

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: 30. Januar 2024

Privater Gestaltungsplan Schulstrasse Dielsdorf – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zum privaten Gestaltungsplan «Gebiet E – Schulstrasse» zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 6. Februar 2024. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 30. Januar 2024 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Im Zentrum von Dielsdorf zwischen Bahnhof- und Schulstrasse liegt das in der Bauordnung bezeichnete Gebiet «E – Schulstrasse» mit Gestaltungsplanpflicht. In der Bauordnung sind verschiedene Anforderungen an dieses Gebiet formuliert. Nun haben die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan (GP) erarbeitet, welcher vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet wurde.

Inhalt der Vorlage

Der Gestaltungsplan «Gebiet E – Schulstrasse» setzt sich aus den Vorschriften sowie dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen. Die dazugehörenden Richtprojekte mit Stand vom 15. November 2023 haben wegleitenden Charakter. Zusätzlich wurde ein Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV erstellt. Der Gestaltungsplan regelt die Bauweise, die Nutzweise und die Gestaltung der Bauten und Aussenräume.

Ortsbauliches Konzept

Im Vorfeld der GP-Erarbeitung sind für das Gestaltungsplangebiet vier verschiedene Grundscenarien für ein ortsbauliches Konzept entworfen worden. Als Grundkonzept für die Richtprojekte und den Gestaltungsplan wurde das Szenario «Ergänzung im Bestand» (vgl. Abbildung 1) gewählt. Es berücksichtigt den Weiterbestand von genutzten Gebäuden, erlaubt Ergänzungsbauten und ermöglicht die Erstellung einer im kommunalen Teilrichtplan Siedlung/ Zentrum geforderten unterirdischen Garagierung. Zudem werden die Strukturen/ Volumen der schutzwürdigen Objekte, ungeachtet des Substanzschutzes, erhalten und weitergeführt.

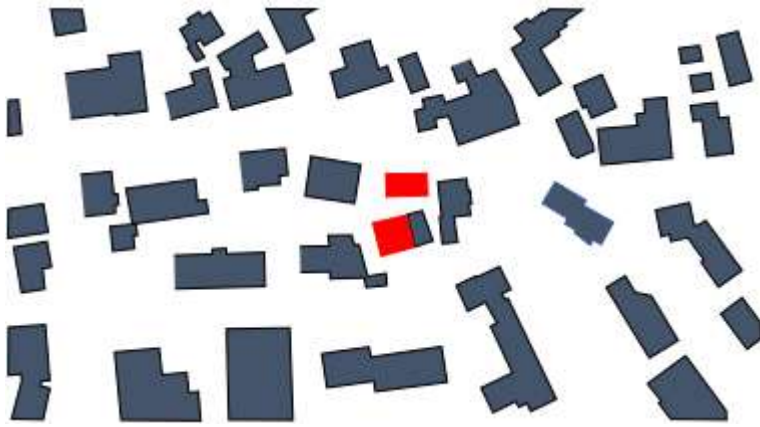


Abbildung 1: Szenario Ergänzung des Bestandes

Privater Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten und inventarisierten Gebäude, welche bestehen bleiben, sowie die Baubereiche A und B. Weiter werden Bereiche für Hofraum/ Vorplatz sowie Gartenbereiche festgelegt (vgl. Situationsplan in Abbildung 2). Die Gestaltungsplanvorschriften beinhalten unter anderem Artikel zur Dichte (anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich) oder Gestaltung.

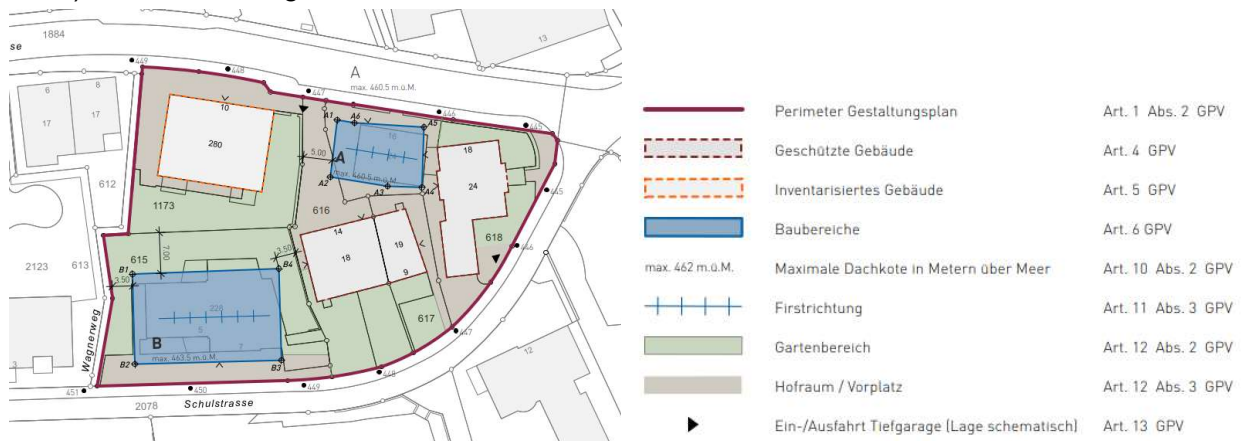


Abbildung 2: Situationsplan mit Masstab 1:500

Richtprojekte

Insgesamt wurden vier Richtprojekte erarbeitet (Bahnhofstrasse 14, Bahnhofstrasse 16, Schulstrasse 5/7 und Freiraum), welche für die Umsetzung des Gestaltungsplans wegleitenden Charakter haben.

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).

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss regionalem Richtplan in einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte und in einem Zentrumsgebiet.

- Die Zielsetzungen, Hinweise und Massnahmen zum regionalen Zentrumsgebiet in Dielsdorf sind erfüllt, insbesondere indem das Ortsbild im privaten Gestaltungsplan angemessen berücksichtigt wird. Mit dem gewählten Szenario «Ergänzung des Bestandes» werden die Strukturen und Volumen der schutzwürdigen Objekte erhalten und der Bestand berücksichtigt und so der städtebauliche Eingriff auf ein Minimum reduziert.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

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

- Die anzustrebende hohe bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan (minimale Ausnutzungsziffer 60% und mindestens 3 Vollgeschosse) wird mit der in den Gestaltungsplanvorschriften definierten anrechenbaren Geschossfläche für den die Baubereiche erreicht.

Festlegungen des regionalen Richtplans zu Landschaft und Verkehr werden durch die Auswirkungen des privaten Gestaltungsplans auf das Landschaftsbild sowie die verkehrlichen Auswirkungen nicht tangiert. Positiv hervorzuheben ist, dass durch die unterirdische Anordnung der Parkplätze und die Aufhebung von oberirdischer Parkierung das Potenzial für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Strassenraum geschaffen wird.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Zentrumszone und in unmittelbarer Nähe vom Bahnhof Dielsdorf. Gemäss geltender BNO ist eine Reduktion der Anzahl Parkplätze erlaubt, die in den Gestaltungsplanvorschriften jedoch nicht angewendet wird. Die PZU möchte an dieser Stelle auf das verbindliche regionale Gesamtverkehrskonzept hinweisen. Gemäss diesem ist eine nachhaltige Mobilität zu fördern und dementsprechend insbesondere an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten eine situationsgerechte Regulierung des Parkplatzangebotes vorzunehmen.

Antrag der PZU: Eine Reduktion der Anzahl Parkplätze ist zu prüfen.

Im Hinblick auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, die insbesondere in Zentrumsgebieten mit hoher baulicher Dichte zunehmend an Bedeutung gewinnt, begrüsst die PZU den Ansatz, zwischen zwei Freiraumtypen zu unterscheiden und dem Ziel, möglichst versickerungsfähige Materialien zu wählen und den «Gartenbereich» mit Stauden, Hecken und Bäumen zu bepflanzen. Die PZU weist jedoch darauf hin, dass mit der grosszügig dimensionierten Tiefgarage und einem Verzicht auf eine Unterbauungsziffer, die Bepflanzung mit Bäumen schwierig sein dürfte.

Abschliessende Bemerkung

Der private Gestaltungsplan Gebiet E – Schulstrasse steht weitgehend im Einklang mit den Zielsetzungen respektive Absichten des regionalen Richtplans Zürich Unterland. Die PZU nimmt den privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis und bittet den gestellten Antrag bzgl. Reduktion des Parkierungsangebotes zu prüfen.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der weiteren Bearbeitung.

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