

Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum



der Politischen Gemeinde Dielsdorf

vom 6. Dezember 2017



1. Einleitung	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Projektablauf	5
1.3. Situation	6
1.4. Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter	7
2. Übergeordnete Planungen	8
2.1. Kantonaler Richtplan	8
2.2. Regionaler Richtplan	9
3. Kommunale Planungen	11
3.1. Inventar der die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägenden möglichen Schutzobjekte vom 16.04.1986	11
3.2. Gemeinde ROK, PLANAR, 10.10.12/23.12.13	12
3.3. Entwicklung Areal Neuwisen, 2013	12
3.4. Zentrumsplanung Dielsdorf, 2015	13
3.4.1. Dichtebild Vision	13
4. Bedeutung und Wirkung des kommunalen Teilrichtplans	16
5. Kommunaler Teilrichtplan Siedlung/Zentrum	18
5.1. Entwicklungsvorgaben	18
5.2. Teilgebiete	20
5.2.1. Allgemeine Umsetzung/Realisierung	21
5.2.2. Teilbereich 1: Wehntalerstrasse	22
5.2.3. Teilbereich 2: Obere Bahnhofstrasse	24
5.2.4. Teilbereich 3: Zentrumspark	26
5.2.5. Teilbereich 4: Bahnhofplatz	28
5.2.6. Teilbereich 5: Geerenstrasse	30
5.2.7. Teilbereich 6: Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum	32

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Ausgangslage

Im Jahr 2015 erarbeiteten Baumschlager Eberle Zürich und PLANAR AG für Raumentwicklung die Zentrumsplanung für die Gemeinde Dielsdorf. Die Ergebnisse aus der Zentrumsplanung sollen nun in einem kommunalen Teilrichtplan zusammengefasst und weiterentwickelt werden.

Ziele

Ziel ist es, einen behördenverbindlichen Teilrichtplan für das Siedlungsgebiet im Zentrum von Dielsdorf zu erarbeiten. Der kommunale Teilrichtplan Siedlung/Zentrum soll als Kommunikationsmittel in geeigneter Form der Öffentlichkeit abgegeben werden können.

Grundlagen

Folgende Grundlagen liegen vor:

- Zentrumsplanung Dielsdorf, 2.11.15
- Ortsanalyse, Müller Ingenieure AG, 6.10.14
- Betriebskonzept Gemeinde Dielsdorf, transcon ag, 17.03.14
- Testplanung Areal Neuweisen, Baumschlager Eberle Zürich, Februar 2014
- Gemeinde-ROK, PLANAR, 10.10.12/23.12.13
- Inventar der möglichen Schutzobjekte vom 16.04.1986

1.2. Projektablauf

Beschluss Start Zentrumsplanung

2014 entschied der Gemeinderat Dielsdorf als Grundlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Zentrumsplanung zu erarbeiten.

Rahmenbedingungen und Entwurf bauliche Dichte

Ende 2014 wurde die Planungsgruppe Zentrumsplanung erstmals einberufen. Neben den planerischen Rahmenbedingungen (BZO-Revision, Gemeinde-ROK, Ortsanalyse etc.) wurden anhand eines ortsbaulichen Modells Entwicklungsszenarien mit dem Fokus auf folgende Inhalte diskutiert:

- bauliche Verdichtung,
- Erdgeschossnutzungen,
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Verkehrsaufkommen.

Informationsveranstaltung Grundeigentümer

Nach einer Zwischenbeurteilung der ortsbaulichen Studie durch den Gemeinderat im Oktober 2015 erfolgte eine Informationsveranstaltung für direkt betroffene Grundeigentümer. Die Ergebnisse der Information konnten so in das Schlussdokument einfließen.

Beschluss Zentrumsplanung durch Gemeinderat

Im Anschluss an die Verabschiedung durch den Gemeinderat im November 2015 erfolgte im Dezember eine kurze Information der Bevölkerung anlässlich der Gemeindeversammlung (GV) und anfangs 2016 der Beschluss der Zentrumsplanung durch den Gemeinderat.

Erarbeitung kommunaler Teilrichtplan, Vorprüfung und öffentliche Auflage

2016 wurden der kommunale Teilrichtplan sowie die Revision der Bau- und Zonenordnung parallel erarbeitet. Mit Beschluss Gemeinderat wurden beide Dossiers zur Vorprüfung eingereicht, vom 30.09. bis 30.11.2016 öffentlich aufgelegt sowie die Nachbargemeinden und die Region zur Anhörung eingeladen.

Festsetzung durch Gemeindeversammlung

Nach einer Überarbeitung aller Unterlagen und mit Beschluss zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden beide Planungen am 06.12.2017 von der GV mit Ausnahme des Gebietes Neuwisen festgesetzt.

1.3. Situation

Die Gemeinde Dielsdorf, als Hauptort des gleichnamigen Bezirks, befindet sich im Nordwesten des Kantons Zürich am östlichen Ende der Lägern. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 586 ha, wovon 206 ha Landwirtschafts- und 158 ha Waldfläche sind. Die übrige Fläche von 222 ha gliedert sich in Wohnzonen (122 ha), Industrieland (50 ha) und Erholungszonen (50 ha). Der tiefste Punkt der Gemeinde liegt als Ausläufer des Neeracher Rieds auf 410 m.ü.M., der höchste Punkt im Bergwald auf 653 m.ü.M. Die Gemeinde Dielsdorf grenzt im Norden an Steinmaur, im Osten an Niederhasli, im Süden an Buchs ZH und im Westen an Regensberg.



Abb. 1: Gemeinde Dielsdorf
(Quelle: Google Maps, 2016)

1.4. Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter für den kommunalen Teilrichtplan Siedlung/Zentrum umfasst den Bahnhof inkl. Bahnhofplatz bis Regensbergstrasse auf der Höhe Mündung Schneggengasse sowie Teile der Wehntaler-, Kronen- und Geerenstrasse. Der gesamte Bearbeitungsperimeter umfasst eine Fläche von etwa 11.7 ha.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter wird grosszügig ausgelegt. Er umfasst auch die umliegenden angrenzenden Gebiete. In die Erarbeitung wird insbesondere auch das Areal Neuwisen östlich der Bahngleise als mögliches Entwicklungsgebiet für Wohnraum einbezogen. Weiter sind die direkten Anschlüsse der Bahnhof-, Wehntaler-, Kronen- und Geerenstrasse dabei zu betrachten. Wo thematisch sinnvoll, wird die Betrachtung auf weitere Teile der Umgebung ausgeweitet.

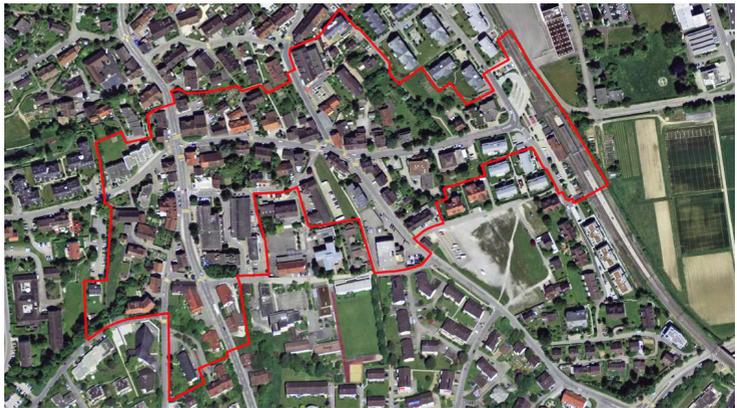


Abb. 2: Bearbeitungsperimeter
(Quelle: PLANAR Dezember 2017)

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Kantonaler Richtplan

Die vom Bundesrat am 18. September 2015 genehmigte Fassung des kantonalen Richtplans macht im Bereich des Zentrums Dielsdorf zum Thema Siedlung keine konkreten Aussagen. Beim Thema Verkehr sind die bestehende Bahnlinie und der Bahnhof Dielsdorf sowie die Wehntalerstrasse (Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz) eingetragen.

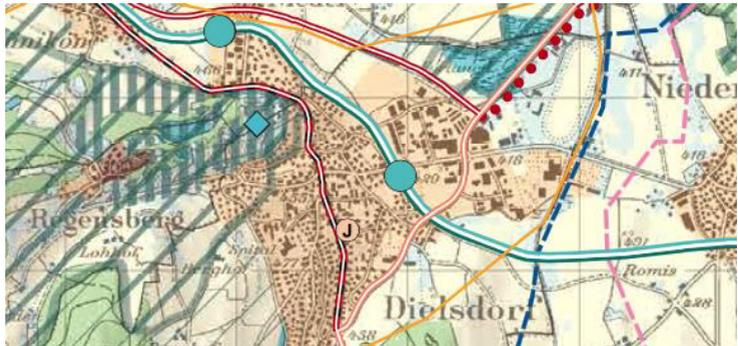


Abb. 3: Rechtskräftiger kantonaler Richtplan Zürich
(Quelle: are.zh.ch, 04.07.2016)

2.2. Regionaler Richtplan

Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) zeigt die angestrebte künftige Raumordnung der Region Zürcher Unterland auf. Die Gemeinde Dielsdorf ist im Regio-ROK als regionales Zentrum bezeichnet sowie Teil eines dynamischen städtischen Raumes. Die regionalen Zentren dienen ihrer näheren Umgebung als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentren mit einem breiten Einkaufsangebot. In den dynamischen städtischen Räumen soll die Region eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme erfahren.



Abb. 4: Regionales Raumordnungskonzept
(Quelle: pgzu.ch, 06.07.2016)

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan konkretisiert die Aussagen des kantonalen Richtplans. Innerhalb des Perimeters ist der Bereich zwischen Kronen-/Geerenstrasse und Bahnhof als Zentrumsgebiet ausgewiesen. Gemäss regionalem Richtplan sollen Zentrumsgebiete nach den Festlegungen der anzustrebenden baulichen Dichte und nach den örtlichen Verhältnissen baulich intensiv genutzt werden können. In Dielsdorf wird ein Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung mit mittelhoher baulicher Dichte festgelegt. Östlich der Bahnlinie wird ein Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte und folgenden baulichen Grundmassen ausgeschieden (Kap. 1.2.3 Angestrebte Nutzungsdichten, Regionaler Richtplan Unterland, Fassung 29.08.2016 vom Vorstand verabschiedet):

Hohe bauliche Dichte im Arbeitsplatzgebiet

- Baumassenziffer min. 4.00 m³/m²
- Baumassenziffer max. 10.00 m³/m²
- Gebäudehöhe max. 22.00 m

Das weitgehend unüberbaute, zentral am Bahnhof gelegene Gebiet Neuweisen ist in der aktuellsten Ausgabe des regionalen Richtplanes nicht mehr als reines Arbeitsplatzgebiet enthalten.

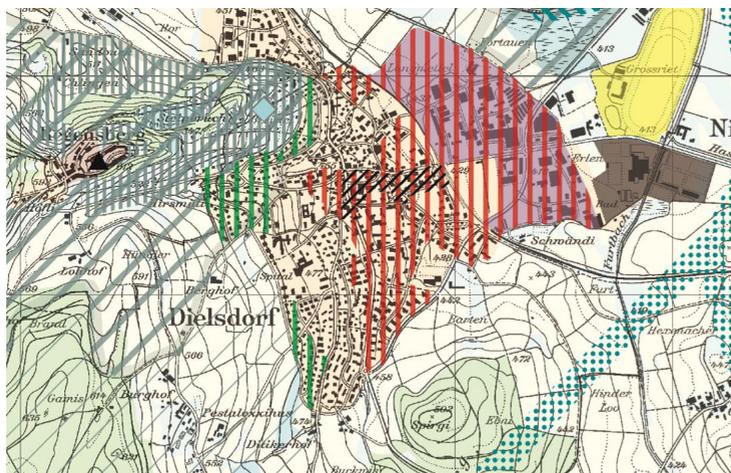


Abb. 5: Regionaler Richtplan
(Quelle: pgzu.ch, 04.06.2016;
Genehmigung Baudirektion
vorauss. Frühjahr 2017)

	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Arbeitsplatzgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Hohe bauliche Dichte
	Niedrige bauliche Dichte
	Gebiet für verkehrssensitive Einrichtungen
	Stand- / Durchgangplatz für Fahrende

3. Kommunale Planungen

3.1. Inventar der die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägenden möglichen Schutzobjekte vom 16.04.1986

Bis auf wenige Ausnahmen sind nahezu alle Gebäude entlang der Bahnhofstrasse im Inventar erfasst. Die Gebäude Bahnhofstrasse Nummern 1, 2 und 4 stehen unter Schutz. Im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung sind die inventarisierten Objekte entsprechend zu überprüfen.

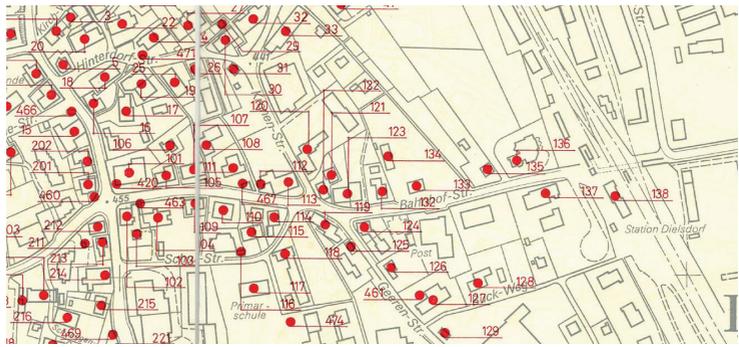


Abb. 6: Ausschnitt Inventar der die dörfliche Struktur und das kulturelle Erbe prägenden möglichen Schutzobjekte (Quelle: Gemeinde Dielsdorf)

3.2. Gemeinde ROK, PLANAR, 10.10.12/23.12.13

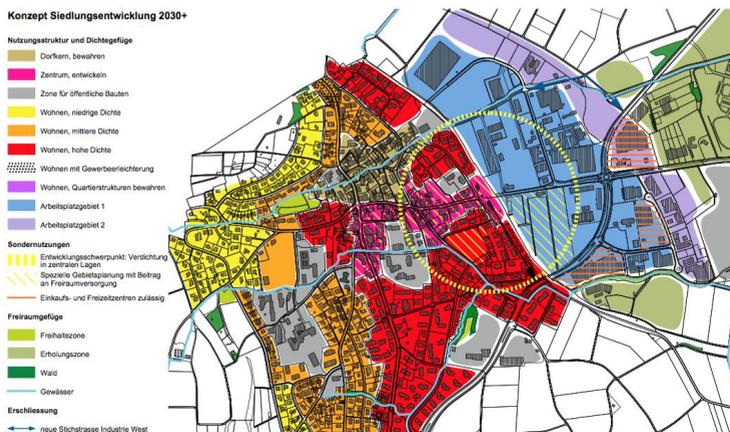


Abb. 7: Konzept Siedlungsentwicklung 2030+
(Quelle: PLANAR, 2012)

Soll sich Dielsdorf weiter entwickeln, muss ein entsprechender Anteil der Entwicklung durch die Nutzung der inneren Reserven ermöglicht werden. Gemäss kommunalem Raumordnungskonzept (Gemeinde-ROK) sind im Konzept Siedlungsentwicklung 2030+ für einzelne Gebiete verschiedene Nutzungsstrukturen und Dichtegefüge bezeichnet. Das Zentrumsgebiet wird dabei zu grossen Teilen von Entwicklungsvorgaben überlagert. Einerseits sind dies ein Entwicklungsschwerpunkt mit Verdichtung in zentralen Lagen und andererseits eine spezielle Gebietsplanung mit Beitrag an die Freiraumversorgung.

3.3. Entwicklung Areal Neuwisen, 2013

Das Areal Neuwisen mit einer Fläche von 46'419 m² ist unüberbaut, zentral am Bahnhof gelegen und befindet sich gemäss Bauordnung (2009) in der Industriezone.

Im Hinblick auf eine Umnutzung von Industrie zu Mischnutzung im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung (2016/17) wurden mit einer Testplanung mögliche Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzepte evaluiert. Den Schwerpunkt bildete die Entwicklung eines neuen Quartiers, die Verbindung zum Dorfzentrum und die Integration des neuen Dorfteils, über die Gleisanlagen hinaus.

Die Erkenntnisse aus dem Verfahren dienen als Grundlage zur Prüfung einer Umzonung des Gebietes im Rahmen der Erarbeitung des Teilrichtplanes. Aufgrund der Grösse der Baulandreserve ist es der Gemeinde ein Anliegen, das Areal auch künftig in Zusammenarbeit mit den Privaten zu entwickeln.

Mit der Ablehnung der Öffnung des Areals für eine Mischnutzung durch die Gemeindeversammlung am 06.12.2017 ist eine Entwicklung des Areals für Wohnnutzung für längere Zeit kein Thema mehr.

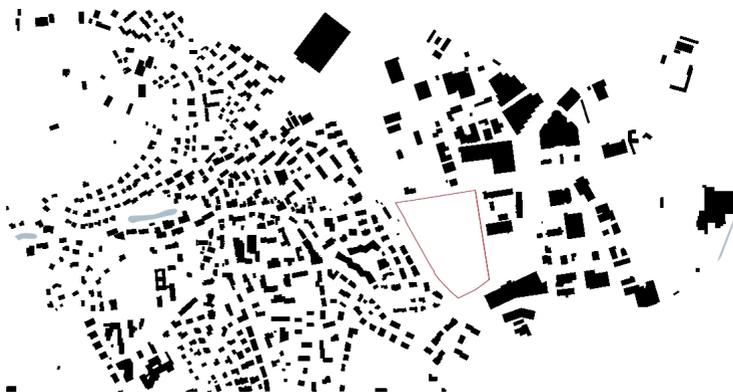


Abb. 8: Ausschnitt Präsentation Testplanung
(Quelle: Baumschlager Eberle Zürich AG)

3.4. Zentrumsplanung Dielsdorf, 2015

3.4.1. Dichtebild Vision

Im Rahmen der Zentrumsplanung wurden in einem ortsbaulichen Konzept die drei Kernthemen «Bauliche Verdichtung», «Belebung der Bahnhofstrasse» und «Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung» bearbeitet. Folgende zentrale Überlegungen wurden aufgrund einer umfassenden Analyse gemacht:

- Vergleich der jetzigen Bebauungsdichte mit der zukünftig möglichen Dichte
- Schaffung von öffentlichen Freiräumen unterschiedlicher Qualität je nach Lage (Park, Platz, Sitzgelegenheiten, Cafés)
- Einteilung in Gebiete, welche sich aufgrund ihrer Lage und Grösse durch unterschiedliche Charakteristika auszeichnen
- Das Steigungsverhältnis von 4.5 % in der Bahnhofstrasse macht eine belebte Fussgängerzone schwer umsetzbar
- Wehntaler- und Geerenstrasse hingegen verlaufen parallel zum Hang und treffen an ortsbaulich wichtigen Punkten auf die Bahnhofstrasse



Abb. 9: Dichtebild Vision

(Quelle: Zentrumsplanung Baumschlagler Eberle Zürich)

Der Vorschlag für die ortsbauliche Entwicklung orientiert sich am Ziel der Verdichtung und der Schaffung angemessener Freiräume. Die Analyse zeigt die attraktiven ortsbaulichen Situationen, deren Qualität zu stärken und zu intensivieren ist. Zusammenfassend können im Bezug auf Nutzung, Verkehr, Freiraum, Bebauung und Fassade folgende Gestaltungsprinzipien beschrieben werden:

Nutzung

- Öffentlicher Raum reicht bis an die Fassade
- Erdgeschoss: publikumsorientierte Nutzung und Gewerbe
- Erdgeschoss überhöht ausbilden

Verkehr

- Private Parkierung grundsätzlich unterirdisch
- Kundenparkplätze entlang untere Bahnhof- und Geerenstrasse
- Verkehrsberuhigung durch Strassenraumgestaltung
- Aufwertung für den Langsamverkehr
- Tiefgaragen-Einfahrten minimieren

Freiraum

Öffentlicher Freiraum (Strassenraum, Platzsituationen):

- Aufenthaltsqualität für Fussgänger und Kunden fördern
- Breites Trottoir mit Baumallee und Aufenthaltsmöglichkeiten

Zentrumsplatz:

- Strassenraumgestaltung bis an die Fassaden führen (Zentrumscharakter)

Öffentlicher Park:

- Öffentliches Freiraumangebot im Zentrum ergänzen
- Wertvolle Grünstrukturen / Identität bewahren

Privater / halböffentlicher Freiraum (Hofsituationen, strassenabgewandte Seite):

- Qualitätsanforderungen an Gestaltung und Nutzungsangebote erhöhen

Bebauung

- 3- bis 5-geschossige Gebäude

Fassade

- Differenzierung von Sockel-, Mittel- und Attikageschossen
- Differenzierung Sockel z. B. durch Volumengliederung wie Rücksprünge
- keine auskragenden Balkone zur Strassenseite (z. B. Loggen)
- keine horizontalen Bandfenster, um den Bebauungscharakter zu erhalten
- differenzierte Materialisierung, um die Massstäblichkeit zu erhalten
- differenzierte Fassadengestaltung, in Anlehnung an historische Bebauung, wie beispielsweise Gesimse, Rahmung, Öffnungsanteil und Art der Öffnungen

4. Bedeutung und Wirkung des kommunalen Teilrichtplans

Der kommunale Teilrichtplan Siedlung/Zentrum wird parallel zur Revision der BZO erarbeitet.

Inhalt

Der kommunale Teilrichtplan Siedlung/Zentrum ist eine Auslegeordnung der wesentlichen Anforderungen mit räumlicher Wirkung im Bereich des Zentrums. Der Teilrichtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige Entwicklung des Zentrumgebiets lenken. Der kommunale Teilrichtplan zeigt einen langfristigen Entwicklungszeitraum auf. Er legt nicht abschliessend fest, wo und auf welche Weise neue Areale überbaut oder bestehende Bauten an neue Anforderungen angepasst werden, dies ist Gegenstand der späteren Detailplanung.

Verbindlichkeit/rechtliche Bedeutung

Der Teilrichtplan ist für die Behörden verbindlich. Kanton, Gemeinderat und Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraumes an die Richtlinien des Teilrichtplans zu halten.

Richtlinien

Die Richtlinien werden im kommunalen Teilrichtplantext umschrieben und andererseits im zugehörigen Plan dargestellt. Die eingerahmten und grau hinterlegten Textteile sind verbindliche Richtlinien.

Politische Bedeutung

Die Umsetzung der Ziele und Richtlinien im kommunalen Teilrichtplan sind Aufgabe des Gemeinderats. Er hat den Teilrichtplan bei seinen Entscheiden zu berücksichtigen.

Bestandteile

Der kommunale Teilrichtplan Siedlung/Zentrum besteht aus folgenden Teilen:

- Bericht Festlegungen und Erläuterungen
- Karte Kommunaler Teilrichtplan Siedlung/Zentrum 1:2'500

5.1. Entwicklungsvorgaben

Aufgrund der verschiedenen Vorgaben und Zielsetzungen der Gemeinde werden für die zentralen Gebiete unterschiedliche Entwicklungsvorgaben festgelegt. In dieser Betrachtung wird über den Perimeter des Teilrichtplans auch die Kernzone miteinbezogen. Die Entwicklungsvorgaben werden nach den unterschiedlichen Kategorien, die in Richtplänen im Kanton Zürich üblich sind, gruppiert: Bewahren, Weiterentwickeln im Bestand, Weiterentwickeln und Umstrukturieren.



Abb. 11: Themenkarte Entwicklungsvorgaben
(Quelle: PLANAR, Dezember 2017)

Bewahren

Im Bereich der Kernzone bleiben die typischen Strukturen erhalten. In der Regel erfolgt lediglich eine Sanierung der bestehenden Gebäude und Anlagen. In Ausnahmefällen ist ein Ersatz mit Neubauten möglich.

Weiterentwickeln im Bestand

Trotz massvoller Entwicklung bleibt der Charakter erhalten. Für einzelne Bauten kann ein Ersatz erfolgen, der sich in die gewachsene Struktur einfügen hat.

Weiterentwickeln

Entlang der Bahnhof- und Wehntalerstrasse bewirkt eine identitätsstiftende Freiraumgestaltung in Verbindung mit angrenzenden und auf den Strassenraum reagierenden Neubauten eine charaktvolle Weiterentwicklung.

Umstrukturieren

Diese Bereiche sind einer Entwicklung mit Neubauten vorbehalten. Diese sollen sich ins Siedlungsgebiet integrieren und klaren Bezug zum Zentrum aufweisen.

5.2. Teilgebiete

Der Teilrichtplan differenziert für den Bearbeitungsperimeter sechs Teilgebiete mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen und -schwerpunkten. Diese Unterteilung ermöglicht das ortsspezifische Definieren von Richtlinien. Bestehende Vorstellungen zu möglichen Massnahmen werden gebietspezifisch erläutert.

1. Wehntalerstrasse

Umfasst die Bauten mit vorwiegend öffentlicher Erdgeschossnutzung entlang der Wehntalerstrasse.

2. Obere Bahnhofstrasse

Der obere Abschnitt der Bahnhofstrasse mit seiner hohen Dichte an möglichen Schutzobjekten.

3. Zentrumspark

Gebiet entlang der Kronen- und Bahnhofstrasse mit dem Zentrumspark entlang dem Bahnhofweg.

4. Bahnhofplatz

Das gesamte Bahnhofareal.

5. Geerenstrasse

Abschnitt südseitig der unteren Bahnhofstrasse, beidseits der Geerenstrasse.

6. Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum

Die Bahnhofstrasse zwischen Wehntalerstrasse und Bahnhof.

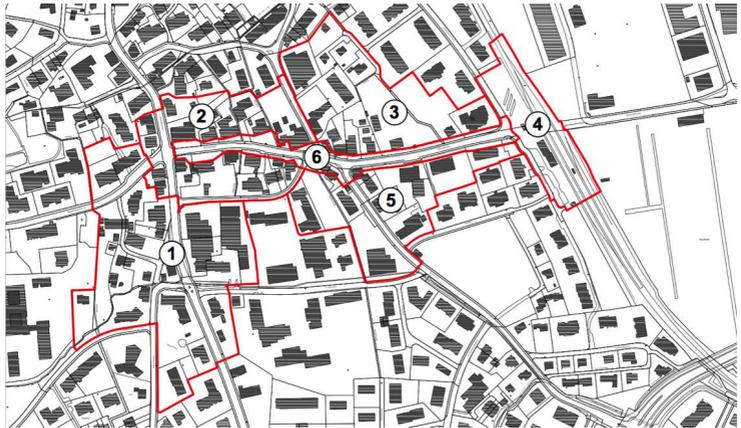


Abb. 12: Teilbereiche des kommunalen Teilrichtplans
Siedlung/Zentrum Dielsdorf
(Quelle: PLANAR, 2016)

5.2.1. Allgemeine Umsetzung/Realisierung

- Die Erkenntnisse aus der Zentrumsplanung werden mitberücksichtigt
- Die Gemeinde beurteilt Planungen auf Grundlage des kommunalen Teilrichtplans Siedlung/Zentrum
- Der Gemeinderat kann bei Bedarf Fachexperten beiziehen
- Evtl. kann eine Fachkommission Zentrum eingesetzt werden

5.2.2. Teilbereich 1: Wehntalerstrasse

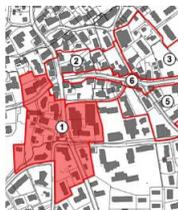


Abb. 13: Wehntalerstrasse mit Situation Bushaltestelle und Parkierung
(Quelle: PLANAR)

Bebauung

Teilbereich 1 umfasst die Bebauung beidseits der Wehntalerstrasse und im Anschluss an die Regensberg- und Buchserstrasse sowie die Schneggengasse. Entlang der Wehntaler- und Regensbergstrasse sind teils grössere Bauten mit Flachdächern vorhanden. Entlang der Wehntalerstrasse auf der Westseite befinden sich einige inventarisierte Objekte, die im Bauinventar als mögliche Schutzobjekte aufgeführt sind.

Raumwirkung

Der Raum ist durch die strassenbegleitende und locker angeordnete Bauweise in unterschiedlicher Grösse und Gestaltung gefasst. Die Bauten verlaufen entlang der Wehntalerstrasse parallel zur Strasse mit teils grösseren Abständen dazwischen, im rückwärtigen Bereich der Schneggengasse weisen sie mehr Bezug zum Freiraum auf. Im Bereich der Mündung Schulstrasse eher offene Situation aufgrund der Parkierungsanlage und rückwärtig angeordneten Frei-/Grünräumen.

Gestaltung

Grösstenteils weisen die Gebäude Satteldächer auf, vereinzelt sind auch Bauten mit Flachdächern vorhanden (grösserer Gebäudekomplex entlang Wehntalerstrasse, zwischen Schul- und Früeblistrasse sowie Wohnbauten entlang der Regensbergstrasse). Heterogener Charakter durch differenzierte Dach-, Terrassen- bzw. Balkonsituation und unterschiedliche Fassadengestaltung. Teils klare vertikale Unterteilung aufgrund öffentlicher Nutzung und Wohnsituation.

Nutzung

Insbesondere entlang der Wehntalerstrasse ist eine Vielzahl an publikumsorientierten Nutzungen mit Bezug zur Strasse und Parkiersituationen vorhanden, ansonsten Wohnnutzung. Zwischen Schul- und Frueblistrasse ist rückwärtig eine Verwaltungs- resp. Büronutzung angegliedert.

Ziel

Der zentrale Bereich entlang der Kantonsstrasse im Zentrum der Gemeinde soll aufgewertet und die trennende Wirkung der Strasse mit einer Gestaltung von Fassade zu Fassade reduziert werden. Damit wird dieser Bereich attraktiver für publikumsorientierte Nutzungen.

Richtlinien

Bebauung

- Hauptbauten entlang der Wehntalerstrasse haben sich an der Richtbaulinie gemäss kommunalem Teilrichtplan zu orientieren und treten gestalterisch mit maximal 4 Vollgeschossen in Erscheinung
- Eine zurückversetzte Attika ist möglich. Sie sind so weit zurückzusetzen, dass sie zum Strassenraum untergeordnet in Erscheinung treten
- Erdgeschossgestaltung ist auf den Strassenraum ausgerichtet
- Der Sockelbereich ist gegenüber der übrigen Fassade differenziert zu gestalten; gedeckte Vorbereiche sind in der Sockelzone möglich

Freiraum

- Attraktive, vorplatzartige Freiraumgestaltung zwischen Bauten und Wehntalerstrasse
- Rückwärtig angeordnete, qualitativ hochwertige Aussenräume für Wohnnutzung (vgl. halböffentliche Aussenräume Teilrichtplan)

Nutzung

- Im Erdgeschoss entlang der Wehntalerstrasse sind publikumsorientierte Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angeordnet

Verkehr

- Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet

Umsetzung/Realisierung

- Erfolgt durch Private im Rahmen von Sanierung und Ersatzneubauten
- Bei Bau- oder Projektabsichten wird die Gemeinde frühzeitig miteinbezogen
- Das Betriebs- und Gestaltungskonzept wird vom Kanton erarbeitet. Die Gemeinde bringt ihre Anliegen gemäss Richtplan aktiv mit ein

5.2.3. Teilbereich 2: Obere Bahnhofstrasse

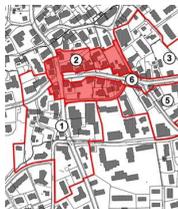


Abb. 14: Bahnhofstrasse im oberen Abschnitt
(Quelle: PLANAR)

Bebauung

Der obere Abschnitt der Bahnhofstrasse umfasst zwei Schutzobjekte und eine Vielzahl an Objekten, die im Bauinventar als mögliche Schutzobjekte aufgeführt sind. Der Teilbereich weist als Ausläufer des historischen Dorfkerns, mit alten Riegelbauten und Satteldächern, ein einheitliches Gesamtbild auf. Er erstreckt sich von der Mündung Schul-/Bahnhofstrasse bis und mit der Kreuzung Bahnhof-/Regensbergstrasse.

Raumwirkung

Der Raum ist durch strassenbegleitende und leicht abgedrehte sowie zurückversetzte Bauten eng gefasst und als alter Dorfkern gut wahrnehmbar. Insbesondere die Kreuzung Bahnhof-/Wehtaler-/Regensbergstrasse ist durch vier Einzelbauten eng begrenzt. Entlang der Schul- und Kronenstrasse sowie rückwärtig zur Bahnhofstrasse bestehen grössere Freiräume, die den kompakten Charakter auflockern.

Gestaltung

Es sind ausschliesslich Satteldächer vorhanden, die teils weit herunterragen. Die prägenden Hof- und Riegelbauten begleiten den gesamten Verlauf der oberen Bahnhofstrasse. Die Vorplätze weisen teils unterschiedlich ausgestaltete Pflasterungen auf.

Nutzung

Im Erdgeschoss sind vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorhanden, ansonsten ist der Teilbereich obere Bahnhofstrasse durch Wohnnutzungen geprägt.

Ziel

Entlang der oberen Bahnhofstrasse soll die Baustruktur mit seinen inventarisierten Objekten massvoll und sorgfältig weiterentwickelt werden. Einzelne Ergänzungsbauten sind möglich, haben sich aber an der bestehenden Typologie zu orientieren. Es soll ein klarer Bezug zum Strassenraum bestehen.

Richtlinien

Bebauung

- Geschützte Objekte (ehemaliges Gasthaus zur Sonne, Inventarobjekt 101 und Wohnhaus an der Bahnhofstrasse 2/4, Inventarobjekt 104) sachgerecht unterhalten, bei sonstigen Bauten Sanierung, Ergänzungs- und Ersatzbauten in bestehende, eher kleinteilige Struktur einfügen (Richtmass 3 Vollgeschosse)
- Bei Ersatzbauten sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie sich gut einfügen
- Entlang Bahnhof- und Schulstrasse Bezug zum Strassenraum erhalten und auf umliegende Bereiche abstimmen.

Freiraum

- Vorplätze sind mit klarem Bezug zur Bahnhofstrasse anzuordnen
- Die rückwärtigen Aussenräume orientieren sich am dörflichen Charakter

Nutzung

- Bestehende, unterschiedliche Nutzungen sollen beibehalten werden
- Im Erdgeschoss zur Bahnhofstrasse möglichst publikumsorientierte Nutzungen anordnen

Verkehr

- Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet
- Im Rahmen des kantonalen Betriebs- und Gestaltungskonzepts ist insbesondere Masse die Gestaltung der Sonnenkreuzung zu berücksichtigen. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine attraktive Strassenraumgestaltung gesteigert werden

Umsetzung/Realisierung

- Erfolgt durch Private im Rahmen von Sanierung und Ersatzneubauten
- Bei Bau- oder Projektabsichten wird die Gemeinde frühzeitig miteinbezogen
- Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Wehntalerstrasse wird vom Kanton erarbeitet. Die Gemeinde bringt ihre Anliegen gemäss Richtplan aktiv mit ein

5.2.4. Teilbereich 3: Zentrumspark

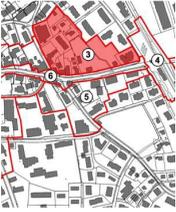


Abb. 15: Bahnhofstrasse/Bahnhofweg mit dahinterliegendem Zentrumspark
(Quelle: PLANAR)

Bebauung

Der Bereich zwischen Bahnhof- und Kronenstrasse sowie entlang dem Bahnhofweg weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Es sind sowohl grössere als auch kleine Bauten, vorwiegend mit Satteldächern, vorhanden (Flachdachbau in Ecksituation Bahnhof – Leuenpungertstrasse). Mehrere mögliche Schutzobjekte liegen gemäss Bauinventar im zentralen Bereich bei der Mündung der Kronenstrasse in die Bahnhofstrasse sowie ein einzelnes Objekt beim Bahnhofsweg.

Raumwirkung

Durch die heterogene Situation mit unterschiedlichen Volumenstrukturen und Dichten ergibt sich eine vielfältige räumliche Wirkung. Entlang der Verkehrsachsen sind vorwiegend Bauten mit direktem Bezug zum Strassenraum vorhanden. Im hinteren Bereich befindet sich der offene Zentrumspark mit Erschliessung durch den Bahnhofweg (offene Situation im Mündungsbereich Bahnhofstrasse – Bahnhofweg). Ebenfalls offene Flächen sind für oberirdische Parkierung reserviert.

Gestaltung

Es sind vorwiegend Gebäude mit Satteldächern vorhanden mit Ausnahme des Gebäudekomplexes Ecke Bahnhof-/Leuenpungertstrasse. Dach-, Terrassen- bzw. Balkonsituationen sind stark differenziert und die Fassadengestaltung sehr unterschiedlich; im Bereich Mündung Kronenstrasse – Bahnhofstrasse von ähnlichem Charakter. Mit dem Bürgerhausgarten als grössere zusammenhängende Grünfläche ist eine besondere Situation vorzufinden.

Nutzung

Insbesondere entlang der Verkehrsräume sind einige publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorhanden, ansonsten Wohnen. Einige prägende grössere Bauten mit publikumsorientierter Nutzung wie beispielsweise Activ Fitness mit Parkierungsanlage befinden sich entlang der Kronenstrasse.

Ziel

Im Bereich des Zentrumsparks haben sich Bauten zur Bahnhofstrasse hin zu orientieren und im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung aufzuweisen. Somit soll ein identitätsstiftender und charakteristischer Strassenraum entstehen. Mit der Teilöffnung des künftigen Zentrumsparks entsteht ein hochwertiger, öffentlicher, identitätsstiftender Freiraum.

Richtlinien

Bebauung

- Für Hauptbauten gilt ein Richtmass von 4 Vollgeschossen
- Hauptbauten entlang der Bahnhofstrasse haben sich an der Richtbaulinie gemäss kommunalem Teilrichtplan zu orientieren und treten gestalterisch mit maximal 4 Vollgeschossen in Erscheinung
- Entlang der Bahnhofstrasse sind strassenseitig keine auskragenden Balkone sondern nur Loggien möglich
- Eine zurückversetzte Attika ist möglich. Sie sind so weit zurückzusetzen, dass sie zum Strassenraum untergeordnet in Erscheinung treten
- Der Sockelbereich ist gegenüber der übrigen Fassade differenziert zu gestalten; gedeckte Vorbereiche sind in der Sockelzone erwünscht

Freiraum

- Attraktive, vorplatzartige Gestaltung zwischen Bauten und Bahnhofstrasse
- Rückwärtig angeordnete, qualitativ hochwertige Aussenräume für Wohnnutzung (vgl. halböffentliche Aussenräume Teilrichtplan)
- Grosser, parkartiger, öffentlicher Grünraum im Bereich des Bahnhofsweges

Nutzung

- Im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse sind publikumsorientierte Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angeordnet

Verkehr

- Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet

Umsetzung/Realisierung

- Neubauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplanungen möglich
- Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass der Grundeigentümer als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet, das auf einem architektonischen Konkurrenz- oder Workshopverfahren basiert.
- Als Vorbereitung für die Konkurrenzverfahren sind die inventarisierten Objekte zu beurteilen. Die Umsetzung des Kommunalen Teilrichtplanes ist ein wichtiger Bestandteil der Interessensabwägung.
- Auch bei Teil-Gestaltungsplänen ist das ganze Gebiet konzeptionell zu bearbeiten.

5.2.5 Teilbereich 4: Bahnhofplatz



Abb. 16: Bahnhofplatz mit Bahnhofsgebäude
(Quelle: PLANAR)

Bebauung

Der Teilbereich Bahnhofplatz weist nur wenige Gebäude mit Bezug zum Bahnhof auf.

Raumwirkung

Durch die geringe Baudichte und die wenigen Überdeckungen (Bushaltestellen ohne Bedachung) ergibt sich eine offene räumliche Wirkung, welche durch den angrenzenden Gleisraum verstärkt wird. Die angrenzenden Bauten entlang der Leuenpungertstrasse und im Bahnhofgarten sind von der Strasse abgesetzt und locker angeordnet.

Gestaltung

Der Bahnhofplatz zeichnet sich durch verschiedene Beläge in hellem Farbton aus (Asphalt, Beton, Verbundsteine, Pflasterungen). Das Bahnhofsgebäude ist mit einem Satteldach ausgestaltet und weist eine differenzierte Fassadengestaltung auf. Sockel, Obergeschoss des Hauptgebäudes sowie Anbauten sind in unterschiedlichen Materialien ausgebildet. Im Obergeschoss ist eine

Terrasse vorhanden. Als Solitär auf dem Bahnhofareal ergibt sich eine besondere Situation. Die sonstige Gestaltung ist stark von Verkehrseinrichtungen geprägt (Bushaltestellen, Parkplätze, Velounterstände etc.).

Nutzung

Der Bahnhofplatz ist klar der öffentlichen Verkehrsnutzung zugewiesen. Es befinden sich dort der Bushof sowie Parkplätze, die unter anderem für Mobility reserviert sind. Einziges prägendes Gebäude ist das Bahnhofsgebäude. Die Nutzungen sind grundsätzlich publikumsorientiert.

Ziel

Die entlang der Bahnlinie zu entwickelnde Bebauung hat auf die Lärmsituation der Bahnlinie, auf die Verkehrssituation des Bahnhofplatzes als Knotenpunkt sowie auf publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss auf dem ganzen Bahnhofareal zu reagieren.

Richtlinien

Bebauung

- Die bauliche Weiterentwicklung dieses Gebiets soll entlang der Bahnlinie realisiert werden
- Mit der Bebauung soll auf die Lärmsituation reagiert und der Bahnhofplatz in seiner Struktur gefasst werden
- Der Bahnhofplatz und der anschliessende Strassenraum soll auf eine Koexistenz zwischen öffentlichem und individuellem Verkehr ausgerichtet sein

Freiraum

- Attraktive Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofareal
- Freiraum auf Verkehrsnutzungen abgestimmt

Nutzung

- Publikumsorientierte Nutzung im Bahnhofsgebäude

Verkehr

- Kurzzeit-Parkplätze sind zu integrieren
- Der Bahnhofplatz ist als Ankunfts- und Umsteigeort benutzerfreundlich aufzuwerten
- Veloabstellplätze und -unterstände sind zu integrieren

Umsetzung/Realisierung

- Umsetzung durch SBB
- Sanierung/Projektierungsphase wird von der Gemeinde aktiv begleitet

5.2.6. Teilbereich 5: Geerenstrasse

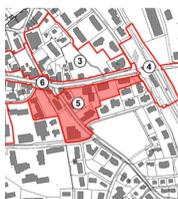


Abb. 17: Mündung Geerenstrasse in die Bahnhofstrasse
(Quelle: PLANAR)

Bebauung

Der Teilbereich stösst an die Geeren- und Bahnhofstrasse. Entlang der Geeren- und Bahnhofstrasse befinden sich einige mögliche Schutzobjekte, die im Bauinventar aufgeführt sind. Diese Bauten sind von ihrer Massstäblichkeit her meist auch kleiner als die übrigen Gebäude im Teilbereich Geerenstrasse. Insgesamt ergibt sich eine heterogene Mischung und stark differenzierte Bebauungsstruktur.

Raumwirkung

Durch die heterogene Situation mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen und verschiedenen Dichten ergibt sich eine vielfältige räumliche Wirkung. Insbesondere westlich der Geerenstrasse sind grosse Freiräume vorhanden, die teils der Parkierung dienen. Östlich der Geerenstrasse ist der Bereich mit grösseren Frei- und Grünflächen zwischen den einzelnen Bauten und von den Strassenräumen abgewandt ausgestaltet. Im Bereich Mündung Geerenstrasse in die Bahnhofstrasse herrscht eine besonders dichte Bebauung vor, welche die Geerenstrasse eng fasst.

Gestaltung

Die Gestaltung ist sehr unterschiedlich mit verschiedenen Dachaufbauten (Sattel- und Flachdächer), Terrassen- bzw. Balkonsituationen und differenzierter Fassadengestaltung. Starke Gegensätze ergeben sich zwischen neuen und älteren Bauten mit Vorplätzen, Parkierung oder Vorgärten (teils abgesetzt mit Mauern oder Zäunen).

Nutzung

Entlang der Bahnhofstrasse sind vorwiegend öffentliche Nutzungen mit starkem Bezug zum Strassenraum und publikumsorientierter Ausrichtung vorhanden (Parkierung, Vorplatzsituation etc.), im zurückversetzten Bereich Wohnen.

Ziel

In diesem Bereich haben sich Bauten zur Geeren- und Bahnhofstrasse hin zu orientieren und sind zur Bahnhofstrasse hin im Erdgeschoss publikumsorientiert zu nutzen. Mit einer Gestaltung, die von Fassade zu Fassade reicht, erfolgt eine gesamtheitliche Aufwertung.

Richtlinien

Bebauung

- Für Hauptbauten gilt ein Richtmass von 4 Vollgeschossen
- Hauptbauten entlang der Bahnhofstrasse haben sich an der Richtbaulinie gemäss kommunalem Teilrichtplan zu orientieren und treten gestalterisch mit maximal 4 Vollgeschossen in Erscheinung
- Entlang der Bahnhofstrasse sind strassenseitig keine auskragenden Balkone sondern nur Loggien möglich
- Eine zurückversetzte Attika ist möglich. Sie sind so weit zurückzusetzen, dass sie zum Strassenraum untergeordnet in Erscheinung treten
- Der Sockelbereich ist gegenüber der übrigen Fassade differenziert zu gestalten; gedeckte Vorbereiche sind in der Sockelzone erwünscht

Freiraum

- Attraktive, vorplatzartige Freiraumgestaltung zwischen Bauten und Bahnhofstrasse
- Rückwärtig angeordnete, qualitativ hochwertige Aussenräume für Wohnnutzung (vgl. halböffentliche Aussenräume Teilrichtplan)

Nutzung

- Im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse sind publikumsorientierte Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angeordnet

Verkehr

- Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner sind grundsätzlich unterirdisch angeordnet

Umsetzung/Realisierung

- Neubauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplanungen möglich
- Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass der Grundeigentümer als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet, das auf einem architektonischen Konkurrenz- oder Workshopverfahren basiert.
- Als Vorbereitung für die Konkurrenzverfahren sind die inventarisierten Objekte zu beurteilen. Die Umsetzung des kommunalen Teilrichtplanes ist ein wichtiger Bestandteil der Interessensabwägung.
- Auch bei Teil-Gestaltungsplänen ist das ganze Gebiet konzeptionell zu bearbeiten.

5.2.7. Teilbereich 6: Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum

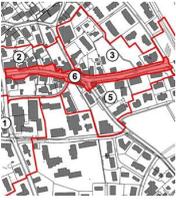


Abb. 18: Bahnhofstrasse auf Höhe Mündung Bahnhofweg/Zentrumspark
(Quelle: PLANAR)

Raumwirkung

Die räumliche Wirkung des Bereichs Bahnhofstrasse erstreckt sich vom offenen Charakter des Bahnhofplatzes über den durch Bauten gefassten Strassenbereich bis zur Mündung der Kronenstrasse. Die Bahnhofstrasse steigt vom Bahnhofplatz aus an, im unteren Abschnitt sind vermehrt angrenzende Grünstrukturen vorhanden, die den Strassenraum säumen. Im oberen Abschnitt ist der Strassenraum eng durch die umliegenden und angrenzenden Bauten gefasst.

Gestaltung

Neben den asphaltierten Strassenflächen der Bahnhofstrasse sind verschiedene Vorplatzbereiche mit unterschiedlichen Pflästerungen vorhanden. Insbesondere Parkierungsflächen und Eingangsbereiche öffentlicher Nutzungen weichen in ihrer Gestaltung teils stark vom Charakter des Strassenraums ab.

Nutzung

Entlang der Bahnhofstrasse sind verschiedene Parkierungsflächen zugewiesen, die mehrheitlich publikumsorientierten Nutzungen (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) angegliedert sind.

Ziel

Die Bahnhofstrasse soll für den Langsamverkehr und den motorisierten Verkehr als öffentlicher Freiraum mit Aufenthaltsqualität attraktiv gestaltet werden. Der Durchgangs- und Zielverkehr soll beruhigt und verflüssigt werden. Folgende Unterziele werden verfolgt:

- Der Strassenraum soll auf eine Koexistenz zwischen Auto-, Velo-, Öffentlichem und Fussgängerverkehr ausgerichtet sein
- Im Übergang zwischen der unteren und oberen Bahnhofstrasse soll der Kreuzungsbereich durch eine siedlungsorientierte Platzgestaltung aufgewertet werden. Die Aufenthaltsqualität für Beschäftigte, Anwohner und Passanten soll erhöht werden
- Der Strassenraum der Bahnhofstrasse soll von Fassade zu Fassade und siedlungsorientiert gestaltet sein
- Vorbereiche der gewerblichen Erdgeschossnutzungen sind öffentlich zugänglich zu halten und qualitativ hochwertig zu gestalten
- Kurzzeit-Parkplätze sind im Strassenraum zu integrieren
- Durch den gezielten Einsatz geeigneter Baumarten ist die Aufenthaltsqualität zu steigern

Richtlinien

Verkehr/Strassenraumgestaltung

- Die Gemeinde erstellt für die Bahnhofstrasse ein Betriebs- und Gestaltungskonzept

Umsetzung/Realisierung

- Sanierung/Projektierungsphase wird von der Gemeinde aktiv begleitet
- Mit einer verdichteten Bauweise und der Aufwertung öffentlicher Freiräume wird für die Grundeigentümer ein erheblicher Mehrwert generiert. Im Gegenzug strebt die Gemeinde an, dass die Grundeigentümer das für die Gestaltung benötigte Land unentgeltlich an die Gemeinde abtreten.

Der vorstehende kommunale Teilrichtplan Zentrum/ Siedlung der Politischen Gemeinde Dielsdorf wurde durch die Gemeindeversammlung am 6. Dezember 2017 erlassen.

Namens der Politischen Gemeinde Dielsdorf:

Der Gemeindepräsident: Andreas Denz

Der Gemeindegeschreiber: Marco Renggli

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 19. April 2018 mit Beschluss Nr. 0486/18 genehmigt. In Kraft getreten per 13. Juli 2018.

Kommunaler Teilrichtplan Siedlung / Zentrum

Mst. 1:2'500

Festsetzung vom 06.12.2017, Inkraftsetzung am 13.07.2018

Stand 13. Juli 2018

Legende

Richtlinien

- 1 Teilbereiche (exklusive Strassenräume)
- 1 Wehtalerstrasse
- 2 Obere Bahnhofstrasse
- 3 Zentrumspark
- 4 Bahnhofplatz
- 5 Geerenstrasse
- 6 Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum

- Richtbaulinie
- Gewerbliche Nutzung
- Strassenraumgestaltung Kantonsstrasse
- Strassenraumgestaltung Gemeindestrassen (Bahnhof-, Kronen-, Geerenstrasse)
- Objekte mit Schutzvertrag
- Öffentlicher Aussenraum
- Halböffentlicher Aussenraum
- Platzgestaltung Wehtaler-/Bahnhofstrasse und Bahnhof-/Geerenstrasse
- Langsamverkehrsverbindung
- Bäume, geplant

Informationsinhalt

- Projekt mit rechtskräftigem Gestaltungsplan
- Öffentliches Gewässer, offen/eingedolt
- Bushaltestellen bestehend / geplant

