



## ANTRAG

des Stadtrates vom 16. März 2017



### GR Geschäfts-Nr. 179/2017

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

### **Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier**

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 16. März 2017, gestützt auf Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier, bestehend aus der Teiländerung Zonenplan, der Änderung Bauordnung und dem Ergänzungsplan Flugfeldquartier, alle vom 6. Januar 2017, wird zugestimmt.
  2. Der Übersichtstabelle zur Behandlung von Einwendungen / Auswertung der kantonalen Vorprüfung gemäss § 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.
  3. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
  4. Das Quartierleitbild „Flugfeld“, bestehend aus Text und Plan vom 6. Januar 2017, wird zur Kenntnis genommen.
  5. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele .....	2
2	Inhalt der Teilrevision Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier.....	4
3	Verfahrensablauf, Mitwirkung .....	6
4	Auswirkungen der Teilrevision.....	7
5	Antrag .....	7
	Aktenverzeichnis.....	10

---

### 1 Anlass und Ziele

Auf Antrag der Stadt Dübendorf hat die Baudirektion des Kantons Zürich für das Gebiet Wangenstrasse am 25. Mai 2012 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren festgesetzt, welche im Mai 2015 um weitere zwei Jahre, bis 31. Mai 2017, verlängert wurde. Auslöser für die Festsetzung der Planungszone waren verschiedene offene Fragen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung:

- Trasseesicherung für die Fortsetzung der Glattalbahn
- Entwicklungen im Flugplatzareal, Planung eines Innovationsparks, Option Weiterbestand der aviatischen Nutzung mit verkürzter Piste
- Erneuerung der flugplatznahen Quartiere, in denen die Planungsunsicherheiten betreffend dem Flugplatz zu einem "Erneuerungsstau" und Abwertungstendenzen geführt haben
- Dringende Ausbaumassnahmen beim öffentlichen Verkehr: Ausbau der Busstation am Bahnhof, allgemeine Verbesserung der Übersichtlichkeit und Zugänglichkeit des Umsteigeknotens, Kompatibilität mit einem längerfristigem 4-Spur-Ausbau der SBB-Gleise im Rahmen der S-Bahn 2. Generation
- Innere Verdichtung, insbesondere des Bahnhofsumfeldes
- Einbezug der sich in Planung befindlichen übergeordneten Freiraumstrukturen "Fil Bleu" und "Fil Vert".

Um ein vielfältiges Spektrum von Argumenten und Lösungsansätzen zu erhalten, beschloss der Stadtrat daraufhin, eine städtebauliche Testplanung in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 mit drei interdisziplinären Planungsteams durchzuführen. Der Gemeinderat stimmte am 8. April 2013 dem Kredit zur Durchführung der Testplanung „Wangenstrasse /Bahnhof plus“ zu. Die Testplanung dauerte von Herbst 2013 bis Sommer 2014, bis schliesslich ein Synthesebericht und –plan zur Testplanung „Wangenstrasse/Bahnhof plus“ vorlag, welcher die gewonnenen Erkenntnisse aus der Testplanung zusammenfasst. Der Synthesebericht wurde vom Stadtrat Dübendorf am 10. Juli 2014 genehmigt.

Der Synthesebericht der Testplanung gibt Empfehlungen für die untersuchten Teilräume hinsichtlich der gewünschten Entwicklung. Diese sind nachfolgend für die drei Teilräume Wangenstrasse, Bahnhof Nord und Flugfeldquartier kurz zusammengefasst:



Wangenstrasse: Sie soll als innerstädtische Strasse mit einem Querschnitt von ca. 25m (mit Glattalbahn in Mittellage) konzipiert werden. Entsprechend sind die Baulinien auf der Seite Flugfeldquartier zurückzusetzen. Erwünscht ist eine gleichwertige, dichte Bebauung (17m Gebäudehöhe) mit einer hohen Interaktionsdichte im öffentlichen Raum, die durch entsprechende Erdgeschossnutzungen erreicht werden soll.

Bahnhof Nord: Für die neue Glattalbahn-Haltestelle in der Überlandstrasse ist der Raum zu sichern; eine Verdichtung der nördlich angrenzenden Parzellen ist zusammen mit den Grundeigentümern anzustreben. Die Anbindung der Alpenstrasse an die Überlandstrasse ist aufzuheben, um einen attraktiven Aussenraum für den Langsamverkehr schaffen zu können.

Verdichtung Flugfeldquartier: Eine Verdichtung mit 4- bzw. 5-geschossiger Bebauung ist zu ermöglichen, mit Anreizen für eine parzellenübergreifende Bebauung. Flankierend dazu ist der Erhalt der Grünraumqualitäten sicher zu stellen und je zwei attraktive Langsamverkehrsverbindungen als Vernetzungsachsen mit Sichtbezug ins Flugplatzareal zu schaffen.

In einem ganzheitlichen Vorgehenskonzept und für die Gebiete Wangenstrasse und Flugfeldquartier auch in einem Vertiefungskapitel umschreibt der Synthesebericht sodann, welches die kurz- und mittelfristigen Planungsschritte sind, um eine koordinierte und qualitätsvolle Entwicklung gemäss den Empfehlungen zu ermöglichen. Während die Planung und Realisierung der verkehrlichen Schlüsselprojekte, insbesondere die Verlängerung der Glattalbahn (GlattalbahnPlus), einen längeren Zeitraum beanspruchen, können die Voraussetzungen für die gewünschte bauliche Entwicklung rascher geschaffen werden, indem mittels einer Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) das Planungs- und Baurecht auf kommunaler Stufe entsprechend angepasst wird. Im Beschluss des Stadtrats zur Genehmigung des Syntheseberichts wurde deshalb vorgeschlagen, mit den Arbeiten zur Anpassung der Bauordnung und des Zonenplans im Gebiet Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier rasch zu beginnen, da diese bis zum Ablauf der Planungszone (31. Mai 2017) abgeschlossen sein sollten.

Für die Begleitung und Unterstützung bei der Durchführung dieser umfangreichen Teilrevision der Nutzungsplanung musste ein externes, ausgewiesenes Planungsbüro beigezogen werden. Nach einem Auswahlverfahren hat der Stadtrat am 15. Januar 2015 der Durchführung einer Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier zugestimmt und den Auftrag an die Firma Planar AG für Raumentwicklung vergeben. Im Laufe des Jahres 2015 wurde die Vorlage von der Firma Planar AG in enger Zusammenarbeit mit der Stabstelle Stadtplanung und unter der Steuerung des Planungsausschusses ausgearbeitet.

Exkurs: Parallel hat die Planungsphase für die Verlängerung der Glattalbahn im Abschnitt Giessen - Innovationspark begonnen. Eine Vorstudie prüfte verschiedene Trassenlagen inklusive der Haltestellen für die Glattalbahn mit Aufzeigen von Vor- und Nachteilen. An verschiedenen neuralgischen Punkten, insbesondere im Bereich von gewissen Strassenknoten oder im Bereich vorgesehener Haltestellen, werden Vertiefungsarbeiten benötigt. Gleichzeitig wurde mit dem Entwurf der Verkehrsbaulinien begonnen, welche den Raum entlang der Wangenstrasse und der Überlandstrasse für das Glattalbahn-Trasse sichern. Das Amt für Verkehr des Kantons Zürich ist hierbei federführend. Für den Abschnitt an der Wangenstrasse zwischen Bahnhof und Flugfeld (Einmündung Dietlikonstrasse) konnte das Amt für Verkehr die Arbeiten bereits abschliessen und die Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien am 15. Februar 2017 verfügen (Publikation am 3. März 2017). An der Überlandstrasse laufen die Vertiefungsarbeiten noch. Es besteht keine Abhängigkeit dieser Arbeiten zur Teilrevision Nutzungsplanung „Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier“, es findet jedoch eine zeitliche und inhaltliche Koordination zwischen den kantonalen und kommunalen Stellen statt.



## 2 Inhalt der Teilrevision Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier

Die ausgearbeitete Vorlage besteht aus zwei Hauptstossrichtungen:

### **Umstrukturierung und Attraktivierung Achsen Überlandstrasse/Wangenstrasse**

Der Synthesebericht empfiehlt, die Wangenstrasse (zwischen Bahnhof und Eingang Innovationspark) und die Überlandstrasse als wichtige städtebauliche Achsen innerhalb der Siedlungsstruktur Dübendorfs zu stärken, da insbesondere der Wangenstrasse als Bindeglied zwischen Bahnhof und Innovationspark künftig eine zentrale Funktion zukommt. Dies erfolgt einerseits durch die Ausbildung und Gestaltung eines neuen, attraktiven öffentlichen Verkehrsraums mit innerstädtischem Charakter, auf welchem auch die Glattalbahn auf eigenem Trasseee verkehren soll. Zugleich sind auch die Randbebauung und deren Nutzungen an der Wangenstrasse und der Überlandstrasse so auszulegen, dass auf diesem innerstädtischen Verkehrsraum eine hohe Interaktionsdichte entsteht und er städtebaulich gefasst wird.

Hierzu sind Änderungen an der Bauordnung und im Zonenplan der Stadt Dübendorf notwendig. Die erste Baureihe beidseitig entlang der Überlandstrasse – ab der Unterführung der Überlandstrasse, am Bahnhof Dübendorf vorbei und bis zu den ersten Bundesbauten am Flugplatz Dübendorf – sowie entlang der Wangenstrasse bis zum Restaurant „il faro“ (mit Ausnahme der Zone öffentliche Bauten) werden deshalb von der heutigen Wohnzone resp. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in eine Zentrumszone umgezont.

Gemäss §51 Abs. 1 PBG sind Zentrumszonen bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Als gutes Mass hinsichtlich Ausnützungsziffer und max. Gebäudehöhe erachteten die Planer die bestehende Zentrumszone Z3, weshalb diese neu geschaffene Zentrumszone Z3b genannt wird und die bestehende Z3 (im Gebiet Giessen) in Z3a umbenannt wird. In Art. 16 der Bauordnung wird die neue Z3b mit ihren Grundmassen eingeführt. Im Gegensatz zur früheren Praxis muss für die neue Z3b zwingend ein minimaler und maximaler Wohnanteil eingeführt werden, welcher eine gewisse Nutzungsdurchmischung erzwingt. In Anlehnung an den Mindestwohnanteil der bestehenden Z1 nördlich der Bahnlinie (30%) und den Vorgaben des regionalen Richtplans, welcher einen Anteil von mindestens 25% Wohnnutzung und 25% Gewerbebenutzung in Zentrumszonen verlangt, werden Minimum und Maximum bei 30% resp. 70% festgelegt. Einzig die Baureihe zwischen Überlandstrasse und Bahn (östlich des Insiderparks) ist aufgrund der dortigen starken Lärmbelastung vom minimalen Wohnanteil ausgenommen.

In einem neu eingeführten Art. 16c werden ergänzende Vorschriften für diese neue Z3b aufgestellt. Um an der Wangen- und Überlandstrasse Zentrumsachsen mit prägenden Raumkanten definieren zu können, wird der Grenzbau definiert und erleichtert sowie eine Anbaupflicht an die Verkehrsbaulinie definiert. Zudem wird Wohnnutzung in den Erdgeschossen, welche sich zu den Achsen ausrichten, ausgeschlossen (diese Nutzungsbeschränkung ist gemäss §49 Abs. 3 PBG in Zentrumszonen erlaubt) und die Erdgeschosse der Bauten sollen eine Mindestgeschosshöhe von 4m aufweisen. Diese Anforderungen wurden bereits im Synthesebericht zur Testplanung aufgestellt und werden nun in die Bauordnung übernommen.

Im Weiteren wird für zwei wichtige Areale dieser Zentrumszone eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Im Gebiet Bahnhof Nord gegenüber dem Insiderpark herrschen kleinparzellerte und topografisch schwierige Verhältnisse, die ein Zusammengehen der Grundeigentümer für eine dem Ort angemess-



sene Neubebauung und Verdichtung notwendig machen. Dies kann nur über die Einforderung eines gemeinsamen Gestaltungsplans geschehen, in welchem die Baufelder auch grundstücksübergreifend festgelegt werden können. Entsprechende Bestrebungen wurden auch von Seiten dieser Grundeigentümer bereits geäussert. Das zweite Areal mit Gestaltungsplanpflicht betrifft die Grundstücke an der Einmündung der Wangenstrasse in die Überlandstrasse. Dort soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, weshalb dort auch eine höhere max. Gebäudehöhe (25m) und eine höhere Ausnützungsziffer (165%) festgelegt wird. Die Gestaltungsplanpflicht dient der Sicherstellung der guten städtebaulichen Ausgestaltung dieses „Eingangstores“ zur Achse Wangenstrasse, welche im Zuge der nachfolgenden Erarbeitung des Gestaltungsplans die Stadt von der Bauherrschaft auch einfordern wird. Die Ziel- und Bebauungsvorgaben für die beiden Areale mit Gestaltungsplanpflicht werden in Art. 39a Abs. 4 und 5 (neu) der Bauordnung festgelegt.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass der einzelne Bauherr in den von der Umzonung in die Zentrumszone betroffenen Arealen eine wesentlich höhere Ausnützung erhält (heute W3: 65%, neu Z3b: 140%) und sich dessen Grundstück damit erheblich aufwertet, er für die Neubebauung seines Grundstücks aber eine Reihe von Anforderungen im öffentlichen Interesse (Nutzungsdurchmischung; Anbaupflicht; z.T. Gestaltungsplanpflicht mit hohen gestalterischen Anforderungen) erfüllen muss.

#### **Aufwertung und massvolle Verdichtung Flugfeldquartier**

Das Flugfeldquartier ist ein gewachsenes Wohnquartier, welches gewisse Qualitäten hinsichtlich Durchlässigkeit und bestehender Freiraumstruktur aufweist, in seiner Bausubstanz grösstenteils aber stark erneuerungsbedürftig ist. Mit seiner Lage nahe am Bahnhof Dübendorf und nahe dem künftigen Innovationspark weist das Quartier zudem zweifellos ein Verdichtungspotenzial aus. Um das Quartier qualitativ zu erneuern, aufzuwerten und massvoll zu verdichten, wird folgender Weg verfolgt:

Auf Stufe der Bau- und Zonenordnung wird das Flugfeldquartier neu der Zone W4, AZ 80% (heute W3, AZ 65%) zugewiesen und damit ein erster Anreiz zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen, indem ein zusätzliches Stockwerk errichtet werden kann. Mit in Art. 26b der Bauordnung neu eingeführten Sonderbauvorschriften wird dieses Anreizsystem noch weitergeführt. Gemäss § 79 PBG ermöglichen Sonderbauvorschriften die freiere Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Dies wird im neuen Art. 26b der Bauordnung wie folgt umgesetzt:

Die freiere Überbauung besteht darin, dass das Dachgeschoss durch ein fünftes Vollgeschoss ersetzt und damit eine höhere Ausnützung (100%) realisiert werden kann; zudem werden beim Bauen nach Sonderbauvorschriften der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag aufgehoben, was dem Bauherren mehr Freiheiten in der Setzung seiner Baukörper und damit einen grösseren Projektierungsspielraum ermöglicht.

Im Gegenzug werden gewisse einheitliche Gestaltungsgrundsätze festgelegt, welche der Bauherr als „Gegenleistungen“ für die obengenannten Erleichterungen erfüllen muss: Vorab müssen Bauten, Anlagen und Umgebung eine besonders gute Gestaltung aufweisen. Damit die Qualitäten der noch bestehenden Freiraumstruktur im Quartier Flugfeld erhalten bleiben, werden weitere Anforderungen an den Freiraum gestellt (Art. 26b Abs. 2). Er ist für alle Generationen attraktiv zu gestalten und hat mindestens 15 % der Gesamtnutzflächen aufzuweisen. In einem separaten Ergänzungsplan ist die Lage der Grünräume zudem schematisch dargestellt; in diesen Bereichen sollen die Grünräume zu liegen kommen, insbesondere bei Neubauten hat sich die Bebauung danach zu richten. Im Weiteren wird verlangt, den Neubau in einem energetischen Standard zu errichten, welcher mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards entspricht (Art. 26b Abs. 8).



Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen (§81 PBG), d.h. es ist dem Bauherren freigestellt, ob er nach Sonderbauvorschriften bauen will oder nicht. Für das Flugfeldquartier erweisen sich die Sonderbauvorschriften aber als zweckmässiges Instrument, da sie zumindest Anreize für qualitativere Bebauungen zu schaffen vermögen. Ein weitergehendes regulatives planungsrechtliches Instrument wie eine Gestaltungsplanpflicht würde sich für ein ganzes Wohnquartier als unverhältnismässig erweisen.

Nebst den neuen Bestimmungen in der Bauordnung wurde für das Flugfeldquartier auch ein Quartierleitbild erarbeitet. Im Quartierleitbild sind wichtige Grundsätze und Entwicklungsziele in den Bereichen Städtebau, Nutzungen, Freiraum, Verkehr und Gesellschaft verankert. Das Quartierleitbild dient als Leitfaden und Handlungsempfehlung für die Bauherren im Flugfeldquartier und soll somit zur angestrebten qualitativollen Siedlungserneuerung beitragen. Es ist aber nicht direkt Teil der Nutzungsplanung und ist deshalb vom Gemeinderat separat, nebst den grundeigentümergehörigen Elementen der Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Ergänzungsplan), zur Kenntnis zu nehmen.

Im Laufe der Erarbeitung dieser Teilrevision rückte das Thema der Mehrwertausgleichsregelung resp. der Mehrwertabgabe in den Fokus, weil der Kanton Zürich mit der Erarbeitung eines kantonalen Gesetzes zum Mehrwertausgleich begonnen hat, ein solches aber (wenn überhaupt) frühestens 2019 in Kraft treten wird. Es wurde geprüft, ob durch die vorliegende Teilrevision entstehende planerische Mehrwerte bereits zum jetzigen Zeitpunkt, wo eine kantonale Regelung noch nicht in Kraft ist, gesichert werden können. In einem Schreiben vom 2. Februar 2017 hat der Rechtsdienst des Amtes für Raumentwicklung auf diese Fragen geantwortet und der Stadt Dübendorf dringend empfohlen, auf eine gemeindeeigene Regelung zu verzichten, bevor das kantonale Gesetz beschlossen ist. Auf eine Regelung zum Mehrwert wurde deshalb im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet.

### **3 Verfahrensablauf, Mitwirkung**

Nach der Verabschiedung durch den Stadtrat am 12. November 2015 wurden die Dokumente der Teilrevision zur 1. Vorprüfung dem Kanton eingereicht und parallel, während 60 Tagen (8. Januar bis 8. März 2016), gemäss § 7 PBG, öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnte jedermann Einwendungen zum Planungsentwurf machen. Es sind insgesamt 20 Schreiben eingegangen, 10 von Nachbargemeinden, der Planungsgruppe Region Glattal und Ortsparteien sowie weitere 10 von Grundeigentümern resp. deren Vertreter/Verwalter. Aufgrund der Eingaben wurde ein Bericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen erstellt. Die inhaltlich bedeutendste Änderung aufgrund der Einwendungen war der Verzicht auf die Umzonung der Grundstücke an der Ecke Wangenstrasse/Dietlikonstrasse (Kat.-Nrn. 6671, 13807, 14579, 15480, 15481 und 15482). Vom Grundeigentümer (armasuisse) wurde der Verzicht auf die Umzonung gefordert, da die Grundstücke laut aktueller Planung mittelfristig militärisch genutzt werden. Diese verbleiben nun vorderhand in der Zone öffentliche Bauten.

Im 1. Vorprüfungsbericht des Kantons vom 8. März 2016 wurde bestätigt, dass die neuen Planungsvorgaben eine zweckmässige Umstrukturierung und Verdichtung des Gebiets und eine differenzierte Nutzungsdurchmischung sicherstellen. Die Sonderbauvorschriften nach Art. 26b der Bauordnung mussten allerdings konkretisiert und vervollständigt werden. Ebenso mussten die Grundsätze und Ziele für die Areale mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 39a der Bauordnung) eigentümergehörig definiert werden. Die Dokumente der Teilrevision Nutzungsplanung mussten deshalb überarbeitet und zu einer 2. Vorprüfung dem Kanton eingereicht werden. Der 2. Vorprüfungsbericht vom 24. November 2016 hielt schliesslich fest, dass eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden könne, sofern die im Bericht zu einzelnen Artikeln gestellten Anpassungsanträge be-



rücksichtigt werden. Nach einem letzten Überarbeitungsschritt hat der Planungsausschuss an seiner Sitzung vom 27. Februar 2017 der Vorlage zugestimmt und sie an den Stadtrat verabschiedet.

#### **4 Auswirkungen der Teilrevision**

Die wichtigsten Auswirkungen der Teilrevision sind:

Im Flugfeldquartier wird eine Fläche von 6 ha der heutigen W3 (AZ 65%) zur W4 (80%) aufgezont. Dies entspricht einer baulichen Dichteerhöhung von 15 %. Die neue Zentrumszone Z3b (140%) entlang der Wangen- und Überlandstrasse umfasst eine Fläche von rund 9 ha und besteht gemäss dem heutigen Zonenplan aus Wohnzone 3-geschossig W3 und Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbe- erleichterung. Schätzungsweise wird hier eine bauliche Dichteerhöhung von 75 % ermöglicht.

Das Flugfeldquartier weist durch die vorliegende Revision ein Potential von rund 500 zusätzlichen Einwohnern auf. Damit wird eine Nutzungsdichte von über 200 E/ha erreicht. Durch die neue Zentrumszone (Wangen- und Überlandstrasse) wird ein Potential von über 1'000 Einwohner und Arbeitsplätze geschaffen. In Zukunft wird hier eine Nutzungsdichte von ca. 280 E+B/ha erreicht. Die getroffenen Massnahmen zur baulichen Dichte sowie zur Nutzungsdichte entsprechen dem raumplanerischen Hauptziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung bei gleichzeitigem haushälterischem Umgang mit dem Boden.

Aufgrund der hergeleiteten anzustrebenden baulichen Dichte ist aufzuzeigen, wie mit dem damit verbundenen Verkehrszuwachs umgegangen wird. Der Bearbeitungsperimeter weist die ÖV-Güteklassen B und C auf. Der Bahnhof liegt in nächster Nähe zum Flugfeldquartier und verstärkt damit die attraktive Lage. Zudem ist die Führung der Glattalbahn entlang der Überland-/Wangenstrasse geplant. Ein beachtlicher Teil des Verkehrszuwachses kann somit durch den öffentlichen Verkehr aufgefangen werden.

Die Wangenstrasse (DTV ca. 17'000) und die Überlandstrasse (DTV ca. 8'000) sind kantonale Hauptverkehrsstrassen mit einem mittleren Verkehrsaufkommen. Die mit der vorliegenden Teilrevision verursachte erwartete Zunahme des Strassenverkehrs ist – gerade auch wegen der Verbesserung des ÖV-Angebots - in Bezug auf die bereits bestehende Belastung gering. Die Wangen- und Überlandstrasse werden somit den erzeugten Mehrverkehr aufnehmen können. Das Amt für Verkehr hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung keinerlei Auflagen hinsichtlich des Verkehrs gestellt.

Die Sonderbauvorschriften verlangen eine gute Freiraumqualität sowie der Nachweis eines grösseren zusammenhängenden Grünraums. Dies beeinflusst die Freiräume in ihrer Qualität und Quantität positiv. Die Sonderbauvorschriften schaffen mit dem Minergie-Standard erhöhte Anforderungen bezüglich Energie. Die Auswirkungen auf den Energie- und Ressourcenverbrauch sind somit positiv.

Über weitere Auswirkungen sowie die Berechnungen zum Einwohnerpotenzial gibt der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV zur Vorlage Auskunft.

#### **5 Antrag**

Dem Gemeinderat wird beantragt:



1. Der Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier, bestehend aus der Teiländerung Zonenplan, der Änderung Bauordnung und dem Ergänzungsplan Flugfeldquartier, alle vom 6. Januar 2017, wird zugestimmt.
2. Der Übersichtstabelle zur Behandlung von Einwendungen / Auswertung der kantonalen Vorprüfung gemäss § 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.
3. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Das Quartierleitbild „Flugfeld“, bestehend aus Text und Plan vom 6. Januar 2017, wird zur Kenntnis genommen.

Dübendorf, 16.03.2017

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber



**GR Geschäfts-Nr. 179/2017**

---

**Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, 12. Juni 2017

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Reto Heeb  
Präsident

Beatrix Pelican  
Sekretärin

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, 3. Juli 2017

Gemeinderat Dübendorf

Sandro Bertoluzzo  
Präsident

Beatrix Pelican  
Sekretärin

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster

vom

**16. Aug. 2017**