

Sandra Wiesli
Leiterin RUV / Bausekretärin
direkt +41448358232
sandra.wiesli@dietlikon.org

A-Prioritaire
Zürcher Planungsgruppe Glattal
Sekretariat
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf

3. März 2020

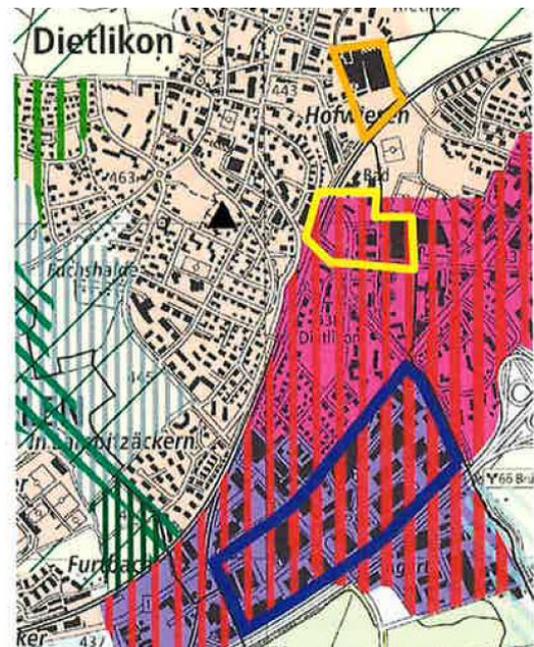
Regionaler Richtplan Glattal; Teilrevision 2019; Stellungnahme zur Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Hüppi, lieber Benno

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. Dezember 2019 hat die Baudirektion bzw. das Amt für Raumentwicklung (ARE) mitgeteilt, dass die vom Gemeinderat Dietlikon geforderte Reduktion des Mischgebiets Nr. 21, gemäss Kapitel 2.5.2 a) weder als zweckmässig noch angemessen beurteilt wird (vgl. Seiten 3 und 4).

In seiner Vernehmlassung vom 9. Juli 2019 (GRB 106) hat sich der Gemeinderat zum Entwurf der Teilrevision des regionalen Richtplans 2019 geäussert. Dabei wurde mit Antrag 3 gefordert, dass das Mischgebiet der Gemeinde Dietlikon auf den **gelb markierten Bereich** reduziert und das gesamte übrige Mischgebiet künftig dem Siedlungsgebiet (ohne besondere Nutzung) zugewiesen werden soll. Zudem soll gemäss Antrag 4 im Bereich "Bleiki" ein neues Mischgebiet aufgenommen werden (**orange Markierung**).

Der Gemeinderat hat das Gebiet zwischen der Alten Dübendorferstrasse und der Faisswiesen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision 2018 irrtümlich als "Mischzone mit 25 % Gewerbe" in den regionalen Richtplan aufnehmen lassen. Die Behörde beruft sich deshalb auf einen Grundlagenirrtum und hält an ihrem vorerwähnten Antrag auf Reduktion des Mischgebiets fest. Die entsprechende Begründung wurde grundsätzlich im Beschluss vom 9. Juli 2019 (GRB 106) ausführlich dargelegt. Im Weiteren kann das Argument der Planbeständigkeit nicht nachvollzogen werden, da schon mit der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) 40 % Gewerbeanteil möglich ist. Hingegen stellt es für die Gemeinde ein grosses



Problem dar, wenn Eigentümer von reinen Wohnbauten gezwungen werden, bei der Transformation plötzlich Gewerbebauten erstellen zu müssen. Ebenfalls hemmt diese Anforderung die Entwicklung auf den heute noch leerstehenden Parzellen im Gebiet «Eichelwiesen».

Die Vorgabe aus dem regionalen Richtplan, in diesem Gebiet einen Anteil Arbeitsplatznutzung von mindestens 25 % vorzuschreiben, würde somit eine grossflächige Umzonung erfordern, was nicht den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht.

Ein solcher Richtplaneintrag, wie er heute besteht, würde den Zweck der Sondernutzungsvorschriften der «erleichternden Erneuerung» in der aktuell gültigen BZO unterlaufen und dazu führen, dass notwendige Investitionen aus Gründen der Bestandesgarantie nicht an die Hand genommen werden, wie auch jüngste Erfahrungen bereits bestätigen. Zudem würde eine Mischzone aufgrund der derzeitigen Nachfrage für Wohn- und Gewerbebauland zu unerwünschten (weiteren) Leerständen führen. Mit seinem Antrag liess sich der Gemeinderat von seinem Leitbild der Siedlungsentwicklung führen, welchem folgend die Brüttisellerstrasse eine klare Zäsur zwischen den Wohngebieten im Süden und einem kleinen Gewerbegebiet im Norden bilden soll. Das Gebiet südlich der Brüttisellerstrasse soll sich in ein Wohngebiet mit hoher baulicher Dichte entwickeln.

Die Gemeinde Dietlikon hat heute bereits zu viel freistehenden Gewerberaum im Süden der Bahnlinie, somit benötigt es nicht noch zusätzlichen Zwang für weitere Gewerbeflächen. Deshalb wurde im Gegenzug das Gebiet auf der Nordseite (Gebiet Bleiki, Mischgebiet Nr. 21a) als sinnvolle Kompensationsfläche angesehen.

Wir bitten somit die ZPG und ihre Delegierten nochmals ausdrücklich um entsprechende Unterstützung und Nichtberücksichtigung dieser Rückmeldung aus dem Vorprüfungsbericht des ARE vom 6. Dezember 2019. Vielen Dank!

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Kopie an:

- PLANAR AG für Raumentwicklung, Marsilio Passaglia, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
- Baubehörde
- Planungskommission
- OE Raum, Umwelt + Verkehr
- Akten