

Fassung zur Festsetzung durch die Gemeindeversammlung  
vom 24. September 2020

# Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"

## Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates  
Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegemeinschafter:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Dübendorf, 7. Juli 2020 / di.1064 / Kol



Gossweiler Ingenieure AG  
Neuhofstrasse 34  
8600 Dübendorf  
Telefon 044 802 77 11  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Nutzungen	4
3	Gestaltung	4
4	Erschliessung und Parkierung	7
5	Ergänzungsvorschriften Entwicklungsschwerpunkte	10
6	Schlussbestimmungen	13

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck

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 Gewerbe;
- ® die Sicherstellung geeigneter Rahmenbedingungen für eine schrittweise und angemessene städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Industriegebietes;
- ® die Aufwertung des Freiraums zugunsten einer erhöhten Aufenthalts- und Begegnungsqualität;
- ® die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Velo- und Fussverkehrs;
- ® die generelle Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

### Art. 2

Bestandteile

- 1 Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1:1'000 zusammen.
- 2 Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV wie auch das im Anhang vorhandene Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 23. August 2019 haben wegleitenden Charakter und dienen als Grundlage für die Beurteilung von Bauprojekten.

### Art. 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans "Zentrum Dietlikon Süd" ist im Situationsplan 1:1'000 festgehalten.

### Art. 4

Geltendes Recht

- 1 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts und die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit Stand vom 30. Juni 2014.
- 2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.
- 3 Die Bestimmungen der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) gelten für den Gestaltungsplan.
- 4 Wo innerhalb des Geltungsbereichs rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinien mit Mantellinien zusammenfallen, ist die Wirkung der Baulinien bezüglich oberirdischer Gebäude für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

## 2 Nutzungen

### Art. 5

Ausnützung

- 1 Für Neubauten gilt die zulässige Baumassenziffer gemäss BZO und Art. 18 ff. dieses Gestaltungsplans.
- 2 Bestehende Gebäude, welche die maximal zulässige Baumasse gemäss BZO überschreiten, dürfen nach den Bestimmungen dieses Gestaltungsplans respektive nach § 357 PBG geändert werden.

### Art. 6

Nutzweise

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels-, Verkaufs- und Gastronomiebetriebe, verkehrsintensive Einrichtungen, Hotels sowie Wohnungen im Sinne von § 56 PBG zulässig.

### Art. 7

Verkehrsintensive  
Nutzungen

- 1 Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben (exkl. Gastronomie und Hotellerie) sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Grundstück dürfen die im Situationsplan festgelegten Flächenmasse nicht überschreiten.
- 2 Sofern keine Flächen für verkehrsintensive Nutzungen festgelegt sind, gilt die BZO.
- 3 Innerhalb der von Mantellinien umschlossenen Bereiche, in denen Nutzungen gemäss Abs. 1 zulässig sind oder zwischen solchen Bereichen, können entsprechende Nutzflächen transferiert werden.

## 3 Gestaltung

### Art. 8

Mantellinien für  
oberirdische Gebäude

- 1 Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgesetzten Mantellinien erstellt werden.
- 2 Innerhalb der im Situationsplan festgesetzten Mantellinien gelten für oberirdische Gebäude gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen keine Abstandsvorschriften.
- 3 Für unterirdische Gebäude sind die Verkehrsbaulinien massgebend. Wo solche fehlen, gelten die Bestimmungen gemäss PBG.
- 4 Soweit die Baufluchten mit Mantellinien begrenzt werden, finden die Grenz- und Gebäudeabstände der BZO keine Anwendung.
- 5 Vordächer dürfen über die gesamte Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1.5 m die Mantellinien überragen.
- 6 Vorbehalten bleiben Anforderungen an die Verkehrssicherheit, den Unterhalt und den baulichen Brandschutz.

### Art. 9

Geschlossene  
Bauweise

Innerhalb der mit Mantellinien begrenzten Bereiche ist, wo der Nachbar zustimmt, die geschlossene Bauweise erlaubt.

### Art. 10

Städtebauliches  
Ordnungselement

- 1 Das im Situationsplan bezeichnete städtebauliche Ordnungselement bildet das konzeptionelle Rückgrat sowie das identitätsstiftende und verbindende Merkmal innerhalb des Geltungsbereichs. Es umfasst den sorgfältig auszugestaltenden, öffentlich zugänglichen Freiraum beidseitig der Industriestrasse.
- 2 Als Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements nach einem gesamtheitlichen Konzept dient das "Gestaltungskonzept Industriestrasse" vom 15. Mai 2014.
- 3 Innerhalb des städtebaulichen Ordnungselements dürfen keine Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen angeordnet werden, welche die Entwicklung des städtebaulichen Ordnungselements negativ präjudizieren.
- 4 Zufahrtswege und Grundstücksanschlüsse gemäss Art. 15 sind möglichst platzsparend und mit Fussgängerbevorzugung auf das städtebauliche Ordnungselement abzustimmen.

### Art. 11

Gebäudeorientierung  
und Haupteingänge

- 1 Die Gebäudeorientierung und -gestaltung ist zu dem im Situationsplan festgesetzten städtebaulichen Ordnungselement gemäss Art. 10 in Bezug zu setzen.
- 2 Die Haupteingänge und die Hauptfassaden sind attraktiv auszugestalten, so dass monotone Fluchten vermieden werden.

- Art. 12**
- Anordnungsspielraum für öffentliche Platzgestaltung
- 1 Die im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräume für öffentliche Platzgestaltung dienen der Erstellung öffentlich zugänglicher und für Kunden, Besucher und Beschäftigte zur Aneignung geeigneter Aussenräume mit ansprechender Aufenthaltsqualität.
  - 2 Die Form und die Lage der Plätze sind im Situationsplan nicht abschliessend definiert. Beide Plätze sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche anzuordnen. Die Fläche der Plätze darf jeweils 1'500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Der Ostplatz ist in Bezug zur zukünftigen Haltestelle der Stadtbahn und/oder Tramlinie zu setzen und zusammen mit der Bebauung auf diese abzustimmen.
  - 3 Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen für Gastronomiebetriebe sind zulässig, solange die Vorgaben aus Abs. 1 gewahrt bleiben. Im Weiteren gilt Art. 10 sinngemäss.
  - 4 An geeigneten Lagen sind unversiegelte Flächen mit Begrünungselementen vorzusehen.
  - 5 Die Erstellung dieser Platzbereiche ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens, welche von den im Situationsplan bezeichneten Anordnungsspielräumen teilweise oder komplett überlagert werden, sicherzustellen.
  - 6 Erweiterungen und Umbauten, die keinen neubauähnlichen Charakter aufweisen, führen nicht zu einer Platzerstellungspflicht. Die Erstellungspflicht der Platzbereiche hat in einem angemessenen Verhältnis zum geplanten Bauvorhaben zu stehen.
  - 7 Die Erstellung der öffentlichen Plätze erfolgt durch die jeweiligen Gesuchsteller oder Grundeigentümer.
- Art. 13**
- Hochhäuser
- 1 Bei Nachweis besonders guter städtebaulicher, architektonischer und ausseräumlicher Qualitäten sind Hochhäuser gemäss § 282 ff. PBG zulässig.
  - 2 Hochhäuser inkl. Dachaufbauten, Reklameanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen eine maximale Höhenkote von 485.00 m.ü.M. nicht überschreiten.
- Art. 14**
- Störfallvorsorge
- Für Vorhaben innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss kantonalem Chemie-Risikokataster sind im Baubewilligungsverfahren die Risiken eines Störfalls zu beurteilen und Massnahmen zu prüfen.

## 4 Erschliessung und Parkierung

### Art. 15

Grundstückanschlüsse

Ein- und Ausfahrten sind so auszugestalten, dass der Verkehrsfluss gemäss geltendem Verkehrsregime zu keiner Zeit gestört wird. Anlieferungen sowie flankierende Massnahmen haben auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren beizubringen.

### Art. 16

Parkplatzangebot

- 1 Die Berechnung der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der Nutzweise des Baugrundstückes (Grenzbedarf) und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (massgeblicher Bedarf).
- 2 Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend, wobei Bruchteile über 0.5 jeweils aufzurunden sind:

Nutzungsart (1)	Abstellplätze für	
	Beschäftigte	Besucher und Kunden
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Lebensmittel, Läden mit Waren für den täglichen Bedarf	1 PP / 150 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 30 m <sup>2</sup> GNF (2)
Detailhandel, Läden mit Waren für den periodischen Bedarf, Einkaufszentren (inkl. z.B. Mall, Lager usw.), Mischnutzungen mit hohem Anteil Einkauf, Kultur, Freizeit, Unterhaltung, Tankstellen-Shops, Fachmärkte, u.a.	1 PP / 200 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 60 m <sup>2</sup> GNF (2)
Ausstellung und Läden mit ausschliesslich Grossgütern und sperrigen Waren (aperiodischer Bedarf wie Betten, Büromöbel, Haushaltgeräte usw.), Auto Occasionshandel	1 PP / 200 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 70 m <sup>2</sup> GNF (2)
Verkauf von sperrigen Waren i.R. ohne Direktverkauf wie grosse Maschinen, Baubedarf (Cheminée, Küchen und Bänder, Vorfabrizierte Gebäudebauteile usw.), vor Ort produzierte Güter, Showrooms ohne Läden und Direktverkauf, Garage mit Autoausstellung	1 PP / 200 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 100 m <sup>2</sup> GNF
<b>Gastbetriebe</b>		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP / 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer

Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie		
publikumsorientiert (2)	1 PP / 80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 100 m <sup>2</sup> GNF (4)
nicht publikumsorientiert (3)	1 PP / 80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 300 m <sup>2</sup> GNF (5)
industrielle Fabrikation	1 PP / 150 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 750 m <sup>2</sup>
Lagerflächen	1 PP / 300 m <sup>2</sup> GNF	(4)

#### Spezialnutzungen

Für weitere Spezialnutzungen wie Kultstätten, Schulen, Sporteinrichtungen usw. wird der Grenzbedarf unter Beachtung der einschlägigen SN-Norm (SN 641 400) fallweise bestimmt.

- (1) gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern
  - (2) z.B. Bank, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb, Reisebüro, Arzt, Zahnarzt, Therapie, Kopierzentrale, chemische Reinigung, Coiffeur usw.
  - (3) z. B. reine Büroflächen
  - (4) Güterumschlag / Anlieferung separat
- PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)

GNF = Gesamtnutzfläche. Diese umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

- 3 Die zulässige Bandbreite des massgeblichen Abstellplatzbedarfs für Personenwagen errechnet sich in Prozent des Normbedarfs gemäss Abs. 2. 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 der Bauherr die zu erstellende Abstellplatzzahl frei bestimmen.

Beschäftigte		Besucher / Kunden	
min.	max.	min.	max.
30 %	45 %	40 %	60 %

- 4 Abweichend zu Abs. 1 kann auf eine Berechnungsmethode verzichtet werden, wobei dann die maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Situationsplan zur Anwendung kommen.
- 5 Die maximalen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 4 können über die Grundstücke, welche über identische Zu- und Abfahrtswege auf das übergeordnete Strassennetz verfügen und auch keine wesentlich andere Verkehrserzeugungsraten aufweisen, transferiert werden.
- 6 Bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen, ist Abs. 4 nur anwendbar, wenn ein Mobilitätskonzept gemäss Abs. 9 erstellt wird und der effektive Bedarf ausgewiesen wird.



- 7 Es sind in jedem Fall mindestens die minimal erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 1 zu erstellen.
- 8 Abweichungen von den minimal erforderlichen Abstellplätzen gemäss Abs. 1 können bewilligt werden, sofern im Baubewilligungsverfahren ein reduzierter Bedarf ausgewiesen und die Funktionalität durch ein Mobilitätskonzept und ein Controlling sichergestellt wird.
- 9 Ein Mobilitätskonzept im Grundbuch anzumerken und hat mindestens folgende Inhalte zu umfassen:
  - ® Ziele
  - ® Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot und erwarteter Parkplatz-Nachfrage
  - ® Massnahmen zur Verkehrslenkung
  - ® Vereinbarkeit mit dem Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 23. August 2019
  - ® Konkrete Zielindikatoren
  - ® Monitoring und Controlling
  - ® Massnahmen-Kaskade, sofern die Ziele mit dem Mobilitätskonzept nicht erreicht werden
- 10 Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im Richtplan eingetragen sind.
- 11 Es sind angemessene Abstellflächen für Velos, Mofas und Motorräder auszuscheiden.
- 12 Die gemäss BZO erforderlichen Veloabstellplätze sind mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge und das im Situationsplan festgesetzte städtebauliche Ordnungselement gemäss Art. 10 anzuordnen.

Betrieb

#### Art. 17

- 1 Zur Reduktion des Suchverkehrs ist zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Verkehrsregimes gemäss Regionaler Verkehrssteuerung durch die Betreiber von verkehrintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gemeinsam und einheitlich ein Parkleitsystem zu realisieren und zu betreiben.
- 2 Werden regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG festgestellt, kann durch die Gemeinde die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen wie auch die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts gemäss Art. 16 Abs. 9 eingefordert werden.
- 3 Die Gemeinde kann auf eigene Kosten regelmässig ein Controlling der verkehrlichen Entwicklung im Gebiet durchführen und bei Missständen von den Betreibern von verkehrintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 weiterführende Massnahmen einfordern.

### 5 Ergänzungsvorschriften Entwicklungsschwerpunkte

Grundsatz  
Ergänzungsvorschriften

#### Art. 18

- 1 Mit den folgenden Ergänzungsvorschriften werden die Voraussetzungen für eine qualitative Weiterentwicklung von städtebaulichen Schwerpunkten im Gebiet "Zentrum Dietlikon Süd" geschaffen.
- 2 In den im Situationsplan als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) bezeichneten Gebieten kann von den Gestaltungsplanvorschriften abgewichen und nach den Ergänzungsvorschriften (Art. 18 bis Art. 23) gebaut werden. Soweit die Ergänzungsvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die Gestaltungsplanvorschriften.
- 3 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie die Ziele gemäss Art. 1 erfüllen.
- 4 Wird von den Ergänzungsvorschriften Gebrauch gemacht, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu dokumentieren, wie das geplante Bauvorhaben die Ziele gemäss Art. 1 berücksichtigt.
- 5 Es ist jeweils ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 16 einzureichen, welches im Gesamtkontext des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zu verstehen ist und auf das Verkehrsgutachten "Öffentlicher Gestaltungsplan Industrie Süd" vom 23. August 2019 abzustimmen ist.
- 6 In der Umgebungsgestaltung muss das städtebauliche Ordnungselement gemäss Art. 10 berücksichtigt werden. Es ist ein Mehrwert zu generieren, welcher die Ziele des städtebaulichen Ordnungselement erfüllt.
- 7 Mit der Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Quartierklimas zu leisten.
- 8 Es ist ein Energiekonzept auszuarbeiten, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

### Art. 19

Perimeter "West"

- 1 In dem im Situationsplan als ESP "West" bezeichneten Perimeter können im Rahmen der Ergänzungsvorschriften gesamthaft 14'600 m<sup>2</sup> verkehrsintensive Flächen realisiert werden.
- 2 Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:
  - ® Es sind mindestens 135 und maximal 146 Abstellplätze für Personenwagen auf dem Grundstück zu realisieren.
  - ® Es ist ein Konzept zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie die Erschliessung und Verkehrsabwicklung auf dem Grundstück erfolgt. Wenn nötig sind die erforderlichen betrieblichen und baulichen Massnahmen umzusetzen.

### Art. 20

Perimeter "Mitte-Nord"

- 1 In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Nord" bezeichneten Perimeter gilt im Rahmen der Ergänzungsvorschriften für Dienstleistungs- und Büronutzungen eine Baumassenziffer von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Für Gebäude und Gebäudeteile mit verkehrsintensiven Nutzungen gemäss Art. 7 gilt anteilmässig eine reduzierte Baumassenziffer von 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2 Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:
  - ® Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes angeordnet werden.
  - ® Es muss ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raums geleistet werden.
  - ® Es sind öffentlich zugängliche Flächen, welche für Nutzer des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zur Aneignung geeignet sind mit ansprechender Aufenthaltsqualität zu erstellen.
- 3 Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 20 Abs. 2 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.

### Art. 21

Perimeter "Mitte-Ost"

- 1 In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Ost" bezeichneten Perimeter gilt im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine maximale Baumassenziffer von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2 Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:
  - ® Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb der Gebäude in einer Gemeinschaftsanlage angeordnet werden.
- 3 Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 21 Abs. 2 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.

### Art. 22

Perimeter "Mitte-Süd"

- 1 In dem im Situationsplan als ESP "Mitte-Süd" bezeichneten Perimeter kann im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine maximale Baumasse von 323'130 m<sup>3</sup> realisiert werden.
- 2 Im Perimeter können im Rahmen der Ergänzungsvorschriften zusätzlich 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zu den gemäss Art. 7 Abs. 1 definierten Flächen realisiert werden. Sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:
  - Ⓜ Die zusätzlichen Verkaufsflächen werden vorwiegend zur Modernisierung und Optimierung der bestehenden Verkaufssituation im Gebäude genutzt.
  - Ⓜ Die zusätzlichen Verkaufsflächen dürfen erst realisiert werden, wenn die gemäss Art. 7 Abs. 1 definierten Verkaufsflächen vollständig genutzt sind.
- 3 Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:
  - Ⓜ Dem gesamten Perimeter ist eine gesamtheitliche, städtebauliche Idee zugrunde zu legen.
  - Ⓜ Es ist die Entflechtung der Verkehrsströme sicherzustellen und der Ostplatz ist soweit möglich von Verkehr freizuhalten.
- 4 Im Falle untergeordneten Erweiterungen der bestehenden Gebäude gelten die Anforderungen von Art. 18 und Art. 22 Abs. 2 und 3 sinngemäss, soweit zweck- und verhältnismässig.

### Art. 23

Perimeter "Ost"

- 1 In dem im Situationsplan als ESP "Ost" bezeichneten Perimeter kann im Rahmen der Ergänzungsvorschriften eine gesamtheitliche Neubebauung des Gebiets mit einer Baumassenziffer von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, verkehrsintensiven Flächen von gesamthaft 5'100 m<sup>2</sup> und maximal 454 Abstellplätzen für Personewagen erstellt werden.
- 2 Für den Perimeter gelten zusätzlich zu Art. 18 folgende Bedingungen:
  - Ⓜ Dem gesamten Perimeter ist eine gesamtheitliche, städtebauliche Idee zugrunde zu legen.
  - Ⓜ Die Haupteinschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Brandbachstrasse zu erfolgen.
  - Ⓜ Alle Parkplätze müssen unterirdisch oder innerhalb der Gebäude in einer Gemeinschaftsanlage angeordnet werden.
  - Ⓜ Es muss ein Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raums geschaffen werden.
  - Ⓜ Es sind öffentlich zugängliche Flächen, welche für Nutzer des Gebiets "Zentrum Dietlikon Süd" zur Aneignung geeignet sind, mit ansprechender Aufenthaltsqualität zu erstellen.

## 6 Schlussbestimmungen

### **Art. 24**

Inkrafttreten

Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.