

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

Protokollauszug vom 19.12.2023

2023-215 04.03.2 Kommunale Planung
Zielbild "Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon"; Verabschiedung

a) Ausgangslage

Der Masterplan "Zentrum Mitte Dietlikon" (Bahnhofareal) von 2019 legte die Qualitätsanforderungen für die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit dem SBB-Projekt MehrSpur Zürich-Winterthur (MSZW) fest. Ziel war es, eine Planung anzustossen, mit der die Ortsteile östlich und westlich des Bahnhofs besser verbunden sowie eine Aufwertung und Verdichtung der siedlungsnahen Bereiche erreicht werden.

Die nun vorliegende strategische Planung "Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon" (inkl. Faisswiesen-Areal) ist ein wesentliches Element zur Umsetzung des Masterplans.

b) Planungsprozess

Mit dem Erlass der Planungszone im Gebiet «Bahnhof Dietlikon» im 2020 wurde die Voraussetzung geschaffen, dass zusammen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine künftig passende städtebauliche Aufwertung und Verdichtung in diesem Gebiet stattfinden kann. In diesem von der Gemeinde Dietlikon im gleichen Jahr gestarteten partizipativen Prozess fanden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Einzelgespräche, Informationsveranstaltungen und Workshops statt.

Das kommunizierte Ziel in diesem mehrjährigen Prozess war, ein Zielbild für dieses Gebiet zu verabschieden, mit welchem Leitlinien für die Bereiche Städtebau, Freiraum, Verkehr sowie die Nutzung festgelegt und ein Steuerungsinstrument für die künftige Siedlungsentwicklung vorgelegt werden können.

c) Zielbild "Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon"

Mit dem Zielbild sollen folgende Elemente der Entwicklung gesichert werden:

- kompakte ÖV-Drehscheibe, aufwärtskompatibel mit Glattalbahn und Bahnhofausbau
- Neuorganisation des Bushofs
- möglichst geringe Landinanspruchnahme von Privaten, bzw. das Anbieten von Abtauschmöglichkeiten
- der zentralen Lage angemessene bauliche Dichte mit hohem Anspruch an Freiraumqualitäten und Durchgrünung
- neuer, zentraler öffentlicher Platz (Bahnhofplatz Ost)
- gute Vernetzung und Orientierung im öffentlichen Raum
- Gesamtbetrachtung, um möglichst viele vorhandene bauliche Potenziale aktivieren/nutzen zu können und um einen ausgewogenen Mix an Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

An seiner Sitzung vom 6. Dezember 2023 hat der Begleitplanungsausschuss den Inhalt des Zielbildes zuhanden des Gemeinderats fertiggestellt und empfiehlt diesen nun zur Verabschiedung.

d) Zielbild "Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon" vs. Teilrevision Nutzungsplanung

Die mit dem Zielbild definierten Leitlinien für die Bereiche Städtebau, Freiraum, Verkehr und Nutzung gilt es nun in einem nächsten Schritt mit grundeigentümerverbindlichen Festlegungen im Zuge der Teilrevision der Nutzungsplanung in der Bau- und Zonenordnung zu sichern. Anschliessend müssen notwendige Anpassungen im Quartierplan vorgenommen und die für die raum- und umweltverträgliche Einordnung von Einzelvorhaben massgebenden Gestaltungspläne erarbeitet werden.

Bezüglich der noch bis Juni 2025 verlängerten Planungszone «Bahnhof Dietlikon» gilt es hinzuweisen, dass ab der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung die negative Vorwirkung gilt.

Die Bestimmung von § 234 PBG bezweckt gleich wie die in Art. 27 RPG vorgesehene Planungszone die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden, indem sie Vorhaben einstweilen untersagt, welche beabsichtigte neue planerische Festlegungen negativ beeinflussen. Künftigen Planfestsetzungen wird auf diese Weise eine sog. negative Vorwirkung zuerkannt, indem Bauten nur noch bewilligt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen. Diese Regelung dient der Verwirklichung des verfassungsrechtlichen Auftrags der Raumplanung und kann sich daher auf ein bedeutendes öffentliches Interesse stützen

Die Planungszone «Bahnhof Dietlikon» verliert ab diesem Zeitpunkt ihre Aufgabe. Die negative Vorwirkung gilt, bis die BZO in Kraft ist, unabhängig von der Dauer des Genehmigungsverfahrens oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens.

Zusammenfassend werden nachfolgend die Entwicklungsschritte ab Beschluss Zielbild "Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon" nochmals festgehalten:

- Teilrevision Nutzungsplanung
- Anschliessend Quartierplan- und Gestaltungsplanverfahren

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst das vorliegende Zielbild "Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon" vom 12.12.2023 und erklärt das Zielbild als behördenverbindlich.
2. Das Zielbild "Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon" stellt im entsprechenden Perimeter die Grundlage für die laufende Teilrevision der Nutzungsplanung dar.
3. Der Gemeinderat anerkennt, dass für eine abgestimmte Entwicklung im Perimeter "Bahnhofplatz Ost und Umgebung" die unter Erwägung d) aufgeführten Entwicklungsschritte idealerweise weiterzuerfolgen sind.

4. Mitteilung an:
- Planar AG, Marsilio Passaglia (m.passaglia@planar.ch)
 - Meichtry & Widmer, Rolf Meichtry (rmeichtry@meichtry-widmer.ch)
 - Atelier 231, Philipp Rüegg (p.ruegg@atelier231.ch)
 - Baubehörde
 - Planungskommission
 - Vorsteher RUV
 - Leiter RUV
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber-Haueter
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: