



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0020

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/7

Öffentlicher Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd» – Genehmigung

Gemeinde **Dietlikon**

Lage Strassengeviert zwischen Neue Winterthurerstrasse, Autobahn A1, Brandholzweg und Industriestrasse.

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:1000 vom 3. Oktober 2023
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 9. Juli 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inklusive Beilagen) vom 3. Oktober 2023 (Anpassungen im Bereich Störfallvorsorge nach Gemeinderatsbeschluss vom 20. August 2024)
 - Einwendungsbericht vom 3. Oktober 2023
- Ergänzende Unterlagen
- Risikobericht zum Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd, Betrachtung zur Störfallvorsorge vom 25. Juli 2024
 - Protokollauszug des Gemeinderats Dietlikon zur Störfallvorsorge vom 20. August 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Industriegebiet «Dietlikon Süd» liegt zwischen der Neuen Winterthurerstrasse und der Autobahn A1. Seit den 1990er-Jahren wurden in diesem Gebiet zahlreiche, grössere Einkaufszentren und Fachmärkte erstellt. Das aus den publikumsintensiven Nutzungen resultierende Verkehrswachstum führte zunehmend zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf den Staatstrassen innerhalb und ausserhalb des Industriegebiets wie auch zeitweise bis zur Autobahnauffahrt Brüttseller-Kreuz. In den Spitzenstunden war die Grenze der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastrukturen erreicht. Eine bessere Abstimmung der Nutzungen auf die vorhandenen Verkehrskapazitäten war zwingend. In der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Dietlikon Süd» beabsichtigt die Gemeinde, der Gestaltungsplanpflicht nachzukommen und die Weiterentwicklung respektive Erneuerungen im Gebiet zu ermöglichen.

Planungsgeschichte Am 16. November 2006 verabschiedeten Gemeinde, Kanton und Grundeigentümerschaften den gemeinsam erarbeiteten Masterplan «Industrie Dietlikon». Dieser bildete die Grundlage für die Umsetzung der evaluierten Massnahmen in der Nutzungsplanung zur Lösung der verkehrlichen Engpässe im Verkehrssystem. Eine dieser Massnahmen stellte die erste Vorlage des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Dietlikon Süd» dar. Im Jahr 2008 wurde diese zusammen mit den weiteren Massnahmen an der Gemeindeversammlung abgelehnt. Aufgrund des dringenden verkehrlich wie umweltrechtlich begründeten

Handlungsbedarfs ordnete die Baudirektion am 14. Dezember 2009 aufsichtsrechtliche Massnahmen nach § 344 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) an. Diese beinhalteten die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Zentrum Dietlikon Süd 2009».

Die Gemeinde nahm die planerischen Massnahmen wieder auf und reichte 2014 den überarbeiteten öffentlichen Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd 2014» dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung ein. In zwei Vorprüfungen beantragte der Kanton strengere Bestimmungen betreffend Parkierung und verkehrsintensiven Verkaufsflächen.

Mit der Festsetzung des Strassenprojekts «Neue Winterthurerstrasse, Umsetzung Regionale Verkehrssteuerung, verkehrstechnische Massnahmen Industrie Süd» am 11. Mai 2016 durch den Regierungsrat folgte ein weiterer Schritt zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung des Gebiets sowie des Verkehrsflusses auf der Neuen Winterthurerstrasse. Nach der Umsetzung ergänzender kommunaler Massnahmen hob der Regierungsrat mit Beschluss vom 11. April 2018 (RRB Nr. 325/2018) die aufsichtsrechtliche Verfügung der Baudirektion auf. Der aufsichtsrechtlich festgesetzte Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd 2009» wurde damit aufgehoben. Die Gemeinde wurde aufgefordert, die Planungsarbeiten am Gestaltungsplan umgehend aufzunehmen, Massnahmen zur Parkierung zu treffen und die Vorlage der Gemeindeversammlung zeitnah zur Festsetzung vorzulegen.

Die Gemeinde erarbeitete ein detailliertes Verkehrsgutachten und holte die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer ein. Das Verkehrsgutachten von 2018 zeigt, dass die geplanten Entwicklungen im Gebiet verträglich sind und auf dem übergeordneten Verkehrssystem keine dauernden Missstände oder Verkehrsstörungen auslösen. Der Gestaltungsplan wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020 festgesetzt. Die Baudirektion beurteilte die Vorlage in den Bereichen Parkierung und Störfallvorsorge als nicht genehmigungsfähig und lud die Gemeinde am 7. Juni 2021 zur Anhörung ein.

Die Gemeinde überarbeitete die Planungsvorlage in fachlicher Abstimmung mit den kantonalen Vertretern. Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen wurde der Gestaltungsplan erneut öffentlich aufgelegt und zu einer dritten Vorprüfung eingereicht.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dietlikon setzte mit Beschluss vom 11. Dezember 2023 den öffentlichen Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 20. Dezember 2023 keine Rechtsmittel eingelegt.

Im Gemeindeversammlungsbeschluss vom 11. Dezember 2023 wurde der Gemeinderat ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern diese geringfügig sind oder aufgrund von Rechtsmittelentscheiden notwendig sind. Der Gemeinderat hat diese Beschlüsse im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 9. Juli 2024 wurde eine Präzisierung einer Parkierungsvorschrift festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 26. Juli 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. August 2024 wurde der Bericht zur Risikoabschätzung Störfallvorsorge zuhanden des Genehmigungsdossiers verabschiedet.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Der öffentliche Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd» bezweckt die Aufwertung und Stärkung des Geschäftszentrums in seiner überkommunalen Ausstrahlung; eine Vielfalt an publikumsorientierten Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, Freizeit, Kultur und Unterhaltung sowie Gewebe; die Sicherstellung geeigneter Rahmenbedingungen für eine schrittweise und städtebauliche Revitalisierung des Industriegebiets; die Aufwertung des Freiraums zugunsten einer erhöhten Aufenthaltsqualität sowie die generelle Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Art. 1 GPV).

Gemäss Art. 6 GPV sind innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, verkehrsintensive Einrichtungen, Hotels sowie Wohnungen im Sinne von § 56 PBG zulässig. Der Situationsplan legt acht Mantellinien für oberirdische Gebäude fest. Innerhalb der Mantellinien werden pro Grundstück das maximal zulässige Flächenmass für verkehrsintensive Nutzungen festgeschrieben.

Art. 7 Abs. 1 GPV legt fest, dass die Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteiler, dem Publikum geöffnete Flächen für Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie anderen Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung die festgelegten Flächenmasse nicht überschreiten dürfen. Damit werden die verkaufsorientierten Flächen auf summarisch 124'000 m² begrenzt.

Nach Art. 5 Abs. 1 GPV gilt für Neubauten die zulässige Baumassenziffer nach BZO. Innerhalb der Mantellinien der im Situationsplan eingezeichneten vier Perimeter «Mitte-Ost», «Mitte-Nord», «Mitte-Süd» und «Ost» ausgeschieden. Art. 5 Abs. 2 - 5 GPV legt für diese Perimeter abweichende Baumassenziffern fest. So gilt beispielsweise im Perimeter «Mitte-Nord» eine Baumassenziffer von 10 m³/m² für Dienstleistungs- und Büronutzungen. Für Gebäude und Gebäudeteile mit verkehrsintensiven Nutzungen gilt anteilmässig eine reduzierte Baumassenziffer von 8 m³/m².

Nach Art. 2 Abs. 3 GPV ist das Verkehrsgutachten «Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd» vom 19. August 2019 bei der Beurteilung von Bauprojekten massgeblich und hat in Bezug auf die Fahrten und Parkplatzzahl begrenzenden Charakter.

Im Situationsplan werden entlang der Industriestrasse die zwei Anordnungsspielräume «Westplatz» und «Ostplatz» festgelegt. In beiden ist jeweils ein öffentlicher Platz vorgesehen. Nach Art. 13 Abs. 1 GPV dienen sie der Erstellung öffentlich zugänglicher und für die Kundschaft, Besuchende und Beschäftigte zur Aneignung geeigneter Aussenräume mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Die Form und Lage der Plätze sind im Situationsplan nicht abschliessend definiert. Die Fläche der Plätze darf jeweils 1'500 m² nicht unterschreiten (Art. 13 Abs. 2 GPV).



Nach Art. 15 GPV sind für Vorhaben innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss kantonalem Chemie-Risikokataster im Baubewilligungsverfahren die Störfallrisiken zu beurteilen und Massnahmen zu prüfen.

Art. 16 GPV regelt Ein- und Ausfahrten. Demnach sind diese so zu gestalten, dass der Verkehrsfluss gemäss geltendem Verkehrsregime zu keiner Zeit gestört wird und Anlieferungen und flankierende Massnahmen auf den privaten Grundstücken erfolgen. In Art. 17 Abs. 1 - 9 GPV werden die Vorgaben zur Parkierung (Abstellplätze für Personenwagen Abs. 1 - 7, Abstellflächen für Velos, Mofas und Motorrädern Abs. 8 - 9) festgelegt. Gemäss Art. 17 Abs. 2 GPV sind im Gestaltungsplanperimeter maximal 4'401 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Die Gemeinde stellt ein Controlling sicher. Nach Art. 17 Abs. 3 GPV können zulässige Abstellplätze für Personenwagen unter Beachtung der Maximalzahl zwischen Grundstücken transferiert werden. Nach Art. 17 Abs. 5 GPV kann die Bauherrschaft innerhalb der Minimal- und Maximalvorschrift die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen, sofern sie mit dem Parkierungskonzept gemäss Art. 19 GPV kompatibel ist.

Nach Art. 19 Abs. 1 GPV erstellt die Gemeinde innert zwei Jahren nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ein Parkierungskonzept über den ganzen Geltungsbereich, um die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes sicherzustellen und übermässige Emissionen zu verhindern. Art. 19 Abs. 2 GPV listet die Minimalinhalte des Parkierungskonzepts.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 17. Dezember 2013, 27. Oktober 2014 und 8. September 2023 gestellten Auflagen wurde mehrheitlich wie folgt entsprochen:

Parkplatztransfer zwischen Grundstücken:

Art. 17 Abs. 3 GPV ermöglicht, dass Parkplätze zwischen Grundstücken einer Zone, die identische Zu- und Abfahrtswege aufweisen sowie derselben Nutzung zugeordnet werden, transferiert werden können. In der Vorprüfung wurde beantragt, die Bedingungen und Anforderungen an die Bewilligung eines Parkplatztransfers zwischen Grundstücken und Nutzungen in den Vorschriften verbindlich zu regeln. Diesem Antrag wurde nur teilweise nachgekommen. Parkplätze sind parzellen- und nutzungsbezogen zu bewilligen. Nach § 321 Abs. 2 PBG sind Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Somit erfolgt die grundbuchrechtliche Sicherung eine allfällige Anordnung von Parkplätzen ausserhalb des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung. Auf dieser Stufe ist zu gewährleisten, dass diese eine Verzichtserklärung umfasst und das Vorgehen bei einer Nutzungsänderung oder einem Eigentümerwechsel ebenfalls im Grundbuch festhält. Eine detaillierte Regelung in den GPV ist daher nicht zwingend notwendig.

Parkplatzzahl und Abweichungen von der Minimal- und Maximalanzahl:

Nach Art. 17 Abs. 5 GPV kann die Bauherrschaft im Rahmen der Minimal- und Maximalvorschrift die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen, sofern die Kompatibilität mit dem Parkierungskonzept gemäss Art. 19 GPV gegeben ist. Nach der öffentlichen Auflage im Jahr 2024 hat eine betroffene Grundeigentümerschaft um Präzisierung dieser Vorschrift gebeten, mit dem Ziel, die für sie nötige Rechtsklarheit zu erlangen. Der Zweck des Parkierungskonzepts soll konkretisiert werden. Unter Ausübung der an der



Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 erteilten Delegationskompetenz hat der Gemeinderat am 9. Juli 2024 folgende Anpassung (neuer Einschub ist unterstrichen) beschlossen: «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 GPV gegeben ist.» Die Konkretisierung des Art. 17 Abs. 5 GPV wird als rechtmässig beurteilt und kann genehmigt werden.

Störfallvorsorge:

In der dritten Vorprüfung sowie in der Genehmigungsprüfung wurde der Genehmigungsvorbehalt formuliert, dass die Planung den Anliegen der Störfallvorsorge nicht ausreichend Rechnung trägt. Die Interessen der Störfallvorsorge wurden nicht ermittelt. Im Planungsbericht wurde nicht nachvollziehbar dargelegt, warum der Gestaltungsplan als «nicht störfallrelevant» eingestuft wird. Art. 15 GPV wurde als nicht praxistauglich beurteilt. Dem Antrag, umsetzbare Massnahmen in die GPV aufzunehmen, wurde nicht nachgekommen. Die Gemeinde wurde auf den Genehmigungsvorbehalt infolge unzureichender Behandlung der Störfallthematik hingewiesen.

Daraufhin hat der Gemeinderat einen Risikobericht zum Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd» erstellen lassen. Der Risikobericht zeigt, dass das Vorhaben aufgrund des zukünftigen Personenaufkommens sowohl für die Neue Winterthurerstrasse wie auch für die Autobahn A1 risikorelevant ist. Weiter gilt das Planungsvorhaben gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes (ARE et al., 2022) aufgrund der publikumsorientierten Nutzungen (Einkaufszentren) grundsätzlich als risikorelevant, da deren Besucher eine erschwerte Evakuierbarkeit und somit einen besonderen Schutzbedarf aufweisen (Empfindliche Einrichtung). Folglich sind Abschätzungen der Störfallrisiken und die Evaluation von Schutzmassnahmen erforderlich.

Die zukünftigen Risiken der A1 wurden bereits im Rahmen des Ausbaus der Autobahn ermittelt und liegen im oberen Übergangsbereich. Das ASTRA hat als zuständige Vollzugsbehörde für Bundesanlagen die Risiken der A1 als tragbar beurteilt. Im Risikobericht werden für die Neue Winterthurerstrasse Risiken im unteren Übergangsbereich ausgewiesen und konkrete Schutzmassnahmen zur Störfallvorsorge für das Planungsvorhaben vorgeschlagen.

Mit Beschluss vom 20. August 2024 hat der Gemeinderat den Risikobericht sowie den aktualisierten Bericht nach Art. 47 RPV zuhanden des eingereichten Genehmigungsdossiers verabschiedet. Auf die Festlegung der umzusetzenden Schutzmassnahmen in den Gestaltungsplanvorschriften und eine Anpassung von Art. 15 GPV wurde verzichtet. Stattdessen sollen im Rahmen der Baubewilligungsverfahren die Risiken erneut beurteilt und Schutzmassnahmen geprüft werden. Die ermittelten Risiken der Neuen Winterthurerstrasse übersteigen den akzeptablen Bereich, womit die Tragbarkeit der Risiken nicht grundsätzlich gegeben ist. Die Beurteilung der Risikotragbarkeit und der Verhältnismässigkeit der geplanten Schutzmassnahmen erfolgten durch die Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL. Dabei wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

Die ermittelten Risiken der Neuen Winterthurerstrasse liegen tiefer als jene der A1, welche das ASTRA als tragbar beurteilt hat. Sowohl für die Neue Winterthurerstrasse wie

auch für die A1 ist für die Zukunft kein Anstieg der Risiken bis in den nicht-akzeptablen Bereich absehbar, womit auch keine Beschränkung der Gefahrguttransporte auf diesen Strassen droht. Das Personenaufkommen im Gestaltungsplanperimeter ist bereits im Ist-Zustand hoch. Mit dem Planungsvorhaben ist nur eine mässige Erhöhung des Personenaufkommens und damit der Störfallrisiken absehbar. Einkaufszentren gelten zwar als empfindliche Einrichtungen mit erhöhtem Schutzbedarf. Im Gegensatz zu Kleinkindern und Patienten in Heimen oder Spitälern sind die Besucher von Einkaufszentren jedoch nicht in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt, was deren Evakuierbarkeit erleichtert. Kinderkrippen, Kindergärten oder Pflegeheimen sind im Gestaltungsplanperimeter nicht vorgesehen. Die Erschliessung der Gebäude entlang der Autobahn wird über die Industriestrasse erfolgen müssen. Damit wird auch die sichere Entfluchtung dieser Gebäude auf die autobahnabgewandten Gebäudeseiten gewährleistet. Bauliche Schutzmassnahmen können gemäss § 83 PBG nicht in einem öffentlichen Gestaltungsplan festgelegt werden. Die mögliche Aufnahme der evaluierten Schutzmassnahmen in die Gestaltungsplanvorschriften ist dadurch beschränkt. Mit Art. 15 GPV hat die Gemeinde die Festlegung der erforderlichen Schutzmassnahmen in die Baubewilligungsverfahren verlagert, was aus Sicht der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL nicht zielführend ist. Es obliegt nun somit der Gemeinde Dietlikon, im Rahmen der Baubewilligungsverfahren die Umsetzung der Schutzmassnahmen einzufordern und die Berücksichtigung der Störfallvorsorge zu gewährleisten.

Aus diesen Gründen werden die Risiken der Neuen Winterthurerstrasse im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan als tragbar beurteilt. Zudem wird der Verzicht auf die Festlegung weiterer Schutzmassnahmen in diesem Fall als verhältnismässig beurteilt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd», welchen die Gemeindeversammlung Dietlikon mit Beschluss vom 11. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Gegen Dispositiv I dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und

soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

III. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

IV. Mitteilung an

- Gemeinde Dietlikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 7. OKT. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

