



Referenz-Nr.: ARE 14-1566

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

## **Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung**

Gemeinde Dietlikon

- Massgebende - Zonenplan 1:5'000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014  
Unterlagen - Plan über die ÖV Güteklassen 1:5'000  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 30. Juni 2014

### **Sachverhalt**

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dietlikon setzte mit Beschluss vom 30. Juni 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 6. August 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. August 2014 ersucht die Gemeinde Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 13. März 2015 wurde die Vorlage gestützt auf die Ermächtigung durch die Gemeindeversammlung – für den Fall von Auflagen im Genehmigungsverfahren – geändert. Namentlich betrifft dies den Art. 26 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO), welcher die Festlegung zur baulichen Dichte dahingehend konkretisiert, dass neu als Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Eichelwiesen eine „standort- und erschliessungsgünstig gemessene“ bauliche Dichte gilt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Dietlikon wurde 1998 festgesetzt. Aufgrund des gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erreichten Planungshorizonts von 15 Jahren und aufgrund veränderter übergeordneter Gesetzgebung wird die Nutzungsplanung umfassend revidiert. Die Gesamtrevision zielt darauf, die Nutzungsplanung an die Planungen über- und nebengeordneter Planungsträger anzupassen, Vollzugsprobleme zu lösen sowie Überregulierungen abzubauen.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Die Hauptstossrichtung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die Weiterentwicklung des Ortszentrums. Ferner soll die Siedlungsentwicklung mittels differenzierter Um- und Aufzonungen und der Verankerung qualitätssichernder Planungsinstrumente nach innen gerichtet werden.



**Wesentliche Festlegungen und Vorschriften** Für die Zentrumszone Z 3.1 werden in einem Zweckartikel Art. 14 BZO neu die Zielsetzungen – zentrumskonforme Nutzungsdurchmischung und ortsbauliche Gestaltung – festgelegt. In Art. 16 BZO wird die Nutzweise mit Regelungen betreffend publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen ergänzt. Ein neuer Artikel zur Stellung der Bauten (Art. 17 BZO) regelt die neuen ortsbaulichen Anforderungen.

Es wird eine dichte viergeschossige Wohnzone W4 eingeführt (Art. 18 BZO), die in den zentral liegenden Gebieten insbesondere südlich des Bahnhofs die dreigeschossige Wohnzone bzw. im Gebiet Altwiesen die Gewerbezone ersetzt.

Um Anreize für die Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen, werden massgeschneiderte Sonderbauvorschriften und eine Gestaltungsplanpflicht für Umstrukturierungsgebiete erlassen. Für die drei neu gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Faisswiesen (Art. 25 BZO), Eichelwiesen (Art. 26 BZO) und Grund (Art. 27 BZO) werden jeweils in einem separaten Artikel die Entwicklungsziele festgelegt. Für die Gebiete Bromacker und Brunnenwiesenstrasse werden Sonderbauvorschriften erlassen (Art. 32 BZO), welche eine erleichterte Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Strukturen ermöglichen.

**Ergebnis der Vorprüfung** Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 17. Februar 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Gestützt auf drei Anträge der stimmberechtigten Bevölkerung hat die Gemeindeversammlung drei Anpassungen im Zonenplan zugestimmt. Auf die zwei Aufzonungen im Gebiet Eichelwiesen (Kat.-Nrn. 5452, 5453) sowie im Gebiet Alte Dübendorferstrasse, Claridenstrasse, Weidenweg und Brunnenwiesenstrasse wird verzichtet. Demzufolge wird statt einer Aufzonung in die Wohnzone W4 2.8 das unbebaute Gebiet Eichelwiesen in der Wohnzone W2M 1.5 belassen. Das zweitgenannte Gebiet wird statt der Wohnzone W3 2.3 weiterhin der Wohnzone W2M 1.5 zugewiesen. Dem Antrag, die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Eichelwiesen aufzuheben, wurde nicht zugestimmt. Das Reservoir-Grundstück (Kat.-Nr. 4933) wird von der Wohnzone W2 1.5 in die Freihaltezone umgezont.

Die beiden erstgenannten Gebiete liegen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Dietlikon und weisen eine entsprechend hohe Erschliessungsgunst auf. Gemäss Raumordnungskonzept (ROK-ZH) des kantonalen Richtplans wird das Zentrum der Gemeinde Dietlikon dem Handlungsraum Stadtlandschaften zugewiesen, aus dem sich der Handlungsbedarf „Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren“ ergibt. Das Regio-ROK der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) weist für dieses Gebiet den Handlungsbedarf „städtebauliche Aufwertung bei S-Bahnhöfen als ÖV-Drehscheibe“ und „Quartiererneuerung“ nach. Gemäss § 16 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen.

Im vorliegenden Fall wird mit dem an der Gemeindeversammlung beschlossenen Verzicht auf Aufzonung im Gebiet Eichelwiesen bzw. im Gebiet Alte Dübendorferstrasse, Claridenstrasse, Weidenweg und Brunnenwiesenstrasse dem gesetzlich verankerten Stufenbau der Planung nicht entsprochen (§ 16 PBG). Die Beibehaltung der bestehenden Zonierung in diesen zwei Gebieten steht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen.



Aufgrund des unterschiedlichen Bebauungsgrades bzw. der Unüberbautheit des Areals Eichelwiesen – das Gebiet Eichelwiesen ist nicht überbaut, beim Gebiet Alte Dübendorferstrasse handelt es sich um bestehende kleinräumige Einfamilienhausstrukturen – sind die beiden Gebiete hinsichtlich der Verdichtungsmöglichkeiten differenziert zu beurteilen. Während in bestehenden Siedlungsstrukturen, wie vorliegend im Gebiet um die Alte Dübendorferstrasse, die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen nicht gleichermassen konsequent umsetzbar ist, gilt jedoch insbesondere in gänzlich unüberbauten Gebieten mit hoher Erschliessungsgunst, wie im Gebiet Eichelwiesen vorliegend, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden in Form einer höheren, dem Standort angemessenen Ausnützung als zwingend angezeigt.

Die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Eichelwiesen werden in Art. 26 Abs. 2 BZO geregelt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 31. März 2015 wird die Festlegung zur baulichen Dichte dahingehend konkretisiert, dass neu als Zielsetzung eine „standort- und erschliessungsgunstangemessene“ bauliche Dichte gilt. Mit dieser Ergänzung der Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht Eichelwiesen wird den Vorgaben der übergeordneten Planungen nach höherer Ausnützung entsprochen, eine Anpassung der Zonierung im Gebiet Eichelwiesen ist nicht erforderlich.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung Bau- und Zonenordnung, die die Gemeindeversammlung Dietlikon mit Beschluss vom 30. Juni 2014 festgesetzt hat, sowie die nachgelagerte Anpassung von Art. 26 Abs. 2 BZO mit Beschluss der Gemeinderats Dietlikon vom 31. März 2015 werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der festgesetzten Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



III. Mitteilung an

- Gemeinde Dietlikon (unter Beilage von einem Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle)

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug: