



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0184

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

1/4

Gemeindeverwaltung Dietlikon	
<input type="checkbox"/> zum Bericht und Antrag	<input type="checkbox"/> zur Erledigung / Prüfung
Zürich.....	an
bis	bis
E 12. Mai 2023	
<input checked="" type="checkbox"/> Zirkulation Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/> Kopie an
<input type="checkbox"/> zu den Akten	<input type="checkbox"/> RWV
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Bahnhof Dietlikon» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Dietlikon**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1: 2'000 zur Planungszone «Bahnhof» vom 4. Februar 2020
Unterlagen - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 21. März 2023

Sachverhalt

Antrag Mit Verfügung Nr. 444 vom 14. Mai 2020 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Bahnhof» eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest. Die Festsetzung wurde am 18. Juni 2020 im Amtsblatt publiziert.

Mit Beschluss vom 21. März 2023 beantragt der Gemeinderat Dietlikon bei der Baudirektion die Verlängerung der Planungszone im Gebiet Bahnhof für die Dauer von zwei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Mit der Verlängerung der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Perimeters gemäss Situationsplan getroffen werden, die der laufenden Planung der Gemeinde Dietlikon widersprechen.

Anlass und Begründung der Planungszone Der Planungssperimeter umfasst das am Bahnhof Dietlikon liegende, noch unbebaute Faisswiesen-Areal und das südlich angrenzende, bereits überbaute Gebiet. Ein Grossteil der bestehenden Gebäude wurde in den Jahren 1961 bzw. 1962 erbaut, daher ist die Erneuerung oder der Ersatz des Gebäudebestands absehbar. Zudem weisen diese Grundstücke aufgrund der hohen Lagegunst Entwicklungspotential auf.

Der Ausbau der Bahnlinie in Dietlikon ist im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Umsetzung erfolgt auf Bundesebene durch die SBB. Dietlikon ist von den entsprechenden Planungen zum Mehrspurprojekt Zürich Winterthur (MSZW) betroffen. Raumwirksam sind insbesondere der neue Streckenabschnitt, die Portal- und Verflechtungsbauwerke sowie die neue Bahnhofsanlage Dietlikon. Letztere braucht gegenüber den heutigen Anlagen deutlich mehr Platz. Das MSZW-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. Der Bahnübergang und der stirnseitige Perronzugang werden durch die neue Unterquerung «Faisswiesen» ersetzt. Schliesslich sind bei der Weiterentwicklung des Bahnhofumfeldes auch der Ausbau der Glattalbahn sowie Anpassungen am Bushof zu berücksichtigen.



Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden. Soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (§ 346 Abs. 3 PBG).

Seit Oktober 2021 hat die Gemeinde Dietlikon unter Berücksichtigung der laufenden Planung zum MSZW-Projekt und dem regionalen Ziel, das «Zentrum Mitte» städtebaulich aufzuwerten, zu verdichten und zu einer attraktiven ÖV-Drehscheibe (Bushof Ost und Glattalbahn) auszubauen, die zwölf betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu Einzelgesprächen, einer Informationsveranstaltung und zu Workshops eingeladen. Ziel dieser Zusammenarbeit ist, dass die Absichten, Überlegungen und Möglichkeiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermittelt und bei der Planung berücksichtigt werden können. Weiter sollen die Entwicklungsabsichten der Gemeinde in diesem Gebiet aufgezeigt und erste Zielbilder der künftigen Entwicklung präsentiert werden. Diese Ziele wurden bereits erfüllt.

Dieser partizipative Prozess soll weiter vorangetrieben werden. In einem nächsten Schritt soll eine mögliche Bebauung inkl. Ausrichtung und Adressbildung erarbeitet, die Nutzungsverteilung festgelegt sowie ein Mobilitäts-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept definiert werden. Unter Beachtung einer möglichen Umstrukturierung von Grundstücken innerhalb der Planungszone sollen Baulinien festgelegt werden.

Die Verlängerung um weitere zwei Jahre ist notwendig, um das erarbeitete Zielbild mit grundeigentümergebundlichen Festlegungen in der BZO planungsrechtlich zu sichern. Dazu soll in der laufenden Nutzungsplanungsrevision eine dichtere Zentrumszone ausgeschrieben und ein entsprechender Ergänzungsplan für den Perimeter der Planungszone erarbeitet werden. Diese Aufgabe kann im Zeitraum Sommer 2023 bis Sommer 2025 ziel führend erledigt werden.

Der Perimeter umfasst gemäss Situationsplan die Grundstücke Kat.-Nrn. 5001, 5004, 5005, 2981, 2988, 3395, 3396, 3012, 2982, 2976, 2979, 2966, 3377, 3011 und 3389 sowie die Teilstücke der Strassenparzellen Kat.-Nrn. 4999, 5239, 3564 und 2964. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Mit der Verlängerung der Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um die vorgesehenen Arbeitsschritte durchzuführen und die Ergebnisse in grundeigentümergebundliche Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Verlängerung der Planungszone gesichert werden.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Dem Antrag des Gemeinderats Dietlikon vom 21. März 2023 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Bahnhof» wird festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel- fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau- fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die mit Baudirektionsverfügung (BDV) Nr. 444/20 vom 14. Mai 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Bahnhof Dietlikon» für die die Grundstücke Kat.-Nrn. 5001, 5004, 5005, 2981, 2988, 3395, 3396, 3012, 2982, 2976, 2979, 2966, 3377, 3011 und 3389 sowie die Teilstücke der Strassenparzellen Kat.-Nrn. 4999, 5239, 3564 und 2964 gemäss Situationsplan Mst. 1:2000 vom 4. Februar 2020, wird um zwei Jahre bis 18. Juni 2025 verlängert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 21. März 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozei- ten bei der Gemeinde Dietlikon Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon und der Baudi- rektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Ein- sichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erho- ben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthal- ten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die an- gerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit wie möglich beizule- gen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschie- bende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
 - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im übli- chen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
 - der Gemeinde Dietlikon den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderat vom 21. März 2023 / Situationsplan vom 4. Februar 2020) aufzulegen;



- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Dietlikon (unter Beilage eines Plans)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage eines Plans)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 11. MAI 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

