



Kanton Zürich
Gemeinde Dietlikon

Fassung für Verabschiedung durch Gemeinderat z.Hd.
Gemeindeversammlung

Bericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision der Nutzungsplanung, Dietlikon



Bildquelle: Gemeinde Dietlikon

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, Fanny Pietzner, Christian Lüdi, Stefan Schneider

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Gegenstand der Revision	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
2.1	Kantonale Ebene	7
2.2	Regionale Ebene	10
2.3	Kommunale Ebene	16
2.4	Weitere Sachthemen	23
3	Anpassung Bau- und Zonenordnung	24
3.1	Vereinheitlichung IVHB	24
3.2	Kernzonen	29
3.3	Zentrumszonen	30
3.4	Wohnzonen	31
3.5	Industrie- und Gewerbezone	31
3.6	Gestaltungspläne	32
3.7	Ergänzende Bauvorschriften	33
3.8	Parkplatzverordnung	38
4	Anpassung Zonenplan	41
4.1	Bleiki-Areal	41
4.2	Zentrum Mitte Dietlikon	47
4.3	Claridenstrasse	55
4.4	Rosenweg	56
4.5	Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Bahnhof Dietlikon»	56
5	Ergänzungspläne	58
5.1	Bäume und Begrünung (Ergänzungsplan 8)	58
5.2	Sonderbauvorschriften (Ergänzungsplan 13)	59
5.3	Plan der ÖV-Güteklassen (Ergänzungsplan 12)	60
5.4	Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 (Ergänzungsplan 3)	60
6	Gewässerraum-Festlegung	62
7	Auswirkungen der Revision	64
7.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	64
7.2	Sicherung Gewerbeanteil des Mischgebiets Nr. 21	66
7.3	Mehrwertprognose	69
7.4	Lärm und Luft	69
7.5	Hochwasserschutz	70
7.6	Störfallvorsorge	70
7.7	Abwasser	71

8	Planungsablauf	72
8.1	Organisation	72
8.2	Zeitlicher Ablauf	73
8.3	Anhörung / öffentliche Auflage	73
	Anhänge	74

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Rechtskräftige
Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Dietlikon wurde am 30. Juni 2014 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 29. April 2015 von der Baudirektion genehmigt. Die Hauptstossrichtung war die Weiterentwicklung des Ortszentrums sowie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Kommunaler Mehrwertausgleich» wurde am 24. September 2021 von der Baudirektion genehmigt. Dabei wurde die kommunale Mehrwertabgabe auf 25% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts festgesetzt. Die Freifläche beträgt 1'200 m².

Zwischenzeitlich wurden Änderungen an der übergeordneten Gesetzgebung und Richtplanung vorgenommen, namentlich dem Kantonalen Richtplan, der PBG-Teilrevision IVHB sowie der PBG-Teilrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung».

Kommunales Leitbild
Siedlungsentwicklung 2050:
Schwerpunkt
Umstrukturierungsgebiet

Im Hinblick auf die aktuelle Teilrevision der BZO Dietlikon aktualisierte der Gemeinderat im September 2021 das «Leitbild Siedlungsentwicklung 2050». Ein Schwerpunkt der vorliegenden Revision der BZO bildet das Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Neuen Winterthurerstrasse. Das Gebiet ist einerseits im Regionalen Richtplan einem Mischgebiet zugewiesen, andererseits ist es im kommunalen Leitbild Siedlungsentwicklung als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Die Planungen von SBB, ASTRA und der Glattalbahn für die grossen Infrastrukturvorhaben rund um den Bahnhof Dietlikon haben sich weiter konkretisiert. Die Gemeinde nimmt das Projekt «MehrSpur Zürich-Winterthur» zum Anlass, um verbleibende Spielräume aktiv zu gestalten. Auf Antrag des Gemeinderates verfügte der Kanton am 14. Mai 2020 für den nördlichsten Teil dieses Gebiets eine Planungszone und verlängerte diese im Jahr 2023 um weitere zwei Jahre bis zum 18. Juni 2025.

1.2 Gegenstand der Revision

Umfang der Teilrevision

Aufgrund geänderter übergeordneter Rahmenbedingungen, den fortschreitenden Planungen von SBB und ASTRA sowie den Vorgaben aus dem Leitbild Siedlungsentwicklung sowie Umnutzungs- und Verdichtungsabsichten auf dem Bleiki-Areal besteht Bedarf für eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Zu den Schwerpunkten der Revision zählen insbesondere folgende Themen:

- Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO
- Einführung von Massnahmen für preisgünstigen Wohnraum und Familienwohnungen
- Einführung von Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung
- Grundeigentümergebundene Sicherung der ortsbaulichen Überlegungen im Umstrukturierungsgebiet (Umsetzung Leitbild Siedlungsentwicklung)
- Prüfung der Bestimmungen zu Abstellplätzen, Aktualisierung Plan der ÖV-Güteklassen
- Behebung von Vollzugsproblemen
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für künftige Nutzung und Bebauung des Bleiki-Areals

Gewässerraum-Festlegung
Brandbach

Das Gemeindegebiet von Dietlikon umfasst zwei kommunale Gewässer, welche das Siedlungsgebiet durchfliessen, den Brandbach und den Furtbach. Der Gewässerraum am Furtbach wurde im Rahmen eines Wasserbauprojekts ausgeschieden und festgelegt. Der Brandbach durchfliesst das Siedlungsgebiet von Dietlikon auf einer Länge von rund 150 m. Für den kurzen Gewässerabschnitt am Brandbach kann – in Rücksprache mit der zuständigen Abteilung des AWEL – die Gewässerraum-Festlegung im Rahmen der laufenden Teilrevision erfolgen.

Nicht Bestandteil
dieser Revision

Am Kernzonenplan und an den Plänen der Waldabstandslinien werden im Rahmen der Teilrevision keine Änderungen vorgenommen. Im Kernzonenplan wird lediglich der Artikel der BZO «Optischer Einflussbereich der Kernzone» aktualisiert.

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Ebene

Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept benennt die massgeblichen Leitlinien für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich und definiert fünf unterschiedliche Handlungsräume. Dietlikon zählt zum Handlungsraum «Stadtlandschaft». In diesen Gebieten sollen unter anderem das Umfeld der Bahnhöfe aktiviert werden oder städtebauliche Qualität und eine ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Innenentwicklung sichergestellt werden. Weiterer Handlungsbedarf betrifft die Themen Verkehr und Nutzung.

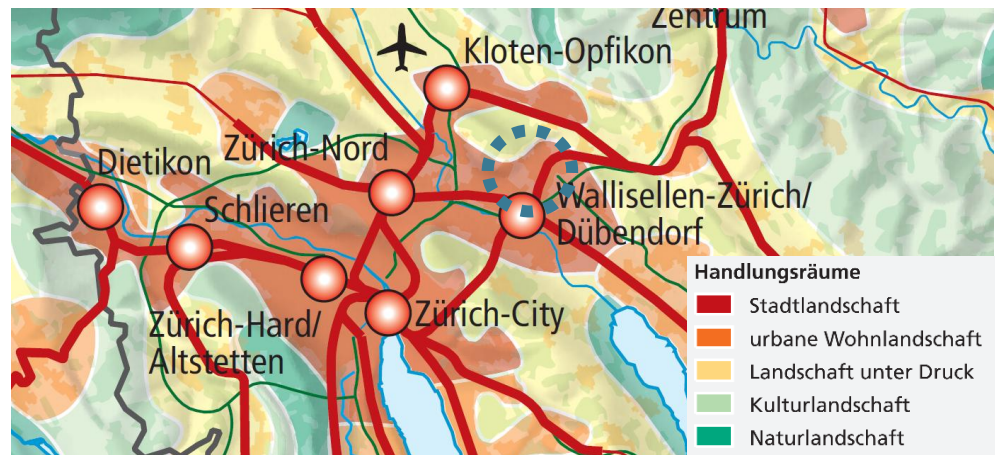


Abbildung 1 Ausschnitt des Plans "Handlungsräume", (blau gepunktete Linie: Gemeinde Dietlikon;
Quelle: ROK-ZH)

Leitlinien für die zukünftige Raumentwicklung

Neben den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie dem Verfassungsgrundsatz der Nachhaltigkeit sind für die Raumentwicklung im Kanton Zürich sechs Leitlinien zu den Themenbereichen Siedlungsentwicklung nach innen, Abstimmung Siedlung und Verkehr, Schutz der freien Landschaft, Herausforderung Klimawandel und weitere massgebend. Da mit der vorliegenden Revision auch die Parkierungsvorschriften angepasst werden, ist die Leitlinie 2, Abstimmung Siedlung und Verkehr, zentral.

Leitlinie 2 und Ziele Gesamtstrategie: Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung ist auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Das Rückgrat der Siedlungsentwicklung bildet die S-Bahn. Der öffentliche Verkehr soll mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses übernehmen, der nicht auf den Fuss- und Veloverkehr entfällt. In der Stadtlandschaften, zu welcher auch Dietlikon gehört, ist auf einen besonders hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs hinzuwirken (vgl. Ziffer 4.1.1 lit. b kant. Richtplan).

Die Belastung der Siedlungen durch Luftschadstoffe und Verkehrslärm ist nach wie vor hoch. Die Bedeutung des Fuss- und Veloverkehrs als Teile umweltfreundlicher Transportketten gewinnt an Bedeutung. Die Bevölkerung und die Beschäftigten werden in Zukunft noch mobiler. Die Bereitschaft, längere Arbeitswege in Kauf zu nehmen führt zu einer Zunahme der Pendlerverflechtungen. Zudem nimmt der Freizeitverkehr weiter zu. Nebst betrieblichen sowie organisatorischen Massnahmen wie Fahrplanoptimierung und Verkehrsmanagement gewinnen auch nachfrageorientierte Massnahmen wie Mobilitätsmanagement an Bedeutung.

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt. Der rechtskräftige kantonale Richtplan wurde am 6. Februar 2023 vom Kantonsrat festgesetzt.

Das Kapitel «Verkehr» enthält u.a. Festlegungen zu den Strassen, zum öffentlichen Verkehr, zum Güterverkehr und zum Parkieren. Gemäss der Gesamtstrategie wird eine ressourcenschonende Mobilität gefördert, der öffentliche Verkehr, Fuss- und Veloverkehr gestärkt, sowie kurze Wege und die Siedlungsqualität gefördert. Das Gesamtverkehrskonzept (GVK 2018, RRB Nr. 25/2018) konkretisiert das Kapitel Verkehr.

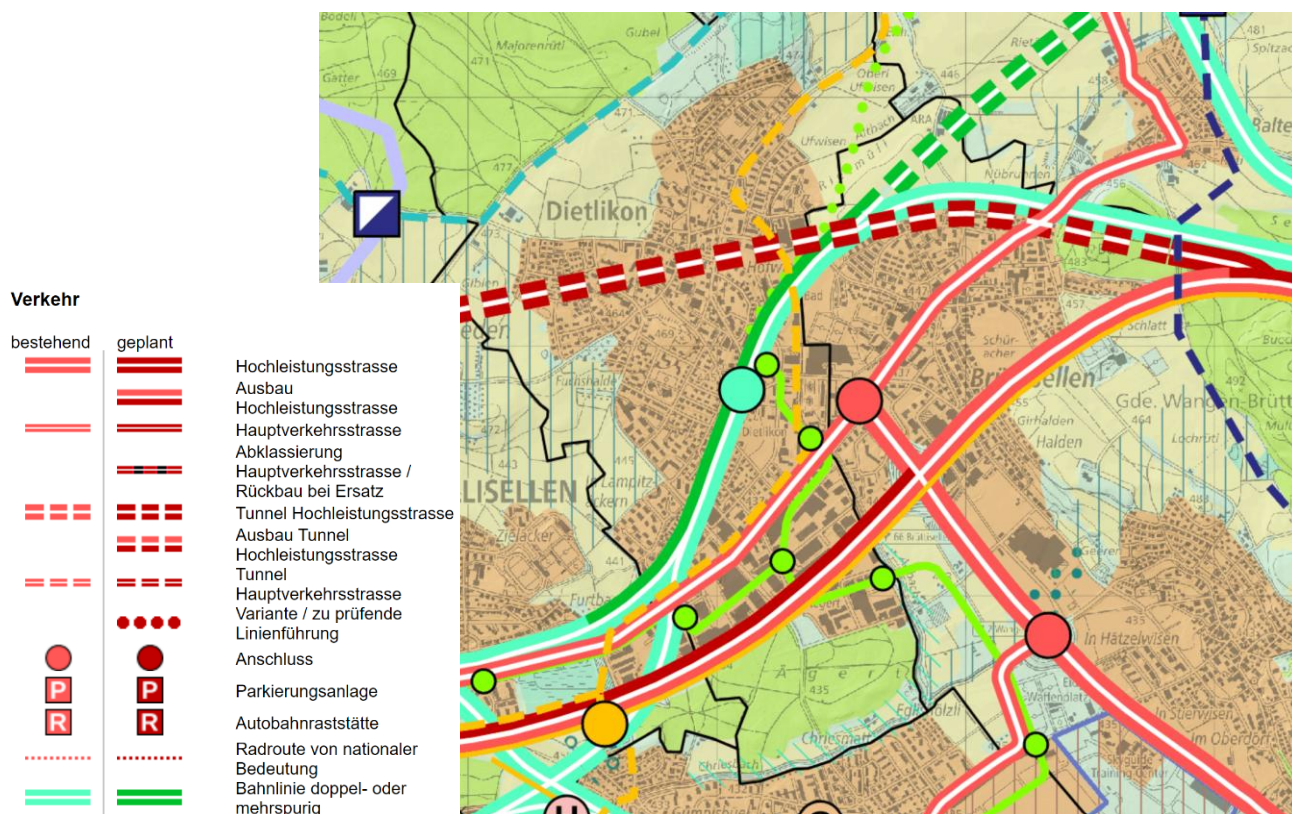


Abbildung 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Bereich Verkehr (Quelle: GIS-ZH)

Im kantonalen Richtplan im Bereich Verkehr für diese Teilrevision relevant ist insbesondere die Verlängerung der Glattalbahn bis Dietlikon mit Zeithorizont mittelfristig. Die langfristig zu prüfende weitere Verlängerung bis Bassersdorf wurde im Rahmen der Teilrevision 2020 aus dem kantonalen Richtplan gestrichen (am 11. März 2024 festgesetzt, noch nicht genehmigt).

Als weitere Festlegung im Bereich Verkehr ist eine Hochleistungsstrasse (Tunnel) von Wallisellen nach Brüttisellen geplant (Glattalautobahn).

Kantonales Energiegesetz

Die Änderung des kantonalen Energiegesetzes wurde im November 2021 von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit 62,6 Prozent Ja-Stimmen angenommen und trat am 1. September 2022 in Kraft. Sie. Das Gesetz fordert unter anderem den Wechsel von Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer zu umweltfreundlichen Heizlösungen. Zudem enthält das Gesetz Vorgaben für Neu- und Erweiterungsbauten bezüglich Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung mit dem Ziel, möglichst wenig Energie zu verbrauchen.

IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Im Kanton Zürich betreffen die Gesetzesänderungen das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV), die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II). Die kantonalen Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Allerdings werden die Änderungen erst wirksam, wenn sie von den Gemeinden in ihre kommunalen Bau- und Zonenänderungen aufgenommen wurden. Die Gemeinden haben bis am 29. Februar 2028¹ Zeit, um ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) an die neuen Begriffe und Messweisen anzupassen.

Preisgünstiger Wohnraum (PBG)

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde mit dem neuen § 49b ergänzt, welcher Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum enthält. Die Anpassung sowie die zugehörige Verordnung wurden auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

Damit wird den Gemeinden die Kompetenz eingeräumt, Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum ist nur möglich, wenn die Ausnutzungsmöglichkeiten planerisch erhöht werden. Dies ist der Fall bei Auf- und Einzonungen, aber auch bei Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen, die eine Mehrausnutzung zulassen. Die Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum müssen aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse (insbesondere Parzellen- und Eigentümerstruktur) zu berücksichtigen. Zudem müssen die Festlegungen «rechtlich durchführbar, ökonomisch sinnvoll sowie in sozialer Hinsicht verträglich» sein (Beschluss des Kantonsrates über die Genehmigung einer Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum).

Teilrevision PBG «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Die Teilrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» beinhaltet eine Reihe von Massnahmen, die die Klimaanpassung und den Klimaschutz unserer Siedlungen verbessern sollen. Dazu zählen folgende Themen:

- Sicherung von Kaltluftströmen
- Baumschutz und Pflicht zu Baumpflanzungen
- Reduktion der Pflanzabstände
- Möglichkeit zur Regelung der Unterbauung
- Umgebungsgestaltung
- Gebäude- und Mauerbegrünung

Die PBG-Teilrevision wurde am 8. April 2024 vom Kantonsrat verabschiedet und am 1. Dezember 2024 in Kraft gesetzt.

Parkierung

Die Baudirektion des Kantons Zürich stellt den Gemeinden Wegleitungen zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen zur Verfügung. Eine Fassung vom Oktober 1997 ist offiziell in Kraft, eine Fassung für die Vernehmlassung vom 15. Juni 2018 liegt ebenfalls vor.

¹ Eingerechnet ist die Fristerstreckung zur Umsetzung der IVHB von drei Jahren gemäss der derzeit beim Kantonsrat pendenten PBG-Teilrevision «Justierungen».

Für Nutzungen, die in den Wegleitungen nicht geregelt werden, wird auf die VSS-Normen 40 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» sowie «Parkieren – Bedarfsermittlung und Anordnung von Veloparkierungsanlagen» verwiesen.

Im Herbst 2022 schickte der Regierungsrat eine Änderung des PBG in die Vernehmlassung, mit welcher eine Flexibilisierung der Parkierungsregelungen beabsichtigt ist. Die Vorlage wurde bis Ende April 2024 noch nicht an den Kantonsrat überwiesen.

2.2 Regionale Ebene

Die Koordination der Raumentwicklung auf regionaler Ebene wird durch die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wahrgenommen.

Regionales Raumordnungskonzept

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert und interpretiert das kantonale Raumordnungskonzept. Das Regio-ROK Glattal liegt mit von der Delegiertenversammlung der ZPG verabschiedeten Fassung vom 29. März 2017 vor. Es stellt als Zukunftsbild im Sinne eines anzustrebenden Zielzustandes die Grundstruktur der Bodennutzung im Jahr 2030 dar.

Leitlinien für die räumliche Entwicklung

Das regionale Raumordnungskonzept formuliert verschiedene Leitlinien. So soll die Besiedelung auf Zentren und Entwicklungsschwerpunkte ausgerichtet werden, um die Siedlungsstruktur zu verbessern. Dazu müssen dort Möglichkeiten geschaffen werden, die dem Bauen und Umnutzen dienen.

Der zusätzliche Verkehr, der durch die oben beschriebene Innenentwicklung entsteht, soll vor allem mit dem ÖV bewältigt werden, wofür das Verkehrssystem optimiert und ausgebaut werden muss. Punktuelle Neu- und Ausbauten des Strassennetzes zur Verbesserung der Wohnqualität und des Busverkehrs ergänzen das Verkehrssystem.

Strategien für die Veränderung des Siedlungsgebietes

Für die Siedlungsgebiete der Region wurden Veränderungsstrategien definiert. Ungefähr 75 % des Siedlungsgebietes soll gemäss den Veränderungsstrategien «Erhalten» bzw. «Weiterentwickeln» geschont und moderat erneuert werden. Als Gegengewicht sollen rund 25 % des Siedlungsgebietes im Sinne der Veränderungsstrategie «Umstrukturieren» der dynamischen Entwicklung dienen. Jedem Siedlungsgebiet wurde eine Veränderungsstrategie zugeteilt.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Dietlikon kann in Bezug auf die Veränderungsstrategie in zwei Teile aufgeteilt werden (vgl. Abbildung 3). Der nordwestliche Teil mit überwiegender Wohnnutzung wird als «durchgrünter Stadtkörper» beschrieben. Der Fokus liegt auf «Erhalten». Die bestehenden Nutzungsstrukturen sind bewährt und verändern sich gering. Die Gebiete haben ausgewiesene räumliche Qualitäten und eine hohe Bedeutung für die Identität des Glattals. Bei der Erneuerung wird der Erhaltung baulicher Substanzen und Strukturen deshalb hohe Beachtung geschenkt. Verdichtung findet äusserst zurückhaltend statt. Die ÖV-Erschliessungsqualität entspricht grundsätzlich der ÖV-Güteklasse C, teilweise D.

Im südöstlichen Teil der Gemeinde Dietlikon, wobei die Grenze die Bahnlinie bildet, soll eine Weiterentwicklung stattfinden (vgl. Abbildung 3). Das Gebiet zeichnet sich heute durch Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Industriebetriebe wie auch das Einkaufsgebiet Dietlikon Süd aus. Im komplexen Stadtkörper können sich die Nutzungsstrukturen verändern. Eine vielfältige Durchmischung insbesondere von Wohnquartieren wird angestrebt. Bei der

Erneuerung und Verdichtung gilt es ein Gleichgewicht zu finden zwischen Alt und Neu sowie zwischen Respektieren und Weiterentwicklung der spezifischen Quartierstrukturen. Die Erschliessungsqualität entspricht grundsätzlich der ÖV-Gütekategorie C, teilweise B.

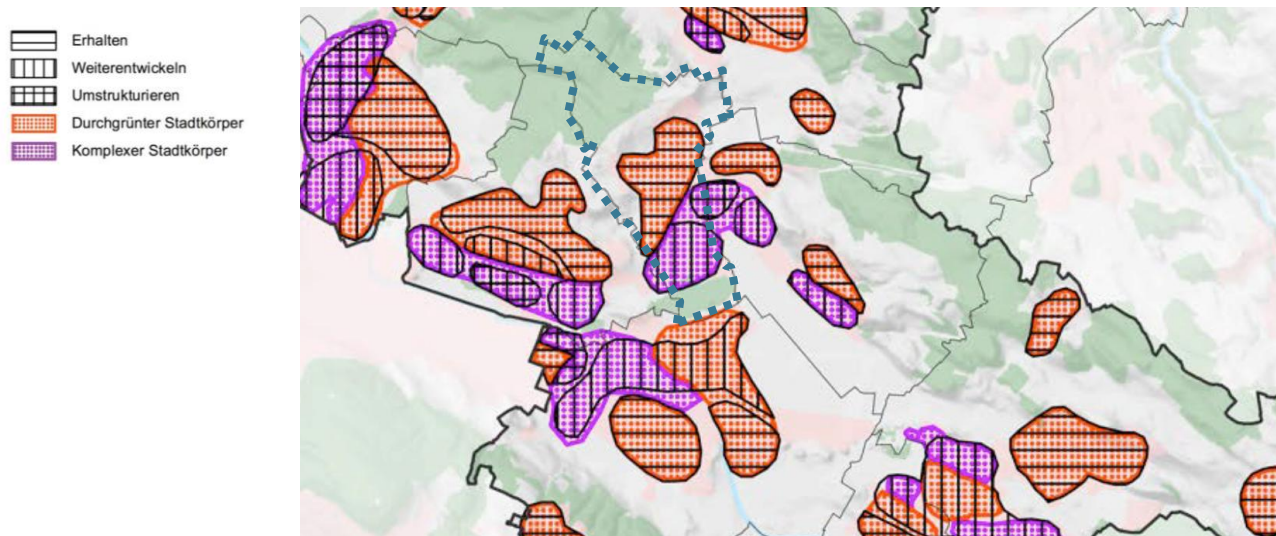


Abbildung 3 Ausschnitt "Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebietes" (blau gepunktete Linie: Gemeinde Dietlikon; Quelle: Regio-ROK Glattal)

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Glattal wurde zwischen 2014 und 2018 einer Gesamtrevision unterzogen. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat den gesamtrevidierten Richtplan am 14. Februar 2018 festgesetzt.

Seither wurde der regionale Richtplan zweimal einer Teilrevision unterzogen. Die Teilrevision 2019 wurde am 17. November 2021 festgesetzt. Im Rahmen dieser Teilrevision wurden u.a. in der ganzen Region die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte systematisch überprüft. Daraufhin wurden in Dietlikon diverse solche Gebiete gestrichen oder deren Umfang reduziert. Mit den Anpassungen wurde primär der zwischenzeitlich bereits stattgefundenen baulichen Entwicklung Rechnung getragen, somit haben diese keine Anpassungen am Zonenplan zur Folge.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 13. März 2024 mit Beschluss Nr. 257/2024 die Teilrevision 2021 des regionalen Richtplans Glattal festgesetzt. Sie befasst sich insbesondere auch mit den Auswirkungen des Projektes «MehrSpur Zürich-Winterthur», beinhaltet aber keine für die BZO Dietlikon direkt relevanten Anpassungen.

Siedlung	
	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzverändertes Ortsbild
	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
	Arbeitsplatzgebiet
	Mischgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Eignungsgebiet für Hochhäuser
	Hohe bauliche Dichte
	Niedrige bauliche Dichte
	Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
	Stand- / Durchgangsort für Fahrende

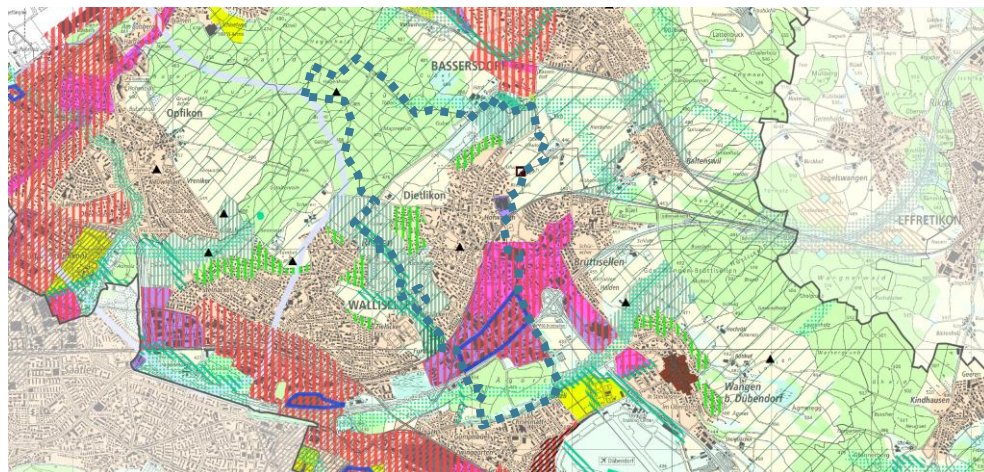


Abbildung 4 Ausschnitt "Siedlung und Landschaft" (blau gepunktete Linie: Gemeinde Dietlikon; Quelle: Regionaler Richtplan Glattal)

Die Strukturierung des Siedlungsgebietes wird im regionalen Richtplan durch entsprechende Nutzungs- und Dichtevorgaben festgelegt. Folgende übergeordneten Ziele im Bereich Siedlung sind für Dietlikon relevant:

Gebiet mit Nutzungsvorgaben

Der regionale Richtplan macht Nutzungsvorgaben zu gewissen Gebieten. Die Gemeinde müssen diese Vorgaben in der Nutzungsplanung umsetzen. Für alle anderen Gebiete ohne Vorgaben sind alle Nutzungen zulässig. Für Dietlikon macht der regionale Richtplan Vorgaben zu Arbeitsplatzgebieten und Mischgebieten.

Arbeitsplatzgebiete

Mit den Nutzungsvorgaben zu Arbeitsplatzgebieten wird die dynamische Weiterentwicklung des Arbeitsstandorts Glattal bezweckt. Eine zentrale Bedeutung kommt den vorhandenen und potenziell zusätzlichen Flächenreserven in der Region zu.

Die im regionalen Richtplan ausgeschiedenen Flächen sind der Industrie- und Gewerbenutzung vorbehalten. Wohnnutzungen sind nicht oder nur sehr eingeschränkt zulässig.

Folgende Gebiete sind in Dietlikon einem Arbeitsplatzgebiet zugewiesen:

- Nr. 2: Industrie- / Gewerbegebiete längs der Neuen Winterthurerstrasse, Gebiet Dietlikon Süd und südlich der Autobahn, Dietlikon / Wallisellen: Bestehende Industrie- / Gewerbegebiete mit Kapazitätsreserven. Das Trasse der Glattalbahn-PLUS ist zu sichern. Keine Wohnnutzung, ausgenommen Hotels als Sonderwohnen.
- Nr. 2a: Gebiet Bleiki, Dietlikon: Bestehendes Industrie- / Gewerbegebiet mit Kapazitätsreserven. Keine Wohnnutzung.

Mischgebiete

Mischgebiete sind Gebiete, die sich gleichermassen für Wohn- und Arbeitsnutzungen eignen. Die Mischung der Nutzungen ist dauerhaft zu sichern. Zu diesem Zweck haben die Gemeinden nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.

In Dietlikon und Brüttisellen ist folgendes Gebiet ausgeschieden:

- Nr. 21: Bahnhofgebiet Dietlikon Süd / Brüttisellen Brüttisellerstrasse, Zürichstrasse, Brüttisellen und Haldenstrasse, Dietlikon / Wangen-Brüttisellen: Bestehendes Mischgebiet mit Verdichtungspotenzialen. Städtebauliche Aufwertung und Verdichtung am Bahnhof (multimodaler Umsteigeknoten) und entlang der

Hauptachse (Neue Winterthurerstrasse / Zürichstrasse). Gemischte Zonen und dichtere Wohnzonen sind zu prüfen.

Gebiete für verkehrsintensive Einrichtungen

Mit der Festlegung von geeigneten Gebieten für Verkauf und / oder Event sollen die übrigen Gebiete vom Druck von verkehrsintensiven Einrichtungen (VE) entlastet werden. Die Gemeinden präzisieren die Abgrenzungen der VE-Gebiete und legen diese in der Bau- und Zonenordnung fest. In den übrigen Gebieten sind der Gestaltungsplanvorbehalt samt den Anforderungen an eine verkehrsintensive Einrichtung mit Gestaltungsplan festzulegen.

In Dietlikon ist folgendes Gebiet für verkehrsintensive Einrichtungen von regionaler Bedeutung bezeichnet:

- Nr. 35: Zentrum Dietlikon Süd, Dietlikon: Eignungsgebiet VE-Verkauf und VE-Event. Bestehendes Einkaufsgebiet qualitativ aufwerten (differenzierte Nutzung und Freiraumgestaltung). Förderung ÖV-Erschliessung (Eigentrasse, geplante Haltestelle Glattalbahn integrieren) zur Verbesserung des Modalsplits; MIV-Führung optimieren.

Diese Thematik wird im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplans Dietlikon Süd abschliessend behandelt. In der Rahmennutzungsplanung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Regionaler Inhalt
 Arbeitsplatzgebiet
 Mischgebiet
 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
 Gebiet für verkehrsintensive Nutzung

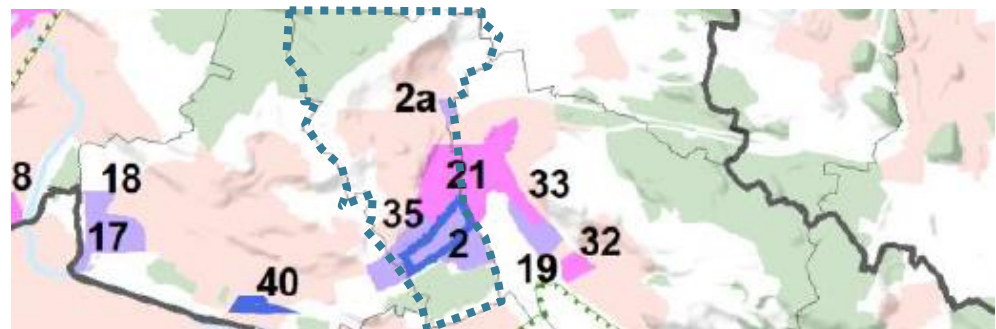


Abbildung 5 Ausschnitt "Gebiete mit Nutzungsvorgaben" (blau gepunktete Linie: Gemeinde Dietlikon; Quelle: Regionaler Richtplan Glattal)

Anzustrebende bauliche Dichte

Der regionale Richtplan bezeichnet Gebiete mit hoher und niedriger baulicher Dichte. In der Nutzungsplanung haben die Gemeinden die erforderlichen Vorschriften zu treffen, um die angestrebten baulichen Dichten planerisch zu sichern.

Niedrige bauliche Dichte

Die Gemeinden haben die Nutzungsplanung so zu gestalten, dass in Gebieten mit geringer baulicher Dichte eine Bebauung entsteht, die auf das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise Rücksicht nimmt. Für die Gebiete sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschosshöhen auf zwei Vollgeschosse
- Beschränkung der Gebäudelänge (Richtwert: ca. 25 m)
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere
- Gut gestaltete Siedlungsränder.

Die Minimalausnutzungen gemäss § 49a PBG dürfen unterschritten werden, sofern dies zur Sicherstellung einer gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügenden Überbauung nötig ist.

In Dietlikon werden folgende Gebiete niedriger baulicher Dichte bezeichnet:

- Nr. 1 Gebiet Grund, Dietlikon; Funktion / Ziel: Gebiet mit besonderen landschaftlichen Qualitäten (Übergang zum Landschaftsförderungsgebiet Hardwald, Durchgrünung der Siedlungsstruktur)
- Nr. 2 Gebiete Lätten und Aspenrain, Dietlikon; Funktion / Ziel: Gebiet mit besonderen landschaftlichen Qualitäten (Übergang zum Landschaftsförderungsgebiet Hardwald, Durchgrünung der Siedlungsstruktur)

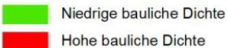
Der rechtskräftige Zonenplan weist das Gebiet Lätten und Aspenrain einer Wohnzone W2L zu. Das Gebiet Grund ist im Zonenplan der Wohnzone W2L und W2M zugewiesen. Die Vorgaben sind grösstenteils eingehalten. In der Wohnzone W2M ist die Gebäudelänge zwar beschränkt, allerdings auf 35 m, was den Richtwert überschreitet. In der vorliegenden Teilrevision sind keine Änderungen in diesen Gebieten geplant, da kein Handlungsbedarf besteht.

Hohe bauliche Dichte

Als Gebiete mit hoher baulicher Dichte werden im Regionalen Richtplan jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und in denen deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte mit grossvolumiger Baustruktur grundsätzlich erwünscht ist. Dies ist in den kommunalen Nutzungsplanungen umzusetzen.

In Dietlikon ist folgendes Gebiet von hoher baulicher Dichte bezeichnet:

- Nr. 28 Gebiet Bahnhof Dietlikon sowie längs der Neuen Winterthurerstrasse bzw. nördlich der Autobahn, Dietlikon / Wallisellen; Funktion / Ziel: Hohe Dichte / qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung bei nachgewiesener Ortsverträglichkeit

Regionaler Inhalt

 Niedrige bauliche Dichte
 Hohe bauliche Dichte

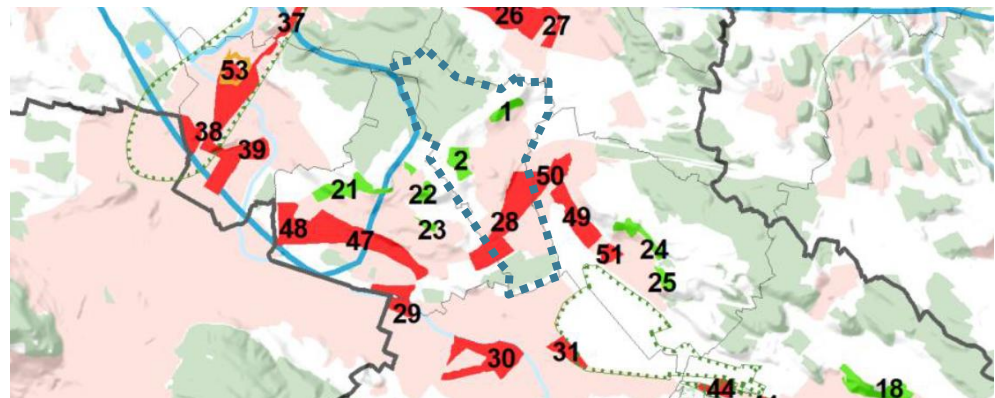


Abbildung 6 Ausschnitt "anzustrebende bauliche Dichte" (blau gepunktete Linie: Gemeinde Dietlikon; Quelle: Regionaler Richtplan Glattal)

In der vorliegenden Teilrevision werden Massnahmen ergriffen, die im Gebiet Bahnhof Dietlikon eine hohe bauliche Dichte ermöglichen (vgl. Kapitel 4.2).

Anzustrebende Nutzungsdichte, Abstimmung Siedlung und Verkehr

Neben den baulichen Dichten (vgl. Abbildung 6) bezeichnet der regionale Richtplan auch anzustrebende Nutzungsdichten (vgl. Abbildung 7). Diese sind durch die Anzahl der Raumnutzenden pro Hektare definiert, wofür vereinfachend die Anzahl der Bewohnenden und der Beschäftigten herangezogen werden.

Mittlere, hohe und sehr hohe Nutzungsdichten sind auf Lagen konzentriert, die mit dem öffentlichen Verkehr besonders gut erschlossen sind. In diesen Gebieten sind aus

raumplanerischen Gründen die Anzahl Pflicht-Parkplätze tiefer anzusetzen oder zu begrenzen, um Siedlung und Verkehr optimal aufeinander abzustimmen.

In Gebieten mit hoher und sehr hoher Nutzungsdichte setzt sich die Region dafür ein, dass der öffentliche Verkehr ausgebaut und wo nötig vorgeschrieben wird.

In Dietlikon werden mittlere Nutzungsdichten nördlich und südlich der Bahnlinie angestrebt, während hohe Nutzerdichten im südlichen Gemeindegebiet erreicht werden sollen (vgl. Abbildung 7). Im Norden der Gemeinde werden hingegen geringe Nutzerdichten umzusetzen sein.

An Lagen mit mittlerer, hoher und sehr hoher Nutzungsdichte ist der Thematik Abstimmung Siedlung und Verkehr besondere Beachtung zu schenken.

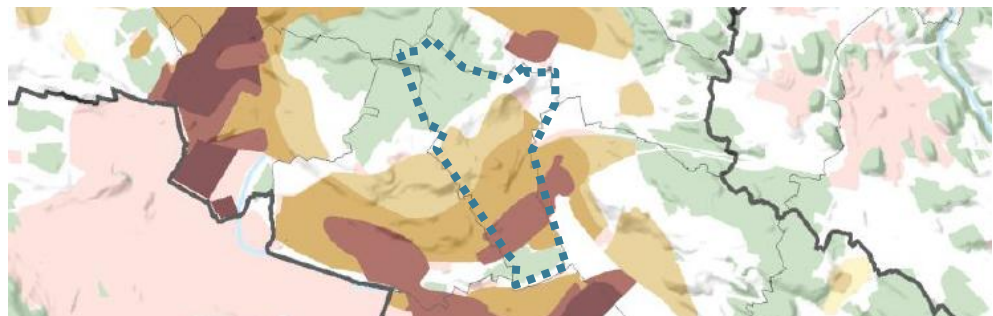


Abbildung 7 Ausschnitt "Dichtestufen" (blau gepunktete Linie: Gemeinde Dietlikon; Quelle: Regionaler Richtplan Glattal)

Gebiete mit Zulässigkeit für Hochhäuser

Hochhäuser sollen an der Glattalbahn das dichte Siedlungsband akzentuieren.

Die eigentümerverschlingliche Zulässigkeit von Hochhäusern erfolgt über die Grundordnung und / oder Gestaltungspläne. Die Gemeinden legen die Eignungs- und Ausschlussgebiete eigentümerverschlinglich fest. Die Gebiete können nach Hochhaushöhen, Lage zur Strecke bzw. zu den Stationen differenziert werden. Diese haben sich an dem regionalen Richtplan zu orientieren. Des Weiteren sind die §§ 282 ff. PBG zu berücksichtigen.

In Dietlikon ist folgendes Eignungsgebiet für Hochhäuser von regionaler Bedeutung ausgeschieden:

- Nr. 2 Dietlikon; Funktion / Ziel: Eignung für Hochhäuser. Koordinationshinweis: Mit der Nachbargemeinde Wangen-Brüttisellen hat eine Abstimmung bezüglich der Fortsetzung des Hochhausbandes zu erfolgen.

Regionaler Inhalt

- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Eventualgebiet für Hochhäuser
- Ausschlussgebiet für Hochhäuser

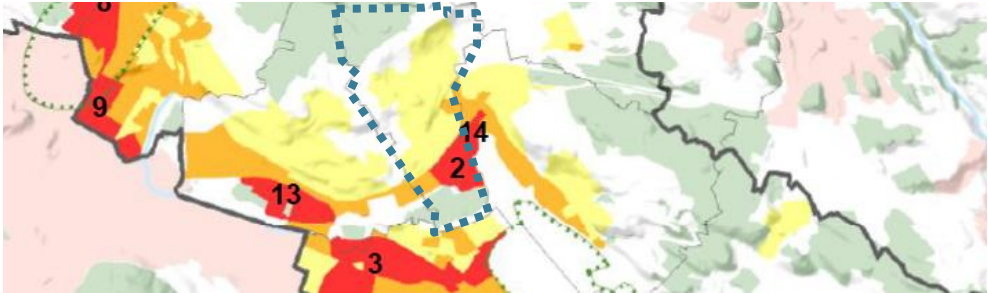


Abbildung 8 Ausschnitt "Eignungsgebiet Hochhäuser" (blau gepunktete Linie: Gemeinde Dietlikon; Quelle: Regionaler Richtplan Glattal)

Kapitel Verkehr

Der regionale Richtplan Verkehr enthält Aussagen zum Strassenverkehr, öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr. Der Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Region setzt sich für eine rasche Verlängerung der Glattalbahn als schneller Feinverteiler ein. Weiter setzt sich die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) dafür ein, dass die Gemeinden ihre Parkplatzreglemente vereinheitlichen und harmonisieren. Die Attraktivität der S-Bahn soll erhöht werden, indem die Umsteigebeziehungen, Haltestellenzugänge sowie Fuss- und Veloverbindungen verbessert werden.

Der regionale Richtplan sieht unter anderem folgende für die Teilrevision relevanten Massnahmen für Dietlikon vor:

Massnahme	Vorhaben	Realisierungshorizont
Nr. 7 (Strassenverkehr)	Umgestaltung des Strassenraums der Bahnhofstrasse / Bassersdorferstrasse	langfristig
Nr. 34 (Strassenverkehr)	Abschnitt A1 Wallisellen – Dietlikon: Optimierung Verträglichkeit zwischen Siedlung und Verkehr und Homogenisierung des Verkehrsflusses	kurzfristig
Nr. 5 (ÖV)	Bahnhof Dietlikon: Aufwertung zur multimodalen Drehscheibe	Bestehend / mittelfristig
Nr. 33 (ÖV)	Massnahmen für Buspriorisierung an Knoten / Abschnitten	Kurzfristig
Fuss- und Veloverkehr	Sanierung diverser Schwachstellen	
Nr. 6 (Fuss- und Veloverkehr)	Veloparkierungsanlage Bahnhof, Anforderungen und Anzahl bei Bedarf überprüfen	

Tabelle 1: Massnahmenübersicht regionaler Richtplan Teilbereich Verkehr (Quelle: Regionaler Richtplan Glattal)

2.3 Kommunale Ebene

SBB – Anpassung Bahninfrastruktur

Im Gebiet um die ÖV-Drehscheibe Bahnhof Dietlikon stehen in den nächsten Jahrzehnten mit dem Projekt MehrSpur Zürich-Winterthur (MSZW) grössere Veränderungen an der SBB-Infrastruktur an. Die Planungen von SBB und der Glattalbahn für die grossen Infrastrukturvorhaben rund um den Bahnhof Dietlikon haben sich weiter konkretisiert. Die Gemeinde nimmt das Projekt MSZW zum Anlass, um verbleibenden Spielräume aktiv zu gestalten.

Unter Einbezug von privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern soll ein erlebbarer und identifikationsstarker Ankunftsort für Dietlikon geschaffen werden.

**Leitbild Siedlungsentwicklung
2050**

Im Hinblick auf die vorliegende Teilrevision hat der Gemeinderat von Dietlikon das aus dem Jahr 2010 stammende Leitbild überarbeitet, da es zum Teil nicht mehr den heutigen Gegebenheiten entsprach. Das Leitbild besteht aus 10 Leitsätzen und einem Plan. Es setzt sich umfassend mit den für Dietlikon raumrelevanten Zielen und Entwicklungen auseinander und beinhaltet die Themen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Klima.

Für die Revision der Nutzungsplanung sind in erster Linie die darin enthaltenen Aussagen zum Thema Siedlung relevant. Ebenso ist das Thema Klima zu berücksichtigen. Die Aussagen zum Thema Landschaft sind insofern relevant, als sie die Bauzonen betreffen. Das Thema Verkehr floss in erster Linie in die Revision des kommunalen Verkehrsplans ein. Einen zentralen Regelungsinhalt der Nutzungsplanung im Bereich Verkehr bilden die Vorschriften zu den Fahrzeugabstellplätzen, da das Verkehrsaufkommen mit geeigneten Festlegungen massgeblich beeinflusst werden kann.

Das Leitbild teilt das Siedlungsgebiet von Dietlikon in Erneuerungsgebiete, Entwicklungsgebiete, Umstrukturierungsgebiete, Identitätsgebiete und dynamische Arbeitsgebiete. Die vorliegende Teilrevision sieht schwerpunktmässig Änderungen im Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon und dem Bleiki-Areal vor.

Siedlung

- Erneuerungsgebiet
- Entwicklungsgebiet
- Umstrukturierungsgebiet
- Identitätsgebiet
- Arbeitsgebiet, dynamisch
- Baulücke
- Stabiles Gebiet
- Eingang ins Wohngebiet gestalten

Verkehr

- Ortsteile vernetzen
- Strassenraum aufwerten
- Fusswegnetz aufwerten
- Velonetz aufwerten

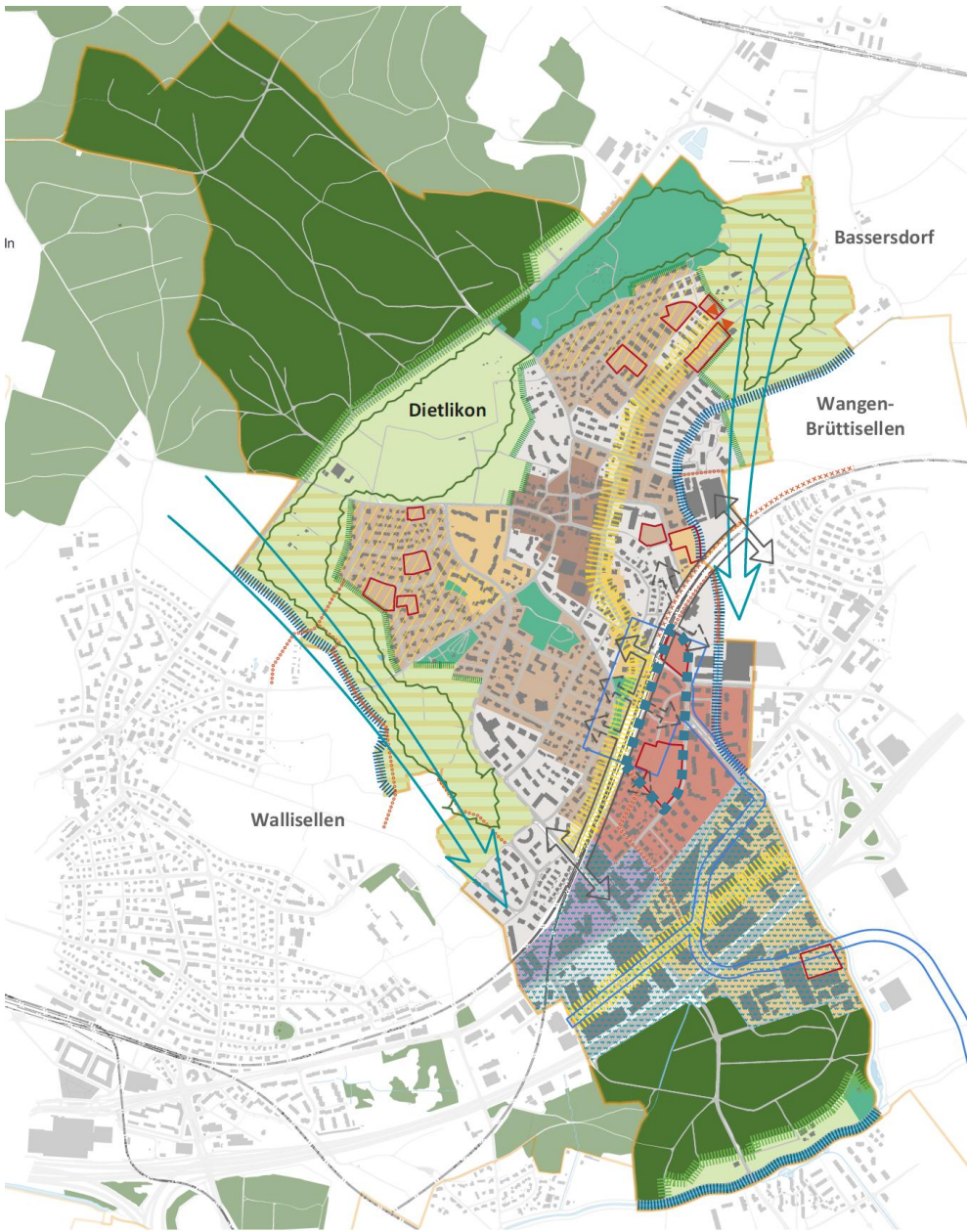


Abbildung 9: Leitbild 2050 Gemeinde Dietlikon

Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon: Umstrukturierungsgebiet

Das Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon (blau gepunktet in Abbildung 9) ist im Leitbild als Umstrukturierungsgebiet verzeichnet. Diese Gebiete sollen neustrukturiert werden. Dabei sollen räumliche Zusammenhänge mit der baulichen Umgebung geschaffen werden. Die bestehende Nutzungsdichte soll beibehalten oder erhöht werden, das Nutzungsmass und die Nutzerdichte stark erhöht werden. Es sollen identitätsstiftende Quartiere mit städtebaulichen Akzentuierungen entstehen, dabei sollen freiräumliche Qualitäten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die Gebiete beidseitig der Bahnlinie besser miteinander vernetzt werden.

Bleiki-Areal: Entwicklungsgebiet

Das Bleiki-Areal ist der Kategorie stabiles Gebiet zugewiesen. Für diese Gebiete besteht gemäss Leitbild kein Handlungsbedarf. In diesem Planungsbericht wird im Kapitel 4.1

ausgeführt, weshalb entgegen der Aussage im räumlichen Leitbild dennoch Handlungsbedarf für das Bleiki-Areal besteht.

Standortmarketing und Positionierung Gemeinde Dietlikon

Zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Dietlikon für innovative und nachhaltige Unternehmen sehen die Legislaturziele 2022-2026 im Leitbild 5 (Wirtschaftliche Entwicklung, Standortmarketing) mehrere Massnahmen und Projekte vor. Der Gemeinderat will in Zusammenarbeit mit der Wirtschaft ideale Voraussetzungen für einen attraktiven, konkurrenzfähigen und umweltverträglichen Wirtschaftsstandort Dietlikon schaffen. Nebst der Stärkung der Organisation in der Gemeinde werden auch die Positionierung der Gemeinde als Wirtschaftsstandort sowie eine Stärkung des Standortmarketings geprüft. Ergebnisse werden in der zweiten Jahreshälfte 2024 vorliegen.

Planungszone «Bahnhof Dietlikon»

Am 14. Mai 2020 verfügte der Kanton auf Antrag des Gemeinderates eine Planungszone östlich des Bahnhofs Dietlikon und verlängerte diese im Jahr 2023 um weitere 2 Jahre bis zum 18. Juni 2025. Der Perimeter umfasst Gebiete, welche massgeblich durch den Ausbau des Bahnhofs Dietlikon betroffen sind und durch regionale bzw. kommunale Projekte räumlichen und verkehrlichen Veränderungen unterliegen. Die Planungszone ermöglicht die Koordination der verschiedenen Planungsebenen sowie die Erarbeitung notwendiger Planungsgrundlagen für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der Nutzungsplanung.

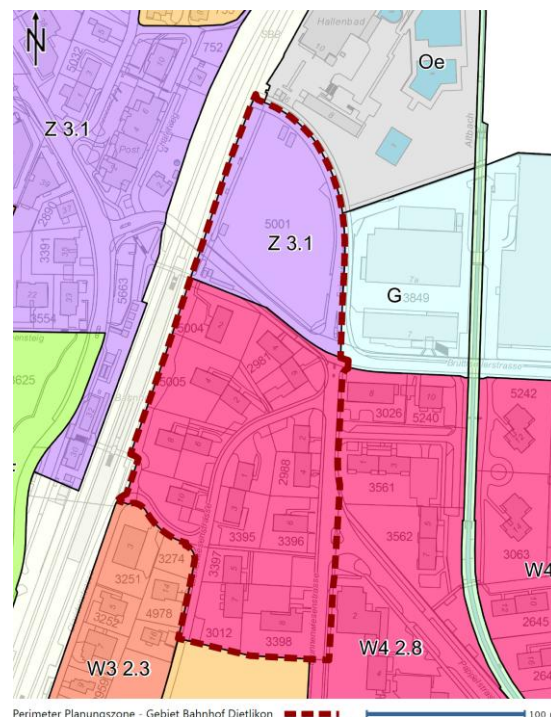


Abbildung 10: Perimeter Planungszone (eigene Darstellung, Quelle: ÖREB-Kataster)

Masterplan Zentrum Mitte Dietlikon (Bahnhofareal), Juni 2019

Für das Areal Zentrum Mitte Dietlikon hat die Gemeinde einen Masterplan über das Gebiet südöstlich des Bahnhofs erarbeitet. Der Masterplan definiert Ziele und Anforderungen für das Gebiet. Die Leitsätze lauten:

- Das Zentrum Mitte wird zur leistungsfähigen ÖV-Drehscheibe
- Das Zentrum Mitte verbindet Oberdorf und Unterdorf
- Das Zentrum Mitte wird zum attraktiven Ankunftsort
- Das Zentrum trägt zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung bei

Der Masterplan trifft Aussagen zu Städtebau, Grünräumen, den Anlagen des Bahnverkehrs und dem Fuss- und Veloverkehr sowie dem MIV. Er umschreibt zudem grob folgende vier Handlungsfelder

- Ankunftsort Bahnhofplatz West und Neugestaltung Bahnhofstrasse,
- Neue Passerelle und Waldpark,
- Querung Faisswiesen,
- Entwicklung Bahnhofplatz Ost und Faisswiesenareal.

Der Masterplan wurde mit einem für die Bevölkerung repräsentativen Steuerungsausschuss unter Leitung des Ressorts Raum, Verkehr und Umwelt sowie begleitenden Fachplanern erarbeitet. Er wurde als informelles Planungsinstrument vom Gemeinderat mit Beschluss vom 18. Juni 2019 genehmigt. Die angestrebte Entwicklung wird mit einem Zielbild illustriert.

Zielbild «Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon»; Strategische Planung; Stand 28.11.2023

Auf Grundlage des Masterplans wurde die Planung für das Areal Zentrum Mitte Dietlikon in einem Zielbild verfeinert. Der Gemeinderat Dietlikon hat die strategische Planung «Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon» am 19. Dezember 2023 verabschiedet und für behördenverbindlich erklärt.

Das Zielbild definiert die Leitlinien für die Bereiche Städtebau, Freiraum, Verkehr sowie Nutzung und dient als Steuerungsinstrument für die künftige Siedlungsentwicklung. Ein Zentrum mit einem attraktiven, benutzerfreundlichen Umsteigepunkt für den öffentlichen Verkehr ist von wesentlichem öffentlichen Interesse. Mit dem übergeordneten städtebaulichen Konzept, das auch die südlich angrenzende Eichelwiese miteinbezieht, wird das vorhandene Entwicklungspotenzial des Gebiets optimal genutzt. Zwischen Oberdorf und Dietlikon Industrie entsteht ein neues, dichtes Bahnhofsquartier mit einer guten Durchmischung von Gewerbeflächen und Wohnnutzungen. Der Gewerbeanteil um den neuen Bahnhofplatz Ost herum ist höher als im übrigen Gebiet. Die Lage ist aufgrund der hohen Personenfrequenz günstig für Gewerbenutzung.

Für eine haushälterische Nutzung des Bodens bzw. des Baulands sowie eine höchstmögliche Flexibilität für Neuplanungen, werden grosse zusammenhängende Baufelder definiert. Die Neubauten werden auf den Baufeldkanten platziert und fassen so den Strassenraum. Ein abwechslungsreiches Platz- und Freiraumsystem bindet sich optimal an die umliegenden Gebiete an. Durch eine ausgedehnte Begrünung aller Freiraumelemente wird den klimatischen Herausforderungen Rechnung getragen, und die ökologischen Qualitäten werden gefördert.

Der Bushof Ost und die zukünftige Haltestelle der Glattalbahn sind prägend für das neue Bahnhofquartier. Mit ihrer Platzierung in direkter Nähe zum Bahnhofzugang sind die Umsteigewege möglichst kurz. Damit tragen sie zu einer effizienten und attraktiven ÖV-Dreh-scheibe Bahnhof Dietlikon bei. Die Verkehrswege im Quartier werden neu organisiert, platzsparend angelegt und für alle Verkehrsteilnehmenden optimal gestaltet. Der motorisierte Verkehr wird auf den Verbindungsstrassen gebündelt. Bei den übrigen Strassenzügen haben Fuss- und Veloverkehr hohe Priorität. Innerhalb der Baufelder spielt der MIV eine untergeordnete Rolle. Neubauten werden ab den Verbindungsstrassen über gemeinsame Tiefgaragen erschlossen und die Anzahl Zufahrten auf ein Minimum reduziert.

Verlängerung Glattalbahn,
Endhaltestelle Bahnhof Dietli-
kon

In der «Vorstudie Verlängerung Glattalbahn, Innovationspark Dübendorf bis Bahnhof Dietlikon vom 05. Dezember 2019» ist eine Wendeschleife dargestellt, die einen wesentlichen Rückbau an Gebäuden erfordert, ohne dass ein städtebaulicher Mehrwert entsteht. Die Gemeinde Dietlikon hat sich im Rahmen der Erarbeitung des Zielbildes in der Planungszone Bahnhof Dietlikon intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass eine Wendeschleife dem Ziel eines dichten Bahnhofquartiers mit qualitativ hochwertigen Frei- und Grünräumen und guter Durchmischung von Gewerbe und Wohnen widerspricht. Die Wendeschleife würde eine ungefähre Fläche von 4000 m² an hochwertigem Bauland in der zukünftigen Zentrumszone beanspruchen und steht dadurch diametral dem Bedürfnis nach Verdichtung und flächenschonendem Umgang mit Bauland gegenüber. Zudem wird die etappierte Siedlungserneuerung, die Bebaubarkeit und die Erschliessung der Gebäude wesentlich eingeschränkt.

Der Gemeinde Dietlikon ist es ein grosses Anliegen, dass die Glattalbahn bis zum Bahnhof Dietlikon verlängert wird. Die Endhaltestelle muss aber zwingend platzsparend und siedlungsverträglich in die neue Zentrumszone eingebunden werden können, ohne dass die Siedlungserneuerung erschwert wird. Aus diesen Gründen wird das Zielbild im Zusammenhang mit dem künftigen Bau einer Haltestelle für Zweirichtungsfahrzeuge ausgelegt (vgl. Limmattalbahn, Forchbahn und zahlreiche weitere Beispiele im In- und Ausland). Denn die platzsparende Anordnung berücksichtigt die Anliegen der Gemeinde und der Grundeigentümer, aber auch der übergeordneten Gesetzgebung am besten. Zudem ist mit dem Rollmaterial für Zweirichtungsfahrzeuge mehr Flexibilität bei Betriebsstörungen möglich. Solches Rollmaterial erlaubt es ausserdem, die Tramverlängerungen siedlungsverträglicher, ressourcenschonender und platzsparender zu etappieren, als dies mit Wendeschleifen der Fall wäre. Und die Kosteneinsparungen, welche aufgrund des geringeren Landverbrauchs möglich werden, erhöhen die Projektakzeptanz für die Glattalbahnverlängerung. Der Ansatz zum künftigen Einsatz von platzsparendem Rollmaterial teilt auch die Verkehrsbetriebe Glattal AG.

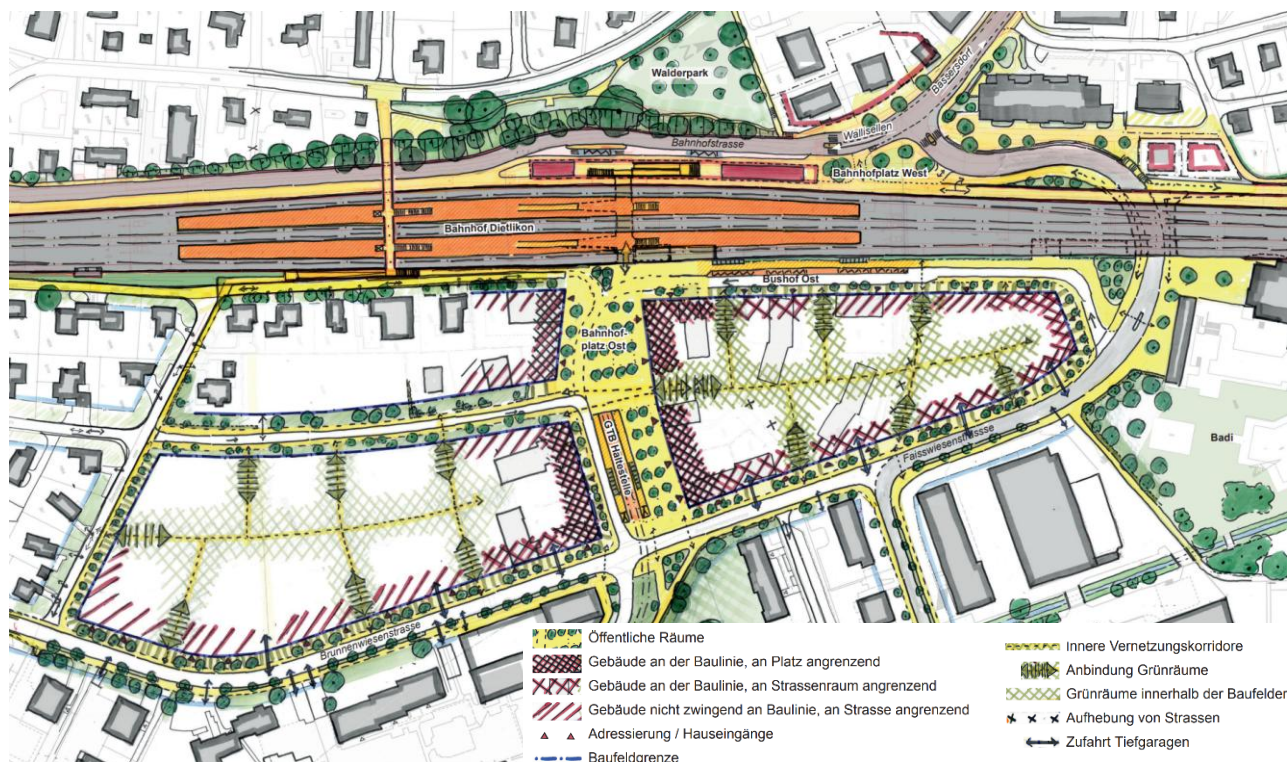


Abbildung 11: Zielbild «Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon»

Planungsprozess

Im Anschluss an die BZO-Teilrevision oder parallel dazu ist ein Quartierplan- und ein Gestaltungsplanverfahren vorgesehen. Die Projektierung und Realisierung sind ab 2030 geplant.

Kommunale Rahmennutzungsplanung

Es existieren folgende Ergänzungspläne:

- Waldabstandslinienplan Aegertwald (Genehmigung am 06.03.1985, RRB Nr. 868)
- Waldabstandslinienplan Hardwald (Genehmigung am 11.01.1995, RRB Nr. 136)
- Kernzonenplan (Festsetzung GV am 22.09.2011, Genehmigung am 15.12.2011, BDV Nr. 146/11)

Im Rahmen der Teilrevision wurde geprüft, ob an den bestehenden Ergänzungsplänen Anpassungsbedarf besteht. Die Abklärungen haben ergeben, dass kein Anpassungsbedarf besteht.

Kommunaler Richtplan Verkehr

Die Baudirektion hat am 17. Juli 2023 den bereinigten kommunalen Richtplan Verkehr, welchen die Gemeindeversammlung Dietlikon mit Beschluss vom 29. September 2022 festgesetzt hat, teilweise genehmigt. Nicht genehmigt und als unvollständig eingestuft hat die Genehmigungsinstanz die Richtplaninhalte im Bereich MIV bzw. Abstimmung Siedlung und Verkehr und der Gemeinde den Auftrag erteilt, den kommunalen Verkehrsrichtplan diesbezüglich zu ergänzen. Weiter wurden zwei öffentliche Parkierungsanlagen im Wald (Klotenstrasse, Seewadel), sowie ein Abschnitt eines Radwegs entlang der Eisenbahnlinie nicht genehmigt.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um.

Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf das MAG und die MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird.

Die Gemeinde Dietlikon hat in ihrer BZO einen kommunalen Mehrwertausgleich eingeführt. Gemäss Art. 48a BZO_{alt} beträgt die Mehrwertabgabe 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts, die Freifläche beträgt 1'200 m².

Der Mehrwert entspricht nach § 3 Abs. 1 MAG der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgebend für die Berechnung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 3 Abs. 1 und 2 MAG).

2.4 Weitere Sachthemen

Öffentliche Gewässer

Folgende Gewässerabschnitte liegen im Siedlungsgebiet von Dietlikon:

Gewässer-Nr. 6214, Altbach

Der Altbach liegt im kantonalen Zuständigkeitsbereich.

Gewässer-Nr. 6209,
Furtbach

Der Furtbach bildet teilweise die Grenze mit der Gemeinde Wallisellen. Hier hat die Gemeinde Wallisellen mit ihrem Gewässerprojekt bereits den Gewässerraum festgelegt. Der Gewässerraum wurde vom AWEL mit der Verfügung Nr. 0366-AWEL-16-0389 am 24. Mai 2017 festgesetzt.

Gewässer-Nr. 6211,
Brandbach

Der Brandbach ist ab dem Durchlass unter der Autobahn A1 bis zur Einmündung in den Chriesbach als öffentliches Gewässer im kantonalen Gewässerplan aufgeführt. Der Gewässerraum ist somit auszuschneiden. Auf einem Abschnitt von ca. 50 m verläuft der Bach in der Industriezone von Dietlikon und tangiert ein privates Grundstück, Kat. Nr. 3769.

Der nordöstliche Teil des Brandbachs, zwischen Neue Winterthurerstrasse und Autobahn, wurde mit Verfügung Nr. 173 im Jahr 2015 aufgehoben und gilt somit nicht mehr als öffentliches Gewässer. Ein Gewässerraum an diesem Abschnitt ist folglich nicht nötig.

Beim erwähnten Abschnitt liegt keine Gefährdung durch Hochwasser vor. Gemäss Revitalisierungsplanung besteht ein mittlerer Revitalisierungsnutzen.

Kommunale Verkehrsbaulinen

Im Rahmen der Teilrevision wurde geprüft, ob an den kommunalen Verkehrsbaulinien Anpassungsbedarf besteht. Im Perimeter der Planungszone müssen die Verkehrsbaulinien im Rahmen der Quartierplanung aufgehoben und neu festgesetzt werden. Im übrigen Gemeindegebiet besteht kein Anpassungsbedarf an den Verkehrsbaulinien.

3 Anpassung Bau- und Zonenordnung

Umsetzung Leitbild Siedlungsentwicklung 2050

Die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung erfolgen im Hinblick auf die Aktualisierung des Leitbildes und der Planung im Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon (Masterplan, Zielbild). In die Bau- und Zonenordnung werden Vorgaben zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitsatzes X. des Leitbildes aufgenommen.

Leitsatz X. Leitbild Siedlungsentwicklung 2050

X. Lebensqualität durch eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung erhalten

Mit Handlungsansätzen zur Hitzeminderung soll die Überwärmung im gesamten Gemeindegebiet vermieden werden. In wärmebelasteten Gebieten wird der Bevölkerung durch die Schaffung neuer oder die Aufwertung bestehender Grünflächen bessere Gelegenheiten zur Regeneration geboten. Das bestehende Mikroklima (z.B. Kaltluftströme, Durchgrünung usw.) der Gemeinde Dietlikon soll erhalten bleiben.

Zudem werden die Vorschriften im Umstrukturierungsgebiet Zentrum Mitte Dietlikon angepasst und somit die raumplanerischen Voraussetzungen für eine Entwicklung gemäss Zielbild geschaffen.

Überprüfung Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon überprüft und wo erforderlich angepasst. Die bisherige Grundstruktur wurde weitestgehend unverändert belassen. Lediglich die Regelungen zu den Fahrzeugabstellplätzen werden in eine separate Parkplatzverordnung ausgelagert. Die neuen Artikelnummern können in der synoptischen Darstellung mit den alten Artikelnummern verglichen werden. Im vorliegenden Bericht werden die neuen Artikelnummern verwendet. Bei Verweisen auf alte BZO (bisher rechtsgültige BZO) wird die Abkürzung BZO_{alt} verwendet.

Erläuterungen zum synoptischen Vergleich

Der vorliegende Planungsbericht erläutert die Anpassungen der Bau- und Zonenvorschriften. Die Anpassungen finden sich im synoptischen Vergleich (BZO-Synopse).

Thematische Schwerpunkte

In folgenden Bereichen wurde Anpassungsbedarf festgestellt:

- Vollzugsprobleme
- IVHB
- Kernzonenbestimmungen
- Geschossregelung in Zentrumszone Z 3.1
- Zentrumszonenbestimmungen für neue Zentrumszone Z 4.0
- Parkierung
- Vorschriften zu Wohn-, Gewerbe- und Zentrumszonen
- Gestaltungsplanpflichten

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen aufgeführt.

3.1 Vereinheitlichung IVHB

Die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen sollen gesamtschweizerisch vereinheitlicht werden. Mit dieser Teilrevision werden die Baubegriffe und Messweisen übernommen. Dabei werden folgende Anpassungen an der BZO vorgenommen.

Begriffliche Anpassungen BZO

Nachfolgende Begriffe werden angepasst:

Vorher	Nachher
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain (§ 5 ABV)
Besondere Gebäude	Kleinbauten / Anbauten (§ 2a ABV)
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe (§ 278 PBG)
Gebäudehöhe / Firsthöhe	giebelseitige Fassadenhöhe (§ 278 PBG)
Dachgeschoss über Flachdächern	Attikageschoss (§ 275 Abs. 4 PBG)

Tabelle 2: Begriffliche Anpassungen BZO Dietlikon

Inhaltliche Anpassungen BZO

Folgende inhaltliche Anpassungen werden vorgenommen:

Fassadenhöhe

Die frühere «Gebäudehöhe» heisst neu «Fassadenhöhe» (§ 278 PBG): Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe». Für den oberen Messpunkt ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend. Wenn für die neue Fassadenhöhe numerisch dasselbe Mass verwendet wird, wie für die bisherige Gebäudehöhe, dann können die Gebäude aufgrund der unterschiedlichen Definition des oberen Messpunktes bei der bisherigen bzw. der neuen Messweise je nach Dicke der Isolation und der Dachhaut um bis zu rund 40 cm höher werden.

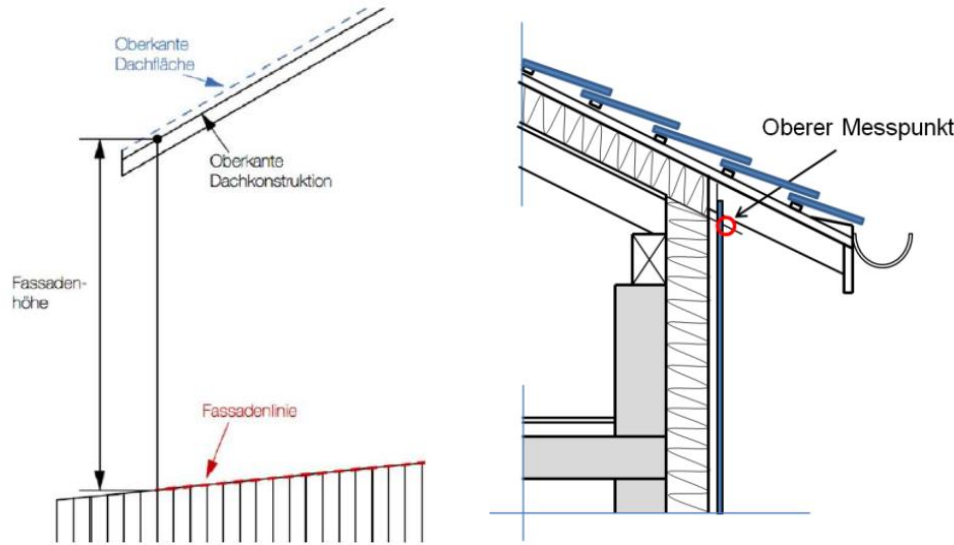


Abbildung 12: Skizze links: Messweise der Fassadenhöhe bei Schrägdächern (Quelle: Werkbuch Harmonisierung, SKW); Skizze rechts: Oberer Messpunkt Gebäudehöhe

Bisher standen die Gebäudehöhe und die Geschlosszahl in den Kernzonen, in der Zentrumszone sowie in den Wohnzonen in einem guten Verhältnis zueinander². Es gibt keinen ersichtlichen Grund die Masse der Fassadenhöhe in den Kernzonen, der Zentrumszone bzw. den Wohnzonen aufgrund veränderter Messweise anzupassen. Die bestehende Masse

² Neubauten in den Kernzonen: 3m + 3m + 1.5 m = 7.5m Gebäudehöhe
Zentrumszonen: 4m + 3.3m + 3.3m + 3.3m + 1.6m = 15.5m Gebäudehöhe
Wohnzonen: 7.5m, 10.5m, 13.5m Gebäudehöhe

werden übernommen. Damit können Gebäude bis zu rund 0.4 m höher in Erscheinung treten als bisher.

Giebelseitige Fassadenhöhe
Art. 15, 18 und Art. 31 Abs. 2
BZO

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Die Firsthöhe entfällt. Die Gemeinden können regeln, um welches Mass sich die Fassadenhöhe auf der Giebelseite bzw. den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses erhöht. Ohne Regelung gilt § 280 Abs. 1 und 2 PBG.

In der rechtskräftigen BZO ist die Firsthöhe für zweigeschossige Wohnzone mit 5m in Abweichung zur kantonalen Regelung (7m) festgelegt. Bei Arealüberbauungen erhöht sich bei einem zusätzlichen Vollgeschoss die zulässige Gebäudehöhe in Abweichung zur kantonalen Regelung (3.3m) um 3m.

Da sich die Firsthöhen bewährt haben und abweichend zur kantonalen Regelung geregelt sind, werden die Firsthöhen in die giebelseitigen Fassadenhöhen überführt (vgl. Art. 15 und 18 BZO). Ebenfalls werden die Erhöhungen bei Arealüberbauungen beibehalten, in Art. 31 Abs. 2 BZO werden die Begriffe entsprechend angepasst.

Art. 18 und 21 BZO Einführung
Grünflächenziffer

In Dietlikon wird in allen Wohnzonen sowie in den neuen Gewerbezonon G 6.5 und G 10.5 eine Grünflächenziffer eingeführt.

Vor- und Nachteile von Grün-
flächenziffern

Die Grünflächenziffer regelt den minimalen Anteil an Grünflächen, die ein Grundstück aufweisen muss. Sie sichert die Begrünung und Versickerung auf Privatgrundstücken und kann dadurch einen Beitrag zur Siedlungsökologie sowie den Wasserkreislauf leisten.

Die Grünflächenziffer weist Defizite hinsichtlich der Unterbauung auf. Unterbauungen sind möglich, obwohl sie die Grünflächen beeinträchtigen. Die Bepflanzung von unterbauten Flächen ist nur eingeschränkt möglich, ebenso ist die Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich. Darüber hinaus macht die Grünflächenziffer keine qualitativen Vorgaben zu den Grünflächen wie der Bepflanzung oder dem Bodenaufbau. Hinsichtlich der Qualität der Grünflächen gelten die Anforderungen von § 238 Abs. 1 und 2 sowie § 238a PBG.

Weiterbauen im Bestand

Vor allem für bebaute Gebiete, die nachverdichtet werden sollen (insbesondere beim Weiterbauen im Bestand wie Aufstockungen oder Anbauten), können Massvorschriften wie die Grünflächenziffer ein Hindernis darstellen. Dies kann dazu führen, dass anstelle von Sanierungen mit Nachverdichtungsmassnahmen vermehrt auf Ersatzneubauten gesetzt wird. Denn bei einem Ersatzneubau können die Vorschriften eingehalten werden.

Festlegung der
Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer kann insbesondere bei kleineren Parzellen die Bebaubarkeit einschränken, vor allem wenn höhere Ziffern festgelegt werden, während zu niedrige Grünflächenziffern auf grossen Parzellen unwirksam sind. Denn auf grossen Parzellen werden in der Regel mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude etc. errichtet. Diese Gebäude haben im Verhältnis zur Parzellengrösse einen kleineren Fussabdruck. Es ist daher nicht einfach, eine passende Grünflächenziffer für die verschiedenen Parzellen innerhalb einer Nutzungszone festzulegen. Damit eine Grünflächenziffer greift, lässt es sich fast nicht vermeiden, dass einzelne bestehende Bauten mit der neuen Regelung rechtswidrig werden. Für solche Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG. Werden die Grünflächenziffern hingegen zu tief angesetzt, bleiben sie wirkungslos.

Zur Ermittlung einer angemessenen Grünflächenziffer für die einzelnen Nutzungszonen in Dietlikon wurden die heutigen Bauzonen analysiert und die Grünflächenziffer des Bestands anhand der Daten der amtlichen Vermessung ermittelt. Die Analyse weist eine gewisse Ungenauigkeit auf aufgrund der Methodik und der gewählten Datengrundlage. Beim Vorschlag für die Grünflächenziffer wurde darauf geachtet, dass möglichst wenige bestehende Bauten durch die neuen Grünflächenziffern rechtswidrig werden. Andererseits wurde aber auch darauf geachtet, dass eine wirksame Grünflächenziffer eingeführt wird.

Die Grünflächenziffer sollte nicht derart hoch gewählt werden, dass sie die bauliche Entwicklung auf einem Grundstück stärker einschränkt als die anderen Einschränkungen. Diese Problematik ist insbesondere bei kleineren Parzellen zu beachten. Bei solchen Parzellen haben aber andererseits Strassen- und Grenzabstände einen überproportional hohen Einfluss auf die zulässige Ausnützung, wodurch sich die Problematik zumindest teilweise wieder relativiert.

Nutzungszone	GFZ
Kernzone	-
Zentrumszone Z 3.1	-
Zentrumszone Z 4.0	-
2-geschossige Wohnzone, locker	40%
2-geschossige Wohnzone, mittel	35%
2-geschossige Wohnzone, dicht	30%
3-geschossige Wohnzone	30%
3-geschossige Wohnzone, dicht	30%
4-geschossige Wohnzone	35%
Zone für öffentliche Bauten	-
Industriezone 10.0	-
Gewerbezone 6.0	-
Gewerbezone 6.5 (Bleiki)	25%
Gewerbezone 10.5 (Bleiki)	15%

Tabelle 3: Grünflächenziffer

Begründung für Verzicht auf Grünflächenziffer in Zentrumszone Z 3.1

Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen (vgl. § 51 PBG).

Grünflächenziffern sind unter Umständen ausnützungsbeschränkend und können dadurch die bauliche Entwicklung limitieren. Sie können damit im Widerspruch zu den Zielen der Zentrumszonen stehen, die eine dichte Bebauung zur Entwicklung der Stadt- und Ortskerne vorsehen. Zur Erreichung des Ziels durchgrünter und klimaangepasster Zentrumszonen greifen qualitative Regelungen der BZO sowie des PBG (vgl. Kapitel 3.7, Qualitative Vorschriften zu Grünflächen).

Im Bestand in der Zentrumszone Z 3.1 sind die Grünflächenanteile sehr unterschiedlich. Die Spanne reicht von 0% bis 72%. Es ist hier nicht möglich, eine adäquate Grünflächenziffer

festzulegen, die für alle Parzellen geeignet ist. Wird die Ziffer niedrig angesetzt, werden zwar wenige Gebäude rechtswidrig, die Ziffer bleibt aber wirkungslos. Eine wirksame höhere Ziffer führt dazu, dass eine grössere Anzahl von Gebäuden rechtswidrig wird. Dies ist zu vermeiden.

Begründung für Verzicht auf Grünflächenziffer in der Zentrumszone Z 4.0

Für das Gebiet «Zentrum Mitte Dietlikon», welches in die Zentrumszone Z 4.0 umgezont wird, liegt ein Masterplan vor, welcher auch ein städtebauliches Grobkonzept umfasst (vgl. Abbildung 13). Der Detaillierungsgrad ist allerdings noch tief, insbesondere zur Umgebungsgestaltung und Erschliessung trifft er keine Aussage. Für das östliche Gebiet Faisswiesen liegt noch keine konkretes Baukonzept vor. Es ist eine dichte Überbauung vorgesehen. Für die Festlegung einer Grünflächenziffer ist die Masterplanung allerdings noch zu wenig detailliert.

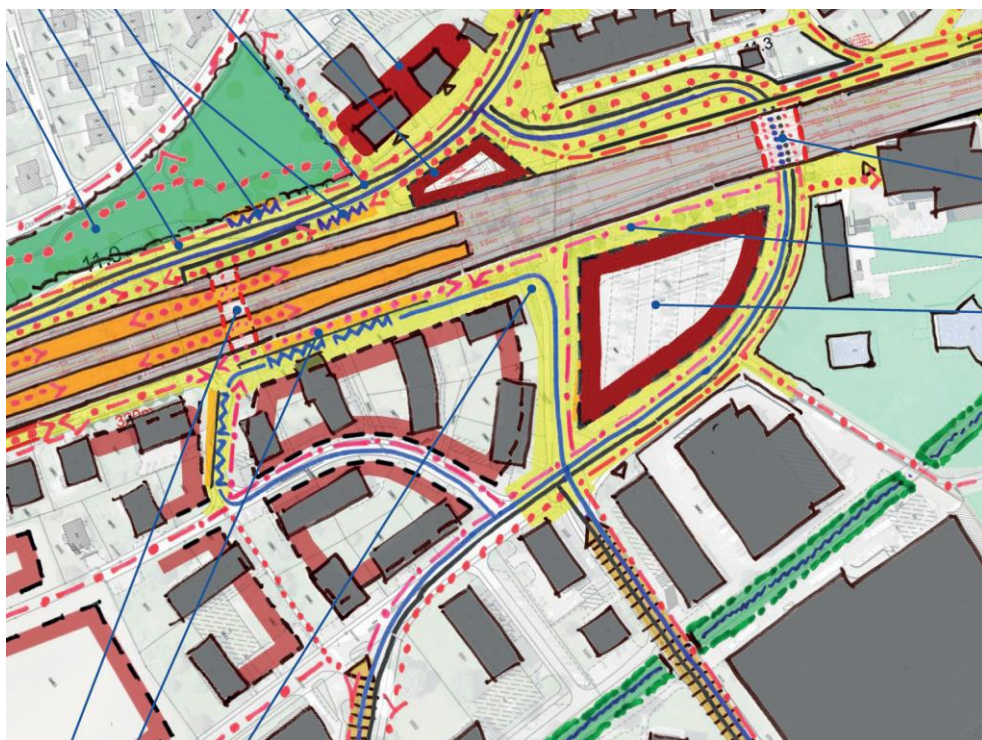


Abbildung 13: Ausschnitt Masterplan des Gebiets «Zentrum Mitte Dietlikon» (Quelle: Masterplan Zentrum Mitte Dietlikon)

Für das Gebiet «Zentrum Mitte Dietlikon» wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Für das Gebiet gelten gemäss neuer BZO folgende Zielsetzungen:

- Differenzierte bauliche Entwicklung mit hoher baulicher Dichte
- flächensparende Erschliessung bzw. Organisation aller Verkehrsträger
- hochwertig gestaltete und vielfältig nutzbare Platz-, Grün- und Strassenräume

Mit diesen Zielen werden qualitativ hochwertige Grünflächen gesichert. Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan Grünflächen räumlich konkret festlegen und damit sichern. Eine zusätzliche Grünflächenziffer in der BZO ist nicht erforderlich, zumal im Rahmen des Gestaltungsplans davon abgewichen werden kann. Für die Zentrumszone Z 4.0 wird keine Grünflächenziffer festgesetzt.

Begründung für Verzicht auf
GFZ in Zone für öffentliche
Bauten

Eine Grünflächenziffer für die Zone für öffentliche Bauten ist wenig zweckmässig. Gerade bei Schulanlagen gibt es grössere Hartplätze (Pausenplätze) oder Sportanlagen, die aufgrund des Bodenbelags nicht zur Grünflächenziffer anrechenbar sind. Die Gemeinde berücksichtigt bei der Gestaltung der öffentlichen Bauten und deren Umgebung ökologische Anliegen.

Begründung für Verzicht auf
GFZ in Gewerbezone 6.0 und
Industriezone 10.0

Die Industrie- und Gewerbezone in Dietlikon weist betrieblich bedingt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Gebäude, betrieblich bedingte Lager- und Manövriertflächen führen zu dieser Situation. Die Grünflächenziffer ist eine starre Nutzungsziffer, die keine Abweichungen vom festgelegten Mass zulässt, auch nicht in betrieblich begründbaren Ausnahmesituationen. Aus diesem Grund wird auf die Einführung einer Grünflächenziffer in der Gewerbezone 6.0 und der Industriezone 10.0 verzichtet.

3.2 Kernzonen

Die Bestimmungen zu den Kernzonen wurden im Jahr 2011 komplett überarbeitet. Die Bestimmungen und der Kernzonenplan haben sich grossmehrheitlich bewährt, es werden daher lediglich untergeordnete Anpassungen an den Bestimmungen vorgenommen, die sich aus neuen Erkenntnissen aus dem Vollzug ergeben.

Auslöser für Anpassungen

Ein Bauprojekt in der Kernzone sah den Abbruch von nicht historischen Nebenbauten aus den 1950/60er Jahren vor. Gegen die Baubewilligung wurde ein Rekurs eingelegt. Das Baurekursgericht kam am Augenschein zum Schluss, dass die Baubehörde das Bauprojekt zu Unrecht bewilligt hatte, da es den Kernzonenvorschriften nicht entspricht. Art. 7 Abs. 2 und 3 der BZO schreiben vor, dass Standort, Stellung, Form und Erscheinung unabhängig von Abstandsvorschriften zu wahren sind. In diesem Fall musste der *Volumenerhalt für nicht historische Nebenbauten aus den 1950/60-er Jahren durchgesetzt werden*, was ortsbaulich nicht sinnvoll ist. In der BZO werden daher Bestimmungen eingefügt, mit welchen Abweichungen zugunsten einer ortsbaulich besseren Lösung zulässig sind. In diesem Zusammenhang werden die Bestimmungen zu den Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen im Rahmen dieser Revision analysiert, besser strukturiert, präzisiert und ergänzt.

Bestimmungen zu Abweichungen
in BZO_{alt}

In der BZO_{alt} sind folgende Bestimmungen zu Abweichungen von der Regelbauweise formuliert:

- Untergeordnete Abweichungen für bezeichnete Gebäude (Art. 9 Abs. 13)
- Mögliche Abweichungen von Gestaltungsgrundsätzen für beide Kernzonen (Art. 9 Abs. 14)
- Fachgutachten und Modell für Vorhaben in der Kernzone (Art. 11)
- Neue, vom Ortstypischen abweichende Bauformen im «Übergangsbereich» (Art. 13 Abs. 2)

Anpassungen und Begründung

Die Bestimmungen zu den Abweichungen (Art. 9 Abs. 13 und 14 BZO) werden ergänzt und präzisiert. Dabei wird unterschieden bzw. abgestuft zwischen geringfügigen Abweichungen (Art. 9 Abs. 14 BZO – ähnlich den rechtskräftigen Bestimmungen), Ersatzneubauten (Art. 11 BZO – Gemeinderat kann ein Fachgutachten einholen) und weitergehenden Abweichungen von den Kernzonenvorschriften (Art. 9 Abs. 14 BZO).

Die Bestimmungen sind in der rechtskräftigen BZO unübersichtlich an mehreren Orten angeordnet. Die Bestimmungen zu den Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen

werden systematisch besser angeordnet, indem Art. 7 Abs. 3 BZO zu Art. 9 Abs. 13 BZO verschoben wird.

Art. 9 Abs. 13 BZO wird dahingehend präzisiert, dass Umnutzungen sowie eine angemessene bauliche Entwicklung im engeren Ortsbild besser ermöglicht werden, um den Ortskern in seiner Funktion als identitätsstiftendes Gebiet zu stärken.

Art. 11 BZO wird dahingehend präzisiert, dass ein allfällig von der Baubehörde eingefordertes Gutachten durch eine externe, neutrale und qualifizierte Fachperson erarbeitet werden muss. Diese Präzisierung ist eine Massnahme zur Förderung der Qualitätssicherung.

Art. 13 Abs. 2 BZO wird dahingehend präzisiert, dass für neue Bauformen immer ein Fachgutachten einzuholen ist. Auch dies ist eine Massnahme zur Qualitätssicherung. Diese Bestimmung wird systematisch bei Ziffer III. Übergangsbereich belassen, da neue Bauformen explizit nur im Übergangsbereich und nicht im engeren Ortsbild zulässig sein sollen.

Diese Anpassungen sollen durch Präzisierung der Bestimmungen und anderer Anordnung die Verständlichkeit der Kernzonenvorschriften verbessern. Zudem wird die Qualitätssicherung gestärkt. Auswirkungen auf Raum und Umwelt und die Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung entstehen durch die Anpassung der Bestimmungen nicht.

3.3 Zentrumszonen

Für das Gebiet östlich des Bahnhofes wird eine neue Zentrumszone eingeführt. Da es neu somit zwei Zentrumszonen mit unterschiedlichen Zielsetzungen gibt, müssen die Bestimmungen angepasst werden.

Art. 14 BZO
Zweck und Ziele

Für die Zentrumszonen wird eingangs ein allgemeingültiger Zweck für beide Zentrumszonen formuliert. Demnach dient das Zentrum von Dietlikon in erster Linie der kommunalen Versorgung und soll dementsprechend aufgewertet und weiterentwickelt werden. Die Gemeinde prüft bauliche Vorhaben auf ihre Auswirkungen auf das Orts- und Strassenbild, die kubische Einordnung sowie den Fortbestand der Versorgungsausstattung.

Die Zentrumszone Z 3.1 umfasst das Ortszentrum mit Apotheke, Coop und verschiedensten Restaurants und Dienstleistern. Es soll erhalten, erneuert und entwickelt werden. Dies wird in Art. 14 Abs. 2 BZO festgehalten.

Das Gebiet östlich des Bahnhofes wird über einen längeren Zeitraum umgestaltet. Dabei ist die Entwicklung mit den Projekten des öffentlichen Verkehrs (MSZW, Glattalbahn, Bushof) zu koordinieren. Die Zentrumszone Z 4.0 ist bestimmt für dichtere Bauten zur Entwicklung eines neuen Bahnhofquartiers mit einer standortgerechten Nutzungsdurchmischung. Dies ist in der Zweckbestimmung in Art. 14 Abs. 3 BZO festgehalten.

Damit wird der Vorgabe aus dem regionalen Richtplan Rechnung getragen, wonach die Gemeinden bei räumlichem und städtebaulichem Zusammenhang mit Bahnhofgebieten bzw. der Glattalbahnverlängerung die bauliche Verdichtung und Mischnutzung im Einklang mit wertvollen Siedlungsstrukturen fördern.

Art. 16 Abs. 3 BZO
Stellung der Bauten Z 4.0
zustimmungsfreier Grenzbau

In der Zentrumszone Z 4.0 ist der zustimmungsfreie Grenzbau bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Die zustimmungsfreie Bautiefe beim Grenzbau beträgt in der Zentrumszone 20 m ab Verkehrsbaulinie bzw. ab Strassenabstand (§ 287 PBG). Wenn an ein bestehendes

Gebäude angebaut wird, ist das Profil durch den Nachbarn vorgegeben. Für weitergehende Beanspruchungen ist Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 17 BZO Ergänzungsplan
Zentrumszone Z4
Art. 17 Abs. 2

Art. 17 BZO umfasst die neuen Bestimmungen für den Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0.

Diese Bestimmung legt fest, dass im Erdgeschoss entlang des neuen Bahnhofplatzes Ost die Wohnnutzung nur auf den dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zulässig ist. Dies entspricht dem Zielbild Bahnhofplatz Ost und Umgebung. Zudem wird eine Mindestgeschosshöhe festgelegt, die für publikumsorientierte Nutzungen üblich ist. Ebenfalls wird der barrierefreie Zugang vorgeschrieben.

Art. 17 Abs. 3

Mit diesem Absatz werden die Freihaltebereiche für die Erschliessung, den Bahnhofplatz Ost und die Haltestelle der Glattalbahn gesichert. Dazu werden Bauten für die Wohn- und Arbeitsnutzung in diesem Bereichen verboten.

Art. 17 Abs. 4

Die Bebauung entlang des Bahnhofplatzes ist städtebaulich bedeutend, da sie raumbildend ist. Aus diesem Grund gilt eine Anbaupflicht. Damit genügend Spielraum vorhanden ist, wird eine Pflicht auf einer Anbaulänge von 70% festgelegt.

3.4 Wohnzonen

Art. 18 BZO
Dachgeschosse

In den Wohnzonen W3, W3D und W4 wird die bessere Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht, indem neu 2 Dachgeschosse zulässig sind. Hintergrund ist die altrechtliche Firsthöhe von 7 Metern.

Anpassung Art. 18* BZO
Grundmasse Wohnzonen

Die Bestimmung von Art. 18* BZO setzt einen Anreiz zur Integration von Garagen inkl. Zufahrt in das Hauptgebäude.

Eine Erhöhung um $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ generiert bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 500 m^2 2 Parkplätze, was wiederum einem Volumen von etwa 100 m^3 entspricht. Die Begrenzung auf 100 m^3 ist zwingend, da ansonsten auf grösseren Grundstücken z.B. in der W2D erhebliche Volumen für oberirdische Parkierung generiert werden, welche aufgrund der Begrenzung der Gebäudehöhe zwangsläufig zu einem grösseren Fussabdruck führen. Aufgrund der Begrenzung profitieren tendenziell Einfamilienhäuser, Doppel- und Dreifamilienhäuser bzw. kleine Mehrfamilienhäuser ohne einen Verlust an Baumasse für Wohnnutzung.

Die Einschränkung «... anteilmässig zum realisierten Bauvolumen ...» ist unverhältnismässig, da sich ohnehin maximal 2 Abstellplätze realisieren lassen, und wird daher gestrichen.

Die Einschränkung «... und soweit das Bauvolumen über dem gewachsenen Terrain liegt ...» kann ebenfalls als hohe Regelungsdichte bezeichnet werden. Wird der Teilsatz weggelassen, ist für die Berechnung der Baumasse der oberirdisch umbaute Raum massgebend, was Abgrabungen einschliesst.

3.5 Industrie- und Gewerbebezonen

Aufgrund der Planung im Bleiki-Areal werden zwei neue Typen von Gewerbebezonen (G 6.5 und G 10.0) eingeführt. Die Vorschriften werden auf die Planung des Areals abgestimmt. Für weitere Einzelheiten wird auf Kapitel 4.1 verwiesen.

3.6 Gestaltungspläne

Preisgünstiger Wohnraum Ausgangslage

In der Gemeinde Dietlikon waren 2020 insgesamt 8.8% aller Wohnungen preisgünstig. Das sind insgesamt 321 Wohnungen. Davon waren 57 Wohnungen bzw. 1.6% aller Wohnungen in Dietlikon im Besitz der Gemeinde (davon 24 über die Alfred Benz-Kundert Stiftung) sowie 3 Einfamilienhäuser. Zwei grosse Wohnbaugenossenschaften besitzen 264 Wohnungen. Dies entspricht 7.2% aller Wohnungen. Zu beachten ist, dass neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen vorhanden sind. Zusätzlich sind an der Bahnhofstrasse 33, 35 und 37 bis zu 25% preisgünstige Wohnungen vorgesehen.

Verdrängung

Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bezwecken die Verhinderung einer sozioökonomischen Verdrängung von schwächeren Gruppen. Im Kanton Zürich werden neue Wohnungen hauptsächlich durch Ersatzneubauten geschaffen, wobei Neubauten im Vergleich zu Anbauten oder Aufstockungen zwischen 2015 und 2020 6.5-mal häufiger vorkamen³. Die Folge ist die Verdrängung von vulnerablen Gruppen, darunter alleinerziehende Eltern und die ausländische Bevölkerung, insbesondere aus den Kernstädten. In verdichteten Neubaugebieten ziehen Menschen mit deutlich höheren Einkommen als die verdrängten Haushalte aufweisen. Insbesondere rund um Bahnhöfe finden Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse statt. Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, werden flankierende Massnahmen benötigt, wie die Förderung von preisgünstigem Wohnraum oder einer aktiven Bodenpolitik.

Um der Verdrängung entgegenzuwirken, verfolgt die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik, indem unter anderem die Abgabe gemeindeeigener Grundstücke an Genossenschaften, die Wohnungen zu Kostenmiete schaffen, im Baurecht geprüft wird. Zusätzlich werden in dieser Teilrevision Regelungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum eingeführt.

Gesetzliche Grundlage § 49 b PBG

Das Planungs- und Baugesetz bietet mit § 49 b PBG die Möglichkeit, Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Dazu können die Gemeinden auf kommunaler Stufe eine Gesetzesgrundlage schaffen. Die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum ist gemäss gesetzlicher Grundlage nur möglich, wenn die Ausnützungsmöglichkeiten planerisch erhöht werden. Dies ist der Fall bei Auf- und Einzonungen, aber auch bei Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen, die eine Mehrausnutzung zulassen. Die Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum müssen aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung festgelegt werden.

Potenzial in Dietlikon

In Dietlikon besteht im Gebiet Zentrum Mitte Potenzial für Massnahmen für preisgünstigen Wohnraum. Mit der vorliegenden Teilrevision werden dort durch planerische Massnahmen (Um- und Aufzonungen) zusätzliche Ausnützungsmöglichkeiten geschaffen. Zudem sind Mehrnutzungen mittels Gestaltungsplänen möglich.

Mehrausnutzungen können aber auch in unüberbauten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht durch Gestaltungspläne geschaffen werden. Deshalb werden nebst dem Gebiet

³ Kaufmann, D., Lutz, E., Kauer, F., Wehr, M., Wicki, M. (2023): Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz. Bericht ETH Zürich. Abgerufen 22. Februar 2024 von: <https://www.research-collection.ethz.ch/handle/20.500.11850/603229>

Zentrum Mitte auch für das unbebaute gestaltungsplanpflichtige Gebiet Eichelwiese Regelungen getroffen.

Art. 25 Abs. 2 und Art. 26 Abs. 2 BZO Regelung zu preisgünstigem Wohnraum

Für das Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon und das Areal Eichelwiesen werden in der Gestaltungsplanpflicht Mindestanteile von 15% an preisgünstigem Wohnraum gegenüber der Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014 vorgeschrieben. D.h. es muss preisgünstiger Wohnraum für die mit dieser Teilrevision und allfälligen Gestaltungsplänen realisierbaren Mehrausnützungen geschaffen werden. Die Mindestanteile müssen gesamthaft über das gestaltungsplanpflichtige Gebiete erreicht werden.

Art. 25 Abs. 3 und Art. 26 Abs. 3 Anforderungen an einen Gestaltungsplan

Die Gestaltungspläne müssen den Anforderungen von § 71 PBG sowie den zusätzlichen Zielsetzungen der BZO entsprechen. Gemäss § 71 PBG sind folgende Kriterien zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen sowie ökologischer Wert der Begrünung
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung
- Berücksichtigung des Lokalklimas

Auf eine Wiederholung der im PBG definierten Kriterien wie die Berücksichtigung des Lokalklimas wird in der BZO verzichtet.

3.7 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 36 BZO
Untergeschosse

Die rechtskräftige Bestimmung stammt aus der BZO 1998 und wurde mit der Gesamtrevision 2013 nicht revidiert. Zweck der Bestimmung ist Wohnnutzung im Untergeschoss nur dort zuzulassen, wo es nur untergeordnete Aufschüttungen oder Abgrabungen braucht. Dies ist restriktiv und betrifft nur wenige Wohnzonen in Hanglage. Damit wird der Zürcher Praxis, dass Untergeschosse zur Nutzung freigelegt werden ein klarer Riegel vorgeschoben.

Präzisierung Art. 36 Abs. 1 und 2 BZO

Art. 36 Abs. 1 und 2 BZO stellen eine erweiterte Regelung des PBG «innerhalb der BZO» dar. Die neue Regelung lässt zusätzlich zur festgelegten Vollgeschosszahl in allen Zonen die gewerbliche Nutzung eines Untergeschosses zu. Art. 36 Abs. 1 und Abs. 2 BZO werden sprachlich präzisiert und sind damit besser verständlich.

Art. 37 BZO
Terrainveränderungen

1994 wechselte die Gemeinde als Folge der Revision des PBG von 1991 von der Ausnutzungsziffer auf die Baumassenziffer, womit die Frage der Abgrabungen an Bedeutung gewann. Die Bestimmung wurde mit der Revision 1997 eingefügt. Um übermässige Abgrabungen für die Nutzung der Unterschosse einzugrenzen, werden die Abgrabungsregelungen präzisiert.

Art. 39 BZO
Baumassenziffer für Klein- und Anbauten

Mit der Anpassung der BZO an die Vorgaben der IVHB sind Klein- und Anbauten neu auf 50 m² Grundfläche begrenzt. Aber es können natürlich mehrere solcher Bauten aufgestellt werden. Folglich sind Klein- und Anbauten wie z. B. Garagengebäude nicht baumassensplanpflichtig und kaum einzudämmen. Insbesondere in den Wohnzonen besteht diese Problematik. Daher wird in Art. 39 BZO für Klein- und Anbauten eine gesonderte Baumassenziffer von 0.2 m³/m² eingeführt.

Art. 40 BZO
Wintergärten und Verglasungen

Neu gilt für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen (dem Energiesparen dienende Gebäudeteile) ein erheblicher Nutzungsbonus von 20% der zonengemässen Grundziffer (vgl. § 11 Allgemeine Bauverordnung; ABV). Bisher konnten die Gemeinden für Volumen, die dem Energiesparen dienen einen freiwilligen Bonus zur Baumassenziffer vorsehen.

Gemäss Art. 37 Abs. 2 BZO_{alt} müssen dem Energiesparen dienende Gebäudeteile, deren Fläche 10% der anrechenbare Geschossfläche nach § 255 PBG nicht übersteigt, nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden. Art. 40 BZO wird an die neue gesetzliche Vorgabe angepasst.

Art. 41
Bonus für Familienwohnungen

§ 49a Abs. 3 PBG bietet den Gemeinden die Möglichkeit, für ganze Zonen oder gebietsweise die Nutzungsziffer für Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern zu erhöhen. In Dietlikon ist in der Tendenz zu beobachten, dass vermehrt kleine Wohnungen entstehen, die für Familien zu klein sind. Gemäss politischem Leitbild möchte der Gemeinderat « ... mit einem kontrollierten Wachstum und einer ausgewogenen sozialen Durchmischung ein familienfreundliches und lebendiges Dietlikon schaffen.» Im Sinne dieses Ziels werden über die Nutzungsplanung Anreize zur Schaffung von mehr Familienwohnungen eingeführt. Zu diesem Zweck wird diese Bestimmung aufgenommen, die in den Wohnzonen W3, W3D, W4, Z 3.1 und Z 4.0 einen Bonus von 10% auf die Baumassenziffer gewährt, wenn mindestens 25% Familienwohnungen mit 4 und mehr Zimmern realisiert werden. Dieser Bonus ist als zusätzliche Möglichkeit zu verstehen und kann unabhängig von anderen Ausnützungserhöhungen in Anspruch genommen werden.

Art. 42 BZO
Geschlossene Überbauung

Die rechtskräftige Bestimmung (Art. 38 BZO_{alt}) stammt aus der BZO 1998 und wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision nicht revidiert. Gemäss Art. 38 BZO_{alt} ist in allen Bauzonen die geschlossene Überbauung möglich. Der Sinn des Artikels wurde grundsätzlich überprüft und angepasst.

Mit der neuen Bestimmung Art. 42 BZO wird der Grenzbau erleichtert. Bisher war der Grenzbau nur möglich, wenn der Nachbar zustimmt und die beiden Parteien die beiden Hauptgebäude zeitgleich erstellen. Neu reicht es, wenn der Nachbar zustimmt oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn gleichzeitig gebaut wird. Zudem ist die neue Bestimmung besser gegliedert und sprachlich verständlicher.

Zweites Dachgeschoss

Neu wird im Sinne der Innenentwicklung in den Wohnzonen W3, W3D und W4 ein zweites Dachgeschoss zugelassen. Im zweiten Dachgeschoss sind selbständige Wohneinheiten zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte im zweiten Dachgeschoss werden aus gestalterischen Gründen nicht gestattet. Dazu wird eine neue Bestimmung Art. 45 Abs. 2 BZO erlassen. Das Bedürfnis nach privaten Aussenräumen im zweiten Dachgeschoss wird anerkannt. Diesem Bedürfnis kann über giebelseitige Balkone Rechnung getragen werden.

Art. 12 - 13 BZO
Dachaufbauten in der Kernzone

Wo die BZO nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte (bisher nicht mehr als ein Drittel) der betreffenden Fassadenlänge sein. Gemeinden können zonenspezifisch ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen.

Gemäss Art. 12 Abs. 5 BZO_{alt} und Art. 13 Abs. 6 BZO_{alt} sind Dachaufbauten in der Kernzone im Umfang von 9 bzw. 10 % (Engeres Ortsbild, Übergangsbereich) der Dachfläche im 1. Dachgeschoss, auf der für das Ortsbild weniger empfindlichen Dachfläche, zulässig.

In der Wohnzone sind gemäss Art. 41 Abs. 1 BZO_{alt} Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge möglich.

In der Kernzone werden die Bestimmungen zu den Dachaufbauten aus ortsbaulichen Gründen unverändert beibehalten. In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte neu auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Damit wird die kommunale Regelung der kantonalen Regelung angepasst.

Art. 45 Abs. 3 BZO
Dachbegrünung

Auf begrünten Dächern können sich spezialisierte Pflanzen- und Tierarten ansiedeln, die mit den trocken-heissen Bedingungen zurechtkommen. Als ungestörte Trittsteinbiotope sind sie wichtig für die Vernetzung ökologisch wertvoller Flächen. Welche Arten auf einem Dach vorkommen, hängt von vielen Faktoren ab (Gestaltung, Materialisierung, Strukturvielfalt, Exposition). Begrünte Dächer spielen auch eine wichtige Rolle bei der Wärmereduktion in dicht bebauten Gebieten. Auf Grund der für das Klima und die Biodiversität positiven Effekte besteht in Dietlikon bereits eine Pflicht für die Begrünung von Flachdächern. Die Einforderung einer Begrünung bei kleinen Flachdächern von weniger als 20 m² Fläche hat sich als unverhältnismässig erwiesen und soll gestrichen werden. Hingegen lassen sich Energieerzeugungsanlagen gut mit einer Begrünung verbinden: die Begrünung profitiert vom Schattenwurf, umgekehrt erhöht die Verdunstungskälte den Wirkungsgrad der Energieerzeugungsanlage. Daher wird die Bestimmung, wonach bei Energieerzeugungsanlagen keine Begrünung erforderlich ist, gestrichen.

Qualitative Vorschriften zu
Grünflächen

Mit der PBG-Teilrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wird § 238a PBG eingeführt. Dieser ist direkt anwendbar, d.h. die Gemeinden müssen keine neuen Bestimmungen in die BZO aufnehmen, sie können aber gemäss Abs. 4 ergänzende Bestimmungen festlegen.

§ 238a PBG

¹ *Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.*

² *Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.*

³ *Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.*

⁴ *Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.*

⁵ *Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

In Anbetracht des neuen § 238a PBG bleibt zu prüfen, ob die in der BZO bereits bestehenden Vorschriften zum Aussenraum mit Zielen für die Ökologie und die Anpassung an den Klimawandel ergänzt werden sollen.

Die BZO_{alt} umfasst Bestimmungen, die qualitative Vorgaben zu Grünflächen enthalten. Dies sind Art. 9, Art. 45 und Art. 46 BZO_{alt}. Art. 9 regelt primär Belange des Ortsbildschutzes, Art. 45 regelt primär (halb-)private Aussenräume für Bewohnerinnen und Bewohner von Mehrfamilienhäusern. § 238a PBG ist ausreichend, es ist daher keine Ergänzung von Art. 9 oder Art. 45 BZO_{alt} erforderlich. Dieser Bestimmungen bleiben unverändert.

Art. 46 BZO_{alt}

Art. 46 BZO_{alt} enthält zunächst quantitative Vorschriften, regelt darüber hinaus aber auch den Übergang zum öffentlichen (Strassen-)Raum und den Siedlungsrand:

In der Wohnzone ist ein angemessener Anteil der Grundstücksfläche zu begrünen. Insbesondere der Übergang zum öffentlichen Raum, sowie der Siedlungsrand sind sorgfältig auszugestalten.

Der erste Satz wird mit § 238a PBG obsolet. Der Übergang zum öffentlichen Raum wird mit § 238a PBG ebenfalls obsolet.

Klimaanpassung: Bedeutung von Bäumen

Im Hinblick auf eine klimaangepasste Innenentwicklung sind ältere Bäume besonders wirksam: Sie kühlen die Umgebung, nehmen starke Niederschläge auf und spenden Schatten. Der Erhalt und die zusätzliche Pflanzung von « Stadtbäumen » gehören daher zu den wirksamsten, kostengünstigsten und auch populärsten Massnahmen im Bereich der Klimaanpassung. Aufgrund der positiven Effekte auf das Klima führt Dietlikon neue Bestimmungen zum Baumschutz und zur Neupflanzung von Bäumen ein.

Mit der Teilrevision « klimaangepasste Siedlungsentwicklung » wird § 76 PBG eingeführt. Mit dieser Bestimmung erhalten die Gemeinden die Kompetenz, in ihren kommunalen Bau- und Zonenordnungen Vorschriften zum Baumschutz und für Neupflanzungen von Bäumen zu erlassen.

Art. 46 BZO
Baumschutz

In der BZO wird neu eine Bestimmung aufgenommen, wonach innerhalb der im Ergänzungsplan Bäume und Begrünung bezeichneten Gebiete Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Zudem wird geregelt, unter welchen Voraussetzungen Bäume gefällt werden dürfen. Die Voraussetzungen für das Fällen eines Baumes sind erfüllt, wenn mindestens ein Voraussetzungsgrund gemäss Abs. 3 lit. a-g erfüllt ist und ein angemessener Ersatz nach Standort und Baumart gewährleistet werden kann (Abs. 3 lit. h).

Im Sinne von Art. 46 lit. f wird unter einer übermässigen Erschwerung der Grundstücksnutzung verstanden, dass die aufgrund des geltenden Baumschutzes realisierbare Baumassenziffer erheblich unter der zonenrechtlich zulässigen Baumassenziffer liegt. Dadurch wird die Nutzbarkeit des Grundstücks im Hinblick auf die zulässige Bebauung wesentlich eingeschränkt.

Art. 47 BZO
Baumpflanzpflicht

Darüber hinaus werden Neupflanzungen geregelt. Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Baumschutzgebiete ist pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen. Unter dem Begriff « hochwachsender Busch » werden schnell wachsende, standortgerechte mittelgrosse Sträucher gemeint, welche ausgewachsen mindestens zwischen 4 und 7 m hoch werden. Es sind einheimische Arten zu verwenden. Diese Bestimmung kommt im Baubewilligungsverfahren zur Anwendung, wenn Grundstücke in ihrer Gesamtheit neu überbaut oder wesentlich verändert werden. Bestehende Bäume und Sträucher sind bei der Festlegung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angemessen zu berücksichtigen.

Kaltluftströme

Im Rahmen der Umsetzung der PBG-Teilrevision « Klimaangepasste Siedlungsentwicklung » hat die Gemeinde Dietlikon Regelungen zur Sicherung von Kaltluftströmen geprüft, insbesondere mit der Entwicklung Eichelwiesen bzw. Claridenstrasse.

Der Kaltluftvolumenstrom, welcher von Norden her auf das Areal einwirkt, wird gemäss Klimaanalysekarte als mässig eingestuft (vgl. Abbildung 14). Bereits unterhalb der Claridenstrasse ist der Kaltluftvolumenstrom nur noch gering. Die Dimensionen und die Stellung des geplanten Schulgebäudes dürften eine entscheidende Auswirkung darauf haben, zu welchem Grad der bestehende Kaltluftvolumenstrom fortbestehen wird. Hier ist die öffentliche Hand mittels Selbstbindung gefordert, d.h. es braucht keine Vorschriften in der BZO. Auf den unterhalb der geplanten Schule liegenden Privatgrundstücken ist der Einfluss der Stellung der Bauten auf den Kaltluftvolumenstrom nur noch gering. Der Nutzen entsprechender Regelungen im Verhältnis zum Aufwand ist fraglich, dies gilt auch für das Gestaltungsplangebiet Eichelwiesen.

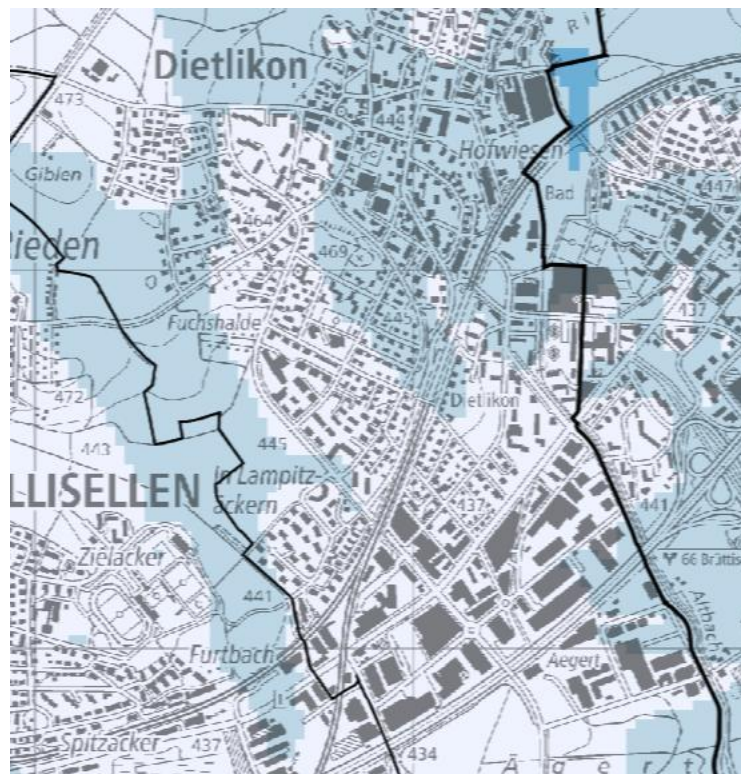


Abbildung 14: Kaltluftströme im Siedlungsgebiet von Dietlikon (Quelle: Klimaanalysekarte, www.maps.zh.ch)

Die Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an Kaltluftströmen und dem privaten Interesse an der freien Bebaubarkeit der Grundstücke fällt aufgrund der moderaten Stärke der Kaltluftströme zu Ungunsten der Kaltluftströme aus. Zudem bestünde die Gefahr, die Entwicklung der Schule auf dem Areal Eichelwiesen einzuschränken. Auf die Festlegung von Vorschriften zur Sicherung von Kaltluftströmen wird verzichtet.

Art. 49
Siedlungsrand

In Art. 46 BZO_{alt} wurde nebst den Regelungen zum Gebäudeumschwingung auch der Siedlungsrand geregelt. Der Siedlungsrand neu wird aus systematischen Gründen in einer eigenen Vorschrift geregelt. Überdies wird die Bestimmung präzisiert, sodass diese im Vollzug besser angewendet werden kann.

Art. 55 BZO
Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind Bauten und Anlagen durch Hochwasser gefährdet (gemäss Gefahrenkarte vom 20. März 2013). Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kant. Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern.

Gemäss dieser Bestimmung sind neuere Erkenntnisse zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken. Neuere Erkenntnisse ergeben sich beispielsweise dadurch, dass bauliche Hochwasserschutzmassnahmen an Gewässern umgesetzt wurden. Dadurch kann sich die Gefahrensituation verändern, die Naturgefahrenkarte wird jedoch nicht sogleich nachgeführt / angepasst. Wenn sich die Hochwassergefährdung wesentlich durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen geändert hat, gilt die «neue» Situation bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen und der Beurteilung von Bauvorhaben.

Art. 56 Übertragung von Gewerbeanteilen

Diese Bestimmung erlaubt die Übertragung von Gewerbeanteilen zwischen Grundstücken, sofern die Eigentümerschaften der belasteten und begünstigten Parzellen zustimmen. Dies bringt Flexibilität für die Grundeigentümer und erlaubt es, auf die Bebauungsabsichten der Eigentümer und die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Im Grundbuch ist anmerken zu lassen, wie viel Bauvolumen von einer Parzelle auf eine andere übertragen werden soll.

3.8 Parkplatzverordnung

Art. 42 – 44 BZO_{alt} Parkierungsvorschriften

Die bisher in den Art. 42 bis 44 BZO_{alt} enthaltenen Regelungen zu den Abstellplätzen für Personenwagen sowie für Zweiräder und Kinderwagen werden neu in eine gesonderte Parkplatzverordnung verschoben. Die Parkplatzverordnung wird weiterhin von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Gemeindeversammlung wird damit in ihrem Recht, die Parkierungsvorschriften zu regeln, nicht beschnitten.

Vorrang Gestaltungsplan vor BZO und Parkplatzverordnung

Im Bereich von Gestaltungsplänen haben die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplans Vorrang vor den Regelungen der BZO, einschliesslich der Vorschriften der Parkierungsverordnung.

Abstellplatzbedarf

Die Ermittlung des Abstellplatzbedarfs für Personenwagen, Motorräder und Velos hat sich sowohl an den jeweils aktuellen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmenden als auch an den aktuellen Zielsetzungen der Gemeinde auszurichten. Im Rahmen der Arbeiten an der Teilrevision wurden diese Grundlagen analysiert und dabei auch die Wegleitungen des Kantons zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen sowie die aktuellen Fachnormen des Schweizerischen Verbands der Strassen und Verkehrsfachleute VSS einbezogen.

Für die Festsetzung des Abstellplatzbedarfs wird neu definiert, dass sich dieser sowohl an der Nutzung als auch an den örtlichen und betrieblichen Voraussetzungen orientieren soll. Die örtlichen Voraussetzungen berücksichtigen neben der ÖV-Gütekategorie neu auch noch weitere Aspekte wie zum Beispiel Zonengrenzen und Trennwirkungen von Strassen. Die betrieblichen Voraussetzungen ermöglichen die Berücksichtigung von Voraussetzungen, die zu einem ausgewiesenen Minder- oder Mehrbedarf an Abstellplätzen führen. Sie sind in der Regel mit einem Mobilitätskonzept zu dokumentieren und zu sichern.

Bei den Normbedarfswerten für die Personenwagenabstellplätze (PP) wird für die Wohnnutzung auch eine Berechnungsmöglichkeit nach Fläche eingeführt. Die Differenzierung der Werte für Dienstleistungsnutzungen wird zur Vereinfachung des Vollzugs von vier auf drei Kategorien reduziert. Auf die Zusatzanforderung einer minimalen Anzahl PP pro Arbeitsplatz wird verzichtet, da diese Zahl zum Zeitpunkt der Baueingabe oft noch nicht ausreichend festgelegt werden kann.

Bei der Festlegung der Abminderung vom Normbedarf auf den massgeblichen Bedarf werden die Prozentwerte für die minimal erforderliche Anzahl in Anlehnung an die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen teilweise moderat abgesenkt. Damit wird der Spielraum für die Bauherrschaften erhöht.

Art. 1 Abs. 3 PPV Besucherparkplätze

Die Anzahl der Besucher- und Kundenparkplätze wird von bisher 1 Parkplatz pro 4 Wohnungen auf 1 Parkplatz pro 10 Wohnungen reduziert, wobei auch bei Wohnnutzungen mit weniger Wohneinheiten mindestens ein Besucherparkplatz zulässig ist. Damit soll den Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, auch bei Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher zu schaffen und Fremdparker im öffentlichen Strassenraum zu vermeiden.

Art. 1 Abs. 8 PPV Gewerblich genutzte Parkieranlagen

In Art. 1 Abs. 8 Parkplatzverordnung werden die Voraussetzungen geschaffen, um gewerblich genutzte Parkieranlagen (sog. Off-Airport-Parkieranlagen) zu verhindern, die nicht durch die bauliche Nutzung eines Grundstücks begründet sind.

Art. 1 Abs. 9 PPV Autoarme Nutzungen

Die bisher nur für die Nutzung Wohnen zugelassene Möglichkeit, das PP-Minimum unter Vorlage eines Mobilitätskonzepts freiwillig zu unterschreiten, wird neu auf alle Nutzungen ausgeweitet. Die Anforderungen an das dazu vorzulegende Mobilitätskonzept und an das Vorgehen bei einem allfälligen Scheitern des Konzepts werden festgelegt bzw. präzisiert. Zudem wird der Baubehörde für Areale in Entwicklungsgebieten oder für einzelne Projekte ab einer definierten Grösse die Kompetenz eingeräumt, ein Mobilitätskonzept einfordern zu können. Mit dieser Kann-Vorschrift soll von den Bauherrschaften eine minimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr verlangt werden können.

Mit Art. 1 Abs. 18 Parkplatzverordnung wird der Baubehörde neu die Kompetenz eingeräumt, bei Projekten über 30 Parkfeldern den Anschluss der Parkieranlage an ein Parkleitsystem verlangen zu können.

Neue Vorschriften stellen zudem sicher, dass nach Art. 1 Abs. 19 und 20 der Parkplatzverordnung Parkieranlagen in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden und ab einer Grösse von 5 Parkfeldern mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen sind.

Art. 1 Abs. 22 und 23 PPV Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

Die Förderung der Elektromobilität ist ein wichtiger Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen und damit zum Klimaschutz. Eine ausreichende Ladeinfrastruktur ist Voraussetzung dafür, dass sich Elektrofahrzeuge im Alltag durchsetzen können.

Seit der Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) im August 2025 können Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung Vorgaben zur Ausstattung von Abstellplätzen mit Ladeinfrastruktur festlegen (§ 244 Abs. 4 PBG). Damit besteht neu die Möglichkeit, Vorgaben zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge verbindlich zu regeln.

Die vorliegende Bestimmung verlangt, dass bei Neubauten mit mindestens vier Personenwagenabstellplätzen sämtliche Einstellhallenplätze mindestens mit der Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Merkblatt 2060 ausgerüstet werden. Dadurch wird die Basisinfrastruktur geschaffen, sodass Eigentümerinnen und Eigentümer oder Mieterinnen und Mieter bei Bedarf mit geringem Aufwand eine eigene Ladestation installieren können. Bei umfassenden Umbauten von Einstellhallen in der Industrie- und Gewerbezone ist zudem ein bestimmter Anteil

der Abstellplätze für Beschäftigte mit einsatzbereiten Ladepunkten (Ausbaustufe D) auszustatten.

Art. 2 Parkplatzverordnung
Ersatzabgabe, Ersatzabgabefonds und Parkraumplanung

Dem Gemeinderat wird die Kompetenz eingeräumt, die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen, die Leistung von Ersatzabgaben, den Ersatzabgabefonds und die Parkraumplanung in einem separaten Erlass zu regeln.

Art. 3 Parkplatzverordnung
Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen

Neu wird eine Erstellungspflicht von Zweiradabstellplätzen (Velos und Mofas) für alle Nutzungen und Bauten etabliert. Die Vorgaben zur minimal erforderliche Anzahl Veloabstellplätze werden in Anlehnung an die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen teilweise moderat erhöht. Qualitative Vorgaben und Vorgaben zum Umgang mit den zunehmend häufigeren Spezialvelos und Anhängern tragen dazu bei, das zukünftige Angebot besser auf die aktuellen Bedürfnisse auszurichten.

Neu wird der Bereich der Motorradabstellplätze separat geregelt und ein Minimum von 10% der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen als Abstellplätze für Motorräder festgesetzt.

4 Anpassung Zonenplan

Umsetzung Leitbild Siedlungsentwicklung 2050

Mit der Teilrevision werden Zonenplanänderungen vorgenommen, um das aktualisierte Leitbild Siedlungsentwicklung 2050 umzusetzen. Insbesondere bezwecken die Zonenplanänderungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Umstrukturierungsgebiet Zentrum Mitte Dietlikon zu schaffen (Abbildung 11, S. 22).

Für das Umstrukturierungsgebiet bestehen gemäss Leitbild folgende Zielsetzungen:

- Neustrukturierung mit städtebaulicher Akzentuierung und freiräumlichen Qualitäten
- Räumlicher Zusammenhang mit baulicher Umgebung schaffen
- bestehende Nutzungsdichten beibehalten oder erhöhen
- identitätsstiftende Quartiere bilden
- Erweiterung oder Änderung der Ursprungsnutzung
- Nutzungsmass stark erhöhen
- Starke Erhöhung der Nutzerdichte

Auch werden die planerischen Voraussetzungen für eine Belebung des Zentrums Bahnhofstrasse geschaffen. Dies entspricht dem Leitsatz V.

Leitsatz V. Leitbild Siedlungsentwicklung 2050

V. Zentrum gestalterisch aufwerten (ZP)

Das Zentrum Bahnhofstrasse soll im Hinblick auf eine bessere Belebung und zur Attraktivitätssteigerung für die Bevölkerung aufgewertet und in seiner identitätsstiftenden Funktion gestärkt werden. Mit dem neu gestalteten Bahnhofsbereich wird ein neues Eingangstor geschaffen.

Gebiet Lampitzäckern

Im Zusammenhang mit der Planung des erforderlichen neuen Verflechtungsbauwerk südlich des Bahnhofs Dietlikon war seinerzeit eine Weiterentwicklung des Quartiers angedacht worden. Im Erarbeitungsprozess des Leitbildes Siedlungsentwicklung wurde dies geprüft, dann aber auch aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung verworfen.

Änderungsplan am Zonenplan

Nachfolgend werden alle Änderungen am Zonenplan aufgeführt und begründet. Die Nummerierung entspricht derjenigen aus dem Entwurf Zonenplan, Stand 25. April 2024 / Änderungsplan. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen jeweils die Zonenzuweisung vorher (gemäss ÖREB-Kataster) und nachher (gemäss Entwurf zum Zonenplan). Die angegebenen Flächen umfassen neben den Parzellen auch das betroffene Strassengebiet. In der Teilrevision sind Änderungen im Bleiki-Areal und Im Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon vorgesehen. Der Bericht ist dementsprechend aufgebaut.

4.1 Bleiki-Areal

Die folgende Textpassage wurde vom Planungsbüro EBP verfasst.

Ausgangslage

Das rund 20'000 m² grosse Bleiki-Areal in Dietlikon liegt in der Gewerbezone und wird aktuell gewerblich genutzt. Gemäss den Vorgaben des regionalen Richtplans Glattal ist die Nutzung des Areals als Arbeitsplatzgebiet auch zukünftig vorgegeben. Im Kontext dieser Rahmenbedingungen hat die Eigentümerin die Liegenschaft der ehemaligen Piatti Küchen auf eine zukünftige Nutzung und Überbauung geprüft.

Zielbild

In einem Zielbild-Prozess wurden die zukünftig angestrebte Nutzung, Erschliessung, Überbauung, Freiräume und Nachbarschaftsbeziehungen untersucht. Zusammen mit der Gemeinde Dietlikon und unter Einbezug von Fachexperten und weiterer Anspruchsgruppen wurden verschiedene Nutzungs- und Überbauungsoptionen diskutiert und konsolidiert.

Gebäude, deren Funktion und Zustand

Das Areal und seine gewerbliche Nutzung wirken heute durch die rundherum entstandenen Wohnbauten und Landwirtschaftsflächen isoliert und abgegrenzt. Die An- und Einbindung der zukünftigen Nutzung, Bebauung, Freiräume und Erschliessung in das angrenzende Umfeld ist von grosser Bedeutung. Ein Teil der heutigen Gebäude auf dem Areal sind in einem guten Zustand und in Gebrauch, namentlich ist dies die grosse Halle 4 mit seiner Dachparkierung (vgl. Abbildung 15). Weitere Gebäude haben Identifikationscharakter, wie der Trockenturm und das bestehende Silo. Die Frage, ob und wie diese Gebäude in Zukunft weitergenutzt und in die Umgebung integriert werden können, war bei der Erarbeitung des Zielbilds zentral. Ebenso waren dies die ökologisch wertvollen Flächen entlang des Altbachs und die Beziehung zur angrenzenden Landwirtschaftszone.

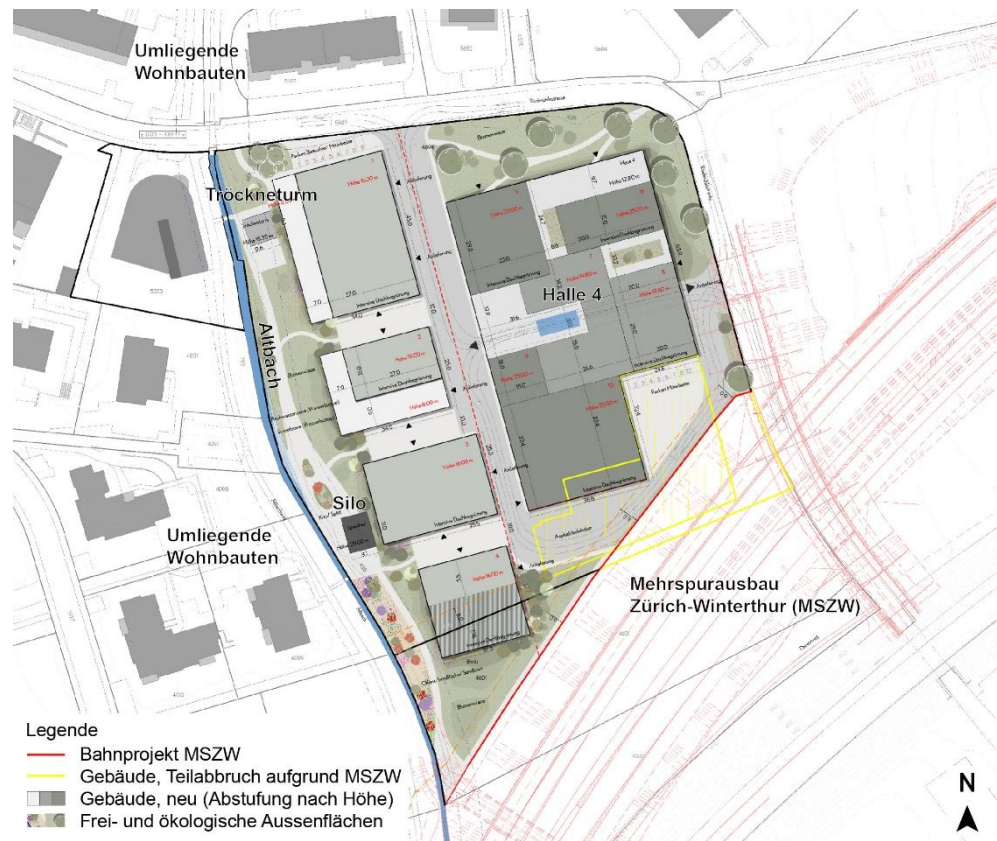


Abbildung 15: Situation Variante 4 und Übersicht über bestehende Gebäude (Quelle: EBP)

Varianten

Im Rahmen der Erarbeitung des Zielbilds wurde in Varianten untersucht, wie die Dichte- und Höhenentwicklung hinsichtlich einer haushälterischen und eigenständigen, städtebaulichen Entwicklung gefördert werden kann. Dabei wurden insbesondere der Bezug und die Eingliederung zu den umliegenden Wohnbauten sowie die Lärmemissionen vom neuen Bahndamm her berücksichtigt. Im Variantenvergleich wurde aufgezeigt, dass mit einer nord-süd-gerichteten Teilung des Gebietes hinsichtlich möglicher Höhen und Dichten das Areal in eine funktionierende gewerbliche Zukunft geführt und gleichzeitig eine gute Einbindung in das Umfeld erreicht werden kann. Die konsolidierten Varianten [4 und 5] weisen eine Gesamthöhe

von 16 m, resp. eine Baumassenziffer von 6.5 im westlichen Arealteil, sowie eine Gesamthöhe von 25 m und eine Baumassenziffer von 10.6 im östlichen Arealteil auf. Über das Gesamtareal weist das Zielbild eine Dichte mit Baumassenziffer 8.5 aus.



Abbildung 16: Modellfotos konsolidierte Variante 4 (Fotos: UC'NA Architekten)

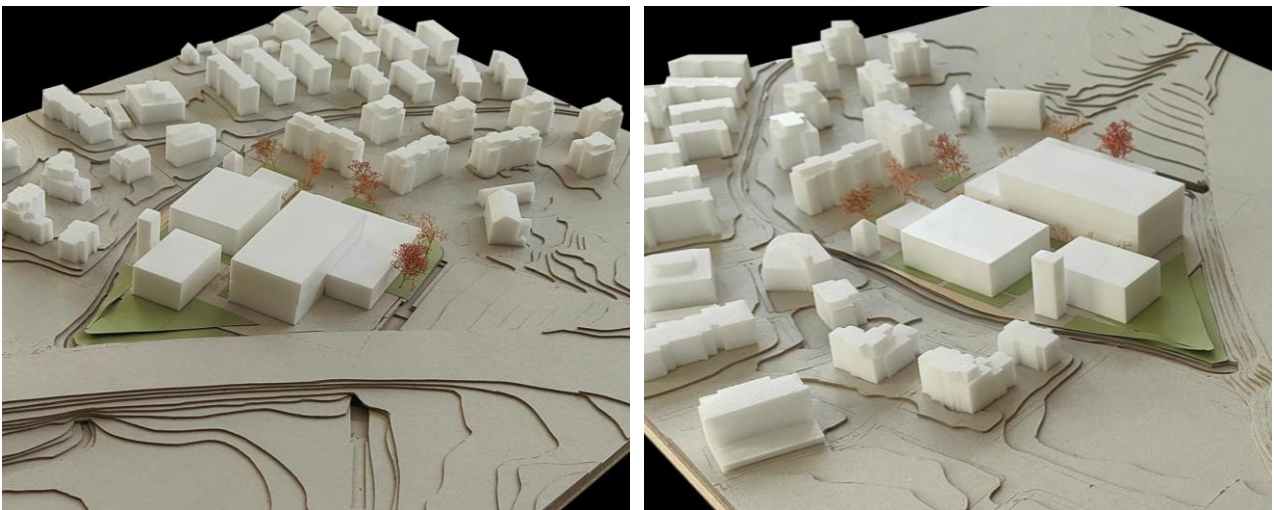


Abbildung 17: Modellfotos konsolidierte Variante 5 (Fotos: UC'NA Architekten)

Die städtebaulichen Qualitäten richten sich aber nicht nur nach der Dichte, sondern vor allem auch nach den Freiräumen und deren Bezügen. Wichtig ist die Bildung eines platz- oder parkartigen Anschlusspunktes im Norden mit einer angebundenen Erschliessungsachse in Richtung Süden, welche genügend Öffentlichkeit in das Areal führen kann. In den Varianten wird dazu am Nordrand des Areals entweder ein Pavillonbau mit vorgelagertem Platz oder ein parkartiger Vorplatz vorgeschlagen. Die Durchwegung des Areals ist zwischen den Baufeldern frei zugänglich und offen gestaltet. Hier ist das Verhältnis zur Nord-Süd-orientierten Hauptachse und zu den Zwischenräumen sowie dem aufgewerteten Freiraum am Altbach hervorzuheben, welche bis in die Südspitze des Areals führt. Neben der Verdichtung, die in erster Linie in die Höhe geht, ist neu eine Grünflächenziffer von 20% über das Gesamtareal vorgesehen, um den ökologischen und sozialen Wert des Freiraums herauszustreichen.



Abbildung 18: Situation Variante 5 (Quelle: EBP)

Die im Zielbild aufgezeigten Baufelder unterscheiden sich im Osten und Westen grundlegend. Die östliche Bebauung ist jeweils durch den nutzbaren Bestand geprägt. Die Halle 4 wird als Grundstruktur erhalten und mit auf die Umgebung abgestimmten Volumen aufgestockt. Die Aufstockung nimmt dabei grosse Rücksicht auf die Silhouettenbildung, die Fernsicht und die angrenzenden Wohnbebauungen. Auf der Westseite werden kleinere Ersatzbaufelder für gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen, die sich in die starke Durchgrünung eingliedern. In allen Varianten sind die beiden identitätsstiftenden Bestandsbauten, die erhalten werden sollen, freigestellt und tragen so zusätzlich zur Verwebung mit dem Umfeld bei.

Die heute vornehmlich nordseitige Erschliessung kann mit dem geplanten Ausbau der Riedmühlestrasse ostseitig ergänzt werden. Arealintern sind eine Ringschliessungen mit Einbahnverkehr oder eine zirkuläre Erschliessung möglich. Der Wegfall der Dachparkierung durch die Aufstockung der Halle 4 erfordert ein neues Parkplatzangebot, welches unter den Neubaufeldern im westlichen Arealteil als Tiefgarage angeordnet werden kann.

Die Qualitäten im Freiraum, im ökologischen Ausgleich zur Dichte und in der Anordnung der Kubaturen bezüglich ihrer städtebaulichen Ausprägung, müssen in einer weiteren Vertiefung gefestigt werden.

Umsetzung in Nutzungsplanung

Die nachfolgend beschriebenen Zonenplanänderungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bleiki-Areals gemäss den konsolidierten Varianten 4 und 5. Konkret sind folgende Zonenplanänderungen vorgesehen:

Nr. 2
Umzonung von G in G 6.5 mit
GP-Pflicht

Das von der Umzonung betroffene westliche Teilgebiet des Bleiki-Areals grenzt im Westen an ein Fliessgewässer. Im Norden grenzt das Gebiet an eine Strasse, im Süden und Osten an

die Gewerbezone. Das Gebiet wird von der Gewerbezone G in die Gewerbezone G 6.5 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

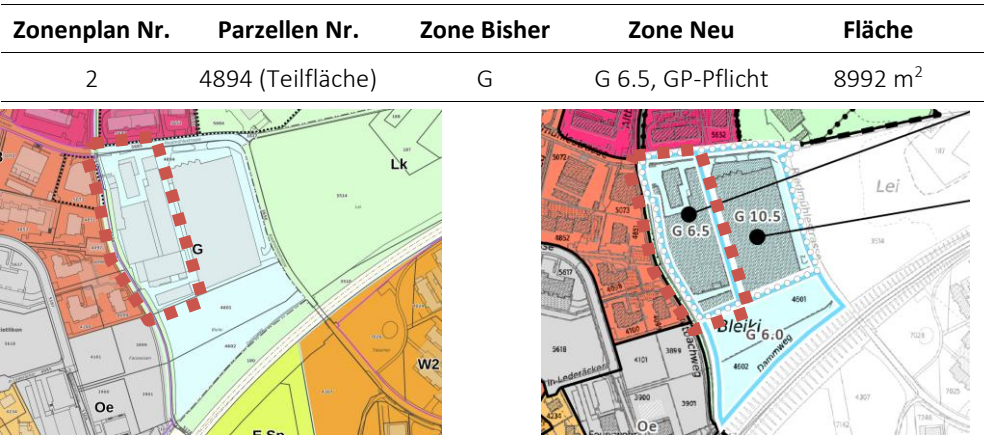


Abbildung 19: Umzonung von der Gewerbezone G in die Gewerbezone G 6.5 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 3
Umzonung von G in G 10.5 mit
GP-Pflicht

Das östliche Teilgebiet des Bleiki-Areals grenzt im Westen und Süden an die an die Gewerbezone und im Osten an eine kantonale Landwirtschaftszone. Im Norden grenzt das Gebiet an eine Strasse. Das Gebiet wird von der G in die G 10.5 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

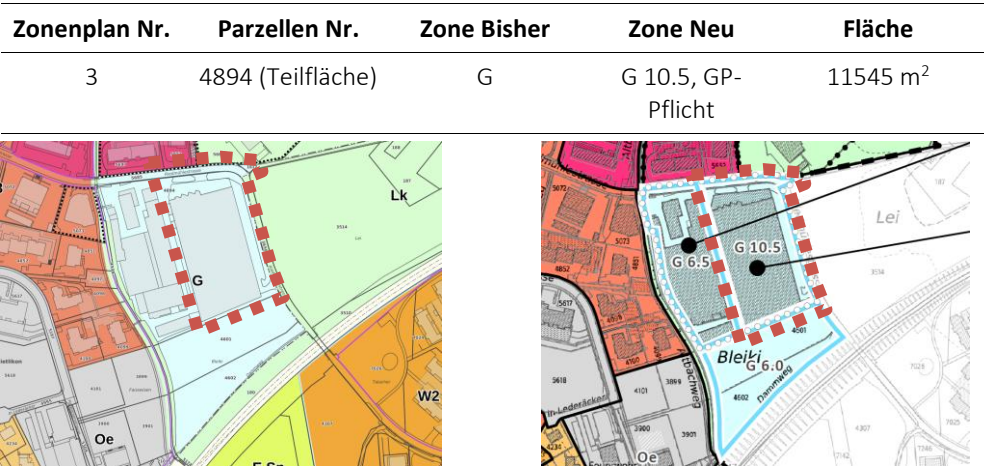


Abbildung 20: Umzonung von der Gewerbezone G in die Gewerbezone G 10.5 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Gestaltungsplanpflicht «Bleiki-Areal»

Für das Bleiki-Areal wird eine neue Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht ist wie folgt begründet (Verfasser: EBP):

Mit einer Gestaltungsplanpflicht gem. § 48 Abs. 3 PBG wird zwischen die allgemeine Nutzungsplanung und das Baubewilligungsverfahren eine weitere Planungsstufe (Sondernutzungsplanung) obligatorisch eingeschoben. Dementsprechend setzt § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse voraus, um die zusätzliche Planungsstufe zu rechtfertigen. Als Beispiele für ein wesentliches öffentliches Interesse nennt § 48 Abs. 3 PBG den Ortsbild- und Landschaftsschutz, Aussichtsschutz oder Immissionsschutz. Auch der Anspruch einer differenzierten baulichen Verdichtung stellt gemäss § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse dar.

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird die Zonierung des Bleiki-Areals von einer Gewerbezone G in die Gewerbezone G 6.5 und 10.5 mit spezifischen, dem Zielbild entsprechenden Bestimmungen geändert. Zudem wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Die wesentlichen öffentlichen Interessen für die Einführung der Gestaltungsplanpflicht für das Bleiki-Areal sind:

Ortsbildschutz / Inventar: Das Areal liegt unmittelbar angrenzend an Wohnquartiere. Mit dem Gestaltungsplan kann die Einbettung des Gewerbegebietes in die Umgebung und die Gewährleistung eines sorgfältigen Übergangs zu den angrenzenden Wohnquartieren sichergestellt werden. Auf der Parzelle Nr. 5073 befindet sich zudem der «Tröckneturm», der im kommunalen Inventar inventarisiert ist. Gemäss dem Inventar sind die bauliche Substanz und der äussere Ausdruck des Turms zu bewahren. Mit einem Gestaltungsplan können Überlegungen angestellt werden, wie der inventarisierte Turm in das Gesamtkonzept eingebettet wird.

Anspruch einer differenzierten, qualitätsvollen baulichen Verdichtung: Mit dem Zielbild wird eine qualitätsvolle, gestaffelte Höhen- und Dichteentwicklung mit Abnahme zu den angrenzenden Wohnquartieren aufgezeigt. Der westliche Teil des Areals zu den Wohnquartieren hin wird als Neubaugebiet mit geringer Höhe und Dichte und grossem Grünflächenanteil realisiert. Im Osten sind höhere Dichten und Höhen vorgesehen. Zudem ist gemäss Zielbild eine Etappierung bei der Bebauung des Areals vorgesehen. Die Realisierung der Bauvorhaben zu unterschiedlichen Zeitpunkten muss möglich sein, ohne dabei den Anspruch einer qualitätsvollen, differenzierten baulichen Verdichtung des Areals zu verlieren. Mit einem Gestaltungsplan wird dem Interesse an einer qualitätsvollen, differenzierten baulichen Verdichtung entsprochen.

Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit: Mit dem Bleiki-Areal wird ein hoher Nutzwert für Beschäftigte und für das angrenzende Quartier angestrebt. Wesentliche Ziele sind die Erhöhung des Grünflächenanteils gegenüber heute und die qualitative Aufwertung der Grünflächen. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Ideen des Zielbilds zur Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität weiter konkretisiert und grundeigentümerverbindlich gesichert werden, als dies mit allgemeinen Vorschriften auf Stufe Nutzungsplanung möglich wäre.

Immissionsschutz: Das gewerblich genutzte Bleiki-Areal grenzt an Wohnzonen (W4 und W3) mit der Empfindlichkeitsstufe ESII an. Im Bleiki-Areal sollen zukünftig wertschöpfungsintensive, gewerbliche Nutzungen realisiert werden, ohne die angrenzenden Wohnzonen unzulässig mit Immissionen zu belasten. Die Lage des Gewerbegebietes unmittelbar angrenzend an die Wohnzonen stellt aus Sicht des Immissionsschutzes eine herausfordernde Ausgangslage dar. Ein Gestaltungsplan kann mit spezifischen Vorschriften (z.B. Nutzungsvorgaben, Lage der Baufelder, etc.) bestmöglich auf den Immissionsschutz reagieren. Zudem werden mit der angestrebten verbesserten An- und Einbindung für den Fuss- und Veloverkehr unnötige Autofahrten vermieden und die verkehrlichen Emissionen reduziert.

Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht ist wie vorstehend begründet durch ein wesentliches öffentliches Interesse gerechtfertigt.

Hochwasserschutz

Im Weiteren bezweckt die Gestaltungsplanpflicht den Hochwasserschutz. Im Westen des Gewerbegebietes fliesst der Altbach, öffentliches Gewässer Nr. 6214. Es besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich). Zudem ist das Gebiet durch

Oberflächenabfluss gefährdet. Durch die Aufzoning der Gewerbezone Bleiki wird das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

4.2 Zentrum Mitte Dietlikon

Die Gemeinde Dietlikon nimmt die Infrastrukturprojekte am Bahnhof zum Anlass, die kommunale Bau- und Zonenordnung auf die künftige Situation auszurichten. Ziel der vorliegenden Teilrevision ist es die angestrebte Entwicklung am Bahnhof bis zum 18. Juni 2025 (Ab-lauf Planungszone) grundeigentümerverbindlich zu sichern. Im Gebiet Zentrum Mitte Dietli- kon sind hierzu folgende Anpassungen am Zonenplan vorgesehen:

Nr. 4
Umzonung von Z 3.1 in Z 4.0

Das Gebiet Faisswiesen grenzt im Norden an eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Schwimmbad), im Osten an eine Gewerbezone und im Süden an die Wohnzone. Westseitig befindet sich die Bahnlinie. Aktuell wird das Areal als Parkplatz genutzt Das Gebiet wird von der Zentrumszone Z 3.1 in die Zentrumszone Z 4.0 umgezont.

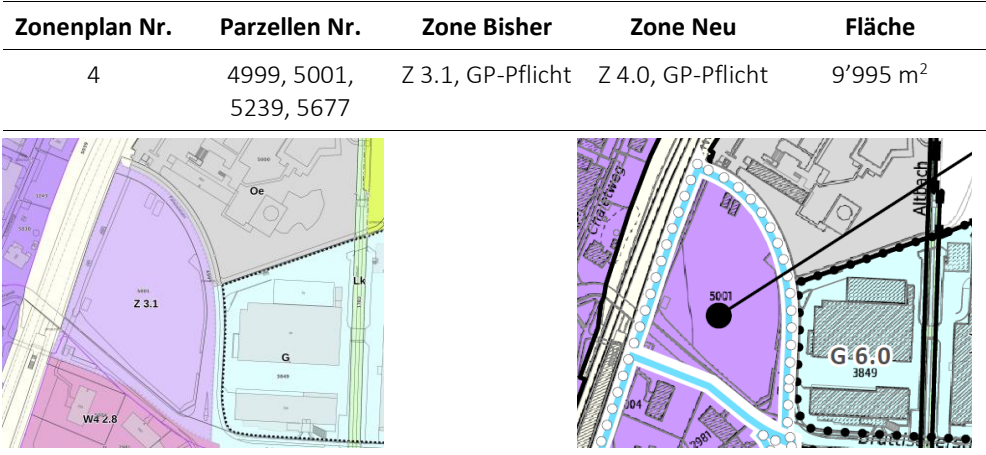


Abbildung 21: Umzonung Faisswiesen von der Zentrumszone Z 3.1 in die Zentrumszone Z 4.0 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 5
Umzonung von Z 3.1 in Z 4.0

Das von der Umzonung betroffene Gebiet grenzt mehrheitlich an Wohnzonen und im Nor- den an die Zentrumszone. Es ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Die darin liegenden Ge- bäude wurden grösstenteils zwischen 1961 und 1970 erbaut. Das Gebiet wird von der Wohnzone W4 in die Zentrumszone 4.0 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
5	vgl. Änderungsplan	W4	Z 4.0, GP-Pflicht	20'100 m ²



Abbildung 22 Umzonung von der Wohnzone W4 in die Zentrumszone Z 4.0 mit Gestaltungsplanpflicht (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 6
Umzonung von W3 mit Höhereinstufung Lärmbelastung in Z 4.0 mit reduzierter Fassadenhöhe und GP-Pflicht

Das von der Umzonung betroffene Gebiet ist mehrheitlich von Wohnzonen umgeben. Das darin liegende Gebäude wurde im Jahr 1965 erbaut. Das Gebiet wird von der Wohnzone W3 in die Zentrumszone Z 4.0 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
6	3251	W3, Höhereinstufung Lärmbelastung	Z 4.0 mit reduzierter Fassadenhöhe, GP-Pflicht	1'893 m ²



Abbildung 23 Umzonung von W3 mit Höhereinstufung Lärmbelastung in Z 4.0 mit reduzierter Fassadenhöhe und GP-Pflicht (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 7
Umzonung von W3 mit Höhereinstufung Lärmbelastung in Z 4.0 mit GP-Pflicht

Die von der Umzonung betroffene Parzelle grenzt an Wohnzonen. Das darin liegende Gebäude wurde 1965 erbaut. Das Gebiet wird von der Wohnzone W4 mit Sonderbauvorschrift in die Zentrumszone Z 4.0 mit GP-Pflicht umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
7	3398	W4 mit Sonderbauvorschrift	Z 4.0, GP-Pflicht	2'320 m ²

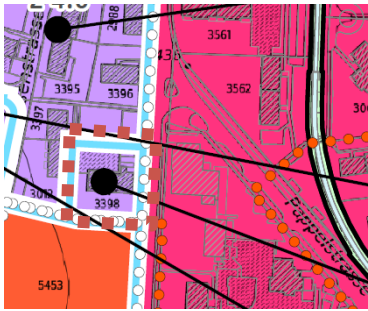


Abbildung 24 Umzonung von der W4 mit Sonderbauvorschrift in Z 4.0 mit GP-Pflicht (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 8.1
Umzonung von W3 in Z 4.0 mit reduzierter Fassadenhöhe und GP-Pflicht

Das Gebiet wird von der Wohnzone W3 in die Zentrumszone Z 4.0 mit reduzierter Fassadenhöhe und GP-Pflicht umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
8.1	3274	W3	Z 4.0 mit reduzierter Fassadenhöhe, GP-Pflicht	491 m ²

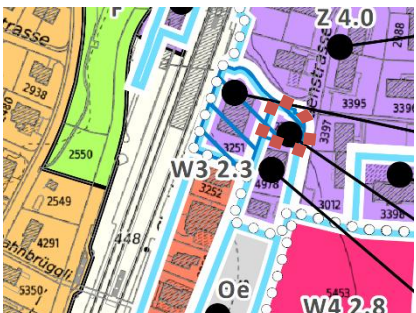


Abbildung 25 Umzonung von W3 2.3 in Z 4.0 mit reduzierter Fassadenhöhe und GP-Pflicht (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 8.2
Umzonung von W3 in Z 4.0 mit GP-Pflicht

Das Gebiet wird von der Wohnzone W3 in die Zentrumszone Z 4.0 mit GP-Pflicht umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
8.2	4978, 5112	W3	Z 4.0, GP-Pflicht	1'555 m ²

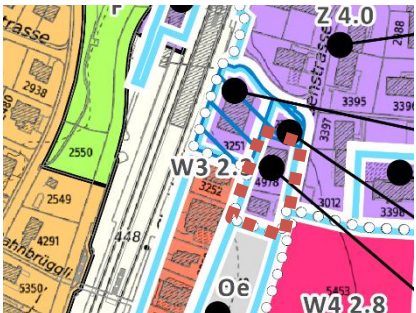


Abbildung 26 Umzonung von Umzonung von der W3 2.3 in Z 4.0 mit GP-Pflicht (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 9.1
Umzonung von W2M mit GP-Pflicht in W4 2.8 mit GP-Pflicht

Das Gebiet Eichelwiesen ist von Wohnzonen umgeben. Das Areal ist unüberbaut. Der nördliche Teil wird von der Wohnzone W2M mit GP-Pflicht in die Wohnzone W4 2.8 mit GP-Pflicht umgezont.

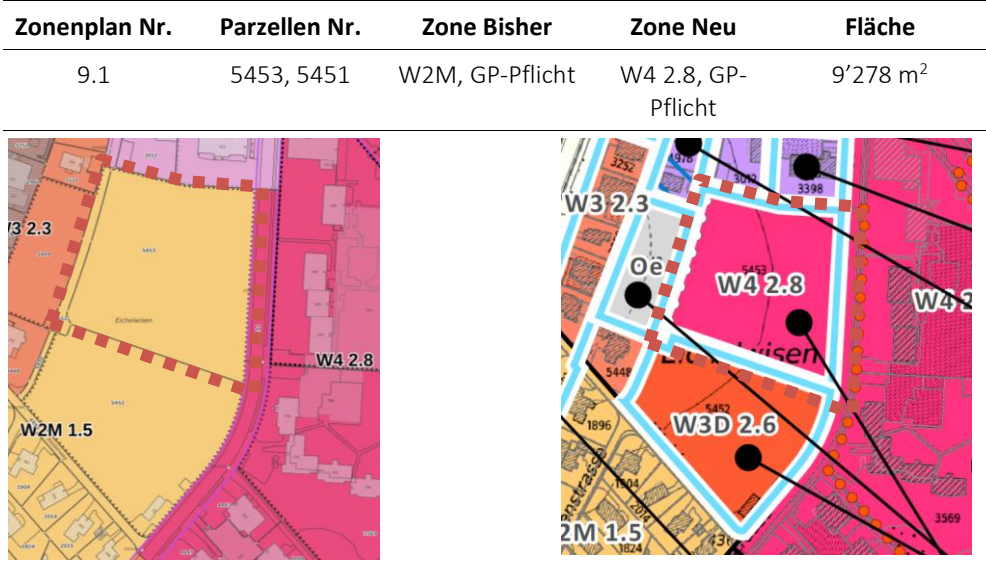


Abbildung 27: Umzonung von W2M mit GP-Pflicht in W4 2.8 mit GP-Pflicht (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 9.2
Umzonung von W2M mit GP-Pflicht in W3D mit GP-Pflicht

Der südliche Teilbereich des Gebiets Eichelwiesen wird von der Wohnzone W2M mit GP-Pflicht in die Wohnzone W3D 2.6 mit GP-Pflicht umgezont.

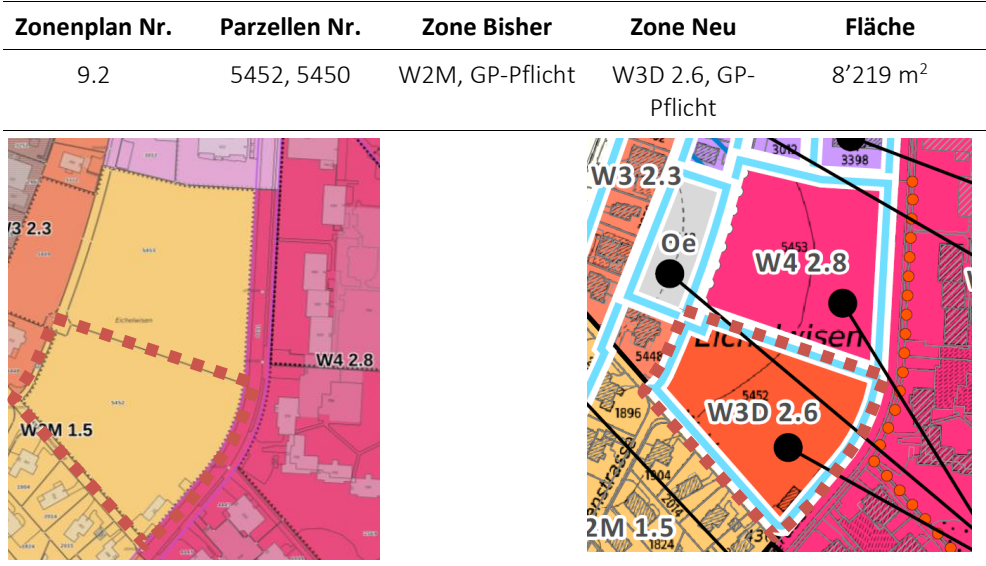


Abbildung 28 Umzonung von W2M mit GP-Pflicht in W3D 2.6 mit GP-Pflicht (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 10
Umzonung von W3 2.3 mit GP-Pflicht in Oe

Die von der Umzonung betroffene Parzelle liegt in der Wohnzone W3. Sie ist unbebaut. Das Gebiet wird von der Wohnzone W3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
10	5449	W3, GP-Pflicht	Oe	2'673 m ²

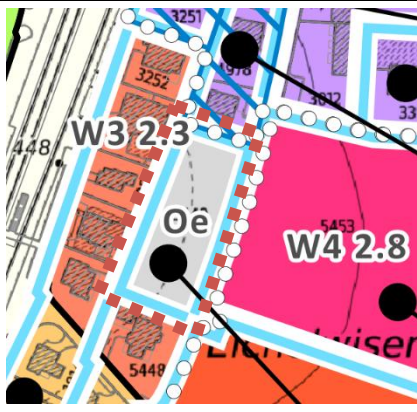
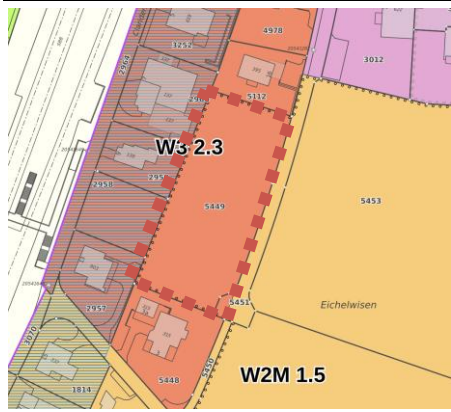


Abbildung 29: Umzonung von W3 mit GP-Pflicht in Oe (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

ZPÄ Nrn. 4 - 10 grundeigentü-
merverbindliche Umsetzung
Zielbild und Masterplan

Die Zonenplanänderungen Nrn. 4 bis 10 betreffen das Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon. Mit diesen Änderungen können der Masterplan Zentrum Mitte Dietlikon (Bahnhofareal) aus dem Jahr 2019 und das Zielbild Bahnhofplatz Ost und Umgebung aus dem Jahr 2023 (vgl. Kapitel 2.4) grundeigentü-merverbindlich umgesetzt werden. Die wesentlichen Änderungen werden nachfolgend im Detail begründet.

Neue Zentrumszone Z 4.0

Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Zentren, die ausser dem Wohnen insbesondere der Ansiedelung von Dienstleistungs- und anderen Betrieben sowie der Verwaltung dienen.

Die Nähe zu einem ÖV-Knoten in Fussdistanz unterstützt insbesondere die Ansiedlung von Unternehmensfunktionen (Headquarters, Backoffices) sowie produktionsnahen Dienstleis-tungen (Labore, Forschung und Entwicklung). In diesen Segmenten bieten sich der Ge-meinde Dietlikon in Zukunft besondere Chancen zur Gewinnung von neuen Arbeitsplätzen.

Um die angestrebte dichte Bebauung mit guter Durchmischung von Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie Wohnnutzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers grundeigentü-merverbindlich zu sichern, werden mit den Zonenplanänderungen Nrn. 4 - 8 Umzonungen von der Wohnzone, die vorwiegend Wohnnutzungen vorbehalten ist, in die Zentrumszone vorgenommen. Zudem wird eine neue Zentrumszone mit einer höheren Baumassenziffer eingeführt, damit an dieser zentralen bahnhofs-nahen Lage eine dichte Überbauung entstehen kann.

Z 4.0 - Reduzierte Fassaden-
höhe

Mit Zonenplanänderungen Nrn. 6 und 8.1 wird auf den Parzellen Kat.-Nrn. 3251 und 3274 eine reduzierte Fassadenhöhe von 14m festgelegt. Dies erfolgt aus orts- und städtebauli-chen Gründen. Diese Parzellen liegen erhöht. Damit wird auf die Topografie Rücksicht ge-nommen.

Aufzonung im Gebiet «Eichel-
wiesen»

Das Gebiet «Eichelwiesen» liegt zentral in Bahnhofsnähe und ist unbebaut. Es ist für eine dichte Überbauung prädestiniert. Der regionale Richtplan Glattal weist das Gebiet entspre-chend als Gebiet mit hoher baulicher Dichte aus. Kapitel 2.6.3 des regionalen Richtplans hält dazu als Massnahmen auf Stufe Gemeinde für die Gebiete mit hoher baulicher Dichte fest: «Gebiete mit hoher baulicher Dichte führen in der Regel zu einer örtlich

differenzierten Zonierung mit Zentrums-, Misch-, Wohn- und Arbeitszonen hoher baulicher Dichte. Dabei sind die jeweiligen, minimalen Ausnützungsziffern gemäss § 49a Abs. 1 PBG deutlich zu übertreffen.» Der regionale Richtplan versteht unter einer hohen Nutzungsdichte eine Dichte von 150 bis 300 Einwohner und Beschäftigte pro ha. Gemäss der Umrechnungshilfe des ARE (Dichtevorgaben umsetzen, 04/2015) entspricht eine hohe bauliche Dichte einer BMZ ab ca. 2.8.

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet Eichelwiesen aktuell der Wohnzone W2M mit einer BMZ von 1.5 zugewiesen, was deutlich zu tief ist und im Widerspruch zum regionalen Richtplan steht. Um an dieser zentralen Lage eine raumplanerisch sinnvolle, dichte Bebauung zu ermöglichen, die den Vorgaben des übergeordneten regionalen Richtplans entspricht, wird das Gebiet Eichelwiesen aufgezonzt. Dabei wird eine abgestufte, den örtlichen Verhältnissen angepasste Aufzonung vorgenommen.

Der nördliche Teilbereich wird in eine Wohnzone W4 2.8 umgezont (Zonenplanänderung Nr. 9.1). In diesem Bereich ist eine viergeschossige Bebauung städtebaulich sinnvoll und verträglich, da die angrenzenden Gebiete ebenfalls eine dichte Bebauung aufweisen. Dieser Teilbereich grenzt an die Zentrumszone, in der eine dichte Überbauung vorgesehen ist, an die Wohnzone W4 und an die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Der südliche Teilbereich wird in eine neue Wohnzone W3D 2.6 umgezont, um einen abgestuften und harmonischen Übergang vom verdichteten Bahnhofquartier zum locker bebauten Einfamilienhausquartier zu schaffen, das südlich an das Gebiet Eichelwiesen angrenzt (Zonenplanänderung Nr. 9.2).

§ 49a Abs. 1 PBG legt für dreigeschossige Zonen eine AZ von 50% fest, was gemäss Umrechnungshilfe ungefähr einer BMZ von 2.0 entspricht. Die bisherige W3 liegt mit einer BMZ von 2.3 15% über 2.0, was die Anforderung «deutlich zu übertreffen» nur ungenügend erfüllt. Daher wird eine neue dreigeschossige Wohnzone W3D 2.6 mit einer höheren BMZ geschaffen, in welche der südliche Teil des Gebiets Eichelwiese umgezont wird.

Mischgebiet Nr. 21 des regionalen Richtplans Glattal

Das Gebiet Eichelwiesen liegt zudem innerhalb des im regionalen Richtplan Glattal ausgeschiedenen Mischgebiet Nr. 21, in welchem ein Mindestanteil von 25% an Arbeitsnutzungen in der BZO zu sichern ist. Der Gemeinderat hat beschlossen, nebst dem Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon auch im Gebiet Eichelwiesen einen Mindestanteil für Gewerbenutzungen festzulegen. Im Gebiet Eichelwiesen wird ein Mindestanteil von 17% Arbeitsnutzungen festgelegt.

Gestaltungsplanpflicht «Zentrum Mitte Dietlikon»

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird das Areal Zentrum Mitte Dietlikon von einer Zentrumszone Z 3.1 bzw. einer Wohnzone W3 und W4 in die Zentrumszone Z 4.0 umgezont. Zudem wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Die wesentlichen öffentlichen Interessen für die Einführung der Gestaltungsplanpflicht «Zentrum Ost» sind:

Differenzierte bauliche Entwicklung mit hoher baulicher Dichte: Mit dem Zielbild «Zentrum Ost» Dietlikon präzisiert die Gemeinde in einem partizipativen Prozess die städtebaulichen und verkehrlichen Ziele in Abstimmung mit allen Projektbeteiligten (SBB, Baudirektion Kanton Zürich, ZVV / VBG, Grundeigentümer). Der Gemeinderat hat das Zielbild als behördenverbindlich erklärt. Das Zielbild bildet die Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung mit der Teilrevision der Nutzungsplanung sowie für nachfolgende Planungen und die bauliche Entwicklung in der Planungszone. Das Zielbild formuliert Richtlinien und

konkretisiert damit die Zielvorstellungen für die Themen Städtebau, Freiraum, Verkehr und Nutzung. Das vorhandene Entwicklungspotenzial soll effizient und qualitativ genutzt werden, ein urbanes Bahnhofquartier soll entstehen. Mit einem Gestaltungsplan kann das Zielbild grundeigentümerverbindlich gesichert werden, dazu braucht es eine Gestaltungsplanpflicht. Damit kann dem Interesse an einer qualitativvollen, differenzierten baulichen Entwicklung mit hoher baulicher Dichte entsprochen werden.

Hochwertig gestaltete und vielfältig nutzbare Platz-, Grün- und Strassenräume: Werden Gebiete umstrukturiert und baulich verdichtet, ist der Siedlungsqualität und im Speziellen den öffentlichen Räumen besondere Beachtung zu schenken. Im Zielbild werden Aussagen zu den öffentlichen Räumen getroffen. Zentraler Aussenraum ist der neue Bahnhofplatz Ost, der zugleich zum Umsteigen und zum Aufenthalt genutzt werden kann. Gleichzeitig verbindet er den Bahnhof mit dem Wohnquartier. Ein Freiraumnetz innerhalb der Baufelder ergänzt das Freiraumgefüge. Die Freiräume weisen hohe Aufenthaltsqualitäten auf. Im Gestaltungsplan sind die Ideen des Zielbildes zu verfeinern und grundeigentümerverbindlich zu sichern.

Flächensparende Erschliessung bzw. Organisation aller Verkehrsträger: Die verschiedenen Infrastrukturprojekte am Bahnhof (Glattalbahn, MSZW, Bushof Ost) sind miteinander zu koordinieren und die jeweiligen erforderlichen Flächen für die Verkehrsträger zu sichern. Gleichzeitig sind auch die verschiedenen Anliegen des Fuss- und Veloverkehrs wie auch des MIV zu berücksichtigen. Dabei gilt das Gebot einer flächensparenden Erschliessung. Siedlung und Verkehr sind im Zusammenhang mit den Infrastrukturumbauten aufeinander abzustimmen. Dafür eignet sich ein Gestaltungsplan.

Die angestrebte bauliche Entwicklung im Gebiet Zentrum Ost Dietlikon soll daher mit einer überlagernden Gestaltungsplan-Pflicht und Zielformulierungen in der BZO gesichert werden. Mit einer Gestaltungsplanpflicht für die Planungszone besteht grösstmögliche Flexibilität für die weitere Planung und die schrittweise Umsetzung des Zielbilds. So kann situativ auf Entwicklungen der flankierenden Projekte (MSZW, Bushof Ost und Verlängerung Glattalbahn) reagiert werden. Die Gemeinde kann die Entwicklung aktiv steuern und den partizipativen Prozess fortführen. Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht ist, wie oben begründet, durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt.

Richtprojekte, Private Teil-Gestaltungspläne

Die Gestaltungsplanpflicht kann mit Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden, sofern diese «für städtebaulich und verkehrlich zweckmässig abgrenzbare Gebiete» aufgestellt werden. Die folgende Darstellung illustriert denkbare Perimeter für Teil-Gestaltungspläne.



Abbildung 30: Teilgestaltungspläne für zweckmässig abgrenzbare Gebiete zulässig (Quelle: Atelier 321)

Bei der Beurteilung eines Gestaltungsplan-Entwurfes hat die Baubehörde demnach zu prüfen, ob es sich um einen zweckmässig abgegrenzten Gestaltungsplan-Perimeter handelt. Für die Aufstellung privater Gestaltungspläne ist jeweils ein Richtprojekt zu erarbeiten, auf dessen Grundlage dann die Vorschriften formuliert werden.

Quartierplanung

Weil die Mehrheit der Parzellen in der Planungszone aufgrund der ortsbaulich gewünschten Entwicklung als nicht oder nicht genügend erschlossen gelten, muss ein neuer Quartierplan erarbeitet werden. Weiter lässt sich auch nur mit einem Quartierplan der den Grundeigentümern in Aussicht gestellte Realersatz für künftig nicht mehr überbaubare Teile ihrer Parzellen sicherstellen. Im Quartierplan können die Feinerschliessung (Tiefgarageneinfahrten) und die Parzellierung geregelt und Baulinien festgelegt werden. Der Quartierplan ist durch die Quartierplangenosser zu finanzieren.

Aufhebung GP-Pflicht Faisswisen

Die Gestaltungsplanpflicht Faisswisen wird aufgrund geänderter Rahmenbedingungen aufgehoben. Das Gebiet Faisswisen gehört zum Perimeter der Gebietsentwicklung Zentrum Mitte Dietlikon. Für das Gebiet gilt neu die Gestaltungsplanpflicht «Zentrum Mitte Dietlikon».

Oe: Schulraumplanung

Von 2018 bis 2020 wurde im Auftrag der Schulpflege die Schulraumplanung nachgeführt sowie eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Im 3. Quartal 2020 wurden die Ergebnisse dem Gemeinderat präsentiert. Für den Zeithorizont bis 2050 wird mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 1% (+2'350) gerechnet. Entsprechend müssen zusätzliche Schulraumkapazitäten geschaffen werden. Konkret müssen für insgesamt 55 Klassen (+12 Klassen) und 1'075 Schülerinnen und Schüler (+240) Schulraum geschaffen werden.

Aufgrund der raumplanerischen Entwicklung der Gemeinde und insbesondere des Gebietes Zentrum Mitte und Eichelwiesen sieht die Schulraumstrategie einen dritten Kindergarten und Primarschulstandort vor. Der Standort umfasst die Parzelle Kat. Nr. 5449, der im rechtskräftigen Zonenplan der W3 zugewiesen ist. Die Parzelle ist im Eigentum der Politischen Gemeinde. Zusätzlich wurden Erweiterungen im Gebiet Brunnenwiesenstrasse geprüft. Diese mussten jedoch verworfen werden, da mit der Eigentümerschaft keine Lösung gefunden werden konnte.

Das Einzugsgebiet Eichelwiesen weist das Einwohnerinnen-Potenzial für rund 2-4 Kindergartenklassen und 2-4 Primarschulklassen sowie eines Betreuungsangebotes auf. Die

aktuell bereits wohnhaften Primarschülerinnen und -schüler besuchen heute die Schule Fadacher.

Im Gebiet Eichelwiesen soll kurzfristig ein Pavillon-Schulhaus (Betriebsdauer bis 30 Jahre) und langfristig, je nach Siedlungsentwicklung, ein definitiver Massivbau entstehen. Mit einem neuen Schulhaus Eichelwiesen mit Betreuung lassen sich die beiden Anlagen Dorf und Fadacher entlasten und im Entwicklungsgebiet die erforderliche Schulinfrastruktur bereitstellen.

Mit der Zonenplanänderung Nr. 7 (Umzonung W3 in Oe) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten zusätzlichen Schulraum geschaffen. Die Schulraumplanung zeigt, dass der Bedarf an dieser zusätzlichen Oe besteht. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben, da die Rahmenbedingungen geändert haben (Schulnutzung statt Wohnen). Eine hohe Siedlungsqualität ist ohne Gestaltungsplanpflicht gewährleistet, da die Bauherrschaft die Schulbehörde und somit die öffentliche Hand ist.

4.3 Claridenstrasse

Nr. 10
Claridenstrasse, Aufhebung
«Höhereinstufung Lärmvorbelastung»

Im Gebiet entlang der Claridenstrasse wird die Höhereinstufung Lärmvorbelastung aufgehoben. Das Gebiet befindet sich in der Wohnzone und grenzt westseitig an die Bahnlinie.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
11	vgl. Änderungsplan	Höhereinstufung Lärmvorbelastung	Wegfall Höhereinstufung Lärmvorbelastung	13'090 m ²

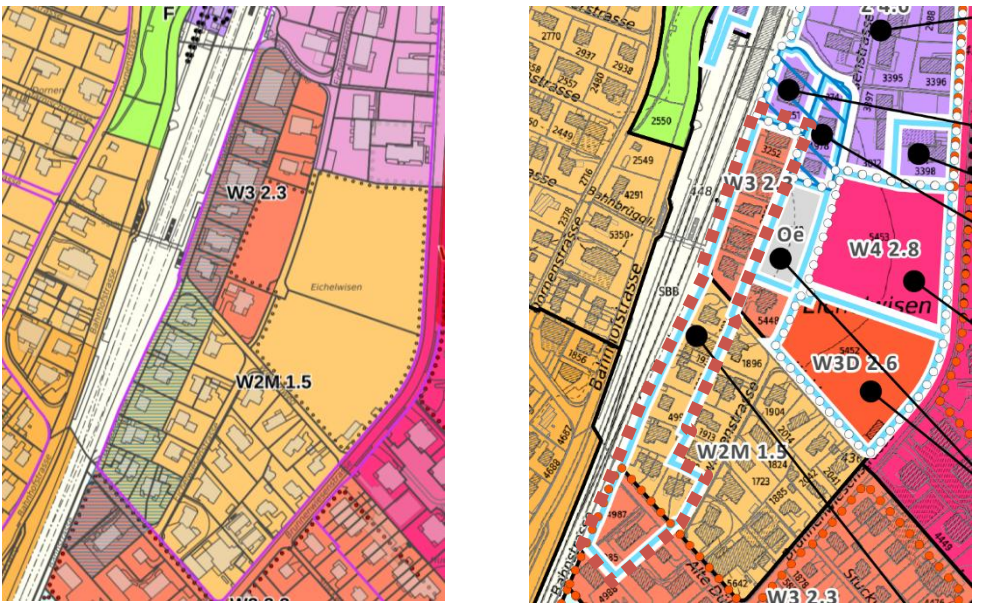


Abbildung 31: Claridenstrasse, Aufhebung «Höhereinstufung Lärmvorbelastung» (rot gestrichelte Linie; Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Die Höhereinstufung der Lärmvorbelastung entlang der Claridenstrasse kann aufgehoben werden, da die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte für den Bahnlärm in der Nacht aufgrund der Aktualisierung der Verkehrsprognose eingehalten werden können. Das Angebotskonzept Personenverkehr sieht eine Ausdünnung auf einen ¼-Stunden-Takt in der

Nacht vor und auf der Schiene fährt kein Güterverkehr mehr durch Dietlikon. Der Fernverkehr wird mehrheitlich via Flughafen (und nicht über Dietlikon) verkehren.

4.4 **Rosenweg**

Die von der Auszonung (Zonenplanänderung Nr. 1) betroffene Teilfläche der Parzelle Kat.-Nr. 467 liegt in der Wohnzone W2D. Die Verkehrsfläche dient zur Erschliessung der Landwirtschaftszone. Sie weist keine Erschliessungsfunktion der Wohnzone W2D auf. Die Strassenfläche liegt im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Die fragliche Fläche wird von der Wohnzone W2D in die kommunale Landwirtschaftszone Lka ausgezont (ergänzende Landwirtschaftszone gemäss § 46 Abs. 3 PBG).

Nr. 1
Auszonung W2D in Lka

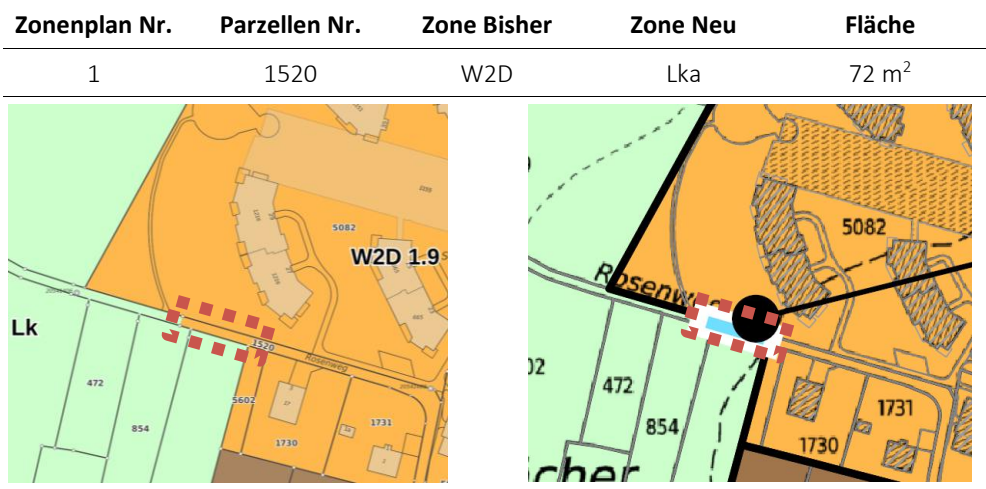


Abbildung 32 Auszonung von der Wohnzone W2D in die kommunale Landwirtschaftszone Lka (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

4.5 **Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Bahnhof Dietlikon»**

Die Gemeindeversammlung von Dietlikon hat am 1. Dezember 2008 dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof Dietlikon» zugestimmt. Die Baudirektion hat den Gestaltungsplan am 1. April 2009 genehmigt.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung von nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigten Räumlichkeiten und deren Erweiterung. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage dafür. Das Bahnhofsareal war damals der Reservezone zugewiesen, weswegen ein Gestaltungsplan für die Umsetzung der Bauabsichten erforderlich war.

Die SBB hat ihre Planung für den Bahnhof Dietlikon nach Eisenbahngesetz gemäss Plangenehmigungsverfahren publiziert. Der Gestaltungsplan entspricht nicht dem Projekt der SBB. Planungen nach Bundesgesetzen wie dem Eisenbahngesetz oder dem Nationalstrassengesetz gehen kantonalen oder kommunalen Nutzungsplanungen und Sondernutzungsplanungen vor. Dies hat zur Folge, dass eine Plangenehmigung für ein Eisenbahnprojekt erteilt werden kann, auch wenn dieses einem kommunalen Nutzungsplan widerspricht.

Heute befindet sich das Bahnhofsgebiet grösstenteils in der Zentrumszone 3.1, eine kleine Teilfläche ist dem nicht zonierten Bahnareal zugewiesen. Dies bedeutet, dass Bauvorhaben für z.B. Wohnen und Gewerbe, die nicht ganz oder überwiegend dem Betrieb einer Eisenbahn dienen und deshalb nicht dem Plangenehmigungsverfahren nach Art. 18 Abs. 1

Eisenbahngesetz unterliegen, mit der heutigen Zonierung im Baubewilligungsverfahren auch ohne Gestaltungsplan bewilligt werden können, sofern sie in der Zentrumszone zonenkonform sind. Es lässt sich festhalten, dass veränderte Verhältnisse aufgrund des Projekts MehrSpur Zürich-Winterthur bestehen. Es sprechen keine öffentlichen und privaten Interessen mehr für eine Beibehaltung des Gestaltungsplans. Der private Gestaltungsplan «Bahnhof Dietlikon» wird deshalb im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision ersatzlos aufgehoben (Zonenplanänderung Nr. 12).

5 Ergänzungspläne

5.1 Bäume und Begrünung (Ergänzungsplan 8)

Für die Abbildung der Baumschutzgebiete wird ein neuer Ergänzungsplan Bäume und Begrünung erstellt.

Perimeter Baumschutzgebiete

Baumschutzgebiete werden dort ausgeschieden, wo im Gemeindegebiet wertvolle Baumbestände vorhanden sind sowie in dichteren Bauzonen, wo der Baumbestand besonders unter Druck steht. Anhand des Luftbilds wurde der Baumbestand im Gemeindegebiet analysiert. Dabei zeigte sich, dass in den Wohngebieten am Hang mittelgrosse Bäume vorkommen. In den dichteren Gebieten sind tendenziell ältere Grossbäume, mit entsprechendem ökologischem Wert vorhanden. Auch in der Freihaltezone ist ein wertvoller Baumbestand vorhanden, der geschützt werden soll. Die entsprechenden Nutzungszonen (Wohnzonen W3, W4, Kernzone, Freihaltezone) werden zu diesem Zweck mit einem Baumschutzgebiet überlagert.

Zudem werden die vom Projekt MehrSpur Zürich - Winterthur tangierten Parzellen mit einer Baumschutzzone überlagert. Durch das Projekt MehrSpur müssen wertvolle Bäume und Pflanzungen vorübergehend entfernt werden. Mit der Einführung der Baumschutzgebiete wird sichergestellt, dass die Bepflanzung im Projektgebiet nach Abschluss der Bauarbeiten wiederhergestellt werden muss, damit die Siedlungsqualität im Gebiet, der ökologische Wert sowie die kühlende Wirkung, welche die heutige Bepflanzung sicherstellt, auch in Zukunft gewährleistet sind. Das vom Projekt MehrSpur Zürich – Winterthur betroffene Gebiet ist in Abbildung 33 zu sehen.

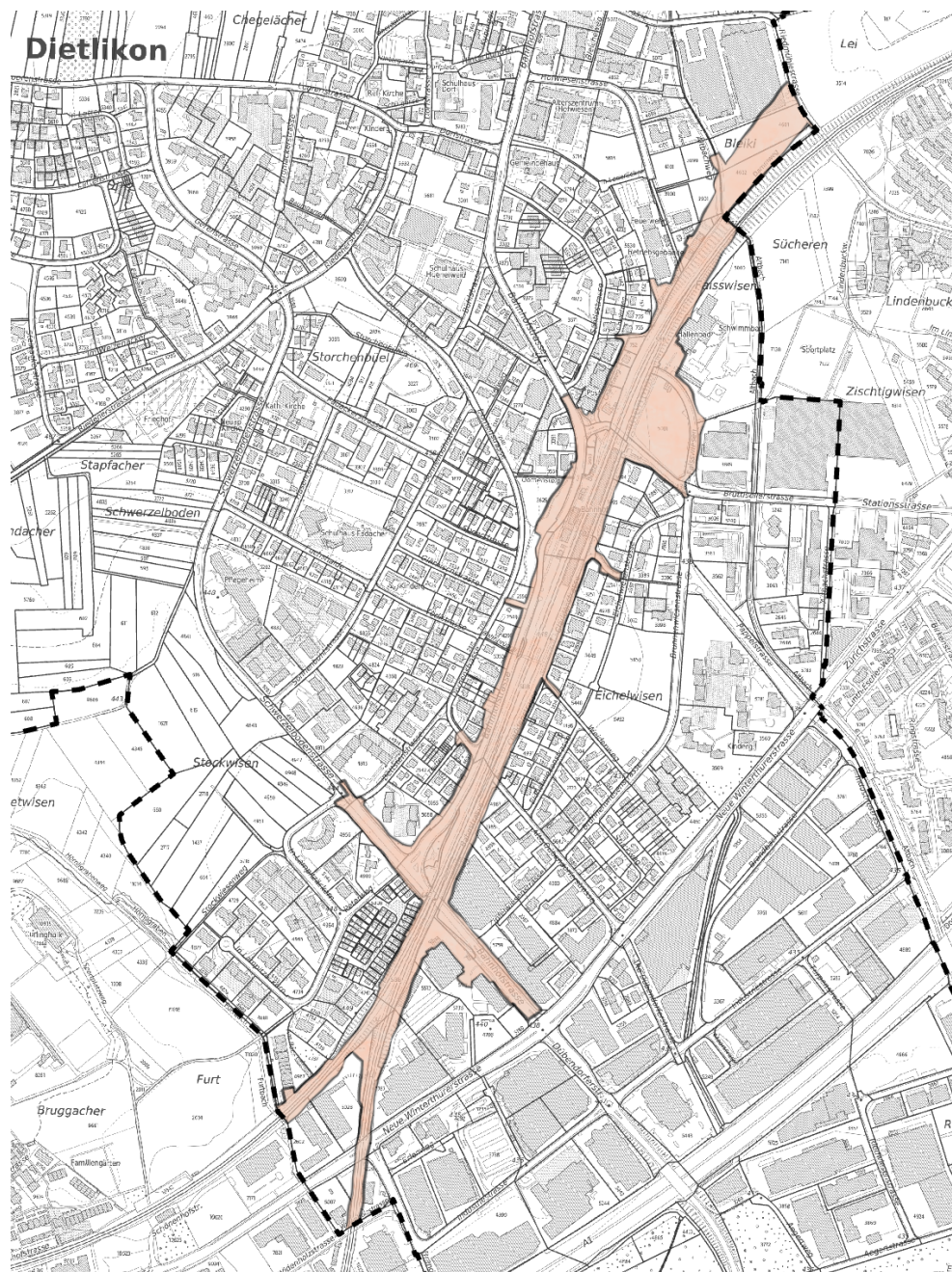


Abbildung 33: Grober Projektperimeter MehrSpur Zürich – Winterthur

Im Sinne der Selbstbindung und der Vorbildfunktion, welche die Gemeinde inne hat, wird die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen, ebenfalls mit einem Baumschutzgebiet überlagert.

5.2 Sonderbauvorschriften (Ergänzungsplan 13)

Im Zonenplan, der 2014 in Kraft getreten ist, wurden die Schraffuren für die drei verschiedenen Typen von Sonderbauvorschriften (Art. 33-35 BZO) differenziert dargestellt. In der Zwischenzeit wurde die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) geändert. Eine solche differenzierte Darstellung der Schraffuren der Sonderbauvorschriften ist nach der geänderten Verordnung nicht mehr zulässig. Da es weiterhin erforderlich ist, die verschiedenen Typen von Sonderbauvorschriften zu verorten, muss ein neuer

Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften erstellt werden. Hingegen ändern weder die Vorschriften noch deren räumliche Geltungsbereiche.

5.3 Plan der ÖV-Güteklassen (Ergänzungsplan 12)

Der Plan der ÖV-Güteklassen wurde auf Basis der kantonalen ÖV-Güteklassen vom Fahrplanjahr 2023/2024 aktualisiert. Die bisher verwendeten schematischen, kantonalen ÖV-Güteklassen B bis E (Luftlinie zur Haltestelle) wurden mit den örtlichen Verhältnissen abgestimmt wie z.B. den Fusswegen zur Haltestelle und der Topografie. Für Gebiete, die bisher ohne Klassierung waren, wird eine neue Klasse eingeführt, so dass das Siedlungsgebiet nun flächendeckend verschiedenen Klassen zugeteilt ist. Insgesamt wurden 7 Gebiete in eine Klasse mit besserer Erschliessung als bisher umgeteilt. Weil die ÖV-Güteklassen (Bezeichnung Kanton) auf kommunale Verhältnisse angepasst wurden, wird deren Bezeichnung abgeändert von Güteklasse B bis E auf Güteklasse 1 bis 4. Damit kann vermieden werden, dass bei der Anwendung Verwechslungen vorkommen. Im kommunalen Richtplan Verkehr sind zwei Haltestellen als geplant bezeichnet sowie die Haltestelle «Bahnhofstrasse, Dietlikon Hofwiesen» zum Verschieben vorgesehen. Diese Anpassungen werden im Plan der ÖV-Güteklassen nicht berücksichtigt, weil deren Realisierungshorizont derzeit noch ungewiss ist. Vor der öffentlichen Auflage ist der Sachverhalt erneut zu prüfen. Die Tatsache, dass die Buslinie 749 künftig zwei Haltestellen nicht mehr bedienen wird, ist für die ÖV-Güteklassen nicht relevant, da diese Linie nur zu Hauptverkehrszeiten verkehrt.

5.4 Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 (Ergänzungsplan 3)

Das Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon liegt innerhalb des regionalen Mischgebiets Nr. 21. Gemäss regionalem Richtplan, Kap. 2.5.1 b) eignen sich Mischgebiete für eine Mischung der Nutzungen «Wohnen» und «Arbeiten». Ziel ist es, «in den bezeichneten Gebieten die Mischung der Nutzungen langfristig zu sichern». Gebiete gelten als gemischt genutzt, wenn sie gesamthaft die in den einzelnen Festlegungen genannten minimalen Wohn- bzw. Arbeitsanteile erfüllen. Die Gemeinden sichern in den Mischgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten. Die Nutzungsanteile müssen zwingend in der Grundordnung gesichert werden. Dies kann in der BZO oder in einem Ergänzungsplan erfolgen.

Umsetzung

Mindestanteile Arbeitsnutzungen

Die Gemeinde Dietlikon sichert die Mindestanteile unter anderem in einem Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0, welcher sich über das Gebiet «Zentrum Mitte Dietlikon» erstreckt.

Umsetzung Zielbild Bahnhofplatz Ost

Im Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 wird der Gewerbeanteil festgelegt. An die Gewerbeanteile anrechenbar sind alle gemäss Art. 15 Abs. 1 BZO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme der Wohnnutzung. Zusätzlich werden im Ergänzungsplan die zentralen Elemente des Zielbildes Bahnhofplatz Ost und Umgebung umgesetzt. Dies sind die Baubereiche bzw. der Freihaltebereich, die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie die städtebaulich bedeutende Stellung der Bauten entlang des Bahnhofplatzes Ost (im Ergänzungsplan als «städtebaulich wichtige Fassaden» bezeichnet).

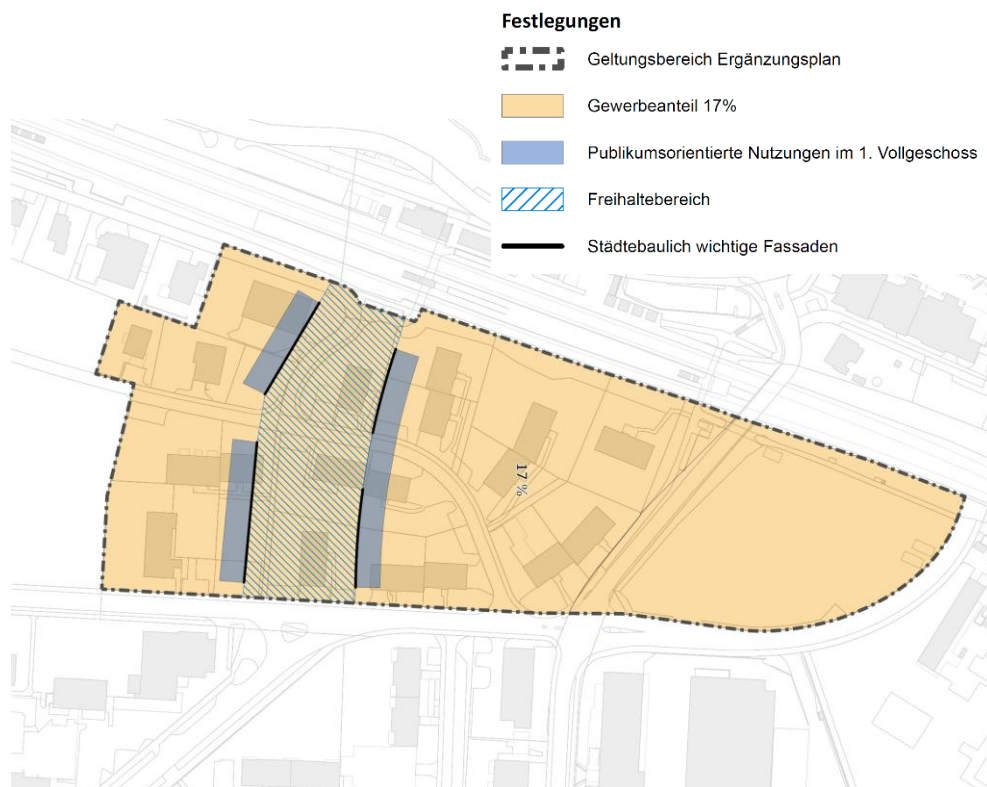


Abbildung 34: Ausschnitt Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0

Begründung Gewerbeanteil

Der Gemeinderat legt den Gewerbeanteil auf 17 Prozent fest. Er legt diesen Wert bewusst nicht zu hoch an, um Leerstände von Gewerbeflächen, wie sie in anderen Gemeinden der Region beobachtet werden, zu vermeiden. Zudem möchte der Gemeinderat die Entwicklung im Gebiet forcieren, indem er die Eigentümer nicht übermässig einschränkt. Einschränkungen könnten die Entwicklung hemmen.

Quartierplaneinleitung

Im Anschluss an die Teilrevision der BZO wird mit einem Quartierplan die Parzellierung neu vorgenommen und die Grundstücke neu zugeteilt. Die Interessen der Grundeigentümer werden dabei berücksichtigt. Mit der neuen Parzellierung werden die unerschlossenen Parzellen erschlossen und bebaubar und die heutigen Missstände (unzweckmässige Parzellenstruktur, mangelhafte Erschliessung) behoben.

6 Gewässerraum-Festlegung

Gewässerraum-Festlegung im Rahmen der Teilrevision

Die Festlegung des Gewässerraums hat im gesamten Siedlungsgebiet zu erfolgen, wobei das «Siedlungsgebiet» die folgenden Zonen gemäss PBG umfasst: Bauzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen, Reservezonen.

Das Gemeindegebiet von Dietlikon verfügt über zwei kommunale Gewässer, welche das Siedlungsgebiet durchfliessen, den Brandbach und den Furtbach. Der Gewässerraum am Furtbach wurde im Rahmen eines Wasserbauprojekts ausgeschieden und mit Verfügung Nr. 0366-AWEL-16-0389 am 24. Mai 2017 festgelegt. Am Brandbach, welcher sich auf einer Länge von rund 150 m im Siedlungsgebiet erstreckt, bedarf es der Festlegung des Gewässerraums.

Für den kurzen Gewässerabschnitt am Brandbach kann – in Rücksprache mit dem AWEL – die Gewässerraum-Festlegung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Die Gewässerraum-Festlegung im nutzungsplanerischen Verfahren bedingt eine Koordination mit dem Leitverfahren, der Teilrevision, mit zeitgleicher kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Publikation.

Abschnittsbildung und Bemessung Gewässerraum

Der Gewässerabschnitt wird aufgrund der unterschiedlichen Ökomorphologie wie folgt in vier Abschnitte unterteilt:

- Bra-01: eingedolter Abschnitt unter der Autobahn (ca. 40 m)
- Bra-02: offener Abschnitt in der Industriezone (ca. 60 m)
- Bra-03: eingedolter Abschnitt unter der Dübendorferstrasse (ca. 50 m)
- Bra-04: offener Abschnitt vor Einmündung in den Wald (ca. 5 m).

Die Bemessung des Gewässerraums erfolgt in allen Abschnitten nach Art. 41a Abs. 2 GSchV.

Offener Abschnitt Bra-04

Der Abschnitt Bra-04 liegt im Strassenareal der Hochleistungsstrasse gemäss ÖREB-Kataster und ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonaler Richtplan. Hier ist nicht von einem dicht überbauten Gebiet auszugehen. Die Gewässerraumausscheidung erfolgt gemäss GSchV und wird mit den Waldparzellengrenzen harmonisiert.

Eingedolte Abschnitte Bra-01 und Bra-03

Besteht für einen eingedolten Gewässerabschnitt mit Sicherheit kein Öffnungspotenzial an der heutigen Lage (z. B. weil die Dole sehr tief oder im Strassenraum liegt), dann kann die Ausscheidung einer sogenannten minimalen Eingriffsbreite geprüft werden. Im Sinne des Investitionsschutzes empfiehlt das AWEL den Gemeinden als Werkeigentümerinnen der Dolen mindestens eine minimale Eingriffsbreite auszuscheiden. Mit dieser Raumsicherung wird auch beim Wegfall des heute noch gültigen Gewässerabstands von 5 m gemäss § 21 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) sichergestellt, dass spätere Sanierungen oder ein Dolenersatz mit wenig bautechnischem und finanziellem Aufwand möglich bleiben.

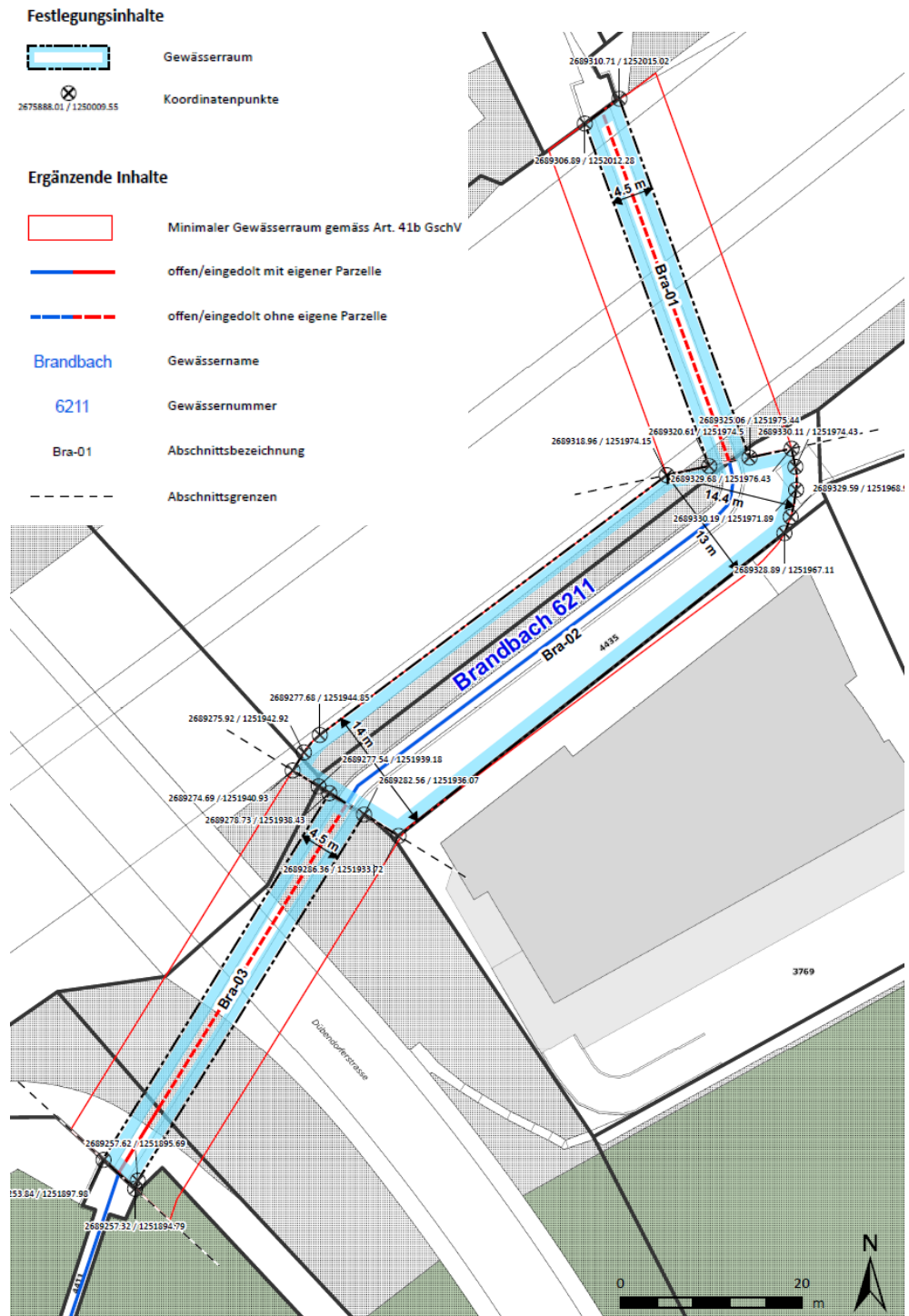
Für die Abschnitte Bra-01 und Bra-03 besteht kein Öffnungspotenzial, da die Abschnitte den Durchlass unter der Nationalstrasse A1 bzw. unter der Dübendorferstrasse (Autobahnüberfahrt) bilden. Zur Sicherstellung des Unterhalts wird für die genannten Abschnitte eine minimale Eingriffsbreite ausgeschieden.

Resultate der Gewässer- raumausscheidung

Die Vorlage zur Gewässerraum-Festlegung umfassen die folgenden Unterlagen:

- Gewässerraumplan: Brandbach, öffentliches Gewässer Nr. 6211, Gewässerraum-Festlegung im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung, Dietlikon, nach § 15a HWSchV, Stand vom 24. August 202
- Technischer Bericht «Gewässerraum-Festlegung im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung, Dietlikon, nach § 15a HWSchV, Stand vom 5. September 2023

Der ausgeschiedene Gewässerraum ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich.



7 Auswirkungen der Revision

Planungen unterer Stufen haben denjenigen oberer Stufen und Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG). Dieses Kapitel gibt Aufschluss darüber, inwiefern die Planung den Zielen und Planungsgrundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der Richtplanung und der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

7.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Ziele und Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG)

Durch die vorgesehenen nutzungsplanerischen Anpassungen wird im Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon die planungsrechtliche Grundlage für ein qualitativ hochstehendes, dichtes, urbanes Quartier geschaffen. Dies entspricht folgenden Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes:

- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG).
- Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Wohn- und Arbeitsgebiete müssen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG)
- Mit dieser BZO-Revision werden in der Parkplatzverordnung Massnahmen getroffen, mit welchen die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze reduziert werden kann. Folgende Massnahmen sind vorgesehen: Der Normbedarf für die Wohnnutzung darf in Abhängigkeit von der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr in den Klassen 1, 2 und 3 um 10 – 15% stärker reduziert werden als bisher.
- Es wird für die Wohnnutzung eine Obergrenze für die Anzahl der Stellplätze, die gebaut werden dürfen, eingeführt.
- Die Mindestanzahl an Stellplätzen für Bewohnende wird gesenkt.
- Neu können auch für alle anderen Nutzungen als die Wohnnutzung mittels eines Mobilitätskonzept die Anzahl an Autoabstellplätzen reduziert werden.

Abstimmung Siedlung und Verkehr (Leitlinie 2 Raumordnungskonzept KRP)

Mit diesen Massnahmen wird den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans (vgl. Kapitel 2.1), wonach Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen sind und das Verkehrswachstum zu grossen Teilen durch den ÖV aufzunehmen ist, gebührend Rechnung getragen. Die bestehenden Instrumente werden optimiert und ausgeweitet, sodass die Zahl der Abstellplätze reduziert und somit das Verkehrsaufkommen durch den MIV gegenüber der heute rechtskräftigen BZO gesenkt werden kann.

Kreisschreiben zur Umsetzung des kantonalen Richtplans in der Nutzungsplanung

Zur Konkretisierung der Anforderungen, welche sich aus dem kantonalen Richtplan für die Richt- und Nutzungsplanung ergeben, erliess der Baudirektor am 4. Mai 2015 ein Kreisschreiben. Dieses enthält eine Auflistung der Leitfragen für die künftige Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Ortsplanungen. Nachfolgend werden die Leitfragen gemäss dem Kreisschreiben des Baudirektors beantwortet:

Kantonaler und regionaler Richtplan Siedlung, Raumordnungskonzept

Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlung erfüllt? Wird dem Handlungsbedarf in den einzelnen Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen?

Dietlikon zählt zum Handlungsraum «Stadtlandschaft». In diesen Gebieten sollen Potenziale in Umstrukturierungsgebiete sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktiviert werden. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die planerische Grundlage für ein urbanes bahnhofsnahe Quartier mit hoher Siedlungsqualität geschaffen. Dank der Revision kann die bauliche Dichte und somit auch die Nutzerdichte erhöht werden. Die Qualitätssicherung wird über eine Gestaltungsplanpflicht und entsprechende Zielsetzungen in der BZO sichergestellt.

Im Hinblick auf die vorliegende Teilrevision der BZO hat die Gemeinde Dietlikon 2021 ihr räumliches Leitbild aus dem Jahr 2011 überprüft. Es wurde mit wenigen Anpassungen aktualisiert und ist weitgehend unverändert. Anpassungsbedarfe ergeben sich aufgrund der Verlängerung der Glattalbahn. Diese werden mit dieser Teilrevision grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Der regionale Richtplan macht Nutzungsvorgaben für ein Mischgebiet (Nr. 21: Bahnhofgebiet Dietlikon Süd / Brüttisellen Brüttisellerstrasse, Zürichstrasse, Brüttisellen und Haldenstrasse, Dietlikon / Wangen-Brüttisellen). In diesem Gebiet ist die Mischung der Nutzungen dauerhaft zu sichern. Zu diesem Zweck haben die Gemeinden nutzungsplanerisch je mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird für das Teilgebiet in Dietlikon ein Gewerbeanteil von 25% im Gebiet Nr. 21 nutzungsplanerisch gesichert.

Überkommunale Abstimmung der Planung

Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg eingeordnet, bewertet und abgestimmt?

Die Teilrevision erfordert aufgrund ihres Umfangs keine Einordnung, Bewertung und Abstimmung über die Gemeindegrenze hinweg.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad

Welche Auswirkungen werden von der Planung auf den Ausbaugrad erwartet? Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?

Es ist davon auszugehen, dass zumindest mittelfristig eine komplette Transformation des Gebietes Zentrum Mitte Dietlikon stattfindet. Aufgrund der aktuellen Marktsituation ist weiter davon auszugehen, dass mittels Neubauten die komplette Nutzung ausgeschöpft und sich der Ausbaugrad entsprechend erhöhen wird.

Auswirkungen auf die Nutzungsdichte

Welche Auswirkungen der Planung werden auf die Nutzungsdichte erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?

Das von der Teilrevision betroffene Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon ist im regionalen Richtplan dem Gebiet Nr. 28 mit hoher baulicher Dichte zugewiesen. In diesen Gebieten ist aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) grundsätzlich erwünscht.

Zusätzlich ist das Gebiet der Dichtestufe «Mittlere Nutzungsdichte» zugewiesen. In diesen Gebieten werden Dichten von 100 – 150 E+B /ha Bauzone angestrebt. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die baulich zulässige Dichte erhöht.

In Tabelle 4 ist dargelegt, dass im Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon die anzustrebenden Nutzerdichten bereits bei einer Überbauung nach Regelbauweise leicht überschritten werden können. Angesichts dessen, dass das Gebiet einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zugewiesen ist, ist ein Überschreiten der mittleren Nutzungsdichte im Sinne der angestrebten

räumlichen Entwicklung in diesem Gebiet. Es ist zu beachten, dass für die Berechnung der Nutzungsdichte Annahmen getroffen wurden und diese mit Unsicherheiten behaftet ist.

Die Vorgabe aus dem regionalen Richtplan wird damit erfüllt. Für das restliche Siedlungsgebiet sind keine Änderungen an der Nutzungsdichte angedacht.

Geschossflächen (GF)	Prozent	Geschossfläche (vgl. Tabelle 6)	Fläche pro Pers./AP	Abzug (Wände, Erschliessung, etc.)	Einwohner + Beschäftigte	Einwohner + Beschäftigte pro ha Bauzone
GF Wohnen	80	52'860	60	0.8	705	
GF Arbeiten	20	13'215	30	0.8	352	
GF Wohnen + Arbeiten	100	66'076			1'057	188

Tabelle 4: Nutzungsdichte

Ausschöpfung der Möglichkeiten für Innenentwicklung

Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor und wenn ja, ist die Argumentation nachvollziehbar und schlüssig? Ist diese Gesamtschau im kommunalen Richt- oder Nutzungsplan verankert? Sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft?

Das Leitbild Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2011 wurde überprüft. Es wurde ein bescheidener Handlungsbedarf entdeckt. Dieser wurde nun umgesetzt.

7.2 Sicherung Gewerbeanteil des Mischgebiets Nr. 21

Wie bereits in Kapitel 2.2 dieses Berichts ausgeführt wird, besteht im regionalen Richtplan eine Nutzungsvorgabe für das Mischgebiet Nr. 21. In diesem Mischgebiet hat die Gemeinde Dietlikon nutzungsplanerisch mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Arbeiten zu sichern.

Analyse Nutzungsplanung (Anteil Arbeiten GFL in der Nutzungsplanung gesichert)

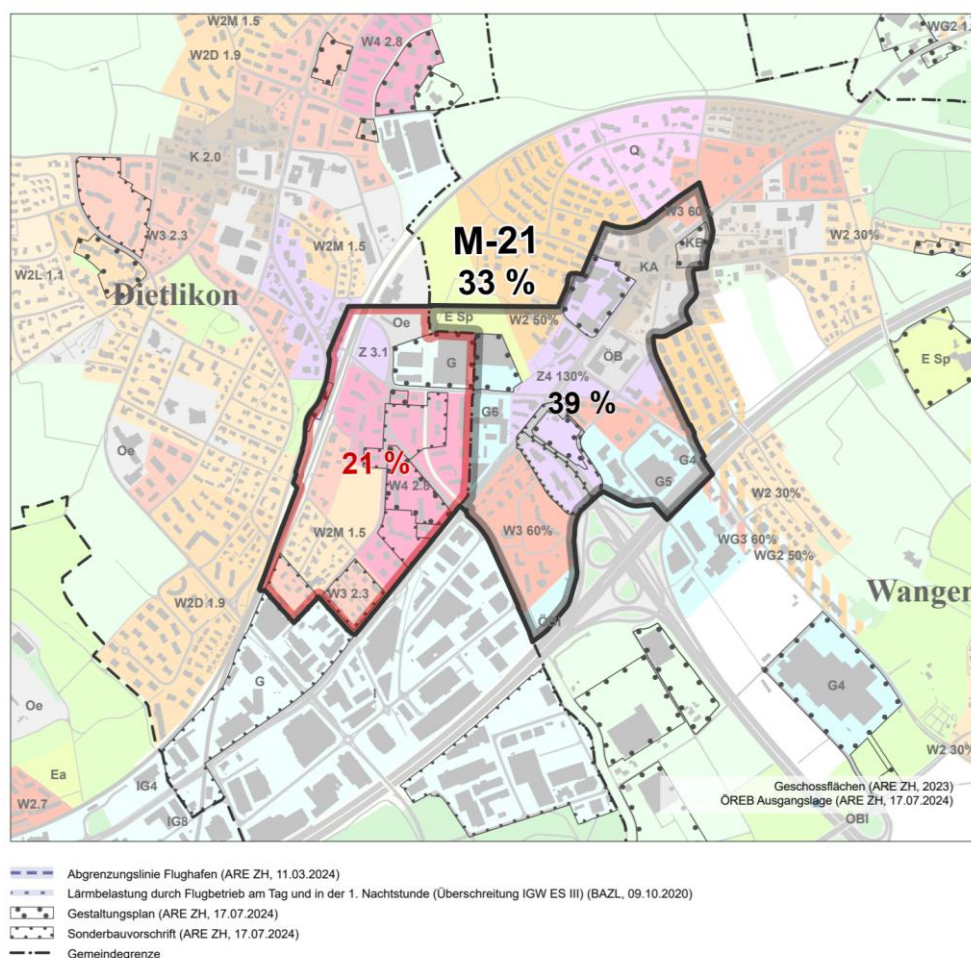


Abbildung 36: Geschossflächenanalyse Mischgebiet 21 (Quelle: Analyse Geschossflächendaten 2023 vom 26.11.2024)

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind gemäss der Analyse der Geschossflächendaten 2023 34'386 m² Nutzflächen für Arbeiten gesichert, was einem Anteil von 21% auf Gemeindegebiet von Dietlikon entspricht (vgl. Tabelle 7). 6'192 m² Nutzflächen müssen zusätzlich gesichert werden. In der Analyse sind ebenfalls Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne (Stand Mai 2025) berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevisionen der Ortsplanung sind allfällige Umzonungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die im regionalen Richtplan festgelegten Mindestanteile zu berücksichtigen.

Die Umzonungen Nrn. 4 – 9 führen zu grösseren Ausnutzungsmöglichkeiten, da die Bau-massenziffern erhöht werden.

Die Gemeinde Dietlikon kennt als Nutzungsmass die Baumassenziffer. Bei der Umrechnung der Geschossfläche in Baumasse wird eine mittlere Geschosshöhe von 2.9 m angenommen (Baumasse / 2.9 = Geschossfläche). Da die Raumhöhen bei Gewerbenutzungen leicht höher sein können als bei Wohnnutzungen, führt dies dazu, dass dadurch leicht weniger Arbeitsnutzungen gesichert werden.

In der bisher rechtskräftigen Nutzungsplanung dürfen in den Gebieten Nrn. 4 - 10 46'349 m² Geschossfläche realisiert werden (vgl. Tabelle 5). In diesen Gebieten wird bisher

kein Arbeitsanteil gesichert. Aufgrund der Zonenplanänderungen dürfen neu 66'076 m² Geschossflächen realisiert werden (vgl. Tabelle 6), was einer Erhöhung der zulässigen Geschossflächen von 19'727 m² entspricht.

Nr. Gebiet BISHER	Grund- stücksflä- che	Baumas- senziffer (BMZ)	Bau- masse (BM)	Geschoss- fläche (GF)	Arbeits- anteil % in NP ge- sichert	Arbeits- anteil m2 in NP ge- sichert
4	9'995	3.1	30'985	10'684	0%	
5	20'100	2.8	56'280	19'407	0%	
6	1'893	2.3	4'354	1'501	0%	
7	2'034	2.8	5'695	1'964	0%	
8	2'046	2.3	4'706	1'623	0%	
9.1	9'278	1.5	13'917	4'799	0%	
9.2	8'219	1.5	12'329	4'251	0%	
10	2'673	2.3	6'148	2'120	0%	
56'238			134'413	46'349		0

Tabelle 5: Geschossflächen bisher

Nr. Gebiet NEU	Grund- stücksflä- che	Baumas- senziffer (BMZ)	Bau- masse (BM)	Geschoss- fläche (GF)	Arbeits- anteil % in NP ge- sichert	Arbeits- anteil m2 in NP ge- sichert
4	9'995	4.0	39'980	13'786	17%	2'344
5	20'100	4.0	80'400	27'724	17%	4'713
6	1'893	4.0	7'572	2'611	17%	444
7	2'034	4.0	8'136	2'806	17%	477
8	2'046	4.0	8'184	2'822	17%	480
9.1	9'278	2.8	25'978	8'958	17%	1'523
9.2	8'219	2.6	21'369	7'369	17%	1'253
10	2'673	0.0	0	0	0%	0
56'238			191'620	66'076		11'233

Tabelle 6: Geschossflächen neu

Gemäss der Analyse der Geschossflächendaten 2023 dürfen im Mischgebiet 21 auf Gemeindegebiet von Dietlikon insgesamt 162'318 m² Geschossflächen realisiert werden. Die Gesamt-Geschossfläche im Mischgebiet 21 in Dietlikon erhöht sich mit den Zonenplanänderungen von 162'318 m² auf neu 182'045 m² (vgl. Tabelle 7).

Im Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 werden für das Gebiet «Zentrum Mitte Dietlikon» sowie in der BZO für das Gebiet «Eichelweisen» Mindestanteile für Arbeitsnutzungen festgelegt (vgl. Tabelle 6). Mit diesen Mindestanteilen werden im Mischgebiet 21 die erforderlichen 25% Arbeitsanteile gesichert (Tabelle 7).

	GLF Total	Anteil m2 Arbeiten i.d. NP ge- sichert	Anteil % Arbeiten in der NP gesichert
BISHER	162'318	34'386	21.2%
NEU	182'045	45'619	25.1%

Tabelle 7: Anteil Arbeiten in der Nutzungsplanung gesichert

7.3 Mehrwertprognose

Mit der vorliegenden Teilrevision werden Auf- und Umzonungen vorgenommen. Zur Ermittlung der Planungsmehrwerte wurde eine Mehrwertprognose gemäss § 11 Abs. 1 der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) durchgeführt. Die aus diesem Planungsvorhaben resultierenden Planungsmehrwerte sind im Anhang A dieses Berichts aufgeführt (Gesamtprognose, vgl. § 11 Abs. 3 MAV). Die Mehrwertprognose multipliziert mit dem Abgabesatz von 25 % ergibt den prognostizierten Ertrag, sofern auf allen Grundstücken Bauvorhaben realisiert werden oder die Grundstücke verkauft werden.

Mehrwertprognose	Abgabesatz	Prognostizierter Ertrag
CHF 23'224'326	25%	CHF 5'806'081

Tabelle 8: Prognostizierter Ertrag

Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer kann innert zehn Tagen nach der Mitteilung gemäss § 13 Abs. 2 MAV eine individuelle Schätzung verlangen (vgl. § 14 MAV).

Zusätzlich hat die Gemeinde Dietlikon die Mehrwertprognose von Wüest Partner plausibilisieren lassen. Um den jeweiligen Mehrwert pro Grundstück zu ermitteln, hat Wüest Partner eine Expertise über die Verkehrswerte der betroffenen Grundstücke vor und nach der Planungsmassnahme erstellt. Die Bewertung basiert auf einem schematischen Vorgehen, bei dem die wesentlichen Faktoren wie Mikro- und Makrolage, mögliche Nutzungsarten etc. berücksichtigt wurden. Die Überprüfung stellt eine schematische Schätzung mit entsprechender Vereinfachung der Methodik dar. Gemäss der Schätzung von Wüest Partner entstehen durch die Planmassnahmen Mehrwerte in der Höhe von CHF 24.8 Mio., was 7 % mehr sind als bei der Mehrwertprognose gemäss Methodik des Kantons. Die Zweitschätzung zeigt, dass die Mehrwertprognose nach der Methodik des Kantons Zürich plausibel ist.

7.4 Lärm und Luft

Minimierung der Lärm- und Luftbelastung mittels gestalterischer Massnahmen

Die erwartete bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen führt voraussichtlich zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung. Dies kann zu einer geringfügig höheren Lärm- und Luftbelastung durch den MIV führen. Mit einer zunehmenden Belastung durch den Schwerverkehr ist nicht zu rechnen.

Mittels gestalterischer Massnahmen soll die Lärm- und Luftbelastung minimiert werden. Insbesondere die Ausscheidung von Platz- und Strassenräumen sowie die Umgestaltung der Zürichstrasse und der Bahnhofstrasse sollen zur Verkehrsberuhigung entlang der Hauptverkehrsachsen und zu einem attraktiven Strassenraum beitragen.

Diese Entwicklung wird voraussichtlich mindestens teilweise kompensiert durch die gegenüber heute geringfügig restriktiveren Vorschriften zu den Parkplätzen.

7.5 Hochwasserschutz

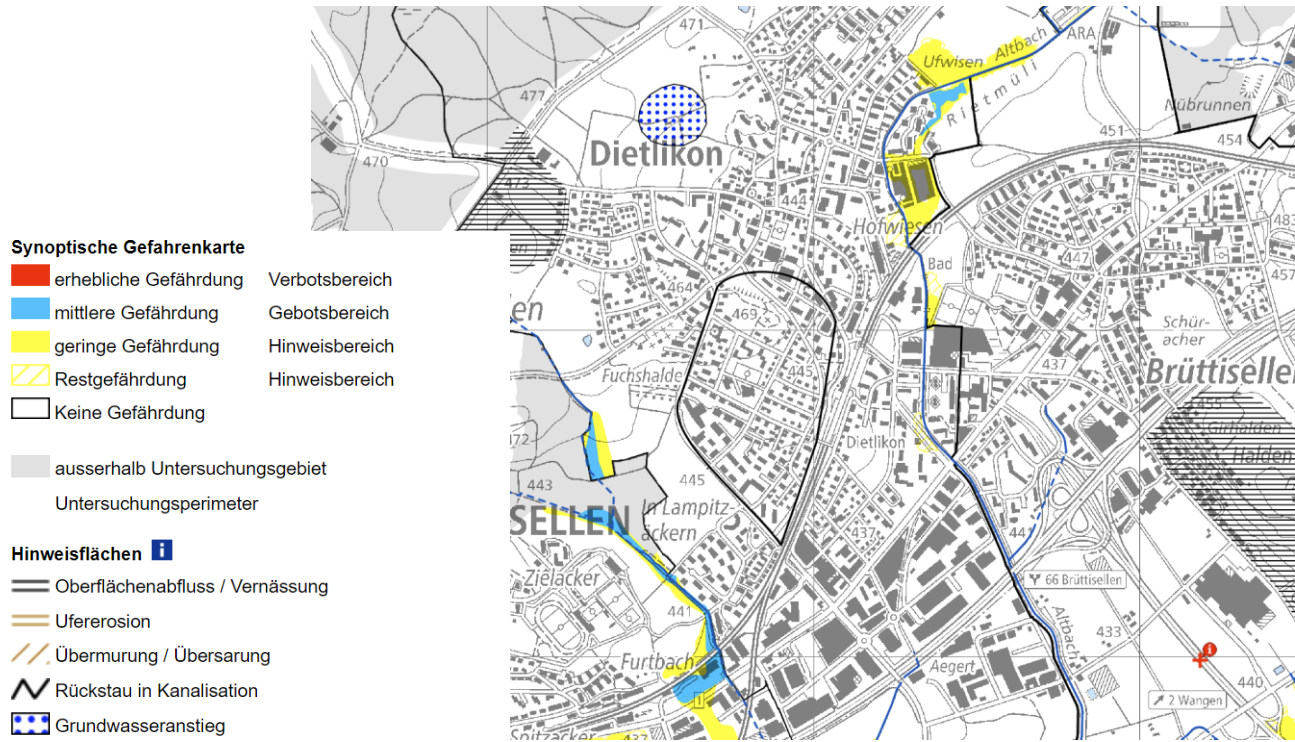


Abbildung 37: Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte (Quelle: GIS-ZH)

Die vorliegende Gesamtrevision führt zu keiner Erhöhung des Schadenpotenzials. In den Gebieten mit einer mittleren Gefährdung wird kein zusätzliches Bauvolumen ermöglicht. Ein Hinweisbereich (geringe Gefährdung) findet sich in den neuen Gewerbezonon im Areal Bleiki. Hier sind falls erforderlich Objektschutzmassnahmen zu treffen und einzuhalten.

7.6 Störfallvorsorge

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung den Einfluss der Planung bezüglich existierender Störfallrisiken ab und holt hinsichtlich der Beurteilung eine Stellungnahme bei der Vollzugsbehörde (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge) ein.

Autobahn als einzige Störquelle, tangiert keine Wohnzonen

Der Chemie-Risikokataster weist für das Gemeindegebiet von Dietlikon die Autobahn (grüne Linie in Abbildung 38) und die Neue Winterthurerstrasse (blaue Linie in Abbildung 38) als Störfallquelle aus. Mit der Teilrevision sind keine planerischen Massnahmen im Wirkungsbereich des Chemie-Risikokatasters vorgesehen, es werden keine neuen Kapazitäten geschaffen. Die Berichterstattungspflicht entfällt daher bei der vorliegenden Teilrevision.

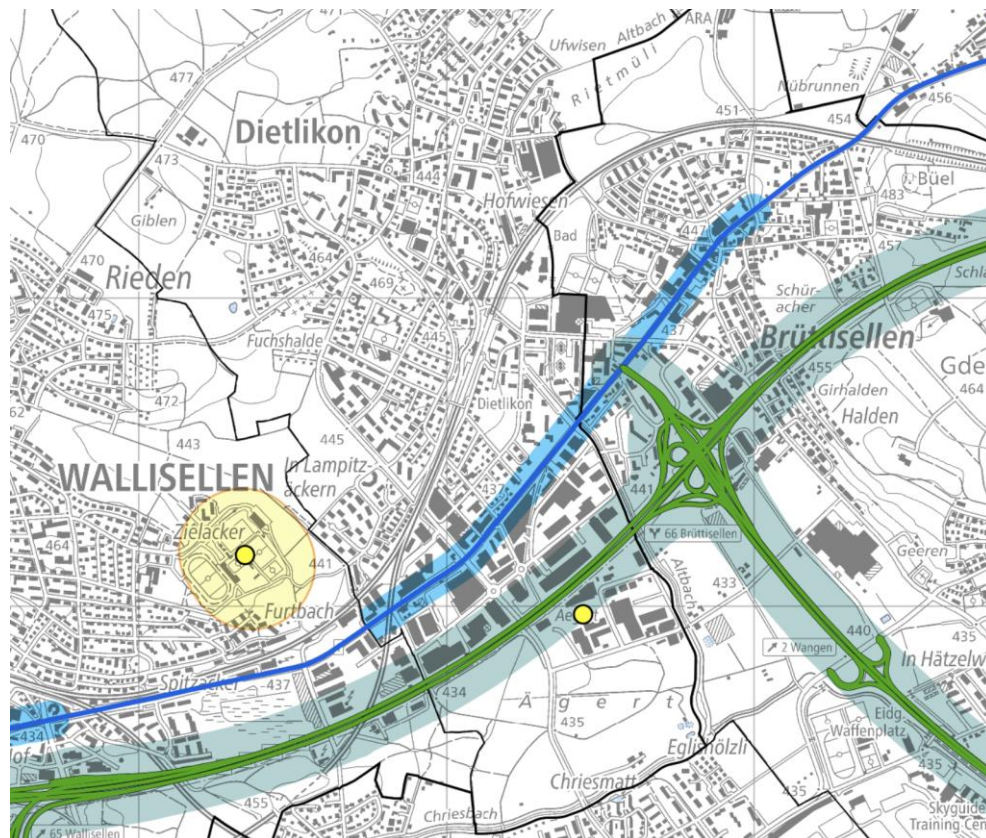


Abbildung 38: Auszug aus dem Chemie-Risikokataster (Quelle: GIS-ZH)

7.7 Abwasser

Im gemäss Leitbild Siedlungsentwicklung 2050 ausgewiesenen Umstrukturierungsgebiet (Gebiete Zentrum Mitte Dietlikon und Eichelwiesen, vgl. Kapitel 2.3) sollen künftig gemäss Prognose zusätzlich rund 550 Einwohner und ca. 780 Arbeitsplätze angesiedelt werden.

Durch das Gemeindeingenieurbüro (Gossweiler Ingenieure AG) wurden die Einwohner und Beschäftigten im hydraulischen Modell des Soll Zustandes im November 2024 aufgenommen.

Die Kapazität der öffentlichen Abwasserinfrastruktur ist für diesen Zuwachs ausreichend.

8 Planungsablauf

8.1 Organisation

Erarbeitung in zwei
Arbeitsgruppen

Für die Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Hier wurden Entscheide getroffen und die Unterlagen jeweils dem Gemeinderat zur Beurteilung vorgelegt. Der Gemeinderat befand über die erarbeiteten Unterlagen.

Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe besteht aus den folgenden Personen:

- Philipp Flach, Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr / 1. Vizepräsident (Vorsitz)
- Edith Zuber, Gemeindepräsidentin
- Beat Stadtmann, Mitglied Baubehörde
- Philipp Schneider, Leiter Raum, Umwelt + Verkehr / Bausekretär

Zur Klärung baurechtlicher Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Vollzug wurde punktuell Susanne Müller, Gemeindeingenieurin, Gossweiler Ingenieure beigezogen.

Gemeinderat

Die strategische Führung der Arbeiten obliegt dem Gemeinderat. Wichtige Zwischenentscheide werden durch den Gemeinderat getroffen. Der Entwurf der Planung wird parallel zur Vorprüfung durch den Gemeinderat der Planungskommission unterbreitet. Die breite Zusammensetzung der Planungskommission (Ortsparteien, Schule, Gewerbe, Bevölkerung) bietet Gewähr für eine gute Abstützung der Entscheide.

Während der gesamten Erarbeitung wurde die Gemeinde durch PLANAR, Marsilio Passaglia, Fanny Pietzner (bis Dezember 2023) und Christian Lüdi (ab Dezember 2023), unterstützt.

8.2 Zeitlicher Ablauf

Nach Fertigstellung des Siedungsleitbildes hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Teilrevision ausgelöst. Im Rahmen der Teilrevision wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen.

Zeitpunkt	Ablauf
Januar 2022	Start Teilrevision Nutzungsplanung
Januar 2022 – März 2025	Erarbeitung Planungsunterlagen
18. Juni 2024	Verabschiedung Teilrevision zuhanden der Vorprüfung
Juni 2024 – Oktober 2024	Vorprüfung
Oktober 2024 – Mai 2025	Überarbeitung Planungsunterlagen
27. Mai 2025	Verabschiedung Teilrevision zuhanden öffentlicher Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger
12. Juni 2025 – 11. August 2025	öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger
August 2025 – November 2025	Überarbeitung Planungsunterlagen
November 2025 – Januar 2026	Vorprüfung und öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger (Art. 1 Abs. 22 und 23 Parkplatzverordnung)
TT.MM.JJJJ	Festsetzung durch Gemeindeversammlung
TT.MM.JJJJ	Genehmigung durch Baudirektion

8.3 Anhörung / öffentliche Auflage

1. öffentliche Auflage

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage hat die Stadt Dübendorf keine Anträge gestellt, während die Stadt Kloten auf eine Rückmeldung verzichtet und den Entwurf zur Kenntnis nimmt.

2. öffentliche Auflage

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurde eine Einwendung eingereicht, welche die Aufnahme einer Bestimmung zur Förderung der Elektromobilität verlangte. Konkret wurde beantragt, dass bei der Erstellung von Auto- und Veloabstellplätzen eine angemessene Anzahl mit Ladestationen ausgerüstet werden soll. Der Gemeinderat hat entschieden, die Parkplatzverordnung um Bestimmungen zu Elektrofahrzeugen zu ergänzen sowie die neue Bestimmung öffentlich aufzulegen. In der zweiten öffentlichen Auflage wurden ausschliesslich Art. 1 Abs. 22 und Abs. 23 der Parkplatzverordnung zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge öffentlich aufgelegt. Hierzu sind keine Einwendungen eingegangen

Bezüglich der übrigen Einwendungen aus der 1. öffentlichen Auflage wird auf den Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen.

Anhänge

A Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Dietlikon
Mutationsnummer	0054-7525.0008
Projektname	
Datum (Export)	15.05.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 37

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 37

Mehrwert in Fr. 23'224'326

Bemerkungen kommunal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.