

Marina Bislin  
Sachbearbeiterin RUV  
direkt 044 835 82 31  
marina.bislin@dietlikon.org

Protokollauszug vom 07.07.2020

126 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften

## **Privater Gestaltungsplan "Pappelstrasse"; Verabschiedung öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG**

### **a) Grundlagen**

- |                                    |                      |                    |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Privater Gestaltungsplan         | Situationsplan 1:500 | datiert 07.07.2020 |
| - Privater Gestaltungsplan         | Bestimmungen         | datiert 07.07.2020 |
| - Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV |                      | datiert 07.07.2020 |

### **b) Ausgangslage**

Die Anlagengestiftung der Migros-Pensionskasse ist Eigentümerin des Areals an der Pappelstrasse 2 bis 10a, 12, 12a, 14, 16, 18 und 22. Die Überbauung wurde als Gesamtüberbauung (altrechtliche Arealüberbauung) realisiert. Sie besteht aus viergeschossigen Zeilenbauten und zwei punktförmigen neugeschossigen Wohnbauten, die in den 60er-Jahren erstellt wurden. An der Pappelstrasse 2 ist eine Migros-Filiale zur Quartiersversorgung untergebracht.

Die heutige Verkaufsfläche von rund 600 m<sup>2</sup> der Migros-Filiale ist zu klein, um das Kundenbedürfnis im Quartier abzudecken. Die Migros möchte daher die Verkaufsfläche auf maximal 1'500 m<sup>2</sup> erweitern und an dieser Zentrums-lage einen Neubau realisieren. Der Laden wird weiterhin auf die Quartiersversorgung ausgerichtet.

An der Kopfsituation bei der Kreuzung "Pappelstrasse / Brunnenwiesenstrasse" soll deshalb ein Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden, welches sich besonders gut in das bauliche Umfeld integriert und dem südlich der Bahn gelegenen Zentrumsbereich eine neue Identität verleiht. Dazu liegt ein Richtprojekt der meierpartner architekten ag vor, welches die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan "Pappelstrasse" bildet. Im Fokus des Gestaltungsplans steht das neue Wohn- und Geschäftshaus an der Kreuzung "Pappelstrasse / Brunnenwiesenstrasse". Der private Gestaltungsplan ist zudem Anlass, die Erneuerung der bestehenden Gebäude aus den 60er-Jahren zu regeln, obwohl dazu noch keine konkreten Projektabsichten bestehen.

### **c) Nutzungsplanung**

Der Gestaltungsplan umfasst das Grundstück Nr. 3566 mit einer Gesamtfläche von ca. 16'118 m<sup>2</sup>. Heute befindet sich das Grundstück in der viergeschossigen Wohnzone W4 2.8 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Gleichzeitig liegt das Areal innerhalb der Sonderbauvorschriften "Erleichterte Erneuerung" gemäss Art. 32 der Bau- und Zonenordnung (BZO), welche bislang insbesondere die Entwicklung der zonenwidrigen Hochhäuser an der Pappelstrasse ermöglichten.

Für die Überbauung des Gebiets gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Nutzungsmöglichkeiten werden gegenüber der heutigen Situation insofern verändert, dass die bestehende Quartiersversorgung durch den Gestaltungsplan mit der Vergrößerung der

Ladenfläche verbessert wird. Die bauliche Dichte des Richtprojekts für den Baubereich A mit einer Baumassenziffer von ca. 3.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> leistet durch eine haushälterische Nutzung des Bodens einen Beitrag zur Innenentwicklung der Gemeinde. Basierend auf dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts wird im Baubereich A mit der Erstellung von ca. 42 Wohnungen gerechnet. Durch die zielgerichtete Strategie zur Aufwertung des restlichen Gebäudebestands (Baubereiche B und C) könnten auch dort zusätzliche Wohnungen realisiert und/oder deren Qualität massgeblich verbessert werden.

#### **d) Öffentliche Interessen / Mehrwertausgleich**

Im und um das Areal verfolgt die Gemeinde Dietlikon verschiedene öffentliche Interessen. Einerseits kann mit dem Gestaltungsplan eine deutliche Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Kreuzung "Pappelstrasse / Brunnenwiesenstrasse", erreicht werden. Gleichzeitig befindet sich unmittelbar angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter der Kindergarten "Pappel", welcher von der Pappelstrasse her durch einen privaten Fussweg, welcher durch das Areal der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse verläuft, erschlossen ist. Der bestehende Weg ist aufgrund des öffentlichen Interesses im Grundbuch als öffentlich zugänglicher Fussweg zu sichern. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Gleichzeitig muss durch den Neubau im Baubereich A auf Kosten der Migros Pensionskasse (als Verursacherin) die Trafostation versetzt werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans besteht zudem die Möglichkeit, die Realisierung einer öffentlichen Sammelstelle entlang der Brunnenwiesenstrasse zu sichern.

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) werden am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs ist in der BZO zu regeln, was voraussichtlich erst nach Behandlung des Gestaltungsplans an der Gemeindeversammlung möglich ist. Ist die BZO-Änderung am 1. Januar 2021 noch nicht in Kraft, so findet - bis zur Inkraftsetzung der Änderung - kein Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen statt. Bis zum Inkrafttreten des MAG dürfen aber städtebauliche Verträge zur Regelung von Ausgleichsleistungen wie bisher abgeschlossen werden (siehe privater Gestaltungsplan "Ufwisenhalde"). Rechtsgültige städtebauliche Verträge haben sodann über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand (vgl. § 29 Abs. 2 Satz 2 MAG). Bis Ende 2020 ist mit der Grundeigentümerin ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zu vereinbaren und rechtsgültig zu unterzeichnen.

#### **e) Prüfung durch ARE / Öffentliche Auflage und Anhörung**

Der private Gestaltungsplan wird nach Gutheissung durch den Gemeinderat zur Vorprüfung gemäss § 87a PBG an das Amt für Raumentwicklung (ARE) weitergeleitet und die Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie übergeordnet die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung eingeladen. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG erfolgt jedoch erst am 21. August 2020 (nach den Sommerferien) während 60 Tagen.

#### **f) Zustimmung durch die Gemeindeversammlung**

Gemäss Art. 17 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 20. Oktober 2019 bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Damit dieses Geschäft den Stimmberechtigten, wie von der Baubehörde geplant, am 25. März 2021 vorgelegt werden kann, muss dieses vom Gemeinderat

spätestens am 19. Januar 2021 verabschiedet werden. Dies bedingt den optimalen Ablauf des Verfahrens. Je nach Rückmeldungen aus der Vorprüfung sowie Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflagen ist mit der Zustimmung erst an der Gemeindeversammlung im Juni 2021 zu rechnen.

**Beschluss:**

1. Der private Gestaltungsplan "Pappelstrasse", bestehend aus:
  - Privater Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500 datiert 7.7.2020
  - Privater Gestaltungsplan, Bestimmungen datiert 7.7.2020
  - Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV datiert 7.7.2020wird zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung gemäss § 87a PBG sowie zur Durchführung der öffentlichen Auflage und Anhörung im Sinne von § 7 PBG verabschiedet.
2. Im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 PBG wird die öffentliche Auflage während 60 Tagen vom 21. August bis 20. Oktober 2020 angeordnet. Die Anhörung der Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie übergeordnet der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) erfolgt nach Beschlussfassung des Gemeinderats bis am 20. Oktober 2020.
3. Der private Gestaltungsplan "Pappelstrasse" wird der Baudirektion Kanton Zürich (Amt für Raumentwicklung) gemäss § 87a PBG zur Vorprüfung eingereicht.
4. Der Gemeindeschreiber wird beauftragt, im Sinne der Erwägungen mit der Grundeigentümerin bis am 31. Oktober 2020 einen städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten und diesen dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Der Vertrag ist spätestens bis 31. Dezember 2020 rechtsgültig zu unterzeichnen.
5. Die Baubehörde wird beauftragt,
  - den Vorprüfungsbericht sowie allfällige Einwendungen zu prüfen und zu beurteilen;
  - bei Bedarf die Überarbeitung des Gestaltungsplans zu veranlassen;
  - den Antrag an die Gemeindeversammlung für die Festsetzung des Gestaltungsplanes (inkl. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen) vorzubereiten und diese Unterlagen dem Gemeinderat bis spätestens am 19. Januar 2021 zur Beschlussfassung vorzulegen.

6. Mitteilung an:
- Gesuchsteller und Planer (via Raum, Umwelt + Verkehr)
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich, mit Planunterlagen (2-fach + digital via WebTransfer) zur Vorprüfung
  - Gemeindeingenieur (per Mail an gi-dietlikon@gossweiler.com)
  - Zürcher Planungsgruppe Glattal, Sekretariat (per Mail an sekretariat@zpg.ch)
  - Nachbargemeinden (per Mail)
  - ÖREB-Katasterstelle (per Mail an oereb-katasterstelle@gossweiler.com)
  - Gemeindeschreiber (Vorbereitung städtebaulicher Vertrag gemäss Ziffer 4)
  - Raum, Umwelt + Verkehr (zum Vollzug)
  - Gemeindewerke Dietlikon (zur Information)
  - Baubehörde
  - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin

Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: