



Bericht zu den Einwendungen und Stellungnahmen aus öff. Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Liste der zur Stellungnahme Eingeladenen:

Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet	Stellungnahme (Nr.)
Hulda Minoretti, vertr. d. RA lic. iur. Reto Ziegler	13
Shell Switzerland	1
Gaetano Bergamaschini, vertr. d. RA lic. iur. Lukas Wolfer	12
Baudirektion Kanton Zürich	keine
Ortsparteien	
BDP Dübendorf	11
CVP Dübendorf	keine
EDU Dübendorf	keine
EVP Dübendorf	keine
FDP Dübendorf	keine
GEU/glp Dübendorf	keine
GP Dübendorf	keine
SP Dübendorf	keine
SVP Dübendorf	keine
Nachbargemeinden	
GR Wallisellen	7
GR Fällanden	10
GR Schwerzenbach	9
GR Volketswil	3
GR Wangen-Brüttisellen	4
GR Dietlikon	5
Planungsgruppen	
ZPG	6
RZU	8
Weitere	
Glattwerk	keine
GWVD	keine
VBG	2
Baudirektion Kanton Zürich	14

Nr.	Absender	Nr.	Gegenstand	Kurze Beschreibung Einwendungen und Stellungnahmen	Berücksichtigung ja / nein mit Begründung
1	Shell Switzerland	1.1	Bestandesgarantie	Art. 8 (erweiterte Bestandesgarantie) muss auch für die anderen Bestandteile der Tankstelleninfrastruktur gelten, so dass diese umgebaut werden können, ohne dass sich an der Erschliessungssituation etwas ändert	berücksichtigt
2	VBG	2.1	Betriebssicherheit	Im Planungsbericht darauf hinweisen, dass der Betrieb der Glattalbahn während der Bau- und Betriebsphase des Gestaltungsplanprojekts jederzeit gewährleistet werden muss.	berücksichtigt Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
		2.2	Erschliessung	Die Zufahrt via Parzelle 14041 von der alten Überlandstrasse ist zu löschen. Im Gegenzug soll der Bahnübergang beim Chriesbach leicht vergrössert und getrennt nach Verkehrsträgern realisiert werden.	nicht berücksichtigt Mit dem Bau der Glattalbahn wurden zwei Zufahrten zum GP-Gebiet mit Querungen der Glattalbahn erstellt. Der GP sieht vor, dass auch bei einer Neuüberbauung des GP-Gebiets beide Zufahrten genutzt werden können. Der GP sieht zusätzlich die Möglichkeit vor, dass unter dem Vorbehalt der Zustimmung der VBG AG anstelle der beiden bestehenden Zufahrten eine neue erstellt werden kann, sofern sich eine solche als zweckmässig erweist (siehe auch 12.2).
3	Volketswil	keine			
4	Wangen-Brüttisellen	keine			
5	Dietlikon	5.1	Ringbahn	Bauliche Entwicklung auf dem Areal darf die künftige Trasseeführung der Ringbahn nicht beeinträchtigen.	bereits berücksichtigt Das GP-Areal tangiert die Trasseeführung der Ringbahn bzw. eine Fortsetzung der Glattalbahn nicht.
		5.2	Verkehrsentwicklung	Mögl. Einfluss der Überbauung auf Verkehrsaufkommen in der Neuen Winterthurerstr. abklären, da diese bereits heute an ihre Kapazitätsgrenzen stösst.	nicht berücksichtigt Der Einfluss des aus dem GP-Gebiet resultierenden Verkehrsaufkommens auf die Neue Winterthurerstrasse in Dietlikon ist marginal.

6	ZPG	6.1	Hochhaus	Hochhauskonzept ZPG abwarten	nicht berücksichtigt Die im GP vorgesehenen max. ca. 30m hohen Gebäude stehen nicht im Widerspruch zum regionalem Raumordnungskonzept (RegioROK) Glattal, welches Hochhäuser entlang der Glattalbahn als möglich erachtet.
		6.2	Radweg	Vor der Genehmigung des GP den Nachweis erbringen, wie regionaler Radweg entlang Überlandstrasse (Wegergänzung) konzipiert werden soll.	nicht berücksichtigt Der Radweg wird erst im Zusammenhang mit einer Neuüberbauung des GP-Gebiets erstellt. Dann werden auch die bestehenden Zu- und Wegfahrten bei der Überlandstrasse aufgehoben. Die Machbarkeit des Radweges ist deshalb gewährleistet.
7	Wallisellen	keine			
8	RZU	keine			
9	Schwerzenbach	keine			
10	Fällanden	keine			
11	BDP Dübendorf	keine			
12	G. Bergamaschini / RA L. Wolfer	12.1	GWA-Linie, Baubereich	Revision der kommunalen Gewässerabstandslinie sowie Erweiterung des Baubereichs gemäss Beilage (Vergrösserung Baubereich um 6m und Festlegung Gewässerabstandslinie in einem Abstand von ca. 9m zur Gewässergrenze)	nicht berücksichtigt Die Sicherung eines grosszügigen Freiraums entlang des Chriesbaches ist im öffentlichen Interesse. Der Abstand von 20m entspricht dem in Dübendorf üblichen Abstand einer Gewässerabstandslinie, wo keine bestehenden Bauten zu berücksichtigen sind. Anstelle der bisherigen Gewässerabstandslinie wird der Freiraum neu durch die Baubereichsgrenze und den Grünraum im GP definiert.
		12.2	Erschliessung	Verschiebung der bestehenden Erschliessungen der Grundstücke ab Kat.-Nr. 14041 an beliebige Stelle erlaubt (Zustimmung der VBG vorbehalten)	berücksichtigt

		12.3	Erschliessung	Erlaubnis der Erstellung einer Ausfahrt von Kat.-Nr. 13469 auf die Überlandstrasse (allenfalls gemeinsam mit Kat.-Nr. 15369).	nicht berücksichtigt Die vorhandenen Zu- und Wegfahrten bei der Überlandstrasse bleiben bestehen, solange die bestehenden Nutzungen vorhanden sind bzw. diese im Rahmen der Bestandesgarantie gemäss Art. 8 der Vorschriften erweitert werden. Im Zusammenhang mit Neubauten sind jedoch die bestehenden Ein- und Ausfahrten bei der Überlandstrasse aufzuheben und die Arealerschliessung muss rückwärtig über die Zu- und Wegfahrten im Bereich der Glattalbahn erfolgen.
		12.4	Gebäudemantel	Ersetzen der max. Gebäudehöhe 30m durch Kote von 462 m.ü.M. in Art. 5 der Vorschriften	berücksichtigt
		12.5	Dachflächen	Regelung in Art. 5, wonach Flächen in einem Dachgeschoss teilweise von der Anrechenbarkeit an die Ausnützung auszunehmen sind.	berücksichtigt Aus gestalterischen Gründen werden Dachgeschosse im GP als unzulässig erklärt. Zur Kompensation der nach Grundordnung zulässigen ausnutzungsbefreiten Dachgeschosse wird die zulässige Ausnutzungsziffer gegenüber der Zentrumszone Z3 um 10% auf 150% erhöht.
		12.6	Bauweise	Bei geschlossener Bauweise den zustimmungsfreien Grenzbau erlauben	berücksichtigt
		12.7	Baubereich	Grenzabstand von 3.5m für Baubereich A	berücksichtigt
		12.8	Baubereich	freier Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes A	berücksichtigt
		12.9	Bestandesgarantie	Streichen der Textpassage in Art. 8 Abs. 2. Liegenschaft wird heute nicht nur vom Autogaragen- und Carosseriebetrieb genutzt, weshalb die Einschränkung der Bestandesgarantie auf diesen Betrieb zu streichen ist.	berücksichtigt

		12.10	Grünbereich	Recht der Eigentümer im GP vorsehen, den Grünbereich auf ihren Grundstücken einzäunen zu können (Art. 9).	nicht berücksichtigt Der Grünbereich ist gemäss GP als öffentlich zugänglicher Freiraum zu gestalten. Eine vollständige Einzäunung würde dieser Anforderung widersprechen.
13	H. Minoretti / RA Ziegler	13.1	Radweg	Art. 11, Abs. 3 der Vorschriften ist ersatzlos zu streichen, auf die Schliessung der Radweglücke entlang der Überlandstrasse ist zu verzichten, die heutige Route via Seidenstrasse/Chriesbachweg genügt.	nicht berücksichtigt Der Radweg entlang der Überlandstrasse ist im regionalen Richtplan festgelegt und ist deshalb als behördenverbindliche übergeordnete Vorgabe im GP zu berücksichtigen.
14	Baudirektion Kt. Zürich	14.1	Nutzungsart	Im Gestaltungsplan ist ein maximaler Wohnanteil zu definieren	berücksichtigt Es wird ein max. Wohnanteil von 80% definiert.
		14.2	Nutzungsart	Für den maximal zulässigen Wohnanteil ist die Machbarkeit einer LSV-konformen Wohnnutzung zu belegen.	berücksichtigt siehe Lärmgutachten im Anhang zum Planungsbericht
		14.3	Gewässerbereich	Gewässerbereich im Plan kennzeichnen sowie Nutzung und Gestaltung in den Vorschriften präzisieren.	nicht berücksichtigt Der Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen in der eidg. Gewässerschutzverordnung liegt vollständig innerhalb der Gewässerparzelle Chriesbach und tangiert den GP-Perimeter nicht.
		14.4	Unterirdische Bauten	Vorschriften ergänzen, dass keine unterirdische Bauten und Anlagen in den Gewässerraum hinausragen dürfen.	berücksichtigt Das GP-Gebiet tangiert den Gewässerraum nicht.
		14.5	Altlasten	Die Planunterlagen sind hinsichtlich der Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS) zu ergänzen.	teilweise berücksichtigt Der Plan wird nicht ergänzt, jedoch wird im Planungsbericht auf die Einträge im KbS hingewiesen.
		14.6	Altlasten	Beim Baugesuch Aushub- und Entsorgungskonzept der Baudirektion (AWEL) einreichen.	berücksichtigt Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

		14.7	Wärmeversorgung	Wärmeversorgung gemäss Energieplanung (Wärmenutzung Abwasser) und erhöhte energetische Anforderungen (z.B. Minergie-Standard).	teilweise berücksichtigt Das Potential zur Abwärmenutzung der ARA Neugut wird bereits im Zwicky-Areal ausgenutzt. Im GP wird jedoch der Minergie-Standard vorgeschrieben.
		14.8	Lufthygiene	Parkplatzbestimmungen gemäss kantonalen Wegleitung anpassen; Parkplatzbewirtschaftung festlegen.	nicht berücksichtigt Es gilt die rechtskräftige Parkplatzverordnung der Stadt Dübendorf. Für die Festschreibung einer Pflicht zur Parkplatzbewirtschaftung im GP fehlt die Rechtsgrundlage.