



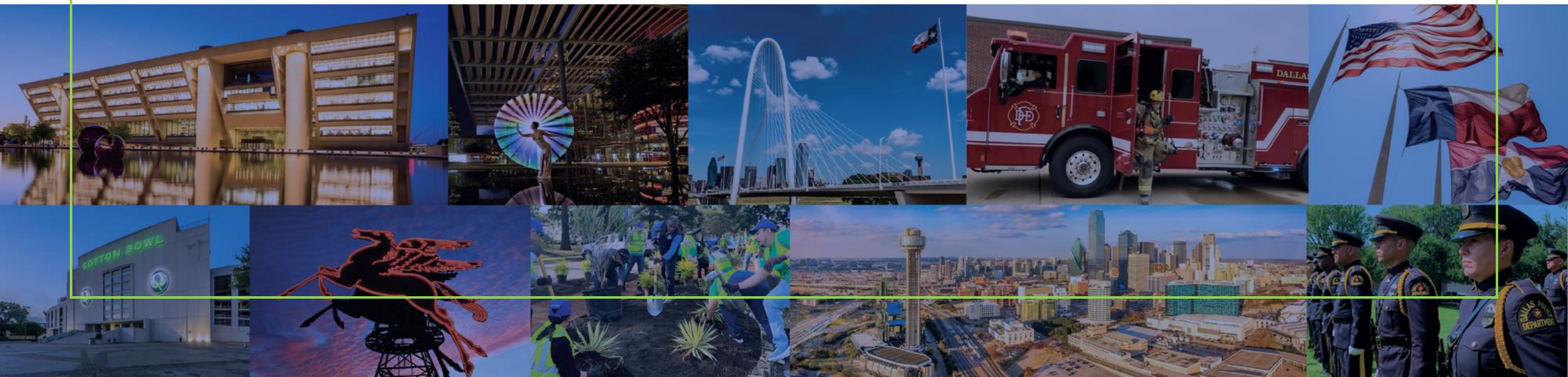
Mona Hashemi Yazdi

Senior Planner

Planning & Development Department
City of Dallas

West Southern Gateway Authorized Hearing (Z212-309/Z-26-000130)

August 2026



WELCOME / BIENVENIDOS

Thank you for joining us today! Your presence here demonstrates your commitment to shaping your community, and we truly value your input.

¡Gracias por acompañarnos hoy! Su presencia aquí demuestra su compromiso de dar forma a su comunidad y realmente valoramos sus comentarios.

Agenda / Orden del día

- 1 Welcome & introductions
- 2 What an authorized hearing is
- 3 Where We Are Today
- 4 Building the Future Together
- 5 Q&A and next steps

Rules of Engagement / Reglas de Compromiso



One Voice at a Time / Una voz a la vez

Avoiding interruptions and side conversations. / Evitar interrupciones y conversaciones paralelas



Listen Actively / Escuche activamente

Give your full attention. / Presta toda tu atención.



Speak Thoughtfully / Habla pensativamente

Be respectful and focus on the topic. / Sea respetuoso y concéntrese en el tema.



Disagree with Respect / En desacuerdo con el respeto

Debate ideas constructively. / Debatamos ideas de manera constructiva.



Stay Positive & Collaborative / Mantente positivo y colaborativo

We're working together. / Estamos trabajando juntos.



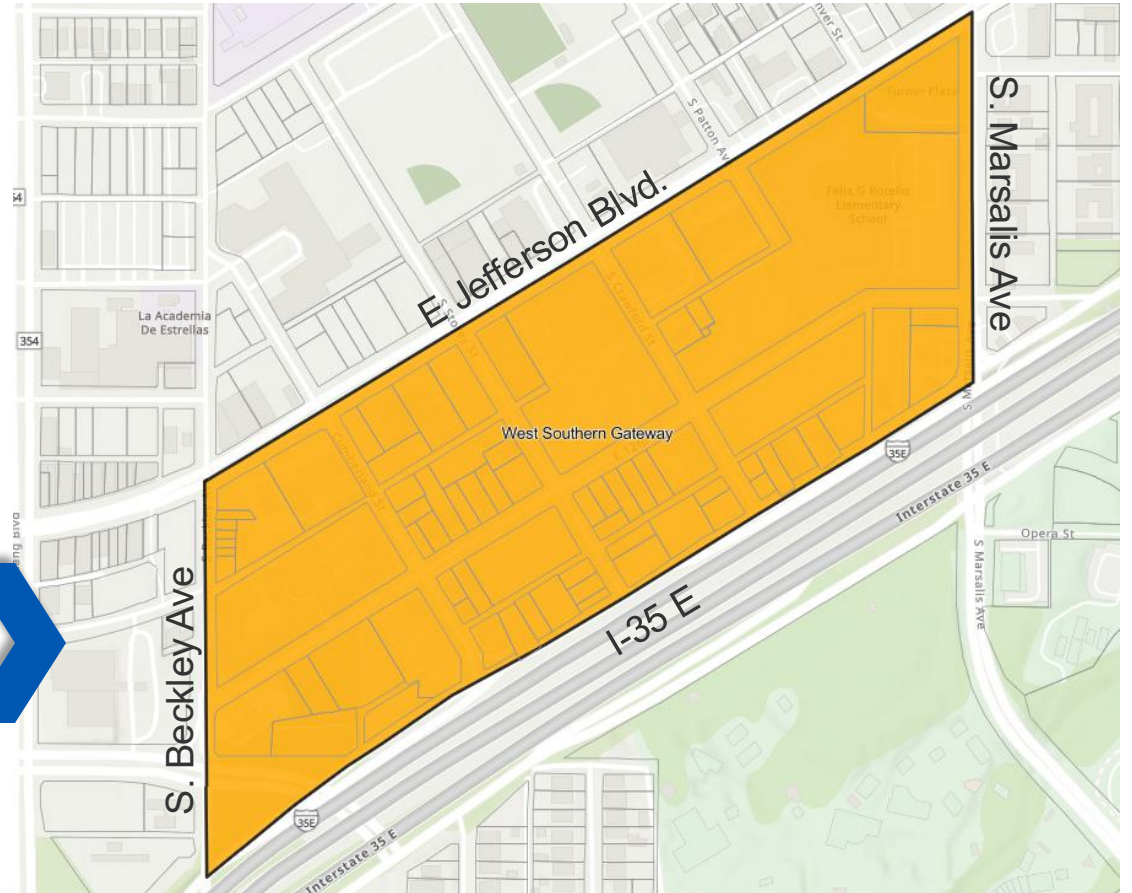
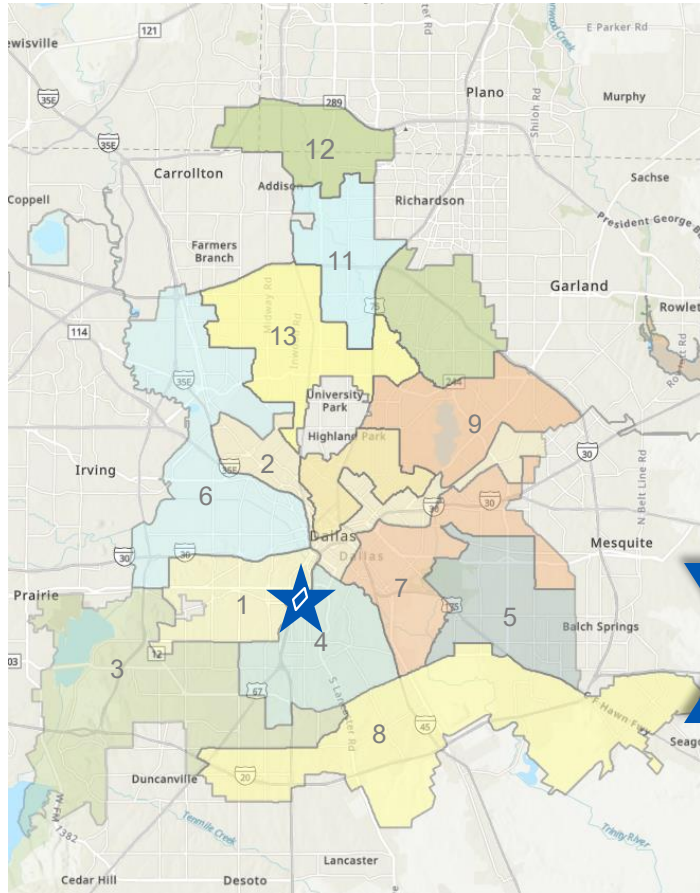
Introduction

Introducción

Study Area at a Glance/ El Área de Estudio en Resumen

West Southern Gateway:

- Bounded by:
 - E Jefferson Blvd.
 - S Marsalis Ave.
 - I-35 E
 - S Beckley Ave.
- Approx. **63** acres
- Council District **1**



Site Photos/**Fotos del Lugar:** Residential Areas/**Áreas Residenciales**



Site Photos/**Fotos del Lugar:** Non-Residential Areas/**Áreas No Residenciales**



Turner Plaza



Oak Cliff Municipal Center



Church



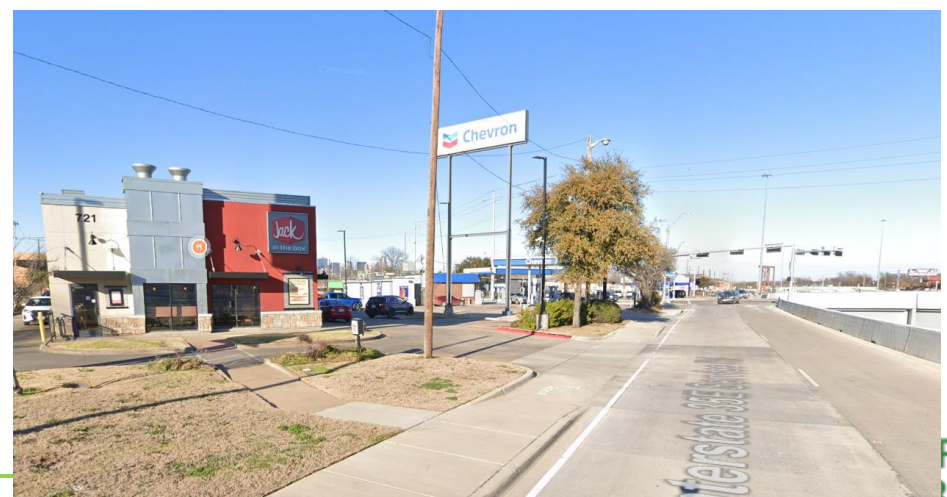
Funeral Home



Elementary school



Shopping Strip



Retail and Restaurants along freeway

RVICE
ST,
W!

Surrounding Areas/Áreas Circundante



Surrounding Areas/Áreas Circundante



Jefferson Main Street Corridor



Auto shops



Surrounding Multifamily



Adamson High School



Halperin Park



Dallas Zoo



Authorized Hearing

Audiencia Autorizada

What is an Authorized Hearing? / ¿Qué es una AH ?



Authorized hearings are City-initiated rezonings.

Las audiencias autorizadas son rezonificaciones iniciadas por la Ciudad.

An Authorized Hearing can be initiated in two ways

Una audiencia autorizada podrá iniciarse de dos maneras:



City Plan Commission (CPC)

Requires a 3-signature memo to be placed on the CPC agenda.

Comisión de Planificación Urbana (CPC): se requiere un memorando con tres firmas para que el tema se incluya en la agenda de la CPC.



OR
0



City Council (CC)

Requires a 5-signature memo to be placed on the City Council agenda.

Consejo Municipal (CC): se requiere un memorando con cinco firmas para que el asunto se incluya en la agenda del Consejo Municipal.



Purpose of Authorized Hearing / Propósito de la AH



The goal is to ensure zoning supports a compatible, livable, and thriving community.

El objetivo es garantizar que la zonificación apoye a una comunidad compatible, habitable y próspera.

1



Review existing zoning and land uses

Revisar la zonificación y los usos del suelo actuales.



2



Address land use incompatibilities and inconsistencies

Abordar las incompatibilidades de uso de la tierra, como la zonificación industrial pesada adyacente a usos residenciales.



3



Develop recommendations for zoning changes

Preparar recomendaciones por posible cambios de zonificación.

Why are Authorized Hearings Important?

/ ¿Por qué son importantes las AH?



Authorized hearings help ensure zoning decisions reflect the needs, values, and vision of our community.

Las audiencias autorizadas ayudan a garantizar que las decisiones de zonificación reflejen las necesidades, los valores y la visión de nuestra comunidad.



Community Engagement

Allows residents to voice their opinions and concerns about zoning changes.

Participación comunitaria: permite a los residentes expresar sus opiniones e inquietudes sobre los cambios de zonificación.



Transparency

Ensures the zoning process is open and accountable to the public.

Transparencia: Garantiza que el proceso de zonificación sea abierto y responsable ante el público.



Informed Decision-Making

Council members use gathered feedback to make decisions that reflect community interests.

Toma de decisiones informada: los miembros del consejo utilizan los comentarios recopilados para tomar decisiones que reflejen los intereses de la comunidad.

Who is involved? / Quien esta involucrado?



Authorized Hearing Process / Proceso de Audiencia Autorizada



West Southern Gateway Authorized Hearing / Audiencia autorizada del West Southern Gateway

- Authorized by the City Plan Commission, June 16, 2022. / Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, el 16 de junio de 2022.
- Consider proper zoning including but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations / Considere la zonificación adecuada, incluyendo —entre otros aspectos— el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones pertinentes.
- Consists of a mix of uses, including residential, institutional & commercial / Consiste en una mezcla de usos, que incluye usos residenciales, institucionales y comerciales.

Memorandum

DATE June 16, 2022

TO Tony Shidid, Chair and
City Plan Commissioners

SUBJECT City Plan Commission Authorized Hearing

Commissioners Popken, Rubin, and Hampton request that the City Plan Commission authorize a public hearing to determine the proper zoning in an area bounded by S. Marsalis Ave. on the east, Jefferson Blvd on the northeast, S. Beckley Ave. on the west, and IH-35E on the southeast. The area of request includes properties zoned as Planned Development District 221, RR Regional Retail, RR Regional Retail with a D Liquor Control Overlay, MU-1 Mixed Use, MU-1 Mixed Use with a D Liquor Control Overlay, MF-2 (A) Multifamily and NS (A) Neighborhood Service. The area of request contains approximately 6.64 acres. Consideration is to be given to appropriate zoning for the area to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations. A map of the proposed area to be considered is attached.

This authorization would be number 19 on the Authorized Hearing List. The Authorized Hearing List is attached for reference.

This is a hearing to consider the request to authorize the hearing and not the rezoning of property at this time.



CITY OF DALLAS



City of Dallas

SERVICE
FIRST,
NOW!



Where We Are Today

Dónde estamos hoy

From Then to Now / Del ayer al hoy



A THRIVING CORRIDOR

A vibrant commercial and cultural destination.



Jefferson Boulevard was once a vibrant corridor of businesses, culture, and opportunity—a place where generations shopped, worked, and connected.

UN CORREDOR PRÓSPERO

El Bulevar Jefferson fue un corredor vibrante de negocios, cultura y oportunidades—un lugar donde generaciones compraban, trabajaban y se conectaban.



DIVIDED BY I-35E

The freeway created physical and economic barriers.



The construction of I-35E in the 1960s separated neighborhoods, disrupted local businesses, and limited access to opportunity and investment.

DIVIDIDO POR LA I-35E

La construcción de la I-35E en la década de 1960 separó vecindarios, afectó a los negocios locales y limitó el acceso a oportunidades e inversión.



REVITALIZED BY LATINO ENTREPRENEURS

Small businesses and cultural investment gave the corridor new life.



Latino entrepreneurs and residents brought deep roots, opened businesses, preserved culture, and invested in the community—revitalizing our neighborhoods and creating a stronger, more vibrant corridor.

REVITALIZADO POR EMPRENDEDORES LATINOS

Emprendedores y residentes latinos echaron raíces profundas, abrieron negocios, preservaron la cultura e invirtieron en la comunidad—revitalizando nuestros vecindarios y creando un corredor más fuerte y vibrante.



A NEW CHAPTER

Public investment is creating opportunities for reconnection and revitalization.



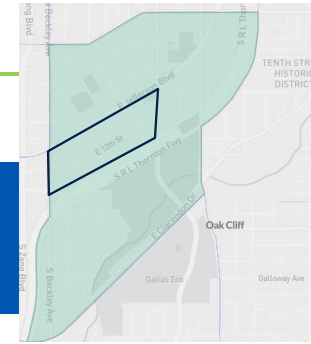
New investments, public spaces, and partnerships are creating momentum to reconnect our neighborhoods, support local businesses, and build a brighter future together.

UN NUEVO CAPÍTULO

Nuevas inversiones, espacios públicos y alianzas están creando impulso para reconectar nuestros vecindarios, apoyar a los negocios locales y construir juntos un futuro más brillante.

Snapshot of Today

Census Tract 48, Dallas, Texas



2,797
RESIDENTS

A small, close-knit community.

0.7 square miles

4,283.5 people per square mile

Source: U.S. Census Bureau, ACS 2024 5-year estimates



73%
RENTERS

Most residents rent rather than own their homes.



\$51,332
MEDIAN HOUSEHOLD INCOME

About three-quarters of the amount in Dallas (\$70,518).



20.3%
PEOPLE BELOW POVERTY LINE

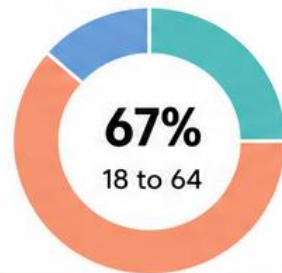
Higher than the rates for Dallas (16.7%) and Dallas County (13.9%).



MEDIAN AGE
29.3
YEARS OLD

Younger than Dallas (33.4) and Dallas County (34.1).

POPULATION BY AGE CATEGORY

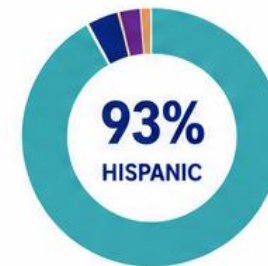


Under 18
18 to 64
65 and over



Two-thirds of residents are working-age adults (18–64), with a significant share of children and youth.

RACE & ETHNICITY



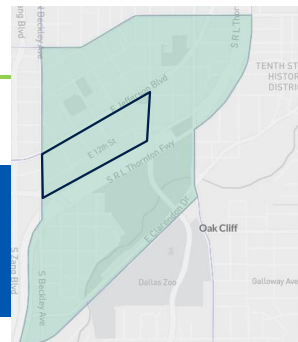
Hispanic / Latino 93%
Non-Hispanic White 4%
Non-Hispanic Black 2%
Other / Multi-Race 1%



A strong Hispanic/Latino community and cultural identity.

Una Visión General De hoy

Censo Del Tracto 48, Dallas, Texas



2,797
RESIDENTES

Una comunidad pequeña y unida.



73%
INQUILINOS

La mayoría de los residentes alquilan en lugar de ser propietarios.



\$51,332
INGRESO MEDIANO DEL HOGAR

Aproximadamente tres cuartas partes del monto en Dallas (\$70,518).



20.3%
PERSONAS BAJO LA LÍNEA DE POBREZA

Más alto que las tasas de Dallas (16.7%) y del Condado de Dallas (13.9%).



EDAD MEDIANA
29.3
AÑOS

Más joven que Dallas (33.4) y el Condado de Dallas (34.1).

POBLACIÓN POR CATEGORÍA DE EDAD

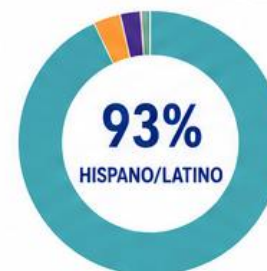


- Menores de 18 años
- 18 a 64 años
- 65 años o más



Dos tercios de los residentes son adultos en edad de trabajar (18 a 64 años), con una parte significativa de niños y jóvenes.

RAZA Y ETNIA



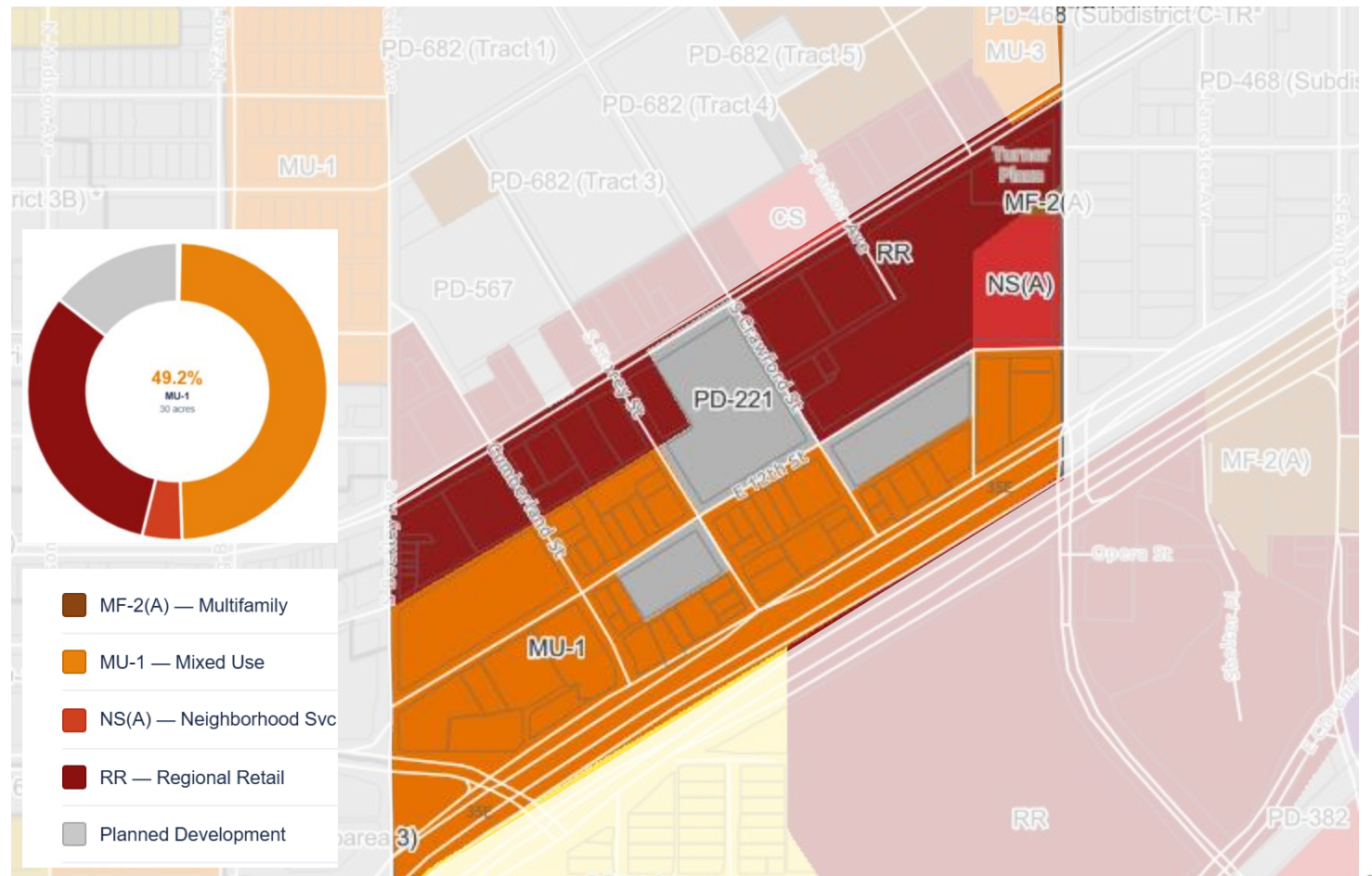
- Hispano/Latino 93%
- Blanco no hispano 4%
- Negro no hispano 2%
- Otra / Multirracial 1%



Una comunidad hispana/latina fuerte y con identidad cultural.

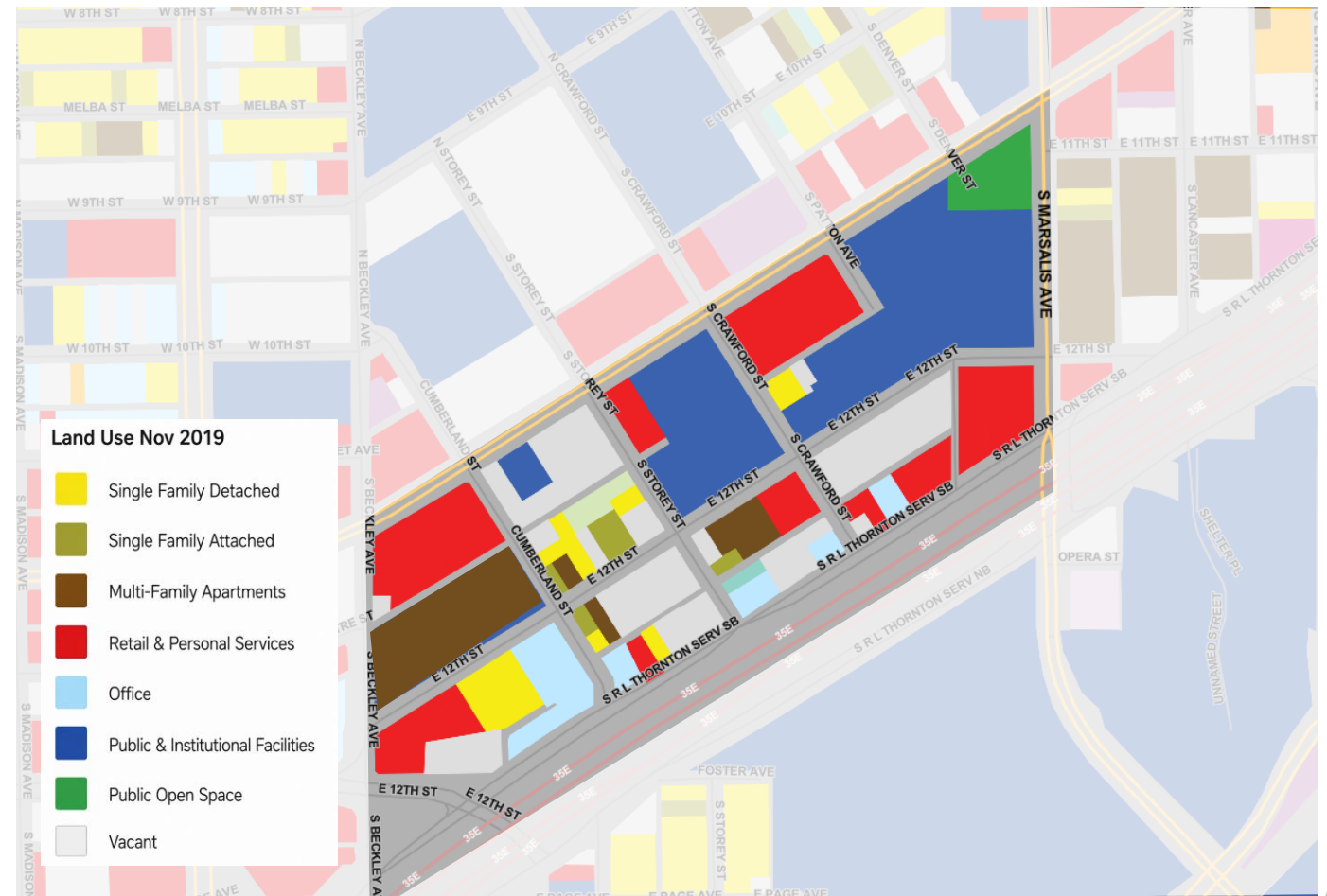
Current Zoning / Zonificación Actual

- Multifamily MF-2(A)
Multifamiliar
- Mixed Use MU-1
Uso Mixto
- Neighborhood Service NS(A)
Servicio Vecinal
- Regional Retail RR
Comercio Regional
- Planned Development (PD)
Desarrollo Planificado



Existing Land Use / Existentes Usos de Terreno

- Single Family Detached
Vivienda Unifamiliar Aislada
- Single Family Attached
Vivienda Unifamiliar Adosada
- Multifamily Apartments Apartamentos
Multifamiliares
- Retail & Personal Services
Comercio y Servicios Personales
- Office
Oficinas
- Public & Institutional Facilities
Instalaciones Públicas e Institucionales
- Public Open Space
Espacio Público Abierto
- Vacant
Terreno Vacante



Walking Around the Neighborhood

¿Cómo se siente caminar por el vecindario?

What We Observed



Buildings set back behind parking



Stores are close—but parking lots make walking less convenient.



Many driveways



Frequent driveways create more conflicts between cars and pedestrians.



Long street crossings



Wide intersections take longer to cross and can feel uncomfortable.



Car-focused development

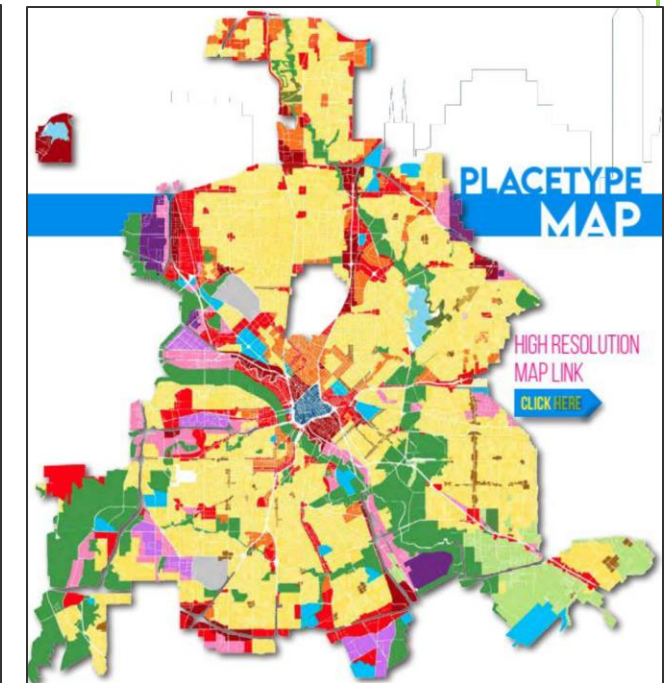


Many businesses are designed primarily for people arriving by car.



Forward Dallas 2.0 / Forward Dallas 2.0

- Adopted citywide comprehensive land use plan (Sept. 2024) / [Plan integral de uso del suelo adoptado para toda la ciudad \(septiembre de 2024\)](#).
- Provides a long-term vision and strategic framework for how land should be used./ [Proporciona una visión a largo plazo y un marco estratégico sobre cómo se debe utilizar la tierra.](#)
- It guides future zoning decisions but **does not change zoning** by itself./ [Sirve de guía para futuras decisiones sobre zonificación, pero no modifica la zonificación por sí solo.](#)



Future Placetypes / Tipos de Lugares a Futuro

Community Mixed-Use / **Uso mixto comunitario** FuturePT

- Supports a mix of uses, including apartments, mixed-use, commercial, office, lodging, and supporting residential, civic, open space, and other uses.
- Typically located along key corridors and major intersections, serving multiple surrounding neighborhoods.
- Creates concentrated activity areas that bring housing, businesses, jobs, services, and amenities together in a compact, mixed-use environment.





Building the Future Together

Construyendo el futuro juntos

What We've Learned So Far...

Lo que hemos aprendido hasta ahora



OPPORTUNITIES *OPORTUNIDADES*



Strategic Location

Ubicación Estratégica

Adjacent to Halperin Park, Dallas Zoo, and Bishop Arts.

Ubicado junto a Halperin Park, el Zoológico de Dallas y Bishop Arts.



Active Neighborhood-Serving Uses

Usos Activos que Sirven al Vecindario

Supermercado Monterrey, Templo Betania, dental clinics, laundromat, schools, and other community-serving businesses.

Supermercado Monterrey, Templo Betania, clínicas dentales, lavandería, escuelas y otros negocios que sirven a la comunidad.



Land Availability & Redevelopment Opportunities

Disponibilidad de Terrenos y Oportunidades de Reurbanización



Strong Cultural Identity

Fuerte Identidad Cultural

A vibrant Hispanic/Latino community with an authentic neighborhood character.

Una vibrante comunidad hispana/latina con un carácter auténtico y único.



CHALLENGES *DESAFÍOS*



Fragmented Zoning & Inconsistent Standards

Zonificación Fragmentada y Normas Inconsistentes



Auto-Oriented Development Pattern

Patrón de Desarrollo Orientado al Automóvil



Disinvestment & Vacant Properties

Desinversión y Propiedades Vacantes



High Poverty Rate & Displacement Risk

Alta Tasa de Pobreza y Riesgo de Desplazamiento

Now We'd Like to Hear From You

Ahora queremos escuchar su voz

Help us understand/Ayúdenos a comprender:

- What makes this area special? ¿Qué hace especial a esta comunidad?
- What works well today? ¿Qué funciona bien hoy?
- What challenges do you experience? ¿Qué desafíos enfrenta en su día a día?
- What would you like to see in the future? ¿Qué le gustaría ver en el futuro?

Next Step / Siguiente paso

- Next Community Meeting to Review Zoning Recommendations –TBD
 - Próxima reunión comunitaria para revisar las recomendaciones sobre zonificación - Fecha por determinar
- You can attend public meetings, fill out feedback forms (in person and online), or contact city staff directly. Puede asistir a reuniones públicas, rellenar formularios de comentarios (en persona y en línea) o ponerse en contacto directamente con el personal del ayuntamiento.
- Throughout the process, updates will be on the City's website. Durante todo el proceso, las actualizaciones estarán en el sitio web de la Ciudad.
- <https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/WestSouthernGatewayAH.aspx>



bit.ly/westsoutherngatewayah

Mona Hashemi, PhD
Senior Planner

Planning & Development
1500 Marilla, 5BN
Dallas, TX 75201
Cell: 945-364-6538
Office: 214-671-5098
Email:

Mona.Hashemiyazdi@Dallas.gov