

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

Protokollauszug vom 03.10.2023

2023-172 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD
chr

Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd; Verabschiedung zuhanden RGPK und Gemeindeversammlung vom 11.12.2023

a) Ausgangslage

Am 14. Oktober 2020 wurde der Baudirektion des Kantons Zürich der öffentliche Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd» (GP ZDS 2020), welcher an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020 festgesetzt wurde, zur Genehmigung eingereicht.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat das Amt für Raumentwicklung den Gestaltungsplan auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft (§ 5 Planungs- und Baugesetz PBG). Die Genehmigungsprüfung ergab, dass die Vorlage nicht genehmigungsfähig ist. Dies wurde der Gemeinde Dietlikon mit Schreiben vom 7. Juni 2021 (Ref-Nr. ARE 20-1490) mitgeteilt.

Seit dem Sommer 2021 fanden diverse Sitzungen mit den Fachstellen des Kantons und dem Baudirektor statt. Bei diesen Verhandlungen stand für die Delegation des Gemeinderates und die Gemeindeverwaltung im Vordergrund, möglichst den Volkswillen zu vollziehen und das Entwicklungspotential in Dietlikon Süd sicherzustellen. Gleichzeitig wies der Kanton darauf hin, dass die Verkehrssituation sich nicht verschlechtern dürfe, und dass der Gestaltungsplan auch vor Gericht bestehen müsse, wenn allfällige Rekurse nach der Genehmigung dagegen eingereicht würden.

Die vorliegende konsensfähige GP-Vorlage (GP ZDS 2023) weicht in einigen Punkten von der ursprünglichen, an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020 festgesetzten Vorlage ab. Da diese Änderungen nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden können, ist dafür eine neue öffentliche Auflage, Anhörung und Festsetzung durch die Gemeindeversammlung erforderlich.



Abbildung 1: Perimeter Gestaltungsplan (weiss punktiert)

b) Abweichungen GP ZDS 2023 zu GP ZDS 2020

- Das dem Gestaltungsplan (GP) zugrunde liegende Verkehrsgutachten ist als Beurteilungsgrundlage von Bauprojekten in den Vorschriften verankert worden. Dies stellt sicher, dass kein zusätzlicher Ausbau der Verkehrsinfrastruktur nötig ist.
- Die maximal mögliche Parkplatzanzahl im GP-Perimeter (4'401 Parkplätze) ist in den Vorschriften als Obergrenze festgeschrieben.
- Auf Basis des Verkehrsgutachtens muss die Gemeinde ein Parkierungskonzept erarbeiten und dem Kanton jährlich über Bestand und Verteilung der bewilligten Parkplätze Bericht erstatten.
- Private Grundeigentümer/-innen müssen bei geplanten Abweichungen von den Parkplatzregelungen das Funktionieren des Verkehrssystems mittels einem Mobilitätskonzept nachweisen und mit einem Controlling sicherstellen.
- Die Verteilung der Fläche der verkehrsintensiven Einrichtungen (VE) bzw. Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter wurde nach objektiven Kriterien überprüft und an die heutigen rechtlichen und wirtschaftlichen Randbedingungen angepasst.
- Streichung der Ergänzungsvorschriften zu den Entwicklungsschwerpunkten gemäss Vorschriften des Gestaltungsplans aus dem Jahr 2020.



Abbildung 2: Situationsplan Gestaltungsplan

c) Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Vorlage GP ZDS 2023 wurde während 60 Tagen vom 8. Juni 2023 bis 7. August 2023 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind 10 Einwendungen eingegangen. Diese Einwendungen und die entsprechenden Anträge werden in einem separaten Bericht zu den Einwendungen behandelt.

Die RGPK hat auf eine freiwillige Vorprüfung des Geschäfts verzichtet.

d) Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 8. September 2023 nahm das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum GP ZDS 2023 Stellung. In der Gesamtbeurteilung kommt das ARE zu folgendem Schluss:

«Mit der Gestaltungsplanvorlage liegt eine konsolidierte Planung vor. Die Anforderungen aus den begleitenden Gesprächen wurden aus Sicht der beteiligten Fachstellen grossmehrheitlich umgesetzt. In gewissen Punkten ist die Vorlage jedoch noch zu präzisieren. Insbesondere erachten wir eine Unterscheidung in den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) zwischen dem «Mobilitätskonzept», welches die Grundeigentümer erarbeiten und einem «Parkierungskonzept», welches die Gemeinde als Grundlage zur Verteilung der Parkplätze im Gebiet zu erarbeiten hat, als notwendig.» ... «Unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise beurteilen wir die Vorlage als genehmigungsfähig.»

e) Beurteilung durch die Baubehörde

Die Baubehörde hat den Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd» an ihrer Sitzung vom 20.09.2023 geprüft. Sie hat dem Gemeinderat im Sinne von Art. 35 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeordnung empfohlen, den GP ZDS 2023 in der vorliegenden Form zuhanden der Gemeindeversammlung zu verabschieden.

f) Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 17 Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung des Gestaltungsplans zuständig.

g) Stellungnahme der RGPK

Gestützt auf Art. 42 Gemeindeordnung prüft die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission alle Anträge an die Stimmberechtigten. Die Prüfung umfasst die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit. Sie erstattet den Stimmberechtigten schriftlich Bericht und stellt Antrag.

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 wird beantragt:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Zentrum Dietlikon Süd» (GP ZDS 2023), bestehend aus:

- | | |
|---|--------------------|
| - Situation, Mst. 1:1'000 | datiert 03.10.2023 |
| - Vorschriften | datiert 03.10.2023 |
| - Bericht zu den Einwendungen | datiert 03.10.2023 |
| - Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen | datiert 03.10.2023 |

wird nach § 88 Planungs- und Baugesetz (PBG) und Art. 17 Ziffer 4 Gemeindeordnung festgesetzt.

2. Die Genehmigung im Sinne von § 2 Bst. b PBG bleibt vorbehalten.
 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dem unter Ziffer 1 aufgeführten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dietlikon zu veröffentlichen.
-
2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft im Sinne von Art. 42 Gemeindeordnung zu prüfen. Der schriftliche Abschied ist der Gemeindeverwaltung bis spätestens 5. November 2023 abzuliefern.
 3. Mitteilung an:
 - Auflageakten Gemeindeversammlung (2-fach)
 - RGPK (zum Bericht und Antrag gemäss Ziffer 2)
 - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr (Referent)
 - Baubehörde
 - Ortsparteien (zur Information)
 - Gemeindeingenieur (gi-dietlikon@gossweiler.com)
 - Leiter Raum, Umwelt + Verkehr
 - Akte

Gemeinderat

Edith Zuber-Haueter
Gemeindepräsidentin

Renato Hutter
Stv. Gemeindeschreiber

Versand:

- 9. Okt. 2023