

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeindeverwaltung Dielsdorf
Abteilung Bau und Werke
Mühlestrasse 4
8157 Dielsdorf

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 6. Dezember 2022

Privater Gestaltungsplan Zentrumsgarten – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrer E-Mail vom 22. September 2022 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zum privaten Gestaltungsplan «Zentrumsgarten» zu äussern. Die Vernehmlassung dauert vom 14. Oktober bis zum 13. Dezember 2022. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 6. Dezember 2022 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Das Gebiet liegt in einer Zentrumszone Z4 sowie einer Zone für öffentliche Bauten OE, im Zonenplan ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgegeben. Das Planungsareal befindet sich auf der Nordseite der unteren Bahnhofstrasse in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Dielsdorf. Es umfasst rund zwei Hektare weitgehend bebautes Bauland, welches sich im Besitz von 13 verschiedenen Grundeigentümern befindet. Die geringe Grösse und insbesondere die oft unvorteilhaften Geometrien und Lagen der Parzellen verunmöglichen die Ausnützung des heute zulässigen Nutzungsmasses und eine natürliche Erneuerung der vorwiegend älteren Bausubstanz auf dem Areal. Mit der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans «Zentrumsgarten» wollen die Eigentümer diese Schwierigkeiten angehen und das Zentrum von Dielsdorf weiterentwickeln.

Im Vorlauf zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde nach einer Mitwirkung der Grundeigentümer eine Testplanung durchgeführt. Basierend auf dieser Testplanung wurde im Anschluss ein Richtprojekt erarbeitet. Die wesentlichen Elemente hinsichtlich Bebauung, Erschliessung und Gestaltung des Freiraumbereichs werden mit dem privaten Gestaltungsplan «Zentrumsgarten» verbindlich öffentlich-rechtlich gesichert.

Inhalt der Vorlage

Der Gestaltungsplan verfolgt gemäss den Gestaltungsplanvorschriften folgenden Zweck:

- Realisation eines attraktiven und lebendigen Wohngebiets mit Gewerbeanteil;
- Attraktive Bahnhofstrasse mit publikumsorientierter Sockelgeschossnutzung;
- Schaffung eines grosszügigen Freiraumes mit hochwertiger Gestaltung in Bezug auf Ökologie und Wohnumfeld;
- Sorgfältige Ergänzung und Integration der Schutzobjekte in das künftige Ortsbild;

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- Sicherung einer effizienten Feinerschliessung und Parkierung;
- Sicherstellung der weitgehend unabhängigen Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen, u.a. öffentlich-rechtliche Sicherung der Parzellenerschliessung

Der Gestaltungsplan «Zentrumsgarten» besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Gestaltungsplanvorschriften sowie dem Terrainplan inkl. Koordinatenverzeichnis. Dem Gestaltungsplan liegen der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und ein Richtprojekt bei.



Abbildung 1: Situationsplan 1:500

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept ist Dielsdorf ein regionales Zentrum in einem dynamischen städtischen Raum. Das Zielbild 2030 sieht für den Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Zentrumsgarten» eine hohe Nutzungsdichte (> 150 Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzone) vor. Zudem liegt der gesamte Perimeter in einem Gebiet, in dem gemäss regionalem Richtplan eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird. Gerne ordnen wir die tangierten regionalen Festsetzungen näher ein:

Hohe Nutzungsdichte

Die im regionalen Richtplan ausgewiesenen Nutzungsdichten bilden einen Orientierungsrahmen für die Nutzungsplanungen der Gemeinden. Das Planungsareal liegt gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) bereits in einer Zentrumszone Z4, welche für «eine dichte Überbauung und Weiterentwicklung des Ortszentrums» bestimmt ist (Art. 17 BZO). Mit dem privaten Gestaltungsplan «Zentrumsgarten» werden die Voraussetzungen für eine bauliche Erneuerung geschaffen und somit eine Entwicklung und Verdichtung auf dem Planungsareal ermöglicht. Der private Gestaltungsplan legt die Grundmasse für die Baubereiche in den drei Gebieten A «Zentrumsgarten», B «Dörfli» und C «Wohnquartier» fest. Im Gebiet A variieren die Grundmasse, da den vorhandenen Schutzobjekte Rechnung getragen wird. Die maximale AZ liegt deshalb im Baubereich A2 bei 0.44. Für den Baubereich A1 gilt eine maximale AZ von 1.9 und für den Baubereich A3 eine maximale AZ von 0.73. Die maximale AZ für die Baubereiche B und C liegt bei 0.88. Eine direkte Umrechnung der baulichen Dichte in Nutzungsdichten ist nicht möglich. Gestützt auf den Erläuterungsbericht zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans vom 6. März 2018 gehen wir davon aus, dass mit den ausgewiesenen AZ die Anforderung einer hohen Nutzungsdichte erfüllt wird.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Hohe Bauliche Dichte

Gemäss regionalem Richtplan ist in Gebieten, in denen eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird, auf folgende Aspekte zu achten:

- Hohe städtebauliche Qualität
- Gute Freiraumversorgung
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen vorwiegend über den öffentlichen Verkehr abwickeln

Dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan ging ein Vorbildliches Verfahren voraus. Die Eigentümer wurden in die Planung einbezogen. Nach diversen Workshops wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine Testplanung mit Präqualifikation durchgeführt. Auf Basis dieser Testplanung wurde anschliessend aus dem zur Weiterentwicklung empfohlenen Projekt ein Richtprojekt ausgearbeitet. Dieses bildet die Basis für den Gestaltungsplan. Gemäss Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften ist es «für die Überbauung des Perimeters wegleitend». Zudem wurde bereits ein Vorprojekt für die Konzeption des öffentlichen Freiraums ausgearbeitet. Aus Sicht der PZU sichern die Gestaltungsplanvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität sowie eine gute Freiraumversorgung im Gebiet.

Zum dritten Punkt, dass zusätzliches Verkehrsaufkommen vorwiegend über den öffentlichen Verkehr abzuwickeln ist, äussert sich der private Gestaltungsplan respektive der beiliegende Planungsbericht marginal. Der Pflichtbedarf an Parkplätzen kann nicht weiter reduziert werden als von der BZO vorgegeben.

Hinweis: Das Planungsgebiet ist hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend über den öffentlichen Verkehr abzuwickeln, ist eine generelle Reduktion der Pflichtabstellplätze zu überprüfen (siehe auch Hinweis zum regionalen Gesamtverkehrskonzept weiter unten).

Gemäss regionalem Richtplan sind in Gebieten mit hoher baulicher Dichte zudem quantitative Aspekte einzuhalten (Abbildung 2). In den Gestaltungsplanvorschriften sind die maximale Ausnutzungsziffer und die Anzahl Vollgeschosse geregelt. Die Vorgaben zur Ausnutzungsziffer werden auf fast allen bebauten Parzellen eingehalten. Lediglich die Parzellen, welche Teil des öffentlichen Freiraumbereichs sind, weichen davon ab. Die Vorgaben zu den Vollgeschossen werden ebenfalls nur im Bereich des öffentlichen Freiraums sowie auf einem Grundstück im Gebiet «Dörfli» unterschritten. Aufgrund der städtebaulichen Absicht ist dies aus Sicht der PZU nachvollziehbar.

| | Arbeitsplatzgebiet | Übriges Siedlungsgebiet |
|-----------------------|--|--|
| Hohe bauliche Dichten | Min. Baumassenziffer: 4 m ³ /m ² Max. Baumassenziffer: 10 m ³ /m ² Max. Gebäudehöhe: 22 m* | Min. Ausnutzungsziffer 60 % Min. Baumassenziffer 2.7 m ³ /m ² Min. 3 Vollgeschosse |

Abbildung 2: Vorgaben hohe bauliche Dichten gemäss regionalem Richtplan

Regionales Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland Plus (rGVK PZU+)

Unter Federführung des Amtes für Mobilität und unter Einbezug der Planungsgruppe Zürcher Unterland, der Zürcher Planungsgruppe Furttal sowie der Gemeinden wurde ein regionales Gesamtverkehrskonzept erarbeitet und von den Delegierten am 28. September 2022 beschlossen. Das regionale Gesamtverkehrskonzept beinhaltet auch Massnahmen, die für den vorliegenden Gestaltungsplan relevant sind. Aus Sicht der PZU ist daher zu prüfen, ob und wie folgende Massnahmen integriert werden können:

- GM01.1 Vorgaben zur Steuerung der Verkehrsnachfrage bei Neuüberbauungen und Gebieten der Innenentwicklung: Diese Massnahme hält fest, dass bei Arealen mit Sondernutzungsplanungspflicht das Erstellen von Mobilitätskonzepten grundeigentümerverbindlich vorgeschrieben wird.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- GM01.5 Förderung von alternativen und emissionsarmen Antriebsformen: Diese Massnahme hält fest, dass im Rahmen von Sondernutzungsplanungen Vorschriften zur Ausstattung von Parkplätzen mit Elektro-Ladestationen vorgeschrieben sind.

Abschliessende Bemerkung

Die PZU würdigt das kaskadenartige Vorgehen und den sorgfältigen Planungsprozess. Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung des privaten Gestaltungsplans «Zentrumsgarten».

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch