



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0184

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

1/4

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

Gemeinde **Dietlikon**

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

Sachverhalt

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

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

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

Der Ausbau der Bahnlinie in Dietlikon ist im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Umsetzung erfolgt auf Bundesebene durch die SBB. Dietlikon ist von den entsprechenden Planungen zum Mehrspurprojekt Zürich Winterthur (MSZW) betroffen. Raumwirksam sind insbesondere der neue Streckenabschnitt, die Portal- und Verflechtungsbauwerke sowie die neue Bahnhofsanlage Dietlikon. Letztere braucht gegenüber den heutigen Anlagen deutlich mehr Platz. Das MSZW-Projekt sieht ein viertes Gleis am Bahnhof Dietlikon vor. Dies bedingt die Anpassung der heutigen Perronanlage und den Neubau einer zentralen Personenunterführung. Es entsteht eine neue Passerelle in der Verlängerung der Glärnischstrasse. Der Bahnübergang und der stirnseitige Perronzugang werden durch die neue Unterquerung «Faisswiesen» ersetzt. Schliesslich sind bei der Weiterentwicklung des Bahnhofumfeldes auch der Ausbau der Glattalbahn sowie Anpassungen am Bushof zu berücksichtigen.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

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

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

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

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

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

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

B. Ergebnis

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

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

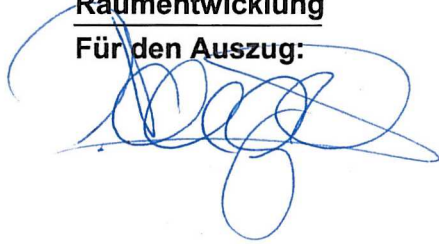
Die Baudirektion verfügt:

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

- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Dietlikon (unter Beilage eines Plans)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage eines Plans)
 - Baurekursgericht des Kantons Zürich
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 11. MAI 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



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

Protokollauszug vom 21.03.2023

2023-42 04.03.2 Kommunale Planung
Planungszone Bahnhof; Verlängerung Planungszone; Antrag an Baudirektion

a) Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 54 vom 17. März 2020 und Verfügung der Baudirektion Nr. 444 vom 14. Mai 2020 wurde für das Gebiet «Bahnhof Dietlikon» für die Dauer von drei Jahren eine Planungszone festgesetzt. Die Festsetzung wurde am 18. Juni 2020 öffentlich publiziert.

b) Fristverlängerung

Gestützt auf § 346 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dürfen Planungszone für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden.

c) Begründung der Fristverlängerung

Gemäss Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich muss für eine Verlängerung der Planungszone ersichtlich sein, welche Arbeiten in den drei Jahren bereits gemacht wurden, welche Arbeiten in den möglichen zwei Verlängerungsjahren noch gemacht werden müssen und warum entsprechend noch mehr Zeit benötigt wird. Zudem sollte abgeschätzt werden, ob in den verbleibenden zwei Jahren die Aufgaben umgesetzt werden können.

1. Rückblick auf die Jahre 2020 - 2023

Unter Berücksichtigung der laufenden Planung der SBB (MSZW-Projekt) und dem regionalen Ziel, das «Zentrum Mitte» städtebaulich aufzuwerten, zu verdichten und zu einer attraktiven ÖV-Drehscheibe (Bushof Ost und Glattalbahn) auszubauen, hat die Gemeinde Dietlikon die zwölf Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Planungszone seit Oktober 2021 zu Einzelgesprächen, einer Informationsveranstaltung und zu Workshops eingeladen. Ziel dieser partizipativen Zusammenarbeit ist, dass einerseits die Absichten, Überlegungen und Möglichkeiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ermittelt und bei der künftigen Planung berücksichtigt werden können, andererseits, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Entwicklungsabsichten der Gemeinde in diesem Gebiet aufgezeigt und erklärt erhalten. Ein weiteres Ziel der Bemühungen bis heute war, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erste Zielbilder einer möglichen künftigen Entwicklung im Perimeter der Planungszone zu präsentieren. Dieses Ziel wurde mit der Präsentation in den Workshops erfüllt.

2. Ausblick auf die Jahre 2023 - 2025

Nach wie vor soll unter Partizipation der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine künftig mögliche Bebauung inkl. Ausrichtung und Adressbildung erarbeitet, eine künftig mögliche Nutzungsverteilung festgelegt sowie ein künftig mögliches Mobilitäts-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept definiert werden. Unter Beachtung einer möglichen Umstrukturierung von Grundstücken innerhalb der Planungszone sollen zudem künftig mögliche Baulinien festgelegt werden.

Die Verlängerung um weitere zwei Jahre ist notwendig, um das mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erarbeitete Zielbild mit grundeigentümergebundnen Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung zu sichern. Dazu soll im Zuge der laufenden Revision der Nutzungsplanung, neben dem Ausscheiden einer dichteren Zentrumszone, ein Ergänzungsplan für den Perimeter der Planungszone erarbeitet werden. Diese Aufgabe kann im Zeitraum Sommer 2023 bis Sommer 2025 zusammen mit der Revision der Nutzungsplanung zielführend erledigt werden.

Beschluss

1. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Planungszone im Gebiet Bahnhof Dietlikon gemäss Plan Mst. 1:2'000 vom 04.02.2020 gestützt auf § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre, das heisst bis 18. Juni 2025, zu verlängern.
2. Der Leiter OE RUV wird beauftragt, die Grundeigentümer/innen vor der Publikation der Verlängerung der Planungszone in geeigneter Art und Weise zu informieren.
3. Dieser Beschluss ist bis zur Festsetzung der Verlängerung der Planungszone durch die Baudirektion nicht öffentlich. Begründung: laufendes Verfahren.
4. Mitteilung an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Julia Wienecke, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - Begleitplaner R. Meichtry (rmeichtry@meichtry-widmer.ch) und P. Rüegg (p.ruegg@atelier231.ch)
 - ÖREB-Katasterstelle (oereb@gossweiler.com)
 - Baubehörde
 - Vorsteher OE Raum, Umwelt + Verkehr
 - Leiter OE Raum, Umwelt + Verkehr (zum Vollzug)
 - Akten

Gemeinderat Dietlikon



Edith Zuber
Präsidentin



Martin Keller
Schreiber

Versand: **24. März 2023**



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 01.06.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 01.06.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001837

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Verlängerung der Planungszone im Gebiet "Bahnhof Dietlikon", Festsetzung

Betrifft: Dietlikon

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 10. Mai 2023 verfügt:

I. Die mit Baudirektionsverfügung (BDV) Nr. 444/20 vom 14. Mai 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Bahnhof Dietlikon» für die die Grundstücke Kat.-Nrn. 5001, 5004, 5005, 2981, 2988, 3395, 3396, 3012, 2982, 2976, 2979, 2966, 3377, 3011 und 3389 sowie die Teilstücke der Strassenparzellen Kat.-Nrn. 4999, 5239, 3564 und 2964 gemäss Situationsplan Mst. 1:2000 vom 4. Februar 2020, wird um zwei Jahre bis 18. Juni 2025 verlängert.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 21. März 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Dietlikon Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

Kontaktstelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
Stampfenbachstrasse 12
8001 Zürich



Referenz-Nr.: ARE 20-0444

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/4

Planungszone im Gebiet «Bahnhof Dietlikon»

Gemeinde **Dietlikon**

- Massgebende - Gemeinderatsbeschluss vom 17. März 2020 mit Antrag an die Baudirektion zur Fest-
Unterlagen setzung der Planungszone «Bahnhof Dietlikon»
- Plan Mst. 1: 2'000, vom 4. Februar 2020, Gebiet «Bahnhof Dietlikon»

Sachverhalt und Ausgangslage

Der Gemeinderat Dietlikon beschloss am 17. März 2020 im Gebiet «Bahnhof Dietlikon», eine Planungszone. Mit Schreiben vom 20. März 2020 reichte die Gemeinde Dietlikon bei der Baudirektion des Kantons Zürich ein Festsetzungsbegehren für eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren auf dem Gebiet Bahnhof Dietlikon ein.

Der Planungssperimeter setzt sich aus dem nordöstlich des Bahnhofs Dietlikon liegenden, noch unbebautem Faisswiesen-Areal (Grundstück Kat.-Nr. 5001) und dem südlich angrenzenden, bereits überbauten Gebiet, welches sich zwischen dem Bahnhofsareal und der Brunnenwiesenstrasse aufspannt, zusammen. Ein Grossteil der bestehenden Gebäude wurde in den Jahren 1961 bzw. 1962 erbaut, daher ist die Erneuerung oder der Ersatz des Gebäudebestands in den nächsten Jahren absehbar. Zudem weisen die bestehenden Grundstücke aufgrund der hohen Lagegunst im Bahnhofsumfeld ein entsprechendes Weiterentwicklungspotential auf.

Der kantonale Richtplan weist angrenzend an den Perimeter der Planungszone den Ausbau der Bahnlinie (Brüttenertunnel) aus. Der Brüttenertunnel bietet eine neue Doppelspur für die Eisenbahn von Winterthur nach Dietlikon bzw. Bassersdorf und ermöglicht eine erhebliche Leistungssteigerung und Fahrzeitreduktion im Korridor Zürich – Winterthur. Mit dem Vorhaben kann das S-Bahn Angebot in Dietlikon und Bassersdorf ausgebaut werden. Der Brüttenertunnel ist Voraussetzung für die Weiterentwicklung der Zürcher S-Bahn und ein Schlüsselprojekt für die Weiterentwicklung des nationalen Bahnangebotes.

Die Objektstudie der SBB legt die Linienführung und die Anschlüsse ans Stammnetz fest. Raumwirksam sind in Dietlikon insbesondere der neue Streckenabschnitt, die Portal- und Verflechtungsbauwerke sowie die neue Bahnhofsanlage Dietlikon. Diese brauchen gegenüber den heutigen Anlagen deutlich mehr Platz und stellen eine erhebliche Intervention im Siedlungsraum dar. Mit dem projektierten Brüttenertunnel stehen im Zentrum «Mitte Dietlikon» – dem Gebiet um den Bahnhof Dietlikon – grössere Veränderungen an. Das SBB-Projekt sieht ein viertes Gleis am Bahnhof Dietlikon vor. Dies bedingt die Anpassung der heutigen Perronanlage und den Neubau einer zentralen Personenunterführung. Es entsteht eine neue Passerelle in der Verlängerung der Glärnischstrasse. Gleichzeitig werden der Bahnübergang und der stirnseitige Perronzugang aus Betriebs- und Sicherheitsgründen durch die neue Unterquerung «Faisswiesen» ersetzt. Schliesslich sind bei der Weiterentwicklung des Bahnhofumfeldes von Dietlikon auch ein Ausbau der Glattal-

bahn sowie Anpassungen am Bushof zu berücksichtigen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

B. Materielle Prüfung

Der kantonale Richtplan legt am Bahnhof Dietlikon den Ausbau der Bahnlinie auf vier Spuren (Brüttenertunnel) sowie die Erweiterung der Glattalbahn vom Giessen – Bahnhof Dübendorf – Flugplatz Dübendorf – Bahnhof Dietlikon fest.

Gemäss regionalem Richtplan liegt der Perimeter der Planungszone im regionalen Mischgebiet Nr. 21, Bahnhofgebiet Dietlikon Süd/Brüttisellen Zürichstrasse, Brüttisellen Haldenstrasse, Wangen-Brüttisellen, welches Verdichtungspotenzial aufweist und die städtebauliche Aufwertung und Verdichtung am Bahnhof (multimodaler Umsteigeknoten) zum Ziel hat.

Aufgrund dieser umfangreichen Vorhaben sind diverse Massnahmen im Perimeter der Planungszone nötig, um eine städtebauliche Abstimmung sicherzustellen. Zur Klärung der städtebaulichen Situation wie aber auch der Vertiefung der optimalen Lagen von Glattalbahn (Wendeanlage) und der Bushaltestellen sind zudem noch weitere Planungen durchzuführen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Der Planungser perimeter liegt in einem dynamischen Gebiet, welches sich aufgrund der übergeordneten Infrastrukturprojekte sowie der daran anknüpfenden kommunalen Projekte räumlich in kürzester Zeit weiterentwickeln wird. Es handelt sich beim vorliegenden Gebiet sowohl um ein regionales ÖV-Schlüsselprojekt als auch um ein zentrales Areal für die räumliche Weiterentwicklung des Bahnhofgebiets in Dietlikon, das mit dem Faisswiesenareal ein erhebliches Verdichtungspotenzial aufweist.

Aufgrund der Lage in einem regionalen Mischgebiet mit Verdichtungspotenzial und dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung und Verdichtung am Bahnhof besteht Handlungsbedarf. Die übergeordneten und behördenverbindlichen Vorgaben zur Nutzweise sowie zur Nutzungsdichte sind bei der Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung eigentümerverbindlich umzusetzen.

Der Perimeter umfasst Gebiete, welche massgeblich durch den Ausbau des Bahnhofs Dietlikon betroffen sind, und in welchen entsprechend Raumsicherungen erfolgen müssen. Die provisorischen Bushaltestellen auf der Ostseite des Bahnhofs werden mittelfristig entlang des Bahndamms, nahe an die Personenunterführung verschoben. Es wird eine neue attraktive Wegverbindung für den Langsamverkehr entlang der Gleise zum Faisswiesen-Areal und weiter zum Hallen- und Freibad geführt.

Die Gemeinde Dietlikon beabsichtigt, im Jahr 2020 ihr Leitbild «Siedlungsentwicklung» aus dem Jahr 2011 zu überarbeiten und darauf aufbauend den kommunalen Verkehrsrichtplan und die Nutzungsplanung zu revidieren. Parallel zu der Revision der Richt- und Nutzungsplanung sind die vorhandenen Studien zur Glattalbahnverlängerung wie auch die durch die SBB geplanten Bahnanlagen städtebaulich zu ergänzen und in den Kontext

einzubetten. Es ist eine Strategie zum Umgang mit den grossen Infrastrukturprojekten zu definieren und eine geeignete Lösung in der Richt- und Nutzungsplanung festzulegen. Die SBB strebt an, bis ca. 2022 die Planungsarbeiten abzuschliessen, um 2026 mit dem Bau des Brüttenertunnels beginnen zu können. Die Überarbeitung der kommunalen Planungen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung (BZO), soll bis Anfang 2025 abgeschlossen sein.

Die Begründung der Gemeinde Dietlikon für die Festsetzung einer Planungszone ist vor dem Hintergrund der laufenden SBB-Planungen und dem regionalen Ziel, das «Zentrum Mitte» städtebaulich aufzuwerten, zu verdichten und zu einer attraktiven ÖV-Drehscheibe auszubauen, nachvollziehbar. Angesichts der anstehenden räumlichen und verkehrlichen Veränderungen im Gebiet ist die Absicht der Gemeinde Dietlikon, die zukünftige städtebauliche Strukturierung des Gebiets unter Berücksichtigung der regionalen Vorgaben mit kommunalen Planungsinstrumenten zu gestalten und zu lenken, geboten und angemessen.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um die zur Koordination der verschiedenen Planungsebenen notwendigen Planungsschritte zu erarbeiten und die Ergebnisse in grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente umzusetzen. Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Bahnhof Dietlikon» für drei Jahre als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann festgesetzt werden.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für das Gebiet «Bahnhof Dietlikon», gemäss Plan Mst. 1:2'000, wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan im Mst. 1:2'000 vom 4. Februar 2020 steht ab Datum der Publikation während den üblichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Dietlikon, Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon, Schalter 1, Raum, Umwelt, Verkehr, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen lau-



fender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat Dietlikon (unter Beilage eines Plans)
 - Amt für Raumentwicklung
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 14. MAI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Festsetzung Planungszone nach § 346 PBG Gebiet Bahnhof Dietlikon

Situationsplan 1:2'000

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates
Die Gemeindepräsidentin:

Edith Zuber

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

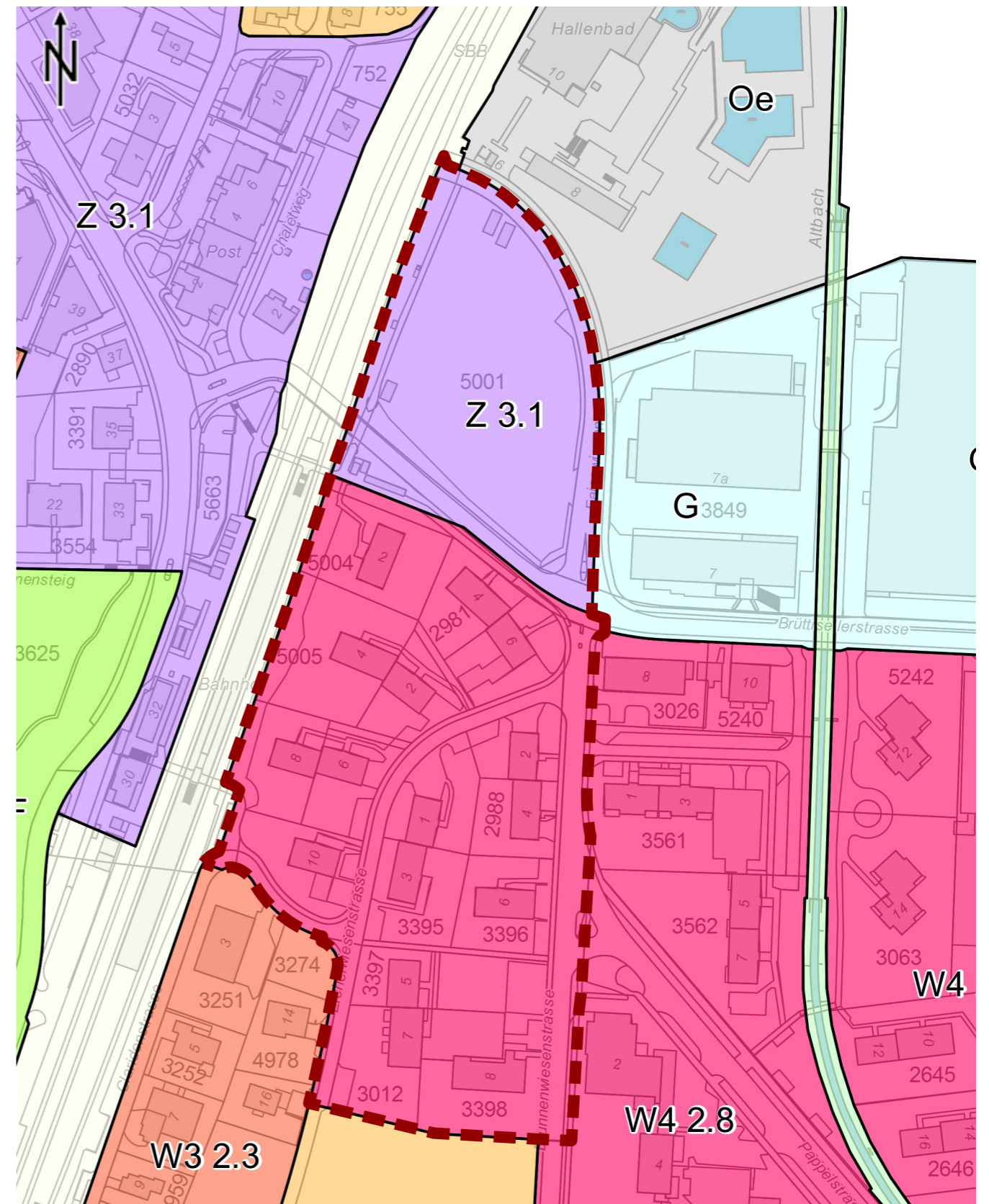
Erstellungs- und Druckdatum:
4. Februar 2020

Format A3

Der Gemeindeschreiber:

Martin Keller

BDV Nr.



Perimeter Planungszone - Gebiet Bahnhof Dietlikon   100 m



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 11.06.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-000000671

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Planungszone im Gebiet "Bahnhof Dietlikon", Festsetzung

Betrifft: Dietlikon

Die Baudirektion hat am 14. Mai 2020 verfügt:

I. Für das Gebiet «Bahnhof Dietlikon», gemäss Plan Mst. 1:2000, wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan im Mst. 1:2000 vom 4. Februar 2020 steht ab Datum der Publikation während den üblichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Dietlikon, Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon, Schalter 1, Raum, Umwelt, Verkehr, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht. Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen

Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist bei-zulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Be-weismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie mög-lich bei-zulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unter-liegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die auf-schiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).