



Stadt Dübendorf

Zentrumszone Hochbord

Mitwirkungsbericht

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Kantonale Vorprüfung	4
2.1	Anträge zum Teilrichtplan	4
2.2	Anträge zur Teilrevision der Nutzungsplanung	5
2.3	Anträge zum Entwicklungskonzept (Bericht Art. 47 RPV)	7
2.4	Weitere Hinweise	8
3.	Anhörung	9
4.	Einwendungen zum Teilrichtplan	10
4.1	Einwendung zu Ziffer 2: Städtebauliche Typologie	10
4.2	Einwendungen zu Ziffer 3: Hochhäuser	10
4.3	Einwendungen zu Ziffer 4: Freiraum	11
4.4	Einwendung zu Ziffer 6: Erschliessung	12
4.5	Einwendungen zu Ziffer 7: Baufeldentwicklung	13
4.6	Einwendungen zum Plan 1:2'500	14
5.	Einwendungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung	16
5.1	Einwendungen zum Perimeter	16
5.2	Einwendungen zu Art. 16b Abs. 1 BO: Arealüberbauungen	17
5.3	Einwendungen zu Art. 16b Abs. 3 BO: Anbaupflicht	18
5.4	Einwendungen zu Art. 16b Abs. 4 BO: Wohnanteile	19
5.5	Einwendungen zu Art. 16b Abs. 5 BO: Publikumsorientierte Nutzungen	20
5.6	Einwendung zu Art. 16b Abs. 7 BO: Vorzonen und Tiefgaragenzufahrt	21
5.7	Einwendung zu Art. 16b Abs. 8 BO: Etappierung	22
5.8	Einwendungen zu Art. 39 BO: Hochhausbebauung	22
5.9	Einwendung zu Art. 39a Abs. 2 BO: Lärmschutz	23
5.10	Einwendung zu Art. 39a Abs. 3 BO: Gestaltungsplanpflicht	24
6.	Einwendungen zum Entwicklungskonzept (Bericht Art. 47 RPV)	25
6.1	Einwendung zu Ziffer 2: Grundlagen	25
6.2	Einwendung zu Ziffer 5.2: Instrument Gestaltungsplan	25
7.	Weitere Anliegen	26

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord und die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Hochbord in Dübendorf wurde gemäss § 7 PBG vom 20. März bis 20. Mai 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 6. Juli 2015 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zur Vorlage Stellung genommen (2. Vorprüfung).

Die daraufhin revidierte Vorlage wurde mit den kantonalen Vertretern besprochen und in einer 3. Vorprüfung vom 22. Oktober 2015 die definitive Stellungnahme abgegeben.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Volketswil, Schwerzenbach, Fällanden, Dietlikon, Wallisellen, Zürich sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Innert der Auflagefrist sind 12 Schreiben mit Einwendungen eingegangen.

Eingehende Prüfung

Der Stadtrat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Stadtrat der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Bericht zur Mitwirkung

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der Transparenz werden im vorliegenden Bericht alle Einwendungen behandelt. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist im Gemeinderat zusammen mit der Vorlage zur Revision der BZO zur Kenntnis zu nehmen.

2. Kantonale Vorprüfung

2.1 Anträge zum Teilrichtplan

Antrag 1

Zu Ziffer 4: Freiraum

Durch den zusätzlichen Wohnraum steigt der Bedarf an Erholungsräumen. Die Freiräume in der Zentrumszone Hochbord sollen daher naturnah gestaltet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Dadurch soll auch verhindert werden, dass das kommunale Naturschutzgebiet in der Allmend Stettbach einem übermässigen Nutzungsdruck durch Erholungssuchende ausgesetzt wird. Diesbezüglich wird eine Ergänzung in Kapitel 4 des Teilrichtplans Zentrumszone Hochbord empfohlen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Naturnahe Freiräume werden im urbanen Kontext immer wichtiger, entsprechend sollen im Hochbord qualitativ hochwertige Erholungsräume angeboten werden. Der Teilrichtplan wird wie folgt ergänzt:

"Gestaltung

Die Freiräume sind wo möglich naturnah zu gestalten und grosszügig zu begrünen. Sie haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen, damit sie als Erholungsraum gerne genutzt werden."

Unter dem Titel "Allmend Stettbach" wird folgende Anpassung vorgenommen:

"[...] Nachbarschaft auf Stadtzürcher Boden ein grosser Grünraum mit Potenzial für eine sanfte Nutzung. Aus dem Gebiet Hochbord [...]"

Antrag 2

Zu Ziffer 6: Erschliessung

Im Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord sind Zufahrten zu den Tiefgaragen auch ab den sekundären Achsen zuzulassen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Argumentation, wonach die verhältnismässig ruhigen tertiären Achsen nicht durch zusätzliche Tiefgarageneinfahrten belärmt werden sollen ist plausibel, weshalb Einfahrten auch ab sekundären Achsen zu bewilligen sind.

2.2 Anträge zur Teilrevision der Nutzungsplanung

Antrag 3

Zu Art. 16 BO Grundmasse

Der in Art. 16 BO für die Zentrumszone Z1, Z2 und Z3 festgelegte maximale Wohnanteil von 100% widerspricht der in § 51 Abs. 1 PBG definierten Funktion einer Zentrumszone und ist nach unten zu korrigieren. Es wird ein maximaler Wohnanteil von höchstens 60% als zielführend beurteilt.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt und der Artikel entsprechend dem Antrag angepasst.

Begründung

Die Teilrevision bezieht sich nur auf die Zone Z4, weshalb für die Zonen Z1, Z2 und Z3 keine Änderungen in der Bauordnung vollzogen werden.

Antrag 4

Zu Art. 16b Abs. 1 BO:
Arealüberbauungen

In Art. 16b Abs. 1 BO sind Anforderungen an Arealüberbauungen gefordert, diese ist jedoch in einer Zentrumszone nicht zulässig. Es kann lediglich eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, sofern ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Entsprechend der Systematik der BO Dübendorf ist die Vorgabe "Anforderung an Arealüberbauung" in Art. 39a zu verankern.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die erhöhten Anforderungen werden an die Gestaltungsplanpflicht gebunden, womit die gesetzliche Zulässigkeit eingehalten werden kann.

Antrag 5

Zu Art. 16b Abs. 2 BO:
Konkurrenzverfahren

Die Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens ist aus Art. 16b Abs. 2 BO zu streichen. Die Kompetenzen der Fachkommission sind zu definieren.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Verpflichtung zu einem Konkurrenzverfahren und zu einer Beurteilung der Projekte durch eine Fachkommission werden aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage aus der BO gestrichen. Im Erläuterungsbericht ist der Hinweis auf das Konkurrenzverfahren resp. die Beurteilung durch eine Fachkommission als Grundlage für ein Richtprojekt bereits vorhanden:

"Die Basis für Gestaltungspläne bildet ein Richtprojekt, das durch eine Fachkommission der Stadt zu beurteilen ist oder – für Hochhäuser zwingend – in einem Konkurrenzverfahren ermittelt wird."

Antrag 6

Zum Erläuterungsbericht: Maximale Wohnanteile

Es fehlt ein plausibler Nachweis, welcher maximale Wohnanteil im Gesamtareal aus den differenzierten Wohnanteilsregelungen resultiert. Dieser ist nachzuweisen

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die der Festlegung der Wohnanteile zugrundeliegenden Berechnungen werden offengelegt und dem Erläuterungsbericht beigelegt.

Antrag 7

Zu Art. 16b Abs. 8 BO
Übergangslösungen

Die Regelung, wonach der Stadtrat legitimiert ist, angepasste Übergangslösungen in Folge der Etappierung und Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu bewilligen, öffnet unklare Spielräume. Der Artikel ist zu streichen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begündung

Für eine entsprechende Bestimmung fehlt die gesetzliche Grundlage. Die Bewilligungsfähigkeit von Übergangslösungen, Zwischennutzungen und dgl., die nicht konform mit der Grundordnung sind, richtet sich nach § 220 PBG.

Antrag 8

Zu Art. 17 Abs. 2 BO: Nutzweise

Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) werden als unzulässig bezeichnet. Der Ausschluss von SVN in der Z4 ist jedoch nicht rechtmässig, weshalb dieser Artikel zu streichen ist.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen ist in der Zentrumszone nicht zulässig (keine Rechtsgrundlage im PBG). Stark störende Betriebe, zu denen grundsätzlich auch SVN zu zählen sind, sind jedoch über die Empfindlichkeitsstufe III im Gebiet ausgeschlossen.

Antrag 9

Zu Art. 39 Abs. 3 BO: Hochhäuser

Die Regelung verlangt den Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Diese Regelung muss rechtskonform ausgelegt werden und dazu der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht im Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord dargestellt und in der Legende aufgeführt werden.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Darstellung der Gestaltungsplanpflicht ist im Zonenplan an sich hinreichend erfüllt. Die Darstellung auch im Ergänzungsplan wird jedoch als sinnvoll erachtet.

Antrag 10

Zu Art. 39a Abs. 3 BO:
Gestaltungsplanpflicht

Die Formulierung in Art. 39a Abs. 3 BO ist unklar: Der Schwellenwert, ab wann ein untergeordnetes Mass an baurechtlich bedeutsamen Massnahmen überschritten wird, ist vage und eröffnet einen Interpretationsspielraum. Die Vorschrift ist nicht rechtmässig und daher aufzugeben.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt und der Artikel entsprechend dem Antrag angepasst.

Begründung

Die Beurteilung, bei welchen baulichen Massnahmen ein Gestaltungsplan zu erstellen ist, ist von den Bewilligungsbehörden im Einzelfall vorzunehmen. Auf eine abschliessende generelle Regelung in der Bauordnung wird verzichtet.

Antrag 11

Zu Art. 39a BO: Nachweis
Verkehrsaufkommen

Die Bestimmungen zur Zentrumszone Hochbord in Kapitel 4.6, Art. 39a BO sind so zu ergänzen, dass mit der Erarbeitung der Gestaltungspläne der Nachweis erbracht werden muss, dass das Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Auswirkungen der Umzonung auf das Verkehrsaufkommen sind auf Basis der heutigen Wissensgrundlage nicht abschätzbar. Es ist auf Basis der Richtprojekte und vorgesehenen Nutzungen je Gestaltungsplaneinheit aufzuzeigen. Im Erläuterungsbericht werden aufgrund regional vergleichbaren Referenzplanungen Modalsplitziele festgeschrieben, die bei der Beurteilung heranzuziehen sind.

2.3 Anträge zum Entwicklungskonzept (Bericht Art. 47 RPV)

Antrag 12

Zum Erläuterungsbericht: Betrieblicher
Umweltschutz und Störfallvorsorge

Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, wie sich geänderte Anforderungen auf das Störfallrisiko auswirken. Eine Erhöhung des Risikos kann nur hingenommen werden, wenn sie nicht allzu hoch ist und entsprechende Schutzmassnahmen vorgesehen werden. Dazu muss in dieser Teilrevision klar sein, in welcher Bandbreite sich (Schutz-)massnahmen bewegen und in welchen nachfolgenden Planungsschritten diese wie konkretisiert werden.

Beschluss Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Der Konsultationsbereich des Störfallbetriebs an der Ringstrasse reicht auch in den Perimeter der Teilrevision. Für den betroffenen Baubereich sind die Anforderungen an den Störfall im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nachzuweisen.

Antrag 13

Zum Erläuterungsbericht: Modalsplitziele

Ergänzend wird beantragt, dass im Erläuterungsbericht ein Modalsplitziel festgehalten wird.

Beschluss Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Siehe dazu Begründung zu Antrag 10

2.4 Weitere Hinweise

Hinweis

Verordnung Fahrzeugabstellplätze

Laut dem regionalen Gesamtverkehrskonzept Flughafenregion (rGVK Flughafen) vom 8. Februar 2008 wird die konsequente Anwendung der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" in allen Gemeinden gefordert. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, bei der Festlegung der Abstellplätze die Wegleitung zu beachten und die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf entsprechend an die kantonale Wegleitung anzupassen.

Beschluss Der Hinweis wird entgegengenommen.

3. Anhörung

Antrag 14

Zu Ziffer 6 Teilrichtplan: Erschliessung

Die ZPG beantragt, die zulässige Anzahl Parkplätze auf das Mass des Oberwerts gemäss kantonaler Wegleitung zu beschränken.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Quartier Hochbord richtet sich nach der kommunal gültigen Verordnung. Es ist nicht sinnvoll, ein einzelnes Quartier auf eine andere Grundlage abzustellen. Entsprechend ist das Anliegen in einer Überarbeitung der kommunalen Parkplatzverordnung einzubringen.

Antrag 15

Art. 16 BO: Grundmasse

In Art. 16 BO wird für die übrigen Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 der maximale Wohnanteil auf 100% festgelegt. Dieser Maximalwert wird dem Zonentyp nicht gerecht, weshalb die ZPG eine Reduktion der Oberwerte beantragt. Über alle Zentrumszonen sollen mind. 25% der Gesamtnutzflächen für Nichtwohnflächen gesichert werden.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Siehe dazu Begründung zu Antrag 3.

4. Einwendungen zum Teilrichtplan

4.1 Einwendung zu Ziffer 2: Städtebauliche Typologie

Einwendung 1

Der Teilrichtplan sieht Baufelder mit Blockrandbebauungen und Hochhäusern vor. Es ist durch die Stadt Dübendorf aufzuzeigen, dass dadurch keine nachteiligen Auswirkungen wie Schattenwurf und Lärmbelastungen für angrenzende Grundstücke entstehen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Nachweis der Einhaltung der Gesetze zu Schattenwurf, Lärmbelastungen etc. erfolgt durch die Bauwilligen erst im Gestaltungsplan- resp. Baubewilligungsverfahren.

4.2 Einwendungen zu Ziffer 3: Hochhäuser

Einwendung 2

Die Beurteilung der Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze gemäss dem Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" soll durch die vorgesehene Fachkommission möglich sein und nicht zwingend mittels Konkurrenzverfahren. Der Teilrichtplan Kap. 3 "Hochhäuser" soll entsprechend ergänzt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Hochhäuser haben eine zentrale Stellung für den Auftritt des künftigen Hochbords inne. Die architektonischen und städtebaulichen Anforderungen sind entsprechend höher und können nur über ein qualitätssicherndes Verfahren, wie ein SIA Konkurrenzverfahren, genügend eingefordert werden. Die Anknüpfung an ein bestimmtes Regelwerk oder "Label" bei der Durchführung des Konkurrenzverfahrens soll jedoch im Einzelfall geregelt werden.

Einwendung 3	Für Hochhäuser soll kein SIA Konkurrenzverfahren vorgeschrieben werden
Beschluss	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Vgl. Begründung zu Einwendung 2.

4.3 Einwendungen zu Ziffer 4: Freiraum

Einwendung 4	Die Freifläche in Blockrandüberbauungen soll grundsätzlich nicht öffentlich zugänglich ausgestaltet werden.
Beschluss	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Das Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet eingetragen, was das hohe öffentliche Interesse an diesem Gebiet zeigt und die deutlich über der in § 49a PBG vorgesehene Ausnützung legitimiert. Im Zusammenhang mit den höheren möglichen baulichen Dichten gemäss der Revisionsvorlage erhalten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Mehrwert, sind im Gegenzug jedoch dazu aufgefordert der zunehmenden Bedeutung des Gebiets durch eine entsprechende Umgebungsgestaltung Rechnung zu tragen. In Zukunft werden sich im Gebiet Hochbord viele Beschäftigte aufhalten, weshalb öffentlich zugängliche Freiräume eine sehr hohe Relevanz aufweisen. Angesichts der Anforderungen an das Gebiet sind die Festlegungen im Teilrichtplan grundsätzlich verhältnismässig. Freiflächen um Hochhäuser sowie solche, die direkt ab den Strassen zugänglich sind, sind öffentlich zugänglich zu machen. Etwas anders sieht es für Freiflächen innerhalb der Blockrandbebauungen aus, die grundsätzlich als Freiraum für die Bewohnenden resp. die jeweils Beschäftigten dienen sollen und entsprechend nicht öffentlich zugänglich sein müssen. Hingegen ist eine öffentlich zugängliche diagonale Durchwegung jeweils sicherzustellen.
Einwendung 5	Auf den Hauptachsen werden Bäume gepflanzt. In der Hochbord- und der Sonnentalsstrasse kommen einige dieser Bäume in den Leitungsbereich zu stehen. Es ist darauf zu achten, dass die Bäume auf max. 10 m Höhe gepflegt werden.
Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung Der Teilrichtplan wird entsprechend ergänzt. Die Wahl der Baumart ist noch nicht erfolgt. Es ist denkbar, dass im Leitungsbereich nur niedrigwachsende Bäume zum Einsatz kommen.

Einwendung 6 Soweit die Stadt Dübendorf öffentliche Freiräume bzw. der Öffentlichkeit zugängliche Flächen auf Privatgrund etc. will, sei nach den entsprechenden Grundlagen vorzugehen (d.h. sie hat alle Grundeigentümer gleich zu behandeln und die Finanzierung über das Gemeinwesen sicherzustellen).

Beschluss Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Vgl. Begründung zu Einwendung 4.

4.4 Einwendung zu Ziffer 6: Erschliessung

Einwendung 7 Der Text betreffend dem angebotsorientierten Autoverkehr soll so angepasst werden, dass sich die Abstellplatzzahl für Autos nach der kantonalen Wegleitung "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" richtet und nicht nach der kommunalen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

Beschluss Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Vgl. Begründung zu Antrag 13.

Einwendung 8 Es ist festzuhalten, dass die genaue Lage der (Fuss-) Wegeverbindung gemäss Teilrichtplan vom Eigentümer von Kat.-Nr. 17413 selber bestimmt werden kann.

Beschluss Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Der Teilrichtplan ist ein behördenverbindliches Instrument, entsprechend ist die Lage gemäss Teilrichtplan nicht bindend festgelegt und weist einen Anordnungsspielraum auf. Die Festlegung der genauen Lage der arealinternen Wegverbindungen geschieht auf Stufe Gestaltungsplan, wobei diese von den Grundeigentümern aufgestellt werden.

Einwendung 9

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 16932 von der Lagerstrasse im Süden des Grundstücks muss gesichert sein um eine Bebauung zu ermöglichen. Die Erschliessungsmöglichkeit von Süden her ist rechtsverbindlich zu bestätigen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Grundstück Kat. Nr. 16932 befindet sich ausserhalb des Perimeters des Teilrichtplans. Der Teilrichtplan baut auf den Festlegungen des Quartierplans Hochbord auf. Entsprechend wurde am Erschliessungsregime des ganzen Quartiers und damit auch der Lagerstrasse sowie der Bauten nördlich davon nichts verändert. Eine rechtsverbindliche Bestätigung kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Ein Antrag auf Erschliessung von Süden her ist aufgrund der dannzumal gültigen Rechtsgrundlage zu prüfen.

Einwendung 10

Der Zugang für den MIV zum Gebiet Hochbord (Nebenzufahrt: Kreuzung Ringstrasse/Neugutstrasse) über das Birchlenquartier soll so gestaltet werden, dass das Birchlenquartier nicht durch MIV mit Zielort Hochbord belastet wird. Die Quartiere "Hochbord" und "Birchlen" sollen für den MIV verkehrstechnisch entkoppelt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Kreuzung Ringstrasse/Neugutstrasse befindet sich ausserhalb des Perimeters des Teilrichtplans. Der Teilrichtplan baut auf den Festlegungen des Quartierplans Hochbord auf. Entsprechend wurde am Erschliessungsregime des ganzen Quartiers und damit auch der Neugutstrasse nichts verändert. Im Rahmen der künftigen Bauprojekte ist gemäss Beschluss zu Antrag 10 nachzuweisen, dass das induzierte Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch die Belastung der umgebenden Quartiere aufzuzeigen sein.

4.5 Einwendungen zu Ziffer 7: Baufeldentwicklung

Einwendung 11

Bei der "Entwicklungseinheit" bzw. der "zweckmässigen Gestaltungsplaneinheit" ist bezüglich der Planungs- und Bautätigkeit von der bereits bestehenden Gesamtkonzeption des Teilrichtplanes (dat. 10.02.20215) auszugehen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bauwillige sind aufgefordert, eine Gesamtkonzeption in Optionen über die ganze Entwicklungseinheit darzulegen. Diese kann der Gesamtkonzeption gemäss Teilrichtplan entsprechen, kann an begründeten Orten jedoch auch von dieser abweichen.

Die Gesamtkonzeption dient dem Nachweis, dass die verschiedenen Vorgaben zur städtebaulichen Typologie, dem Freiraum und der Nutzung etc. über unterschiedliche Zeithorizonte und/oder Nutzungsszenarien eingehalten werden können. Entsprechend hat der Nachweis auf projektspezifischen Grundlagen des Erstentwicklers zu erfolgen und kann nicht bereits auf Stufe Richtplan erfolgen. Die nachgewiesene Gesamtkonzeption ist für die weiteren Bauwilligen innerhalb der Entwicklungseinheit nicht verbindlich und muss durch diese entsprechend auch nicht bestätigt werden.

Einwendung 12

Im Teilrichtplan ist zu vermerken, dass sämtliche Bauten und Kandelaber im Leitungsbereich eine Ausnahmegewilligung des Eidgenössischen Starkstrominspektorats ESTI benötigen. Dieses wird durch den Leitungseigentümer Swissgrid bzw. seinen Dienstleister eingereicht.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Ergänzung im Teilrichtplan ist für das Bewilligungsverfahren hilfreich.

4.6 Einwendungen zum Plan 1:2'500

Einwendung 13

Im Plan "Teilrichtplan, Zentrumszone Hochbord, 1:2500" sollen die Verbindungswege wie im Plan "Nutzungsplanung, Zentrumszone Hochbord, Ergänzungsplan Situation 1:1000" ergänzt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Fusswegverbindungen der beiden Pläne sind übereinstimmend darzustellen.

Einwendung 14

Der NIS-Korridor soll auf dem Richtplan auch bei 40 m Abstand von der Leitungssachse eingezeichnet werden.

Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Der NIS-Korridor ist zur Information auch für die Richtplanung hilfreich. Die Bezeichnung entspricht ausserdem einer Auflage aus der ersten öffentlichen Auflage.
Einwendung 15	Der Anlagebereich ist als Abstandslinie zur Leitung bei 25.7 m einzuzeichnen und sämtliche Baufelder daraus zu entfernen bzw. Baufelder als Sockelbauten zu markieren.
Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Der Anlagenbereich bezieht sich auf eine Distanz von 20 m ab dem äussersten Leiterseil (entspricht 25.7 m ab der Achse). Als Baueinschränkung ist sie in der Richtplanung entsprechend zu berücksichtigen.
Einwendung 16	Auf die Ausscheidung eines NIS-Korridors ist zu verzichten bzw. soll der Korridor redimensioniert werden.
Beschluss	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der NIS-Korridor wird nur zur Information dargestellt. Er entfaltet keine rechtlichen Wirkung. Mit der Bestimmung gemäss Art. 16b Abs. 4 BO werden jedoch im Bereich von jeweils 40 m ab der Leitungsachse, was materiell dem NIS-Korridor entspricht, Erleichterungen beim minimalen Wohnanteil gewährt. Die Darstellung der entsprechenden Information ist entsprechend legitim.

5. Einwendungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung

5.1 Einwendungen zum Perimeter

Einwendung 17

Das ganze Gebiet Hochbord zwischen Überlandstrasse (oder Neugutstrasse) und Zürichstrasse soll in die Zentrumszone Z4 gelegt werden, um das Quartier als Einheit zu stärken. Eine Trennung der Zonen entlang der Lagerstrasse ist aus einer städtebaulichen Argumentation heraus nicht nachvollziehbar.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Zentrumsgebiet gemäss kantonalem Richtplan reicht nicht nur über die Z4, sondern auch über das Hochbord hinaus. Neben der Zentrumszone kommen darin auch Industriezonen und eine Wohn- und Gewerbezone vor. Alleine aus dem Eintrag eines Zentrumgebiets kann keine Berechtigung für die Zuteilung zu einer Zone abgeleitet werden. Ebenso wenig gilt dieser Anspruch quartiersintern. Zwar kann das Hochbord als Quartier mit klaren Abschlüssen nach allen vier Seiten gelesen werden, hingegen weist das Gebiet nördlich der Lagerstrasse einen klar anderen städtebaulichen Ausdruck auf, als das Gebiet südlich davon. Im Weiteren ist eine Zonenabgrenzung nicht nur städtebaulich, sondern auch aus nutzungsplanerischer Sicht begründet. Eine Umzonung des Gebiets nördlich der Lagerstrasse hätte weitreichende Konsequenzen auf den Bestand und würde eine Nutzungstransformation nach sich ziehen, die derzeit nicht erwünscht ist. Dies gilt umso mehr, als im Gebiet des Teilrichtplans keine stark verkehrserzeugenden Verkaufsnutzungen und verhältnismässig hohe Wohnanteile vorgesehen sind. In einem kantonalen Zentrumsgebiet sind jedoch verschiedene Nutzungen erwünscht.

5.2 Einwendungen zu Art. 16b Abs. 1 BO: Arealüberbauungen

Einwendung 18

Die Mindestarealfläche ist in der geltenden BO Art. 27 Abs. 2 für die Zentrumszone auf 3000 m² zu reduzieren oder der 2. Satz im neuen Art. 16b Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen "..., ausgenommen der Mindestarealfläche."

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Art. 16b Abs. 1 BO, wonach Neubauten die Anforderungen gemäss Arealüberbauungen zu erfüllen haben, wird aufgrund von Antrag 5 gestrichen. Die Anforderungen gemäss Arealüberbauung werden neu an die Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 39a geknüpft. Die Einforderung derselben begründet sich jedoch nicht in der Arealgrösse, sondern im wesentlichen öffentlichen Interesse am Gebiet. Entsprechend ist für Areale kleiner als 4'000 m² keine spezielle Regelung zu erlassen.

Einwendung 19

Für Gestaltungspläne, welche nicht von der Regelbauweise abweichen und solchen, bei denen Privilegien eingeräumt werden, sind differenzierte Regelungen bzw. Anforderungen vorzusehen. Besonders soll darauf verzichtet werden, für Büro- oder Gewerbebauten sowie für Hochhäuser erhöhte Anforderungen für Ausrüstungen, Ausstattungen und Energie zu statuieren.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das wesentliche öffentliche Interesse am Zentrumsgebiet Hochbord rechtfertigt die Einforderung höherer Anforderungen, die materiell denjenigen der Arealüberbauung entsprechen. Bei Hochhäusern ist die Einforderung solcher aufgrund ihrer zentralen städtebaulichen Stellung im Areal umso wichtiger. Dies gilt unabhängig von der Nutzung eines Gebäudes.

5.3 Einwendungen zu Art. 16b Abs. 3 BO: Anbaupflicht

Einwendung 20	Die Anbaupflicht ist für den Bereich Kreuzung Ecke Ringstrasse / Zürichstrasse wegzulassen.
Beschluss	Die Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Die runde Anbaupflicht ist nicht zweckmässig. Eine städtebaulich gute Setzung an der Kreuzung Ringstrasse - Zürcherstrasse ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nachzuweisen. Die Anbaupflicht wird für den Kreuzungsbereich entsprechend ersatzlos gestrichen.
Einwendung 21	An der Ecke Hochbord-/ Sonnentälstrasse ist auf die Statuierung eines Eckpunkts sowie auf die Anbaupflicht auf Kat. Nr. 17413 zu verzichten.
Beschluss	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die räumliche Fassung entlang der Sonnentälstrasse und des Kreuzungsbereichs Hochbordstrasse - Sonnentälstrasse durch Pflichtbaulinien und -eckpunkte ist elementarer Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des Teilrichtplans. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von diesen abgewichen werden, sofern sich städtebaulich bessere Lösungen erzielen lassen oder andere Zwänge dies erforderlich machen. Die Einwendung zielt darauf ab, dass die durch das Grundstück führende Hochspannungsleitung bereits heute einen solchen Zwang darstelle und ein entsprechendes Abweichen von der Anbaupflicht notwendig mache. Der blosse Verweis auf das Hindernis, ohne konkretes Bauprojekt oder Gestaltungsplanverfahren, genügt jedoch nicht als Nachweis. Stattdessen gilt es, im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens auf Grundlage eines konkreten Richtprojekts nachzuweisen ist, dass ein Festhalten entsprechend den Ausführungen der Einwendung unverhältnismässig ist. Kann dies nicht nachgewiesen werden, ist die Anbaupflicht einzuhalten.

5.4 Einwendungen zu Art. 16b Abs. 4 BO: Wohnanteile

Einwendung 22

Entgegen dem gemäss Art. 16b Abs. 4 im Ergänzungsplan bezeichneten Streifen mit minimalen und maximalen Wohnanteilen ist eine Mischrechnung für den Wohnanteil zuzulassen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Mischrechnungen innerhalb eines Grundstücks werden zugelassen, sofern die Vorgaben gemäss Art. 16 BO eingehalten sind.

Einwendung 23

Für die südwestliche Ecke des Hochbords, zwischen der Bahnhofplattform Stettbach und Am Stadtrand ist eine minimale Wohnnutzung festzulegen und die maximal mögliche Wohnnutzung entsprechend der umgebenden Baufelder zu erhöhen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Nutzungsmix ist über das gesamte Gebiet eruiert worden und entspricht demjenigen eines Zentrumsgebiets mit Mischzone. Im Falle einer Erhöhung des Wohnanteils auf den Parzellen am Bahnhof Stettbach, droht der Wohnanteil über das gesamte Gebiet den erwünschten Wert zu überschreiten. Dazu kommt, dass diese Flächen an einem attraktiven Ort für publikumsorientierte Nutzungen und Gewerbenutzungen liegen und so der festgelegte Nutzungsmix verhältnismässig erscheint.

Einwendung 24

Auf dem unmittelbar nördlich liegenden Baufeld, zwischen der Bahnhofplattform Stettbach und Am Stadtrand sei die maximal mögliche Wohnnutzung entsprechend der umgebenden Baufelder (z.B. Jabee Tower und Feldmann Park) zu erhöhen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Antwort zu Einwendung 23

Einwendung 25

Für das Grundstück Kat.-Nr. 17413 soll für ein Grossteil der Flächen ein Wohnanteil von min. 0% bis max. 80% oder allenfalls min. 20% bis max. 80% geltend gemacht werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Begründung für die Erhöhung der Flexibilität beim Wohnanteil rührt von der Hochspannungsleitung her, die gewisse Nutzungen verunmöglicht. Mit der Ausnahmeregelung von Art. 16b Abs. 3, wonach Grundstücksteile innerhalb des NIS-Korridors von einem minimalen Wohnanteil befreit sind, wird jedoch genügend Flexibilität für eine sinnvolle Überbauung geschaffen.

5.5 Einwendungen zu Art. 16b Abs. 5 BO: Publikumsorientierte Nutzungen

Einwendung 26

Der Begriff "publikumsorientierte Nutzung" ist für Grundstücke entlang der Zürich- und Ringstrasse wegzulassen resp. "keine Wohnnutzung" vorzusehen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Das Quartier Hochbord hat als Zentrumsgebiet einen wesentlichen Anteil an publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen aufzuweisen. Die Zürichstrasse und die Ringstrasse sind nicht erst seit der Errichtung der Glattalbahn wichtige Strassen für die Stadt Dübendorf und weisen eine entsprechend hohe Frequenzierung auf. Andererseits führen zu viele publikumsorientierte Flächen bei fehlender Nachfrage zu Leerständen, die der Entwicklung und der Lebendigkeit des Gebiets schaden. Für die Quartierentwicklung sind insbesondere publikumsorientierte Flächen im Gebietsinnern entlang der Hochbordstrasse zentral. Die publikumsorientierten Flächen werden deshalb konzentriert: Entlang dem mittleren Abschnitt der Hochbordstrasse, beim Bahnhof Stettbach sowie um die Glattalbahnhaltestelle Ringwiesen an der Ringstrasse.

Einwendung 27

Entlang der Zürichstrasse sollen publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss des 2Sides-Gebäude (auch nach einer Renovation) nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Beschluss

Die Einwendung ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Die Erdgeschosse entlang der Zürichstrasse müssen aufgrund den Überlegungen zur Einwendung 26 nicht mehr zwingend mit publikumsorientierten Nutzungen belegt werden.

Einwendung 28

Für den Bereich entlang der Zürichstrasse sowie entlang der Hochbordstrasse sollen keine Nutzungsvorgaben (namentlich betreffend publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen) statuiert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Antwort zu Einwendung 26

Einwendung 29

Die Zugänge müssen gemäss diesem Artikel von der Strasse her stufenlos erreicht werden können. Dies betrifft aber nur die neuen Gebäude, was einer zusätzlichen Präzisierung bedarf.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Präzisierung wird in Art. 16b Abs. 4 BO aufgenommen: "[...] Bestandesbauten sind von der Vorschrift ausgenommen."

5.6 Einwendung zu Art. 16b Abs. 7 BO: Vorzonen und Tiefgaragenzufahrt

Einwendung 30

Die gemäss Art. 16b Abs. 7 BO vorgesehenen Baumreihen, wie zum Beispiel an der südlichen Seite der Lagerstrasse, sind bis zur Ecke der neuen Hochstrasse zu pflanzen und nicht weiter bis zur Ringstrasse.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Baumreihen entlang der primären und sekundären Achsen richten sich an der vom Stadtrat festgesetzten Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum aus. Die Bäume müssen erst im Rahmen des Gestaltungsplans- resp. Baubewilligungsverfahrens gepflanzt werden.

Einwendung 31

Auf die Einschränkung, wonach die Zufahrten zu Tiefgaragen nach Möglichkeit nicht ab der Sonnenthalstrasse anzuordnen sind ist zu verzichten.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Antwort zu Antrag 2.

5.7 Einwendung zu Art. 16b Abs. 8 BO: Etap pierung

Einwendung 32

Zur Etappierung ist eine klare Regelung vorzusehen.

Beschluss

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Der Erläuterungsbericht wird betreffend der Wohnanteile wie folgt ergänzt:

"Etap pierungen bei den Bauten und Nutzungsanteilen sind insofern zugelassen, als dass bei jeder Bauetappe nachzuweisen ist, dass die Bestimmungen zum minimalen und maximalen Wohnanteil über das gesamte Grundstück bei Vollaussnutzung eingehalten werden kann."

5.8 Einwendungen zu Art. 39 BO: Hochhausbebauung

Einwendung 33

In der Teilrevision Nutzungsplanung ist zu regeln, dass für Grundstücke, über welche bereits ein privater Gestaltungsplan vorliegt, kein zusätzlicher privater Gestaltungsplan eingereicht werden muss, um eine Hochhausbebauung gemäss Art. 39 zu gewährleisten.

Beschluss

Die Einwendung ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Ein Hochhaus entspricht einer Abweichung zur Regelbebauung gemäss BZO, weshalb in jedem Fall ein Gestaltungsplan erforderlich ist. Der Teilrichtplan bildet lediglich die konzeptionelle Grundlage, wonach Hochhäuser im Gebiet Hochbord grundsätzlich erwünscht sind. Er ist jedoch keine gesetzliche, eigen tümerverbindliche Grundlage. Diese wird erst mit dem Gestaltungsplan erarbeitet.

Im bestehenden Gestaltungsplan über die Grundstücke Kat. Nr. 16938 und 16939 ist keine Höhenbegrenzung festgelegt. Da sich die Bestimmungen an der gültigen Bauordnung ausrichten, sind künftig Hochhäuser bis zu einer Höhe von 60 m möglich, die den Vorgaben des Gestaltungsplans und wo dieser nichts gegenteiliges erwähnt, der Bau- und Zonenordnung entsprechen.

Einwendung 34

Im Fall der Errichtung eines Hochhauses nach Art. 39 BO ist der zulässige Wohnanteil zu erhöhen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Nutzungsmix ist über das gesamte Gebiet eruiert worden und entspricht demjenigen eines Zentrumsgebiets mit Mischzone. Entsprechend ist dieser Mix auch bei einer höheren baulichen Ausnützung beizubehalten. Im Falle von Hochhäusern mit höherem Wohnanteil droht der Wohnanteil über das gesamte Gebiet den erwünschten Wert zu überschreiten.

5.9 Einwendung zu Art. 39a Abs. 2 BO: Lärmschutz

Einwendung 35

In der Teilrevision Nutzungsplanung gilt es zu regeln, dass für Grundstücke mit erhöhtem Lärmschutz gemäss Ergänzungsplan, über welche bereits ein privater Gestaltungsplan vorliegt, kein zusätzlicher privater Gestaltungsplan eingereicht werden muss, um die jeweiligen Pegelwerte gemäss Art. 39a BO nachzuweisen.

Beschluss

Die Einwendung ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Die in der BO Art. 39a festgeschriebenen Pegelwerte entsprechen materiell den Planungswerten, nach denen bereits überbaute Gebiete mit erhöhten Lärmschutzanforderungen gemäss Ergänzungsplan beurteilt wurden. Sofern der jeweils bestehende Gestaltungsplan eingehalten (und damit die die Planungswerte) wird, können weitere Bauten erstellt werden, ohne dass die Anpassung des Gestaltungsplans erforderlich wird. Der Nachweis der Einhaltung der Pegelwerte für bestehende Bauten ist nicht nötig.

5.10 Einwendung zu Art. 39a Abs. 3 BO: Gestaltungsplanpflicht

Einwendung 36

Diese Bestimmung höhlt die Bestandesgarantie nach § 357 PBG aus und ist deshalb zu überdenken resp. abzuschwächen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung wird entsprechend der Begründung zu Einwendung Antrag 9 ergänzt.

6. Einwendungen zum Entwicklungskonzept (Bericht Art. 47 RPV)

6.1 Einwendung zu Ziffer 2: Grundlagen

Einwendung 37

Im Erläuterungsbericht Entwicklungskonzept ist auf Seite 12 unter Punkt "2.6 Gestaltungspläne im Gebiet" zu ergänzen, dass der private Gestaltungsplan "Hochbord Kat.-Nr.: 16939 und Kat.-Nr.: 16938" über die besagten zwei Grundstücke durchgeführt wurde. Entsprechend sind die Graphik und der Text anzupassen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Darstellung wird entsprechend dem Perimeter des Gestaltungsplans angepasst.

6.2 Einwendung zu Ziffer 5.2: Instrument Gestaltungsplan

Einwendung 38

Die Beurteilung der Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze gemäss dem Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" soll durch die vorgesehene Fachkommission möglich sein und nicht zwingend mittels Konkurrenzverfahren. Der Erläuterungsbericht in Kap. 5.2 soll entsprechend ergänzt werden

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es ist kein zwingendes Konkurrenzverfahren vorgesehen. Das Richtprojekt kann gemäss Erläuterungsbericht Kapitel 5.2 auch durch eine Fachkommission beurteilt werden. Ausnahme dafür bilden Hochhäuser, die eine gesonderte Stellung aufweisen, weshalb ein Konkurrenzverfahren vorgeschrieben wird. Hierzu ist die Begründung zur Einwendung 2 zu beachten.

7. Weitere Anliegen

Einwendung 39

Gesetzgebung

Die neuen Artikel sind so aufzubauen, dass sie lesbarer werden und nicht diverse Themen in einem Artikel geregelt werden. Zudem sollen klare Messweisen (Wohnanteilsberechnung, Freifläche Hochhäuser, Parkierung bei SVN) vorgesehen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Überarbeitung der Revision führt zu einem logisch aufgebauten Gesetzeswerk. Im Erläuterungsbericht werden die Berechnungsweisen für den Wohnanteil und die Freifläche der Hochhäuser an einem Beispiel veranschaulicht.

Einwendung 40

Bestandesgarantie

Es wird die Bestätigung der Zulässigkeit der Fahrbewegungen und Parkplätze im heutigen Umfang für Grundstück Kat. Nr. 16932 für die Nutzungen gemäss Art. 24 BO eingefordert. Darüber hinaus sei zu bestätigen, dass Nutzungs- und/oder Erschliessungseinschränkungen des Grundstücks durch die angrenzende Z4 verhindert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es können keine Bestätigungen zur Bestandesgarantie abgegeben werden. Es gilt die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG.