahrten unerwünschten Rückstaus auf dem übergeordneten Strassennetz führt. In diesem Fall können z.B. auch Vertikalversätze zurückversetzt werden, damit ein Rückstau auf dem privaten Grundstück erfolgt.

Aus diesen voranstehend dargelegten Gründen ist Art. 11 SNV-GP zu streichen.

Stellungnahme GR

Teilweise berücksichtigt:

Das "Städtebauliche Ordnungselement" wurde eingeführt, um ein konzeptionelles Rückgrat und identitätsstiftendes Element im Perimeter abzubilden. Der öffentliche Raum wird damit strukturiert und die Industriestrasse dient zur Orientierung im Quartier.

Der grösste Bereich des städtebaulichen Ordnungselementes liegt quasi innerhalb des Verkehrsbaulinienbereiches. Das Ordnungselement enthält den gesamten Verkehrsbaulinienbereich, nicht nur den effektiven Strassenraum. Das Strassenprojekt inkl. Trottoir ist bereits rechtskräftig festgelegt, weshalb keine weiteren Änderungen angenommen werden; die Sanierung der Industriestrasse ist aktuell auch im Gange.

Im Vergleich zur Fassung aus dem Jahr 2009 wurde auf starre Vorgaben verzichtet. Es wurden lediglich auf der qualitativen Ebene minimale Leitplanken formuliert. Der Gestaltungsspielraum für die Grundeigentümer wurde daher eher erhöht. Dasselbe gilt bzgl. der Gebäudeorientierung und Haupteingängen. Zugunsten der Flexibilität und zur Begünstigung der Entwicklung wird auf weitere Vorgaben verzichtet.

Um jedoch die Bedenken der Einwendung teilweise zu berücksichtigen, wird Art. 11 Abs. 3 der GP-Vorschrift so angepasst, dass keine wissentliche, negative Präjudizierung des Ordnungselements erfolgen darf.

Die Einwendung wird daher nur teilweise berücksichtigt.

2.10 Einwendung Nr. 10

Antrag

Art. 13 SNV-GP (samt Situationsplan) sei in der vorliegenden Form zu streichen; eventualiter im Sinne der nachfolgenden Darlegungen anzupassen.

Begründung Einwender

Auf den im Eigentum der Einwenderin stehenden Parzellen Nm. 5249, 5250, 5251 und 5254, je GB Dietlikon, ist gemäss Art. 13 Abs. 1 SNV in Verbindung mit dem Situationsplan ein sog. "Anordnungsspielraum für öffentliche Platzgestaltung" vorgesehen. Solche Anordnungsspielräume sollen der Erstellung öffentlich zugänglicher und für Kunden, Besucher und Beschäftigte zur Aneignung geeigneter Aussenräume mit ansprechender Aufenthaltsqualität dienen. Die Fläche eines Platzes darf jeweils 1'500 m² nicht unterschreiten, wobei Form und Lage im Situationsplan nicht abschliessend definiert sind. Der "Ostplatz" ist in Bezug zur zukünftigen Haltestelle der Stadtbahn und/oder Tramlinie zu setzen und zusammen mit der Bebauung auf diese abzustimmen (Art. 13 Abs. 2 SNV). Die Erstellung der Platzbereiche ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens, welche von den im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräumen ganz oder teilweise überlagert werden, sicherzustellen (Art. 13 Abs. 5 SNV). Erweiterungen und Umbauten, die keinen neubauähnlichen Charakter aufwiesen, führen nicht zu einer Platzerstellungspflicht. Die Erstellungspflicht der Platzbereiche hat in einem angemessenen Verhältnis zum geplanten Bauvorhaben zu stehen (Art. 13 Abs. 6 SNV). Ferner erfolgt die Erstellung der öffentlichen Plätze durch die jeweiligen Gesuchstellenden oder Grundeigentümerschaften (Art. 13 Abs. 7 SNV) - und auf deren Kosten.

Die in Art. 13 Abs. 1 SNV-GP statuierte öffentliche Zugänglichkeit des "Ostplatzes" und die mit Kostenfolgen für die Einwenderin als betroffene Grundeigentümerin auferlegten Erstellungspflichten bewirken einen schweren Eingriff in die verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsgarantie (Art. 26BV). Im Ergebnis kommt die vorgesehene öffentliche Zugänglichkeit des "Ostplatzes" samt Gestaltungsvorschriften einer Enteignung der Einwenderin gleich, da ihr jegliche wirtschaftlich sinnvolle Nutzung ihres – in der Industriezone gelegenen! – Grundstückes im Bereich des "Ostplatzes" entzogen und zu Gunsten der Allgemeinheit "veröffentlicht" wird. Entsprechend darf ein solcher Eingriff nur bei Vorliegen einer formell-gesetzlichen Grundlage erfolgen. An einer solchen formell-gesetzlichen Grundlage fehlt es vorliegend, jedenfalls vermag Art. 13 SNV-GP die erforderliche Rechtsgrundlage nicht zu liefern.

Zudem fehlt es auch an einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage, um im Rahmen eines Gestaltungsplanes einem Grundeigentümer die öffentliche und mit Kostenfolgen für diese verbundene Zugänglichkeit seines Grundstückes zu überbinden. Alsdann fehlt es am öffentlichen Interesse und der Beachtung der Verhältnismässigkeit, um den mit Art. 19 Abs. 1 des Gestaltungsplanes bewirkten Grundrechtseingriff zu rechtfertigen (Art. 36 BV). Dass die Kosten für den zukünftigen Unterhalt von der Gemeinde getragen werden, wird im Falle einer öffentlichen Nutzung bestätigt (Planungsbericht vom 30. Mai 2023, S. 43), ist jedoch rechtssatzmässig in den SNV nicht verankert und deren Klärung wird auf das Baubewilligungsverfahren verschoben.

Auf Art. 12 SNV-GP (samt Situationsplan), soweit sie die eingangs genannten Grundstücke der Einwenderin betreffen, ist aus den genannten Gründen daher

zu verzichten. Damit soll aber nicht gesagt sein, dass die Einwenderin nicht bereit wäre, im Rahmen einer vertraglichen Regelung mit der Gemeinde Dietlikon Hand zur Schaffung des "Ostplatzes" zu bieten. Es gilt dabei jedoch den vorgenannten Aspekten Rechnung zu tragen. Sollte die Gemeinde an der vorgesehenen Regelung festhalten wollen, so ist – kumulativ – in Art. 11 SNV-GP vorzusehen, dass (i) sich der Anordnungsspielraum für den "Ostplatz" auf die Grundstücke Parzellen Nrn. 5249 und 5250, je GB Dietlikon, beschränkt, (ii) die Erstellungspflicht nur ausgelöst wird durch einen Neubau- oder eine neubauähnliche Umgestaltung auf den Parzellen Nrn. 5249 oder 5254, je GB Dietlikon, (iii) im Zuge eines solchen Neubaus bzw. einer neubauähnlichen Umgestaltung eine Nutzung realisiert werden soll, welche die Attraktivität des "Ostplatzes" steigert (z.B. IKEA-Restaurant), (iv) die Gemeinde sich an den Erstellungskosten angemessen zu beteiligen hat und (v) diese für den zukünftigen Unterhalt und die Werkeigentümerhaftung aufkommt.

Ferner ist vorgesehen, den "Ostplatz" von Verkehr freizuhalten (vgl. Planungsbericht vom 30. Mai 2023, S. 33). Diese Forderung ist zu weitgehend. Sofern an einem Ostplatz überhaupt festgehalten werden soll (Rz. 16 ff.), ist auf die zwingende Freihaltung zu verzichten; zumal der Fussgängerverkehr, der öffentliche Verkehr und auch der Fahrradverkehr wohl weiterhin erwünscht und zulässig sein sollen. Intendiert ist eine Freihaltung wohl nur in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung. Im Lichte der Eigentumsgarantie und des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit muss es der Einwenderin indessen weiterhin gestattet bleiben, eine gewisse verkehrliche Nutzung auch des Ostplatzes vorzusehen, namentlich dann, wenn wirtschaftlich tragbare Alternativen nicht möglich sind.

Stellungnahme GR

Teilweise berücksichtigt:

Die Vorgaben wurden bereits gelockert. Neu sind nur noch Bereiche bezeichnet und keine eigentlichen Plätze vorgegeben. Besonders beim Ostplatz besteht ein grosser Spielraum für die Grundeigentümerin. Die Ausnutzung wurde in den Vorschriften berücksichtigt, weshalb keine negativen Auswirkungen vorhanden sind.

Weder im Gemeinderat noch beim Kanton sind Auflagen bzgl. Platzgestaltung eingegangen. Diese Bereiche der Platzgestaltung waren bereits im Gestaltungsplan in der Fassung von 2009 enthalten. Somit werden mit der vorliegenden Revisionsvorlage keine neuen Vorschriften erlassen.

Der Art. 13 Abs. 5 wird jedoch soweit angepasst, dass nur das erste Baubewilligungsverfahren für Hochbauten auf den Grundstücken Nrn. 5249 und 5254 die Erstellung des Ostplatzes auslöst. Bezüglich den Grundstücken Nrn. 5253 und 5514 kann die Erstellung des Ostplatzes nur eingefordert werden, wenn darauf massgebliche Neubauvorhaben realisiert werden.

Für den Betrieb und Unterhalt kann die Gemeinde die Grundeigentümerschaft finanziell unterstützen. Hierzu können entsprechende Verträge abgeschlossen werden.

Die Einwendung wird daher nur teilweise berücksichtigt.

