



Kanton Zürich  
Gemeinde Dübendorf

# Teilrevision Nutzungsplanung Neugut

Bericht zum Umgang mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anträgen der nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG

## Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA Reg A, Raumplaner

Lea Portmann, MSc in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

## Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss § 7 PBG vom 29. November 2019 bis 10. Februar 2020 parallel zur kantonalen Vorprüfung. Rund 9 Nachbargemeinden, Planungsgruppen und Parteien haben im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Stellungnahme verfasst. In der Vernehmlassung nahmen die Nachbargemeinden ohne Einwendungen Kenntnis, während die Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG ein paar Hinweise und Anträge formulierte.

Im Folgenden werden die Anträge mit Begründung anonymisiert nach Themen sortiert aufgelistet. Im vorliegenden Einwendungsbericht werden nur diejenigen Anträge aufgeführt, die die Teilrevision betreffen. Weitere Anträge sind im Einwendungsbericht zum Gestaltungsplan enthalten. In der Stellungnahme des Stadtrates wird die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung begründet aufgezeigt.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Stellungnahme
1.	Stellungnahme Nachbargemeinden	Das Vorhaben der Teilrevision und des Gestaltungsplans tangieren die Nachbargemeinden nicht. Es sind keine Anträge zur Änderung der Unterlagen eingegangen.	<b>kein Handlungsbedarf</b> <i>Da die Nachbargemeinden durch die Vorhaben nicht tangiert werden, ist keine Stellungnahme erforderlich</i>
2.	Nutzungsdichte	<b>Hinweis:</b> Die Vorlage GP Neugut ermöglicht eine Verdichtung an zentraler und gut bis sehr gut durch den ÖV erschlossener Lage. Die Vorgaben und Inhalte in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind zweckmässig und entsprechen den regionalen Vorgaben und Zielen. Die ZPG beurteilt aus diesen Gründen die punktuelle Überschreitung der begleitenden Nutzungsdichte als vertretbar und sogar erwünscht.	<b>kein Handlungsbedarf</b>
3.	Richtplan kommunal	<b>Hinweis:</b> In der Publikation zur öffentlichen Auflage wird die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung erwähnt. Den publizierten Akten ist jedoch kein Hinweis auf eine Teilrevision der Richtplanung zu entnehmen. Ohne einen teilrevidierten kommunalen Richtplan weicht die Teilrevision der Nutzungsplanung vom kommunalen Richtplan Siedlung ab; das Areal Neugut ist darin dem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet zugewiesen.	<b>sinngemäss berücksichtigt</b> <i>Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf wird das Areal Neugut einem Zentrumsgebiet zugeordnet (erwartete Genehmigung: 2022). Gemäss Einschätzung der Baudirektion entspricht die Umzonung Neugut den übergeordneten Vorgaben, ist somit sachlich gerechtfertigt und kann daher als untergeordnete Abweichung nach § 16 Abs. 2 PBG beurteilt werden (vgl. Kap. 2.3 Planungsbericht).</i>
4.	Umzonung Industrie- und Gewerbezone IG2	<b>Antrag:</b> Es soll keine Stadtplanung mit privaten Gestaltungsplänen in Dübendorf und auch keine Perforation der Bauzonen geben. In der BZO ist das Gebiet Neugut und Ringstrasse in der Industrie- und Gewerbezone IG2 (keine Wohnnutzung zulässig) und das mit gutem Grund. Zusammen mit der IG3 soll dieses Gebiet als innerstädtisches Gewerbegebiet bestehen	<b>nicht berücksichtigt</b> <i>Die Umzonung in eine Zentrumszone entspricht den regionalen und kantonalen Vorgaben.</i>  <i>vgl. Kantonalen und Regionalen Kontext, Planungsbericht TR BZO S. 3f und Planungsbericht GP S. 7f: Das Gebiet inkl. Hochbord ist im</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Stellungnahme
		<p>bleiben. Eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten ist zwar erstrebenswert, die industriell-gewerblichen Bauzonen in Dübendorf eignen sich aber nicht dafür. Zudem ist Gewerberaum in einer Zentrumszone zu teuer für weniger wertschöpfende Betriebe und Kleinfirmen. In diesen Zonen ist nur mässig störendes Gewerbe zulässig, was zu Konflikten führen wird mit den vorhandenen Gewerbe- und Industriefirmen in der IG2.</p> <p><b>Begründung:</b> Aufgrund des anhaltenden Umnutzungsdrucks sind geeignete Areale für gewerblich-industrielle Nutzungen in vielen Regionen knapp geworden, gerade auch für weniger wertschöpfungsintensive Betriebe. Die Verlagerung gewerblicher Nutzungen an den Rand des Siedlungsgebiets ist keine Option mehr. Eine Umnutzung bisher industriell genutzter Areale zu Wohnen und / oder Dienstleistungen kann daher nur noch bei besonders günstigen Voraussetzungen in Frage kommen. Die Bau- und Zonenordnung ist das wichtigste Instrument zur Steuerung der Bautätigkeit. Dübendorf braucht zwar mehr bezahlbare Wohnungen, aber nicht um jeden Preis.</p>	<p><i>Kantonalen und Regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet und als Eignungsgebiet für Hochhäuser bezeichnet.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme der Regionalplanungsgruppe Glattal ZPG Ziff. 9.2 bestätigt die Übereinstimmung mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsträger: "Die Anpassungen im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Neugut von der Arbeitszone hin zu einer Mischzone entsprechen den kantonalen und regionalen Vorgaben."</i></p>
5.	Arbeitszonen Reserven	<p><b>Hinweis:</b> Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Giessen-Nord wird Arbeitsplatzzone zu Mischzone umgewidmet. Dies löst den Bedarf aus für eine Mitberichterstattung der Region im Rahmen der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss dem kantonalen Richtplan (Ziff. 2.2.3 lit. b). Im ARE-Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 4. April 2019 heisst es dazu: «... Neu wird von Seiten der Genehmigungsbehörde bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung durch die Region erwartet. Es liegt an der Gemeinde, diese Einschätzung einzuholen ...».</p> <p>Die Anpassungen im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Neugut von der Arbeitszone hin zu einer Mischzone entsprechen den kantonalen und regionalen Vorgaben.</p>	<p><b>berücksichtigt</b> <i>Die Stadt Dübendorf hat eine Stellungnahme zu den Arbeitszonen erstellt (siehe Beilage zum Planungsbericht und Kap. 2.3 im Planungsbericht). In dieser Stellungnahme ist festgehalten, dass die Arbeitszonenreserven für den nächsten Planungshorizont durch die Umzonung Neugut nicht gefährdet sind.</i></p>