



Stadtrat Dübendorf  
Stadtpräsident Lothar Ziörjen  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Süd-West

**Julia Wienecke**  
Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11  
julia.wienecke@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:  
ARE 15-0559

- 6. Juli 2015

## **Dübendorf. Teilrichtplan Zentrumzone Hochbord und Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord. Zweite Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom 12. März 2015 hat der Stadtrat Dübendorf die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Gebiet Hochbord zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und der zweiten Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet. Zur Vorlage nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

### **Ablauf der Vorprüfung**

Wir haben die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, bestehend aus sechs Dokumenten – Teilrichtplan Zentrumzone Hochbord (Plan und Text), Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord (Zonenplan, Bestimmungen und Ergänzungsplan Zentrumzone Hochbord) und dem Erläuternden Bericht „Entwicklungskonzept Hochbord“ nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) – dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) sowie der Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS) der Baudirektion zum Mitbericht unterbreitet. Deren Stellungnahmen sind in die vorliegende Vorprüfung eingeflossen.

### **Ausgangslage**

Bezüglich der planungsrechtlichen Ausgangslage verweisen wir auf die im Rahmen der ersten Vorprüfung formulierte Stellungnahme des ARE vom 21. Dezember 2013.

Die erste Vorprüfung hat ergeben, dass die Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumzone grundsätzlich den übergeordneten raumordnungspolitischen Vorgaben entspricht. Es wurde jedoch bemängelt, dass der in der Vorlage geregelte maximale Wohnanteil den funktionalen Nutzungsanforderungen an Zentrumgebiete von kantonaler Bedeutung widerspricht und nach unten zu korrigieren ist. Zudem sind die Ziele der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Hochbord zu präzisieren, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des kantonalen Zentrumgebiets sicherzustellen, und die überarbeitete Vorlage daher zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

### **Ziele der Teilrevision**

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Hochbord bezweckt, das Zentrumsgebiet Hochbord von kantonaler Bedeutung planungsrechtlich zu konkretisieren, die Neuorientierung des Gebiets städtebaulich differenziert zu strukturieren und das Gebiet für Wohnnutzungen zu öffnen. Hierfür wurde nach der ersten Vorprüfung ein dreiteiliges Planungswerk erarbeitet, welches neben der grundeigentümergebundenen Zonenplanänderung neu auch einen behördenverbindlichen Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord mit übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätzen sowie neu einen darauf basierenden, grundeigentümergebundenen Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord mit detaillierten Bauvorschriften umfasst.

### **Gesamtbeurteilung**

Der kommunale Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord, der sich aus Text und Karte zusammensetzt, legt die Grundzüge des Entwicklungskonzepts fest und bildet somit die Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung und deren Umsetzung in Gestaltungsplänen und Baubewilligungen. Er stützt sich auf die zentralen Vorgaben der „Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum“, welche der Stadtrat Dübendorf am 16. Januar 2014 beschlossen hat, und legt die Grundsätze betreffend Gebietsausrichtung, städtebaulicher Typologien, Hochhäuser, Freiraum, Nutzung, Erschliessung und Baufeldabwicklung behördenverbindlich fest. Die Vorgaben des Teilrichtplans Zentrumszone Hochbord werden im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord örtlich und in der Bauordnung der Stadt Dübendorf (BO) inhaltlich für die Eigentümer verbindlich festgelegt. Ergänzend wird im Zonenplan das Gebiet südlich der Lagerstrasse von der Industrie- und Gewerbezone (IG3) in die Zentrumszone (Z4) umgezont.

In der BO werden die entsprechenden Artikel redaktionell und inhaltlich präzisiert und der Art. 16b „Ergänzende Vorschriften zu Z4“ eingeführt. Dieser regelt einen hochwertigen Städtebau, indem einerseits erhöhte Anforderungen gemäss Arealentwicklung (§ 71 Planungs- und Baugesetz PBG) und deren qualitätsvolle Umsetzung durch Einsetzen einer Fachkommission bzw. durch die Durchführung von Konkurrenzverfahren gewährleistet werden. Ferner werden klare Strassenräume durch differenzierte Anbaupflichten (weitestgehend Blockrandstruktur) gesichert. Andererseits wird mit räumlich differenzierten Vorgaben zu Wohnanteilen und publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen eine Nutzungsdurchmischung gesichert. Um eine qualitätsvolle Strassenraumgestaltung zu garantieren, werden Vorgaben zu Baumpflanzungen und zu den strassenorientierten Vorzonen gemacht. Ferner legt die BO die maximale Gesamthöhe für die nach Ergänzungsplan im Hochhausbereich West zulässigen Hochhausbauten fest.

Der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord stellt eine geeignete Grundlage dar, um an diesem Standort von kantonaler Bedeutung eine stadträumlich qualitätsvolle und hochwertige Entwicklung zu ermöglichen. Das Entwicklungskonzept sieht neben Hochhausbauten an ausgewählten Orten vor allem Blockrandbebauungen als strukturgebende Bautypologien vor. Diese Grundstruktur ermöglicht auch eine der Standortgunst angemessene urbane und hohe bauliche Dichte. Ein Netz aus primären, sekundären und tertiären Erschliessungsachsen, welche mittels differenzierter Bepflanzung die Hierarchie unterstreichen, gliedert die Bebauungsstruktur zweckmässig und sichert eine gute Durchwegung und Vernetzung des Gebiets mit den übergeordneten Freiraumachsen. Zur Ring- bzw. Zürichstrasse grenzt sich das Gebiet mit einer geschlossenen Bauweise ab, nur am Übergang

zum weiträumigen Bahnhofsareal Stettbach ist ein Stadtraum akzentuierendes Gebäude vorgesehen.

Diese Prinzipien und Grundsätze werden im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord umfassend verankert und mit Nutzungsvorgaben und lärmschutzrechtlichen Vorgaben ergänzt. Die Stärkung des Wohnens im Gebietsinneren und die Anordnung der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen werden grundsätzlich als zweckmässig und sinnvoll beurteilt.

Gesamthaft bildet das vorliegende dreiteilige Planungsinstrumentarium angesichts der vielfältigen und herausfordernden Anforderungen an das Gebiet Hochbord ein zweckmässiges und wirksames Konstrukt, mit dem eine gute Gesamtlösung zu erzielen ist.

### **Zur Vorlage im Einzelnen**

#### **Art. 16 Grundmasse**

In Art. 16 BO werden die Grundmasse der Z4 definiert. Die Aufhebung des zulässigen Dachgeschosses und die gleichzeitige Erhöhung der Gebäudehöhe von neu 25 m statt 20 m sind städtebaulich begründet, dies hat keine Auswirkung auf die gültige maximale Baumassenziffer von 7 m<sup>3</sup>.

Neu wird für die Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 ein maximaler Wohnanteil von jeweils 100% festgelegt. Diese Regelung widerspricht der in § 51 Abs. 1 PBG definierten Funktion einer Zentrumszone, wonach diese ausser dem Wohnen vorab der Ansiedelung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Betrieben dient.

- Der in Art. 16 BO für die Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 festgelegte maximale Wohnanteil von 100% ist nach unten zu korrigieren. Es wird ein maximaler Wohnanteil von höchstens 60% als zielführend beurteilt.

#### **Art. 16b Ergänzende Vorschriften Z4**

In Art. 16b Abs. 1 BO werden für die Z4 neben den städtebaulichen Prinzipien und den Gestaltungsgrundsätzen des Teilrichtplans auch Anforderungen an Arealüberbauungen gefordert. Erhöhte gestalterische Anforderungen sind in einer Zentrumszone nicht zulässig. Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann, sofern ein wesentlich öffentliches Interesse an einer sorgfältigen Gestaltung in diesem Gebiet besteht, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Entsprechend der Systematik der BO Dübendorf ist die Vorgabe „Anforderung an Arealüberbauung“ in Art. 39a zu verankern.

Gemäss Art. 16b Abs. 2 BO sind die Anforderungen an Arealüberbauung über ein Konkurrenzverfahren bzw. durch eine vom Stadtrat eingesetzte Fachkommission nachzuweisen. Es bestehen im PBG keine gesetzlichen Grundlagen, von den Grundeigentümern / Bauherrschaften die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens zu verlangen (§ 2 lit. c PBG). Der Artikel ist entsprechend zu bereinigen, die Verpflichtung zu einem Konkurrenzverfahren ist zu streichen. In der BO können betreffend Organisation, Zusammensetzung und Zweck der Baubehörde bzw. einer Fachkommission relativ weitgehende Bestimmungen erlassen werden. Dies bedarf jedoch einer Regelung der Entscheidbefugnisse in der BO (Delegation gemäss § 325 PBG; vgl. §§ 55-57 Gemeindegesetz). Eine – durch den Stadtrat bezeichnete Fachkommission – vermag den oben erwähnten Anforderungen – soweit beur-

teilbar – nicht abschliessend zu erfüllen. Diese liegen in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Gebührenaussgestaltung hat sich an die Vorgaben gemäss § 63 Gemeindegesetz sowie in der gestützt darauf erlassene Verordnung über die Gebühren von Gemeindebehörden (LS 681) zu orientieren.

Im Zusammenspiel zwischen Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord und Art. 16b Abs. 4 BO werden im ganzen Gebiet differenzierte Wohnanteile festgelegt mit dem Ziel, eine durchmischte Nutzung mit urbanem Charakter im Areal sicherzustellen. Der minimale Wohnanteil liegt zwischen 0% und 40%, der maximale Wohnanteil zwischen 40% und 100%, wobei die höheren Wohnanteile im inneren Gebiet konzentriert und die niedrigsten Wohnanteile an den verkehrsorientierten Rändern des Gebiets angeordnet sind. Über den Wohnanteil über das Gesamtareal werden keine klaren Aussagen gemacht. Das ARE erachtet nach wie vor über das Gesamtareal einen minimalen Wohnanteil von 40% und maximalen Wohnanteil von höchstens 60% als zweckmässig und angemessen. Der im Anhang 2 des Erläuterungsberichts dargelegte theoretisch mögliche maximale Wohnanteil in der Zone Z4 wird mit 69%, der effektive Wohnanteil Stand 2014, der auch die bereits realisierten Bauten und deren mittel- bzw. langfristige Beständigkeit in der Berechnung berücksichtigt, wird mit maximal 50% beziffert. Diese Aussagen sind aufgrund fehlender rechnerischer Unterlagen nur sehr begrenzt nachvollziehbar. Die Plausibilität bleibt daher fraglich und ist noch nachzuweisen.

Gemäss Art. 16b Abs. 8 BO ist der Stadtrat legitimiert, angepasste Übergangslösungen in Folge der Etappierung und Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu bewilligen. Diese Regelung öffnet unklare Spielräume. Es fehlt für eine entsprechende Bestimmung die gesetzliche Grundlage. Die Bewilligungsfähigkeit von Übergangslösungen, Zwischennutzungen und dgl., die nicht konform sind mit der Grundordnung, richtet sich nach § 220 PBG.

- Die Anforderungen der Arealüberbauung sind in Kap. 4.6 Zone mit Gestaltungsplanpflicht, Art. 39a BO zu verankern.
- Die Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens ist aus Art. 16b Abs. 2 BO zu streichen. Die Kompetenzen der Fachkommission sind zu definieren.
- Es fehlt ein plausibler Nachweis, welcher maximale Wohnanteil im Gesamtareal aus den differenzierten Wohnanteilsregelungen resultiert. Dieser ist nachzuweisen.
- Art. 16b Abs. 8 BO ist zu streichen.

### **Art. 17 Nutzweise**

Nach Art. 17 Abs. 2 BO sind stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) in der Z4 unzulässig. Die im Artikel festgelegte Definition, was unter SVN fällt, weicht von den Definitionen der verkehrsintensiven Einrichtungen nach kantonalem Richtplan (Kap. 4.5.1) bzw. derjenigen gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen ab. Der Ausschluss von SVN in der Z4 ist nicht rechtmässig. Gestützt auf § 56 Abs. 3 PBG können in Industrie- und Gewerbezonon bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen werden, nicht jedoch in Zentrumszonen. Die in Art. 17 der BO statuierten Überlegungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzubringen. SVN sind von der Nutzweise her nicht mehr nur mässig störend und entsprechend in der Z4 nicht zonenkonform.

- Der Ausschluss von SVN in der Z4 ist nicht rechtmässig. Art. 17 Abs. 2 BO ist zu streichen.

### **Art. 39 Hochhäuser**

Gemäss Art. 39 Abs. 3 BO ist der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu erbringen. Diese Regelung ist zulässig. Sie muss jedoch rechtskonform ausgelegt werden, d.h. die Exekutive kann Gestaltungspläne nicht (gegen den Willen der Bauherrschaft) zur Überarbeitung zurückweisen, sondern muss diesen der Legislative vorlegen.

### **Art. 39a Gestaltungsplanpflicht**

Nach Art. 39a BO besteht eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Hochbord. Diese umfasst beide Zonen Z4 und IG3. Im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord wird die Gestaltungsplanpflicht nicht räumlich definiert. Der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht ist im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord entsprechend darzustellen.

Die Ziele der Gestaltungsplanpflicht werden – wie in der ersten Vorprüfung gefordert – in Art. 16b Abs. 1, 2 und 6 BO präzisiert. So werden höhere Anforderungen für Bauten und Anlagen gemäss §§ 69 ff. PBG gefordert und der Nachweis einer qualitätsvollen Entwicklung mittels Einsetzen einer Fachkommission, welche im Rahmen des Gestaltungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren für die Einhaltung der Anforderungen zuständig ist, sichergestellt. Art. 16b Abs. 6 BO legt die Anforderungen an den erhöhten Lärmschutz für die im Plan bezeichneten Gebiete fest.

In Art. 39a Abs. 3 BO wird die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet jedoch dahingehend gelockert, dass sie nur dann ausgelöst wird, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Diese Regelung ist unklar, und nicht rechtmässig. Die GP-Pflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG stellt grundsätzlich eine noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung dar, d.h. es beschlägt die planungsrechtliche Baureife des Gebiets. Die Beurteilung, ob sich die Verwirklichung des Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung – wie beispielsweise die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans gemäss § 48 Abs. 3 PBG – nachteilig auswirken würde, muss einzelfallweise geprüft werden und kann nicht in genereller Form in der BO geregelt werden.

Bei der Teilrevision Nutzungsplanung Hochbord können die Auswirkungen der Ausdehnung der Zone Z4 zulasten der Zone IG 3 auf das Verkehrsaufkommen nicht abgeschätzt werden. Im Planungsbericht wird lediglich darauf hingewiesen, dass der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr eine hohe Bedeutung haben soll. Mit der Lage nahe am Bahnhof Stettbach ist dies grundsätzlich nachvollziehbar. Wie dies planerisch unterstützt werden soll, wird nicht nachvollziehbar ausgeführt. So fehlen Verkehrsprognosen, Modalsplitziele und ergänzende Präzisierungen zu den Parkierungsvorschriften.

- Der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht ist im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord darzustellen und in der Legende aufzuführen.
- Die Formulierung in Art. 39a Abs. 3 BO ist unklar: Der Schwellenwert, ab wann ein untergeordnetes Mass an baurechtlich bedeutsamen Massnahmen überschritten wird, ist zu vage und eröffnet einen Interpretationsspielraum. Die Vorschrift ist nicht rechtmässig und daher aufzuheben.
- Wir beantragen, die Bestimmungen zur Zentrumszone Hochbord in Kapitel 4.6, Art. 39a BO so zu ergänzen, dass mit der Erarbeitung der Gestaltungspläne der

Nachweis erbracht werden muss, dass das Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann.

- Ergänzend wird beantragt, dass im Erläuterungsbericht ein Modalsplitziel festgehalten wird, so wie dies beispielsweise im kantonalen Gestaltungsplan Innovationspark Zürich von der Stadt Dübendorf beantragt wurde.

## **Weitere materielle Hinweise**

### **Lärm**

Im Lärmschutz gilt der Grundsatz "Lärm zum Lärm". Eine rückwärtige Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr widerspricht diesem Grundsatz. Erschliessungsverkehr und insbesondere Tiefgaragenrampen verursachen in den rückwertigen Räumen stark verkehrslärmbelasteter Gebiete wie dem Hochbord gerade dort noch unnötige Lärmimmissionen, wo es einigermassen ruhig ist.

Aus Sicht Lärmschutz sollten die Tiefgarageneinfahrten und Parkierungen nahe den Hauptachsen zu liegen kommen. Die Interessen einer optimalen Verkehrsplanung verhindern dies auf der Hochbordstrasse. Eine Anordnung entlang der sekundären Achsen ist jedoch vertretbar. Der Teilrichtplan und das Entwicklungskonzept sind in diesem Sinne anzupassen.

- Im Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord, Punkt 6 Erschliessung, sind die Zufahrten zu den Tiefgaragen auch ab den sekundären Achsen zuzulassen.

### **Naturschutz**

Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum steigt auch der Bedarf an Erholungsräumen. In Kapitel 4 des Teilrichtplans wird darauf verwiesen, dass die Allmend Stettbach westlich der Zentrumszone Hochbord einen grossen Grünraum mit hohem Potenzial darstellt. Die Allmend Stettbach umfasst ein kommunales Naturschutzgebiet.

Die Freiräume in der Zentrumszone Hochbord sollen naturnah gestaltet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, damit sie als Erholungsraum gerne genutzt werden. Dadurch kann verhindert werden, dass die Allmend Stettbach einem übermässigen Nutzungsdruck durch Erholungssuchende ausgesetzt wird.

- Es wird empfohlen, Kapitel 4 des Teilrichtplans Zentrumszone Hochbord im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

### **Hochwasser**

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet Hochbord wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Trotzdem besteht gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2477 vom 20. Dezember 2013) eine geringe (gelber Bereich) Gefährdung bzw. eine Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) infolge Hochwasser. Gemäss Bundesvorgabe darf das Hochwasserrisiko durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Deshalb ist der Gefährdung mit geeigneten Massnahmen zu begegnen.

Im Erläuternden Bericht wird auf die Hochwassergefährdung hingewiesen und dargelegt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit festzulegen sind.

### ***Siedlungsentwässerung***

Die Stadt Dübendorf verfügt seit dem 3. März 2010 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist grundsätzlich für die Entwässerung der Stadt massgebend. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Entwässerungsplanung. Die Änderungen können in einer späteren GEP-Überarbeitung berücksichtigt werden.

Im Weiteren ist die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (SN 592000, 2012) massgebend.

### ***Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge***

Die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Hochbord tangiert den Konsultationsbereich von Störfall-relevanten Anlagen. Eine Koordination von Störfallvorsorge und Raumplanung ist darum notwendig, aber auch um gute Lösungen zu ermöglichen. Neben Bundesgesetzen verlangt auch der kantonale Richtplan von den Gemeinden, den Schutz der Bevölkerung vor Störfallrisiken auf Stufe Nutzungsplanung konkret zu planen (siehe Kapitel 2.2.3 und 3.11.3 u.a.).

In der Teilrevision Hochbord wird das Thema beleuchtet, aber die falschen Schlüsse gezogen: Die Problemlösung kann nicht ohne Weiteres auf die Baubewilligungsphase verschoben werden. Es ist darzulegen, wie auf Stufe Nutzungsplanung entsprechende Festlegungen getroffen werden müssen.

- Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, wie sich geänderten Anforderungen auf das Störfallrisiko auswirken. Eine Erhöhung des Risikos kann nur dann hingenommen werden, wenn sie nicht allzu hoch ist und entsprechende Schutzmassnahmen vorgesehen werden. Dazu muss in dieser Teilrevision einigermaßen klar sein, in welcher Bandbreite sich (Schutz-)massnahmen bewegen und in welchen nachfolgenden Planungsschritten diese wie konkretisiert werden.
- Die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Hochbord muss der Fachstelle Störfallvorsorge nach der Überarbeitung nochmals zur Prüfung vorgelegt werden.

### ***Lufthygiene***

Die Teilrevision Nutzungsplanung Hochbord sieht vor, im Quartier Hochbord anstatt einer Industrie- und Gewerbezone eine neue Zentrumszone zu schaffen, in der ein Wohnanteil von minimal 40% zugelassen ist. Das Gebiet ist sehr gut bis gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Im regionalen Gesamtverkehrskonzept Flughafenregion (rGVK Flughafen) vom 8. Februar 2011 wird für den Raum Glattal in den Entwicklungs- und Bahnhofsgebieten ein öV-Anteil von mindestens 46% (im Jahr 2030) als notwendig erachtet, damit das kantonale Modalsplitzziel (50% des Verkehrszuwachses soll durch den öV übernommen werden) erreicht werden kann. Neben Massnahmen auf der Angebotsseite ist dazu laut dem rGVK Flughafenregion (Kap. 3.3.2, S. 71) nachfrageseitig die konsequente Anwendung der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ in allen Gemeinden unabdingbar.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfehlen wir daher dringend, bei der Festlegung der Abstellplätze die „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) zu beachten. In diesem Zuge empfehlen wir, die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf an die kantonale Wegleitung anzupassen. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze sowie für die öffentlichen Parkplätze empfehlen wir, eine Pflicht zu einer im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksamen Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

#### **Hinweis zur amtlichen Vermessung**

Im Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion mit Verweis auf § 5 Verordnung über die amtliche Vermessung (LS 255) auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers auf das Datenportal der amtlichen Vermessung (DAV-ZH) zu laden sowie ein aus diesen Daten erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 14. April 2010).

#### **Weiteres Vorgehen**

Die Vorlage ist in der vorliegenden Fassung nach § 5 PBG nicht rechtmässig. Sie ist gemäss den oben gemachten Angaben zu überarbeiten und uns zu einer dritten Vorprüfung einzureichen. Namentlich die Ergänzenden Vorschriften Z4, die Nutzweise sowie die Gestaltungsplanpflicht bedürfen einer Präzisierung. Die Fragen der Störfallvorsorge sind mit der Fachstelle Störfallvorsorge noch zu klären. Ich bedauere, Ihnen keinen besseren Bescheid geben zu können.

Für Rückfragen steht Ihnen die Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Julia Wienecke

#### **Beilagen**

- 6 Dossiers zurück

#### **Kopie an**

- ALN
- AWEL
- TBA-FALS
- VD/AVF
- ARE, MIL