

Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 2

## **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

2. öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am .....

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31114 – 21.8.2025

<b>Inhalt</b>	<b>1 1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>	<b>1</b>
	<b>2 EINWENDUNGEN 2021</b>	<b>2</b>

## **Impressum**

Auftraggeber	Gemeinde Niederglatt
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Peter von Känel, Anita Suter

## 1 1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

### Einwendungen

#### 1. öffentliche Auflage

Die Gesamtvorlage Teilrevision Nutzungsplanung Niederglatt mit Datum vom 5.8.2021 wurde ab dem 24.9.2021 gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt (60 Tage). Während der Auflagefrist gingen von drei Antragstellern Einwendungen ein (Nrn. 1 bis 3).

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde die Gesamtvorlage in zwei Teilpakete aufgeteilt. Einwendungen aus dem Jahr 2021, die das Paket 1 betrafen, wurden im Rahmen der Revision 2024 behandelt.

### Vorliegender Bericht

Das Paket 2 konnte erst nach der Festsetzung der Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplanes weiterverfolgt werden.

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen der 1. öffentlichen Auflage Auskunft, die sich auf die Inhalte des Paketes 2 der Teilrevision beziehen.

Freiwillige Stellungnahmen zur Mehrwertprognose aus dem Jahr 2021 sind nicht Teil der Einwendungen. Diese werden im Rahmen der Mehrwertermittlung weiterbearbeitet, sind jedoch in vorliegendem Bericht nicht enthalten.

Ausserdem behandelt er nach der zweiten öffentlichen Auflage auch jene Einwendungen, die im Jahr 2025 zu Paket 2 eingereicht wurden.  
*(noch offen)*

## 2 EINWENDUNGEN 2021

### Einwendung 1.1a

Das Grundstück Kat. Nr. 1179 sei vollständig der Mischzone WG3/60 zuzuordnen.

Begründung: Die Durchschneidung des Grundstücks sei unzweckmässig. Das kleinere Teil des Grundstücks, welcher in der Industriezone zu liegen kommt, werde unbebaubar. Um das Grundstücksteil bebaubar zu machen wäre die Grundeigentümerschaft gezwungen einen Quartierplan einzuleiten.

Rechtskräftige Zonierung G3, Überlagerung Höhenbeschränkung

Zonenplan neu Kat. Nr. 1179 WG3/60 GP, IB10, Überlagerung Höhenbeschränkung  
Stand öffentliche Auflage 2021



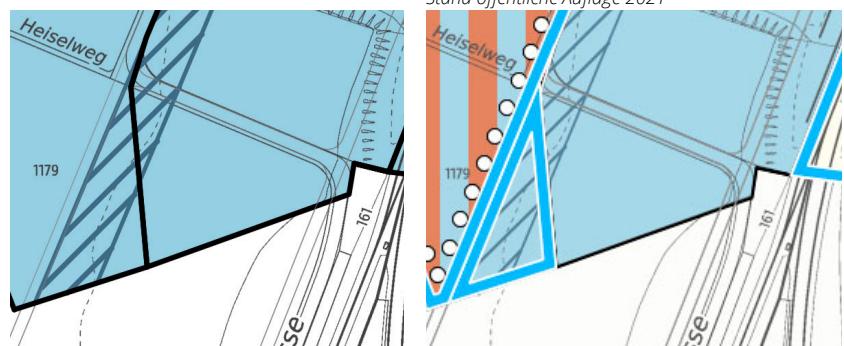
### Einwendung 1.1b

Das Grundstück Kat. Nr. 1180 sei ebenfalls der Mischzone WG3/60 zuzuordnen.

Begründung: Die Zonierung sei willkürlich und eine Zuordnung der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 1179 und 1180 zur Zone WG3/60 würde dem Konzept Seeblerstrasse sowie der kommunalen Richtplanung besser entsprechen. Die Seeblerstrasse wäre dann die natürliche Grenze zwischen Industriezone und Mischzone.

Rechtskräftige Zonierung IB10, Überlagerung Höhenbeschränkung

Zonenplan neu Kat. Nr. 1180 IB10, Überlagerung Höhenbeschränkung  
Stand öffentliche Auflage 2021



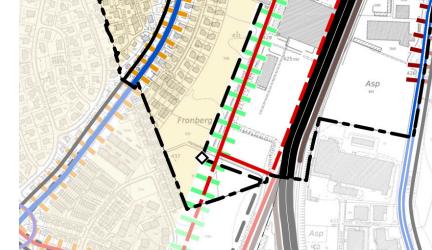
## Erwägungen

Die Zonierung wurde teilweise als WG3/60 und teilweise als IB10 vorgesehen, weil die neue Strassenführung gemäss kommunalem Richtplan und Studie Seeblerstrasse quer durch das Grundstück verläuft und die Zonierung auf diese Strasse als Zonengrenze abgestimmt wurde.

Siedlung und Landschaft



Verkehr



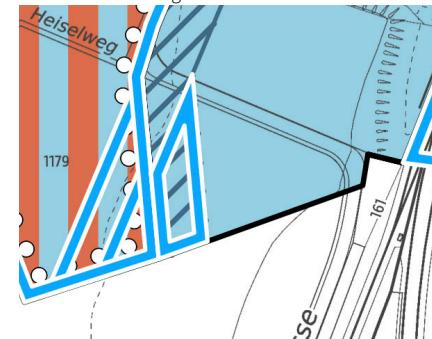
Es ist allerdings richtig, dass dies für die heutige Parzellierung eine schwierige Situation darstellt. Der exakte Verlauf der Strasse oder deren Realisierung ist derzeit noch weitgehend offen. Im Sinne der Einwendung wird daher die gesamte Parzelle Kat. Nr. 1179 der Zone WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die Parzelle Kat. Nr. 1180 hingegen wird in der Zone I10 belassen und die Höhenbeschränkung wird auf den Grenzbereich angepasst. Dies im Sinne des Konzeptes Seeblerstrasse und in Anbetracht, dass auch auf der Seite der Gemeinde Niederhasli eine Arbeitsplatzzone festgelegt ist.

Die Anpassung ist dementsprechend wie folgt vorgesehen:

Rechtskräftige Zonierung IB10, Überlagerung  
Höhenbeschränkung



Zonenplan neu Kat. Nr. 1180 IB10, Überlagerung  
Höhenbeschränkung



## Beschluss

Die Einwendung 1.1a wird berücksichtigt.

Die Einwendung 1.1b wird nicht berücksichtigt.

**Einwendungen 1.2 und 1.6**

Die Gestaltungsplanperimeter Seeblerstrasse Süd und Nord seien aufzuheben, zu unterteilen oder anzupassen.

Begründung: Eine Gestaltungsplanpflicht sei nur gerechtfertigt, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse bestehe. Dies sei hier nicht klar gegeben. Das Areal sei zudem sehr gross. Das Gebiet sei aufzuteilen.

**Erwägungen**

*Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Entwicklung im gesamten Bereich der Seeblerstrasse. Daher wurde die Planungszone festgelegt. Es ist nicht die Grösse und die unbebaute Situation, sondern es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung mit Rücksichtnahme und Abstufung gegenüber der Bebauung Frohberg. Die Begründung zum wesentlichen öffentlichen Interesse ist im Bericht wiedergegeben.*

Die Möglichkeit die Gestaltungsplanpflicht in zwei Gestaltungspläne zu unterteilen, wurde in Paket 1 bereits in der BZO verankert (Art. 33.1 Abs. 3) sofern ein Gesamtkonzept vorliegt.

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 1.3**

Der Artikel «Bepflanzung» sei ersatzlos zu streichen.

**Erwägungen**

*Der vorgeschlagene Artikel lautet:*

*1 Entlang der Seeblerstrasse ist eine Gliederung zwischen Industrie- und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung vorzusehen. Dazu ist eine angemessen dichte Baumallee anzupflanzen.  
2 Es sind hochstämmige, grosskronige und einheimische Baumarten zu verwenden.*

*Die Baumreihe auf Seite des WG-Gebietes entspricht der Festlegung Grükkorridor des kommunalen Richtplanes und dient der Gliederung zwischen Mischgebiet und Industriezone.*

*Die Baumpflanzung entlang der Strasse ist ein wichtiges Strukturelement und dient darüber hinaus auch dem Ortsklima. Auf den Artikel wird zwar verzichtet. Die Baumpflanzung entlang der Strasse wird im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht jedoch weiterhin gefordert.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 1.5

Bepflanzung Industriezone: Der Artikel 29a nBZO Bepflanzung sei ersatzlos zu streichen oder dahingehend abzuändern, dass entlang der Seeblerstrasse eine angemessene Anzahl hochstämmiger, grosskroniger und einheimischer Bäume zu pflanzen sei.

### Erwägungen

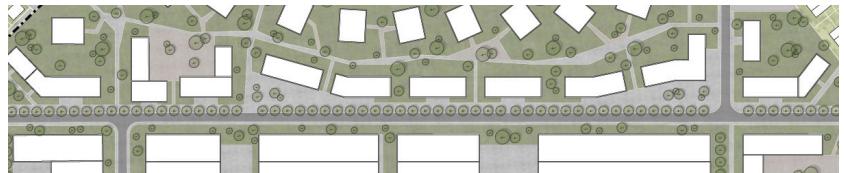
*Das Konzept der Seeblerstrasse sieht auch auf der Seite der Industriezone eine Baumreihe vor. Dies entspricht auch dem Grünkorridor des kommunalen Richtplanes.*

*Die Allee (beidseitige Baumreihe) entlang der Strasse ist ein wichtiges Strukturelement. Lediglich einzelne Bäume oder Baumgruppen würden eine andere Charakteristik ergeben. Die vorgeschlagene Formulierung wird daher abgelehnt.*

Baumreihe



Bäume punktuell

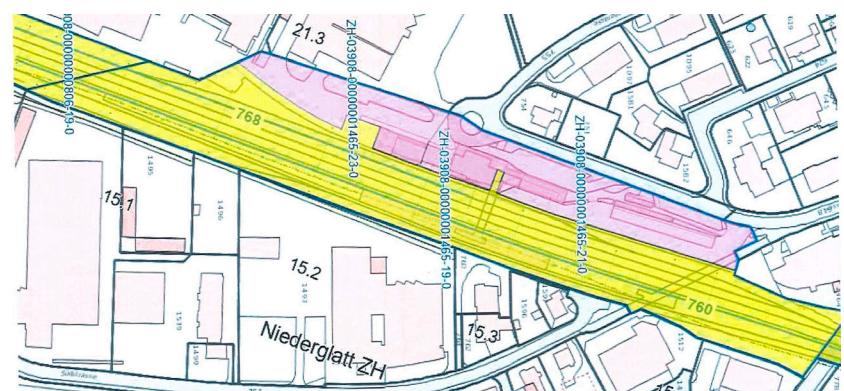


### Beschluss

**Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.**

### Einwendung 2.1

Eisenbahnbetrieblich genutzte Flächen sind als Verkehrsfläche auszuscheiden und nicht der Zone Z4/90 zuzuteilen. Bauten und Anlagen, die überwiegend dem Eisenbahnbetrieb dienen, unterstehen dem nationalen Eisenbahngesetz. Idealerweise wird das Grundstück von SBB Infrastruktur nicht ein- bzw. umgezont.



### Erwägungen

*Die Abgrenzung wird auf Seite des Bahnhofes vereinfacht. Der Grossteil der gelb markierten Eisenbahnlinie wird entsprechend der Einwendung der Verkehrsfläche zugewiesen.*

### Beschluss

**Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.**