



vom 14. September 2018

Stadtkanzlei Dübendorf	
Empfang	17. SEP. 2018
zur Kenntnis an:	J+P, HBV, VR, GR- Sehr.
zur Erledigung an:	LPI
zum Antrag an:	
Frist:	

Dübendorf. Flugplatzrand Nord. Teilrevision Nutzungsplanung – Genehmigung

Stadt **Dübendorf**

- Massgebende Unterlagen - Teilzonenplan Flugplatzrand Nord, Mst. 1:5'000 und Vorschriften der Bauordnung (BO) vom 3. Juli 2017
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom Dezember 2016

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Auf dem bisherigen Militärflugplatz Dübendorf soll künftig ein Hubstandort des nationalen Innovationsparks entstehen. Da die für den Innovationspark Zürich vorgesehene Fläche mehrheitlich nicht im Siedlungsgebiet liegt, wurden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen mit dem Instrument des kantonalen Gestaltungsplans geschaffen. Am 9. August 2017 setzte die Baudirektion den kantonalen Gestaltungsplan Innovationspark Zürich fest. Planungsrechtliche Grundlage hierfür ist der Eintrag im kantonalen Richtplan Gebietsplanung Nationaler Innovationspark, Hubstandort Dübendorf. Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans umfasst die erste Etappe des Innovationsparks einschliesslich der darin liegenden Randbebauung – der sogenannte Flugplatzrand. Dieser umfasst zahlreiche Bestandsbauten und liegt, im Gegensatz zu den restlichen Flächen des Gestaltungsplanperimeters, innerhalb des Siedlungsgebiets. Der rechtsgültige Zonenplan der Stadt Dübendorf weist die Flächen des Flugplatzrandes der Zone für öffentliche Bauten OE III zu.

In den Vorschriften des Gestaltungsplans ist geregelt, dass die Art der Nutzung und die Gebäudemasse im Bereich der Bestandsbauten am Flugplatzrand (Baubereich M und N) abschliessend auf kommunaler Stufe zu regeln sind. Im Rahmen einer Nutzungsstudie hat das Büro Hosoya Schaefer Architects, das sowohl mit der Entwicklung des Richtprojekts als auch mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt war, Nutzungspotenziale für die Bestandsbauten aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und unter Beachtung der angrenzenden Wohnquartiere bzw. der geplanter Entwicklungen auf dem Innovationsparkareal, wurden mögliche Nutzweisen konkretisiert. Demzufolge sollen die Bestandsbauten zu einem Identität schaffenden Gewerbe- und Industriequartier mit enger Anbindung an den Innovationspark entwickelt werden.

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bezweckt, die erwünschten Entwicklungsabsichten in den Bestandsbauten des Flugplatzrandes zu ermöglichen.

Da die rechtsgültige Zonierung dieser Flächen im Flugplatzrand Nord die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten zu sehr beschränkt, sollen die Flächen einer neuen, speziell auf die künftigen Anforderungen des Flugplatzrands ausgerichteten Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand Nord (IG4) zugewiesen werden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst eine Anpassung des Zonenplans sowie die Ergänzung der Bauordnung (BO).

Nach § 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) muss die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen. Eine Umzonung setzt die Anpassung der Richtplanung voraus. Parallel zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord wird daher der kommunale Richtplan Siedlung & Landschaft revidiert und das Gebiet anstelle des Gebiets mit hohem Anteil öffentlicher Nutzungen dem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet zugeordnet.

Festsetzung Der Gemeinderat Dübendorf setzte mit Beschluss vom 3. Juli 2017 eine Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord fest. Die Vorlage umfasst sowohl die Teilrevision der Richt- als auch der Nutzungsplanung im Gebiet Flugplatzrand Nord. Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde das Referendum ergriffen. Am 26. November 2017 wurde eine Urnenabstimmung über die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord durchgeführt. Der Vorlage wurde angenommen. Mit Schreiben vom 4. Dezember 2017 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung dieser Vorlage.

Gegen die Vorlagen sowie im Zusammenhang mit dem Urnenentscheid wurden diverse Rechtsmittel (Gemeindebeschwerde und Stimmrechtsrekurse) beim Bezirksrat Uster eingelegt. Diese wurden durch den Bezirksrat Uster bzw. durch die nachfolgenden Rechtsmittelinstanzen durch Nichteintreten bzw. Abweisung rechtskräftig erledigt (Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksamts Uster vom 10. April 2018, des Baurekursgerichts vom 16. April 2018 und des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2018).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Zonenplananpassung sieht für den Bereich des Flugplatzrandes Nord, der vom Perimeter des Gestaltungsplans Innovationspark Zürich erfasst wird, anstelle der rechtsgültigen Zone für öffentliche Bauten (Oe III) neu die dafür zu schaffende Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand Nord (IG4) vor.

Für die neue IG4 werden in der BO die Grundmasse (Art. 23) und die Art der Nutzung (Art. 25a) geregelt. Die zulässigen Betriebsarten in den Bestandsbauten werden aus planerischen und infrastrukturellen Gründen beschränkt. Zulässig sind neben kleinen Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetrieben, sofern deren Produkte und Entwicklungen der Zweckerreichung des Innovationsparks dienen, auch Betriebe der Kreativwirtschaft, kleinere Kulturbetriebe, Bildungs- und Forschungsbetriebe, Sport- und Freizeitbetriebe,

Restaurationsbetriebe und Detailhandelsgeschäfte mit maximal 1'500 m² Verkaufsfläche sowie Zwischennutzungen, die der Entwicklung des Innovationsparks zuträglich sind oder diese unterstützen. Ausgeschlossen werden stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

Art. 39 der BO wird dahingehend ergänzt, dass auch in der IG4 an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von maximal 40.0 m zulässig sind.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Juni 2016 bzw. vom 22. September 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt sowie der genehmigten Teilrevision der kommunalen Richtplanung «Flugplatzrand Nord» samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord, welche der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 3. Juli 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung sowie der genehmigten Teilrevision der kommunalen Richtplanung «Flugplatzrand Nord» aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;



III. Mitteilung an

- ✓ - Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf, Katasterbearbeiterorganisation (KBO)

VERSENDET AM 14. SEP. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stettler



Flugplatzrand Nord

Teilrevision Nutzungsplanung

Änderung Bauordnung

Vom Gemeinderat festgesetzt am **- 3. Juli 2017**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion am **14. Sep. 2018**

mit Beschluss Nr. *1785/17* genehmigt

Stand: Festsetzung

Dezember 2016



2.4 Industrie- und Gewerbezone IG

Art. 23 (rechtskräftig):

Es gelten folgende Grundmasse:

	IG1	IG2	IG3
a) Baumassenziffer max.	5m ³ /m ²	6m ³ /m ²	7m ³ /m ²
b) Freiflächenziffer min.	20 %	20 %	20 %
c) Gebäudehöhe max.	17m	20m	20m
Auf einem Streifen von 40,0 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn max.			
	12,0m	12,0m	12,0m
d) Grösste Höhe, max. Kote	457,8m	-	-
e) Vollgeschosse max.	frei	frei	frei
f) Dachgeschosse	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	50,0m	unbeschränkt	
h) Grenzabstand min.	6,0 m	6,0 m	6,0 m

2.4. Industrie- und Gewerbezone IG

2.4.1 Gemeinsame Bestimmungen

Art. 23 (neu):

Es gelten folgende Grundmasse:

	IG1	IG2	IG3	IG4
a) Baumassenziffer max.	5m ³ /m ²	6m ³ /m ²	7m ³ /m ²	6m ³ /m ²
b) Freiflächenziffer min.	20 %	20 %	20 %	20%
c) Gebäudehöhe max.	17m	20m	20m	12m
Auf einem Streifen von 40,0 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn max.				
	12,0m	12,0m	12,0m	-
d) Grösste Höhe, max. Kote	457,8m	-	-	-
e) Vollgeschosse max.	frei	frei	frei	frei
f) Dachgeschosse	1	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	50,0m	unbeschr.	unbeschr.	unbeschr.
h) Grenzabstand min.	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0m



<p>Art. 24 (rechtskräftig):</p> <p>1 In den Industrie- und Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p>2 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen.</p> <p>3 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.</p>	<p>Art. 24 (neu):</p> <p>1 In den Industrie- und Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p>2 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind, unter Berücksichtigung der Einschränkungen von Art. 25a, in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen.</p> <p>3 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.</p>
<p>Art. 25 (rechtskräftig):</p> <p>Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Wohnzone haben Bauten mindestens folgende Abstände einzuhalten:</p> <p>bis zu 12,00 m Gebäudehöhe mindestens 20,0 m</p> <p>bis zu 17,00 m Gebäudehöhe mindestens 25,0 m</p> <p>bis zu 20,00 m Gebäudehöhe mindestens 30,0 m</p>	<p>Art. 25 (neu):</p> <p>Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Wohnzone haben Bauten in der IG1, IG2 und IG3 mindestens folgende Abstände einzuhalten:</p> <p>bis zu 12,00 m Gebäudehöhe mindestens 20,0 m</p> <p>bis zu 17,00 m Gebäudehöhe mindestens 25,0 m</p> <p>bis zu 20,00 m Gebäudehöhe mindestens 30,0 m</p>
<p>-</p>	<p>2.4.2 Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4</p> <p>Art. 25a (neu):</p> <p>1 Aus planerischen und infrastrukturellen Gründen sind nur die nachfolgenden Betriebsarten zulässig:</p> <p>a. kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe, sofern deren Produkte und Entwicklungen der Zweckerreichung des Innovationsparks dienen.</p>



	<p>b. Betriebe der Kreativwirtschaft, kleinere Kulturbetriebe, Bildungs- und Forschungsbetriebe, Sport- und Freizeitbetriebe, Restaurationsbetriebe sowie Detailhandelsgeschäfte mit max. 1'500m² Verkaufsfläche. Erlaubt sind darüber hinaus die Einrichtung und der Betrieb von Gemeinschaftsräumen für soziale und kulturelle Anlässe.</p> <p>2 Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind in jedem Fall nicht zulässig.</p> <p>3 Zwischennutzungen, die der Entwicklung des Innovationsparks zuträglich sind oder diese unterstützen, sind in den Bestandsbauten gestattet.</p>
<p><u>4.5. Hochhäuser</u></p> <p>Art. 39 (rechtskräftig):</p> <p>1 Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z4, in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord) und im Gebiet zwischen Chriesbach und Glatt, für welches die Gestaltungsplanpflicht gilt, zulässig.</p> <p>2 Für die Gebiete gemäss Abs. 1 ist die zonengemässe max. Gebäude- resp. Gesamthöhe aufgehoben. Für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m.</p> <p>3 In der Zentrumszone Z4 erfolgt der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern gemäss dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.</p>	<p><u>4.5. Hochhäuser</u></p> <p>Art. 39 (neu):</p> <p>1 Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z4, in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord), im Gebiet zwischen Chriesbach und Glatt, für welches die Gestaltungsplanpflicht gilt, und an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 zulässig.</p> <p>2 Für die Gebiete gemäss Abs. 1 ist die zonengemässe max. Gebäude- resp. Gesamthöhe aufgehoben. Für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m.</p> <p>3 In der Zentrumszone Z4 erfolgt der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern gemäss dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.</p> <p>4 An der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 40.0 m.</p>

Stadt Dübendorf



Flugplatzrand Nord

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung

Vom Gemeinderat festgesetzt am **3. Juli 2017**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Von der Baudirektion am **14. Sep. 2018**

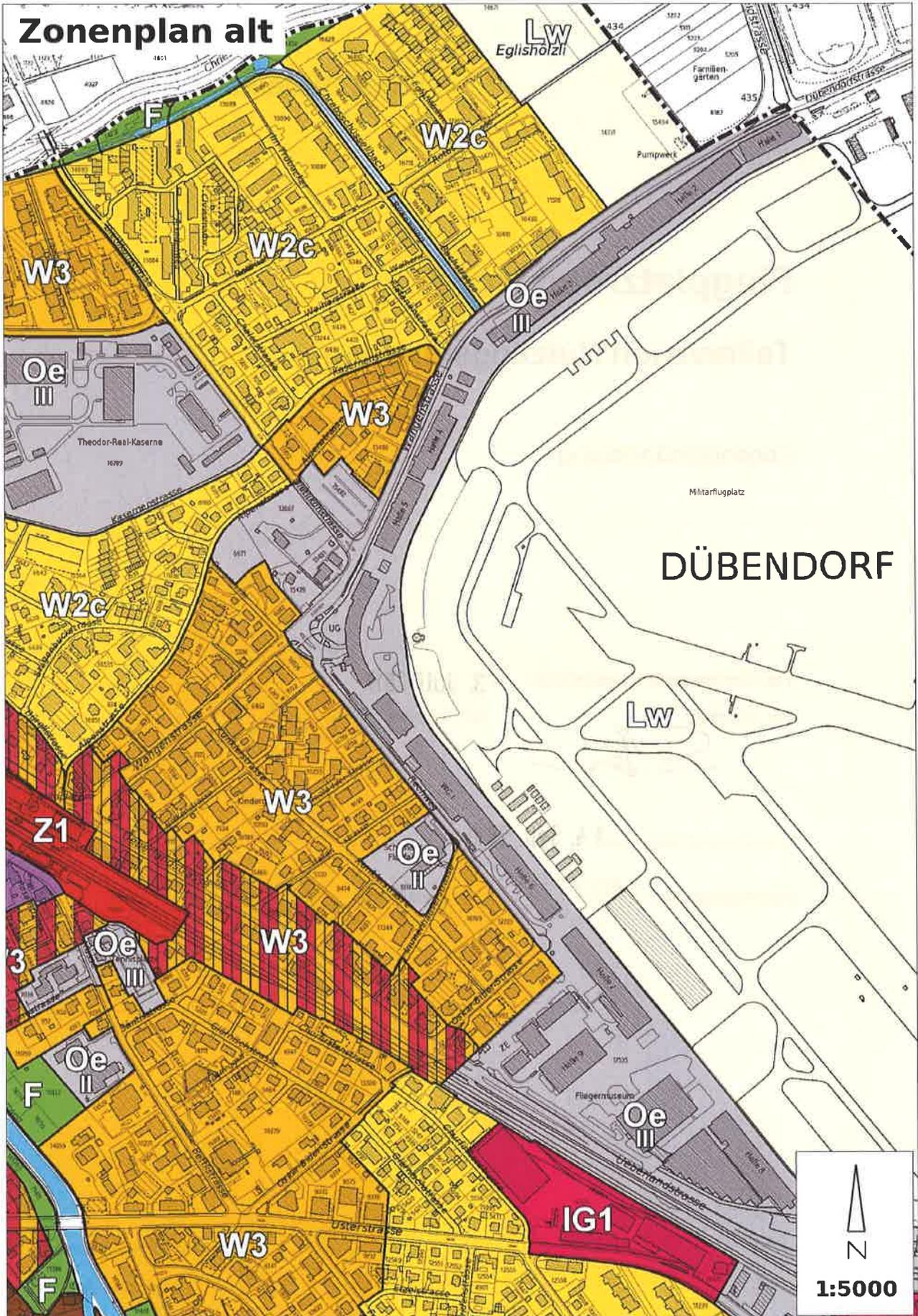
mit Beschluss Nr. **1785/17**

genehmigt

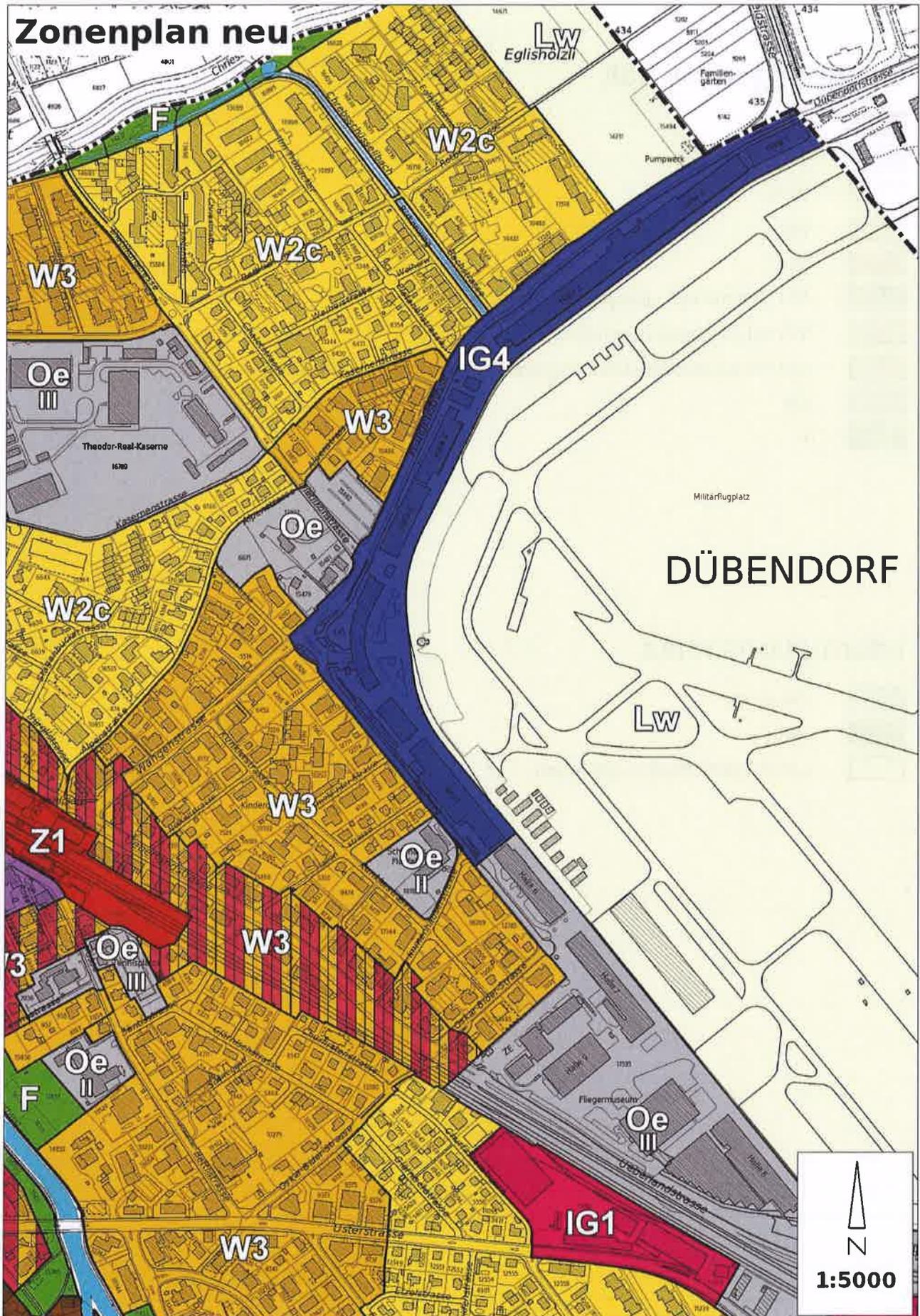
Stand: Festsetzung

Dezember 2016

Zonenplan alt



Zonenplan neu



Genehmigungsinhalt

	Z1
	Z2
	W2c
	W3
	IG1
	IG4 (Lärmempfindlichkeitsstufe III)
	W3 mit Gewerbeerleichterung
	W3 mit Gewerbeerleichterung und mässig störendes Gewerbe
	Oe
	F

Informationsinhalt

	Gewässer
	Wald
	Landwirtschaftszone (kantonal)



Flugplatzrand Nord

- Teilrevision Nutzungsplanung**
- Anpassung kommunaler
Richtplan „Siedlung &
Landschaft“**

Erläuternder Bericht

Stand: Festsetzung

Dezember 2016



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1 Ausgangslage
- 1.2 Ziel der Teilrevision
- 1.3 Nutzungsstudie Bestandesbauten (Hosoya Schaefer Architects)

2. Koordination Planungsinstrumente

- 2.1. Planungs- und baurechtliche Situation
 - 2.1.1 Kantonaler Richtplan
 - 2.1.2 Regionaler Richtplan
 - 2.1.3 Kommunaler Richtplan „Siedlung und Landschaft“
 - 2.1.4 Fazit aus den planungsrechtlichen Betrachtungen
- 2.2. Verhältnis kantonalen Gestaltungsplan zur kommunalen Bau- und Zonenordnung
 - 2.2.1 Regelung der Art der Nutzung und der Gebäudemasse
 - 2.2.2 Weitere Aspekte (Denkmalpflege, Verkehr, Umwelt)
- 2.3. Weitere Planungen und Entwicklungen im Umfeld des Flugplatzrandes
 - 2.3.1. Teilrevision Nutzungsplanung Bhf. Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier

3. Erläuterung zur Teilrevision der Nutzungsplanung

- 3.1. Änderung Zonenplan (Umzonung in IG4)
- 3.2. Vorschriften, Art. 23
- 3.3. Vorschriften, Art. 24
- 3.4. Vorschriften, Art. 25
- 3.5. Vorschriften, Art. 25a
- 3.6. Vorschriften, Art. 39 (Hochhäuser)

4. Erläuterung zur Anpassung des kommunalen Richtplans „Siedlung und Landschaft“

5. Mitwirkungsverfahren

- 5.1. Vorbereitung
- 5.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung
- 5.3. Bericht zu den Einwendungen

6. Schlussfolgerung im Sinne von Art. 47 RPV



Vorbemerkung:

Der nachfolgende Bericht gilt als erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV sowohl für die Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung (Anpassung Zonenplan und Bauordnung) als auch für die Vorlage der Anpassung des kommunalen Richtplans „Siedlung und Landschaft“, da der Anlass, die Ziele und die Auswirkungen beider Vorlagen inhaltlich übereinstimmen.



1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Auf dem bisherigen Militärflugplatz Dübendorf soll künftig einer der zwei Hauptstandorte des nationalen Innovationsparks entstehen. Der Innovationspark Zürich wird durch eine Trägerschaft aufgebaut, betrieben und unterhalten. Da die für den Innovationspark Zürich vorgesehene Fläche mehrheitlich nicht im Siedlungsgebiet liegt, sind die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen mit dem Instrument des kantonalen Gestaltungsplans nach § 84 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu schaffen. Der kantonale Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ definiert die grundeigentümergebundenen Festlegungen für die bauliche Entwicklung der ersten Etappe des Innovationsparks von rund 36 ha im Kopfbereich des Flugplatzareals. Er legt neben Baubereichen, Dichte, Art der Nutzung, Erschliessung und Freiraum auch gestalterische Vorgaben fest.

Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans umfasst die erste Etappe des Innovationsparks, welche sich auf den nordwestlichen Bereich des Flugplatzareals konzentriert, einschliesslich der darin liegenden Randbebauung. Die Randbebauung – im Folgenden als Flugplatzrand bezeichnet – besteht aus zahlreichen Bestandesbauten, welche entweder noch durch die Luftwaffe genutzt oder mit Übergangsnutzungen belegt sind. Weil sich die Armee gemäss ihrem Stationierungskonzept mittelfristig, d.h. bis 2022, auf eine Bundes- und Helikopterbasis im nördlichen Arealteil beschränken wird, können die Bauten des Flugplatzrandes im nordwestlichen Bereich des Flugplatzareals schrittweise für dem Innovationspark dienende Nutzungen freigegeben werden.

Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans ist in zwei Bereiche aufgeteilt: Der weitaus grösste Teil liegt ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und bildet den Hauptbereich für Neubauten (Baubereiche A bis L). Der Flugplatzrand mit den Bestandesbauten, welcher die Baubereiche M und N bildet, liegt hingegen im bereits bestehenden Siedlungsgebiet und ist als Bauzonengebiet rechtskräftig der Zone für öffentliche Bauten im kommunalen Zonenplan der Stadt Dübendorf zugewiesen.

Ein kantonaler Gestaltungsplan nach § 84 Abs. 2 PBG ist eine Nutzungsplanung höherer Stufe im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG, d.h. er übersteuert in seinem Geltungsbereich die kommunale Nutzungsplanung umfassend und bildet die planungs- und baurechtliche Grundlage. Im Rahmen der Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans wurde jedoch beschlossen, die Art der Nutzung und die Gebäudemasse im Bereich der Bestandesbauten am Flugplatzrand (Baubereiche M und N) nicht im kantonalen Gestaltungsplan abschliessend zu regeln, sondern dies auf die untergeordnete Stufe, d.h. auf die Bau- und Zonenordnung zu delegieren. Diese Bestimmung ist in Art. 3 Abs. 2 der Vorschriften zum kantonalen Gestaltungsplan festgehalten.



1.2. Ziel der Teilrevision

Die Art der Nutzung und die Gebäudemasse am Flugplatzrand im Bereich der 1. Etappe des Innovationsparks werden, da sie nicht vom kantonalen Gestaltungsplan übersteuert werden, in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf festgelegt. Im Zusammenhang mit der Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Innovationspark musste sich daher die Stadt Dübendorf mit den Nutzungspotentialen der Bestandesbauten am Flugplatzrand, unter den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, befassen und damit auch mit der Art des künftigen planungs- und baurechtlichen Reglements. Im Besonderen war die derzeitige Zonierung des Flugplatzrandes (Zone für öffentliche Bauten Oe III) zu überprüfen.

1.3. Nutzungsstudie Bestandesbauten (Hosoya Schaefer Architects)

Die Firma Hosoya Schaefer Architects AG, Wettbewerbssieger aus dem kooperativen Planungsverfahren zu den Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Innovationsparks und damit Auftragnehmer für die Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans, hat sich im Rahmen dieser Arbeiten bereits weitgehende Überlegungen auch über die Nutzweise der Bestandsbauten in Bezug auf die angrenzenden Wohnquartiere sowie die künftig angrenzenden Neubauten des Innovationsparks gemacht. Sie wurde daher von der Stadt Dübendorf beauftragt, basierend auf den bisherigen Überlegungen eine Nutzungsstudie für die verschiedenen Gruppen von Bestandesbauten am Flugplatzrand anzufertigen und anschliessend eine Empfehlung hinsichtlich künftiger Zonierung des Flugplatzrandes abzugeben. Die Studie von Hosoya Schaefer Architects AG liegt mit Datum Dezember 2015 vor.

Die Nutzungsstudie zeigt auf, dass die Bestandesbauten zu einem Identität schaffenden Gewerbe- und Industriestadtquartier mit enger Anbindung an den Innovationspark entwickelt werden können, in welchem sich Cluster bilden, Synergien ermöglicht und Innovationen gefördert werden sollen. Dies kann aber nur ermöglicht werden, wenn die planungs- und baurechtlichen Bestimmungen die Ansiedlung von Betrieben aus verschiedenen Branchen erlauben. Im Vordergrund stehen dabei kleine Industrie-, Handwerks- und Gewerbebetriebe, welche innovative Produkte entwickeln, und ergänzend hierzu die an andern Orten verdrängten Betriebe aus der Kreativwirtschaft und aus der Kultur- und Veranstaltungsbranche, welche das Gebiet zusätzlich attraktivieren. Ähnliche Überlegungen wurden auch bereits im Synthesebericht zur kommunalen Testplanung „Wangenstrasse / Bahnhof plus“ formuliert.

Gestützt auf die Untersuchungen zu den Nutzungspotentialen kommen Hosoya Schaefer Architects AG zum Schluss, dass die heutige Zonierung (Zone für öffentliche Bauten Oe III) den Entwicklungsabsichten in den Bestandesbauten am Flugplatzrand nicht entspricht resp. Entwicklung, Nutzung und Betrieb der Bestandesbauten zu stark eingeschränkt wird, da die Zone für öffentliche Bauten nach § 60 PBG grundsätzlich der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient. In einer Abwägung der nach § 48 PBG zulässigen Bauzonenarten schlagen sie die Umzonung des entsprechenden Gebiets in eine neue, speziell auf die künftigen Anforderungen des Flugplatzrandes ausgerichtete Industrie- und Gewerbezone vor. Dies bedingt eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung,



bestehend aus einer Anpassung des Zonenplans und einer Ergänzung der Bauordnung. Die neu zu schaffende Industrie- und Gewerbezone am Flugplatzrand ist mit ihren Grundmassen und der Art der Nutzung in den Art. 23-25 der Bauordnung zu regeln.

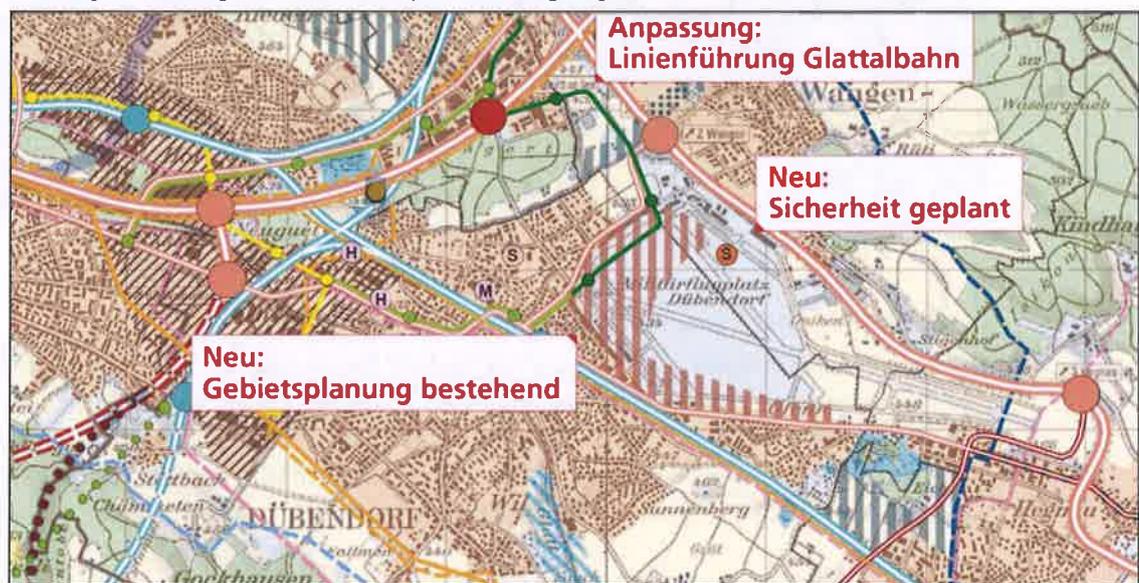


2. Koordination Planungsinstrumente

2.1. Planungs- und baurechtliche Situation

2.1.1 Kantonaler Richtplan

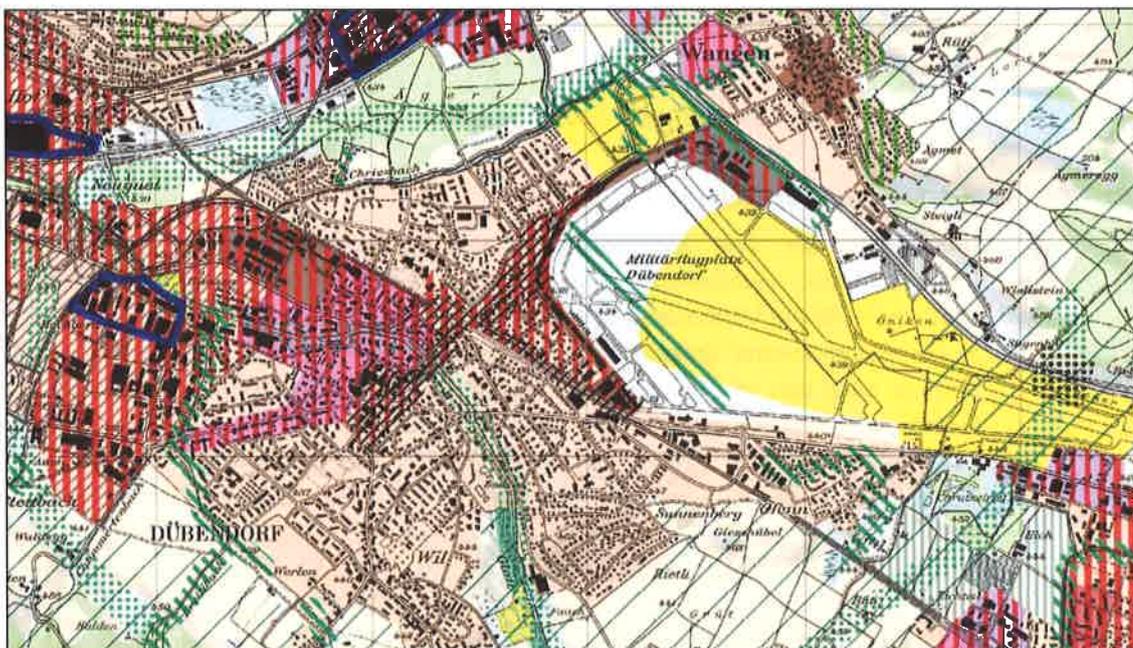
Die Teilrevision des kantonalen Richtplans, in welcher die Gebietsplanung Nationaler Innovationspark, Hubstandort Dübendorf als neues Kapitel 6.2.2 aufgeführt wird, bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für den kantonalen Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“. Der in der Richtplankarte entsprechend eingetragene, von der Gebietsplanung betroffene Perimeter umfasst auch den von der vorliegenden Teilrevision betroffenen Flugplatzrand. Die Eckwerte der zulässigen Nutzungen sind im Richtplantext festgelegt.



Ausschnitt kantonale Richtplankarte (Stand: Teilrevision vom 29.06.2015)

2.1.2 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Glattal befindet sich derzeit in Gesamtüberarbeitung. Am 23. September 2015 wurde der Regionale Richtplan zuhanden der kantonalen Vorprüfung sowie Anhörung der Gemeinden und Nachbarregionen verabschiedet. Der Bereich des Flugplatzrandes wird darin neu einem Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung zugeschlagen, welches von Bahnhof Dübendorf via Wangenstrasse bis zum Flugplatzkopf reicht.



Ausschnitt regionale Richtplankarte (Stand: Gesamtüberprüfung vom 23.09.2015)

2.1.3. Kommunalen Richtplan „Siedlung und Landschaft“

Der Kommunale Richtplan „Siedlung und Landschaft“ (genehmigt am 3. April 2000) weist das Gebiet des Flugplatzrandes, kongruent mit der aktuell rechtsgültigen Zonierung, als Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten aus. Da nach § 16 PBG die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen haben, ist der kommunale Richtplan in gleicher Art wie der Zonenplan nachzuführen, um die Kongruenz beider Planungsinstrumente zu gewährleisten (siehe hierzu Kap. 4).

2.1.4 Fazit aus den planungsrechtlichen Betrachtungen

Die vorangehenden Abklärungen des planungsrechtlichen Rahmens zeigen keine Widersprüche zu den Zielen und Inhalten der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Die noch notwendige Anpassung des Kommunalen Richtplans „Siedlung und Landschaft“ erfolgt parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung, in den gleichen Verfahrensschritten.

2.2 Verhältnis kantonaler Gestaltungsplan zur kommunalen BZO

Der kantonale Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ legt in Plan und Vorschriften den planungsrechtlichen Rahmen für die künftige Bebauung fest. So regelt er in seinem Geltungsbereich, festgelegt durch den Perimeter, die Bau- und Nutzungsvorschriften, die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung der Bauten, die Erschliessung und Parkierung, die Freiflächen und den Bereich Umwelt und Energie. Lediglich in jenen Punkten, in denen der kantonale Gestaltungsplan keine Regelung trifft oder in denen er explizit auf die kommunale Bau- und Zonenordnung verweist



resp. die genaue Regelung auf diese untergeordnete Stufe delegiert, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zur Anwendung.

2.2.1 Regelung der Art der Nutzung und der Gebäudemasse

In Art. 3 Abs. 2 der Vorschriften zum kantonalen Gestaltungsplan wird die Regelung der Art der Nutzung und die Gebäudemasse in den Baubereichen M und N (Flugplatzrand mit Bestandesbauten) an die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf „delegiert“. Dementsprechend wird in Art. 10 Abs. 2 der Vorschriften, wo die Grundmasse der einzelnen Baubereiche geregelt sind, für die Baufelder M und N nur eine Gesamtnutzfläche, aber keine Gesamthöhe und keine Freiflächenziffer festgelegt. Die Gesamtnutzfläche wurde anhand der Bestandesbauten abgeschätzt. Dabei sind potentielle Flächen durch das Einziehen von zusätzlichen Zwischenböden bei heute entsprechend vorhandenen, sehr hohen Geschosshöhen berücksichtigt worden.

Die genaue Nutzungsziffer für die entsprechende Bauzone, als Teil der Grundmasse, wird in der Bauordnung der Stadt Dübendorf festgelegt und zusammen mit der massgeblichen Grundfläche zur Berechnung der maximal erlaubten Ausnützung herangezogen. Insgesamt darf jedoch die im kantonalen Gestaltungsplan für die Baufelder M und N festgelegte Gesamtnutzfläche nicht überschritten werden. Diese wirkt folglich wie ein Plafond.

2.2.2. Weitere Aspekte (Denkmalpflege, Verkehr, Umwelt)

Parallel zum kantonalen Gestaltungsplan wurden diverse Vertiefungsstudien durchgeführt, deren Resultate in den Gestaltungsplan eingeflossen sind.

Es wurden Abklärungen betreffend Schutzwürdigkeit der bestehenden Bauten im Randbereich durchgeführt (Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK), der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) und der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK)). Ebenfalls wurden ein Freiraumkonzept, Erschliessungskonzepte für MIV, ÖV und Langsamverkehr sowie ein Entwässerungs- und Werkleitungskonzept erarbeitet. Ihre Inhalte wurden untereinander abgestimmt und bei der Weiterentwicklung des Richtprojekts zum Gestaltungsplan sowie bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans selber berücksichtigt. Parallel zum Gestaltungsplan wurde zudem eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und der zugehörige Bericht (UVB) erstellt. Der UVB handelt sämtliche Themen der Umwelt ausführlich ab.

Weil die vorgenannten Themen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens umfassend untersucht und im Gestaltungsplan abschliessend geregelt werden, sind hierzu keine weiteren Überlegungen (und darauf basierend allfällige Regelungen) auf nutzungsplanerischer Stufe zu treffen. Der Regelungsbedarf auf kommunaler Stufe beschränkt sich deshalb gemäss Kap. 2.2.1 auf die Schaffung einer geeigneten Bauzonenart mitsamt Regelung der Art der Nutzung und der Gebäudemasse.



2.3 Weitere Planungen und Entwicklungen im Umfeld des Flugplatzrandes

2.3.1. Teilrevision Nutzungsplanung Bhf. Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier

Mit dieser laufenden Teilrevision werden im Siedlungsgebiet zwischen Bahnhof Dübendorf und Flugplatz die nutzungsplanerischen Festlegungen angepasst. Die Achsen Wangen- und Überlandstrasse (Umzonung von Wohnzone in Zentrumszone) werden aufgewertet und städtebaulich gestärkt, das Flugfeldquartier moderat verdichtet (Wohnzone W3 zu W4), in Kombination mit einem Quartierleitbild zur Qualitätssicherung. Die Vorlage lag vom 8. Januar bis 8. März 2016 öffentlich auf, wurde vom Kanton gleichzeitig vorgeprüft und befindet sich nun in der Finalisierung.

Die vorliegende Teilrevision umfasst das Gebiet des Flugplatzrandes, welches räumlich unmittelbar an das Gebiet jener Teilrevision angrenzt. Es bestehen keine räumlichen Überschneidungen oder inhaltliche Abhängigkeiten. Die beiden Vorlagen wirken jedoch ergänzend zueinander; während im Gebiet der Teilrevision Nutzungsplanung Bhf. Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier der Fokus auf die Attraktivierung des innovationsparknahen Wohnens gelegt wird, sollen in der Bauzeile am Flugplatzrand sich dem Zwecke des Innovationsparks dienende Betriebe ansiedeln, welche aber auch als Bindeglied zwischen Innovationspark und angrenzenden Wohnquartieren funktionieren sollen.



3. Erläuterung zur Teilrevision der Nutzungsplanung

3.1. Änderung Zonenplan (Umzonung in IG4)

Gemäss der Empfehlung im Bericht der Hosoya Schaefer Architects erfolgt die Umzonung des Flugplatzrandes im Bereich der 1. Etappe des Innovationsparks von der Zone für öffentliche Bauten in eine Industrie- und Gewerbezone, welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet wird. Folgende Überlegungen haben zur Wahl der Industrie- und Gewerbezone geführt:

- In Industrie- und Gewerbebezonen können industrielle und gewerbliche Betriebe, aber auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe und weitere Betriebsformen zugelassen werden. (§56 PBG). Damit sind nicht mehr nur Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig – wie bisher in der Zone für öffentliche Bauten – und planungsrechtlich wird die Möglichkeit geschaffen, die gewünschten Nutzungen anzusiedeln.
- In Industrie- und Gewerbebezonen ist die Wohnnutzung – im Gegensatz zu allen anderen Bauzonenarten – bis auf wenige Ausnahmen ausgeschlossen. Dies entspricht der grundsätzlichen Idee, Wohnen innerhalb des Innovationsparkgeländes nur in geringem, untergeordnetem Umfang (bewirtschaftetes Wohnen) zuzulassen und stattdessen die Wohnnutzung in den Innovationspark umgebenden Wohnquartieren der Stadt Dübendorf zu erweitern.
- In Industrie- und Gewerbebezonen können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden (§ 56 Abs. 3 PBG). Dies erlaubt es, in der Bauordnung die gewünschte Art von industriellen, gewerblichen und kulturellen Nutzungen, die am Flugplatzrand angesiedelt werden sollen, einzugrenzen.
- Die Grundmasse und Grenzabstände der Industrie- und Gewerbezone, wie sie in der Bauordnung Dübendorfs im Grundsatz geregelt sind, wirken passender auf die Bestandesbauten und auf allfällige Neubauten am Flugplatzrand, zumal die Bestandesbauten zumeist auch klassische Industriebauten wie Hangars und Hallen oder Gewerbebauten wie Bürogebäude sind.

Die eingeholten Gutachten der kantonalen und eidgenössischen Denkmalpflege weisen beide auf die zum Teil hohe Schutzwürdigkeit der bestehenden Bauten und Anlagen hin. Die einzelnen Gebäude werden als Einzelschutzobjekte oder zumindest als Ensembleschutzobjekte eingestuft, nur wenige Bauten werden als nicht schutzwürdig eingestuft. Unter dieser Voraussetzung ist die Frage aufzuwerfen, ob nicht die Festlegung einer Kernzone, die unter anderem dem Erhalt und der Erweiterung einzelner schützenswerter Gebäudegruppen dient, in diesem Falle geeignet wäre.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans und der Weiterentwicklung des Richtprojekts den sich aus der Schutzwürdigkeit der Gesamtanlage und den einzelnen Bauten ergebenden Anforderungen bereits bestmöglich Rechnung getragen wurde. Es sei hierzu auf das Kapitel 3.7. des Planungsberichts zum kantonalen Gestaltungsplan verwiesen. Gestützt auf die bestehenden Inventare und die eingeholten



Gutachten kam die kantonale Denkmalpflege zum Schluss, dass das überarbeitete Richtprojekt und der überarbeitete kantonale Gestaltungsplan die ungeschmälerzte Erhaltung der schützenswerten Bauten und ihrer Nahbereiche sicherzustellen vermögen. Weiter ist in den Vorschriften zum Gestaltungsplan, Art. 11 Abs. 4, festgehalten, dass die Veränderung von Schutzobjekten sowie die Erstellung von Bauten in ihren Nahbereichen im dafür vorgesehenen Verfahren mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen haben und dass auf die Verträglichkeit baulicher Massnahmen mit den Schutzobjekten zu achten sei. Auch bei der Planung von Zwischennutzungen in den schutzwürdigen Bestandesbauten sei die Denkmalpflege einzubeziehen (Planungsbericht, Kap. 7.5.3).

Mit den vorgenannten Massnahmen im kantonalen Gestaltungsplan ist den Anliegen der Denkmalpflege und des Natur- und Heimatschutzes bereits grösstmöglich Rechnung getragen. Eine Festlegung des Areals als Kernzone, verbunden mit zusätzlichen besonderen Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten, wird nicht als zweckmässig erachtet. Hauptaugenmerk liegt auf der Ermöglichung von neuen (Zwischen-)Nutzungsmöglichkeiten für Industrie, Gewerbe, Kultur und weiteren Branchen, wie sie im Bericht von Hosoya Schaefer Architects näher betrachtet und dargelegt werden. Gleichzeitig sollen gewisse unerwünschte gewerbliche Nutzungen sowie generell die Wohnnutzung ferngehalten werden. Dieser Leitgedanke lässt sich mit der Festlegung einer Industrie- und Gewerbezone am Flugplatzrand, kombiniert mit entsprechenden Regelungen in der Bauordnung, am zweckmässigsten weiterverfolgen. Vergleichbar ist das Areal der Givaudan (ehem. Maggi Werke) in Kempthal, Gemeinde Lindau ZH, welches ebenfalls planungsrechtlich einer Industriezone zugeordnet ist und umfassende Denkmalschutzobjekte aufweist.

3.2. Vorschriften, Art. 23

Art. 23 regelt die Grundmasse der neuen Industrie- und Gewerbezone IG4 Flugplatzrand, wie dies durch den kantonalen Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf zugewiesen wird. Die Tabelle der Grundmasse der verschiedenen Industrie- und Gewerbezone wird mit den Grundmassen der neuen IG4 Flugplatzrand ergänzt. Die maximal zulässige Baumassenziffer und die maximale Gebäudehöhe wurden aufgrund der Bestandesbauten abgeschätzt. Die übrigen Grundmasse wurden analog der bestehenden Industrie- und Gewerbezone übernommen.

3.3. Vorschriften, Art. 24

Art. 24 muss in Abs. 2 angepasst werden, weil hinsichtlich der Zulassung von Betriebsarten in der neuen IG4 eine Beschränkung eingeführt wird. Dementsprechend ist die Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben unter Berücksichtigung dieser Einschränkung zulässig.

3.4. Vorschriften, Art. 25

Art. 25 muss angepasst werden, weil fast sämtliche Bestandesbauten der neuen IG4 die geforderten Mindestabstände zu den angrenzenden Wohnzonen nicht einzuhalten vermögen. Dementsprechend ist eine Anwendung des Art. 25 für die neue IG4 nicht zweckmässig. Durch das Einhalten der gesetzlichen Mindestabstände gegenüber dem Rechweg (6 m) sowie gegenüber der Wangenstrasse



(Abstand wird durch kantonale Baulinie in separatem Verfahren festgelegt) ist ein Mindestmass an Abstand gegenüber den angrenzenden Wohnzonen gewährt.

3.5. Vorschriften, Art. 25a (neu)

Der neue Art. 25a regelt die Art der Nutzung der neuen Industrie- und Gewerbezone IG4 Flugplatzrand, wie dies durch den kantonalen Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf zugewiesen wird. Während in den bestehenden Industrie- und Gewerbezon IG1, IG2 und IG3 der Stadt Dübendorf keine Einschränkungen hinsichtlich der Art der Betriebe besteht, wird die Zulässigkeit der Betriebsarten für die neue IG4 am Flugplatzrand in Art. 25a geregelt.

Inhaltlich stützt sich die Ausarbeitung des Artikels auf die Nutzungsstudie der Hosoya Schaefer Architects AG, welche die potentiellen Nutzer resp. Nutzergruppen in den Bestandesbauten am Flugplatzrand identifiziert, benennt und im Rahmen von kurzen Fallstudien für bestimmte Einzelbauten genauer definiert. Weil die Nutzung in der Bauordnung nicht Einzelbauweise festgelegt werden kann, wird in Abs.1 von Art. 25a eine möglichst umfassende Aufzählung von Betriebsarten aufgeführt, welche in der IG4 zulässig sind. Planungsrechtlich stützt sich die Einschränkung der Zulässigkeit auf § 56 Abs. 3 PBG, welcher erlaubt, in Industrie- und Gewerbezon aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen bestimmte Betriebsarten auszuschliessen. Aus Gründen der Zweckmässigkeit wird in Abs. 1 die Zulässigkeit/Nicht-Zulässigkeit im Sinne einer „Positivliste“ anstelle einer „Negativliste“ (Aufzählung von ausgeschlossenen Betriebsarten) umgesetzt.

Zulässig sind in erster Linie kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe aller Art (a.), die der Zweckerreichung des Innovationsparks im Sinne des Richtprojekts dienen. Hierbei stützt sich die Zulässigkeit auf dieselbe Regelung, wie sie im Kantonalen Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ (Vorschriften Art. 6, Abs. 1) getroffen wird, so dass sich in dieser Sache in der planungs- und baurechtlichen Beurteilung und Anwendung möglichst keine Differenzen innerhalb des Innovationsparkgebiets ergeben.

Zulässig sind im weiteren eine weitreichende Gruppe von Betriebsarten (b.), welche nicht Kernnutzer des Innovationspark sind, aber – für die Kernnutzer des Innovationsparks einerseits und für die in den angrenzenden Quartieren ansässige Wohnbevölkerung andererseits – ortsnah wichtige Dienstleistungen erbringen und zu einem belebten und kreativen Umfeld ihren Beitrag erbringen können. Fokussiert wird auf jene meist wenig gewinnorientiert arbeitenden Betriebe, welche auf vergleichsweise günstige Flächen angewiesen sind und deshalb an anderen Orten, wo sie in Konkurrenz mit grossen Produktions-, Transport- und Handelsbetrieben stehen, nicht zu entsprechenden Flächen kommen und verdrängt werden. Hierzu zählen die Betriebe der Kreativwirtschaft (z.B. Grafik, Werbung, Design), kleinere Kulturbetriebe (z.B. Kleintheater, Museum) und Betriebe aus den Bereichen Bildung/Forschung und Sport/Freizeit. Ebenfalls zugelassen werden Restaurationsbetriebe sowie – analog zu den Bestimmungen des kantonalen Gestaltungsplans (Art. 6, Abs. 4) – Detailhandelsbetriebe mit kleinen Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf, wobei die



Verkaufsfläche auf 1'500m² beschränkt wird, um die Ansiedlung von Grossläden oder Fachmärkten zu vermeiden.

Mit Abs. 2 werden, unabhängig von der Betriebsart, stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, generell ausgeschlossen, um die angrenzenden Wohngebiete von Lärmimmissionen zu verschonen und um zusätzliche hohe Verkehrsaufkommen zu vermeiden. In diesem Punkt besteht wiederum eine Übereinstimmung mit den Bestimmungen des kantonalen Gestaltungsplans, welcher ebenfalls nur mässig störende Betriebe und Dienstleistungen zulässt (Art. 6, Abs. 1) und verkehrsintensive Einrichtungen ebenfalls nicht zulässt (Art. 6, Abs. 5).

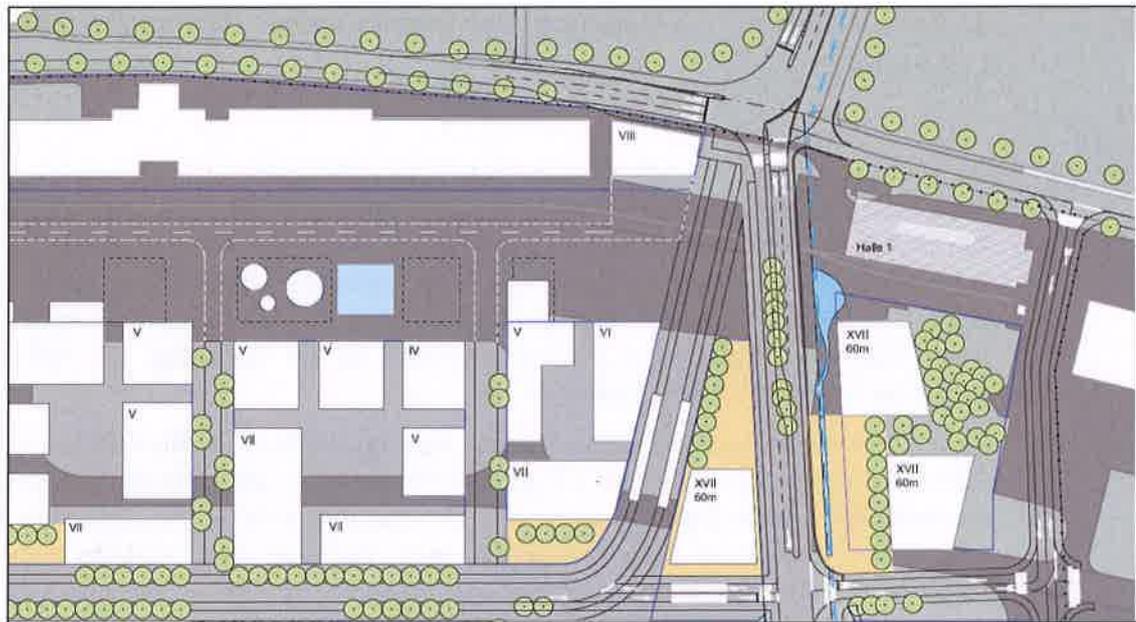
In Abs. 3 werden sodann die Zwischennutzungen in den Bestandesbauten der IG4 geregelt, wobei hier wiederum die Regelung aus dem kantonalen Gestaltungsplan in analoger Form übernommen wird (Art. 6, Abs. 7).

Die in Art. 25a geregelte Einschränkung der Zulässigkeit von Betriebsarten ist aus raumplanerischer Sicht angemessen und aus rechtlicher Sicht verhältnismässig, da mit der Umzonung neue Flächen für Industrie und Gewerbe geschaffen werden, die bestehenden Zonen für Industrie und Gewerbe innerhalb der Stadt Dübendorf aber nicht eingeschränkt werden resp. keine Veränderung erfahren. Das Flächenangebot für die in der IG4 nicht zugelassenen Betriebsarten wie Grossproduktionsbetriebe, Lagerhaltungsbetriebe oder Transportbetriebe wird somit in der Stadt Dübendorf nicht verknappert, sondern bleibt vollumfänglich erhalten (Zonen IG1, IG2 und IG3).

3.6 Vorschriften Art. 39 (Hochhäuser)

Aus dem Richtprojekt zum Innovationspark ergibt sich, dass am nordöstlichen Ende des Baubereichs N, wo derzeit die sogenannte „Halle 1“ steht und wo die Haupterschliessung des Innovationsparks für den MIV über den neu zu erstellenden Parkway (angeschlossen am Knoten Wangenstrasse/Weidstrasse) erfolgt, es möglich sein soll, ein höheres Gebäude zu errichten. Hosoya Schafer Architects AG empfehlen daher in ihrer Nutzungsstudie, in der Bau- und Zonenordnung eine Regelung zu treffen, welche an dieser Stelle ein Gebäude von bis zu 30m Höhe zulässt.

Da bei einer zulässigen Gebäudehöhe von über 25 Meter rechtlich nach § 282 PBG ein Hochhaus erstellt werden kann, muss eine entsprechende Regelung in jenem Artikel der Bauordnung der Stadt Dübendorf getroffen werden, welcher die Gebiete bezeichnet, in welchen die Errichtung von Hochhäusern gestattet ist. Art. 39 der Bauordnung wird deshalb erweitert. Abs. 1, welcher die Gebiete bezeichnet, wird um das im Richtprojekt identifizierte Gebiet an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse in der neuen IG4 ergänzt. Abs. 2 und 3 sind Bestandteil einer anderen, noch nicht genehmigten Nutzungsplanungsteilrevision. Der neue Abs. 4 von Art. 39 trifft Regelungen zur maximal erlaubten Gesamthöhe des Hochhauses. Um einen genügend grossen Projektierungsspielraum für das Hochhaus zu erlauben, wird die zulässige Gesamthöhe auf 40.0 m festgelegt.



Ausschnitt Richtprojekt mit der Stelle des Hochhauses (VIII)



4. Erläuterung zur Anpassung des kommunalen Richtplans „Siedlung und Landschaft“

Der kommunale Richtplan bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung. Im kommunalen Richtplan „Siedlung und Landschaft“ der Stadt Dübendorf wird das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan differenziert und dem Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet, Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten oder dem Reservegebiet zugeordnet. Diese Zuordnung bildet die Grundlage für die festzulegenden Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung d.h. insbesondere für die Zonierung der Gebiete mit dem grundeigentümergebundenen Zonenplan.

Nach § 16 PBG haben die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Bei Umzonungsvorhaben, die nicht von untergeordneter Natur sind, ist deshalb die Vereinbarung mit der Richtplanung aller Stufen zu überprüfen und falls notwendig ist die kommunale Richtplanung, welche auf kommunaler Stufe festgesetzt wird, vorgängig oder spätestens gleichzeitig zur kommunalen Nutzungsplanung anzupassen.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich die Notwendigkeit, den kommunalen Richtplan „Siedlung und Landschaft“ anzupassen, indem das zur Umzonung von Zone Oe in Zone IG4 vorgesehene Gebiet am Flugplatzrand in jenem Richtplan neu dem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet zugeordnet wird.



5. Mitwirkungsverfahren

5.1. Vorbereitung

Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf, vorberatende Kommission des Stadtrats, hat sich an der Sitzung vom 2. Februar 2016 mit der Teilrevision auseinandergesetzt und anschliessend dem Stadtrat vorgelegt. Der Stadtrat hat die Vorlage am 25. Februar 2016 für die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Mit der öffentlichen Auflage der Vorlage wurde zugewartet, bis das Resultat der ersten kantonalen Vorprüfung vorlag und die notwendigen und zweckmässigen Anpassungen an der Vorlage vorgenommen werden konnten.

Der Planungsausschuss hat die vorliegende, aufgrund der ersten kantonalen Vorprüfung vom 22. Juni 2016 angepasste Vorlage am 5. Juli 2016 beraten und für gut befunden. Der Stadtrat hat deshalb diese bereinigte Vorlage am 7. Juli 2016 für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie eine zweite kantonale Vorprüfung verabschiedet. Die Vorlage wurde gemäss § 7 PBG vom 15. Juli bis 15. September 2016 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen.

Innert der Auflagefrist sind insgesamt 13 Schreiben eingegangen. 7 Schreiben wurden von den zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) eingereicht, 2 Schreiben von Ortsparteien. Sie stellten keine Anträge.

4 Schreiben wurden von Privatpersonen sowie von Organisationen eingereicht, wobei 2 von der gleichen Privatperson stammen, aber nach Einwendungen zur Nutzungsplanung und zum kommunalen Richtplan in 2 Schreiben aufgeteilt sind. 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. 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 Kenntnis zu nehmen.

5.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Erste kantonale Vorprüfung vom 22. Juni 2016

Die erste kantonale Vorprüfung vom 22. Juni 2016 kommt im Ergebnis zwar zum Schluss, dass die Vorlage noch der Überarbeitung bedarf. Der Anpassungsbedarf ist jedoch von untergeordneter Natur. So hält der Kanton in seiner Gesamtbeurteilung zusammenfassend fest, dass das Zusammenspiel von kommunaler Richt- und Nutzungsplanung und dem kantonalen Gestaltungsplan Innovationspark Zürich aufeinander abgestimmt ist und die Regelungen der kommunalen Nutzungsplanung keinen Widerspruch zur Sondernutzungsplanung darstellen. Bemängelt wird vorab, dass Wiederholungen von Vorgaben der Sondernutzungsplanung in der Bauordnung enthalten sind, dass Verweise von der Bauordnung auf das Richtprojekt zu unterlassen seien und die Regelung, dass Zwischennutzungen zeitlich nur befristet gestattet sind, nicht genehmigungsfähig sei.



Zweite kantonale Vorprüfung vom 22. September 2016

Zur zweiten kantonalen Vorprüfung wurde die überarbeitete Vorlage, verabschiedet vom Stadtrat am 7. Juli 2016, eingereicht, welche sämtliche Anträge aus der ersten Vorprüfung berücksichtigte. Im Schreiben der Baudirektion wird denn auch festgestellt, dass die Anträge vollumfänglich umgesetzt wurden und deshalb eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden kann.

5.3. Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung

5.3.1 Einwendungen zur Änderung des Zonenplans (Umzonung in IG4)

Einwendung 1: Die neu vorgesehene Zone ist als „IG4 FIPI“ zu benennen (in Anlehnung zum Flughafen Zürich-Kloten), damit Klarheit bestehe und nicht später andernorts eine gleichnamige Zone unter anderen Bedingungen errichtet wird und zu Verunsicherungen führt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Die in der Einwendung vorgeschlagene Abkürzung führt zu neuem Klärungsbedarf. Die Gefahr einer gleichnamigen anderen Zone wird nicht gesehen, da es auf dem Stadtgebiet Dübendorfs nur einen Flugplatz und eine umlaufende Flugplatzrandbebauung gibt.

Einwendung 2: Die neuen Zonenvorschriften sind auf die Kompatibilität mit der aktuellen Nutzung (Flugplatzbetrieb) sowie dem revidierten SPM-Objektblatt Militärflugplatz Dübendorf zu überprüfen. Sollte sich die aktuelle Nutzung aufgrund der Neuzuweisung des Areals in die IG4 als nicht zonenkonform erweisen, so ist auf die Umzonung des Areals in die IG4 zu verzichten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Die Zonierung eines Gebiets ist auf die künftig erwünschten resp. vorgesehenen Nutzungsarten auszurichten. Nur mit der vorgesehenen Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone kann die Möglichkeit geschaffen werden, neue erwünschte Nutzungen am Rande des Innovationsparkgebiets anzusiedeln. Bestehende, neu zonenwidrige Nutzungen geniessen Bestandesschutz und dürfen im bisherigen Umfang weitergeführt werden. Im Wissen, dass einzelne Bauten am Flugplatzrand weiterhin zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, wurde bewusst nur der nordwestliche Teil (Kopfbereich) des Flugplatzrands, welcher zur 1. Etappe des Innovationsparkgebiets gehört, zur Umzonung vorgesehen, der südöstlich anschliessende Teil verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten. Ein Widerspruch zum revidierten SPM-Objektblatt Militärflugplatz Dübendorf (Stand 31.08.2016) besteht nicht, da der Flugplatzperimeter reduziert wurde und das Umzonungsgebiet nicht mehr innerhalb jenes Perimeters liegt.

Einwendung 3: Die „Zone für öffentliche Bauten“ im Bereich Flugplatzrand Nord ist als solche zu erhalten. Auf die geplante Umzonung in die Zone IG4 ist zu verzichten. Der kantonale



Gestaltungsplan wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich noch nicht festgesetzt, die entsprechende Einsprachefrist ist noch nicht abgelaufen und ist somit nicht rechtskräftig. Damit stehen die Grundlagen betreffend Verkehrskonzept und Nutzungskonzept gemäss kantonalem Gestaltungsplan noch nicht fest. Ohne dieses Wissen ist eine Teilrevision des Nutzungsplan Flugplatzrand Nord abzulehnen, da die Folgen einer solchen Teilrevision nicht absehbar sind.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage lag der kantonale Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ in ausgearbeiteter Form, jedoch noch nicht in festgesetzter Form vor. Zwischenzeitlich wurde der Gestaltungsplan zur definitiven Festsetzung an die Baudirektion überwiesen, womit dessen Inhalte definiert und bekannt sind. Idealerweise erfolgen die Inkraftsetzung des kantonalen Gestaltungsplans sowie der neuen Zonierung am Flugplatzrand in geringem zeitlichem Abstand, um die anlaufende Entwicklung des Innovationsparks mitsamt seinen Randnutzungen nicht unnötig zu erschweren. Grundsätzlich ist aber die vorliegende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung als Änderung der Grund-

ordnung ein eigenständiges Planungsverfahren. Die Vorlage ist auch unabhängig vom kantonalen Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ umsetzbar und zweckmässig.

5.3.2 Einwendungen zur Änderung der Bauordnung

Einwendung 4: In Art. 23 ist die max. zulässige Gebäudelänge zu klären, was aus den Unterlagen nicht eindeutig hervorgehe.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung: Die Gebäudelänge wird in der neuen IG4, analog zur IG2 und IG3, als „unbeschränkt“ festgesetzt. Der Eintrag in Art. 23 wird präzisiert.

Einwendung 5: Art. 25 sei wie folgt zu ergänzen: In der Zone IG4 FIPI sind die heutigen Gebäudeabstände (zu Gebäuden in der gleichen und anderen Zonen) auch in Zukunft einzuhalten d.h. diese dürfen bei Ersatzneubauten nicht unterschritten werden, müssen jedoch auch nicht grösser sein.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Eine derart vorgeschlagene Regelung, nach welcher zukünftige Bauten nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils erstellt werden könnten (die heutigen Gebäudeabstände nicht unterschritten werden können), ist nur in Kernzonen und im Rahmen von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) möglich. In Industrie- und Gewerbezone sieht das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich eine solche Möglichkeit nicht vor. Die Begründung für die Wahl der Industrie- und Gewerbezone ist in Kapitel 3.1. dieses Berichts beschrieben.

Einwendung 6: Der Titel von 2.4.2 (vor Art. 25a) ist zu „IG4 FIPI“ zu ergänzen.



Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Siehe die Begründung zu Einwendung 1.

Einwendung 7: Art. 25a Abs. 1a ist zu streichen. Es handle sich um eine planwirtschaftliche Formulierung mit interpretationsbedürftiger, schwieriger Umsetzung.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Die Einschränkung resp. die Zulassung von bestimmten Betriebsarten ist in Industrie- und Gewerbebezonen zulässig, wie auch in Kapitel 3.5. dieses Berichts näher erläutert wird. Die Baudirektion hat in ihrer Vorprüfung die Regelung in Art. 25a Abs.1 nicht beanstandet. Die Umsetzung erfolgt auf Stufe Baubewilligung, wobei die Aufzählung der Betriebsarten nach Art. 25a Abs. 1 eine gut anwendbare Grundlage vorgibt.

Einwendung 8: Art. 25a Abs. 1b ist zu streichen. Es handle sich um ein kunterbuntes Sammelsurium von Nutzungsmöglichkeiten mit unkontrollierbaren Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Siehe die Begründung zu Einwendung 7.

Einwendung 9: Die Ergänzung in Art. 39 Abs.1 ist wegzulassen. Hochhäuser in der Umgebung von bestehenden und zukünftigen Flugplätzen tragen verschiedene Konfliktpotentiale in sich und sind zudem wegen der notwendigen Hindernisfreiheit in diesem Gebiet fehl am Platz.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Wie in Kapitel 3.6. dieses Berichts näher erläutert, sieht das Richtprojekt zum Innovationspark am nordöstlichen Ende des Baubereichs N explizit ein Hochhaus vor. Der vorgesehene Standort des Hochhauses, an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway), liegt ausserhalb des Gebiets mit Hindernisbegrenzung für den Militärflugplatz Dübendorf (Hindernisbegrenzungsflächenkataster, Objektblatt Flugplatz Dübendorf, Sachplan Militär).

Einwendung 10: Art. 39 Abs.4 ist zu streichen. Begründung analog Einwendung 9.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Siehe die Begründung zu Einwendung 9.

Einwendung 11: Es ist planerisch sicherzustellen, dass sich die in der IG4 zulässigen Gebäudehöhen nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des aktuellen sowie des zukünftig geltenden Höhenbegrenzungskatasters befinden.



Beschluss: Die Einwendung wurde bereits berücksichtigt.

Begründung: Die in der neuen IG4 festgelegte max. Gebäudehöhe von 12m geht über die Gebäudehöhe der Bestandesbauten (Hallen) nicht hinaus und steht zudem nicht im Widerspruch zum Hindernisbegrenzungsflächenkataster. Einzig am nordöstlichen Ende des Baubereichs N (Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse) kann ein Hochhaus erstellt werden, dieser Standort liegt jedoch bereits ausserhalb des vom Hindernisbegrenzungsflächenkataster erfassten Gebiets.

Einwendung 12: Auf die neue Zone IG4 in Art. 23 ist zu verzichten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Die Zonierung eines Gebiets ist auf die künftig erwünschten resp. vorgesehenen Nutzungsarten auszurichten. Nur mit der vorgesehenen Umzonung in eine Industrie- und Gewerbezone kann die Möglichkeit geschaffen werden, neue erwünschte Nutzungen am Rande des Innovationsparkgebiets anzusiedeln.

Einwendung 13: Art. 24 Abs. 2 ist zu streichen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: siehe die Begründung zu Einwendung 12.

Einwendung 14: Art. 25 Abs. 1a ist zu streichen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: siehe die Begründung zu Einwendung 12.

Einwendung 15: Art. 25 Abs. 1b sei zu streichen. Mit der Ausdehnung auf Kreativ-, Kultur- und Restaurations- und Detailhandelsbetriebe werde der Pendlerzustrom erhöht, was aus Gründen des mangelhaften Verkehrskonzepts abzulehnen sei.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Im Rahmen des Verkehrskonzepts, welches begleitend zum kantonalen Gestaltungsplan Innovationspark erstellt wurde, wird aufgezeigt, dass die relativen Verkehrszunahmen durch den Innovationspark insgesamt moderat sind und in der Regel zwischen 5 und 10% betragen. Das durch die Nutzungen im Flugplatzrand induzierte Verkehrsaufkommen macht hierbei wiederum nur einen geringen Teil aus. Mit dem vorgesehenen Mobilitätskonzept für das Gebiet des Gestaltungsplans Innovationspark, welches somit auch für den Flugplatzrand anzuwenden ist, können die negativen Auswirkungen auf ein Minimum reduziert werden. Das Konzept sieht auf einer übergeordneten strategischen Ebene die Weiterverfolgung des Ausbaus des ÖV-Angebots, die Integration der Langsamverkehrs-Netze (LV), die Dosierung der Ausfahrten auf



den Knoten Parkway und die Beschränkung der Parkplatzzahl vor. Auf betrieblicher Ebene werden Massnahmen wie die Förderung der ÖV-Nutzung, Bewirtschaftung der Parkplätze, die Förderung des LV-Verkehrs (z.B. Einrichtungen für Velofahrer) und die organisatorische Unterstützung der Mobilität organisiert.

Einwendung 16: Art. 25a Abs. 3 sei zu streichen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: siehe die Begründung zu Einwendung 12.

Einwendung 17: In Art. 39 Abs. 4 ist die Höhe auf 30.0m zu beschränken. Gemäss „erläuterndem Bericht“ schlägt die Nutzungsstudie eine Höhe von 30.0m vor. Für das Forum Flugplatz Dübendorf ist es daher nicht nachvollziehbar, weshalb eine Höhe von 40.0m in der Bauordnung vorgesehen ist.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Die Festlegung der maximal zulässigen Gesamthöhe bei 40.0 m erhöht den Projektierungsspielraum bei der Erstellung des Hochhauses. Aus Sicht der übergeordneten Vorgaben für Hochhäuser, aus Sicht des Stadtbilds und der unmittelbaren Umgebung (Schattenwurf) ergeben sich keine Erschwernisse resp. Hindernisse. Durch ein etwas höheres Hochhaus kann im Gegenteil die Akzentbildung an diesem Strassenknoten, welcher künftig auch die Einfahrt in den Innovationspark für den MIV und die Glattalbahn bildet, verstärkt ausgebildet werden.

5.3.3 Einwendungen zur Anpassung des kommunalen Richtplans „Siedlung und Landschaft“

Einwendung 18: Auf die Änderung des Richtplans sei zu verzichten. Das Gebiet der heutigen Flugplatz-Randbebauung soll so erhalten bleiben und in vollem Umfang und zur Nutzung des heutigen und künftigen, öffentlichen Flugplatzes und den dazugehörigen aviatiknahen Betrieben zur Verfügung stehen. Dazu braucht es keine Änderung des Richtplans.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung: Mit der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans Innovationspark werden die nutzungsplanerischen Grundlagen geschaffen, das Gebiet im Bereich des Flugplatzkopfs neuen Nutzungen zuzuführen. Hiervon ist auch die Flugplatzrandbebauung im entsprechenden Gebiet betroffen, weshalb eine Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) sowie der kommunalen Richtplanung notwendig ist.



6. Schlussfolgerung im Sinne von Art. 47 RPV

Das Vorhaben steht vollumfänglich im Einklang mit dem nationalen und kantonalen Planungs- und Umweltrecht und entspricht dessen Zielen. Die Stadt Dübendorf ist überzeugt, dass mit dem Vorhaben eine auf die heutigen Verhältnisse optimierte, sinnvolle Entwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird.