



Privater Gestaltungsplan «Pappelstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Dietlikon**

Lage Pappelstrasse Nrn. 2 bis 10a, 12, 12a, 14, 16, 18 und 22

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 28. Juni 2021
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 28. Juni 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. Dezember 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die von der Vorlage betroffene Überbauung (Pappelstrasse Nrn. 2 bis 10a, 12, 12a, 14, 16, 18 und 22) 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 Nr. 2 ist eine Migros-Filiale zur Quartiersversorgung untergebracht. Der Geltungsbereich der eingereichten Vorlage umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3566 mit einer Fläche von 16'118 m², welches sich im Besitz der Migros-Pensionskasse befindet.

Das Areal ist heute der Wohnzone W4 mit einer zulässigen Baumassenziffer von 2.8 m³/m² zugewiesen. Die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften (Art. 32 der Bau- und Zonenordnung [BZO]) haben zum Ziel, die Erneuerung des Gebäudebestands zu erleichtern. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, ist aufgrund der dann geltenden Gestaltungsplanpflicht ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Die heutige Verkaufsfläche von rund 600 m² der Migros-Filiale ist zu klein, um das Kundenbedürfnis im Quartier abzudecken. Die Migros-Pensionskasse möchte daher die Verkaufsfläche auf maximal 1'500 m² erweitern und an dieser Zentrums- und markanten Lage einen ortsbau-lich markanten Neubau (Wohn- und Geschäftshaus Baubereich A) realisieren. Die Gebäude in den Baubereichen B und C können durch Ersatzneubauten, Aufstockungen und Anbauten entwickelt werden. Für den Neubau der Migros liegt ein Richtprojekt der meier-partner architekten AG vor. Da das Richtprojekt und die beiden bestehenden neugeschossigen Gebäude von der rechtskräftigen BZO und den Sonderbauvorschriften nach Art. 32 BZO abweichen, wurde für die Entwicklung des Areals ein Gestaltungsplan erarbeitet, welcher auf dem Richtprojekt basiert.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Dietlikon stimmte mit Beschluss vom 28. Juni 2021 dem privaten Gestaltungsplan «Pappelstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 9. Juli 2021 keine Rechtsmittel

eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Juli 2021 ersucht die Gemeinde Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan sieht fünf Baubereiche vor (A1 bis A3, B1 bis B3, B4 bis B6, C1 und C2), wobei in den Baubereichen A1 bis A3, B1 bis B3 und B6 teilweise Unterteilungen stattfinden, um verschiedene Höhen zuzulassen. Die Baubereiche B1 bis B3, B4 bis B6, C1 und C2 umfassen bestehende Bauten und gewähren einen Anordnungsspielraum für An- und Aufbauten, bzw. für allfällige Abbrüche und Neubauten.

Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplanperimeters (Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt) ist rückwärtig über die Brunnenwiesenstrasse (Gemeindestrasse) vorgesehen.

Zwischen den Bestandesbauten soll der parkartige Freiraum erhalten werden. Um den Baubereich A ist eine Vorzone vorgesehen, welche auf den angrenzenden Strassenraum reagieren soll.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Sofern die bestehenden Gebäude aufgestockt und gemäss den Baubereichen maximal erweitert werden, sowie bei einem Neubau im Baubereich A, würde die Baumassenziffer mit dem Gestaltungsplan gegenüber der BZO von 2.8 auf 4.45 m³/m² erhöht. Das Erdgeschoss im Baubereich A ist gewerblich zu nutzen. Die oberirdische Baumasse darf durch Um-, Anbauten und Ersatzneubauten im Baubereich B 7'500 m³ und im Baubereich C 3'000 m³ nicht überschreiten.

Im Falle von Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C sind gemäss Bestimmungen insgesamt mindestens 25% der Gesamtnutzfläche gewerblich zu nutzen. Bei Umnutzungen und Umbauvorhaben hingegen dürfen in den beiden Baubereichen höchstens nicht störende gewerbliche Nutzungen angeordnet werden. Nutzungen mit ideellen Emissionen werden ausgeschlossen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. Oktober 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten

und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

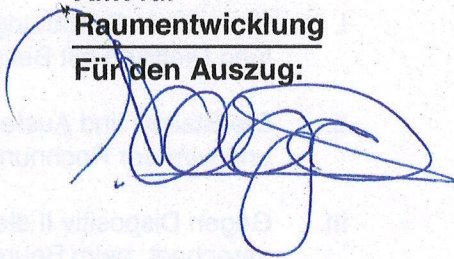
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Pappelstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Dietlikon mit Beschluss vom 28. Juni 2021 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'663.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser 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 soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Dietlikon (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Migros Pensionskasse, c/o Reto Schär, Wiesenstrasse 15, Postfach, 8952 Schlieren (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 18. NOV. 2021

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



Gemeinde Dietikon
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Pappelstrasse

SITUATIONSPLAN

1:500

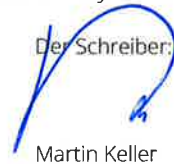
Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 1. März 2021
Für die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse:



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28 Juni 2021
Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin:

i.V. Stulig Flach
Edith Zuber

Der Schreiber:


Martin Keller

Von der Baudirektion genehmigt am **17. Nov. 2021**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0900/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32727 - 8.12.2020

SITUATIONSPLAN

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 1. März 2021
Für die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28 Juni 2021
Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin: Der Schreiber:

Edith Zuber Martin Keller

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**







Planer und Architekten AG
Föhrli buckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32727 - 8.12.2020

Festlegungen

-  Geltungsbereich Ziff. 2 / Abs. 2
-  **A1/455.6** Baubereich mit Teilbaubereich, Mantellinie und zulässige Gesamthöhe (m ü.M.) Ziff. 6 / Abs. 1 & Abs. 3-6
-  **B1/C1** Baubereich mit Teilbaubereich Bestandsbauten und zulässige Gesamthöhe (m ü.M.) Ziff. 6 / Abs. 1 & Abs. 7-11
-  Bereich Zugang Erdgeschoss Ziff. 4 / Abs. 3
-  Parkartier Freiraum Ziff. 5 / Abs. 1
-  Vorzone Strassenraum Ziff. 5 / Abs. 2
-  **1** Koordinaten Baubereich Ziff. 6 / Abs. 1
-  Anordnungsspielraum für Anbauten, Aufstockungen und Ersatzneubauten Ziff. 6 / Abs. 9
-  **P** Bereich Aussenparkierung Ziff. 8 / Abs. 3
-  Zu-/Wegfahrt Tiefgarage Ziff. 8 / Abs. 4
-  Zu-/Wegfahrt Anlieferung Ziff. 8 / Abs. 6
-  Richtungspfeil Fussweg Ziff. 8 / Abs. 8
-  **V** Oberirdische Veloparkierung Baubereich A Ziff. 8 / Abs. 7
-  **C** Mögliche Standorte für eine öffentliche Sammelstelle Ziff. 8 / Abs. 10
-  **T** Möglicher Standort Trafostation Ziff. 8 / Abs. 10

Informationsinhalte

-  Bestehende Gebäude
-  Verkehrsbaulinie
-  Richtprojekt
-  **356a** Abbruch
-  Platzgestaltung
-  Bäume bestehend/geplant
-  Bestehende Aussenparkierung/ Private Sammelcontainer



Bearbeitung: Lukas Vetterli
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 20. Januar 2020
Richtprojekt: meierpartner Architekten AG, Wetzikon vom 16. Juni 2020

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Gemeinde Dietlikon
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Pappelstrasse

BESTIMMUNGEN

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 1. März 2021
Für die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:



Edith Zuber

Der Schreiber:



Martin Keller

Von der Baudirektion genehmigt am **17. Nov. 2021**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0900/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32727 – 8.12.2020

1 ZWECK

Ziele

Der private Gestaltungsplan Pappelstrasse bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und Art. 32 BZO:

- an der Kreuzung Pappelstrasse-Brunnenwiesenstrasse ein ortsbaulich überzeugendes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Verkaufsnutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen,
- die Erneuerung und Weiterentwicklung der bestehenden Gesamtüberbauung zu gewährleisten,
- die bestehenden Freiraumqualitäten zu erhalten und neue aufenthaltsfreundliche Freiflächen zu schaffen,
- eine zweckmässige und rationelle Erschliessung zu regeln.

2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zur BZO

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014 sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend.

Baubegriffe

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

Baulinien

³ Die Wirkung der Baulinien RRB Nrn. 1310/1953 und 3089/1968 wird für den Baubereich A im Teilbereich A1 während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Die Mantellinie geht dem Strassenabstand vor.

4 GESTALTUNG

Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind gemäss § 71 PBG für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Bauten im Baubereich A

² Das Richtprojekt vom 26. Mai 2020 ist für die Gestaltung des Wohn- und Geschäftshauses im Baubereich A richtungsweisend (Volumetrie, Proportionen, kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck). Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Wesentliche Abweichungen sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

³ Der Hauptzugang zum Erdgeschoss ist im Plan bezeichneten Bereich anzuordnen.

Bauten in den Baubereichen B + C

⁴ Bauvorhaben in den Baubereichen B und C haben die Einheitlichkeit der altrechtlich bewilligten Gesamtüberbauung zu respektieren und haben sich sinngemäss zu § 71 PBG einzuordnen.

Dachflächen

⁵ Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachfläche im Baubereich A mit der Kote 442.30 m ü. M. darf als Dachterrasse genutzt werden. Die übrigen Dachflächen sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude mehrheitlich mindestens extensiv zu begrünen.

Untergeordnete Änderungen an den bestehenden Gebäuden in den Baubereichen B und C

⁶ Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C ist der Freiraum gemäss Ziffer 5 Abs. 1 aufzuwerten. Als untergeordnete und damit nicht wesentliche Änderung an den bestehenden Gebäuden gelten namentlich:

- Erneuerungen (Sanierung, Renovation, Umbau) im Gebäudeinnern und an der Gebäudehülle
- untergeordnete Erweiterungen, namentlich der Neubau von besonderen Gebäuden etc.
- Anpassungen an der Umgebung und den Erschliessungsanlagen

5 FREIRAUM

Parkartiger Freiraum

¹ Der offene, parkartige Charakter des bezeichneten Freiraums ist zu erhalten. Bei wesentlichen Änderungen an den bestehenden Gebäuden in den Baubereichen B und C sind die Umgebungsflächen gestalterisch und ökologisch aufzuwerten.

**Vorzone Pappelstrasse und
Brunnenwiesenstrasse**

² Die Vorzonen entlang der Brunnenwiesenstrasse und der Pappelstrasse sind so zu gestalten, dass für die Fussgänger eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht. Die Gestaltung dieser Flächen ist auf öffentliche Strassenbauprojekte abzustimmen.

Zugänglichkeit

³ Die Umgebungsflächen sind grundsätzlich allgemein zugänglich auszugestalten.

6 BEBAUUNG

Generell

¹ Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Höhenkoten festgelegten Baubereichen A, B und C. Der Baubereich A ist zusätzlich über Koordinaten definiert.

² Besondere Gebäude sowie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Für neue besondere Gebäude darf eine zusätzliche Baumasse von max. 1'500 m³ beansprucht werden. Besondere Gebäude sind unter Beachtung von Ziffer 5 Abs. 1 vorzugsweise an den Randzonen der Baubereiche oder entlang der Strassen anzuordnen.

Baubereich A

³ Im Baubereich A ist eine Baumasse von max. 30'000 m³ zulässig.

⁴ Innerhalb der festgelegten Höhenkoten ist die Geschoszahl frei wählbar.

⁵ Oberirdische, freitragende Vorsprünge wie Balkone und Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien nicht überragen.

⁶ Lediglich technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Rückkühlungselemente samt Sicht- und Schallschutzwänden, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, transparente Absturzsicherungen etc. dürfen die festgelegten Höhenkoten überragen. Solche Dachaufbauten sind möglichst als Einheit zu gestalten und vom Dachrand zurückzusetzen. Lüftungsanlagen und Rückkühlungselemente sind im Sinne des Richtprojekts mit einem Sichtschutz zu versehen.

Baubereiche B und C

⁷ Die bestehenden Gebäude im Baubereich B dürfen erweitert, um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt oder ersetzt werden.

⁸ Die bestehenden Gebäude im Baubereich C dürfen erweitert oder ersetzt werden.

⁹ In den bezeichneten Bereichen sind Anbauten für Wohnraumerweiterungen, Balkonvergrösserungen etc. zulässig. Der Anbaubereich darf auch von Ersatzneubauten beansprucht werden.

¹⁰ Gebäudeteile für die behindertengerechte Erschliessung der bestehenden Gebäude, Untergeschosse sowie besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

¹¹ Bei Bauvorhaben im Sinne von Ziffer 6 Abs. 7 und 8 darf die bestehende oberirdische Baumasse darf wie folgt vergrössert werden:

- Baubereich B: max. 7'500 m³
- Baubereich C: max. 3'000 m³

Diese zusätzliche Baumasse darf auch bei Ersatzneubauten beansprucht werden.

7 NUTZUNG

Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handelsbetriebe und Verkaufsflächen für die Quartiersversorgung. Dabei gilt:

- Im Baubereich A und bei Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C sind höchstens mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig.
- Bei Umnutzungen und Umbauvorhaben der bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C sind höchstens nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

² Das Erdgeschoss im Baubereich A ist gewerblich zu nutzen. Verkaufsgeschäfte im Sinne von § 3 BBV II dürfen insgesamt nicht mehr als 1'500 m² Verkaufsfläche aufweisen.

³ Bei Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C ist insgesamt mindestens 25% der Gesamtnutzfläche gewerblich zu nutzen.

⁴ Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.

8 ERSCHLIESSUNG

Parkplatzbedarf

¹ Das minimal erforderliche Parkplatzangebot berechnet sich gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen erlassen 1997, wobei der Maximalwert nicht zur Anwendung kommt.

² Gestützt auf Mobilitätskonzepte darf das nach Ziffer 8 Abs. 1 berechnete minimal erforderliche Parkplatzangebot nach Massgabe von Art. 42 Abs. 7 BZO unterschritten werden.

Anordnung der Parkplätze

³ Die Parkplätze für die Beschäftigten und Bewohner im Baubereich A sind in einer Tiefgarage zusammenzufassen. An speziell bezeichneter Lage sind maximal 15 oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden zulässig.

⁴ Die Zu- und Wegfahrten der Parkieranlagen haben an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen. Die Rampe der neuen Tiefgaragenzufahrt zwischen den Baubereichen A2 und B1 ist einzuhausen.

⁵ Bei Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C gilt Ziffer 8 Abs. 3 sinngemäss.

Anlieferung von Verkaufsflächen

⁶ Die Anlieferung für die Verkaufsflächen im Baubereich A hat an der schematisch bezeichneten Lage zu erfolgen. Die Anlieferung ist in das Gebäudevolumen zu integrieren.

Veloabstellplätze

⁷ Das zu schaffende Angebot an Veloabstellplätzen bemisst sich gemäss Art. 44 BZO. An schematisch bezeichneten Lagen sind im Rahmen eines Neubauvorhabens im Baubereich A oberirdische Veloabstellplätze zu erstellen.

Öffentlicher Fussweg

⁸ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg zu gewährleisten

Ver- und Entsorgung

⁹ Die privaten Sammelcontainer sind im Bereich der Zufahrten oder Hauszugänge anzuordnen. Sie sind als Bestandteil der Umgebungsgestaltung in der Regel in besondere Gebäude zu integrieren. Diese dürfen unter Wahrung der Verkehrssicherheit im Baulinienraum angeordnet werden.

¹⁰ An einer der schematisch bezeichneten Lagen ist der Bau einer öffentlichen Sammelstelle und einer Trafostation zulässig. Diese Bauten werden nicht der Baumasse für besondere Gebäude gemäss Ziffer 6 Abs. 2 angerechnet.

9 UMWELT

Energie

¹ Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

² Gebäude im Baubereich A und Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C dürfen höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung mit fossilen Energien decken.

³ Bei der Realisierung von Anbauten und Aufstockungen gemäss Ziffer 6 Abs. 7 und 8 in den Baubereichen B und C sind die bestehenden Gebäude energetisch zu sanieren.

⁴ Die Vorschriften der kantonalen Energiegesetzgebung bleiben vorbehalten.

Lärm

⁵ Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- ES III für Neubauten im Baubereich A und Ersatzneubauten in den Baubereichen B und C mit einem Gewerbeanteil gemäss Ziffer 7 Abs. 3;
- ES II für Umnutzungen und Erweiterungen der bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C.

10 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Pappelstrasse" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Dietlikon publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

MPK

MIGROS-PENSIONS-KASSE

Gemeinde Dietlikon
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Pappelstrasse

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32727 – 8.12.2020

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Verfahren	5
	2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
	2.1 Richtplanung	6
	2.2 Nutzungsplanung	8
	2.3 Weitere Rahmenbedingungen	10
	2.4 Lärmgutachten	13
	3 RICHTPROJEKT	14
	4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN	17
	4.1 Zweck	17
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	17
	4.3 Ergänzendes Recht	18
	4.4 Gestaltung	19
	4.5 Freiraum	21
	4.6 Bebauung	23
	4.7 Nutzung	26
	4.8 Erschliessung	26
	4.9 Umwelt	31
	4.10 Schlussbestimmung	31
	5 AUSWIRKUNGEN	32
	6 MITWIRKUNGSVERFAHREN	34
	6.1 Öffentliche Auflage	34
	6.2 Kantonale Vorprüfung	34
	6.3 Zürcher Planungsgruppe Glattal	38
	6.4 Nachbargemeinden	39
	ANHANG	40
	Regionales Mischgebiet	40
	Gewerbeanteil Richtprojekt	41

Beilagen	<ul style="list-style-type: none">• Richtprojekt meierpartner architekten ag• Baumassenberechnung meierpartner architekten ag• Lärmgutachten Lemon Consult AG
-----------------	---

Auftraggeberin	Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Wiesenstrasse 15 8952 Schlieren
-----------------------	---

Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Michael Camenzind, Lukas Meier
--------------------	--

Titelbild	Richtprojekt, meierpartner architekten ag Matthias Reifler, Tobias Fuchs
------------------	---

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Projektauslöser

Die Anlagestiftung 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.

Das Areal ist heute der Wohnzone W4 mit einer zulässigen Baumassenziffer von $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zugewiesen. Die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften (Art. 32 BZO) haben zum Ziel, die Erneuerung des Gebäudebestandes zu erleichtern. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

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

Aktuelle Situation Ecke Brunnenwiesen-
strasse/Pappelstrasse



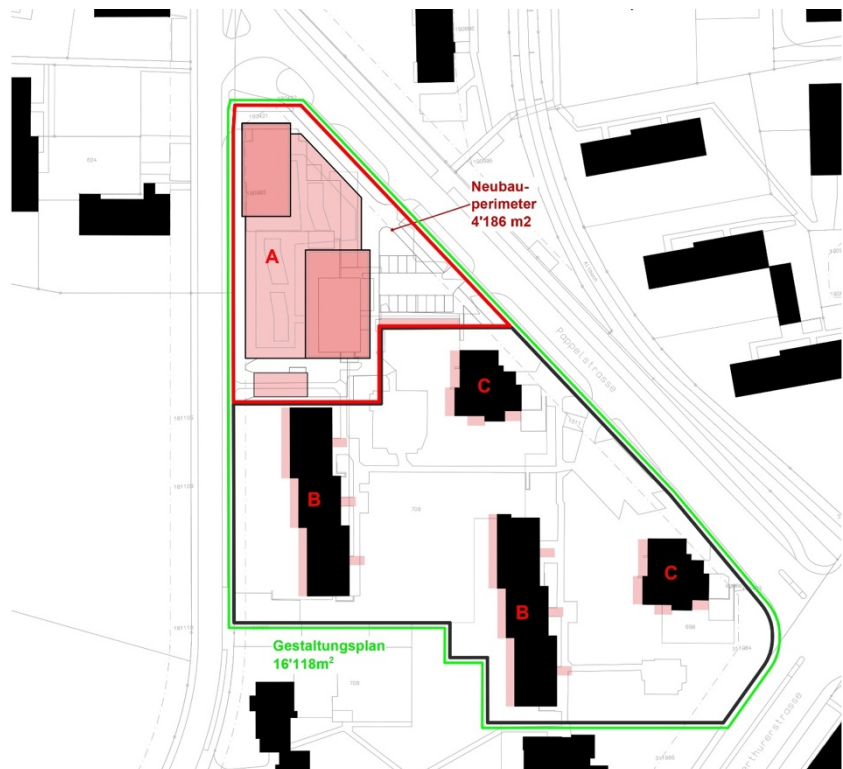
Luftbild mit Perimeter,
Quelle: Google Maps



Planerische Ausgangslage

- Grundstück: Kat. Nr. 3566
- Arealfläche: ca. 16'118 m²
- Zonierung: W4 2.8
- Sonderbauvorschriften: "Erleichterte Erneuerung" gemäss Art. 32 BZO (+15 %)
- Zulässige Verkaufsfläche: 250 m²

Neubauperimeter und
Gestaltungsplanperimeter
(Quelle: meierpartner architekten)



Entwicklungsabsichten

An der Kopfsituation bei der Kreuzung Pappelstrasse–Brunnenwiesenstrasse soll ein Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden, das 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 vorliegenden privaten Gestaltungsplan 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.

Die Gemeinde begrüsst die Stärkung der Migros-Filiale zur Quartiersversorgung sowie die zielgerichtete Strategie zur Aufwertung des restlichen Gebäudebestandes und unterstützt den privaten Gestaltungsplan.

Nutzungsabsichten

Ankermieterin des Kopfbaus ist die Genossenschaft Migros Zürich. In den Obergeschossen sind unterschiedliche Wohnungsangebote geplant.

1.2 Verfahren

Privater Gestaltungsplan

Da das Richtprojekt und die beiden bestehenden, neugeschossigen Gebäude von der rechtskräftigen BZO und den Sonderbauvorschriften nach Art. 32 BZO abweichen, ist der private Gestaltungsplan der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Das Richtprojekt von meierpartner architekten ag, Wetzikon dient als Nachweis der besonders guten ortsbaulichen Lösung und wird im vorliegenden Gestaltungsplan als konzeptionelle Basis für die weitere Projektierung bestimmt.

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans gilt es, die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander abzustimmen. Neben einer gesamtheitlichen, städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Betrachtung werden die Eckwerte bezüglich maximaler Dichte, Nutzung, Grundmasse der Bauten und Abstände etc. definiert.

Verfahrensablauf

Der private Gestaltungsplan wurde von der Grundeigentümerschaft aufgestellt und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Kapitel 6 gibt Auskunft über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung der Planungsregion und Nachbargemeinden.

Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung folgt das Genehmigungsverfahren durch den Kanton.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

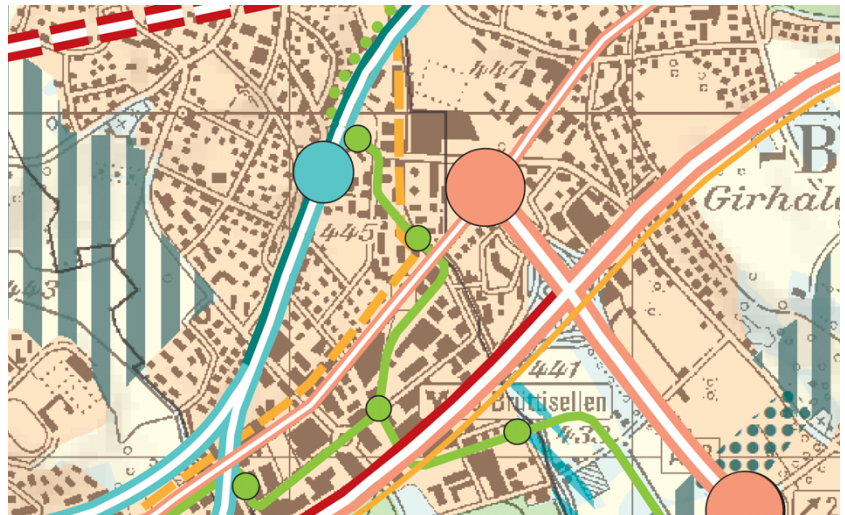
2.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Folgende planerische Aspekte sind gemäss den Vorgaben im kantonalen Richtplan zu beachten:

- Pappelstrasse:
Verlängerung Glattalbahn bis Bahnhof Dietlikon
Der Ausbau erfolgt innerhalb der rechtskräftigen Baulinien. Das momentane Betriebskonzept des Kantons wurde bei der Gestaltungsplanung, namentlich mit dem Zufahrtsregime über die Brunnenwiesenstrasse und der Einhaltung des Baulinienraums längs der Pappelstrasse, beachtet.
- Ausbau Bahnhof Dietlikon und Streckengleis im Zusammenhang mit dem Bau des Brüttenertunnels:
Dieses Grossprojekt hat insofern einen Einfluss auf den Gestaltungsplanperimeter, als die bestehende Bahnquerung der Brütisellerstrasse aufgehoben oder ersetzt werden muss, was Auswirkungen auf das Zufahrtsregime vom nördlichen Gemeindegebiet zur Migros-Filiale hat.
- Kabelleitung:
Entlang des Perimeters besteht eine Kabelleitung (orange gestrichelt). Das Trasse verläuft ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Ausschnitt kantonalen Richtplan
(Stand Beschluss Kantonsrat 18.9.2015)










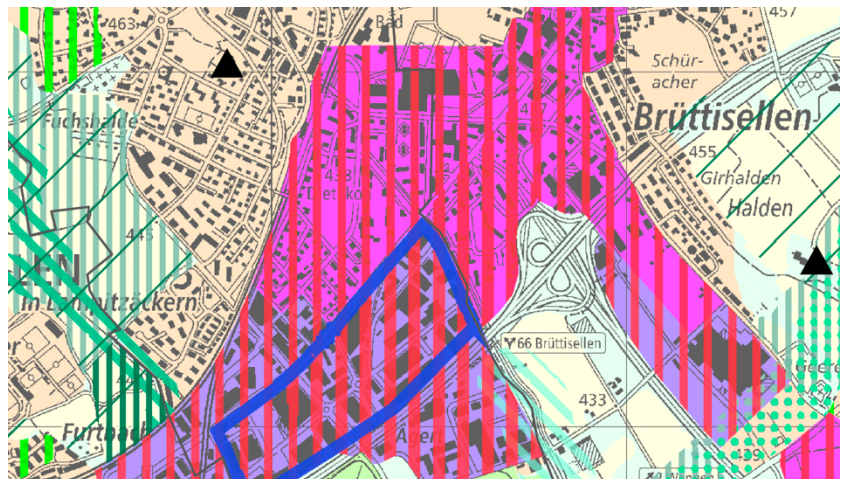
Regionaler Richtplan (RRB vom 14.2.2018)

Gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Glattal sind folgende Festlegungen zu beachten:

- Mischgebiet (vgl. Anhang)
Die Projektabsichten entsprechen der im regionalen Richtplan stipulierten städtebaulichen Aufwertung und Verdichtung südlich des Bahnhofs. Gemäss der GIS-Analyse werden im Mischgebiet Dietlikon die regionalen Vorgaben einer gemischten Nutzung (min. 25 % Wohnen und min. 25 % Arbeiten) bereits heute erfüllt.
 - Wohnanteil bestehend: 62 % (73'500 m²)
 - Anteil Arbeitsnutzung: 38 % (45'000 m²)Im Neubaubereich A wird ein Gewerbeanteil von rund 35 % gesichert (gewerbliche Nutzung EG). Bezogen auf den gesamten Gestaltungsplanperimeter, der auch die bestehenden Wohngebäude umfasst, wird ein Gewerbeanteil von 13 % sichergestellt. Der Gewerbeanteil auf dem Areal wird im Vergleich zu heute leicht erhöht (vgl. Anhang). Beim Ersatz der bestehenden Wohngebäude wird überdies gemäss den Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung ein Gewerbeanteil sichergestellt.
- Gebiet mit hoher baulicher Dichte
Gemäss den regionalen Vorgaben soll die qualitative Verdichtung gefördert werden. Es wird eine Dichte von 150 bis 300 Personen pro ha angestrebt. Der private Gestaltungsplan erlaubt den Bau von insgesamt rund 72'000 m³ Baumasse (inkl. Bestandesbauten), was rund 17'000 m² Geschossfläche entspricht. Bei einem Geschossflächenbedarf von 50 m² pro Personen können auf dem 1.6 ha grossen Areal rund 340 Personen leben. Die regionalen Dichtevorgaben werden im Gestaltungsplanperimeter somit eingehalten (ca. 210 P/ha).
- Fusswegnetz
Die Pappelstrasse ist Bestandteil des regionalen Fusswegnetzes. Die Tiefgaragenzufahrt und die Anlieferung werden im Bereich der Brunnenwiesenstrasse situiert. Der regionale Fussweg wird somit nicht tangiert.

Auszug Richtplan Siedlung

	Arbeitsplatzgebiet
	Mischgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Eignungsgebiet für Hochhäuser
	Hohe bauliche Dichte
	Niedrige bauliche Dichte
	Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung












Kommunaler Verkehrsplan

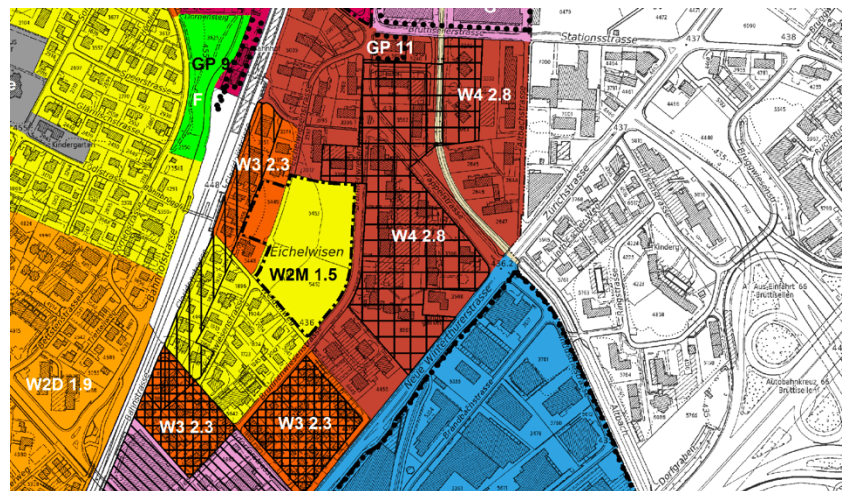
Der rechtskräftige Gesamtplan stammt aus dem Jahr 1982 und ist inhaltlich veraltet.

Es bestehen Überlegungen, die Verkehrssicherheit bei der Kreuzung Pappelstrasse/Brunnenwiesenstrasse mit einer Platzgestaltung zu erhöhen. Das Richtprojekt und der private Gestaltungsplan sind mit der ortsbaulich erwünschten Aufwertung des Kreuzungsbereichs kompatibel. Die Strassenraumgestaltung wird dabei vorzugsweise mit der Verlängerung der Glattalbahn koordiniert.

2.2 Nutzungsplanung

Auszug rechtskräftiger Zonenplan
 (Festsetzung 30.6.2014)

	2-geschossige Wohnzone, mittel	W2M 1.5	II
	2-geschossige Wohnzone, dicht	W2D 1.9	II
	3-geschossige Wohnzone	W3 2.3	II
	4-geschossige Wohnzone	W4 2.8	II
	Industriezone	I	III / IV
	Gewerbezone	G	III
	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III
	Freihaltezone	F	
	Sonderbauvorschriften "Erleichterte Erneuerungen"		



Bau- und Zonenordnung

Grundmasse Art. 18

Gemäss Art. 18 der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung vom 30.6.2014 gelten im Gestaltungsplanperimeter die nachfolgenden Grundmasse in der Regelbauweise für die Zone W4 2.8.

Sonderbauvorschriften Art. 32

Das Areal ist im Zonenplan mit den Sonderbauvorschriften "Erleichterte Erneuerung" bezeichnet. Alternativ zur Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung kann das Areal nach diesen Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 ff. PBG überbaut werden.

Die Masse gemäss Sonderbauvorschriften "Erleichterte Erneuerung" sind nachfolgend in Klammern aufgeführt.

Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	2.8 (3.22)
Empfindlichkeitsstufe		II
Vollgeschosszahl	max.	4
Dachgeschosszahl	max.	1
Anrechenbare Untergeschosse	max.	
Gebäudehöhe	max.	13.5 m (20 m)
Firsthöhe	max.	7 m
Gebäudelänge	max.	50 m (frei)
Grenzabstand klein	min.	5 m
Grenzabstand gross	min.	10 m

Gestaltungsplanpflicht Art. 32 Abs. 3

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben.

Gestaltung Art. 32 Abs. 9

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind erhöhte Qualitätsanforderungen nötig:

⁹ *Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung haben eine erhöhte Qualität aufzuweisen. Es sind sinngemäss die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Typische Gestaltungsmerkmale der bestehenden Überbauungen wie abgestufte Gebäudehöhen, Flachdächer ohne Attika oder Rücksprünge/Staffelungen und Anbauten sind zu erhalten oder in qualitätsvoller Weise weiterzuentwickeln. Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten, eine Schattenstudie und ein Modell in Auftrag geben.*

Energie Art. 32 Abs. 10

Bei Anwendung der Sonderbauvorschriften ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

Fazit

Der private Gestaltungsplan entspricht im Grundsatz den kommunalen Planungsabsichten, die in den Sonderbauvorschriften zum Ausdruck kommen. Da von den Grundmassen der BZO und den Sonderbauvorschriften abgewichen wird (Dichte/Gebäudehöhe), ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung zum privaten Gestaltungsplan erforderlich.

Die Grundzonierung im Zonenplan wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan trotz höherer baulicher Dichte nicht infrage gestellt, zumal das bauliche Grundkonzept der Siedlung aus den 60er-Jahren erhalten bleibt und lediglich strukturell ergänzt wird.

2.3 Weitere Rahmenbedingungen

Leitbild Siedlungsentwicklung

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde Dietlikon ein Leitbild Siedlungsentwicklung erarbeiten lassen, welches am 28.2.2011 vom Gemeinderat festgesetzt wurde.

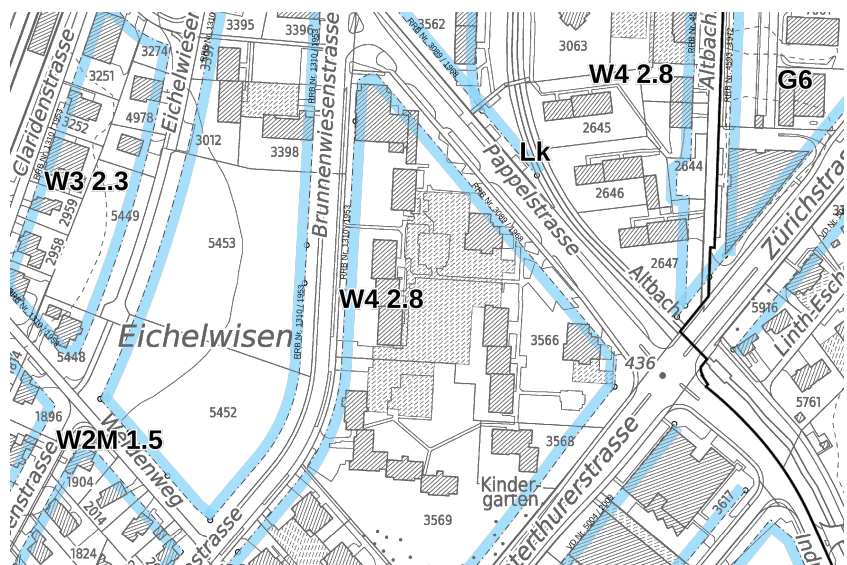
Die Strategie zur Entwicklung bis im Jahr 2020 beinhaltet folgende 11 Leitsätze:

- Leitsatz 1: qualitätsorientiert wachsen
- Leitsatz 2: Spielregeln für "innere Entwicklung" in Nutzungsplanung festlegen
- Leitsatz 3: strategische Bodenpolitik betreiben
- Leitsatz 4: gute Voraussetzung für das Gewerbe schaffen
- Leitsatz 5: Zentrum gestalterisch aufwerten
- Leitsatz 6: Schleichverkehr vermeiden
- Leitsatz 7: ÖV-Angebot ausbauen
- Leitsatz 8: Lücken im Fuss- und Radwegnetz schliessen
- Leitsatz 9: Verkehrssituation Industriegebiet verbessern
- Leitsatz 10: Naherholungsraum erhalten und aufwerten
- Leitsatz 11: Flächen für die Öffentlichkeit sichern

Baulinien

Entlang der Brunnenwiesenstrasse, der Pappelstrasse und der Neuen Winterthurerstrasse bestehen kommunale Baulinien. Die Raumsicherung entlang der Brunnenwiesenstrasse ist nicht mehr erforderlich, da diese Strasse auch den künftigen Anforderungen genügt und grundsätzlich nicht ausgebaut werden muss. Daher wird die Baulinie beim Baubereich A (Teilbereich A1) während der Geltungsdauer des privaten Gestaltungsplans suspendiert.

Auszug ÖREB-Kataster, Strassen
(Quelle: GIS ZH)








Naturgefahrenkarte

Gemäss Gefahrenkarte (Abrufdatum 9.4.2020) besteht entlang der Pappelstrasse lediglich eine Restgefährdung durch Hochwasser, ausgehend vom Altbach. Der Planungsbereich ist nur am Rand betroffen. Die neue Tiefgarage und die Anlieferung werden über die Brunnenwiesenstrasse erschlossen, wo keine Gefährdung besteht.

Im Bereich der Restgefährdung sind zurzeit keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Bei Bauvorhaben im Baubereich C1 ist die verbleibende Gefahrensituation im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Allfällige Massnahmen können mit sichernden Nebenbestimmungen in der Baubewilligung durch die Behörde angeordnet werden.

Gefahrenkarte
 (Quelle: GIS ZH)

- | | | |
|---|-----------------------|----------------|
|  | erhebliche Gefährdung | Verbotsbereich |
|  | mittlere Gefährdung | Gebotsbereich |
|  | geringe Gefährdung | Hinweisbereich |
|  | Restgefährdung | Hinweisbereich |
|  | Keine Gefährdung | |







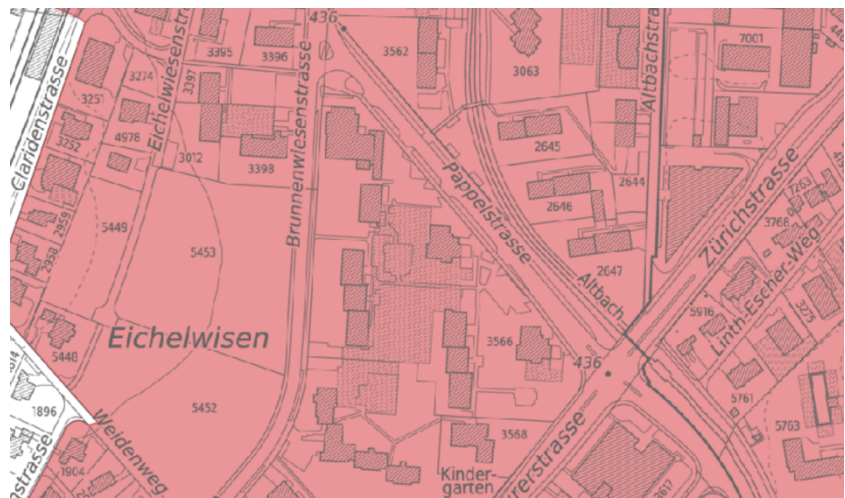
Gewässerschutzkarte

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte vollständig im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Falls Tiefbauten geplant werden und diese den Grundwasserschwankungsbereich tangieren, so ist für diese Bauten eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten im Grundwasserträger (§ 70 WWG, Art. 19 GSchG, Anhang Ziff. 1.5.3 BW) erforderlich.

Gewässerschutzbereiche

- | | |
|---|--------------------------------------|
|  | Gewässerschutzbereich A _o |
|  | Gewässerschutzbereich A _u |
|  | Zuströmbereich Zu |
|  | Übrige Bereiche üB |



Abwasser/Wasser


Die Gemeinde Dietlikon verfügt über eine Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO). Diese stützt sich insbesondere auf die Gesetzgebung von Bund und Kanton über den Gewässerschutz, das kantonale Baurecht sowie die gesetzlichen Planungsinstrumente (wie GEP). Sie bildet zusammen mit den vom Gemeinderat erlassenen Ausführungsbestimmungen die Grundlage für das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern und/oder Betreibern der Abwasseranlagen.

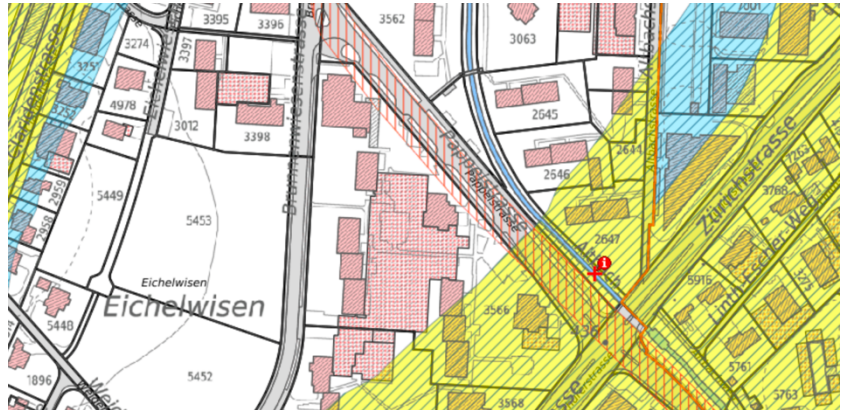
Lärmsituation

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Zürichstrasse und Pappelstrasse. Die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte ist im Lärmgutachten der Firma Lemon Consult AG aufgezeigt (vgl. weiterführende Erläuterungen in Kap. 2.4 und 4.9).

Im Umfeld des Gestaltungsplangebiets ist für die geplante Verlängerung der Glattalbahn ein Planungswertbereich bezeichnet. Die Anlage hat den Planungswert einzuhalten.

Bereich geplanter Anlagen
(Quelle: GIS ZH)




 Planungswert-Bereich

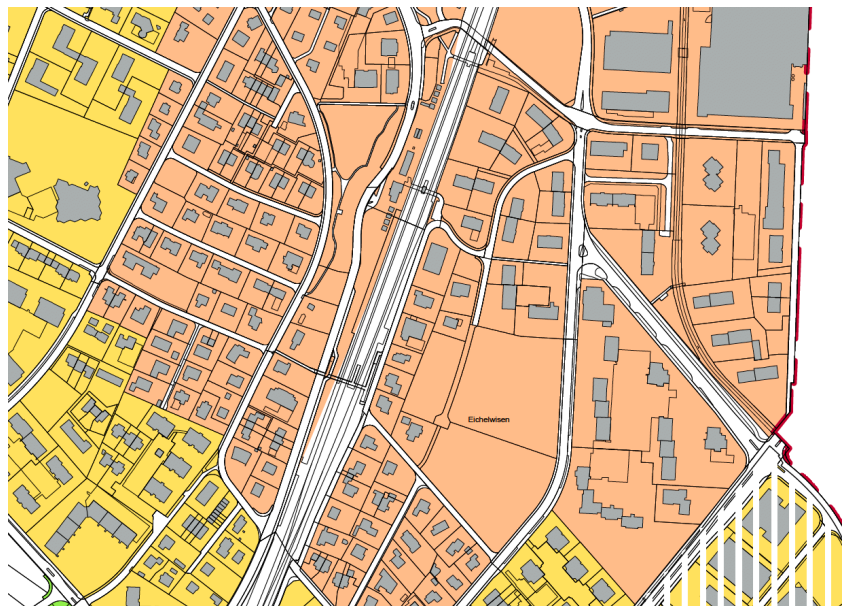


ÖV-Güteklasse

Das Areal besitzt gemäss dem gemeindlichen Plan über die ÖV-Güteklassen eine ÖV-Güteklasse B ist damit gut erschlossen. Die ÖV-Erschliessungsgüte ist insbesondere bei der Bemessung des Parkplatzangebotes von Bedeutung.

Festlegungen

-  Güteklasse B
-  Güteklasse C
-  Güteklasse D



Chemie-Risikokataster

Das Gestaltungsplangebiet tangiert gemäss Chemie-Risikokataster keinen Konsultationsbereich. Es bestehen keine chemischen Risiken.

Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind gemäss GIS ZH innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine belasteten Standorte eingetragen.

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

In der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" sind entlang der Pappelstrasse und der Neuen Winterthurerstrasse Flächen mit Hinweisen auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gem. Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) eingetragen. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.

Keine Denkmalschutzobjekte oder archäologischen Zonen/ Naturschutzzonen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Objekte des Denkmalschutzes noch archäologische Zonen oder Natur- und Landschaftsschutz zonen vorhanden.

2.4 Lärmgutachten

Nachweis Belastungsgrenzwerte

Die Lemon Consult AG, Zürich, hat ein Lärmgutachten für das Planungsgebiet erstellt. Es wurde geprüft, ob die Realisierung einer Migros-Filiale mit einer Kundenparkierung von rund 50 unterirdischen und 12 oberirdischen Parkplätzen sowie einer eingehausten Doppelrampe für die Anlieferung möglich ist. Überdies wurde untersucht, ob die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II bei einer Aufstockung der Gebäude in den Baubereichen B4 bis B6 eingehalten werden können. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die IGW mit entsprechenden Massnahmen (z.B. Rückversetzung der Fassade oder Verzicht auf Lüftungsfenster gegenüber der Lärmquelle) eingehalten werden können.

Die Beurteilungspegel wurden mittels Computersimulation anhand eines digitalen 3D-Lärmmodells ermittelt und mit den gemäss Zonenplan massgebenden Belastungsgrenzwerten der Empfindlichkeitsstufe ES II verglichen.

Bezüglich Strassenverkehrslärm konnte die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte für alle untersuchten Varianten nachgewiesen werden (vgl. Beilage).

Die Beurteilung zeigt überdies, dass bei der Tiefgaragenrampe und bei der Anlieferung die Planungsgrenzwerte bei den Nachbargrundstücken mit entsprechenden Massnahmen eingehalten werden können. Es wird auf den Massnahmenbeschrieb im Lärmgutachten verwiesen.

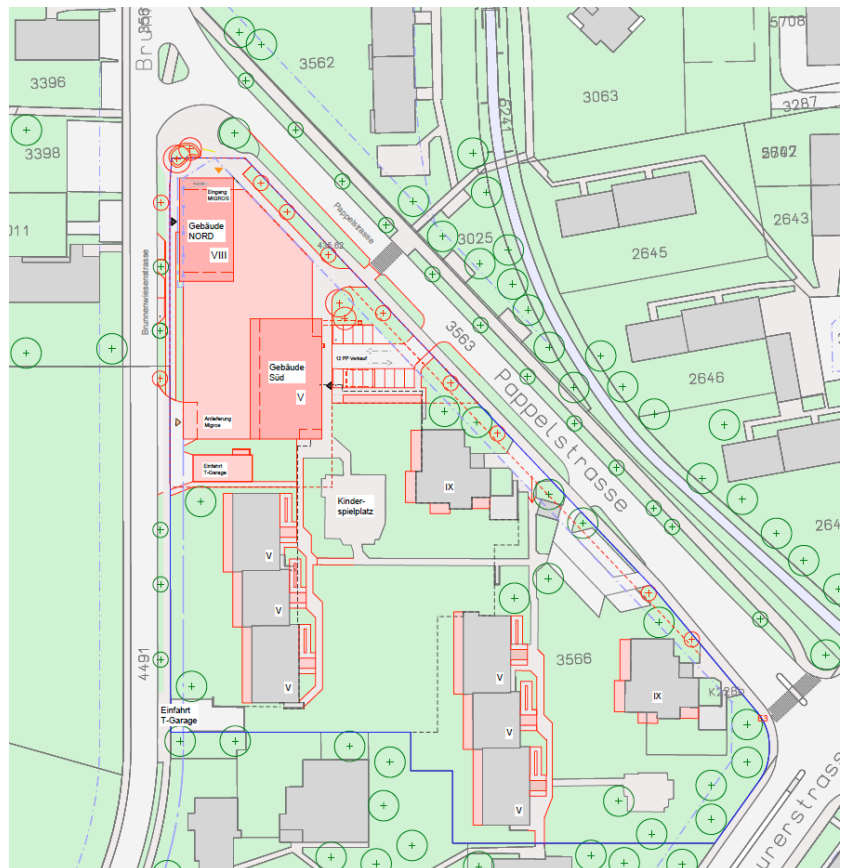
3 RICHTPROJEKT

Grundlage des Gestaltungsplans

meierpartner architekten ag, Wetzikon hat im Auftrag der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse ein Richtprojekt für die Entwicklung des Areals an der Pappelstrasse erarbeitet. Das Richtprojekt wurde durch die Baubehörde als Grundlage für den Gestaltungsplan zur Kenntnis genommen (siehe Dokumentation in der Beilage.)

Situation Neubau Pappelstrasse
(Quelle: meierpartner architekten,
28.4.2020)

- Bearbeitungsperimeter
- Betrachtungsperimeter



Neubau

Anstelle der heutigen Migros soll ein Neubau entstehen. Das neue Verkaufsgeschäft mit den Lager- und Kühlräumen bildet den Sockel. Auf diesen eingeschossigen Sockel werden als städtebauliche Akzente zwei Wohnbauten gesetzt. Der Baukörper im Norden besitzt über dem Sockelgeschoss sieben Geschosse. Der südliche Baukörper tritt über dem Sockel mit vier Geschossen in Erscheinung. Mit den Dachaufbauten erreicht das Volumen an der Kreuzung Brunnenwiesenstrasse/Pappelstrasse eine Gesamthöhe von ca. 30 m. Diesem Höhenakzent vorgelagert befindet sich der Quartierplatz, der die Hauptadresse der Neubebauung unterstreicht.

Das südliche Bauvolumen vermittelt mit seiner Höhe zu den angrenzenden Zeilenbauten der bestehenden Gesamtüberbauung.

Die grosszügigen, begrünten Freiräume, welche die Siedlung auszeichnen, werden in ihrer Qualität und ihrem Ausmass erhalten.

Illustration Richtprojekt
Städtebaulicher Auftritt bei der Kreuzung
Pappelstrasse/Brunnenwiesenstrasse



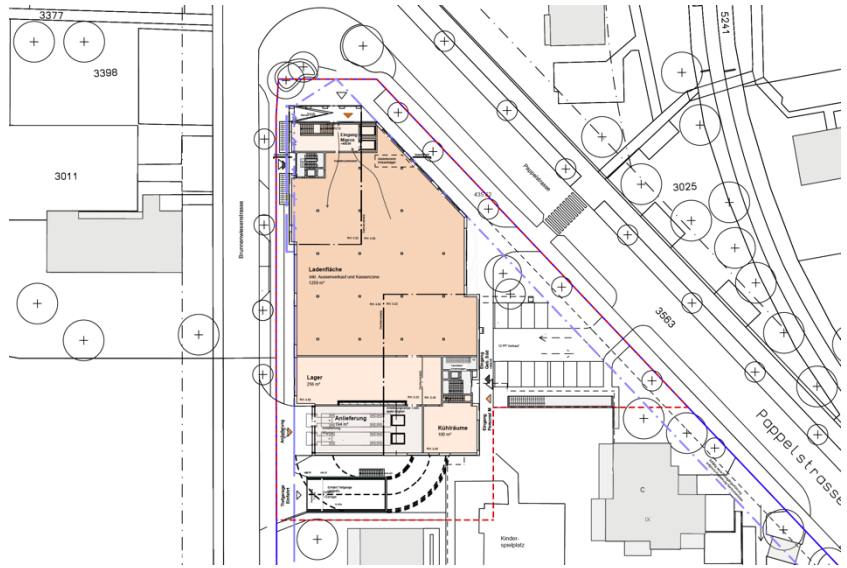
Illustration Richtprojekt
Ansicht von der Pappelstrasse her



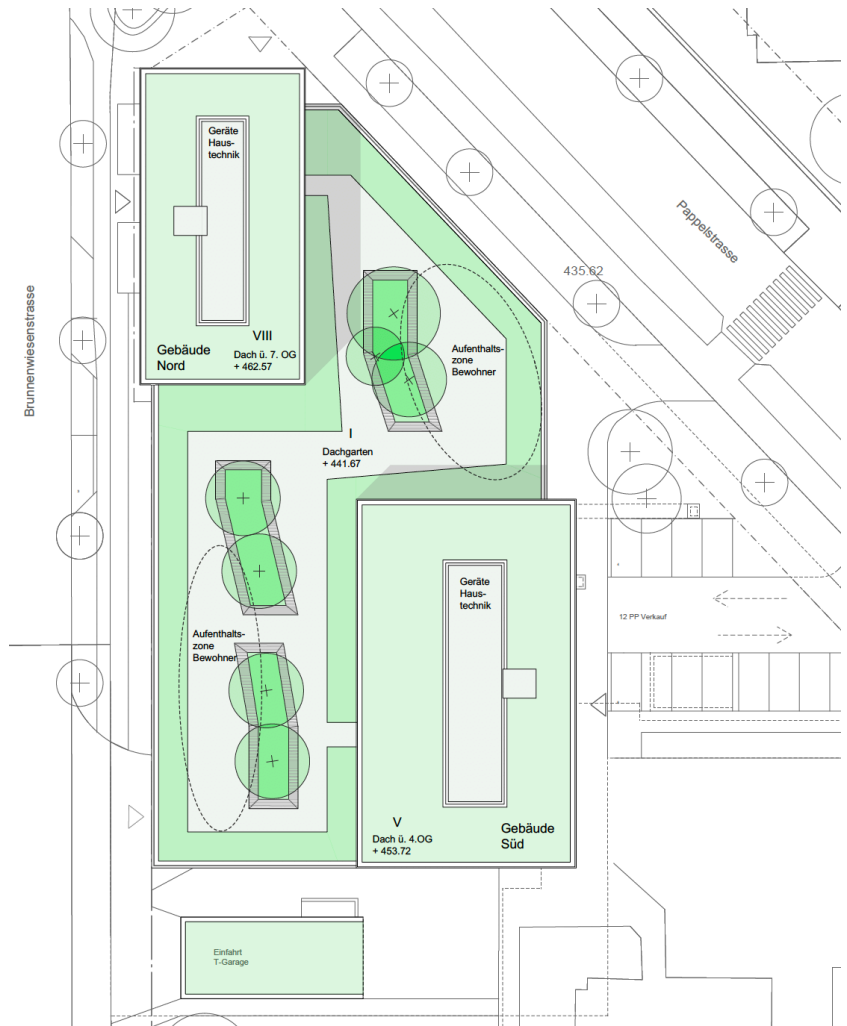
Illustration Richtprojekt
Ansicht von der Brunnenwiesenstrasse
her



Erdgeschossplan



Dachaufsicht



4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

4.1 Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes am Ort der heutigen Migros-Filiale. Im Erdgeschoss soll wiederum eine Verkaufsnutzung ermöglicht werden.

Trotz der baulichen Verdichtung wird die vorhandene Freiraumqualität erhalten und es werden neue, aufenthaltsfreundliche Freiflächen geschaffen.

Die Erschliessung wird zweckmässig an die neue Situation angepasst.

Die Zweckbestimmungen entsprechen überdies weitestgehend den in der BZO verankerten Sonderbauvorschriften, welche die Erneuerung der zahlreichen Gesamtüberbauungen aus den 60er- und 70er-Jahren auf dem Gemeindegebiet zum Ziel haben. Trotz höherer baulicher Dichte des vorliegenden Gestaltungsplans wird die Grundzonierung einschliesslich der in der BZO verankerten Sonderregelungen (Sonderbauvorschriften) für die Erneuerung und Verdichtung der Gesamtüberbauung nicht infrage gestellt.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile Ziffer 2.1

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Gemeinde Dietlikon und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Über das Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung gibt das Kapitel 5 Auskunft. Gemäss § 7 PBG wird bei der Planfestsetzung über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.

Geltungsbereich Ziffer 2.2

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat. Nr. 3566, die sich im Eigentum der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse befindetet. Die Parzelle misst 16'118 m².

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zur BZO Ziffer 3.1

Die Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden in erster Linie Abweichungen zu den Bestimmungen der BZO festgelegt. Für die Beurteilung der Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014 massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgehen.

Es werden die bisherigen Baurechtsbegriffe nach der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG verwendet.

Gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung weicht der private Gestaltungsplan wie folgt ab:

		BZO rechtskräftig (Erleichterte Erneuerung gem. Art. 32 BZO)	Gestaltungsplan
Baummassenziffer (m ³ /m ²)	max.	2.8 (3.22)	3.8 ¹⁾ / 4.45 ²⁾
Vollgeschosszahl	max.	4	8
Gebäudehöhe	max.	13.5 m	-
Firsthöhe	max.	7 m	-
Gesamthöhe		20.5 m (Sonderbauvorschriften: bestehende Gesamthöhe zuzüglich 6.5 m)	max. 28 m (bis Dachrand, jedoch ohne Dachaufbauten)
Gebäuelänge	max.	50 m (nicht beschränkt)	70 m
Hochhäuser		(gemäss heutiger Lage)	Zusätzlicher Hochhausstandort

¹⁾ Bestehende Gebäude und Neubau im Baubereich A
²⁾ Bestehende Gebäude aufgestockt und erweitert sowie Neubau im Baubereich A
> Siehe auch Baumassenberechnung in der Beilage

Baulinien Ziffer 3.3

Der Kopfbau wird kubisch gegliedert. Der leichte Versatz des Gebäudevolumens an der Brunnenwiesenstrasse ist städtebaulich motiviert. Der Baukörper überragt an dieser ortsbaulich wichtigen Stelle die Baulinie um rund 2 m. Daher wird die Wirkung der Baulinie für den Baubereich A während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans zugunsten einer städtebaulich besseren Lösung suspendiert (siehe auch Erläuterungen im Kap. 2.3).

Die Vorzone entlang der Brunnenwiesenstrasse soll zusammen mit dem Bauvorhaben umgestaltet werden. Die Gestaltung wird eng mit der Gemeinde koordiniert. Angedacht ist, dass längs der Brunnenwiesenstrasse durch die Gemeinde eine öffentliche Unterflursammelstelle realisiert werden kann.

4.4 Gestaltung

Grundsatz Ziffer 4.1

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird (§ 71 PBG).

Diese erhöhten gestalterischen Anforderungen werden durch das Richtprojekt erfüllt, das städtebaulich auf die altrechtliche Gesamtüberbauung aus den 60er-Jahren abgestimmt ist.

Die Bestimmung stellt sicher, dass die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung berücksichtigt werden.

Bauten im Baubereich A Ziffer 4.2

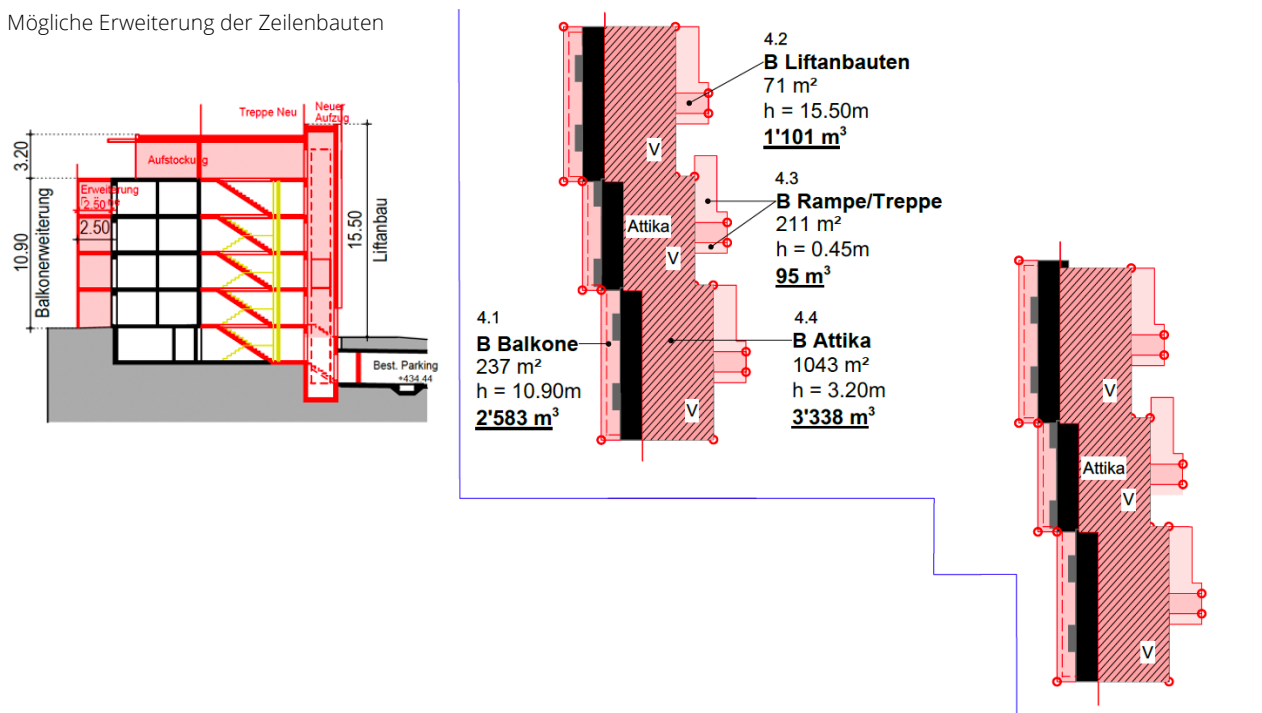
Es wird auf die detaillierte Dokumentation zum Richtprojekt verwiesen, die einen integralen Bestandteil dieses Gestaltungsplans bildet.

Bauten in den Baubereichen B + C Ziffer 4.4

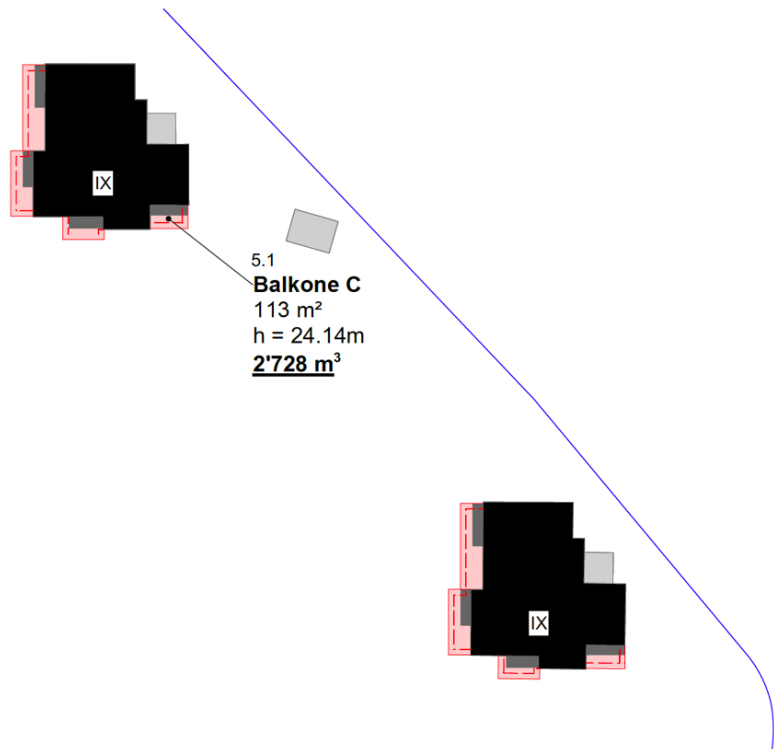
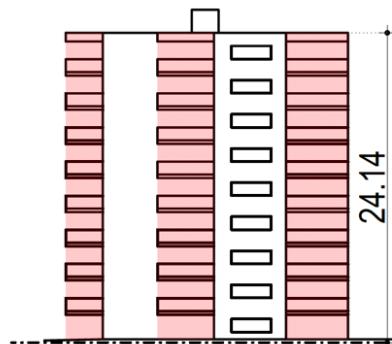
Es bestehen noch keine konkreten Bauabsichten zur Erneuerung oder Erweiterung der bestehenden Wohnbauten. Bauliche Veränderungen an den Bestandesbauten haben sinngemäss die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG zu erfüllen und die Einheitlichkeit der Überbauung zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden konzeptionellen Pläne illustrieren, wie der Gebäudebestand qualitativvoll erneuert werden kann. Wichtig ist, dass die Einheitlichkeit der Gesamtüberbauung und namentlich das hohe freiräumliche Potenzial erhalten bleiben.

Mögliche Erweiterung der Zeilenbauten



Mögliche Erweiterung der Punktbauten



Dachflächen Ziffer 4.5

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sind nur Bauten mit einem Flachdach zulässig. Im Baubereich A darf die Dachfläche des Sockelbaus als Dachterrasse genutzt werden. Im Interesse der Wasserrückhaltung, des Lokalklimas und des ökologischen Ausgleichs sind alle übrigen Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

Die festgelegten Höhenkoten berücksichtigen einen angemessenen Projektierungsspielraum gegenüber dem Richtprojekt.

Untergeordnete Änderungen an den bestehenden Gebäuden in den Baubereichen B und C Ziffer 4.4

In Ziffer 4.4 wird der Umgang mit den Bestandesbauten geklärt. Ziffer 5.1 schreibt vor, dass der Freiraum aufzuwerten ist, wenn die bestehenden Gebäude erweitert oder aufgestockt werden.

Ziffer 4.6 legt fest, welche baulichen Veränderungen als unwesentlich gelten und somit keine Massnahmen an der Umgebungsgestaltung auslösen. Es sind dies (Aufzählung nicht abschliessend):

- Erneuerungen (Sanierung, Renovation, Umbau) im Gebäudeinnern und an der Gebäudehülle;
- untergeordnete Erweiterungen, namentlich der Neubau von besonderen Gebäuden etc.;
- Anpassungen an der Umgebung und den Erschliessungsanlagen.

4.5 Freiraum

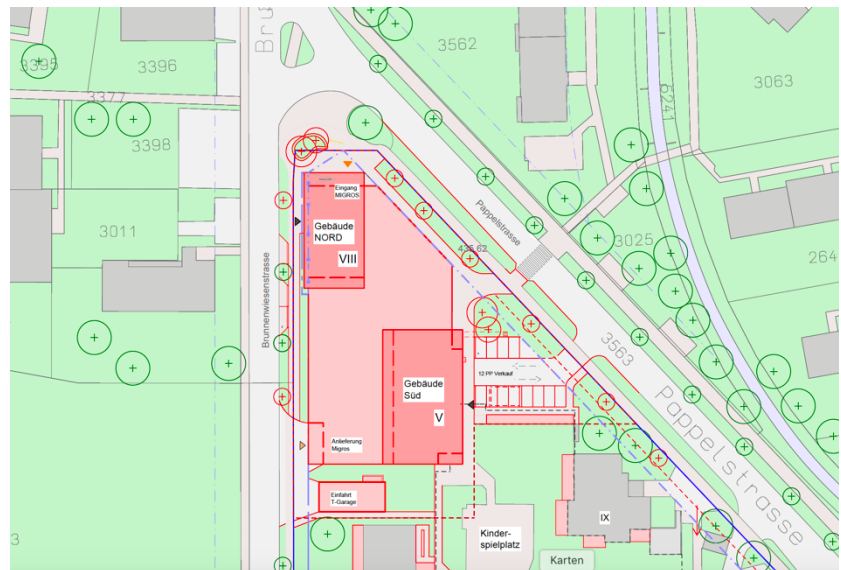
Parkartiger Freiraum Ziffer 5.1

Ein Aspekt, der die aktuelle Bebauung auszeichnet, ist der parkartige Freiraum zwischen den Gebäuden. Dieser stellt zugleich einen Mehrwert für die Bewohnerschaft dar und soll nach Möglichkeit samt Baumbestand erhalten bleiben respektive bei allfälligen Änderungen an den Bestandesgebäuden gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden.

Der Baumbestand ist ein elementarer Teil der Freiraumqualität. Er ist nach Möglichkeit zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Bei einem ersten Bauvorhaben in den Baufeldern B und C, das eine wesentliche Änderung an den bestehenden Gebäuden vorsieht, ist über den gesamten parkartigen Freiraum ein detaillierter Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen, der die Massnahmen zur etappenweisen Aufwertung des Freiraums aufzeigt.

Längs der Pappelstrasse soll eine Baumreihe ergänzt werden. Zwei Baumgruppen beim Kopfbau sollen die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufwerten. Dieses Konzept wird weiterverfolgt und ist mit dem Ausbauvorhaben der Glattalbahn abzustimmen.

Auszug Umgebungsplan



Klima

Die bestehende Freiraumsituation schafft auch in Bezug auf die künftigen klimatischen Bedingungen eine gute Ausgangslage, damit sich das Wohnquartier im Sommer nicht überhitzt und keine Wärmeinsel entsteht.

Unter diesem Aspekt ist der Versiegelungsgrad auf dem Areal und an den Randzonen tief zu halten. Ein besonderes Augenmerk gilt der Wasserhaushaltung für die Pflanzen im Rahmen der sich abzeichnenden längeren Trockenperioden. Diesbezüglich sind bei Bauvorhaben Retentionskonzepte erwünscht, die nicht nur den Spitzenabfluss bei Starkregenereignissen drosseln, sondern auch zur Bewässerung der Pflanzen genutzt werden können.

Planhinweiskarte Klima Gefahr der Überwärmung im Siedlungsraum (4 Uhr)

Quelle gis.zh.ch

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch



Sommerlicher Wärmeschutz

Auch der sommerliche Wärmeschutz der Gebäude ist von hoher Bedeutung. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Vorzone Pappelstrasse und Brunnenwiesenstrasse Ziffer 5.2

Die Übergänge zwischen dem privaten und öffentlichen Raum sind für die Einordnung des Areals in die Siedlungsstruktur entscheidend. Entsprechend soll die Vorzone in den jeweiligen Etappen hochwertig gestaltet werden. Besonders im Bereich der Kreuzung Pappelstrasse/Brunnenwiesenstrasse besteht ein hohes Potenzial, den Strassenraum aufzuwerten und als platzartige Adresse der Überbauung auszubilden. Die Gestaltung ist im Zusammenhang mit der Verlängerung der Glattalbahn durch die Gemeinde zu klären. Auch auf dieser Platzfläche sollen Baumpflanzungen geprüft und der Versiegelungsgrad tief gehalten werden.

Zugänglichkeit Ziffer 5.3

Damit die Aussenräume weiterhin einen Mehrwert für die Quartierbevölkerung darstellen, ist die Umgebungsfläche allgemein zugänglich zu halten. Auf eine Privatisierung mit Abgrenzungselementen ist zu verzichten.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass der Kopfbau mit der Verkaufsnutzung Teil des "öffentlichen Raums" bleibt.

Baubereiche
Ziffern 6.1 und 6.2

4.6 Bebauung

Die im Gestaltungsplan definierten Mantellinien sichern die städtebauliche Grundstruktur.

Im Fokus des Gestaltungsplans steht dabei der Baubereich A. Hier werden gestützt auf das Richtprojekt die Setzung und Adressierung des Kopfbaus räumlich gesichert. Die Mantellinie weist grundsätzlich 0.5 m Anordnungsspielraum auf, um Anpassungen im Projektverlauf zu ermöglichen. Die Verkehrsbaulinie zur Brunnenwiesenstrasse wird im Bereich des Kopfbaus überschritten.

Gemäss Art.18 BZO sind in der Wohnzone W4 Gebäude mit einer Gesamthöhe von 20.5 erlaubt (13.5 m Gebäudehöhe zuzüglich 7 m Firsthöhe). Im Rahmen der Sonderbauvorschriften dürfen die Gesamthöhen der bestehenden Gebäude um max. 6.5 m erhöht werden (Art. 32 Abs. 5 BZO). Davon ausgenommen sind die höchsten Gebäude einer Überbauung.

Zugunsten einer städtebaulich überzeugenden Gestaltung werden für alle Baubereiche "Gesamthöhen" mittels Höhenkoten definiert.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkoten für den Baubereich A sind abgestimmt auf das Richtprojekt, wobei pro Baubereich ein Spielraum von ca. 0.50 m eingerechnet wurde. Dieser Spielraum ist ausreichend, damit das Richtprojekt zu einem Bauprojekt weiterentwickelt werden kann. Er ist aber genügend eng berechnet, um den Charakter des Richtprojekts zu sichern.

Die Höhenkoten für die Baubereiche B stellen sicher, dass diese Zeilenbauten aufgestockt werden können. Auf die Möglichkeit zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes im Baubereich C wird zugunsten der städtebaulich abgestimmten Gesamtfigur verzichtet.

Für besondere Gebäude steht eine Baumasse von 1'500 m³ zur Verfügung. Diese Baumasse ist bedarfsgerecht auf die erforderlichen Nebengebäude (z.B. Tiefgaragenzufahrten, Velounterstände etc.) zu verteilen. Auf die Vorgabe eine maximalen Gebäudeanzahl wird verzichtet. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG. Der Freiraum ist nach Möglichkeit zu schonen. Daher sollen besondere Gebäude vorzugsweise an den Randzonen der Baubereiche oder entlang der Strassen angeordnet werden.

Baubereich A Ziffern 6.3 bis 6.6

Im Baubereich A ermöglicht der private Gestaltungsplan über dem Gebäudesockel vier respektive sieben zusätzliche Geschosse.

Bezogen auf das Strassenniveau resultiert eine Gesamthöhe von max. 28 m (inkl. Dachaufbauten, jedoch ohne technische Aufbauten). Das Gebäude gilt damit im Sinne der Definitionen im kantonalen PBG als Hochhaus.

Der Höhenakzent ist ortsbaulich auf die bestehende Überbauung abgestimmt, die bereits zwei neugeschossige Gebäude besitzt. Der Kopfbau wird dabei bewusst etwas höher ausgebildet, womit das Volumen an der Kreuzung Pappelstrasse/Brunnenwiesenstrasse in Richtung des Bahnhofs zum Hauptakteur der Gesamtüberbauung wird.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Ausgestaltung der Dachflächen zu richten. Das Richtprojekt sieht vor, dass die Lüftungs- und Kühlelemente räumlich zusammengefasst und mit Wänden eingehaust werden.

Nachbarschaft

Die Nachbarschaft darf bei Hochhäusern nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG).

Neue Regelung zum Schattenwurf

Nach bisheriger Regelung durfte im Kanton Zürich ein bewohntes Gebäude in der Nachbarschaft durch ein Hochhaus an einem mittleren Wintertag nicht länger als zwei Stunden beschattet werden. Ausnahmen sind nur möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass ein Gebäude nach Regelbauweise gleich viel oder mehr Schatten werfen würde. Zukünftig sollen, wie im Kanton Zug, drei Stunden möglich sein. Eine sorgfältige Setzung von Hochhäusern oder die Gruppierung mehrerer Gebäude zu einem Ensemble wird dadurch erleichtert.

Zur Revision der Schattenwurfregelung wurde vom 30. November 2018 bis zum 22. März 2019 eine Vernehmlassung durchgeführt. Die neue Schattenwurfregelung in der allgemeinen Bauverordnung wurde am 18. März 2020 durch den Regierungsrat an den Kantonsrat überwiesen.

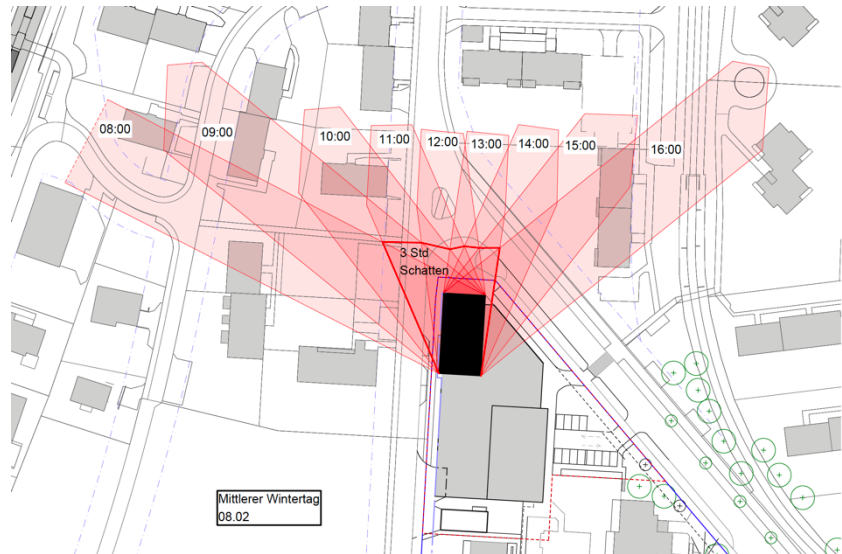
Indem die zulässige Schattenwurfdauer um eine Stunde verlängert wird, verringert sich der Abstand, den ein Hochhaus zu seiner bewohnten Umgebung einhalten muss. Alle übrigen Bestimmungen zu Hochhäusern gelten weiterhin. Dazu gehören insbesondere die erhöhten Gestaltungsanforderungen.

Die Gemeinden haben wie bislang die Möglichkeit, Hochhäuser im Rahmen einer Gestaltungsplanung zu ermöglichen.

Es wird davon ausgegangen, dass die neue Schattenwurfregelung in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) bis zum Zeitpunkt der Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Die nachfolgende Grafik zeigt den dreistündigen Dauerschatten. Die Nachbargrundstücke werden dadurch nicht tangiert.

Schattenwurfdiagramm



Baubereiche B und C Ziffern 6.7 bis 6.11

Die Baubereiche B und C umfassen den bestehenden Fussabdruck der Gebäude und einen Anordnungsspielraum für Anbauten wie Wohnraumerweiterungen, Balkonvergrößerungen etc.

Bauten, die für die behindertengerechte Erschliessung notwendig sind, wie Liftschächte und Rampen, sind auch ausserhalb der für die Baubereiche B und C festgelegten Anbaubereiche zulässig.

Die viergeschossigen Bauten in den Baubereichen B dürfen überdies um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden. Ersatzbauten dürfen gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen ebenfalls fünfgeschossig ausgebildet werden. Die maximale Höhe wird mit Höhenkoten fixiert.

Die zusätzliche Baumasse wurde über ein Grobkonzept ermittelt (vgl. Beilage).

Nutzweise
Ziffern 7.1 bis 7.4

4.7 Nutzung

Das Gebiet ist im regionalen Richtplan der Mischzone zugewiesen, wo gesamthaft eine gemischte Nutzung von jeweils mindestens 25 % Wohnen oder Gewerbe vorgeschrieben ist. Diese Anforderung wird in Dietlikon im Perimeter des regionalen Mischgebiets gesamthaft eingehalten (vgl. Kap. 2.1 und Erläuterungen im Anhang).

Im Neubaubereich beträgt der Mindestgewerbeanteil rund 35 % (Verkaufsflächen, Lager und Nebenflächen, siehe Anhang). Für die bestehenden Wohngebäude in den Baubereichen B und C liegen zurzeit keine Projektabsichten vor. Bei der Erneuerung oder Aufstockung des Gebäudebestandes ist weiterhin keine Gewerbeverpflichtung zu beachten. Im Interesse der Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum sollen hier Mietwohnungen erhalten bleiben. Die bestehende Gebäudestruktur ist überdies für die gewerbliche Nutzung einzelner Geschosse ungeeignet.

Hingegen ist gemäss der kantonalen Vorprüfung bei der Realisierung von Ersatzbauten in den Baubereichen B und C sicherzustellen, dass insgesamt mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche gewerblich genutzt wird.

Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

Zum Schutz vor ideellen Immissionen sind sexgewerbliche Salons, Sterbebegleitung oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

Parkplatzbedarf
Ziffern 8.1

4.8 Erschliessung

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird im Gestaltungsplangebiet die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen 1997 als Grundlage für die Ermittlung des minimalen Parkplatzangebots verankert. Der in der Wegleitung fixierte Maximalwert an Parkplätzen kommt nicht zur Anwendung. Der Bauherrschaft ist es daher freigestellt, ein höheres Parkplatzangebot zu realisieren, als die Wegleitung unter Beachtung der Abminderungsfaktoren vorgibt.

Dieser Regelungsmechanismus entspricht sinngemäss der rechtskräftigen BZO, die für Wohnnutzungen und für Besucher und Kunden ebenfalls keine obere Grenze definiert. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann die Bauherrschaft auch ein geringeres Parkplatzangebot realisieren und die Minimalwerte gemäss der kantonalen Wegleitung unterschreiten.

Damit entsteht Spielraum für die möglichen Aufstockungen der Gebäude in den Baubereichen B, ohne die bestehende Tiefgarage erweitern zu müssen.

Die Regelung ermöglicht es, dass der Freiraum und der Baumbestand geschont werden können, wenn zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden.

Gegenüberstellung

Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die minimale PP-Pflicht, die gemäss BZO beziehungsweise nach der kantonalen Wegleitung zu erstellen sind. Grau hinterlegt sind die Werte, die im Gestaltungsplangebiet zur Anwendung gelangen.

Rechenbeispiel

Grenzbedarf	Kantonale Wegleitung		BZO	
	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden	Bewohner / Beschäftigte	Besucher / Kunden
Wohnen	1 PP / 80 m2 oder 1 PP / Wohnung	10%	1.5 PP / Wohnung	1 PP / 4 Wohnungen
Verkauf Lebensmittel	1 PP / 150 m2	1 PP / 30 m2 GNF	1 PP / 100 m2 aber min 0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 40 m2 GNF
Gewerbe nicht publikumsorientiert	1 PP / 80 m2	1 PP / 100 m2	1 PP / 80 m2	1 PP / 300 m2

Abminderungsfaktoren (Güteklasse B)	Kantonale Wegleitung		BZO	
	Min. Angebot (Pflicht)	Max. zulässiges Angebot	Min. Angebot (Pflicht)	Max. zulässiges Angebot
Bewohner	55%	80%	65%	
Beschäftigte	30%	45%	35%	50%
Besucher / Kunden	40%	60%	60%	

Rechenbeispiel für 1000 m2 Wohnen / 1000 m2 Verkauf	Kantonale Wegleitung		BZO	
	Min. Angebot (Pflicht)	Max. zulässiges Angebot	Min. Angebot (Pflicht)	Max. zulässiges Angebot
Bewohner	7	10	10	
Beschäftigte	2	3	4	5
Besucher / Kunden	14	21	18	

Für Gestaltungsplangebiet massgebliche Werte

Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht rund 110 Parkplätze vor (Migros 46 / Wohnen 48 / aussen max. 15 PP). Das minimal zu schaffende Parkplatzangebot wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Mutmassliche Verkehrserzeugung
Verkauf

Gemäss dem momentanen Planungsstand sind für Besucher und Kunden zwischen 50 und 60 Parkplätze geplant. Dieses Angebot ist eher grosszügig bemessen und kann allenfalls auch aus ökonomischen Überlegungen reduziert werden. Das Anliegen der Migros besteht jedoch darin, dass die Parkieranlage nie "vollläuft" und die Nachbarschaft durch Ausweichverkehr tangiert wird.

Erfahrungswerte für Verkaufsnutzungen zeigen, dass ein Kundenparkplatz an einem durchschnittlichen Tag 6 bis 12 Mal besetzt wird. Falls am Angebot festgehalten wird, dürfte der obere Wert lediglich bei den für die Kunden attraktiveren Aussenparkplätzen erreicht werden. Die Tiefgaragenparkplätze dürften tiefere Besetzungswerte aufweisen.

Schätzung

Es wird von folgender Verkehrserzeugung ausgegangen (Schätzung):

	Bandbreite Angebot	
	min.	max.
Aussenparkplätze	10	15
Tiefgaragenparkplätze	40	50

	Bandbreite Besetzungshäufigkeit PP / Tag	
	min.	max.
Aussenparkplätze	8	15
Tiefgaragenparkplätze	6	10

	Bandbreite Verkehrserzeugung pro Tag	
	min.	max.
Aussenparkplätze	80	225
Tiefgaragenparkplätze	240	500
Bandbreite DTV	320	725

	Bandbreite Spitzenstunde	
	min. 10% DTV	max. 12% DTV
Aussenparkplätze	8	27
Tiefgaragenparkplätze	24	60
Bandbreite DTV	32	87

**Anordnung der Parkplätze
 Ziffern 8.2 bis 8.5**

Zugunsten der Freiraumqualität sind die Abstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten im Baubereich A in der Tiefgarage anzuordnen. Es sind 15 Kunden- und Besucherparkplätze zulässig, die oberirdisch angeordnet werden können. Die oberirdischen Parkplätze sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

Die Parkierungssituation bei den Baubereichen B und C ist zu überprüfen, wenn diese Bauten ersetzt werden. Im Rahmen von Aufstockungen ist zu beurteilen, ob das bestehende Parkplatzangebot ausreicht oder ob zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen sind.

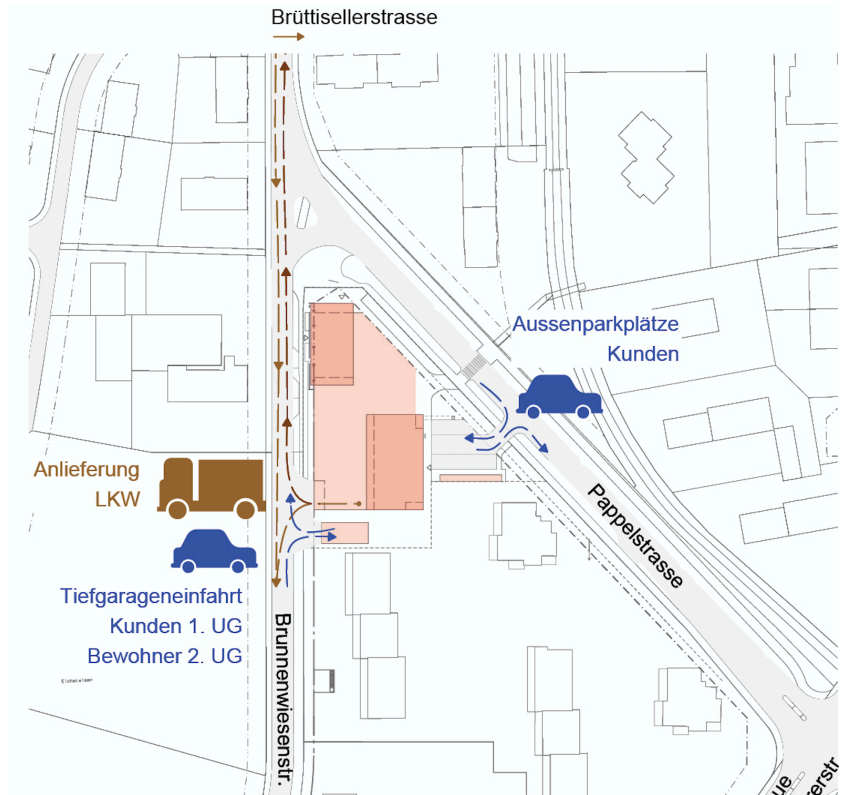
**Anlieferung von Verkaufsflächen
 Ziffer 8.6**

Im Lärmgutachten wurden die Lärmemissionen durch die Anlieferung für verschiedene Standorte berechnet. Die Anlieferung ist in ein Gebäudevolumen zu integrieren (Einhausung).

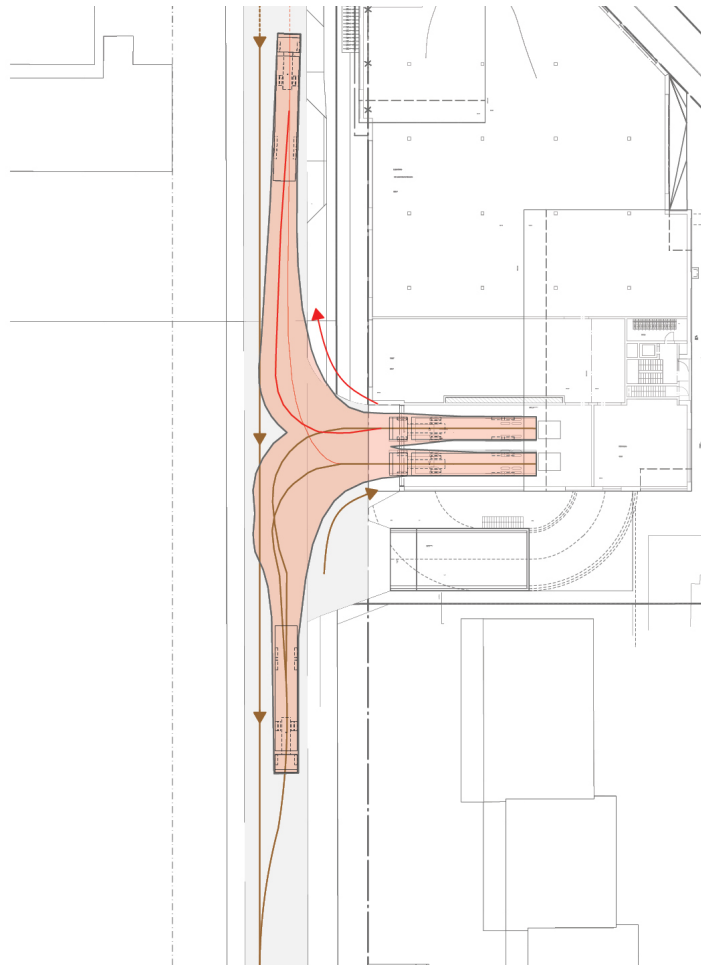
Die Bündelung mit der Tiefgarageneinfahrt ermöglicht einen effizienten Betrieb.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass auf den Nachbargrundstücken die Planungswerte eingehalten sind. Dieser Nachweis liegt für das Vorprojekt im Entwurf vor (vgl. Beilage Lärmgutachten).

Zufahrtsregime



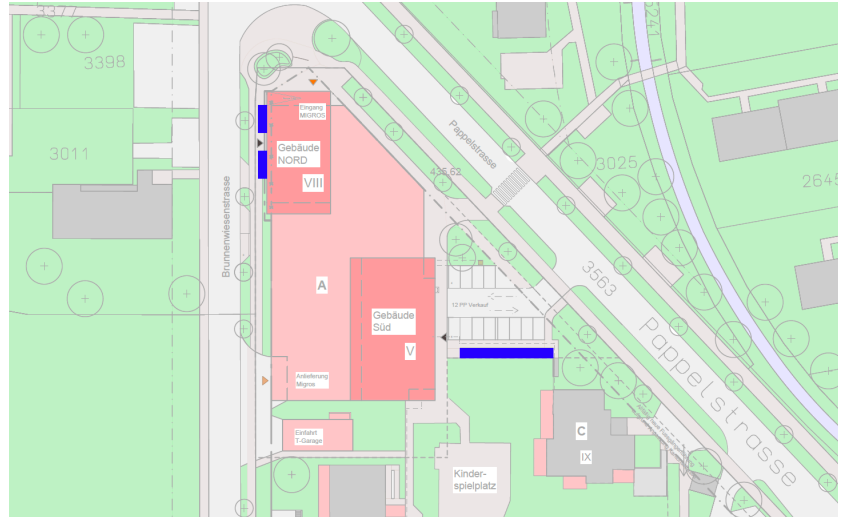
Schleppkurve LKW
Anlieferung Brunnenwiesenstrasse



Veloabstellplätze Ziffer 8.7

Das zu schaffende Angebot an Veloabstellplätzen bemisst sich gemäss Art. 44 BZO. An folgenden Standorten des Baubereichs A werden Veloabstellplätze geschaffen. Sie sollen einen hohen Nutzungskomfort aufweisen (Witterungsschutz). Bei Bauvorhaben in den Baubereichen B und C sind ebenfalls geeignete Standorte für die Veloparkierung zu bestimmen.

Lage Veloabstellplätze



Öffentlicher Fussweg Ziffer 8.8

Der bestehende Kindergarten an der Neuen Winterthurerstrasse 20 wird über den Gestaltungsplanperimeter erschlossen. 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.

Ver- und Entsorgung Ziffern 8.9, 8.10

Das Entsorgungskonzept für den Baubereich A ist im Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde zu koordinieren.

Der Ersatzneubau der Trafo-Station und der Neubau einer öffentlichen Unterflursammelstelle ist grundsätzlich im gesamten Perimeter zulässig. Im Situationsplan werden die anvisierten Standorte gesichert. Diese beiden öffentlichen Anlagen werden überdies privatrechtlich mit einer Dienstbarkeit gesichert. Die Baumasse für diese technischen Anlagen ist nicht beschränkt und wird nicht der Baumasse für besondere Gebäude angerechnet.

4.9 Umwelt

Energie Ziffern 9.1 bis 9.4

Die Bauherrschaft beabsichtigt, ein energetisch hochwertiges Bau-
projekt zu realisieren, das den heutigen Standards entspricht. Die
Gebäude sollen einen geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Zudem
soll bei der Wahl der Energieträger für den Bedarf an Raumwärme
und für die Warmwasseraufbereitung ein hoher Anteil an erneuer-
barer Energie oder Abwärme angestrebt werden. Das Energiekon-
zept ist analog zu einer Arealüberbauung im Rahmen des Baubewilli-
gungsverfahrens erforderlich.

Die Definition eines Maximalanteils fossiler Energie von 30 % soll den
Anschluss an einen Wärmeverbund ermöglichen.

Lärm Ziffer 9.5

Aufgrund der 1'500 m² grossen Verkaufsnutzung wird für den Bau-
bereich A eine Empfindlichkeitsstufe ES III für mässig störende Be-
triebe festgelegt.

Für Umnutzungen und Erweiterungen der bestehenden Gebäude in
den Baubereichen B und C gelten die Immissionsgrenzwerte der
Empfindlichkeitsstufe ES II.

Bei einem Ersatzneubau soll Spielraum für die Realisierung einer
Mischnutzung bestehen, zumal der regionale Richtplan einen mini-
malen Gewerbeanteil von insgesamt 25 % vorschreibt. Gemäss dem
kantonalen Vorprüfungsbericht ist im Gestaltungsplangebiet dieser
minimale Gewerbeanteil zu sichern. Daher ist im Rahmen von Ersatz-
neubauten in den Baubereichen B und C insgesamt mindestens
25 % der Gesamtnutzfläche gewerblich zu nutzen. Bei Ersatzneu-
bauten soll auch mässig störendes Gewerbe entstehen können. Für
Ersatzneubauten gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

4.10 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Pappelstrasse" wird am Tag nach der
öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung
durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Dietlikon
publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

5 AUSWIRKUNGEN

Siedlung

Die städtebauliche Qualität der Bebauung und des Freiraums ist durch das umfangreiche Variantenstudium im Entwurfsprozess nachgewiesen und über die Bestimmungen im Gestaltungsplan und die Pflicht zur Berücksichtigung des Richtprojekts ausreichend gesichert.

Das Nutzungsmass ist auf die bauliche Struktur der Überbauung abgestimmt.

Freiraum

Die bestehenden Freiraumqualitäten können durch die auf den Ersatzneubau konzentrierte Verdichtung erhalten und im Bereich der Kreuzung Pappelstrasse/Brunnenwiesenstrasse verbessert werden. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass der Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum gegenüber dem heutigen Zustand aufgewertet wird.

Nutzung

Im Baubereich A wird die Quartiersversorgung sichergestellt, was im öffentlichen Interesse ist.

In den Baubereichen B und C wird durch die Möglichkeit zur baulichen Verdichtung der Bestand an günstigen Mietwohnungen gesichert. Bei Ersatzneubauten wird eine Mischnutzung sichergestellt, wie dies der regionale Richtplan fordert.

Erschliessung

Der Gestaltungsplan stellt eine zweckmässige Erschliessung des Baubereichs A sicher. Die Verlängerung der Glattalbahn bleibt mit dem Gestaltungsplan gesichert, da die Baulinien längs der Pappelstrasse eingehalten sind und die Haupteerschliessung über die Brunnenwiesenstrasse erfolgt.

Umwelt

Es wird eine nachhaltige Energienutzung sichergestellt, indem der Einsatz an fossiler Energie etappenweise reduziert wird und der Neubau erhöhte Wärmedämmvorschriften zu erfüllen hat. Mit der Ermöglichung von Anbauten wird ein Anreiz zur Sanierung der bestehenden Gebäudehüllen geschaffen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_U. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern ist das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen" vom Juni 2003 zu beachten.

Bei Bauvorhaben im Baubereich C1 sind allenfalls Hochwasserschutzmassnahmen aufgrund der vorhandenen Restgefährdung zu prüfen.

Nachbarschaft

Durch den Gestaltungsplan werden aus Sicht der Grundeigentümerin keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen tangiert.

Das Hochhaus im Baubereich A führt zu keiner unverhältnismässigen Beschattung der Nachbargrundstücke.

Gemeinde

Der Gestaltungsplan hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung und die bestehenden Infrastrukturanlagen.

**Berücksichtigung der
übergeordneten Planungen**

Die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans werden eingehalten (siehe Erläuterungen im Kap. 2.1 und Ausführungen im Anhang).

Fazit

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen, damit die bestehende Gesamtüberbauung qualitätsvoll weiterentwickelt und erneuert werden kann.

Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse des privaten Planungsträgers sind aufeinander abgestimmt.

6 MITWIRKUNGSVERFAHREN

Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 PBG

Der private Gestaltungsplan Pappelstrasse wurde dem Amt für Raumentwicklung ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet.

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 21. August bis zum 20. Oktober 2020 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnten Einwendungen eingereicht werden.

Ausserdem wurden die Nachbargemeinden (nebeneordnete Planungsträger) sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung eingeladen.

6.1 Öffentliche Auflage

Keine Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Gesamtbeurteilung

Im Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2020 wird der private Gestaltungsplan Pappelstrasse grundsätzlich positiv beurteilt. Damit er genehmigungsfähig ist, muss er jedoch gemäss den nachfolgenden Anträgen und Anmerkungen überarbeitet werden.

Änderungsanträge

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurden folgende Änderungsanträge gestellt, die in die Überarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen sind.

Lage Zu-/Wegfahrt Tiefgarage

Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist zu überprüfen. Zudem ist die Anzahl Fahrten pro Kundenparkplatz und die Tag-Nacht-Aufteilung ebenfalls abzuklären. In jedem Fall muss die Tiefgarageneinfahrt ebenerdig und die Rampe geschlossen sein. Art. 8 GPV ist folgendermassen zu ergänzen: "Die Einfahrt der neuen Tiefgarage muss ebenerdig und die Rampe geschlossen sein."

Umsetzung

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde mit der Gemeinde und dem Kanton abgeklärt (Protokoll vom 14. Januar 2020). Die Zufahrt über die Pappelstrasse ist aufgrund des geänderten Verkehrsregimes und dem künftigen Ausbau der Pappelstrasse für die Tramverlängerung nicht ideal. Daher wird an der Zufahrt über die Brunnenwiesenstrasse festgehalten.

Die Rampenzufahrt wird ab Strassenniveau gemäss den geltenden Normen ausgebildet. Die Rampe wird zudem eingehaust und mit einem Tor ausgebildet. Ziffer 8 Abs. 4 wurde entsprechend ergänzt. Überdies wurde der Planungsbericht mit Aussagen zum Ziel-/Quellverkehr ergänzt.

Lage Zu-/Wegfahrt Anlieferung

Die Lage der Anlieferung ist zu überprüfen und der sonstige Gewerbelärm abzuklären.

Umsetzung

Die geeignete Lage für die Anlieferung wurde aufgrund der technischen und betrieblichen Erfordernisse sorgfältig abgeklärt und in Varianten untersucht. An der Lage wird festgehalten. Die Lärmauswirkungen infolge der Anlieferung wurden im Lärmgutachten auf der Stufe Vorprojekt untersucht. Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Lage Sammelstelle

Falls die Sammelstelle wie geplant vor dem Baubereich B2 erstellt wird, ist eine akustische Beurteilung nach der Orientierungshilfe vom BAFU durchzuführen. Aus Sicht des Lärmschutzes wäre eine Lage im Umfeld des Baubereichs A (z. B. neben dem oberirdischen Parkplatz) besser geeignet.

Umsetzung

Die Gemeinde will am Standort festhalten und wird die Auswirkungen im Zuge des Baubewilligungsverfahrens aufzeigen. Falls der vorgesehene Standort aus lärmtechnischer Sicht oder anderen Überlegungen ungeeignet ist, sind im Baubewilligungsverfahren alternative Standorte zu prüfen, was privatrechtlich geregelt ist. Der Gestaltungsplan lässt dies zu. Der Situationsplan zeigt insgesamt drei mögliche Standorte.

Veloparkierung

Die oberirdischen Standorte der Veloparkierung sind im Situationsplan festzulegen.

Umsetzung

Der Situationsplan wird im Sinne des Antrags ergänzt

**zu Art. 6 Abs. 2 GPV
(Generell)**

Die Zulässigkeit von besonderen Gebäuden ausserhalb der Baubereiche ist zu überprüfen. Ansonsten ist die Zulässigkeit von besonderen Gebäuden auf Randbereiche zu beschränken.

Umsetzung

Die beiden Tiefgaragenzufahrten beanspruchen bereits ein grosses Volumen der für besondere Gebäude festgelegten Baumasse. Die verbleibende Baumasse ist für Velounterstände und andere untergeordnete Einrichtungen bestimmt. Die Lage der besonderen Gebäude wird nicht eingeschränkt, zumal der Bedarf an technischen Ausstattungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend bekannt ist. Bei der Situierung von besonderen Gebäuden wird auf die Erhaltung der Freiräume geachtet, was in Ziffer 6.2 ergänzt wird.

**zu Art. 6 Abs. 7 und 8 GPV
(Baubereiche B und C)**

Die Machbarkeit einer LSV-konformen Aufstockung oder Erweiterung der bestehenden Gebäude B5, B6 und C2 ist in einem Gutachten nachzuweisen oder der Art. 6 (Abs. 7 und 8) GPV ist so anzupassen, dass keine Aufstockungen oder Erweiterungen möglich sind.

Umsetzung

Das Lärmgutachten wird um diesen Nachweis ergänzt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte mit entsprechenden Massnahmen eingehalten werden können.

**zu Art. 7 GPV
(Nutzweise)**

Der Art. 7 Abs.1 GPV ist folgendermassen umzuformulieren: "Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe und Verkaufsflächen für die Quartiersversorgung. Im Baubereich A sind höchstens mässig störende und in den Baubereichen Bund C nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig."

Umsetzung

Die Bestimmungen werden im Sinne des Antrags für den Fall einer Aufstockung beziehungsweise Erweiterung der bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C angepasst.

Für den Fall von Ersatzbauten soll jedoch Spielraum bestehen, dass auch mässig störende Betriebe im Nahbereich der Neuen Winterthurerstrasse angeordnet werden können, zumal im Vorprüfungsbericht gefordert wird, dass ein Gewerbeanteil von gesamthaft 25 % einzuhalten ist (vgl. Umsetzung des nachfolgenden Antrags).

zu Art. 7 GPV

Art. 7 GPV ist dahingehend zu ändern, dass der minimale Gewerbeanteil von 25 % (gemäss regionalem Richtplan) gesichert ist.

Umsetzung

Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen B und C sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Dank den Aufstockungen kann das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöht werden. Die Umnutzung einzelner Stockwerke für Gewerbezwecke ist nicht möglich, da die Struktur der bestehenden Gebäude keine zweckmässigen Lösungen zulässt (zu geringe Raumhöhen für die dafür erforderlichen Installationen wie Lüftung etc.).

Im Falle eines Ersatzbaus kann eine Gewerbeverpflichtung festgelegt werden, wobei sich die Grundeigentümerschaft gegen eine Gewerbeverpflichtung ausspricht.

zu Art. 8 Abs. 1 (Parkplatzbedarf)

Die Vorschrift hinsichtlich der Parkplätze ist dahingehend anzupassen, dass eine Reduktion gegenüber den Vorgaben der BZO ermöglicht wird. Zudem ist zu prüfen, ob die Anzahl der Parkplätze im Sinne der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erläuterungen gegen oben begrenzt werden soll.

Umsetzung

Die kantonale Wegleitung wird als Bemessungsgrundlage verankert, wobei der Maximalwert nicht zur Anwendung kommt. Dies bedeutet, dass analog der kommunalen Parkierungsregelung kein PP-Plafond zu beachten ist. Bei den Wohnungen soll eine Unterschreitung der Minimalwerte gemäss der kantonalen Wegleitung zulässig sein. Damit wird der Spielraum für die Aufstockung der bestehenden Gebäude dahingehend erhöht, dass die bestehende Parkierungsanlage nicht ausgebaut werden muss, womit der zusammenhängende Freiraum geschont werden kann.

Die Bestimmungen werden im Sinne des Antrags ergänzt.

zu Art. 9 Abs. 5 GPV (Lärm)

In Art. 9 Abs. 5 GPV sind die Empfindlichkeitsstufen und nicht die Immissionsgrenzwerte festzulegen. Art. 9 Abs. 5 GPV ist folgendermassen zu ändern:

Es gelten folgende ~~Immissionsgrenzwerte~~ Empfindlichkeitsstufen:

Baubereich A: ES III

Baubereich B und C: ES II

Umsetzung

Die Bestimmungen werden gemäss Antrag angepasst.

Lokalklima

Die lokal klimatischen Auswirkungen des Vorhabens sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen. Gegebenenfalls sind diesbezügliche Ergänzungen bei den GPV zu prüfen.

Umsetzung

Der Bericht wird entsprechend ergänzt. Sinnvollerweise wird im Fall eines Ersatzes der bestehenden Gebäude ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet, damit der Flächenbedarf der Untergeschosse im Interesse der Erhaltung der Freiraumstruktur minimiert werden kann.

Die Forderung nach einer intensiven Dachbegrünung steht im Widerspruch mit dem Betrieb der PV-Anlagen auf den Dachflächen.

Abweichung von der Grundordnung

Die deutliche Abweichung der zulässigen Baumasse von der Regelbauweise und den Sonderbauvorschriften ist zu beleuchten. Dabei ist Bezug auf die bestehenden Sonderbauvorschriften zu nehmen und aufzuzeigen, dass die zusätzliche Ausnützung im Rahmen der Einführung der Sonderbauvorschriften nicht per se hätte ausgeschlossen werden sollen.

Umsetzung

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Hochwasser

Im erläuternden Bericht sind vertiefte Abklärungen zum Schutz vor Hochwasser im Gestaltungsplangebiet vorzunehmen. Zudem ist zu prüfen, ob im Gestaltungsplan Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser in den Vorschriften und im Situationsplan festzulegen sind.

Umsetzung

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

6.3 Zürcher Planungsgruppe Glattal

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 24. September 2020 hat der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zum privaten Gestaltungsplan Stellung genommen. Der Bericht enthält folgende Anträge und Empfehlungen:

Antrag 1

In den GP-Vorschriften sind die regionalen Vorgaben zum jeweiligen Mindestanteil Wohnen und Arbeiten von 25 % der Gesamtnutzflächen, GNF (in Zentrums- und regionalen Mischgebieten) grundeigentümergebunden umzusetzen.

Umsetzung

Die bestehenden Gebäude sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Dank den Aufstockungen kann das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erhöht werden. Die Umnutzung einzelner Stockwerke für Gewerbezwecke ist nicht möglich, da die Struktur der bestehenden Gebäude keine zweckmässigen Lösungen zulässt (zu geringe Raumhöhen für die dafür erforderlichen Installationen wie Lüftung etc.). Im Falle eines Ersatzbaus kann eine Gewerbeverpflichtung festgelegt werden. Die Bestimmungen werden im Sinne des Antrags ergänzt.

Antrag 2

Die im Planungsbericht aufgezeigte Herleitung der erwarteten Nutzungsdichte ist hinsichtlich der Differenzierung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung zu prüfen.

Umsetzung

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Empfehlung

Die ZPG empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigsten Inhalten mit der Baueingabe in den Bestimmungen zu ergänzen.

Umsetzung

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Bestimmung wurde dahingehend ergänzt, dass die Grundeigentümerschaft gestützt auf ein Mobilitätskonzept ein tieferes Parkplatzangebot umsetzen kann.

6.4 Nachbargemeinden

Stellungnahme

Die Nachbargemeinden wurden eingeladen, zum privaten Gestaltungsplan Stellung zu nehmen.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Bassersdorf und Dübendorf teilen mit, dass sie von keinen Festlegungen betroffen sind und auf eine Stellungnahme verzichten.

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen stellt sich die Frage, ob eine Anlieferung der Güter nicht besser über die Pappelstrasse erfolgen sollte, um den Verkehr schnellstmöglich auf das übergeordnete Strassennetz zu führen.

Hinweis zur aufgeworfenen Frage der Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Die geeignete Lage für die Anlieferung wurde aufgrund der technischen und betrieblichen Erfordernisse sorgfältig abgeklärt und in Varianten untersucht. An der Lage wird festgehalten.

ANHANG

Regionales Mischgebiet

Mischgebiet

Der regionale Richtplan bezeichnet das Gebiet als Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte. Das Mischgebiet erstreckt sich über die Gemeinden Dietlikon und Wangen-Brüttisellen. Für das Mischgebiet ist ein Mindestanteil Wohnen und Gewerbe von jeweils 25 % vorgeschrieben.

Basierend auf der Quartieranalyse des Kantons Zürich wurden die aktuellen Wohn- und Gewerbeanteile des gesamten Mischgebiets und des Mischgebiets auf Dietliker Boden berechnet.

		GF Wohnen	GF Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
Mischgebiet	Dietlikon + Wangen-Brüttisellen	152'150 m ²	135'550 m ²	53 %	47 %
	Dietlikon	73'550 m ²	45'400 m ²	62 %	38 %

Das Richtprojekt für den Baubereich A weist folgende Geschossflächen und Anteile aus. Im Neubau wird der geforderte Anteil von 25 % Gewerbe klar erreicht.

		GF Wohnen	GF Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
Projekt	Baufeld A	3'869 m ²	2'200 m ²	64 %	36 %
	Gesamt	14'981 m ²	2'200 m ²	87 %	13 %

Wird der aktuellen Quartierstatistik das Richtprojekt zugerechnet, wird ersichtlich, dass die Wohn- und Gewerbeanteile die geforderten Mindestanteile von jeweils 25 % klar erreichen.

		GF Wohnen	GF Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
Mischgebiet inkl. Projekt	Dietlikon Wangen-Brüttisellen	167'131 m ²	137'750 m ²	55 %	45 %
	Dietlikon	88'531 m ²	47'600 m ²	65 %	35 %

Gewerbeanteil Richtprojekt

meierpartner architekten

meierpartner architekten ag
kantonsschulstr. 6
postfach 1224
8620 wetzikon
t +41 44 933 05 05
f +41 44 933 05 06
www.meierpartner.swiss

Anteil Wohnen und Gewerbe

Objekt	1985 Konzept_Dietlikon Pappelstrasse_Nebau Ladenlokal und Mietwohnungen
Bauherrschaft	Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse
Datum	21.04.2020
Index	A
Revision	

Pos	Geschoss	Gewerbe Fläche m ²	Wohnen Fläche m ²	Geschosse	Gewerbe Fläche Tot m ²	Wohnen Fläche Tot m ²	Gesamtfläche
1 Baubereich A	EG	2021.00	0.00	1.00	2021.00	0	
	Zwischengeschoss	179.00	0.00	1.00	179.00	0	
	OG Nord	0.00	299.00	7.00	0.00	2093	
	OG Süd	0.00	444.00	4.00	0.00	1776	
Gesamtfläche A					2200	3869	6'069.00
Prozent A					36%	64%	
2 Baubereich B	EG	0.00	1245.00	1.00	0.00	1245	1'245.00
	OG	0.00	1245.00	4.00	0.00	4980	4'980.00
3 Baubereich C	EG	0.00	543.00	1.00	0.00	543	543.00
	OG	0.00	543.00	8.00	0.00	4344	4'344.00
Gesamtfläche (A+B+C)					2200.36	14981.64	17'181.00
Prozent					13%	87%	100%
					Gewerbe	Wohnen	Gesamt

Anmerkungen

Flächen sind Nutzflächen + Konstruktionsflächen (SIA 416)

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 27.01.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 27.02.2022
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001249

Publizierende Stelle
Gemeinde Dietlikon, Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon

Privater Gestaltungsplan «Pappelstrasse», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8305 Dietlikon

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der private Gestaltungsplan «Pappelstrasse» wurde von der Gemeindeversammlung Dietlikon am 28. Juni 2021 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 17. November 2021 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. Januar 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan «Pappelstrasse» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Dietlikon
Hofwiesenstrasse 32
8305 Dietlikon