



Referenz-Nr.: ARE 20-0444

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/4

Planungszone im Gebiet «Bahnhof Dietlikon»

Gemeinde **Dietlikon**

- Massgebende - Gemeinderatsbeschluss vom 17. März 2020 mit Antrag an die Baudirektion zur Fest-
Unterlagen setzung der Planungszone «Bahnhof Dietlikon»
- Plan Mst. 1: 2'000, vom 4. Februar 2020, Gebiet «Bahnhof Dietlikon»

Sachverhalt und Ausgangslage

Der Gemeinderat Dietlikon beschloss am 17. März 2020 im Gebiet «Bahnhof Dietlikon», eine Planungszone. Mit Schreiben vom 20. März 2020 reichte die Gemeinde Dietlikon bei der Baudirektion des Kantons Zürich ein Festsetzungsbegehren für eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren auf dem Gebiet Bahnhof Dietlikon ein.

Der Planungssperimeter setzt sich aus dem nordöstlich des Bahnhofs Dietlikon liegenden, noch unbebautem Faisswiesen-Areal (Grundstück Kat.-Nr. 5001) und dem südlich angrenzenden, bereits überbauten Gebiet, welches sich zwischen dem Bahnhofsareal und der Brunnenwiesenstrasse aufspannt, zusammen. Ein Grossteil der bestehenden Gebäude wurde in den Jahren 1961 bzw. 1962 erbaut, daher ist die Erneuerung oder der Ersatz des Gebäudebestands in den nächsten Jahren absehbar. Zudem weisen die bestehenden Grundstücke aufgrund der hohen Lagegunst im Bahnhofsumfeld ein entsprechendes Weiterentwicklungspotential auf.

Der kantonale Richtplan weist angrenzend an den Perimeter der Planungszone den Ausbau der Bahnlinie (Brüttenertunnel) aus. Der Brüttenertunnel bietet eine neue Doppelspur für die Eisenbahn von Winterthur nach Dietlikon bzw. Bassersdorf und ermöglicht eine erhebliche Leistungssteigerung und Fahrzeitreduktion im Korridor Zürich – Winterthur. Mit dem Vorhaben kann das S-Bahn Angebot in Dietlikon und Bassersdorf ausgebaut werden. Der Brüttenertunnel ist Voraussetzung für die Weiterentwicklung der Zürcher S-Bahn und ein Schlüsselprojekt für die Weiterentwicklung des nationalen Bahnangebotes.

Die Objektstudie der SBB legt die Linienführung und die Anschlüsse ans Stammnetz fest. Raumwirksam sind in Dietlikon insbesondere der neue Streckenabschnitt, die Portal- und Verflechtungsbauwerke sowie die neue Bahnhofsanlage Dietlikon. Diese brauchen gegenüber den heutigen Anlagen deutlich mehr Platz und stellen eine erhebliche Intervention im Siedlungsraum dar. Mit dem projektierten Brüttenertunnel stehen im Zentrum «Mitte Dietlikon» – dem Gebiet um den Bahnhof Dietlikon – grössere Veränderungen an. Das SBB-Projekt sieht ein viertes Gleis am Bahnhof Dietlikon vor. Dies bedingt die Anpassung der heutigen Perronanlage und den Neubau einer zentralen Personenunterführung. Es entsteht eine neue Passerelle in der Verlängerung der Glärnischstrasse. Gleichzeitig werden der Bahnübergang und der stirnseitige Perronzugang aus Betriebs- und Sicherheitsgründen durch die neue Unterquerung «Faisswiesen» ersetzt. Schliesslich sind bei der Weiterentwicklung des Bahnhofumfeldes von Dietlikon auch ein Ausbau der Glattal-

bahn sowie Anpassungen am Bushof zu berücksichtigen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

B. Materielle Prüfung

Der kantonale Richtplan legt am Bahnhof Dietlikon den Ausbau der Bahnlinie auf vier Spuren (Brüttenertunnel) sowie die Erweiterung der Glattalbahn vom Giessen – Bahnhof Dübendorf – Flugplatz Dübendorf – Bahnhof Dietlikon fest.

Gemäss regionalem Richtplan liegt der Perimeter der Planungszone im regionalen Mischgebiet Nr. 21, Bahnhofgebiet Dietlikon Süd/Brüttisellen Zürichstrasse, Brüttisellen Haldenstrasse, Wangen-Brüttisellen, welches Verdichtungspotenzial aufweist und die städtebauliche Aufwertung und Verdichtung am Bahnhof (multimodaler Umsteigeknoten) zum Ziel hat.

Aufgrund dieser umfangreichen Vorhaben sind diverse Massnahmen im Perimeter der Planungszone nötig, um eine städtebauliche Abstimmung sicherzustellen. Zur Klärung der städtebaulichen Situation wie aber auch der Vertiefung der optimalen Lagen von Glattalbahn (Wendeanlage) und der Bushaltestellen sind zudem noch weitere Planungen durchzuführen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Der Planungserweiterer liegt in einem dynamischen Gebiet, welches sich aufgrund der übergeordneten Infrastrukturprojekte sowie der daran anknüpfenden kommunalen Projekte räumlich in kürzester Zeit weiterentwickeln wird. Es handelt sich beim vorliegenden Gebiet sowohl um ein regionales ÖV-Schlüsselprojekt als auch um ein zentrales Areal für die räumliche Weiterentwicklung des Bahnhofgebiets in Dietlikon, das mit dem Faisswiesenareal ein erhebliches Verdichtungspotenzial aufweist.

Aufgrund der Lage in einem regionalen Mischgebiet mit Verdichtungspotenzial und dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung und Verdichtung am Bahnhof besteht Handlungsbedarf. Die übergeordneten und behördenverbindlichen Vorgaben zur Nutzweise sowie zur Nutzungsdichte sind bei der Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung eigentümerverbindlich umzusetzen.

Der Perimeter umfasst Gebiete, welche massgeblich durch den Ausbau des Bahnhofs Dietlikon betroffen sind, und in welchen entsprechend Raumsicherungen erfolgen müssen. Die provisorischen Bushaltestellen auf der Ostseite des Bahnhofs werden mittelfristig entlang des Bahndamms, nahe an die Personenunterführung verschoben. Es wird eine neue attraktive Wegverbindung für den Langsamverkehr entlang der Gleise zum Faisswiesen-Areal und weiter zum Hallen- und Freibad geführt.

Die Gemeinde Dietlikon beabsichtigt, im Jahr 2020 ihr Leitbild «Siedlungsentwicklung» aus dem Jahr 2011 zu überarbeiten und darauf aufbauend den kommunalen Verkehrsrichtplan und die Nutzungsplanung zu revidieren. Parallel zu der Revision der Richt- und Nutzungsplanung sind die vorhandenen Studien zur Glattalbahnverlängerung wie auch die durch die SBB geplanten Bahnanlagen städtebaulich zu ergänzen und in den Kontext



einzubetten. Es ist eine Strategie zum Umgang mit den grossen Infrastrukturprojekten zu definieren und eine geeignete Lösung in der Richt- und Nutzungsplanung festzulegen. Die SBB strebt an, bis ca. 2022 die Planungsarbeiten abzuschliessen, um 2026 mit dem Bau des Brüttenertunnels beginnen zu können. Die Überarbeitung der kommunalen Planungen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung (BZO), soll bis Anfang 2025 abgeschlossen sein.

Die Begründung der Gemeinde Dietlikon für die Festsetzung einer Planungszone ist vor dem Hintergrund der laufenden SBB-Planungen und dem regionalen Ziel, das «Zentrum Mitte» städtebaulich aufzuwerten, zu verdichten und zu einer attraktiven ÖV-Drehscheibe auszubauen, nachvollziehbar. Angesichts der anstehenden räumlichen und verkehrlichen Veränderungen im Gebiet ist die Absicht der Gemeinde Dietlikon, die zukünftige städtebauliche Strukturierung des Gebiets unter Berücksichtigung der regionalen Vorgaben mit kommunalen Planungsinstrumenten zu gestalten und zu lenken, geboten und angemessen.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um die zur Koordination der verschiedenen Planungsebenen notwendigen Planungsschritte zu erarbeiten und die Ergebnisse in grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente umzusetzen. Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Bahnhof Dietlikon» für drei Jahre als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann festgesetzt werden.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für das Gebiet «Bahnhof Dietlikon», gemäss Plan Mst. 1:2'000, wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan im Mst. 1:2'000 vom 4. Februar 2020 steht ab Datum der Publikation während den üblichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Dietlikon, Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon, Schalter 1, Raum, Umwelt, Verkehr, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen lau-



fender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation 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. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat Dietlikon (unter Beilage eines Plans)
 - Amt für Raumentwicklung
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 14. MAI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: