

### **Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

- Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan
- Öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd"
- Kommunalen Verkehrsplan
- Teilerschliessungsplan Dietlikon Süd

## **Bericht der berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung vom 14. März 2008 bis 17. Mai 2008**

18. Juli 2008

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**
**Auflistung der Einwender**

Nr.	Eingangsdatum	Name / Firma	Einwendungen	Gegenstand
1	3. April 2008	Meteor Garage, Werner und Martha Meier-Fröhlich	Geplante Öffnung alte Dübendorferstrasse / Mantellinie	Gestaltungsplan / Verkehrsplan
2	5. Mai 2008	D. Scheftelowitz, Alte Dübendorferstrasse 10, 8305 Dietlikon	Geplante Öffnung alte Dübendorferstrasse	Gestaltungsplan / Verkehrsplan
3	7. Mai 2008	Gemeindeverwaltung Bassersdorf	Bahn- und Buslinie	Verkehrsplan
4	9. Mai 2008	Keller Immobilien-Treuhand AG	Schliessen sich der Stellungnahme Nr. 8 Jumbo-Markt AG an.	Gestaltungsplan / Verkehrsplanung / BZO
5	9. Mai 2008	Arnold Karrer	Reduktion Verkaufsfläche / Industriezone	BZO
6	14. Mai 2008	Werner Fankhauser	Reduktion Verkaufsfläche	BZO
7	14. Mai 2008	SP Dietlikon	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung / Abstellplätze / Solarkollektoren in Kernzonen / Ringbahn-Haltestelle	BZO / Gestaltungsplan
8	14. Mai 2008	Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Diverse Einwendungen gegen alle Planungsunterlagen	Gestaltungsplan / Verkehrsplanung / BZO
9	15. Mai 2008	Gemeinde Wangen-Brüttisellen	Ringbahn / Bügel Wangen / Knotenoptimierung / Baumassenziffern / Trasse Ringbahn	Gestaltungsplan / Verkehrsplan / BZO

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nr.	Eingangsdatum	Name / Firma	Einwendungen	Gegenstand
10	15. Mai 2008	Rosmarie Meili	Baummassenziffer / Landabtretung Industriestrasse	BZO
11	15. Mai 2008	Ernst und Olga Gubler-Hablützel Stiftung	Reduktion Baummassenziffer / Grundstückerschliessung	BZO / Gestaltungsplan
12	15. Mai 2008	Finodor AG	Mantelline / Anordnung Verkaufsfläche	Gestaltungsplan
13	15. Mai 2008	Schumacher Baur Hürlimann Rechtsanwälte (IKEA AG)	Mantelline / Anordnung Verkaufsfläche / Übertragung von verkehrsintensiver Nutzung / Ostplatz	Gestaltungsplan
14	16. Mai 2008	CCC Car-Clean-Center AG (8304 Wallisellen)	Erschliessung Widenholzstrasse in der Gemeinde Wallisellen	-
15	16. Mai 2008	Peter und Max Hänni	Reduktion Verkaufsfläche	BZO
16	16. Mai 2008	Häuselmann Metall AG	Reduktion Verkaufsfläche	BZO
17	19. Mai 2008	Wolfer & Frey Rechtsanwälte (Magix X Retail AG)	Reduktion Verkaufsfläche / Mantellinie Industriestrasse / Aussenraum	Gestaltungsplan / BZO
18	19. Mai 2008	U.-P. Rutishauser	Reduktion Verkaufsfläche	BZO
19	19. Mai 2008	Canon Schweiz AG	Reduktion Verkaufsfläche / Baummassenziffer / Parkplatzgebühren	Gestaltungsplan / BZO
20	19. Mai 2008	Mähenried Immobilien AG	Verkaufsfläche / Gebäudehöhe / Mantellinie / Busspur / Aussenraum / Entschädigungen	Gestaltungsplan / Verkehrsplan / BZO
21	19. Mai 2008	Binder Rechtsanwälte (Avadis Anlagestiftung)	Reduktion Verkaufsfläche	BZO

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nr.	Eingangsdatum	Name / Firma	Einwendungen	Gegenstand
22	19. Mai 2008	Schneebeli Metallbau AG	Baumassenziffer / Reduktion Verkaufsfläche / Mantellinie / Parkplatzgebühren / Aussenraum / Flachdachbegrünung	Gestaltungsplan / BZO
23	19. Mai 2008	Derendinger Immobilien AG	Diverse Einwendungen gegen alle Planungsunterlagen	Gestaltungsplan / Verkehrsplanung / BZO
24	29. Mai 2008	Stadt Dübendorf	Keine Einwendungen	-
25	30. Mai 2008	Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG	Keine Einwendungen	-
26	2. Juni 2008	Gemeinde Wallisellen	Keine Einwendungen (schliesst sich der ZPG-Stellungnahme an)	-
27	2. Juni 2008	Stadt Kloten	Keine Einwendungen	-

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				Erwägung / Begründung
		+	zT	-	B	
1 Meteor Garage	<p>Geplante Öffnung der Alten Dübendorferstrasse: Wir ersuchen Sie im Interesse aller Anlieger und Verkehrsteilnehmer von dieser Massnahme generell abzusehen.</p> <p>Bei einer Öffnung der Alten Dübendorferstrasse wäre ein Rückstau bei der Ein- und Ausfahrt in der Neuen Winterthurerstrasse absehbar - sowie auch eine erhöhte Unfallgefahr. Wir haben diese Zeit noch erlebt als es damals bei dieser Durchfahrt (Kreuzung) wöchentlich Unfälle mit zum teil tödlichem Ausgang gab. Velofahrer und Fussgänger bevölkern vor allem am Wochenende die Alte Dübendorferstrasse - nachts auch Kino- &amp; "Party-Gänger". Weiter befürchten wir vor allem nachts - dass Raser diese Strecke bevorzugen würden - Tendenz jetzt schon vorhanden - Wendepunkt verhindert dies bis anhin. Die eingezeichnete Mantellinie wurde empfindlich zurückgesetzt. Sollten Sie unser Grundstück öffentlich zugänglich machen wäre unsere Existenz bedroht sowie auch die Wirtschaftlichkeit unserer Liegenschaft.</p>		X			<p>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die neue Zufahrt, wie sie im öffentlichen Gestaltungsplan festgelegt ist, soll primär allfällige künftige Nutzungen entlang der Alten Dübendorferstrasse erschliessen. Insofern kann die im Gestaltungsplan schematisch bezeichnete Anschlussstelle in Richtung des festgelegten Baufeldes verschoben werden. Damit wird verdeutlicht, dass im Zusammenhang mit einer Neubebauung westlich der Alten Dübendorferstrasse ein direkter Anschluss an die Neue Winterthurerstrasse in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Hingegen wird daran festgehalten, die Alte Dübendorferstrasse als zusätzliche Ausfahrt in die Neue Winterthurerstrasse zu öffnen. Die Ausfahrt wird dosiert. Dies bedeutet, dass nur eine untergeordnete Anzahl Fahrzeuge an dieser Stelle auf die Neue Winterthurerstrasse einmünden kann (Analog Ausfahrt Mediamarkt). Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und damit die Verkehrskapazität auf der Winterthurerstrasse nicht beeinträchtigt wird, ist die Ausfahrt zudem nur in Richtung Brüttisellerkreuz zulässig.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt sind als Optionen zu verstehen, die bei einer Neubebauung im Bereich der Alten Dübendorferstrasse geprüft werden. Dieser künftige Anschluss leistet einen Beitrag, den Ziel- und Quellverkehr möglichst direkt an das übergeordnete Strassen-netz anzubinden und die Industriestrasse zu entlasten.</p>
2 D. Scheftelowitz	<p>Geplante Öffnung der Alten Dübendorferstrasse. Ich ersuche Sie von dieser Massnahme generell abzusehen.</p> <p>Es handelt sich bei meiner Liegenschaft um ein Familienhaus, in dem sechs Familien leben. Sollten Sie ihre Planung durchführen, wird ein Wohnen in diesem Haus nahezu unmöglich, da die Familien durch den Verkehrslärm sowohl am Tag als auch in der Nacht gestört werden. Es gibt in diesem Bereich zudem viele</p>		X			<p>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Begründung siehe Einwendung Nr. 1.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	offen erreichbare Parkplätze, die von den Anwohnern genutzt werden. Es besteht die begründete Gefahr, dass diese, trotz eines Hinweises, dass es sich um Privatparkplätze handelt, von den Personen genutzt werden, die das Einkaufszentrum besuchen					
3 Bassersdorf	<p>Verkehrsplan1: Die übergeordnete Festlegung "Bahnlinie doppel-spurig", wurde nach unserer Auffassung nach falsch eingezeichnet. Der Richtplaneintrag führt weiter nordöstlich am Quartier Bächli vorbei und nicht Richtung Bahnhof Bassersdorf. Wir bitten Sie, den Eintrag zu berichtigen.</p> <p>Im Rahmen der letzten regionalen Verkehrskonferenzen haben wir darauf hingewiesen, dass die Linienführung der Buslinie 765 mit dem Endpunkt beim Bahnhof Dietlikon nicht mehr einem Kundenbedürfnis entspricht. Sinnvoll wäre eine Verlagerung des Endpunktes in die Industrie Dietlikon und eine Verlängerung bis zum Bahnhof Dübendorf. Ferner sollte geprüft werden, ob diese Linienverlängerung mit dem Busvorlauf für die Ringbahn Hardwald kombiniert werden kann. Diese Begehren wurden bislang mit der Begründung abgelehnt, dass dem Verkehrssystem der Industrie Dietlikon kein weiterer Verkehrsträger zugemutet werden könne. Nachdem das Verkehrssystem nun optimiert werden soll, ergibt sich unserer Meinung nach für die Buslinie 765 wieder neue Möglichkeiten, die zu prüfen sind. Wir bitten Sie um Unterstützung bei diesem Vorhaben.</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Der im Verkehrsplan als Information eingetragene Doppelspurausbau wird entsprechend bereinigt</p> <p>B Der Vorschlag zur Linienführung des Bus 765 ist Bestandteil des im Entwurf vorliegenden Buslinienkonzeptes im Glatttal. Die Gemeinde Dietlikon unterstützt dieses Konzept.</p>
4 Keller Immobilien-Treuhand AG	<p>Die ausführliche Stellungnahme der Jumbo-Markt AG zu den Planungsvorlagen wurde Ihnen zugestellt und wir können uns als Grundeigentümer vollumfänglich hinter die Ausführungen stellen.</p> <p>Der Ausbau der Industriestrasse und der damit verbundenen Beanspruchnahme eines zusätzlichen Landstreifens würde für</p>				B	Stellungnahme siehe Einwendungen Nr. 8

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	den auf unserem Grundstück liegenden Fachmarkt seinen Lebensnerv treffen. Das Trottoir liegt bereits vollständig auf unserem Grundstück und eine weitergehende Landinanspruchnahme hätte massive negative Auswirkungen zur Folge. In diesem Sinne bitten wir Sie, die Alternativvorschläge wohlwollend zu prüfen und in die Planung einfließen zu lassen und damit den berechtigten privaten Interessen der Jumbo-Markt AG Vorrang zu geben.					
5 Arnold Karrer	<p>Ich habe am 4.01.2005, rund vier Monate vor Publikation der Planungszone das Areal der alten Demag AG erworben. Der Kaufpreis hat auf der Annahme beruht, dass ich auf dem besagten Land eine bewilligte Ladenfläche von 1'000 m2 pro Parzelle habe.</p> <p>Vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages habe ich mehrere Gespräche mit den Gemeindevertretern von Dietlikon geführt, um auszuloten, ob mit dem Grundstück alles in Ordnung ist und ob ich darauf Verkaufsläden eröffnen und einen Industriebetrieb ansiedeln kann. Anwesend waren u.a. Herr Schreiber und Frau Albrecht. In diesem Gespräch wurde ich nicht auf die kommende Planungszone aufmerksam gemacht und es wurde mir gesagt, dass sich für meine Vorhaben keinerlei Probleme ergeben sollten. Umso erstaunter war ich dann rund vier Monate später, als mir mitgeteilt wurde, dass über meine Liegenschaft eine Planungszone verhängt wurde und ich daher bis auf weiteres keine grossen baulichen Veränderungen machen könnte. Hätte die Gemeinde mir dies bei meinem Besuch mitgeteilt, so wäre dies ein Grund gewesen, die Liegenschaft nicht zu erwerben.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Verkehrsberechnungen und –simulationen haben ergeben, dass bei Ausschöpfung des heute möglichen Potentials an verkehrsintensiven Nutzflächen das Strassennetz in und um Dietlikon Süd überlastet wäre. Mit der Reduktion des heutigen Potentials an verkehrsintensiven Nutzflächen um insgesamt rund 40%, der Reduktion der Baumassenziffer in der Industriezone und den vorgesehenen verkehrstechnischen Massnahmen kann langfristig sichergestellt werden, dass das Verkehrsaufkommen bewältigbar ist und sich Dietlikon Süd weiterentwickeln kann. Das Konzept sieht vor, das Wachstum der verkehrsintensiven Nutzungen im Bereich der heute bestehenden Fachmärkte und Einkaufszentren sowie entlang der östlichen Industriestrasse bis zur geplanten Haltestelle der Ringbahn Hardwald zu konzentrieren und mit dem öffentlichen Gestaltungsplan städtebaulich zu einem attraktiven Zentrumsgebiet aufzuwerten. Zusätzliche grössere verkaufsinensive Betriebe ausserhalb des Gestaltungsplangebietes würden dieses Zentrumsgebiet konkurrenzieren und das Konzept in Frage stellen. Eine starke Verkehrszunahme aus den nördlichen Gebieten auf die Neue Winterthurerstrasse oder die Bahnhofstrasse würde die Verkehrskapazitäten übersteigen. Eine generelle Erhöhung der verkehrsintensiven Nutzflächen auf 1000 m2 pro Parzelle ist daher nicht möglich.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				Erwägung / Begründung
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	
5 Arnold Karrer	Ich bin der Ansicht, dass mein Land zur Industriezone I umgezont werden sollte, da sich mein Land an sehr zentraler Lage befindet und die beste Anbindung an den Bahnhof (Fussgängerdistanz wenige Minuten) vorweist.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Bei den Überlegungen zum Konzept Dietlikon Süd sind nicht allein die verkehrsintensiven Nutzungen berücksichtigt worden, sondern auch das bauliche Potenzial insgesamt. Ein heute möglicher Vollausbau in der Industriezone könnte je nach Nutzung selbst bei Einschränkung der verkehrsintensiven Nutzungen zur Folge haben, dass die Verkehrsbelastung nicht mehr bewältigbar wäre. Aus diesem Grund wird die Baumassenziffer von heute 10m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> auf 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> reduziert. In der nördlich angrenzenden Gewerbezone wird die Baumassenziffer bei 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> belassen. Eine Umzonung der Gewerbezone in die Industriezone käme einer Aufzoning von 6 auf 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> gleich und würde einen Teil der Baumassenreduktion in der Industriezone wieder kompensieren. Dies würde das gesamte Konzept Dietlikon Süd in Frage stellen und wäre für die betroffenen Grundeigentümer in der Industriezone unverständlich.
6 Werner Fankhauser	BZO-Entwurf. Die vorgesehene Reduktion der Verkaufsflächen von 1000 m <sup>2</sup> auf 500 m <sup>2</sup> zu streichen.  In Punkt 2.3 des Entwurfes haben Sie vor, die Verkaufsflächen von bisher 1000 m <sup>2</sup> auf 500 m <sup>2</sup> je Grundstück zu verringern. Mit dieser Reduktion kann ich mich nicht einverstanden erklären und werde sie nicht akzeptieren. Es ist wohl eine Bestandesgarantie vorgesehen, hingegen wird bei einem Mieterwechsel die allenfalls neue Regelung in Anwendung kommen.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Grundsätzlich gelten die gleichen Erwägungen wie bei der Einwendung Nr. 5. Hinsichtlich der Bestandesgarantie ist Folgendes anzufügen: Die Bestandesgarantie gilt für alle bewilligten Nutzungen. Bei gleicher Nutzung besteht auch bei einem Mieterwechsel die Bestandesgarantie. Erst bei einer Nutzungsänderung muss neu beurteilt werden, ob und inwieweit die Bestandesgarantie noch zum Tragen kommt.
7 SP Dietlikon	Als neuer Zonentyp soll eine 4-Geschossige "Wohn- und Gewerbezone 4" (WG 4) im Gebiet Zipfelwiesenstrasse, Alte Dübendorferstrasse und Neue Winterthurerstrasse eingerichtet werden, wobei die Wohnnutzung mindestens 30 % betragen sollte.  Die SP möchte mit dieser neuen Zone den modernen Konzepten			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Die vorgeschlagene neue „Wohn- und Gewerbezone“ wird in Frage gestellt. Aufgrund der starken Lärmbelastungen entlang der Neuen Winterthurerstrasse müsste mit Wohnbauten gezielt auf den Lärm reagiert werden können, was aufgrund von Form,

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>in der Zonenplanung Rechnung tragen, welche die Mischnutzung in den Vordergrund stellen. In der Wohn- und Gewerbezone ist eine gemischte Bauweise mit Geschäften evtl. Restaurants, Dienstleistungsbetrieben, Büros und Familien-Wohnungen erwünscht. Ein positives Beispiel, dass Gewerbetätigkeit und Wohnen sich gut vereinen lassen, kann man in "Zürich-Nord" (Gebiet um den Max-Bill-Platz) beobachten. Zudem eignet sich das Gebiet gemäss Abbildung 1 aus unserer Sicht auch gut für die gemischte Gewerbe- und Wohnnutzung wegen der nahen Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zum öffentlichen Verkehr. Generell sollte im Zonenplan eine gute Abgrenzung gegenüber dem Industriegebiet angestrebt werden, wobei die Wohnnutzung nördlich der Neuen Winterthurerstrasse vermehrt gefördert werden soll.</p>					<p>Grösse, Lage und Parzellierung des Gebietes nicht einfach sein wird. Grundsätzlich ist das Gebiet für die erwünschte Mischnutzung auch zu klein. Gemischt genutzte Quartiere brauchen mehr Fläche, damit die erwünschten Qualitäten zum Tragen kommen und Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen vermieden werden können. Insbesondere für Familienwohnungen mit speziellen Anforderungen auch an die Aussenräume ist das Gebiet nicht geeignet.</p> <p>Im Weiteren ist anzufügen, dass im besagten Gebiet heute eine Baumasse von 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig ist. Es ist fraglich, ob bei dieser Dichte noch ausreichende Wohnqualitäten sichergestellt werden können. Es müsste daher eine Reduktion der Baumasse ins Auge gefasst werden.</p>
7 SP Dietlikon	<p>In Artikel 33 Abs. 2 BZO soll bei den Bestimmungen der Abstellplätze für Verkaufsgeschäfte die Unterscheidung zwischen "Lebensmittel" und "Nicht-Lebensmittel" wegfallen. Stattdessen soll eine allgemeinere Regel definiert werden nach der sich die Abstellplätze für Verkaufsgeschäfte - unabhängig, ob Lebensmittel angeboten werden oder nicht - bestimmen lassen.</p> <p>Im heutigen dynamischen Umfeld der Wirtschaft werden, je nach Ausrichtung und Konkurrenzsituation, zum Beispiel auch Lebensmittel in Möbelgeschäften angeboten oder Non-Food Artikel in Lebensmittelgeschäften. Die Unterscheidung zwischen "Lebensmittel" und "Nicht-Lebensmittel" erachten wir als nicht besonders praktikabel und daher als überflüssig.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Nicht Bestandteil der Vorlage.</p> <p>Die Unterscheidung zwischen „Lebensmittel“ und „Nicht-Lebensmittel“ entspricht der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs der Baudirektion des Kantons Zürich. Diese Regelung hat sich in der bisherigen Anwendung als praktikabel erwiesen und es besteht kein Änderungsbedarf. Der Nachweis des Parkplatzbedarfes ist Bestandteil der Baueingabe, somit muss nachgewiesen werden, um welche Verkaufsflächen es sich handelt. Spätere Nutzungsänderungen sind wieder bewilligungspflichtig.</p> <p>Der Kanton ist momentan an der Erarbeitung einer Verordnung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs. Bevor diese vorliegt macht es keinen Sinn, die Regelungen über den Parkplatzbedarf zu ändern. Aus diesem Grund wurde die Parkplatzthematik in dieser Revision bewusst nicht behandelt.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
7 SP Dietlikon	<p>In Artikel 8 BZO soll in einem zusätzlichen Absatz auf Dächern die Montage von Solarzellen zur photovoltaischen Stromerzeugung bzw. von Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser generell auch für die Kernzone zugelassen werden.</p> <p>Die Erfordernisse des Ortsbildschutzes stuft die SP grundsätzlich als hoch ein, aber sie müssen auch gegenüber anderen Interessen der Öffentlichkeit abgewogen werden. Da Solarenergie eine umweltfreundliche Energiequelle darstellt, denken wir, dass - auch im Sinne des Klimaschutzes - es breite Kreise der Öffentlichkeit unterstützen würden, wenn auch auf Dächern innerhalb der Kernzone die Montage von Solarkollektoren grundsätzlich erlaubt wird.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Nicht Bestandteil der Vorlage.</p> <p>Bei der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung wurde bewusst darauf verzichtet, andere Themen der Ortsplanung Dietlikon zu behandeln. Dies bedarf -insbesondere in der Kernzone- vertiefter Abklärungen und hätte den Zeitrahmen der Planungszone gesprengt. Das Begehren wird entgegen genommen und bei einer späteren Überprüfung der Kernzonenplanung behandelt.</p>
7 SP Dietlikon	<p>Bei der mutmasslichen Haltestelle für die Ringbahn sollte der öffentlich zugängliche Aussenraum konkreter geplant werden.</p> <p>Der öffentliche Gestaltungsplan sollte zur Haltestelle verbindlichere Aussagen treffen, wie der dafür benötigte Aussenraum zu gestalten ist, z.B. Anordnung von Fussgänger Verbindung, Veloabstellplätze, Grünanlagen etc. Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Einbindung der Ringbahn im vorliegenden Gestaltungsplan vorgenommen wurde. Jedoch ist für uns die Planung zu wenig konkret. Zudem weisen wir darauf hin, dass für die benachbarten Grundstücke eine neue Haltestelle auch eine Wertsteigerung der Parzelle beinhaltet, weswegen es uns opportun erscheint, wenn als Gegenleistung Hand für eine attraktive Gestaltung der Haltestelle geboten wird. Auch wenn die Ringbahn noch nicht in den nächsten fünf Jahren erstellt sein wird, ist sie doch hier im Verkehrsrichtplan vorgesehen. Im Sinne einer vorausschauenden Planung gilt es nun, mit dem öffentlichen Gestaltungsplan dafür zu sorgen, dass die Ringbahnhaltestelle an das Industriegebiet attraktiv angebunden wird.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Linienführung sowie die Lage der Haltestelle für die Ringbahn Hardwald sind noch nicht abschliessend definiert. Der Gestaltungsplan enthält zur Ausgestaltung der Haltestelle bewusst keine Aussagen und lässt damit einen genügend grossen Anordnungsspielraum für eine städtebaulich überzeugende Lösung offen.</p> <p>Die im öffentlichen Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien erleichtern den Bau der Ringbahn an diesem ortsbaulichen Nadelöhr.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
7 SP Dietlikon	<p>Die geplante Erweiterung des Fusswegs von der alten Dübendorferstrasse zum Gebiet Aegert sollte für den Veloverkehr ausgeweitet werden, d.h. die Massnahme M10 soll einen kombinierten Fuss- und Radweg umfassen und weiter soll der Radweg das Gebiet Aegert erschliessen.</p> <p>Die Verbindung der Wohnquartiere in Dietlikon Nord mit dem Einkaufsgebiet und mit dem Gebiet Aegert sollte auch für Radfahrer attraktiver gestaltet werden können. Zurzeit kann keine Rede von einem durchgehenden und sicheren Radwegnetz sein. Die Radwege sind mit geeigneten Massnahmen sicher und attraktiv zu gestalten.</p>		X			<p>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Entlang der Dübendorferstrasse soll die bestehende regionale Radroute ergänzt und im Zusammenhang mit den Verkehrsoptimierungen im Einkaufsgebiet vom Aegert bis zur Neuen Winterthurerstrasse verlängert werden. Offen ist, ob der Radfahrer in diesem Abschnitt zusammen mit dem Bus auf der gleichen Fahrspur geführt werden kann oder ob ein kombinierter Fuss-/ Radweg erstellt werden soll. Mit diesem Ausbauprojekt wird das Entwicklungsgebiet Aegert für den leichten Zweiradverkehr besser an das Einkaufsgebiet und das Dorf angebunden.</p> <p>In diesem Sinne ist eine zweite Parallelverbindung in einem geringen Abstand zur regionalen Route nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planung für die im kommunalen Richtplan Verkehr eingetragene Fussgängerbrücke wird jedoch geprüft, ob eine kombinierte Anlage erstellt werden kann. Massgebend für den Entscheid ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis.</p>
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Die Bestimmungen der Bauordnung und die Festlegungen im Zonenplan seien in geeigneter Art so abzuändern oder zu ergänzen, dass die Planungsziele, die mit dem derzeit ebenfalls öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd verfolgt und detailliert werden, auch in der Grundordnung gesichert sind; insbesondere seien in der Grundordnung die heutigen verkehrssintensiven Nutzungen als Vorgabe der Nutzungsplanung zu gewährleisten.</p> <p>Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung hat offensichtlich einzig den Zweck, dem Planungsziel, das mit dem ebenfalls aufliegenden Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd verfolgt wird, in der Grundordnung eine Basis zu geben. Dabei begnügt sich diese Vorlage nun jedoch zu Unrecht damit, die zulässige Baumasse in der Industriezone von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zu</p>			X		<p>Die Einwendung wird in der vorgesehenen Form nicht berücksichtigt. Inhaltlich wird ihr jedoch durch eine Änderung von Art. 39 BZO Rechnung getragen.</p> <p>Die Planung Dietlikon Süd basiert auf den nutzungsplanerischen Bestandteilen BZO, Öffentlicher Gestaltungsplan Dietlikon Süd und Teilerschliessungsplan Dietlikon Süd. Diese Bestandteile sind materiell als Einheit zu betrachten. Die gesetzten Planungsziele können nur erreicht werden, wenn alle drei Erlasse gleichzeitig zur Anwendung gelangen. Die mit der Revision der BZO und dem Gestaltungsplan verfolgte Konzentration der publikumsintensiven Betriebe einerseits und mit dem Teilerschliessungsplan verfolgte Optimierung der öffentlichen und privaten Verkehrserschliessung andererseits bedingen sich gegenseitig.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>reduzieren sowie die Nutzung mit verkehrsintensiven Einrichtungen auf 500 m2 zu beschränken. Damit wird den heute bestehenden Nutzungen in der Industriezone nördlich der Autobahn der rechtliche Boden in der Grundordnung entzogen, wo nach der gegenwärtig geltenden Bau- und Zonenordnung Grossläden, Einkaufszentren und Grosszentren zulässig und auch in grossem Umfang realisiert worden sind. Der vorgeschlagene Ersatz des bisherigen Abs. 2 von Art. 21 BZO mit einem generell in allen Industrie- und Gewerbezone geltenden radikalen Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen mit einer Grösse von mehr als 500 m2 nimmt weder auf den Bestand noch, entgegen dem Bericht nach Art. 47 RPV, auf die planerischen Zielsetzungen Rücksicht. Die neue Bestimmung von Art. 21 Abs. 2 BZO hat angesichts des Bestandes nicht nur keine Realisierungschance, sie wird auch der Funktion einer Bau- und Zonenordnung nicht gerecht, in raumplanerisch angemessenem Umfang den Erhalt und die Entwicklung des Baugebietes zu regeln und zu ermöglichen. Der in der Bau- und Zonenordnung nicht statuierte, sondern nur gedachte Vorbehalt von abweichenden, den Tatsachen und dem raumplanerischen Ziel entsprechenden Festlegungen in einem öffentlichen Gestaltungsplan reicht nicht aus: Schon die Grundordnung muss die raumplanerisch richtigen Festlegungen treffen und damit die Rechtssicherheit schaffen, auf die die Eigentümer und heutigen Nutzer im betroffenen Gebiet Anspruch haben. Der Bericht zur Bau- und Zonenordnung gemäss Art. 47 RPV formuliert auf Seite 5 in Fussnote 4 das Ungenügen der Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung gleich selbst, wenn er festhält: "Der Gestaltungsplan 'überlagert' die Grundordnung, welche in der Bau- und Zonenordnung definiert wird. Die Regelungen des Gestaltungsplanes gelten so lange, wie dieser in Kraft ist. Sollte er nicht in Kraft gesetzt oder später wieder aufgehoben werden, gelten für das Gestaltungsplangebiet die gleichen Regelungen wie in der BZO." Damit wird leichthin als Möglichkeit</p>					<p>Mit der Neuformulierung von Art. 39 wird dieser planerischen Ausgangslage Rechnung getragen. Sie stellt sicher, dass die geltende Bau- und Zonenordnung erst abgelöst wird, wenn alle drei Planungserlasse in Kraft gesetzt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt die alte Bau- und Zonenordnung weiter; die neuen planerischen Festlegungen dürfen aber durch Neu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen nicht ungünstig beeinflusst werden.</p> <p>Art. 39 der Bau- und Zonenordnung wird folgendermassen geändert:</p> <p>Die Revision der Bau- und Zonenordnung tritt nur zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" und dem Teilerschliessungsplan "Dietlikon Süd" in Kraft. Die drei Erlasse werden vom Gemeinderat gleichzeitig in Kraft gesetzt, sobald sie durch die zuständige kantonale Behörde genehmigt und allfällige Rechtsmittel letztinstanzlich erledigt sind.</p> <p>Art. 22 Gestaltungsplanbestimmungen wird entsprechend wie folgt geändert:</p> <p>Der öffentliche Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" tritt nur zusammen mit der Revision der Bau- und Zonenordnung über die Industrie- und Gewerbezone und dem Teilerschliessungsplan "Dietlikon Süd" in Kraft. Die drei Erlasse werden vom Gemeinderat gleichzeitig in Kraft gesetzt, sobald sie durch die zuständige kantonale Behörde genehmigt und allfällige Rechtsmittel letztinstanzlich erledigt sind.</p> <p>Ziffer 1.2, nach Absatz 1 Teilerschliessungsplan wird entsprechend wie folgt ergänzt:</p> <p>Der Teilerschliessungsplan für das Gebiet Dietlikon Süd ist Bestandteil dieses Gesamtpakets. Er tritt nur zusammen mit der Revision der Bau und Zonenordnung und dem Gestaltungsplan "Zentrum Dietlikon Süd" in Kraft. Die drei Erlasse werden vom Gemeinderat gleichzeitig in Kraft gesetzt, sobald sie durch die</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>mitgedacht und in Kauf genommen, dass für eine ganze Zone (zwischen Neuer Winterthurerstrasse und Autobahn) im grössten Umfang Baurechtswidrigkeiten entstehen, wo alle die bekannten, hier nicht einzeln aufzuzählenden Einkaufszentren und Unterhaltungsstätten die zulässige Maximalfläche von 500 m2 deutlich überschreiten. Eine solche Planung ist nicht haltbar. Die Bau- und Zonenordnung hat sich mindestens am Bestand zu orientieren. Die Bau- und Zonenordnung hat als Grundordnung sicher zu stellen, dass der Bestand gewährleistet ist und eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Die Planung kann dem berechtigten Begehren auf verschiedene Art Rechnung tragen, indem sie beispielsweise an der bisherigen Markierung im Zonenplan festhält und im so markierten Gebiet verkehrsentensive Nutzungen im Rahmen der erlaubten Baumasse zulässt oder indem der entsprechende Perimeter im Zonenplan definiert wird, innerhalb dessen eine Gestaltungsplanpflicht gilt, wobei die Grundzüge, was der Gestaltungsplan - positiv und negativ - zu regeln hat, ebenfalls in der Bauordnung festgelegt werden (vgl. etwa Art. 57 der Revisionsvorlage Bau- und Zonenordnung Bachenbülach). Der neue Art. 21 Abs. 3 BZO, der von einer Erhöhung der Nutzfläche auf 1'000 m2 mittels Gestaltungsplan handelt, genügt dem Anliegen nicht: Er statuiert keine Pflicht, sondern erwähnt nur die Möglichkeit von in einfacherem Verfahren festzusetzenden Gestaltungsplänen, und vor allem wird diese Möglichkeit nur für bestimmte Nutzungen eingeräumt, die mit dem Bestand nicht übereinstimmen.</p>					zuständige kantonale Behörde genehmigt und allfällige Rechtsmittel letztinstanzlich erledigt sind.
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien)	Der viertgenannte Zweck des Gestaltungsplans "das Potenzial an verkehrsentensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur abzustimmen;" sei wie folgt neu zu formulieren: "das Potenzial an verkehrsentensiven Nutzflächen und die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur aufeinander	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Der Zweck wird wie folgt geändert: "- das Potenzial an verkehrsentensiven Nutzflächen und die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur aufeinander abzustim-

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
AG)	<p>abzustimmen".</p> <p>Auch wenn es ein ausgesprochenes Ziel der gesamten Planungsvorlage ist, die zeitweise Verkehrsüberlastung abzubauen und eine drohende Verkehrsüberlastung zu vermeiden, darf nicht ignoriert werden, dass das Bedürfnis nach der Verfügbarkeit von Individualverkehrsmitteln nicht von den Anbietern geschaffen wird, sondern in der Bevölkerung besteht. Es liegt deshalb nicht nur im öffentlichen Interesse, die Entstehung von Mehrverkehr nach Möglichkeit zu vermeiden, sondern auch, mit den vorhandenen Mitteln die berechtigten Bedürfnisse der Bevölkerung optimal abzudecken.</p>					men."
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Der als letzter genannte Zweck des Gestaltungsplans "den Masterplan Industrie Dietlikon vom 16. November 2006 verbindlich umzusetzen." sei zu streichen.</p> <p>Der Masterplan war ein Arbeitsinstrument auf dem Weg zur Richt- und Nutzungsplanrevision. Trotz der Bezeichnung "Plan" hat der Masterplan indessen keine verbindliche, auch keine behördenverbindliche Wirkung. Überdies hat der Masterplan Varianten aufgezeigt, er kann deshalb schon von daher auch nicht einfach umgesetzt werden; umgesetzt werden vielmehr die aus dem Masterplan gewonnenen Erkenntnisse. Wenn dies aber zum Zweck des Gestaltungsplans deklariert wird, folgen daraus Auslegungsschwierigkeiten, die durch ein Weglassen dieses Hinweises vermieden werden können.</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Zweck "den Masterplan Industrie Dietlikon vom 16. November 2006 verbindlich umzusetzen" wird in Art. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen ersatzlos gestrichen.</p>
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien)	<p>Der letzte Satz in Art. 2 "Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes ist der Masterplan Industrie Dietlikon vom 16. November 2006." sei zu streichen.</p> <p>Es ist richtig, wenn die Bestandteile "Bestimmungen" und "Situa-</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Der letzte Satz in Art. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen wird ersatzlos gestrichen.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
AG)	tionsplan 1:1000" genannt werden, führt jedoch - obwohl gerade das Umgekehrte angestrebt wird - zu Auslegungsschwierigkeiten, wenn andere Beilagen als nicht verbindlich erklärt, aber doch konkret benannt werden. Insbesondere wird der Masterplan, wenn er hier aufgeführt und als "Grundlage" bezeichnet wird, doch zum relevanten Bestandteil bei einer Auslegung des Gestaltungsplanes.					
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Am Ende des zweiten Halbsatzes von Art. 5 Abs. 2 (zur zulässigen Baumasse) "massgebliche Grundfläche ist die vor dem mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Ausbau der Industriestrasse anrechenbare Fläche der Baueingabe." sei der Begriff "Baueingabe" zu ersetzen: "massgebliche Grundfläche ist die vor dem mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Ausbau der Industriestrasse anrechenbare Fläche des Baugrundstückes."  Eine Baueingabe hat keine Fläche, die massgebliche Grundfläche bezieht sich vielmehr auf "die von der Baueingabe erfasste Fläche der Grundstücke" (§ 259 Abs. 1 PBG). Die vorgeschlagene, nach unserer Auffassung zwar zu berichtigende Kurzfassung dürfte aber ausreichend verständlich sein.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Art. 5 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt geändert: "Für Neubauten gilt die nach der Bau- und Zonenordnung zulässige Baumassenziffer; massgebliche Grundfläche ist die vor dem mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Ausbau der Industriestrasse anrechenbare Fläche des Baugrundstückes."
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Art. 8 Abs. 1 GP sei mit einem dritten Satz zu ergänzen: "Sind bei einem Gebäude oder einem Geviert zwei Pfeile eingetragen, orientiert sich das Gebäude wahlweise nach einem oder nach beiden Pfeilen."  Der vorgeschlagene Satz dient der Klarstellung des Verhältnisses von zwei Pfeilen in einem Mantelliniengeviert zueinander. Die Spielräume der Gebäudestrukturierung sind sehr klein angesichts des bestehenden Grundstück-, Freiraum- und Strassenmusters, das mit dem Gestaltungsplan zudem noch enger definiert werden will. Die Grundeigentümer sind auf einen ausreichenden Gestal-			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Als städtebauliches Ordnungselement im Gestaltungsplangebiet gilt der öffentlich zugängliche Aussenraum mit der Industriestrasse, der Alten Dübendorferstrasse sowie dem Westplatz und dem Ostplatz. Die Architektur der Gebäude entlang des Ordnungselements soll nicht geschlossen sondern offen und einladend wirken und sich deshalb an diesem Ordnungselement orientieren. Eine gute Gestaltung der Gebäudefassaden entlang des Ordnungselementes ist für die Auffindbarkeit, die Repräsentation und die

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	tungs- und Anordnungsspielraum angewiesen, insbesondere deshalb, weil sich die "Gebäudeorientierung" nicht einfach auf eine Fassade aufsetzen lässt, sondern von der inneren Gebäudestruktur und -organisation direkt abhängig ist; diese letzteren lassen sich aber nicht beliebig schieben, drehen und wenden, sondern müssen sich nach den Notwendigkeiten des Betriebsablaufes und der Infrastrukturen richten.					Identität eines Gebäudes und für das Zentrumsgebiet sehr wichtig.  Zur Klarstellung des Verhältnisses von zwei Pfeilen in einem Mantelliniengeviert zueinander, wird Art. 8 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen mit einem dritten Satz ergänzt: "Sind bei einem Gebäude oder einem Geviert mehrere Pfeile eingetragen, hat sich das Gebäude nach allen Pfeilen zu orientieren."
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Der zweite Satz von Art. 8 Abs. 2 GP sei zu streichen.  Es soll wie andernorts auch, selbst an der Bahnhofstrasse in Zürich, dem Spiel der Marktkräfte und -bedürfnisse überlassen bleiben, wie in den einzelnen Gebäuden der Publikumsbezug hergestellt wird. Nachdem mit den Gestaltungsplanvorschriften generell eine "gute Gestaltung" verlangt und auch "Gebäudeorientierungen" festgelegt werden, ist ausreichend Gewähr für publikumsfreundliche Gestaltungsqualität geboten.  Bezüglich den Begriff "Die Haupteingänge": Hinweis auf die Notwendigkeit der Begriffspräzisierung oder einer planlichen Regelung von Geschäfts- oder Restauranteingängen in Nebenfasaden.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Als städtebauliches Ordnungselement im Gestaltungsplangebiet gilt der öffentlich zugängliche Aussenraum mit der Industriestrasse, der Alten Dübendorferstrasse sowie dem Westplatz und dem Ostplatz. Die Architektur der Gebäude entlang des Ordnungselementes soll nicht geschlossen sondern offen und einladend wirken und deshalb in den Sockelgeschossen z.B. Schaufenster vorsehen. Eine gute Gestaltung des Sockelgeschosses ist für die Auffindbarkeit, die Repräsentation und die Identität eines Gebäudes sowie für das Zentrumsgebiet sehr wichtig.  Der erläuternde Bericht zu Artikel 8 wird mit dem Hinweis ergänzt, dass weitere Gebäudeeingänge beliebig angeordnet werden können.
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	In Art. 15 GP seien der letzte Satz zu streichen und der 1. Satz wie folgt zu formulieren: "Die im Plan bezeichneten Ein- und Ausfahrten und die Lichtsignalanlagen an der Neuen Winterthurerstrasse sind zueinander koordiniert zu steuern. Zu den Spitzenzeiten ist der Verkehr bei den im Plan bezeichneten Ausfahrten zu dosieren."  Das Zurückhalten von Kunden in den Parkhäusern wegen mangelhafter Verkehrsabflussqualität im übergeordneten Strassen-		X			Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.  Der neu vorgeschlagenen Formulierung des ersten Satzes wird zugestimmt. Eine Ausfahrtsdosierung setzt jedoch voraus, dass an geeigneter Stelle genügend grosser Stauraum vorhanden ist. Dieser sollte, wie vom Einwender richtig vermerkt, nicht in den Tiefgaragen vorgesehen werden. Es wird den Grundeigentümern freigestellt, wo die Stauräume auf dem Privatreal angeordnet werden.

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	netz ist unerwünscht. Die Grundeigentümer lehnen deshalb die vorgeschlagenen Massnahmen ab, wenn und weil sie - absehbar - nicht nur zur Verärgerung der Kundschaft, sondern auch verkehr- und lüftungstechnisch zu Problemen führen, die anlagenintern nicht befriedigend zu Lösen sind. Die Verkehrssimulation hat gezeigt, dass das Rückstauproblem seine Ursache im übergeordneten Strassennetz hat. Deshalb auch sind die Lichtsignalanlagen aufeinander abzustimmen. Das Einkaufszentrum Dietlikon ist, wie der Planungsbericht richtig erkennt, von überkommunaler Bedeutung und angesichts seiner Grösse und Publikumsgunst auch von überkommunalem und öffentlichem Interesse. Es darf deshalb nicht nur erwartet werden, dass der Kanton das Seine zum reibungslosen Verkehrsablauf beiträgt; vielmehr lassen sich die angestrebten Verbesserungen anders gar nicht erreichen.					
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Der erste Satz von Art. 18 Abs. 2 GP sei wie folgt zu präzisieren: "Die im Plan gelb bezeichneten Flächen sind in ihrer Ausdehnung nicht verbindlich und besitzen einen Anordnungsspielraum."  Aus Art. 18 Abs. 1 ist zu schliessen, dass der Hauszugangsstreifen 6 m breit sein muss, aber breiter als 6 m sein darf. Anzunehmen ist deshalb, aber nicht vollends klar, dass der eigentliche Zugang zu den Haupteingängen zwar innerhalb der im Plan gelb markierten Rache anzulegen ist, aber nicht deren ganze jeweilige Breite einnehmen muss. Gegen einen 6 m breiten, direkten und hindernisfreien Zugangskorridor zum Haupteingang ist dem Grundsatz nach nichts einzuwenden. Hingegen muss den Grundeigentümern ein ausreichender Anordnungs- und Gestaltungsspielraum belassen werden. Dieser Spielraum ist in den Vorschriften zu gewährleisten (nicht nur in der Planlegende).	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Art. 18 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt geändert: "Die im Plan gelb bezeichneten Flächen besitzen bezüglich Lage und Grösse einen Anordnungsspielraum."  Zudem wird auch die Planlegende wie folgt geändert: "Mögliche Lage und Ausdehnung des öffentlich zugänglichen Aussenraumes (auf Privatgrund) Die im Plan gelb bezeichneten Flächen entsprechen der erwünschten Lage und Ausdehnung bezogen auf die bestehende Bebauung. Die gelb bezeichneten Flächen besitzen somit bezüglich Lage und Grösse einen Anordnungsspielraum."
8 Schaub & Bachmann Anwälte	Art. 18 Abs. 2 GP sei mit dem folgenden zweiten Satz zu ergänzen: "Wo seitlich eines an die Industriestrasse anstossenden			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
(Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Grundstückes nicht bis auf die Mantellinie gebaut wird, ist ein seitlicher Haupteingang zulässig, wenn der öffentlich zugängliche Aussenraum nach Absatz 1 senkrecht auf die Industriestrasse geführt wird."</p> <p>Der beantragte Zusatz ist ausgelöst durch den Bestand des "Coop City", der zeigt, dass auch ein seitlicher Zugang nicht den Planungszielen widersprechen muss, wenn wie hier an der Dübendorferstrasse seitlich ein ausreichender Freiraum offen bleibt. Es besteht kein Anlass, in der Planung den gegenwärtigen Bestand unbeachtet und das heutige Warenhaus vollständig baurechtswidrig werden zu lassen.</p>					<p>Die Distanzen zwischen den Haupteingängen der einzelnen Fachmärkte sollen so kurz wie möglich gehalten werden, weshalb die Haupteingänge entlang des Ordnungselementes (Industriestrasse) anzuordnen sind und nicht seitlich wie z.B. beim "Coop City". Solange kein Anlass besteht, den gegenwärtigen Bestand umzubauen, gilt die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG.</p>
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Auf den "Westplatz" sei - auch angesichts der Folgekosten im zweistelligen Millionenbereich - zu verzichten.</p> <p>Gegenüber der Anlage eines "Westplatzes" bestehen grundsätzlich Bedenken. Die Grundeigentümer teilen den Optimismus der Planer nicht, wonach mit der Anlage eines solchen Platzes die Attraktivität des Zentrums in der Weise verändert würde, dass aus dem Fachmarktzentrum eine Art von Innenstadt mit erhöhter Verweil-Lust entstehen könnte. Die Zwangsbeglückung mit Freizeitfreiraum ignoriert das unbestreitbar vorhandene Komfortbedürfnis der Kunden, möglichst reibungslos und effizient auch grössere Einkäufe zu tätigen. Die oberirdischen Abstellplätze in unmittelbarer Nähe beispielsweise sind überaus attraktiv und waren bis dahin der Industrie- und Gewerbezone auch ohne Weiteres adäquat. Abgesehen davon soll der "Westplatz", als wäre dies selbstverständlich, auf privatem Boden realisiert werden, ohne dass irgendein Lösungsansatz auch nur angesprochen würde für die Problematik des Landerwerbs (der Enteignung), der Kosten für die erwünschte neue Oberflächengestaltung, der Unterhaltskosten und schliesslich der Kosten des</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Westplatz wie auch der Ostplatz sollen dem Aufenthalt der Bevölkerung wie auch der Kunden und Beschäftigten dienen. Aufenthaltsplätze sind soziokulturell bedeutsame, bewusst gesetzte Stadträume, wichtige Orientierungspunkte und zentrale Orte des öffentlichen Lebens. Denn trotz neuen Medien und Cyberspace sowie dem viel beschworenen "Rückzug ins Private" wird der öffentlich zugängliche Raum als Lebensraum zurückerobert. Der öffentliche Raum ist wieder vermehrt Begegnungsort, Erholungsraum, Raum für vielfältige Aktivitäten.</p> <p>Mit dem Ostplatz wird nicht eine Art von Innenstadt mit erhöhter Verweil-Lust angestrebt. Hingegen soll mit den beiden Aufenthaltsplätzen in Dietlikon Süd allen Besuchern, Kunden und Beschäftigten eine Möglichkeit angeboten werden, sich im Freien zu erholen und aufzuhalten. Insbesondere auch den vielen Beschäftigten der Fachmärkte und der Gewerbebetriebe in Dietlikon Süd wird ein attraktiver Freiraum angeboten, um sich in den Pausen zu erholen und zu verpflegen.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>Ersatzes der heute bestehenden und notwendigen Fahrzeugabstellplätze, beispielsweise für die offenbar erwartete Ersatzlösung mit einem unterirdischen Parkhaus: Zusammen genommen ist mit Folgekosten im zweistelligen Millionenbereich ohne Weiteres zu rechnen: Es ist bekannt, dass letztthin für Fachmarktboden CHF 2'500/m2 bezahlt worden sind. Damit kommt man allein für den Landerwerb für den "Westplatz" im Ausmass von - gemäss Vorlage - jedenfalls 4'000 m2 auf CHF 10 Mio. Dazu kommen Kosten von mindestens noch einmal der Hälfte dieses Betrages für ein unterirdisches Parkhaus (als Ersatz), für die Errichtung des Platzes und für den Anlagenunterhalt. Es irritiert, dass in der öffentlichen Planaufgabe auf solche Folgekosten nicht hingewiesen wird. Ungeachtet der städte- und verkehrsplanerischen Gründe, die gegen die vorgeschlagene Anlage des "Westplatzes" sprechen, muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Möglichkeit, anstelle der heute offenen Abstellplätze unterirdische Parkhäuser zu bauen, keine valable Alternative darstellt, und zwar nicht nur wegen der Kosten überhaupt, sondern auch wegen des äusserst unvorteilhaften Baugrundes (Grundwasser) und wegen der bereits angesprochenen höheren Attraktivität und Kundenfreundlichkeit der oberirdischen Anlage.</p>					<p>Im Gebiet Dietlikon Süd hat die Politische Gemeinde Dietlikon keine Grundstücke, auf denen ein öffentlicher Platz eingerichtet werden könnte. Die Gemeinde Dietlikon ist sich bewusst, dass die Umsetzung nur in Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümern erfolgen kann, was aber auch eine Chance für die gesamtheitliche Transformation von Dietlikon Süd darstellt.</p> <p>Die Freifläche des Westplatzes kann an die Freiflächenziffer angerechnet werden. Weil der Westplatz eine gewisse Grosszügigkeit haben soll, entspricht die Grösse des Westplatzes mehr als der notwendigen Freifläche (in Absprache mit Vertretern Coop gemäss Besprechung vom 9. Juni 2008).</p> <p>Der Westplatz bleibt im privaten Eigentum, so dass die Ausnutzung transferiert werden kann. Der Westplatz muss erst im Zusammenhang mit einem neubauähnlichen Umbau oder Neubau auf einem der beiden Bauparzellen "Parkplatz Carrefour (Kat. Nr. 3738) und "Laden Carrefour" (Kat. Nrn. 3731/3733/5438) erstellt werden. Die Kosten für die Platzerstellung und eine allfällige spätere Sanierung oder Erneuerung gehen zu Lasten der privaten Bauherrschaft. Sofern der Westplatz und der Ostplatz öffentlich zugängliche Bereiche sind, übernimmt die Gemeinde Dietlikon die Kosten für den betrieblichen Unterhalt (z.B. Platzreinigung, Abfallbehälter leeren, Baum- und Grünflächenpflege, Winterdienst). Der erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Art. 19 Abs. 1 GP sei wie folgt zu formulieren: "Soweit der 'Westplatz' und der 'Ostplatz' als öffentlich zugänglich angelegt werden, sind sie als Bereiche mit öffentlichem Charakter aufenthaltsfreundlich und behindertengerecht zu gestalten."</p> <p>Der von der Planung gewählte Ansatz, mit Geltung für den Privatgrund nicht nur gestalterische oder Nutzungsvorschriften (im Sinn von § 49 bis § 58 PBG) festzulegen, sondern für den</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Art. 19 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt geändert: "Soweit der Westplatz und der Ostplatz als öffentlich zugänglich angelegt werden, sind sie als Bereiche mit öffentlichem Charakter aufenthaltsfreundlich und behindertengerecht zu gestalten."</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	Privatgrund auch die generelle öffentliche Zugänglichkeit und dabei auch Auflagen zur Gestaltung zu statuieren, wird abgelehnt. Für einen Eingriff in das Grundeigentum fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Ein kooperatives Planungsverfahren, in dessen Rahmen allenfalls eine vertragliche Lösung hätte erarbeitet werden können, hat bis jetzt nicht stattgefunden. Vom Grundsatz her steht es zwar in der Kompetenz des Gesetzgebers, freizuhaltende Flächen zu bestimmen und Gestaltungsvorschriften aufzustellen. Richtigerweise findet sich Art. 19 denn auch unter der Überschrift "Gestaltung". Dass die beiden Plätze aber öffentlich zugänglich zu machen seien, kann mit dem Gestaltungsplan nicht angeordnet werden.					
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Art. 19 Abs. 2 Satz 2 "Bestehende Parkplätze sind im Zusammenhang mit Neubauten aufzuheben oder zu verlegen." sei bestimmter zu fassen.  Es sollte aus der Bestimmung klar herausgelesen werden können, welche Neubauten (auf welchen Grundstücken oder mit welchem Bezug zu den Abstellplätzen) eine Neubau- oder Verlegungspflicht auslösen.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Art. 19 Abs. 2 Satz 2 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt ergänzt: "Bestehende Parkplätze, die für die heutigen Gebäudenutzungen bewilligt wurden, sind im Zusammenhang mit entsprechenden Neubauten aufzuheben oder zu verlegen."
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Es sei Art. 21 GP "Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden." wie folgt zu fassen: "Nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen"  Für das Abdecken der Bedürfnisse, die sich aus dem Betrieb der Zonen- bzw. gestaltungsplankonformen Nutzungen ergeben, soll der erforderliche Spielraum nicht unnötig beschränkt werden. Es gibt verschiedenartige Nutzungen von Flachdächern, angefangen von notwendiger technischer Infrastruktur bis hin zu einem	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Art. 21 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt geändert: "Nicht genutzte Flachdächer sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten extensiv zu begrünen."

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	denkbaren Aussenbereich eines Kunden- oder eines Personalrestaurants: Alles, was je nach örtlichen Gegebenheiten ebenerdig im Freien stattfinden kann, ist auch auf Flachdächern denkbar. Es besteht kein Anlass, solches zu verbieten. Entscheidend kann nur sein, dass ungenutzte leere Dachflächen nicht als Wüste erscheinen, sondern begrünt werden.					
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Es sei ein neuer Art. 22 in den Gestaltungsplan aufzunehmen: "Im Gestaltungsplanperimeter findet die Freiflächenziffer von Art. 20 der Bau- und Zonenordnung keine Anwendung."</p> <p>Der Gestaltungsplan sieht ausführliche Bestimmungen über die Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume vor, die teilweise weit über das Regelmass der allgemeinen Bau- und Zonenordnung hinausgehen. Es ist angemessen, diese Vorschriften nicht durch die zusätzliche Anwendung einer Freiflächenziffer zu konkurrenzieren. Zum einen würde das möglicherweise zum Ausfransen der städtebaulich motivierten Mantellinien führen, die dem ganzen Raum eine urbane Dichte verleihen sollen, zum andern verunklaren sie die Überbauungsvorschriften und machen deren Umsetzung unnötig komplizierter. Schon den Planern scheinen die Konsequenzen nicht völlig klar, wird doch im Planungsbericht auf S. 19 unspezifiziert erklärt, der öffentlich zugängliche Aussenraum sowie die Flächen des West- und des Ostplatzes könnten "weitgehend" zur Freiflächenziffer hinzuge-rechnet werden (weshalb nur weitgehend? wie weit gehend?). Der beantragte zusätzlich Artikel bewahrt vor Auslegungs-, Anwendungs- und Umsetzungsschwierigkeiten.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Freiflächenziffer konkurrenziert die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nicht, weshalb diese auch im Gestaltungsplangebiet zur Anwendung kommen muss. Im erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan wird darauf hingewiesen, dass der öffentlich zugängliche Aussenraum weitgehend zur Freiflächenziffer hinzuge-rechnet werden kann. "Weitgehend" weil Zufahrtswege den Westplatz und den Ostplatz queren dürfen und diese nicht zur Freiflächenziffer angerechnet werden dürfen. Der erläuternde Bericht zu Art. 19 wird präzisiert, inwieweit der öffentlich zugängliche Aussenraum an die Freiflächenziffer angerechnet werden darf.</p>
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und	Von einer Verbreiterung der Industriestrasse sei abzusehen, jedenfalls im Bereich vom "Westplatz" bis zur Neuen Winterthurerstrasse, eventuell vom Kreisel Industriestrasse/ Dübendorfer-			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Ausbau der Industriestrasse um eine zusätzliche Fahrspur dient sowohl dem privaten Einkaufsverkehr als auch dem Busver-</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
Coop Immobilien AG)	<p>strasse bis zur Neuen Winterthurerstrasse.</p> <p>Der Vergleich der Industriestrasse mit dem Strip von Las Vegas scheitert an den Dimensionen. Die räumliche und bauliche Grosszügigkeit am Strip fehlt an der Industriestrasse. Die Qualität ist deshalb hier nicht in der Breite zu suchen, sondern in der heute vorhandenen gewissen "Intimität" und Nähe. Mit der Verbreiterung der Industriestrasse würde die "Einkaufsmeile" deshalb nicht attraktiver, sondern öder und für die Fussgänger deutlich weniger benutzungsfreundlich. Es ist bezeichnend, dass mit dem Ausbau der Strasse neu auch Fussgängerstreifen nötig würden, und pikant, dass die früher vorhandenen Fussgängerstreifen auf Empfehlung der Kantonspolizei aufgehoben worden waren: Damit konnte eine nur vermeintliche Sicherheit vermieden und die effektive Sicherheit erhöht werden. Heute kann man die Strasse viel sicherer überqueren, wo man gerade möchte; und das ist, weil es ja eine "Einkaufsmeile" sein soll, eben an zahlreichen Stellen der Fall; gerade darin liegt auch eine Qualität für das Publikum. Die in der geplanten Art verbreiterte Industriestrasse steht deshalb im diametralen Widerspruch zum Ziel der anvisierten Aufenthaltsqualität des Aussenraumes, zu dem auch der Strassenbereich gehören muss. Die Verbreiterung der Industriestrasse ist aber nicht nur der Aufenthaltsqualität und der Fussgängerfreundlichkeit abträglich, sondern sie ist auch nicht erforderlich: Die Verkehrssimulationen haben mit aller Deutlichkeit gezeigt, dass das Problem der Staus nicht im Inneren des Einkaufsgebietes liegt, sondern im Zu- und im Abfluss der Motorfahrzeuge ausserhalb, also im Wesentlichen auch auf dem Kantonsstrassennetz. Jedenfalls im Bereich vom vorgesehenen Westplatz bis zur Einmündung in die Neue Winterthurerstrasse ist von einer Verbreiterung der Industriestrasse abzusehen, weil und wenn von einer Buslinienführung durch diesen Bereich bis zur Neuen Winterthurerstrasse abgesehen wird und weil die "Ein-</p>					<p>kehr. Wie die Simulation zeigt ist die Summe der vorgesehenen Massnahmen erforderlich, damit der Verkehr bei einem Vollausbau des Gebietes bewältigt werden kann. An der Busführung über den westlichen Ast der Industriestrasse wird festgehalten, damit die dort angesiedelten Verkaufsbetriebe im Sinne des Gesetzes und gestützt auf die vom Kantonsrat beschlossenen neuen Anforderungen an Verkehrsintensive Einrichtungen (siehe kantonaler Verkehrsplan) als hinreichend erschlossen gelten. Dadurch können die bestehenden Betriebe weiterentwickelt und neue Betriebe angesiedelt werden.</p> <p>Die Lage der Fussgängerstreifen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Das Projekt zum Ausbau der Industriestrasse wird die Details dazu liefern. Dannzumal erhalten die Grundeigentümer die Möglichkeit, gestützt auf § 13 Strassengesetz zum noch auszuarbeitenden Bauprojekt Stellung zu nehmen.</p> <p>Ebenfalls nicht Thema dieser Planungsrunde ist der Bau eines separaten Tramtrassees auf der Industriestrasse.</p> <p>Der Vergleich der Industriestrasse Dietlikon mit dem Strip von Las Vegas wurde nicht wegen der räumlichen und baulichen Grosszügigkeit herangezogen. Hingegen erinnert die Architektur der Zeichen und Stile (Pylonen entlang der Strasse und die Anordnung/Gestaltung der Haupteingänge) entfernt an den Strip in Las Vegas.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>kaufsmiße" hier ohnehin endet bzw. im Bereich Brandholzweg bis Neue Winterthurerstrasse keine Fortsetzung mehr findet. Es kommt dazu, dass die spitzwinklige Abbiegung der Industriestrasse beim Brandholz verkehrstechnisch mehr als ungünstig ist und den Verkehrsfluss negativ beeinträchtigt; schliesslich steht dem geplanten Vollausbau der Industriestrasse dort der Zielsetzung Fuss- und Radwegverbindung entgegen. Das gilt schon für die jetzt beabsichtigte Busführung, in ganz ausgeprägtem Mass aber für die allerdings noch etwas in den Sternen liegende Tramspur. Die Verbreiterung der Industriestrasse an deren westlichem Ausläufer beansprucht so, wie sie jetzt geplant ist, einen bedeutenden zusätzlichen Landstreifen des Grundstückes Kat.-Nr. 4390 (auf dem heute schon vollständig das Trottoir liegt!). Sie trifft den dortigen Jumbo-Fachmarkt an einem Lebensnerv: Der Aussenraum des Gartencenters würde die minimal erforderliche Tiefe nicht mehr erreichen können und müsste ohne Möglichkeit zum Ersatz aufgegeben werden.</p>					
<p>8 Schaub &amp; Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)</p>	<p>Von einer Busführung von der Neuen Winterthurerstrasse in die Industriestrasse sei abzusehen und es sei der Bus auf der Neue Winterthurerstrasse bis zur Dübendorferstrasse und dort zum Kreisel Industriestrasse/Dübendorferstrasse zu führen.</p> <p>Eventuell: Der Bus sei von der Neuen Winterthurer auf dem zu verlegenden Mähenriedweg zum "Westplatz" und so in die Industriestrasse zu führen.</p> <p>Die Verbreiterung der Industriestrasse ist entbehrlich, wenn der Bus dort keine eigene Fahrspur beanspruchen muss. Die betroffenen Eigentümer und Nutzer teilen die Auffassung nicht, dass der Bus für die Kunden mitten durch die Häuser geführt werden muss, wo er trotz Busspur weiterhin an einer zügigen Durchfahrt gehindert sein wird (man beachte, dass er für die Haltestelle aus</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>An der Busführung über den westlichen Ast der Industriestrasse wird festgehalten, damit die dort angesiedelten Verkaufsbetriebe im Sinne des Gesetzes und gestützt auf die vom Kantonsrat beschlossenen neuen Anforderungen an Verkehrsintensive Einrichtungen (siehe kantonaler Verkehrsplan) als hinreichend erschlossen gelten. Dadurch können die bestehenden Fachmärkte ausgebaut und neue Betriebe angesiedelt werden.</p> <p>Die vorgeschlagene Alternativroute über den Westplatz ist aus heutiger Sicht betrieblich ungeeignet, da an der Neuen Winterthurerstrasse ein zusätzliches Lichtsignal in sehr kurzem Abstand zur bestehenden Lichtsignalanlage bei der Einmündung Industriestrasse West erstellt werden müsste. Im Zusammenhang mit der</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>der Busspur ausscheren und sich damit in den Individualverkehrsstreifen einordnen muss). Vielmehr besteht die entschiedene Überzeugung, dass die Kunden möglichst rasch an das Zentrum herangeführt werden und von der gezielt erreichten Haltestelle aus unverzüglich zum gewünschten Warenhaus oder Fachmarkt gelangen. Wer mit dem Bus kommt, hat keine grossen Transporte im Sinn und ist deshalb an der raschen Ankunft weit mehr interessiert als an der unmittelbaren Nähe zu ohnehin nur einer Auswahl aus den mehreren bestehenden Einkaufszentren. Es ist für die Neue Winterthurerstrasse richtigerweise eine separate Busspur vorgesehen. Auf dieser kann die Linie 787 bis zur Dübendorferstrasse geführt werden. Dort eröffnet sich so zudem die Möglichkeit, für die beiden Linien 748 und 787 eine gemeinsame (die heute bestehende) Haltestelle in der Dübendorferstrasse anzulegen: Auch etwas, was das Publikum zu schätzen weiss. Es ist deshalb angezeigt, den Bus durch die Neue Winterthurerstrasse zu führen und eine Haltestelle nördlich des "Westplatzes" vorzusehen. Die an den Orientierungsversammlungen geäusserten Bedenken, es stünden dieser Linienführung die Anforderung des kantonalen Richtplanes an die Erreichbarkeit von verkehrintensiven Nutzungen mit dem öffentlichen Verkehr entgegen, sind unbegründet: Diese Distanz kann sehr wohl eingehalten werden, und der Fussweg führt sogar noch über den "Westplatz", was diesem, wenn er denn realisiert werden soll, zu Leben verhelfen wird.</p>					<p>Planung auf dem ehemaligen Carrrefourareal kann die beantragte Route über den Westplatz anhand von konkreten Bauabsichten nochmals geprüft werden.</p>
<p>8 Schaub &amp; Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)</p>	<p>Von der Anlage eines Kreisels an der Verzweigung Industriestrasse/Brandholzweg sei abzusehen und der entsprechende Planeintrag sei zu löschen.</p> <p>Ein Kreisel beansprucht hier vor allem Land von Privaten ohne dass er verkehrstechnisch wirklich Sinn macht oder gar notwendig wäre: Denkbar ist, dass er aus Rücksicht auf die Radroute</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Kreisel ist an dieser Stelle gemäss dem vorliegenden Gestaltungskonzept nicht vorgesehen. Der entsprechende Eintrag im Gestaltungsplan wird daher gelöscht.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>angedacht wird; notorische Tatsache ist jedoch, dass ein Kreisel zwar dem Fluss der Motorfahrzeuge dienen kann, für Radfahrende aber lebensgefährlich ist. An dieser Stelle wird ein Kreisel aber auch nicht dem Verkehrsfluss dienen können, denn dieser ist in der Verbindung Nordwest (Neue Winterthurerstrasse) - Nordost (Jumbo-Kreisel) vorgegeben und wird allenfalls von der Ein-/Ausfahrt in das Grundstück Kat.-Nr. 4390 (nur Anlieferung, kein Publikum) minim beeinträchtigt. Sieht man vom Radweg ab - was wegen der bereits erwähnten Gefährdung zwingend richtig ist -, fehlt es an einer wichtigen Voraussetzung für einen Kreisel: Ein solcher macht nur dort Sinn, wo mindestens drei Strassen aufeinander stossen. Ein Kreisel hier würde dagegen den Bus und den übrigen Verkehr nur behindern - und mit dem der zwar fernen Zukunft vorbehaltenen Tram lässt er sich gerade gar nicht mehr befahren. Ein Kreisel an diesem Ort ist nur im Gestaltungsplan als Möglichkeit vorgesehen, im Gestaltungskonzept Industriestrasse aber richtigerweise nicht projektiert. Es ist richtig, die Eintragung auch im Gestaltungsplan zu löschen.</p>					
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Die Anlage des "Westplatzes" und die an den "Westplatz" anstossenden Baubereiche (Mantellinien) seien gesamthaft zu überdenken und unter Einbezug der Grundeigentümer im Sinn der nachstehenden Begründung anders festzulegen.</p> <p>Mit einer Betrachtung, die sich von den Vorgaben der heutigen Bebauung, Geometrien, Grundstücksgrenzen und Baulinien gedanklich befreit, lassen sich wohl Lösungen finden, die nicht zum Bestand einen zufälligen Platz hinzufügen, sondern zukunftsfähige Strukturen schaffen, zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der heute nur auf dem Katasterplan existierende Mähenriedweg wird nach Nordwesten verschoben;</li> <li>- die Mantellinien am "Westplatz" werden so angelegt, dass Spielraum für ein platzumfassendes Gebäude entsteht; dadurch</li> </ul>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Über das betroffene Gebiet besteht der vom Regierungsrat am 24. Juli 1969 mit Beschluss Nr. 3264 genehmigte Quartierplan Nr. 7 Mähenried. Mit dem Quartierplan wurden die Strassen und die entsprechenden Verkehrsbaulinien festgesetzt. Beim Entwurf des Gestaltungsplanes wurde darauf geachtet, dass keine Quartierplanrevision notwendig wird. Deshalb wurde im Gestaltungsplan auf die Eigentumsverhältnisse soweit Rücksicht genommen, dass die einzelnen Grundstücke weiterhin gemäss §§ 233 ff. PBG baureif bleiben und die Mantellinien die Baulinienbereiche respektieren.</p> <p>Ein Zusammenbauen über den Mähenriedweg hinweg steht mit den Baulinien und aus Sicht des Gestaltungsplans in erster Linie</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>- wird die erwünschte Ein-/Ausfahrt an der Neuen Winterthurerstrasse sinnvoll von der Kreuzung Dübendorferstrasse weg verlegt und dadurch</p> <p>- kann man auf den Wendeplatz am Erlenweg verzichten:</p> <p>- ein neuer Mähenriedweg kann, was die Strassengeometrie verbessert, senkrecht auf die Neue Winterthurerstrasse und, nur als Busspur, senkrecht zur Industriestrasse geführt werden, dadurch könnte</p> <p>- eine Bushaltestelle an den "Westplatz" (statt in die Industriestrasse) gelegt werden.</p> <p>Mit der Anlage des "Westplatzes" und dem nördlich anschliessenden Baufeld wird auf unbefriedigende Art einerseits auf die bestehenden Verhältnisse abgestellt, andererseits wird die bestehende Bebauung ignoriert (beispielsweise die heutige Tiefgarageneinfahrt Carrefour). Es ist zu bedauern, dass die Gemeinde nicht den Weg der "kooperativen Planung" gewählt hat: Es ist offensichtlich, dass zum einen Neues zwar gewünscht ist, zum andern Neues aber auch nicht gewagt werden will. Viel zu starr bleibt die Planung beispielsweise an den Grundeigentumsverhältnissen hängen und vergibt so die Chance, die heute noch weitgehend unbebaute Fläche zwischen Carrefour, Vögele/Fly und Industrie-/Neue Winterthurerstrasse und sogar unter Einbezug des Carrefour sinnvoll zu entwickeln: Der Mähenriedweg, wohl auf dem Katasterplan noch als eigenes Grundstück ausgeschieden, existiert faktisch nicht; trotzdem hält sich die Festlegung der Mantellinien an vierzigjährige Baulinien, die revidiert werden könnten und auch revidiert werden sollten. Richtigerweise sieht die Planung zwar vor (und hat der Kanton eingelenkt), dass die Parkierung Carrefour direkt in die Neue Winterthurerstrasse erschlossen werden kann. Dass dies aber an der Stelle des Mähenriedweges erfolgen soll, hat zwar mit der heutigen Situation zu tun, hilft aber noch nicht ausreichend, diese auch zukunfts-</p>					<p>mit den dortigen Mantellinien im Widerspruch. Mit einer Gestaltungsplanregelung können wir den letztgenannten Widerspruch lösen. Die Baulinienüberstellung setzt aber deren Aufhebung voraus. Diese müsste mit der Bewilligung des alternativen Erschliessungsprojektes verfügt werden, wenn man nicht den beschwerlichen Weg einer Quartierplanrevision beschreiten will. Deshalb beschränkt sich diese Alternativlösung im Gestaltungsplan darauf, das Mantellinienproblem zu lösen. In Absprache mit Vertretern von Coop gemäss Besprechung vom 9. Juni 2008 werden folgende Bestimmungen neu aufgenommen:</p> <p>Neuer Art. 6 Abs. 4: "Die Mantellinien am Mähenriedweg dürfen zwischen der Winterthurerstrasse und der Industriestrasse überbaut werden, wenn für den Mähenriedweg und die darin vorgesehenen Werkleitungen ein gleichwertiger Ersatz rechtlich und finanziell sichergestellt ist."</p> <p>Neuer Art. 19 Abs. 6: "Die Form und die Lage des Westplatzes sind im Plan nicht abschliessend definiert. Der Westplatz kann innerhalb des im Plan bezeichneten Anordnungsbereichs entlang der Industriestrasse verschoben und in der Form geändert werden. Die Fläche des Westplatzes muss jedoch mindestens 2'800 m<sup>2</sup> betragen."</p> <p>Der Westplatz bleibt im privaten Eigentum, so dass die Ausnutzung transferiert werden kann. Der Westplatz muss spätestens im Zusammenhang mit einem neubauähnlichen Umbau oder Neubau auf einem der beiden Bauparzellen "Parkplatz Carrefour (Kat. Nr. 3738) und "Laden Carrefour" (Kat. Nrn. 3731/3733/5438) erstellt werden.</p> <p>Die Kosten für die Platzerstellung und eine allfällige spätere Sanierung oder Erneuerung gehen zu Lasten der privaten Bauherrschaft. Sofern der Westplatz und der Ostplatz öffentlich zugängliche</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>trächtig zu erfassen. Es wird deshalb angeregt, grundsätzlich die Möglichkeit der Verlegung des Ein-Auslenkers an der Neuen Winterthurerstrasse nach Westen zu prüfen. Das eröffnet mehrere Chancen: Die Ein-/Ausfahrt rückt von der Kreuzung Neue Winterthurer-/ Dübendorferstrasse weg, was zum einen bei dichtem Verkehrsaufkommen vorteilhaft ist und zum andern in topografisch flacheres Gelände führt; nach der jetzigen Vorlage würde ein Einlenker hingegen zum einen eine Höhendifferenz überwinden müssen, die zu einer viel zu langen Rampe gegen den "Westplatz" hin führen müsste, zum andern käme der Einlenker gerade dorthin zu liegen, wo die Ausfahrt aus dem Carrefour-Parkhaus erfolgt und auch Lastwagenmanöver für die Anlieferung - mitunter Rückwärtsfahrten - stattfindet. Weiter können mit einer Verlegung des Mähenriedweges die heutigen Ein- und Ausfahrten der Unterniveaugarage Carrefour so freigelegt werden, dass sie einerseits den Einlenker in die Neue Winterthurerstrasse nicht mehr tangieren und andererseits nicht den Nichtbaubereich "Mähenriedweg" verstellen. Auf den Wendeplatz im ohnehin kurzen Erlenweg kann verzichtet werden. Es kann so sogar der neu nach Westen verlegte Mähenriedweg wieder durchgängig ausgestaltet werden, es kann darauf - und im Bereich des "Westplatzes" ausschliesslich - der Bus geführt werden, so dass er seine Haltestelle direkt am "Westplatz" und nicht mitten in der Industriestrasse hat. Dabei lässt sich der neue Weg rechtwinklig statt spitzwinklig zur Neuen Winterthurerstrasse (und zur Industriestrasse) anlegen, was die Einlenker vereinfacht und verkehrsgerechter macht. Mit der Verlegung der Wegparzelle lassen sich weiter die Grundstücke Kat.-Nrn. 3738, 3737, 3735, 3746 (heute unüberbaut) und 3731, 3733 und 5438 (heute "Carrefour") sowie ein Teil von Kat.-Nr. 3292 in einen Baubereich zusammenfassen, was eine sinnvolle, platzumfassende Neuüberbauung nach heutigem Standard ermöglichen würde. Einer sinnvollen Planung eröffnen sich hier zweifellos Chancen. Diese können aber nur im</p>					<p>Bereiche sind, übernimmt die Gemeinde Dietlikon die Kosten für den betrieblichen Unterhalt (z.B. Platzreinigung, Abfallbehälter leeren, Baum- und Grünflächenpflege, Winterdienst). Der erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	Einvernehmen mit den Privaten und unter deren Einbezug erfolgversprechend planerisch festgemacht werden. Zudem können nur so nicht nur die Fragen der sinnvollen und benutzeradäquaten Erschliessung, Gestaltung, Ausnützung und Nutzweise, sondern auch die finanziellen Folgen geklärt und geregelt werden.					
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Der Verteilschlüssel der noch möglichen verkehrsintensiven Nutzflächen sei anders zu bestimmen; insbesondere sei dem Baubereich nördlich des "Westplatzes" bedeutend mehr verkehrsintensive Nutzfläche zuzuteilen.</p> <p>Der vorgeschlagene Verteilschlüssel der über den heutigen Bestand an verkehrsintensiven Verkaufsflächen im gesamten Gestaltungsplangebiet hinaus zugebilligten zusätzlichen Flächen nach dem Motto "wer hat, dem wird gegeben", widerspricht dem Fairness- und Gleichbehandlungsgebot und ist damit unzulässig. In diesem Zusammenhang besonders angesprochen ist der heute noch unüberbaute Raum zwischen Vögele/Fly und Carrefour und dort entlang der Neuen Winterthurerstrasse. Die dem Grundstück Kat.-Nr. 3738 zugebilligten 1'777 m<sup>2</sup> sind diskriminierend und enteignend. Die Zuteilung von lediglich 1'777 m<sup>2</sup> "verkehrsintensiver Nutzfläche" widerspricht aber auch dem Planungsziel der Attraktivitätssteigerung des Zentrums: Wenn an dieser Stelle ein öffentlicher Platz angelegt werden soll, muss er auch von angemessen grossen publikumswirksamen Geschäften eingerahmt sein. Die Konzentration der Flächen an diesem Ort führt zu einer Verkehrsminderung, aber auch zu kürzerem Wegen für die Kundschaft und damit erst wirklich zu einer Attraktivitätssteigerung. Es gibt deshalb auch keinen Grund, nicht den ganzen Bereich bis zur Neuen Winterthurerstrasse schraffiert zu markieren. Für die genannten Grundstücke ist das zulässige Mass verkehrsintensiver Nutzung massiv anzuheben.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der vorgesehene Verteilschlüssel nimmt Rücksicht auf die beschränkte Kapazität der Verkehrsinfrastruktur, weshalb eine obere Begrenzung der verkehrsintensiven Nutzflächen notwendig ist.</p> <p>Das Zentrum Dietlikon Süd wird im Bereich der bestehenden Fachmärkte und Einkaufszentren sowie der Industriestrasse bis zur zukünftigen Haltestelle der Ringbahn Hardwald konzentriert. Deshalb dürfen verkehrsintensive Nutzungen nur entlang des Ordnungselementes der Industriestrasse und der Alten Dübendorferstrasse angeordnet werden. Der Verteilschlüssel wurde so festgelegt, dass einerseits die bestehenden Fachmärkte nicht baurechtswidrig werden und andererseits unbebaute Baufelder entlang des Ordnungselementes eine beschränkte Fläche von verkehrsintensiven Nutzungen realisieren können.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Die gelb unterlegten Flächen "öffentlich zugänglicher Aussenraum" (die Zugangskorridore zu den Haupteingängen) seien auf eine Breite von 6 m zu reduzieren und die Planlegende dazu sei zu präzisieren.</p> <p>Die nicht nach planerischen Grundsätzen, sondern meist nach den heutigen Gegebenheiten gewählte Positionierung und Ausdehnung der gelb unterlegten Flächen "öffentlich zugänglicher Aussenraum" sind überall breiter als 6 m eingezeichnet. Damit trifft die grafische Darstellung (zusammen mit der Planlegende) in Widerspruch zu den Vorschriften, die einen mindestens 6 m breiten Zugangstreifen verlangen, für die Positionierung aber richtigerweise einen Anordnungsspielraum festlegen. Der Anordnungsspielraum wird im Plan jedoch mit den schwarzen Doppelpfeilen gekennzeichnet. Es ist deshalb zwingend, dass die gelben Zugangstreifen mit einer Breite von nicht mehr als 6 m eingetragen werden. Die Planlegende, wonach die im Plan bezeichneten gelben Flächen der erwünschten Lage der Zugänge "bezogen auf die bestehende Bebauung" entsprechen, stimmt nicht mit den Tatsachen überein oder meint etwas anderes aus, als sie tatsächlich aussagt. Richtiger wäre es wohl, die - nach der Korrektur nur noch 6 m breiten - Streifen mit "mögliche Lage der öffentlichen Zugänge nach Art. 18 Abs. 1 und 2" zu beschreiben.</p>		X			<p>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Art. 18 Abs. 1 und 2 der Gestaltungsplanbestimmungen halten fest, dass zwischen dem Strassenraum und dem Haupteingang ein mindestens 6.0 m breiter, direkter und hindernisfreier öffentlich zugänglicher Aussenraum vorzusehen ist und dass die im Plan gelb unterlegten Flächen einen Anordnungsspielraum besitzen. In der Planlegende wird darauf hingewiesen, dass die im Plan gelb unterlegten Flächen der erwünschten Lage bezogen auf die bestehende Bebauung entsprechen. Es handelt sich hier somit um eine Empfehlung, diesen Aussenraum wenn möglich breiter als 6.0 m zu dimensionieren. Die gelb unterlegten Flächen bleiben unverändert. Hingegen wird die Planlegende bezüglich die Ausdehnung ergänzt und wie folgt geändert:          "Mögliche Lage und Ausdehnung des öffentlich zugänglichen Aussenraumes (auf Privatgrund)          Die im Plan gelb unterlegten Flächen entsprechen der erwünschten Lage und Ausdehnung bezogen auf die bestehende Bebauung. Die gelb unterlegten Flächen besitzen somit bezüglich Lage und Grösse einen Anordnungsspielraum."</p>
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	<p>Die Festlegungen im Gebäudegeviert des Einkaufszentrums "Carrefour" seien generell zu überdenken und neu so zu treffen, dass sowohl der Bestand berücksichtigt wird als auch eine Entwicklung möglich ist.</p> <p>Die Planung für das Geviert mit dem Carrefour-Gebäude richtet sich ausschliesslich auf einen Neubau aus. Der Bestand wird vollumfänglich ausser Acht gelassen. Damit verletzt diese Planung die Pflicht zur Rücksichtnahme auf den Bestand, die sich</p>		X			<p>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu Einwendungen Nrn. 8 (Seiten 15 und 24) sowie 11 (Seite 36).</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>nicht mit der (gedachten) Verweisung auf die Bestandesgarantie begnügen darf. Ein Gebäudekomplex mit einem Einkaufszentrum muss als Ganzes betrachtet werden und es müssen der Betreiberin die Möglichkeiten zur Optimierung offen gehalten werden, die übrigens durchaus auch im Interesse der Öffentlichkeit liegen können. Die Notwendigkeit, auf die Bedürfnisse des Marktes rasch reagieren zu können, darf nicht mit der Ungewissheit belastet werden, welche bauliche Massnahme als neubauähnliche Umgestaltung zu qualifizieren wäre: Im Fall des "Carrefour-Gebäudes" würde dies unter den jetzt vorgeschlagenen planerischen Prämissen schlicht den Zwang zum Abbruch des ganzen Gebäudekomplexes auslösen. Diese Kritik betrifft insbesondere die Tatsache, dass beim heutigen Gebäude die Anlieferung an der Gebäudeseite längs der Industriestrasse erfolgt. Diese Erschließung lässt sich nicht einfach umdisponieren; vielmehr müsste das ganze Gebäude völlig umgestellt werden, wobei die Planung erst nachweisen müsste, wo denn die LKW-Sattelaufleger- und die LKW-Anhängerzüge zu- und wo wieder wegfahren könnten und wie die Anlieferungs-Zone grundstücksintern anzulegen sei. Heute funktioniert die Anlieferung, wenn auch mit Optimierungspotential, von der Dübendorferstrasse (Einfahrt) vor dem Gebäude durch zu den Andock-Rampen an der Industriestrasse und wieder in diese hinaus. Mit diesem Ablauf, der sich aus der bestehenden inneren Gebäudestruktur und aus der hausinternen räumlichen und logistischen Organisation zwangsläufig ergibt, ist es auch ausgeschlossen, dass der Vor-Raum vor der Südfassade des Gebäudes als "öffentlich zugänglicher Aussenraum" definiert und gestaltet wird.</p> <p>Im heutigen Bestand jedenfalls zu korrigieren (oder festzuhalten) ist, dass der Zugang zum Restaurant (oberhalb der Parkhauseinfahrt, nahe der Neuen Winterthurerstrasse) nicht bauvorschriftswidrig wird. Dies geschieht entweder durch eine Verlängerung</p>					

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	der Doppelpfeil-Markierung gegen die Neue Winterthurerstrasse hin oder durch eine Definition des Begriffes der "Haupteingänge" (beispielsweise so, dass untergeordnete Zugänge, auch wenn sie - wie hier beim Restaurant - den Haupteingang eines einzelnen Betriebes bilden, nicht unter die Anordnungsbeschränkung für Haupteingänge fallen).					
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Die Gebäudeorientierung des "Coop City" sei alternativ auch auf die Dübendorferstrasse hinaus festzulegen und der Doppelpfeil ("Anordnungsspielraum Haupteingang) sei auch um das Gebäude herum auch längs der Südwestfassade zu ziehen.  Die beantragte Gebäudeorientierung und die Lage des Haupteingangs entsprechen dem heutigen Gebäude. Es bestehen weder Anlass noch Absichten, das Gebäude im Innern umzuorganisieren und den Haupteingang zu verlegen. Mit dem genügend grossen unüberbauten Vorplatz wird auch so ein publikumsfreundliches Ambiente eingehalten.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Die Distanzen zwischen den einzelnen Haupteingängen der einzelnen Fachmärkte sollen so kurz wie möglich gehalten werden, weshalb die Haupteingänge entlang des Ordnungselementes anzuordnen sind und nicht seitlich wie beim "Coop City".
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Teilerschliessungsplan: Der Text unter der Marginale "Erreichbarkeit für den öffentlichen Verkehr verbessern" sei wie folgt zu fassen: "Damit die Standortvoraussetzungen erfüllt werden, ist die Erreichbarkeit namentlich für den öffentlichen Verkehr zu verbessern. Weil auf der Industriestrasse das Verkehrsaufkommen in Spitzenzeiten gross werden kann, ist für den Bus eine optimale Linienführung, eventuell eine separate Busspur zu schaffen."			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  An der Formulierung und an der Linienführung für den Bus wird festgehalten. Der Ausbau der Industriestrasse ist eine Investition in die Zukunft. Die Infrastrukturanlagen werden ausgebaut, damit das Gebiet weiterentwickelt und auf den Privatrealen neuen Nutzungen realisiert werden können.
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Teilerschliessungsplan: Im Text unter der Marginale "Industriestrasse" sei im ersten Absatz der zweite Satz wegzulassen.  Der Vollausbau nach heutigem Recht, dessen Verkehrserzeugung das Strassensystem nicht bewältigen können soll, wird ja bereits			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Es ist korrekt, dass die vorgesehenen Anpassungen der Nutzungsbestimmungen das errechnete Verkehrspotenzial reduzieren. Die Simulation hat jedoch gezeigt, dass auch bei einem Vollausbau, der

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
Coop Immobilien AG)	mit der Revision der Bau- und Zonenordnung und mit dem Gestaltungsplan unterbunden. Eine vorausschauende Planung sollte zudem in Betracht ziehen, dass der Verkehr in der Tat nicht weiter zunimmt, was mit den Laufenden Veränderungen am Markt nicht ausgeschlossen werden darf. Der verbleibende Text des ersten Absatzes ist deshalb offener zu formulieren: "Die Verkehrserzeugung des Zentrumsgebiets Dietlikon Süd ist beträchtlich. Ergeben aktualisierte Messungen, dass trotz der nutzungsplanerischen Massnahmen und ungeachtet allfälliger Veränderungen des Marktes Mehrverkehr zu verzeichnen ist, kann die Industriestrasse ausgebaut werden."					gestützt auf die neuen Bestimmungen erreicht werden kann, ein beträchtlicher Mehrverkehr entsteht, der vom heutigen Strassennetz ohne die geplanten Ausbauten nicht bewältigt werden kann.  Die Infrastruktur soll daher aktiv ausgebaut werden, was auch im Interesse der dort angesiedelten Betriebe ist (Rechtssicherheit und Sicherheit für Investoren).
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Teilerschliessungsplan: Im Text unter der Marginale "Gezielte Optimierungen in einer ersten Ausbautetappe" sei im ersten Absatz der Umfang des Strassenausbaus offener zu formulieren: "Gemäss Gestaltungskonzept soll die Industriestrasse in einer ersten Ausbautetappe in bestimmten Abschnitten um eine dritte Fahrspur ergänzt werden. Diese wird im Bereich der überlasteten Verkehrsknoten als "Busspur" ausgestaltet. Wo der öffentliche Verkehr zusammen mit dem MIV ungehindert auf der gleichen Fahrbahn geführt werden kann, soll der Strassenraum um einen Mehrzweck streifen ergänzt werden."	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Die vorgeschlagene Formulierung entspricht den Planungsabsichten.
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Teilerschliessungsplan: Im Text unter der Marginale "Gezielte Optimierungen in einer ersten Ausbautetappe" sei im zweiten Absatz der zweite Satz wegzulassen: er ist inhaltlich unzutreffend, weil auch ab der Neuen Winterthurerstrasse die Distanzen von 150 m eingehalten werden können: "Dieser [der Mehrzweckstreifen in der Industriestrasse] erleichtert die Abbiegemanöver der Personenwagen und dient den Fussgängern als Querungshilfe."			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  An der Formulierung wird festgehalten, zumal die Betriebe zwischen der Autobahn A1 und der Industriestrasse nur am Rande respektive ausserhalb des geforderten Einzugsbereiches einer Bushaltestelle auf der Neuen Winterthurerstrasse liegen. Die vorgesehene Linienführung erschliesst die Verkaufsbetriebe beidseits der Industriestrasse optimal. Dies schafft Rechtssicherheit für die heutigen und künftigen Verkaufsnutzungen, die gemäss

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				Erwägung / Begründung
		+	zT	-	B	
						Gestaltungsplan im Raum angesiedelt werden können.
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Kommunaler Verkehrsplan. 2.2 Öffentlicher Verkehr: Der Text unter der Marginale "Linienführung auf der Industriestrasse West" sei wie folgt zu fassen: "Damit die Standortvoraussetzungen für verkehrsentensive Einrichtungen gemäss dem Kantonalen Richtplan erfüllt werden, sind für den heutigen Bus 787 an geeigneten Orten Haltestellen zu realisieren."			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Begründung siehe oben.
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Kommunaler Verkehrsplan. 4.2 Strassen mit besonderen Massnahmen. Der dritte Absatz unter der Marginale "Industriestrasse" sei wie folgt zu formulieren: "Separate Busspuren auf der Neuen Winterthurerstrasse und soweit erforderlich auf der Industriestrasse schaffen die Möglichkeit, den Busbetrieb qualitativ und quantitativ zu verbessern (Einhaltung Taktfahrplan, Angebotsverbesserung etc.) und dadurch der ÖV-Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen zu steigern. Ziel ist es, die Buskunden möglichst effizient an die Zielgebiete zu führen."		X			Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die vorgeschlagene Formulierung entspricht weitgehend der Planungsabsicht.
8 Schaub & Bachmann Anwälte (Jumbo Markt AG, Distributis AG und Coop Immobilien AG)	Kommunaler Verkehrsplan. 4.2 Strassen mit besonderen Massnahmen. Im Letzten Absatz auf S. 13 unter der Marginale "Industriestrasse" sei der erste Satz zu streichen; er ist inhaltlich unzutreffend, weil auch ab der Neuen Winterthurerstrasse die Distanzen von 150 m eingehalten werden können: "Im Rahmen dieser Revision wird mit dem Teilerschliessungsplan die Finanzierung des geplanten Ausbaus gesichert. Mit der Annahme des Teilerschliessungsplanes gelten die Investitionen für die erste Ausbautetappe als zweckgebundene Ausgabe."			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. An der Formulierung wird festgehalten, zumal die Betriebe zwischen der Autobahn A1 und der Industriestrasse nur am Rande respektive ausserhalb des geforderten Einzugsbereiches einer Bushaltestelle auf der Neuen Winterthurerstrasse liegen. Die vorgesehene Linienführung erschliesst die Verkaufsbetriebe beidseits der Industriestrasse optimal. Dies schafft Rechtssicherheit für die heutigen und künftigen Verkaufsnutzungen, die gemäss Gestaltungsplan im Raum angesiedelt werden können.

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
9 Gemeinde Wangen- Brüttisellen	Der Bericht zur Revision des Verkehrsplans ist zu ergänzen, bzw. im Kapitel 3. Verkehrspolitische Ziele ist zum Thema Ringbahn explizit festzuhalten, dass dieses Erschliessungsmittel für die Entwicklung und spätere Erschliessung der fraglichen Siedlungsgebiete unverzichtbar sei. Insbesondere sind bezüglich definitiver Linienführung konkrete Aussagen zu machen. Das heisst, im Bericht zum Verkehrsplan ist auf den öffentlichen Gestaltungsplan 'Zentrum Dietlikon Süd' zu verweisen, mit dem ein realisierbares Ringbahntrasse festgelegt und offen gehalten wird.		X			Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.  Die Ziele sowie der Richtplan werden gemäss dem Antrag ergänzt. Die definitive Linienführung wird die laufende Trasseestudie, die unter der Federführung des Kantons erarbeitet wird, zeigen. Die im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien erleichtern den Bau eines schienengebundenen Verkehrsmittels auf der Industriestrasse.
9 Gemeinde Wangen- Brüttisellen	Verkehrsplan. Kapitel 4 3 Abschnitt 2 des Berichts und dazugehörigen Planeintragungen sind ersatzlos zu streichen. Der Bügel Wangen darf in der Planvorlage mit keiner Silbe erscheinen.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Der Bügel soll nicht allein die Verkehrssituation im Bereich Industrie Dietlikon verbessern. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass ein "Bügel Wangen" zwischen der Dübendorferstrasse und der Autobahn A53 eine positive Wirkung auf die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im angrenzenden Raum hat. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte soll die Wirkung im Detail aufgezeigt werden. Da die Netzergänzung eine regionale Bedeutung hat, soll die Federführung bei der Planung beim Kanton liegen.  Für den Bügel Wangen wird der Kanton zu gegebener Zeit eine übergeordnete Planung anstossen, die alle regionalen belange berücksichtigt. Im Rahmen eines allfälligen Projektes und speziell zur Linienführung sind ebenso vertiefte Untersuchungen erforderlich. Alle Betroffenen werden in den Prozess integriert.
9 Gemeinde Wangen- Brüttisellen	Verkehrsplan. "Die Optimierungsmassnahmen bei den Knoten K1 und K3 sind gemeindeübergreifend auf das Projekt des Kantons Zürich der Regionalen Verkehrssteuerung (RVS) für das Teilgebiet B abzustimmen"				B	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Für die Anpassung der Verkehrssteuerung bei den Knoten K1 und K3 ist der Kanton zuständig. Die gemeindeübergreifende Koordination und Abstimmung auf die Regionale Verkehrssteuerung ist damit sichergestellt.

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung					Erwägung / Begründung
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung					
		+	zT	-	B		
9 Gemeinde Wangen- Brüttisellen	BZO. Die Baumassenziffer in der Industriezone I ist auf die zur Verfügung stehende Kapazität der bestehenden Gemeindestrassen auszurichten. Sie ist jedoch auf maximal 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> zu beschränken (Art. 20 BZO).			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Die Verkehrsberechnungen und –simulationen haben ergeben, dass mit einer Baumasse von 8m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , den Beschränkungen der verkehrsintensiven Nutzungen sowie den vorgesehenen verkehrstechnischen Massnahmen das Verkehrsaufkommen auch bei einem Vollausbau bewältigt werden kann.	
9 Gemeinde Wangen- Brüttisellen	BZO. Die Baumassenziffer in der Gewerbezone Aegert ist auf die zur Verfügung stehende Kapazität der bestehenden Gemeindestrassen auszurichten. Sie ist jedoch auf maximal 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> zu beschränken (Art. 20 BZO).			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Die Verkehrsberechnungen und –simulationen haben ergeben, dass mit einer Baumasse von 8m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , den Beschränkungen der verkehrsintensiven Nutzungen sowie den vorgesehenen verkehrstechnischen Massnahmen das Verkehrsaufkommen auch bei einem Vollausbau bewältigt werden kann.	
9 Gemeinde Wangen- Brüttisellen	Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass der künftigen Ringbahn ein machbares Trasse zur Verfügung steht. Der Gestaltungsplan ist durch entsprechende Baubegrenzungslinien (Korridor) zu ergänzen.	X				Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.  Die Mantellinien erleichtern den Bau eines Eigentrassees.	
10 Rosmarie Meili	In Art. 20 der Bau- und Zonenordnung die Baumassenziffer in der Industriezone nicht von 10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> auf 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> zu reduzieren und im Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd keinen Ausbau der Industriestrasse zu Lasten der daran anstossenden Grundstücke vorzusehen.  Die Reduktion der Baumassenziffer führt für die Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer massiven Verminderung der Grundstückswerte und der Entwicklungsmöglichkeiten. Der Verkehr, der mit den Planungsvorlagen reduziert oder jedenfalls auf den heutigen Stand fixiert werden soll, stammt nicht von den grossen Gebäuden, sondern von Publikumsverkehr der Einkaufszentren.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Basierend auf den heutigen Nutzungen und der heutigen Verkehrserzeugung wäre kein Ausbau erforderlich. Das Gebiet verfügt jedoch noch über ein beträchtliches Nutzungspotenzial. Wird dieses realisiert, entsteht Mehrverkehr, der die Erschliessungsqualität beeinträchtigen würde. Mit dem Ausbau der Industriestrasse werden neue Kapazitätsreserven geschaffen, damit die bestehenden Betriebe expandieren und neue Betriebe angesiedelt werden können.  Weitere Begründung siehe Einwendung Nr. 5.	

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>Diese werden aber separat durch eine Fixierung ihrer maximalen Verkaufsflächen beschränkt. Die Industriezone Dietlikon bleibt eine Industriezone. auch wenn dort verschiedene Fachmärkte angesiedelt sind. Zu Recht soll dort auch weiterhin Dienstleistungsgewerbe zulässig sein. Es muss deshalb offen bleiben, bei Bedarf Büroflächen zu schaffen. Diese werden besonders deshalb nicht zu empfindlich mehr Motorfahrzeugverkehr führen, weil der öffentliche Verkehr ausgebaut werden soll: Nicht das Publikum der Einkaufszentren, sondern die Arbeitskräfte in den Büros werden diese öffentlichen Verkehrsmittel benutzen. Eine Reduktion der Baumasse ist deshalb für eine Verkehrsreduktion nicht erforderlich; sie hemmt jedoch die Entwicklung in Dietlikon und schränkt die Eigentümerinnen und Eigentümer in ihren Rechten übermässig ein. Besonders gravierend wirkt sich die Reduktion der Baumassenziffer für die Eigentümerinnen von Grundstücken an der Industriestrasse aus: Wenn dort einmal die Industriestrasse verbreitert wird, wird durch den Entzug von Privatgrund auch die Grundstücksfläche geringer. Zwar soll nach Art. 5 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorlage "die vor dem mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Ausbau der Industriestrasse anrechenbare Fläche der Baueingabe" die "massgebliche Grundfläche" sein. Wir zweifeln indessen grundsätzlich daran, dass die Gemeinde diese Übertragung und damit eine Änderung der im Gesetz vorgeschriebenen Berechnungsgrundlage für die Ausnutzungsziffern überhaupt vorsehen darf. Wir laufen deshalb Gefahr, dass in einem späteren Baubewilligungsverfahren festgestellt werden könnte, die entsprechende Grundfläche dürfe für die Baumassenberechnung gar nicht herangezogen werden. Auch abgesehen von den Auswirkungen auf die massgebliche Grundfläche wenden wir uns gegen eine Verbreiterung der Industriestrasse. Es liegt nicht an den Dimensionen der Industriestrasse, wenn heute in den Stosszeiten - also längst nicht ununterbrochen - der Verkehr staut. Die Industriestrasse entspricht in ihren</p>					

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>heutigen Abmessungen den Bedürfnissen des Einkaufsgebietes. Die Planungsidee, mitten durch das Einkaufsgebiet eine vierspurige Strasse mit Mittelstreifen zu legen, überzeugt keineswegs. Sie widerspricht sogar dem Ziel, das Gebiet publikumsfreundlicher zu machen. Die Verbreiterung der Strasse ginge vollumfänglich zu Lasten der privaten Anstösser, die mit ihren Grundstücksnutzungen das Einkaufsgebiet überhaupt erst zu dem machen, was es ist und bleiben soll. Die Wertschöpfung in Dietlikon Süd liegt durchaus auch im Interesse der Öffentlichkeit. Im Übrigen sähen wir in der zu erwartenden Vorlage an die Gemeindeversammlung gerne konkrete Angaben darüber, mit welchen Enteignungs- und Entschädigungszahlungen einerseits die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer rechnen dürfen und andererseits die Stimmberechtigten als Steuerzahler rechnen müssen. Ohne diese Angaben können sich die Stimmberechtigten kein Bild von dem machen, worüber sie abstimmen.</p>					
11 Ernst und Olga Gubler-Hablützel Stiftung	<p>Es sei von einer Reduktion der in der Industriezone I geltenden Baumassenziffer von 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> abzusehen (Art. 20 BZO).</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Begründung siehe Einwendung Nr. 5.</p>
11 Ernst und Olga Gubler-Hablützel Stiftung	<p>Es sei der Öffentliche Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd (Situationsplan zum Gestaltungsplan) so zu überarbeiten, dass für das Grundstück Kat.-Nr. 3731 eine funktionierende Erschliessung gewährleistet ist.</p> <p>Aus der Planung wird nicht erkennbar, wie das Grundstück der Stiftung künftig verkehrsmässig erschlossen werden könnte: Eine Ein-/Ausfahrt an der Neuen Winterthurerstrasse soll zwar möglich werden. Sie liegt aber so nahe am rekurrentischen Grundstück, dass die gegenwärtige Ausfahrt aus der Tiefgarage verkehrstechnisch nicht mehr genügt und die heutige Lastwagenzufahrt (rückwärts zur Rampe an der Gebäude-Nordwestseite) nicht mehr</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Über das betroffene Gebiet besteht der vom Regierungsrat am 24. Juli 1969 mit Beschluss Nr. 3264 genehmigte Quartierplan Nr. 7 Mähenried. Mit dem Quartierplan wurden unter anderem der Mähenriedweg und die entsprechenden Verkehrsbaulinien festgesetzt.</p> <p>Diese Erschliessung gemäss Quartierplan muss weiterhin möglich sein, weshalb die blauen Pfeile im Situationsplan des Gestaltungsplanes wie folgt angepasst werden: Entlang der Industriestrasse auf der Höhe des Mähenriedweges ersetzt ein Pfeilpaar (Ein- und</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung					Erwägung / Begründung
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung					
		+	zT	-	B		
	möglich wäre - ganz abgesehen davon, dass die Topografie mit dem nicht geringen Niveauunterschied zwischen der Neuen Winterthurerstrasse und der "Mähenriedweg-Parzelle wohl nicht bedacht worden ist. Weiter würde das neue Baufeld, das nördlich des "Westplatzes" geschaffen werden soll, die heutige Einfahrt in die Tiefgarage verstellen. Nach den Planvorgaben könnte demnach die heutige Erschliessung für eine allfällige Neuüberbauung nicht mehr realisiert werden. Wie anders künftig die Erschliessung des Grundstückes - insbesondere für die unverzichtbaren Lastwagen-Anlieferungen - erfolgen könnte, macht die aufgelegte Planung jedoch nicht erkenntlich, zumal eine Lastwagenzu- und -wegfahrt jedenfalls längs der Industriestrasse nicht mehr möglich sein soll. Eine Zu- und Wegfahrt im Bereich der Neuen Winterthurerstrasse (zudem in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung mit der Dübendorferstrasse) kommt wohl nicht in Frage. Der seitlichen Zufahrt (an der Nordwestgrenze) steht aber das neue Baufeld nördlich des "Westplatzes" im Weg. 3. Unklar, weil überhaupt unberücksichtigt, ist, welchen Stellenwert die Planung dem seitlichen Eingang zum Manor-Restaurant beimisst. Immerhin ist dies der einzige Publikums-Haupteingang in Bezug auf das Grundstück der Stiftung.					Ausfahrt) den einen Pfeil beim Westplatz. Das Pfeilpaar bei der Neuen Winterthurerstrasse wird nach Westen zum Baufeld Kat. Nr. 3292 verschoben.	
12 Finodor AG	Die Mantellinien zwischen der Industriestrasse und der Autobahn A1 entlang der Ostgrenze der IKEA-Grundstücke und entlang der Westgrenze der eingangs erwähnten Grundstücke der Finodor AG sind aufzuheben und stattdessen die Grundstücke IKEA und „LUZI/Schneebeli" als einheitlichen Baubereich zu definieren und mit einer Mantelbaulinie zu umgeben.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Die Turpenstrasse ist eine Privatstrasse und es sind keine Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die Turpenstrasse kann somit in das Baufeld integriert werden, weshalb die Mantellinien entlang der Turpenstrasse aufgehoben und die beiden Baufelder miteinander verbunden werden.	
12 Finodor AG	Es sei festzustellen, dass aufgrund von Art. 10 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften die auf unsere beiden Grundstücke Kat. Nr. 5253 und 5514 entfallende verkehr-intensive Nutzungsfläche				B	Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.  Mit Art. 10 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen wird die	

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				Erwägung / Begründung
		+	zT	-	B	
	auch auf die rückwärtigen, an die Autobahn A1 anstossenden Grundstücksteile verlegt werden kann.					Verlagerung der verkehrsintensiven Nutzflächen auch in die nicht orange schraffierten Grundstücksteile zugelassen.
13 Schumacher Baur Hürlimann Rechtsanwälte (IKEA AG)	Die Mantellinien zwischen der Industriestrasse und der Autobahn A1 entlang der Ostgrenze der IKEA-Grundstücke und entlang der Westgrenze der Grundstücke "Luzi" sind aufzuheben und stattdessen die Grundstücke IKEA und Luzi/Schneebeli als einheitlichen Baubereich zu definieren und mit einer Mantelbaulinie zu umgeben.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Die Turpenstrasse ist eine Privatstrasse und es sind keine Verkehrsbaulinien festgesetzt. Die Turpenstrasse kann somit in das Baufeld integriert werden, weshalb die Mantellinien entlang der Turpenstrasse aufgehoben und die beiden Baufelder miteinander verbunden werden.
13 Schumacher Baur Hürlimann Rechtsanwälte (IKEA AG)	Es sei festzustellen, dass aufgrund von Art. 10 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften die auf die Grundstücke Luzi entfallende verkehrsintensive Fläche auch in die rückwärtigen, an die Autobahn A1 anstossenden Grundstücksteile verlegt werden kann und damit ein Anschluss dieser Fläche an das bestehende Einrichtungshaus IKEA möglich ist.				B	Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.  Mit Art. 10 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen wird die Verlagerung der verkehrsintensiven Nutzflächen auch in die nicht orange schraffierten Grundstücksteile zugelassen.
13 Schumacher Baur Hürlimann Rechtsanwälte (IKEA AG)	Es sei festzustellen, dass analog der Übertragung von verkehrsin- tensiver Nutzung gemäss Art. 10 Abs. 3 der Gestaltungsplanvor- schriften auch die Übertragung von Baumasse (Ausnützungstran- sfer) von den Grundstücken „Luzi“ auf das heutige Grundstück IKEA zulässig und auf diese Weise der Anbau eines Erweiterungsbaus auf den Grundstücken „Luzi“ an das bestehen- de Einrichtungshaus IKEA im Rahmen von Art. 5 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften möglich ist. Eventuell seien die Gestaltungsplanvorschriften so anzupassen, dass ein solcher Ausnützungstransfer erlaubt wird.				B	Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.  Bezüglich Ausnützungstransfers ist im Gestaltungsplan keine Festlegung vorgesehen und auch das PBG enthält keine ausdrück- liche Regelung. Lehre und Rechtssprechung leiten aber aus § 259 Abs. 1 PBG ab, dass Ausnützungstransfer zwischen ver- schiedenen Parzellen grundsätzlich zulässig sind. Die Grundstücke "Luzi" könnte deshalb auch die IKEA AG, als mögliche neue Grund- eigentümerin, gemäss Art. 5 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestim- mungen überbauen.
13 Schumacher Baur Hürlimann Rechtsanwälte	Aufgrund der Pläne und erläuternden Berichte lässt sich für IKEA nicht nachvollziehen, wie die heutigen Baumassen, verkehrsin- tensiven Nutzflächen und die Zahl der Abstellplätze auf den				B	Die Angaben im Anhang des erläuternden Berichts bezüglich der Baumasse, der verkehrsintensiven Nutzflächen und der Anzahl Abstellplätze stammen aus den jeweiligen Baugesuchsakten. Die

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
(IKEA AG)	Grundstücken von IKEA berechnet worden sind. Ich stelle daher Namens der IKEA den Antrag, Ihr Einsicht in die entsprechenden Unterlagen zu gewähren, damit gegebenenfalls die entsprechenden, im Gestaltungsplan festgehaltenen Werte korrigiert werden können.					verkehrsintensive Nutzfläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 5251 wurde anhand der Baueingabepläne berechnet.
13 Schumacher Baur Hürlimann Rechtsanwälte (IKEA AG)	Die Gestaltungsplanvorschriften sind so zu ergänzen, dass die infolge Einrichtung des Ostplatzes (und wohl auch des Westplatzes) wegfallende verkehrsintensive Nutzfläche, Baumasse und Abstellplätze durch den betroffenen Grundeigentümer auf einem anderen Grundstück (als Kat.-Nr. 5249) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters koordiniert werden kann.		X			Die Einwendung ist bereits teilweise berücksichtigt.  Bezüglich Ausnützungstransfers ist im Gestaltungsplan keine Festlegung vorgesehen und auch das PBG enthält keine ausdrückliche Regelung. Lehre und Rechtssprechung leiten aber aus § 259 Abs. 1 PBG ab, dass Ausnützungsübertragungen zwischen verschiedenen Parzellen grundsätzlich zulässig sind.  Parkplätze können hingegen nur im Zusammenhang mit einer Gebäudenutzung bewilligt werden, weshalb keine Festlegung im Gestaltungsplan vorgenommen werden kann. Die bewilligte verkehrsintensive Nutzfläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 5249 (Ostplatz) wurde bereits auf das Grundstück Kat. Nr. 5254 transferiert.
13 Schumacher Baur Hürlimann Rechtsanwälte (IKEA AG)	Zu klären ist, wann und auf wessen Kosten die künftige Gestaltung des Ostplatzes nach den Anforderungen des Gestaltungsplans zu erfolgen hat.				B	Der Ostplatz bleibt im privaten Eigentum, so dass die Ausnützung transferiert werden kann. Der Ostplatz muss spätestens im Zusammenhang mit einem grösseren Umbau oder Neubau auf einem der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 5251 und 5254 erstellt werden. Die Kosten für die Platzerstellung und eine allfällige spätere Sanierung oder Erneuerung gehen zu Lasten der privaten Bauherrschaft. Sofern der Ostplatz ein öffentlich zugänglicher Bereich ist, übernimmt die Gemeinde Dietlikon die Kosten für den betrieblichen Unterhalt (z.B. Platzreinigung, Abfallbehälter leeren, Baum- und Grünflächenpflege, Winterdienst). Der erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan wird entsprechend ergänzt

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
14 CCC Car-Clean-Center AG	Seit Jahren sind die Zufahrten und Wegfahrten auf unser Areal nicht mehr gewährleistet und bei starkem, sogar stehendem Verkehrsaufkommen, "sprich Stau" geht nichts mehr. Wir würden uns freuen, wenn Sie in Ihrem Planungskonzept den Ausbau der Widenholzstrasse mit einbeziehen.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Die Widenholzstrasse befindet sich ausserhalb des Planungsperimeters. Trotzdem wurde die Widenholzstrasse in die Betrachtung der Lösungsvorschläge und Auswirkungen einbezogen, so dass auch dieses Gebiet durch die Massnahmen auf dem Gemeindegebiet Dietlikon Verbesserungen erfahren wird.
15 Peter und Max Hänni	BZO. Wir ersuchen Sie, im Interesse aller Beteiligten, die Verkaufsfläche bei 1'000 m2 zu belassen.  Mit der Parzelle 3858 mit ca. 6'500 m2 Grundstückfläche besitzen wir eine Altliegenschaft, die dringend neu überbaut oder erneuert werden muss. Wenn wir keine 1'000 m2 Verkaufsfläche anbieten können, besteht nur die Möglichkeit, ein Lagerhaus zu erstellen (was aber auch wieder Verkehrsaufkommen bringt) oder das ganze Areal wie es ist zu vermieten (Autoabbruch / Occasionshandel), was unseres Erachtens einer „Verslumung“ des Aegertgebietes gleichkommen würde.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Begründung siehe Einwendung Nr. 5.
16 Häuselmann Metall AG	Wir beantragen die Änderung bzw. unveränderte Beibehaltung von Art. 21, da wir eine weitere Einschränkung der Nutzung nicht mehr akzeptieren können.  In unserer Gewerbezone haben wir bereits mit der Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 23. März 1998 eine Einschränkung (Verkaufsflächenbegrenzung von unbeschränkt auf 1000 m2 pro unabhängige Verkaufsfläche) hinnehmen müssen.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Begründung siehe Einwendung Nr. 5.
17 Wolfer & Frey Rechtsanwälte (Magic X Retail AG)	BZO. Es sei die zulässige Fläche für verkehrsentensive Nutzungen gemäss Art. 2 1 Abs. 2 neu BZO angemessen, mindestens, aber auf 2'000 m2 zu erhöhen.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Die Verkehrsberechnungen und –simulationen haben ergeben, dass bei Ausschöpfung des heute möglichen Potentials an verkehrsentensiven Nutzflächen das Strassennetz in und um Dietlikon

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
						Süd überlastet wäre. Mit der Reduktion des heutigen Potentials an verkehrintensiven Nutzflächen um insgesamt rund 40%, der Reduktion der Baumassenziffer in der Industriezone und den vorgesehenen verkehrstechnischen Massnahmen kann langfristig sichergestellt werden, dass das Verkehrsaufkommen bewältigbar ist. Das Konzept sieht vor, das Wachstum der verkehrintensiven Nutzungen im Bereich der heute bestehenden Fachmärkte und Einkaufszentren sowie entlang der östlichen Industriestrasse bis zur geplanten Haltestelle der Ringbahn Hardwald zu konzentrieren und städtebaulich zu einem attraktiven Zentrumsgebiet aufzuwerten. Zusätzliche grössere verkaufsintensive Betriebe ausserhalb dieser Bereiche würden das Zentrumsgebiet konkurrenzieren und das Konzept in Frage stellen. In den Industrie- und Gewerbezonnen generell 2000 m2 oder noch mehr an verkehrintensiven Nutzungen zuzulassen, ist daher nicht möglich und würde zu einem zu grossen Verkehrsaufkommen führen.
17 Wolfer & Frey Rechtsanwälte (Magic X Retail AG)	Eventuell sei der Begriff der „verkehrintensiven Nutzung“ in quantitativer Hinsicht zu definieren und die zulässige Nutzungsfläche in Relation zu den tatsächlichen Verkehrsfrequenzen abzustufen.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass mit der vorliegenden Regelung die Zielsetzungen der Planung Dietlikon Süd ausreichend sichergestellt werden können. Eine weitere Differenzierung der verkehrintensiven Nutzungen wird als unzweckmässig und nicht praktikabel erachtet. Hingegen ist anzumerken, dass Nutzungen, wie reine Lagerflächen oder Produktionsflächen mit grossen Raumhöhen, zu keinem massgeblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen werden. Aus diesem Grund soll für solche Nutzungen keine Baumassenreduktion vorgenommen werden (siehe dazu Einwendung 22, erster Eventualantrag).
17 Wolfer & Frey Rechtsanwälte (Magic X Retail)	Es sei in Art. 21 Abs. 2 neu BZO ergänzend zu präzisieren, dass die zulässige Nutzungsfläche pro individuelles Grundstück (Parzel-	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Zusammenfassungen von

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				Erwägung / Begründung
		+	zT	-	B	
AG)	le) berechnet wird.					<p>verkehrsintensiven Nutzungen mit einer Fläche von mehr als 500m<sup>2</sup> nicht zulässig sind, auch wenn sie sich auf zwei verschiedenen Parzellen befinden.</p> <p>Neuer Art. 21 Abs. 2 BZO:          Verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen des Detailhandels und von Betrieben der Gütergrossverteilung, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500m<sup>2</sup> pro Parzelle. Zusammenfassungen von solchen Flächen auf einer oder mehreren Parzellen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m<sup>2</sup> sein.</p>
17 Wolfer & Frey Rechtsanwälte (Magic X Retail AG)	Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd Es seien die im Situationsplan vom 08.02.2008 festgelegten Mantellinien auf dem Grundstück der Einwenderin entlang der Industriestrasse so zu verlegen, dass sie mit der dortigen Baulinie zusammenfällt.			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im kantonalen Richtplan ist entlang der Industriestrasse das Trasse der Ringbahn Glattal festgelegt. Die Gemeinde Dietlikon muss in ihren Planungen die übergeordneten Planungen berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde entlang der Industriestrasse im Bereich des Altbaches der notwendige Raum mit den Mantellinien gesichert. Der notwendige Landerwerb erfolgt in einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit dem Plangenehmigungsverfahren der Ringbahn Hardwald.</p> <p>Im erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan wird zu Art. 6 Mantellinien ein neuer Abschnitt Ringbahn Hardwald eingefügt.</p>
17 Wolfer & Frey Rechtsanwälte (Magic X Retail AG)	Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd Es sei das Grundstück der Einwenderin von der Verpflichtung zur Schaffung eines 6m breiten, öffentlich zugänglichen Aussenraums gemäss Art. 18 GP auszunehmen.	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Art. 18 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt ergänzt: "Bei Gebäuden mit verkehrsintensiven Nutzungen ist zwischen dem Strassenraum und dem Haupteingang ein mindestens 6.0 m breiter, direkter und hindernisfreier öffentlich zugängli-</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
						cher Aussenraum vorzusehen."
18 U.-P. Rutishauer	<p>Wir fordern für die Parzelle 3760 eine Erhöhung der verkehrsensitiven Nutzfläche im selben Masse, wie bei jenen Parzellen, welchen diese zusätzliche verkehrssensitive Nutzfläche zugesprochen wurde.</p> <p>Unsere Parzelle besitzt das Potential und erfüllt die Voraussetzungen zur Zuteilung einer höheren verkehrssensitiven Nutzfläche: Die Parzelle 3760 liegt an der Hauptverkehrsachse (Industriestrasse) des Gestaltungsplangebietes, und geniesst in Zukunft somit eine spezielle Attraktivität für Einkaufende und Passanten. Sie liegt bereits heute weniger als 150 m von einer Bushaltestelle entfernt. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur geplanten Haltestelle der Ringbahn Hardwald, welche innerhalb des Gestaltungsplangebietes ein neues Zentrum des Passantenstromes definieren wird. Gemäss dem Zweck des Gestaltungsplanes und die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist eine Anpassung der verkehrssensitiven Nutzfläche absolut gerechtfertigt.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der vorgesehene Verteilschlüssel nimmt Rücksicht auf die beschränkte Kapazität der Verkehrsinfrastruktur, weshalb eine obere Grenze der verkehrssensitiven Nutzflächen notwendig ist.</p> <p>Das Zentrum Dietlikon Süd wird im Bereich der bestehenden Fachmärkte und Einkaufszentren sowie der Industriestrasse bis zur zukünftigen Haltestelle der Ringbahn Hardwald konzentriert. Deshalb dürfen verkehrssensitive Nutzungen nur entlang des Ordnungselementes der Industriestrasse und der Alten Dübendorferstrasse angeordnet werden. Der Verteilschlüssel wurde so festgelegt, dass einerseits die bestehenden Fachmärkte nicht baurechtswidrig werden und andererseits unbebaute Baufelder entlang des Ordnungselementes eine beschränkte Fläche von verkehrssensitiven Nutzungen realisieren können. Die Anordnung von zusätzlichen verkehrssensitiven Nutzflächen kann erst geprüft werden, wenn einst wie geplant die Haltestelle Ringbahn Hardwald realisiert wird und nicht bereits heute.</p>
19 Canon Schweiz AG	<p>Nutzungseinschränkung im Gestaltungsplan. Die neu maximal zulässige verkehrssensitive Nutzfläche von 2287m<sup>2</sup>, lässt nur noch eine stark eingeschränkte Drittverwendbarkeit zulässt. Die Umnutzung des Gebäudes wie auch freie Vermietung von Leerstand ist dadurch nahezu unmöglich und es wären nur noch Administrations- und Verwaltungstätigkeiten denkbar. Dies hätte zur Folge, dass der Marktpreis unter Einbezug der doch eher willkürlich scheinenden Nutzflächenziffer stark reduziert würde und diese Wertminderung in einem nicht akzeptablen Rahmen liegt.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der vorgesehene Verteilschlüssel nimmt Rücksicht auf die beschränkte Kapazität der Verkehrsinfrastruktur, weshalb eine obere Grenze der verkehrssensitiven Nutzflächen notwendig ist. Das Zentrum Dietlikon Süd wird im Bereich der bestehenden Fachmärkte und Einkaufszentren sowie der Industriestrasse bis zur zukünftigen Haltestelle der Ringbahn Hardwald konzentriert. Deshalb dürfen verkehrssensitive Nutzungen nur entlang des Ordnungselementes der Industriestrasse und der Alten Dübendorferstrasse angeordnet werden. Der Verteilschlüssel wurde so</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
						festgelegt, dass einerseits die bestehenden Fachmärkte nicht baurechtswidrig werden und andererseits unbebaute Baufelder entlang des Ordnungselementes eine beschränkte Fläche von verkehrsintensiven Nutzungen realisieren können.
19 Canon Schweiz AG	Gestaltungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Kundenparkplätze künftig Gebühren zu erheben sind. Wir können diese Haltung als Dienstleistungsunternehmen nicht nachvollziehen und möchten unseren Geschäftskunden diese während den Bürozeiten unverständliche Schikane ersparen.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Art. 14 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt ergänzt: "Die Besucher- und Kundenparkplätze von verkehrsintensiven Nutzungen sind innert einer Frist von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute zu bewirtschaften."
19 Canon Schweiz AG	BZO. Wir sehen die Reduktion der Baumassenziffer bei bestehenden Gebäuden auf neu 8m3/m2 als überzogene Einschränkung, welche nicht in direktem Zusammenhang mit der angestrebten Verkehrsberuhigung zu sehen ist.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Bei den Überlegungen zum Konzept Dietlikon Süd müssen nicht nur die verkehrsintensiven Nutzungen berücksichtigt werden, sondern auch das bauliche Potenzial insgesamt. Ein heute möglicher Vollausbau in der Industriezone könnte je nach Nutzung (z.B. Büroarbeitsplätze) selbst bei Einschränkung der verkehrsintensiven Nutzungen und der Realisierung der vorgesehenen Verkehrsmaßnahmen zur Folge haben, dass die Verkehrsbelastung nicht mehr bewältigbar wäre. Aus diesem Grund muss die Baumassenziffer für alle potenziell Mehrverkehr erzeugenden Nutzungen von heute 10m3/m2 auf 8 m3/m2 reduziert werden.
20 Mähenried Immobilien AG	Wir bitten um eine kurze schriftliche Bestätigung unserer folgenden Rechtsauffassung.  Das Baugesuch betreffend Trakt 2 sieht eine Verkaufsfläche von 9000m2 vor. Da die gemäss Zonenplan vorgesehenen 7'230m2 Verkaufsfläche überschritten würden, ist das Baugesuch betref-				B	Nach Rücksprache mit der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) kann nicht vorbehaltlos in Aussicht gestellt werden, dass keine überarbeitete Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erstellt werden muss. Dies ist in erster Linie abhängig davon, in wie weit das Baugesuch den Bestimmungen des Gestaltungsplanes ange-

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p> fend Trakt 2 bei Rechtskraft des öffentlichen Gestaltungsplans entsprechend anzupassen. Bestandteil des Baugesuchs ist der Umweltverträglichkeitsbericht basierend auf 9000m<sup>2</sup>, welcher keine negativen Einflüsse auf die Umwelt festgestellt hat. Der Kanton Zürich hat in dessen Stellungnahme festgehalten, dass das Bauvorhaben umweltgerecht sei. Wir nehmen an, dass wir für das gemäss obenstehenden Ausführungen abzuändernde Baugesuch mit reduzierter Verkaufsfläche den Umweltverträglichkeitsbericht nicht mehr überarbeiten müssen, da sich die Situation mit der reduzierten Zahl von Verkaufsflächen ja bezüglich Umweltverträglichkeit nur verbessert.</p>					<p>passt wird.</p> <p>Zudem leitet die KofU kantonsintern die Verfahren zur UVP. Sie beurteilt, ob die geplante Anlage den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht. Folglich ist die Beurteilung seitens der KofU eines allfälligen überarbeiteten Projekts abzuwarten.</p>
20 Mähenried Immobilien AG	<p>Reklamen im Sinne von Dachaufbauten bis zu einer Gesamtgebäudehöhe von 25m sollen zulässig sein.</p> <p>Im öffentlichen Gestaltungsplan ist neu eine Gebäudehöhe von 20m vorgesehen. Wie Reklamen im Sinne von Dachaufbauten zu behandeln sind, ist aus dem Gestaltungsplan nicht ersichtlich. Auf einer Einkaufsmeile, wie dies Zentrum Dietlikon Süd darstellt, sollen Dachaufbauten zu Werbezwecken möglich sein, insbesondere entlang der Autobahn.</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich des Öffentlichen Gestaltungsplans sollen Reklamen auf den Dächern der Gebäude weiterhin zulässig sein. Es werden neu folgende Artikel 20, Absätze 2 und 3 erlassen:</p> <p>2 Auf den Dächern sind Eigenreklameanlagen zulässig. Pro Dach sind maximal 2 solche Anlagen gestattet. Sie dürfen maximal 5.0 m über die Dachfläche hinausragen und zusammen eine Länge vom max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge aufweisen.</p> <p>3 Animierte Reklameanlagen sind nicht gestattet. Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Lichtenanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen vom Gebäuden oder Anlagen erfüllen, ist nicht zulässig. Bestehende Beleuchtungseinrichtungen, die zu einer Erhellung des Nachthimmels führen, sind so weit wie möglich zu sanieren.</p>
20 Mähenried Immobilien AG	Wir bitten um eine kurze schriftliche Bestätigung unserer folgenden Rechtsauffassung.				B	Wie das Bauamt Dietlikon mit Schreiben vom 15. August 2007 mitgeteilt hat, wurde bei der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	Im Baugesuch betreffend Trakt 2 ist der Anbau von neuen Treppenhäusern mit Personenliften auf der Stirnseite vorgesehen, wobei der genannte Anbau auf der Südwestseite die Mantellinie überschreitet. Wir halten der guten Ordnung halber fest, dass gemäss Ihrem Schreiben vom 15. August 2007 auf unsere Anfrage vom 12. Juli 2007 hin der Anbau der Treppenhäuser inklusive Personenlift gemäss Baugesuch betreffend Trakt 2 konform ist mit Art. 6 Abs. 3 des Gestaltungsplanes.					tungsplans Dietlikon festgehalten, dass einzelne Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG bis zu einer Tiefe von 2,00m in die Mantellinie hineinragen dürfen, sofern sie nicht direkt gegenüber von Strassen, Wegen oder Bächen liegen. Folglich könnte man einem Anbau von einem Treppenhaus inklusive Personenlift zustimmen, wenn diese Vorgaben eingehalten werden.
20 Mähenried Immobilien AG	Wir regen an, Bauten mit einer Höhe von bis zu 3m auch ausserhalb der Mantellinien zuzulassen.  Dass die Mantelbaulinien gemäss Art. 6 Abs. 1 des Gestaltungsplanes unabhängig von der Gebäudehöhe für sämtliche oberirdischen Bauten gelten sollen, ist nicht zweckmässig und schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke unnötig ein. Für solche niedrigen Bauten sind die Grenzabstände für eine geordnete Bauweise durchaus ausreichend. Die Mantellinie soll gedeckte Veloständer, Entsorgungseinrichtungen wie Containerplätze und dergleichen an Randzonen des Grundstücks nicht verhindern.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Die Mantellinien werden neu so festgelegt, dass sie einen maximalen Spielraum für die Bebauung des Grundstücks offen lassen. Die verschiedenen Baubereiche innerhalb eines Strassengevierts werden neu zu einem Baubereich zusammengelegt.
20 Mähenried Immobilien AG	Die vorgesehene Busspur führt zu einer Verbreiterung der Industriestrasse und entsprechenden Anpassungen der Umgebung auf dem Grundstück Industriestrasse 31. Aus diesen Anpassungen dürfen der Grundeigentümerin keine Nachteile erwachsen.  Für das Grundstück Industriestrasse 31 heisst dies: die oberirdischen Kundenparkplätze auf der Seite Industriestrasse müssen gewährleistet bleiben; die Zufahrt zur Tiefgarage muss im Rahmen der VSS-Normen gewährleistet sein; der Wegfall von Grünflächen/Freihalteflächen darf dem Grundeigentümer zu keinem Nachteil gereichen (Bestandesgarantie). Durch den öffentlichen			X		Nicht Gegenstand dieser Vorlage.  Die Details können noch nicht abschliessend beurteilt werden, da lediglich ein Grobkonzept vorliegt. Das Bauprojekt wird nach erfolgter Zustimmung zur Teilrevision ausgearbeitet. Dannzumal wird die genaue Linienführung festgelegt und die Anpassungsmassnahmen auf den angrenzenden Grundstücken aufgezeigt. Wo erforderlich sind die Landerwerbsverhandlungen mit den Grundeigentümern aufzunehmen. Die Gemeinde ist bemüht, den Ausbau mit grösstmöglicher Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	Gestaltungsplan direkt oder indirekt verursachte Eigentumseinschränkungen, Kosten und Umtriebe müssen der Grundeigentümerin vollumfänglich ersetzt werden.					vorzunehmen.
20 Mähenried Immobilien AG	Wir bitten um eine kurze schriftliche Bestätigung des folgenden Sachverhaltes.  Art. 18 des öffentlichen Gestaltungsplanes sieht vor, dass zwischen dem Strassenraum und dem Haupteingang ein mindestens 6m breiter, direkter und hindernisfreier öffentlich zugänglicher Aussenraum vorzusehen sei. Wir haben den Aussenraum seitens Industriestrasse vor wenigen Jahren aufwendig neu gestaltet, wobei nun die neu gestaltete Einfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen seitens Industriestrasse über den oben erwähnten öffentlich zugänglichen Aussenraum führt. Nur so ist auf der Fläche seitens Industriestrasse eine zweckmässige Verkehrsführung sinnvoll und soll im Sinne einer Bestandesgarantie auch bei Rechtskraft des Gestaltungsplans bestehen dürfen. Im Schreiben der Gemeinde vom 30. April 2007 wurde die Zweckmässigkeit dieser Einfahrt bestätigt.				B	Wie im Schreiben vom 30. April 2007 des Bauamts Dietlikon erwähnt, ist die heutige, bestehende Situation bezüglich Ein- und Ausfahrt "nicht die schlechteste" und hat, wie dies richtig festgehalten wurde, eine Bestandesgarantie. Sollte aber der gesamte Vorplatzbereich komplett umgestaltet werden, muss auf Art. 18 des öffentlichen Gestaltungsplans abgestützt werden, wodurch eine Neuordnung gemäss den Bestimmungen erforderlich wird.  Wir verweisen hierzu aber auch auf die Baubewilligung vom 5. Dezember 2007 (u.a. neue Anordnung der Aussen-PP) worin dieser Sachverhalt ebenfalls abgehandelt wurde.
20 Mähenried Immobilien AG	Wir verlangen eine Kostenbeteiligung der öffentlichen Hand an den notwendigen Umbaumaassnahmen in Höhe von mindestens 50%.  Die negativen Auswirkungen der Landabtretung und/oder Beschränkungen der Grundstücke zugunsten der Industriestrasse dürfen den Grundeigentümern nicht zum Nachteil gereichen und müssen den Grundeigentümern frühzeitig und transparent angezeigt und kulant geregelt werden. Entschädigungen sind insbesondere zu leisten für die Landabtretung, für Anpassungen an privaten und durch die Gemeinde bewilligten Verkehrsanlagen, für Veränderungen der Bestandesgarantie von Parkplätzen und für			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Nicht Gegenstand dieser Vorlage.  Die Details können noch nicht abschliessend beurteilt werden, da lediglich ein Grobkonzept vorliegt. Das Bauprojekt wird nach erfolgter Zustimmung zur Teilrevision ausgearbeitet. Dannzumal wird die genaue Linienführung festgelegt und die Anpassungsmassnahmen auf den angrenzenden Grundstücken aufgezeigt. Wo erforderlich sind die Landerwerbsverhandlungen mit den Grundeigentümern aufzunehmen. Die Gemeinde ist bemüht, den Ausbau mit grösstmöglicher Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>das Verschieben von Reklameanlagen und Einfahrtssignalisationen. Bezüglich des Grundstückes Industriestrasse 31 ist insbesondere die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage neu zu lösen, um die im Gestaltungsplan vorgesehene Verbreiterung des öffentlichen Strassenraumes einhalten zu können: Die Zufahrt zu den unterirdischen Parkplätzen ist bei einer Verschmälerung des Grundstückes, verursacht durch die Busspur und die Fussgängerzone, am bestehenden Ort aus unserer Sicht nicht mehr möglich, denn die Rampe würde dadurch zu steil und läge klar ausserhalb der anwendbaren Normen. Wir werden nach Möglichkeit die Änderung der Tiefgarageneinfahrt aus bautechnischen Gründen vor dem Umbau von Trakt 1 auf eigenes Risiko vornehmen: die öffentliche Hand soll die Kostenbeteiligung nur vornehmen müssen, wenn der Gestaltungsplan rechtskräftig würde.</p>					<p>vorzunehmen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft, ob das Strassenniveau leicht abgesenkt werden kann, damit die angrenzende Rampe nicht zu steil wird.</p>
<p>21 Binder Rechtsanwälte (Avadis Anlagestiftung)</p>	<p>Der Art. 21 Abs. 2 nBZO sei wie folgt neu zu formulieren: „Grossläden, Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr im Sinne der §§ 4-6 der Besonderen Bauverordnung II sind nicht zugelassen.“ Art. 21 Abs. 3 nBZO sei zu streichen.</p> <p>Die geplante Änderung von Art. 21 BZO ist weder zulässig noch notwendig. Gesetzestechnisch ist Art. 21 nBZO in jeder Hinsicht verunglückt. Eine Einschränkung für verkehrsentensive Nutzungen im Sinne und im Rahmen der §§ 3 ff. der Besonderen Bauverordnung II wäre klar und ausreichend. Die vorgesehene Regelung von Art. 21 nBZO ist demgegenüber in weiten Teilen unklar, unverhältnismässig und rechtswidrig.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Vorschlag läuft darauf hinaus, dass auf jedem Grundstück Verkaufsflächen von 1000 m<sup>2</sup> zulässig wären. Wie bereits erwähnt, würde dies eine zu grosse Verkehrszunahme zur Folge haben und dem Konzept Dietlikon Süd widersprechen (siehe Einwendung Nr. 5).</p> <p>Auch hinsichtlich der Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr (§ 6 BBV II) vermag der Vorschlag nicht zu genügen. Dies würde verkehrsentensive Nutzungen in Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben (z.B. Partyclubs, Spielsalons, Kinos mit bis zu 3000 Personen) ermöglichen, welche den Rahmen der möglichen Verkehrskapazitäten sprengen würden.</p>
<p>22 Schneebeili Metallbau AG</p>	<p>Die Nutzung der Grundstücke ist gegenüber dem heutigen Stand unverändert zu lassen. Keine Einschränkungen der verkaufsentensiven Nutzflächen. Als Eventualanträge bei Ablehnung des Haupt-</p>		X			<p>Die Haupteinwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Einwendung Nr. 5.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				Erwägung / Begründung
		+	zT	-	B	
	<p>antrages wären zu prüfen: Belassung der Baumassenziffer 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> für hohe Gewerbehallen oder Lager, welche keinen übermässigen Verkehr verursachen. Beschränkung auf 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> nur für publikums- und verkehrsstarke Nutzungen.</p> <p>oder/und</p> <p>Belassung der Baumassenziffer 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> mit der Einschränkung, dass vorübergehend bis zum ganztägigen guten Funktionieren der Buslinien nach dem Ausbau der Industriestrasse und der Neuen Winterthurerstrasse der reduzierte Wert von 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> gilt.</p>					<p>Der erste Eventualantrag wird berücksichtigt. Es wird neu folgender Art. 20, Absatz 2 erlassen:</p> <p>2 Für Gebäude und Gebäudeteile mit Produktionsflächen, welche eine Bruttogeschosshöhe (O.K. Boden bis O.K. Decke) von mind. 4.5m aufweisen, sowie für reine Lagerflächen ohne Verkaufsflächen darf die Baumassenziffer anteilmässig auf maximal 10m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.</p> <p>Eventualantrag 2 wird nicht berücksichtigt. Die Verkehrsberechnungen und –simulationen sind davon ausgegangen, dass die Buslinien bereits gut funktionieren.</p>
22 Schneebeili Metallbau AG	Falls die kantonale Trasseefestlegung für die (allfällige) Ringbahn Hardwald zum Schluss kommt, das Trassee nicht entlang des Altbachs/Industriestrasse zu führen, sind die Mantellinien im Osten unserer Parzelle gemäss BZO anzupassen.	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Im erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan wird zu Art. 6 Mantellinien ein neuer Abschnitt Ringbahn Hardwald eingefügt.</p>
22 Schneebeili Metallbau AG	<p>Art. 14, Abs. 1 Gestaltungsplan ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>Diese unfreiheitliche dirigistische Bestimmung ist der Gemeinde Dietlikon nicht würdig. Es besteht kein Sachzwang, dass ab der ersten Minute des Parkierens Gebühren verlangt werden müssen. Aus dieser Bestimmung spricht einzig Autofeindlichkeit. Müssen wir für unsere Parkplätze für Besucher, die zu Besprechungen kommen, eine Parkuhr aufstellen? Das angestrebte PP-Bewirtschaftungssystem für verkehrsintensive Einrichtungen funktioniert auch ohne vorgeschriebene Gebühren. Die Kompetenz zum Erheben von Gebühren muss in der Hand der Betriebe bleiben.</p>		X			<p>Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Artikel wird nicht aufgehoben, aber die Gültigkeit auf verkehrsintensive Nutzungen beschränkt. Art. 14 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt ergänzt: "Die Besucher- und Kundenparkplätze von verkehrsintensiven Nutzungen sind innert einer Frist von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute zu bewirtschaften."</p>
22 Schneebeili Metallbau AG	Anpassen Art. 18, Abs. 1 Gestaltungsplan. "Zwischen dem Strassenraum und dem Haupteingang von Betrieben mit verkehrsin-	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Art. 18 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>tensiver Nutzung ist..."</p> <p>Als Gewerbe-/Industriebetrieb haben wir keinen eigentlichen repräsentativen Haupteingang und publikumsintensive Nutzung schon gar nicht. Die allfällige Umgestaltung der Industriestrasse führt hingegen auch in unserer Anlieferungszone zu Umgestaltungen, bzw. Einschränkungen. Ein Sperrstreifen hätte daher grosse Auswirkungen auf die zukünftige (interne) Platzgestaltung.</p>					ergänzt: "Bei Gebäuden mit verkehrsintensiven Nutzungen ist zwischen dem Strassenraum und dem Haupteingang ein mindestens 6.0 m breiter, direkter und hindernisfreier öffentlich zugänglicher Aussenraum vorzusehen."
22 Schneebeili Metallbau AG	Wir gehen schliesslich auch davon aus, dass Art. 21 (Extensive Flachdachbegrünung) nur für Neubauten gilt. (Ansonsten Antrag diesbezüglich.)	X				Das Begehren ist bereits mit der bestehenden Vorlage berücksichtigt. Art. 21 der Gestaltungsplanbestimmungen gilt nur für Neubauten oder neubauähnliche Umbauten.
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Die Derendinger Immobilien AG beantragt im Hauptstandpunkt, dass das Projekt Dietlikon Süd zurückgezogen und gesamthaft einer umfassenden Überarbeitung unterzogen wird. Die Kritik der Derendinger Immobilien AG an der Grundkonzeption der behördlichen Planung zielt im Wesentlichen auf vier Kernpunkte ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Projekt stützt sich erstens auf unzutreffende Prämissen (drohende Verkaufsfläche von 170'000 m<sup>2</sup>, Änderung der Zonenplanung als ultima ratio)</li> <li>2. Die zukünftigen Einkaufsschwerpunkte werden räumlich nicht richtig gesetzt</li> <li>3. Das Projekt bewirkt eine nicht begründbare Ungleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer im Gebiet des Gestaltungsplanes</li> <li>4. Die heute zu erwartenden Kosten für die Umsetzung der Planungen sind nicht ansatzweise genügend genau budgetiert und zudem ist die Kostenverteilung zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümern nicht transparent.</li> </ol>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Am heutigen Einkaufsgebiet wird festgehalten. Der neu festgelegte Entwicklungsspielraum ist angemessen und auf die auszubauende Infrastruktur abgestimmt.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Art. 39 Entwurf BZO ist entsprechend zu ändern, so dass die zukünftige Entwicklung während der Dauer eines möglichen Rechtsmittelverfahrens nicht blockiert ist</p> <p>Sofern der Gestaltungsplan nicht in Kraft gesetzt bzw. später wieder aufgehoben wird, gilt somit Art. 21 Entwurf BZO. Eine verkehrsintensive Nutzung wäre demnach auch im Gebiet des Gestaltungsplanes nur noch für Flächen bis 500 m2 möglich. Welche Rechtslage für das Gestaltungsplangebiet gilt, wenn der Gestaltungsplan im Rechtsmittelverfahren angefochten wird, ist deshalb ausdrücklich zu regeln. Es muss sichergestellt sein, dass während der Dauer eines möglicherweise sehr langwierigen Rechtsstreites betreffend Gestaltungsplan der neue Art. 21 Abs. 3 BZO, welcher eine verkehrsintensive Nutzung von Flächen über 500 m2 in der Industriezone explizit verbietet, für das Gestaltungsplangebiet noch nicht zur Anwendung gelangt.</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Einwendung Nr. 8.</p>
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Im Gestaltungsplangebiet soll der Wohnungsbau grundsätzlich als zulässig erklärt werden. Allenfalls ist mit Blick auf die limitierte Infrastruktur der Gemeinde (Schulen) ein maximaler Wohnanteil festzusetzen.</p> <p>Art. 9 Gestaltungsplan umschreibt die Nutzweise im Gestaltungsplangebiet. Diese Einschränkung der Wohnbautätigkeit behindert im Gebiet des Gestaltungsplanes unnötigerweise die Entwicklung einer Zentrumszone im Sinne der behördlichen Planungen. Nachdem die Absicht besteht, die Industriestrasse noch besser an den öffentlichen Verkehr anzubinden und mittelfristig sogar eine Station der Ringbahn im Ostteil der Industriestrasse geplant ist, bietet sich die Zulassung der Nutzung für Wohnzwecke im Gebiet des Gestaltungsplanes geradezu an. Eine Beschränkung der Wohnnutzung ist ohnehin nur dort sinnvoll, wo Wohnen unzumutbar erscheint. Angesichts des vor allem in den Agglomerationsgebieten</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet soll nicht zu einer Zentrumszone, sondern zu einem attraktiven Einkaufs-, Freizeit- und Arbeitsplatzgebiet weiterentwickelt werden. Aufgrund der städtebaulichen, verkehrsmässigen und aussenräumlichen Verhältnisse ist zu bezweifeln, ob qualitativ guter Wohnraum realisiert werden könnte. Damit belebte Quartiere mit gemischten Nutzungen entstehen können, müsste ein Wohnanteil vom mindestens 35% festgelegt werden. Einen solchen Wohnanteil jetzt festzulegen, würde den Absichten der Weiterentwicklung des Zentrums Dietlikon Süd widersprechen, dies sowohl aus Sicht der Grundeigentümer als auch der Gemeinde Dietlikon.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	rationen grassierenden Büroüberangebots bei gleichzeitiger Wohnungsknappheit gelten obige Ausführungen umso mehr. Im Übrigen belebt eine Wohnnutzung jedes Quartier. Wie in den neu geplanten Gebieten in Zürich West und Neu-Oerlikon zu sehen ist, führt ein zu tiefer Wohnanteil zu "toten" Quartieren.					
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Im Gestaltungsplan ist eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die Firsthöhe im Gestaltungsplangebiet generell 25 m beträgt. Eventualiter ist im Gestaltungsplan vorzusehen, dass die Baubewilligungsbehörde im Einzelfall eine Firsthöhe bis 25 m genehmigen kann, sofern mit dem Bauprojekt eine positive architektonische Gesamtwirkung für die Industriestrasse erzielt wird.</p> <p>Die heutige Zonenordnung im Gebiet des Gestaltungsplanes schöpft die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude, welche nicht als Hochhäuser zu qualifizieren sind, nicht aus. Eine Projektstudie der Derendinger AG hat ergeben, dass es unter diesem Gesichtspunkt aus architektonischen Gründen unter Umständen zweckmässig wäre, einen Neubau gegenüber der definierten Mantellinie entlang der Industriestrasse um mehrere Meter zurückzusetzen. Dadurch würden die im Gestaltungsplan formulierten Zielsetzungen, insbesondere die gestalterische Aufwertung der Aussenräume entlang der Industriestrasse, architektonisch optimal umgesetzt. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass ein solches Projekt nur realisierbar wäre, wenn den Architekten im Gegenzug bezüglich Gebäudehöhe ein grösserer Spielraum zugestanden würde.</p>		X			<p>Die Haupteinwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen soll die Gesamthöhe bei 20m belassen werden. Hingegen sollen Hochhäuser (Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25m) zugelassen werden. Dies jedoch nur, wenn nachgewiesen werden kann, dass ein Hochhaus gegenüber der Regelbauweise (Gesamthöhe 20m) städtebaulich, architektonisch und im Hinblick auf die Qualitäten der Aussenräume massgebliche Vorteile bringt.</p> <p>Der Gestaltungsplan wird um folgenden Art. 5, Abs. 3 ergänzt:</p> <p>Bei Nachweis besonders guter städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualitäten sind Hochhäuser gemäss § 282 ff PBG zulässig. Ihre gesamte Höhe inkl. Dach, Dachaufbauten und Reklameanlagen darf maximal 50m betragen.</p>
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Die Reduktion der Baumassenziffern ist auf Nutzungen zu beschränken, welche Zusatzverkehr erzeugen.</p> <p>Bei Umsetzung der heutigen Planung werden den Grundeigentümern sehr wesentliche Befugnisse aus dem Eigentumsinhalt</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Siehe Einwendung Nr. 22.</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>entzogen, welche als materielle Enteignung und als Sonderopfer zu qualifizieren sind. Gemäss Kennzahlen im Masterplan verfügt die Derendinger Gruppe heute über eine Baumasse von 55'023 m<sup>3</sup>. Bei einer Grundstücksfläche von 9'025 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Baumasseziffer von 6.1. Der Derendinger Gruppe gehen somit rund 20% der Baumasse "verloren". Das Verhältnis zwischen Verkaufs- und Grundstücksfläche beträgt bei der Ikea/Fust heute 24'150 m<sup>2</sup> pro 12'446 m<sup>2</sup>, also rund 2! Bei einer Grundstücksfläche von 9'025 m<sup>2</sup> entspräche dies bei der Derendinger Gruppe im Verhältnis einer Verkaufsfläche von mehr als 18'000 m<sup>2</sup>. Gemäss neuem Gestaltungsplan erhält die Derendinger Immobilien AG dagegen nur 3'691 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugeteilt. Mit Blick auf die Zielsetzung der Behörden, das Verkehrsaufkommen im Gebiet Dietlikon Süd zu beschränken, erweist sich insbesondere die Massnahme der Reduktion der Baumasseziffer als ungeeigneter, nicht erforderlicher und damit unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentümerrechte. So kann beispielsweise niemand behaupten, dass der Bau von Lagerfläche bei einer Baumasseziffer von 8 m<sup>3</sup> weniger Verkehr erzeuge, als bei einer solchen von 10 m<sup>3</sup>.</p>					
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Art. 5 Abs. 1 Gestaltungsplan ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>Gemäss Art. 5 Abs. 1 Gestaltungsplan dürfen bestehende Bauten, welche die zukünftig maximal zulässige Baumasse überschreiten, innerhalb ihres Volumens umgebaut oder umgenutzt werden. Soweit diese Regelung über den Bestandesschutz nach § 357 PBG hinausgeht, verletzt sie das Gebot der Rechtsgleichheit. Soweit sie den Bestandesschutz nach § 357 PBG einschränkt, verletzt sie die vorgenannte Bestimmung. Gemäss Art. 10 Gestaltungsplan geniessen auch bestehende, verkehrsintensive Nutzflächen nicht nur Bestandesschutz nach § 357 PBG, sondern es wird der Weiterbestand dieser Nutzflächen auch darüber hinaus garantiert. Die Verteilung der verkaufsintensiven</p>			X		<p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit Art. 5 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen fallen die Einschränkungen gemäss § 357 PBG weg. Zudem soll mit Art. 5 Abs. 1 gesichert werden, dass die bestehenden übernutzten Fachmärkte als bauordnungskonform gelten und innerhalb ihres Gebäudevolumens umgebaut oder umgenutzt werden können.</p> <p>Innerhalb der Baubereiche, in denen verkehrsintensiven Nutzflächen zulässig sind, oder zwischen solchen Baubereichen können diese Flächen verlagert werden. Die Verlagerung dieser Flächen ist auch in die nicht orange schraffierten Grundstücksteile innerhalb dieser Baubereiche zulässig. Der Hinweis im erläuternden Bericht</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>Flächen im Gestaltungsplangebiet verstösst aus Sicht der Derendinger Immobilien AG gegen das Gebot der Rechtsgleichheit. Umso stossender wirkt es, wenn denjenigen Grundeigentümern, welche ihre Grundstücke in der Vergangenheit besonders intensiv bewirtschaftet haben, für die Zukunft auch noch der Status quo garantiert werden soll. Art. 10 des Gestaltungsplanes geht sogar noch weiter. Er lässt es zu, dass Grundeigentümer, deren Verkaufsfläche die zukünftig maximal zulässige Verkaufsfläche übersteigt, die heute bestehenden Verkaufsflächen auf andere Grundstücke verlagern können (Art. 10 Abs. 3). Diese Regelung führt dazu, dass diejenigen Grundeigentümer, welche die heutige Problematik verursacht haben, in Zukunft mit Ihren überdimensionierten Verkaufsflächen im Industriegebiet einen Handel betreiben können. Dies kann keinesfalls hingenommen werden.</p>					zu Artikel 10 auf Seite 12, dass die Verlagerung von verkehrsintensiven Nutzungen über das gesamte Gestaltungsplangebiet zulässig ist, ist somit falsch und wird gelöscht.
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Art. 5 Abs. 2 Entwurf Gestaltungsplan ist zu präzisieren und die Grundeigentümer darüber aufzuklären, welchem Zweck dieser Artikel dient und auf welche Weise sich dieser Artikel auf die Landerwerbskosten der Gemeinde auswirkt.</p> <p>Gemäss Art. 5 Abs. 2 Entwurf Gestaltungsplan gilt als massgebliche Grundfläche für die Berechnung der Baumasseziffer „die vor dem mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Ausbau der Industriestrasse anrechenbare Fläche der Baueingabe“. Art. 5 Abs. 2 des Gestaltungsplanes ist nicht ohne weiteres verständlich formuliert und dessen Bedeutung und Zweck wird in den Unterlagen auch nicht erörtert. Aus dieser Bestimmung wird ausserdem nicht klar, welches die massgebliche Grundfläche sein soll, insbesondere ob die Flächen ausserhalb der Mantellinien bzw. Baulinien als Grundfläche anrechenbar sind.</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Art. 5 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt geändert: "Für Neubauten gilt die nach der Bau- und Zonenordnung zulässige Baumasseziffer; massgebliche Grundfläche ist die vor dem mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Ausbau der Industriestrasse anrechenbare Fläche des Baugrundstückes."</p> <p>Aufgrund dieser Bestimmung bleibt das bestehende Ausnutzungspotenzial der Grundstücke entlang der Industriestrasse trotz Ausbau dieser Strasse erhalten.</p>
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Bezüglich des Grundstücks der Derendinger Immobilien AG wird deshalb beantragt, auf sämtliche Mantellinien zu verzichten. Im</p>		X			Das Begehren wird teilweise berücksichtigt.

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>Süden und Osten des Grundstücks der Derendinger Immobilien AG sei auch dort auf eine Mantellinie zu verzichten, wo die Mantellinie gemäss dem aufgelegten Plan nicht der Baulinie sondern der Gebäudeaussenhülle folgt. Zudem seien die Grundeigentümer schriftlich darüber aufzuklären, auf welche Weise sich die Festsetzung von Mantellinien auf die Landerwerbskosten der Gemeinde für den Strassenausbau auswirkt, wie dies im Kurzbericht zur Grobkostenschätzung vom 8. Februar 2008 auf S. 4 angedeutet wird.</p> <p>Die nördliche Mantellinie sowie die Mantellinien im Westen gegenüber dem Grundstück Canon verunmöglicht der Derendinger Immobilien AG und ihren direkten Nachbarn eine zweckmässige Gesamtkonzeption bei der Planung der zukünftigen Grundstücksanschlüsse (Ein und Ausfahrten). Soweit die Mantellinie die bereits bestehenden Baulinie im Süden und Osten nachzeichnet, ist überhaupt kein Zweck ersichtlich. Zur Begründung kann einerseits auf Ziffer 1.2 Entwurf kommunaler Verkehrsplan verwiesen werden. Demnach kann der Ausbau der Verkehrsanlagen voraussichtlich innerhalb der rechtskräftigen Baulinien erfolgen. Unter diesen Umständen fehlt jede Rechtfertigung, um das Grundstück der Derendinger Immobilien AG im westlichen Teil mit einem Bauverbot entlang der Gebäudeaussenhülle zu belasten. Für einen geplanten Ausbau von Verkehrsanlagen wäre zudem eine Baulinie und nicht eine Mantellinie festzusetzen. Die Mantellinie ist kein Instrument für die Sicherung des Vollausbaus der Industriestrasse.</p>					<p>Die Mantellinien dienen der städtebaulichen Körnung des Gestaltungsplangebietes. Wie der Einwender richtig feststellt, verhindern die nördlichen und westlichen Mantellinien eine Gesamtkonzeption bei der Planung der zukünftigen Grundstücksanschlüsse, weshalb diese Mantellinien aufgehoben und die Baufelder zusammengelegt werden. Die Mantellinien entlang der Strassen sind wichtig für die Abgrenzung des Ordnungselements (öffentlicher Aussenraum) und die Freihaltung des notwendigen Raumes für die Gebietserschliessung, weshalb diese unverändert bleiben.</p>
23 Derendinger Immobilien AG	<p>Die bestehenden Ein- und Ausfahrten sind im Situationsplan festzuhalten, damit der Bestandsschutz in jedem Fall gewährleistet ist.</p> <p>Die Derendinger Immobilien AG legt einen Plan mit den heute</p>	X				<p>Die Einwendung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Situationsplan des Gestaltungsplanes wird wie folgt geändert: Entlang der Industriestrasse auf der Höhe Nr. 58 wird ein neues Pfeilpaar eingetragen. Weitere Pfeilpaare sind nicht notwendig,</p>

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	bestehenden Ein- und Ausfahrten für das Grundstück Nr. 3486 bei. Diese Ein- und Ausfahrten sind für die heute bestehende Nutzung des Grundstückes für die Derendinger Gruppe unabdingbar.					weil gemäss Art. 12 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen Abweichungen bezüglich Lage und Anzahl der Ein-/Ausfahrten in begründeten Fällen im Baubewilligungsverfahren möglich sind. Ansonsten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG.
23 Derendinger Immobilien AG	Die Bestimmung von Art. 14 Abs. 1 Gestaltungsplan (Gebührenpflicht für Besucher- und Kundenparkplätze) sollte einschränkend nur für Grundstücke mit verkehrsintensiver Nutzung zur Anwendung gelangen.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Art. 14 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt ergänzt: "Die Besucher- und Kundenparkplätze von verkehrsintensiven Nutzungen sind innert einer Frist von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute zu bewirtschaften."
23 Derendinger Immobilien AG	Auch die Bestimmung von Art. 15 Gestaltungsplan letzter Satz (Stauräume auf privaten Grundstücken) sollte einschränkend nur für Grundstücke mit verkehrsintensiver Nutzung zur Anwendung gelangen.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Der letzte Satz von Art. 15 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt ergänzt: "Bei verkehrsintensiven Nutzungen sind auf den privaten Grundstücken Stauräume vorzusehen."
23 Derendinger Immobilien AG	Auf die Bestimmung von Art. 18 Gestaltungsplan (öffentlich zugänglicher Aussenraum) ist voll und ganz zu verzichten. Eventualiter sollte diese Bestimmung einschränkend nur für Grundstücke mit verkehrsintensiver Nutzung zur Anwendung gelangen.  Die Formulierung von Art. 18 Abs. 1 Gestaltungsplan erweist sich aus Sicht der Derendinger Immobilien AG ohnehin als missverständlich. Gemäss dem Wortlaut dieser Bestimmung ist zwischen dem Strassenraum und dem Haupteingang ein mindestens 6 m breiter, direkter und hindernisfreier, öffentlich zugänglicher Aussenraum vorzusehen. Im Planungsbericht zu Art. 12 des Gestaltungsplanes wird anhand des Prinzipschemas indessen deutlich, dass ein öffentlich zugänglicher Aussenraum im Bereich		X			Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.  Art. 18 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen wird wie folgt ergänzt: "Bei Gebäuden mit verkehrsintensiven Nutzungen ist zwischen dem Strassenraum und dem Haupteingang ein mindestens 6.0 m breiter, direkter und hindernisfreier öffentlich zugänglicher Aussenraum vorzusehen."  Auf die Bestimmung kann nicht verzichtet werden. Denn bei zurückversetzten Gebäuden mit verkehrsintensiven Nutzflächen ist eine gute und direkte Anbindung des privaten Haupteinganges an den öffentlichen Strassenraum für die Auffindbarkeit, die Repräsentation und die Identität eines Gebäudes sowie für das Zent-

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung				
		+ berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	der Haupteingänge nicht unverzichtbar ist. Offenbar soll Art. 18 Abs. 1 Gestaltungsplan nur dort Geltung beanspruchen, wo überhaupt ein Aussenraum zwischen Strassenraum und Haupteingang besteht bzw. entsteht. Darauf sollte bei der Formulierung der Bestimmung in jedem Fall explizit hingewiesen werden.					rumsgebiet sehr wichtig.
23 Derendinger Immobilien AG	Art. 21 Gestaltungsplan (Extensive Flachdachbegrünung) ist einschränkend nur für Neubauten zu statuieren.  Diese Bestimmung ist unseres Erachtens absolut unnötig. Ausserdem gehen wir davon aus, dass die Pflicht für eine extensive Flachdachbegrünung für bestehende Bauten nicht zur Anwendung gelangt.	X				Die Einwendung wird berücksichtigt.  Art. 21 Gestaltungsplan wird wie folgt geändert: "Nicht genutzte Flachdächer sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten extensiv zu begrünen."
23 Derendinger Immobilien AG	Kommunaler Verkehrsplan. Mit Blick auf das Verhältnis von Nutzen und Kosten ist auf die Verbreiterung der Industriestrasse zu verzichten.  Die Zielsetzung, potenzielle Kunden der Einkaufsläden mit dem Bus möglichst nahe an die Zielgebiete zu führen, ist eher lebensfremd. Die Derendinger Immobilien AG glaubt nicht an einen wesentlichen Umsteigeeffekt. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil bereits heute die Standortvoraussetzungen für verkehrintensiv Einrichtungen (ÖV-Güteklasse C) in einem Teil des Gestaltungsplangebietes erfüllt werden. Deshalb besteht gar keine Notwendigkeit für den kostspieligen Bau einer separaten Busspur, welche notabene auch zur formellen Enteignung von Privateigentum entlang der Industriestrasse führen wird.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Basierend auf den heutigen Nutzungen und der heutigen Verkehrserzeugung wäre kein Ausbau erforderlich. Das Gebiet verfügt jedoch noch über ein beträchtliches Nutzungspotenzial. Wird dieses realisiert, entsteht Mehrverkehr, der die Erschliessungsqualität beeinträchtigen würde. Mit dem Ausbau der Industriestrasse werden neue Kapazitätsreserven geschaffen, damit die bestehenden Betriebe expandieren und neue Betriebe angesiedelt werden können.  Der Ausbau dient nicht ausschliesslich dem öffentlichen Verkehr sondern auch dem Privatverkehr. In einer ersten Ausbautetappe sind gezielte Optimierungen vorgesehen. Gemäss Gestaltungskonzept soll die Industriestrasse in einer ersten Ausbautetappe in bestimmten Abschnitten um eine dritte Fahrspur ergänzt werden. Diese wird im Bereich der überlasteten Verkehrsknoten als "Busspur" ausgestaltet. Wo der öffentliche Verkehr zusammen mit dem MIV ungehindert auf der gleichen Fahrbahn geführt werden kann,

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
						soll der Strassenraum um einen Mehrzweck streifen ergänzt werden. Separate Busspuren auf der Neuen Winterthurerstrasse und soweit erforderlich auf der Industriestrasse schaffen die Möglichkeit, den Busbetrieb qualitativ und quantitativ zu verbessern (Einhaltung Taktfahrplan, Angebotsverbesserung etc.) und dadurch der ÖV-Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen zu steigern. Ziel ist es, die Buskunden möglichst effizient an die Zielgebiete zu führen.
23 Derendinger Immobilien AG	Teilerschliessungsplan. Anhang ergänzen mit Hinweise, wo genau im Industriegebiet die Standortvoraussetzungen für verkehrsentensive Einrichtungen zum heutigen Zeitpunkt erfüllt bzw. nicht erfüllt sind und über den Ausbau der Industriestrasse, mit Kostenschätzung, Kostenverteiler mit dem Kanton und ein detailliertes Gestaltungskonzept (inkl. Bushaltestellen) für den Ausbau der Industriestrasse und die weiteren Erschliessungsmassnahmen. Die Grundeigentümer haben aus Sicht der Derendinger Immobilien AG auch das Recht, vor der Abstimmung verbindlich über die genauen Standorte der Bushaltestellen informiert zu werden. Der aufgelegte Plan legt sich diesbezüglich aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht fest und markiert lediglich den Ausbau der Strasse und Knoten. Dies im Gegensatz zu Darstellung in Ziffer 3.1 Teilerschliessungsplan, welche die Haltstellen als grüne Rechtecke darstellt.			X		Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.  Die Lage der Bushaltestellen wird im Bauprojekt definitiv festgelegt. Das Gestaltungskonzept ist wegleitend.
24 Stadt Dübendorf	Der Stadtrat Dübendorf begrüsst die Zielrichtung der Regelungen zur Abstimmung der weiteren Nutzung im Zentrum Dietlikon Süd, insbesondere die Anpassung des Potenzials an verkehrsentensiven Nutzflächen an die Verkehrskapazitäten. Die vorgeschlagene Reduktion der rechnerisch möglichen Verkaufsflächen ist auch aus Sicht der Stadt Dübendorf zwingend notwendig. Für die Verkehrserschliessung muss insbesondere die ÖV-Verbesserung				B	Bei der weiteren Planung und Projektierung der Linienführung des Bügels Wangen und der flankierenden Massnahmen wird die Stadt Dübendorf beigezogen.

**Teilrevision 2008 der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Dietlikon**

Nummer / Einwender	Einwendung mit Begründung (Zusammenfassung)	Behandlung der Einwendung + berücksichtigt   zT teilweise berücksichtigt   - nicht berücksichtigt   B Bemerkung				
		+	zT	-	B	Erwägung / Begründung
	<p>im Vordergrund stehen. Dabei ist die Realisierung der Ringbahn mit aller Kraft voranzutreiben; die Verlängerung des Trams von Zürich-Altried nach Dietlikon ist nicht Ziel der regionalen Entwicklungsplanung.</p> <p>Zum Vorschlag, den "Bügel Wangen" zwischen der Dübendorferstrasse und der Autobahn A53 in den regionalen Richtplan aufzunehmen, wird im Bericht Verkehrsrichtplan richtigerweise festgestellt, dass eine Gesamtbetrachtung, bzw. eine vertiefte Beurteilung der Auswirkungen auf die Nachbargemeinden, bis heute fehlen. Bei der weiteren Planung und Projektierung der Linienführung und der flankierenden Massnahmen ist die Stadt Dübendorf beizuziehen.</p>					
25 Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG	<p>Aus Sicht der ZPG wird die ÖV-Verbesserung als notwendige Massnahme gesehen. Die Ringbahn wird von der ZPG als notwendige Massnahme gefordert. Sie ist Teil der regionalen Entwicklungsplanung. Mit der geplanten Ringbahn muss das Gestaltungsplangebiet zwingend mit einer Haltestelle bedient werden. Die Verlängerung des Trams von Zürich-Altried nach Dietlikon ist nicht Ziel der regionale<sup>11</sup> Entwicklungsplanung. Für die künftige Bewältigung des Verkehrs, der auch durch das Planungsgebiet und durch die weiteren Entwicklungen im Glattal ausgelöst wird, sind durch den Bund und den Kanton die notwendigen Verkehrsinfrastrukturen zu erstellen. Hierzu zählt insbesondere die rasche Realisierung der Glattalautobahn. Der Neubau eines "Bügels Wangen" zwischen der Dübendorferstrasse und der Autobahn A53 ist in seiner Wirkung auf die gesamte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Glattal (Verdichtungen um die Haltestellen der Stadtbahn, Entwicklung Flugplatz Dübendorf etc.) zu beurteilen. Diese Beurteilung kann aus heutiger Sicht nicht ausreichend erfolgen. Der "Bügel Wangen" kann nicht allein zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich Industrie Dietlikon dienen.</p>				B	Die Gemeinde Dietlikon nimmt die aufgeführten Hinweise der Zürcher Planungsgruppe Glattal zur Kenntnis.