



Gemeinde Dübendorf
André Ingold
Stadtpräsident
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Behördendienste Dübendorf	
Eingang 07. April 2022	
zur Kenntnis an: SIP, SR	zum Antrag an:
zur Erledigung an: LPI	Frist:

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team West

Julia Wienecke
Teamleiterin West
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11
julia.wienecke@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
ARE 21-1248

6. April 2022

Dübendorf. Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung – Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 4. November 2021 haben Sie uns die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das Strasseninspektorat und die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA), die Fachstelle Landschaft des Amtes für Raumentwicklung (ARE/FS LA), die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE/OBS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Der kommunale Richtplan und die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf stammen aus dem Jahr 1996. Die letzte Teilrevision erfolgte 2020. Für den Bereich Verkehr hat die Stadt Dübendorf mit dem Gesamtverkehrskonzept einen konzeptionellen Rahmen geschaffen. Für die Raumentwicklung fehlte bisher ein solcher. Daher hat der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf am 28. August 2018 beschlossen, die Richt- und Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Hierfür wurde im ersten Schritt die bestehende Situation mittels Grundlagenauswertung, Experteninterviews und einer Bevölkerungsumfrage analysiert. Gestützt auf diese wurde ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet, um festzuhalten, wie sich die Stadt in den nächsten zwanzig Jahre entwickeln soll. Mit der vorliegenden Planung sollen die Ziele und Handlungsansätze des REK in die kommunale Richt- und Nutzungsplanung überführt und damit behörden- bzw. grundeigentümergebunden gesichert werden. Dabei wurde die BZO auch hinsichtlich der neuen übergeordneten Vorgaben (Richtplanung und Planungs- und Baugesetz [PBG]) überarbeitet und die Baubegriffe im Sinne der Interkommunalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Mit der Gesamtrevision verfolgt die Stadt Dübendorf u.a. folgende Zielsetzungen: Sicherstellung eines qualitativen Bevölkerungswachstums, Lenkung einer differenzierten und qualitätsvollen Innenentwicklung, Sicherung und Weiterentwicklung von städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten und Verbesserung von Mängeln, sowie die



Förderung der Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets, eine klimaangepasste Planung und Förderung der Biodiversität.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Richtplantext vom 14. Oktober 2021
- Kommunalen Richtplan: Siedlung und Landschaft / öffentliche Bauten und Anlagen
- Kommunalen Richtplan Verkehr: Teilrichtplan Strassenverkehr / Öffentlicher Verkehr
- Kommunalen Richtplan Verkehr: Teilrichtplan Veloverkehr
- Kommunalen Richtplan Verkehr: Teilrichtplan Fussverkehr
- Zonenplan revidiert Mst. 1:10'000 vom 14. Oktober 2021
- Zonenplan bestehend Mst. 1:10'000 vom 24. September 2021
- Bau- und Zonenordnung vom 14. Oktober 2021
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Oktober 2021
- Ergänzungsplan Preisgünstiges Wohnen vom 24. September 2021
- Ergänzungsplan Hochhausgebiete vom 19. August 2021
- Kernzonenplan 1 Bahnhof-/Wallisellerstrasse vom 21. September 2021
- Kernzonenplan 2 Oberdorf vom 21. September 2021
- Kernzonenplan 3 Wil vom 21. September 2021
- Kernzonenplan 4 Gfeen vom 21. September 2021
- Kernzonenplan 5 Hermikon vom 21. September 2021
- Kernzonenplan 6 Dübelsstein vom 21. September 2021
- Kernzonenplan 7 Waldabstandslinienplan Geeren vom 21. September 2021
- Kernzonenplan 8 Waldabstandslinienplan Gockhausen vom 21. September 2021
- Kernzonenplan 9 Waldabstandslinienplan Stettbach vom 21. September 2021
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze vom 14. Oktober 2021
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze ÖV-Güteklasse Mst. 1:5'000

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Der planungsrechtliche Kontext, in den sich die Gesamtrevision einbettet, ist im Planungsbericht zusammengefasst.

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist Dübendorf dem Handlungsraum «Stadtlandschaften Glattal» zugeordnet. Stadtlandschaften zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus. In ihnen befinden sich aber auch wichtige Arbeitsplatzschwerpunkte. Auf die Handlungsräume Stadtlandschaften und Urbane Wohnlandschaften sollen als Stossrichtung 80% des zukünftigen Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich entfallen. In Handlungsraum Stadtlandschaft ist unter anderem folgender Handlungsbedarf definiert: «Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren, Entwicklungsgebiete durch städtische Transportsysteme strukturieren, städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sicherstellen, sozialräumliche Durchmischung fördern, attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen schaffen sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen».

Der kantonale Richtplan weist einen grossen Teil des Siedlungsgebiets von Dübendorf als kantonales Zentrumsgebiet (Nr. 5 Wallisellen/Zürich/Dübendorf-Stettbach) aus. In diesen



Gebieten sind unter anderem folgende Grundsätze wegleitend: Dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten/neu schaffen, Mischnutzungen und überdurchschnittlich dichte Nutzungen anstreben und diese hinsichtlich Freiraumgestaltung bedarfsgerecht strukturieren, einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten, indem die Erschliessung auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet wird.

Beurteilung

Die kommunale Richtplanung wird gesamthaft überprüft. Die Massnahmen sind im Richtplantext grundsätzlich präzis festgelegt und im Bericht nachvollziehbar dargelegt. Im Bereich Siedlung und Landschaft werden neue Festsetzungselemente eingeführt. So werden neben den Nutzungsvorgaben, den Verdichtungs- und Transformationsgebieten auch weitere raumwirksame und strukturierende Elemente, wie z.B. der Fil Jaune und klimarelevante Festlegungen wie Kaltluftbahnen verankert. Die Festlegungen zum Frei- und Erholungsraum nehmen einen grossen Stellenwert ein und bilden als Grünraum- und Naherholungsraum vernetzende Strukturen ein identitätsstiftendes Rückgrat für die Siedlungsentwicklung. Die räumlichen Festlegungen zur Siedlungsentwicklung auf Stufe Richtplanung entsprechen grundsätzlich den Dichte- und Nutzungsvorgaben.

Im Verkehrsrichtplan werden hingegen noch gesamtverkehrsstrategische Überlegungen vermisst. Es fehlen Aussagen, wie die zukünftige Mobilität ausgestaltet werden soll und wie Einfluss auf die Verkehrsnachfrage genommen werden soll.

Auch auf Stufe Nutzungsplanung werden neue Festlegungen aufgenommen und bestehende massgeblich erweitert. So werden die Kernzonenbestimmungen und die Gestaltungsplanpflichtvorgaben ergänzt und Festlegungen zum preisgünstigem Wohnraum in die BZO aufgenommen. Freiräumliche Vorschriften stellen auch in der Nutzungsplanung einen Überarbeitungsschwerpunkt dar.

Die regionalen Festlegungen zu den Zentrums- und Mischgebieten bzw. den Vorgaben zu den Gebieten hoher baulicher Dichte werden mit den vorgenommenen Um- und Aufzonungen grossmehrheitlich umgesetzt. Im Detail ist jedoch noch vertiefter aufzuzeigen, wie die übergeordneten Nutzungsvorgaben der regionalen Misch- bzw. Zentrumsgebiete, wonach in diesen Gebieten auf kommunaler Stufe je mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen und Arbeiten eigentümergebunden zu sichern sind, mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung gesamthaft umgesetzt werden. Nach Einschätzung des ARE ist dies noch nicht erfolgt und allfällige Abweichungen sind unzureichend begründet. Es gilt zu berücksichtigen, dass auch wenn nicht alle von den übergeordneten Vorgaben erfassten Flächen eine Anpassung in den Zonierungen erfahren, gleichwohl in einer räumlichen und funktionalen Auslegeordnung aufzuzeigen ist, wie die Mindestgewerbeanteile von 25% in den regionalen Misch- bzw. Zentrumsgebieten örtlich differenziert umgesetzt werden sollen. Gemäss regionalem Richtplan eignen sich Mischgebiete für eine Mischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten. In den bezeichneten Gebieten ist die Mischung der Nutzungen langfristig zu sichern. Gebiete gelten als gemischt genutzt, wenn sie gesamthaft die in den einzelnen Festlegungen genannten minimalen Wohn- bzw. Arbeitsanteile erfüllen. Zur Entlastung der übrigen Lagen können einzelne Nutzungen auch an geeigneten Lagen konzentriert werden – die räumliche Anordnung der Nutzungsanteile innerhalb der jeweiligen



Gebiete ist frei. Nach § 16 Abs. 1 PBG haben untergeordnete Planungen und Nutzungsplanungen jeder Art der übergeordneten Richtplanung zu entsprechen. Vor diesem Hintergrund und dem Planungshorizont einer kommunalen Richt- und Nutzungsplanung von zehn bis 15 Jahren erachten wir die detaillierte Auseinandersetzung mit der Umsetzung der regionalen Nutzungsvorgaben und deren eigentümergebundenen Umsetzung als Voraussetzung für eine genehmigungsfähige Planung.

Wir anerkennen die Bestrebungen, in der Planungsvorlage klimarelevante Massnahmen sowie auch Massnahmen zur Förderung der Biodiversität zu verankern. Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlagen sind diese zurzeit noch nicht genehmigungsfähig. Die hierfür notwendigen Rechtsgrundlagen, in Form von PBG-Anpassungen, werden jedoch bereits erarbeitet. Aus diesem Grund empfehlen wir, die beabsichtigten Massnahmen in einer zukünftigen Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung umzusetzen.

In Dübendorf befinden sich zwei von neun Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die beiden betroffenen Kernzonen Hermikon und Dübelsein gelten, genauso wie für die übrigen sieben Kernzonen, die Neubauvorschriften gemäss Grundmasse Kernzone. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und der unklaren Rechtslage im Zusammenhang mit den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets lässt sich die Zonierung der Kernzonen Hermikon und Dübelsein zurzeit nicht abschliessend beurteilen. Mit Schreiben vom 18. März 2022 zum «Stand der Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich und Anweisung zur Bewilligungs- und Planungsverfahren» (Kreisschreiben 2) werden die Gemeinden angewiesen, ab sofort keine Planungsakte festzulegen, welche die in der Beilage des Kreisschreibens aufgeführten Kleinsiedlungen umfassen. Hierzu zählen auch die Kernzonen Hermikon und Dübelsein. Dabei ist Folgendes zu beachten: Falls sich aufgrund der zu erwartenden Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG ein Anpassungsbedarf in der kommunalen BZO ergeben sollte, wird die Gemeinde eingeladen, sich in einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit den dann angepassten Vorgaben zu den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets auseinanderzusetzen.

Würdigung

Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung leistet die Stadt Dübendorf einen vorbildlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Es handelt sich um ein umfassendes, sorgfältig ausgearbeitetes und auch ambitioniertes Planungswerk. So beinhaltet es auch einen Vorschlag, wie das Thema preisgünstiger Wohnraum nutzungsplanerisch umgesetzt werden kann. Die Vorlage ist inhaltlich gut in den übergeordneten Planungskontext auf Stufe Kanton und Region eingeordnet und steht in hohem Mass im Einklang mit diesem. Das Zusammenspiel der erarbeiteten informellen wie formellen Planungsinstrumente sowie der Stufenbau von den behördenverbindlichen Richtplanvorgaben zu den eigentümergebundenen Nutzungsplanungsvorgaben sind gut erläutert. Es ist nachvollziehbar, wie aus den übergeordneten Vorgaben und strategischen Überlegungen eine Gesamtschau entwickelt und darauf fussend einzelne Massnahmen abgeleitet werden.

Die Gesamtrevision wird grundsätzlich positiv beurteilt. Gleichwohl sind für eine genehmigungsfähige Vorlage einzelne Punkte anzupassen bzw. Themen zu präzisieren. Im Zusammenhang mit den Umzonungen in den Arbeitszonen ist die regionale Berichterstattung zur Arbeitszonenbewirtschaftung noch aufzuzeigen. Auch ist noch darzulegen, ob mit den planerischen Massnahmen den regionalen Nutzungsvorgaben entsprochen wird. Damit sich



die vorliegende Revision als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist sie entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten und zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

3. Beurteilung im Einzelnen

Teilrichtplan Siedlung und Landschaft / öffentliche Bauten

Im Teilrichtplan fehlen die übergeordneten Festlegungen aus dem Bereich öffentliche Bauten und Anlagen. Im Erläuterungsbericht ist der Umgang mit diesen darzulegen.

Im kommunalen Mischgebiet Hochbord ist in verschiedenen Bereichen eine überlagernde Schraffur festgelegt, die in der Legende nicht erläutert wird (u.a. im Gebiet des privaten Gestaltungsplans «Three Point», beim Eintrag «Primarschule geplant»). Erläuterungen im Bericht dazu fehlen.

In der Teilrichtplankarte ist in den Gebieten Auen, Högler/Werlen, Chürzi und Weier eine graue Punktschraffur eingetragen. Da ein entsprechender Legendeneintrag fehlt, bleibt unklar, wofür dieser Eintrag steht und ob es sich um eine Festlegung oder einen Informationsinhalt handelt. Die Flächen sind nicht deckungsgleich mit den im Zonenplan festgelegten Reservezonen. Diese Einträge können nicht beurteilt werden.

- ➔ In der Richtplankarte sind die überkommunalen Festlegungen aus dem Bereich öffentliche Bauten und Anlagen aufzuführen.
- ➔ Es ist zu klären, ob es sich bei den überlagernden Schraffuren im Mischgebiet Hochbord um Festlegungen oder eine fehlerhafte Darstellung handelt. Sofern es sich um eine Festlegung handelt, sind diese in der Legende zu ergänzen und im Richtplantext zu erläutern.
- ➔ Es ist zu klären, ob es sich bei der graupunktierten Schraffur um eine Festlegung oder um einen Informationsinhalt handelt. Die Bezeichnung ist entsprechend in der Legende zu ergänzen und im Richtplantext zu erläutern.

Teilrichtplan Strassenverkehr / Öffentlicher Verkehr

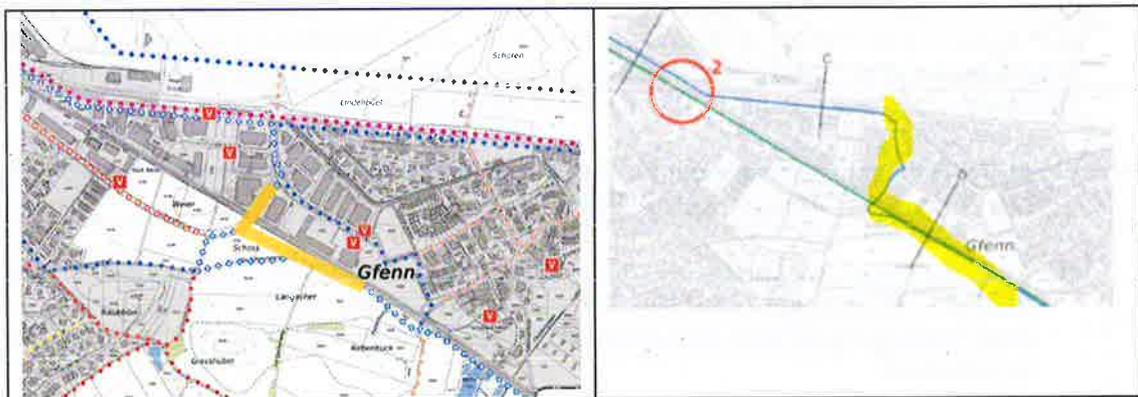
Die Integration der Tobelhofstrasse in die Tempo 30-Zone Gockhausen (Text und Karte MIV) wird als Forderung der Gemeinde erachtet. Sie könnte zweckmässig sein, was jedoch in Zusammenarbeit mit Tiefbauamt und Kantonspolizei zu prüfen wäre. Unabhängig von der Zweckmässigkeit ist diese Festlegung für den Kanton nicht bindend. Dies ist im Bericht darzulegen. In der Teilrichtplankarte sind bestehende Parkieranlagen eingetragen. Die drei Standorte, Loore, Schützenhaus und Schönau befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebiets bzw. ausserhalb der Bauzonen. Die Tatsache, dass eine Parkieranlage ausserhalb des Siedlungsgebiets vorhanden ist, führt nicht automatisch zu einer Legitimation für einen Eintrag im kommunalen Richtplan Verkehr. Der Verkehrsplan dient nicht als Parkplatzverzeichnis. Vielmehr soll eine Auseinandersetzung stattfinden, welchen Zweck und welchen Stellenwert den einzelnen Anlagen zukommen soll und wie die funktionale Einbettung in das Verkehrsnetz aussieht. Die diesbezügliche Auseinandersetzung (u.a. Standortevaluation) ist vorliegend nicht ersichtlich. Es werden auch keine Angaben gemacht, welchen Bewilligungsstatus die einzelnen Parkieranlagen aufweisen. Der

Richtplaneintrag soll im Grundsatz zu keiner nachträglichen Legalisierung führen und möglicherweise später Ausbaubegehren sowie eine neue Zonierung ermöglichen.

- In der Teilrichtplankarte sind die drei Parkierungsanlagen zu streichen. Eine Streichung ist nur dann nicht angezeigt, wenn im Erläuterungsbericht die Standortwahl (Evaluation) plausibel aufgezeigt werden kann.

Teilrichtplan Fussverkehr und Teilrichtplan Veloverkehr

Die Linienführung der Veloschnellroute in Dübendorf wurde mit einer Korridorstudie geprüft. Eine Anpassung des Velonetzplans und des regionalen Richtplans erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Radwegstudie. Wir begrüßen, dass die Stadt Dübendorf die aktuellsten Erkenntnisse der Veloschnellroute in den kommunalen Richtplan aufgenommen hat. Im Bereich «Schoss» stimmt die Linienführung jedoch nicht mit der Linienführung der Korridorstudie überein. Wir empfehlen, die Linienführung der Veloschnellroute anzupassen und die restlichen Teilstücke als kommunal auszuweisen.



Die Stadt Dübendorf lässt dem Fussverkehr im vorliegenden Richtplan eine etwas höhere Bedeutung zukommen. Es wird sehr begrüsst, dass für den Fussverkehr eine eigene Richtplankarte erstellt wurde. Die wichtigste Grundlage für den Fussverkehr im kommunalen Richtplan stellt das Langsamverkehrskonzept (LVK) der Stadt Dübendorf vom 30. Januar 2019 dar. Im LVK ist dem Fussverkehr jedoch leider nicht die gleiche Bedeutung beigegeben worden wie dem Veloverkehr. Ganzheitliche Überlegungen für ein gut funktionierendes Fussverkehrsnetz fehlen. Auch wurde keine Unterscheidung zwischen Alltags- und Freizeitfussverkehr gemacht. Die Anforderungen an diese beiden Fusswegkategorien sind sehr unterschiedlich und sollten getrennt betrachtet werden. Für den Alltagsfussverkehr stellt das Handbuch Fusswegnetzplanung vom ASTRA eine gute Vollzugshilfe dar. Ein gutes Alltagsfusswegnetz sollte möglichst feinmaschig sein, d.h. eine Maschenweite 100 m nicht übersteigen. Im kantonalen GIS sind unter der Karte Fussverkehrspotenzial (fast) alle möglichen Fussverbindungen mit Relevanz der Netzabschnitte dargestellt. Damit diese Fussverbindungen gesichert werden können, sollten diese in den Richtplan aufgenommen werden. Sehr gut wäre, wenn für den Alltagsfussverkehr Kategorien ähnlich wie beim Veloverkehr eingeführt werden, wie z.B. Nebenfussweg, Hauptfussweg, Boulevard. Beispielhaft

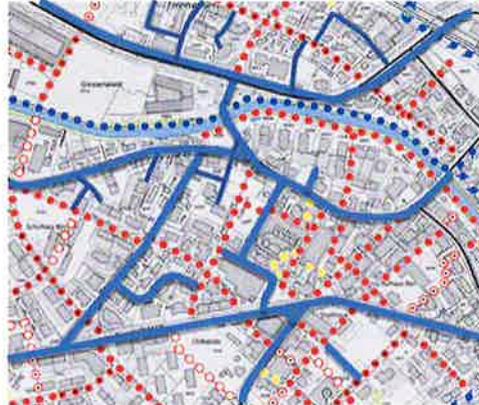
haben wir, unter Einbezug der Fussverkehrspotenzialkarte aus dem GIS, den nachfolgenden Ausschnitt aus der Richtplankarte Fussverkehr mit den, aus unserer Sicht, notwendigen Fusswegen ergänzt.

Die übergeordneten Wanderwege sind korrekt in den Richtplan übernommen worden.

Ausschnitt aus GIS Karte
Fussverkehrspotenzial



Ausschnitt aus kommunaler Richtplankarte
Fussverkehr



blau → Ergänzungen im Fusswegnetz

Wir empfehlen der Stadt Dübendorf, das Alltagsfusswegnetz unter Beizug des ASTRA Handbuchs Fusswegnetzplanung zu überarbeiten und zu verfeinern. Sehr zu empfehlen ist die Einführung von folgenden Kategorien:

- Nebenfussweg
- Hauptfussweg
- Boulevard

Sehr wichtig erscheint uns, dass auch die Wege entlang von übergeordneten Strassen und des feinmaschigeren Netzes gemäss GIS im Richtplan aufgenommen werden, damit diese auch langfristig gesichert sind. Gerne steht die Fachstelle Fussverkehr des AFM der Stadt Dübendorf beratend zur Verfügung.

Auf der Usterstrasse und dem Giesshübelweg ist zwischen der Alten Gfennstrasse und Im Schossacher kein Radweg als übergeordnete Festlegung geplant (Karte Rad- und Reitverkehr). Sie kann als kommunale Verbindung aufgenommen werden. Es wird empfohlen, den Radweg auf der Usterstrasse und dem Giesshübelweg zwischen der Alten Gfennstrasse und Im Schossacher – sofern gewünscht – ins kommunale Velonetz aufzunehmen.

➔ Der Radweg auf der Usterstrasse und dem Giesshübelweg zwischen der Alten Gfennstrasse und Im Schossacher darf nicht als übergeordnete Festlegung eingetragen werden.

Es fehlt der Eintrag der geplanten Veloschnellroute südlich entlang der Bahn zwischen der Oskar Bider-Strasse und der Gemeindegrenze zu Schwerzenbach (vgl. regionaler Richtplan und kantonaler Velonetzplan). Diese beiden Korrekturen hängen mit der derzeit laufenden Planung bzw. Optimierung der Veloschnellroute auf diesem Abschnitt zusammen.



Im Rahmen der kommunalen Richtplanung müssen dennoch die derzeit gültigen, übergeordneten Festlegungen übernommen werden, bis der regionale Richtplan rechtsverbindlich angepasst wird. Sobald die Linienführung der Veloschnellroute zusammen mit dem Tiefbauamt erarbeitet ist, kann sie der Region zum Eintrag in den Richtplan beantragt werden.

- ➔ Zwischen Oskar Bider-Strasse und Gemeindegrenze Schwerzenbach ist der Radweg entlang der Bahn gemäss Linienführung im regionalem Richtplan als übergeordnete Festlegung in die kommunale Richtplanung zu übernehmen.

Auf der Luftseite des Flugplatzes Dübendorf gilt kein Fuss- oder Radweg als übergeordnete Festlegung (Karten Rad- und Reitverkehr und Fussverkehr). Eine allfällige Aufnahme des Konzeptes «Fil vert» in den regionale Richtplan steht noch aus. Entsprechend sind auch die kommunalen Anbindungen dazu zu überprüfen.

Die als übergeordneten Festlegungen eingetragenen Radweg und Fuss-/Wanderweg im Flugplatzareal (Luftseite) sind aus der Richtplanung zu löschen, die kommunalen Anbindungen dazu entsprechend zu überprüfen. Auf dem Gebiet von Dübendorf verläuft zwar der nationale Skaterweg Nr. 3, er gilt aber nicht als übergeordnete Festlegung (Karte Rad- und Reitverkehr). Er kann als kommunale Festlegung übernommen werden, sofern gewünscht.

- ➔ Skaterwege dürfen nicht als übergeordnete Festlegungen in die kommunale Richtplanung eingetragen werden.

Der Teilrichtplan Fussverkehr sieht eine Verbindung des Spitzwiesenwegs mit dem Katzenschwanzweg vor. Dies führt zu einem Zerschneiden eines Waldstückes und zu einer zusätzlichen Beunruhigung durch Velofahrer und Fussgänger. Diese Wegführung ist nochmals zu überprüfen und wenn möglich, ist darauf zu verzichten.

- ➔ Auf die Wegverbindung Spitzwiesenweg / Katzenschwanzweg ist zu verzichten.

Weiter ist eine Querung der unteren Geerenstrasse vom Chileweg zum Armbrustschützenhaus vorgesehen. Dies bedingt ebenfalls eine Querung des Rechens mit Auffangbecken. Diese Wegverbindung ist zu prüfen und wenn möglich darauf zu verzichten.

- ➔ Auf die Wegverbindung Chileweg / Armbrustschützenhaus ist zu verzichten.

Gemäss § 18 PBG soll die Richtplanung u.a. räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen. Boden ist dabei sparsam zu beanspruchen und vor Beeinträchtigungen zu schützen: Gemäss Art. 2 RPV ist insbesondere auch zu prüfen, welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen und welche Möglichkeiten bestehen, den Boden haushälterisch und umweltschonend zu nutzen. Bodenverändernde Nutzungen sind möglichst auf Flächen ohne Boden (Flächenrecycling) oder auf in ihrem Aufbau bereits massgeblich anthropogen veränderten Böden zu lokalisieren. Fruchtfolgeflächen (FFF) dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen geht «Einem allfälligen Verbrauch [geht] eine Interessenabwägung inkl. einer Prüfung von Standortalternativen voraus» (Grundsatz G1).



Die Revisionsunterlagen enthalten – bis auf die Sportanlage Dürrbach – keine Angaben zur Schutzgutbetroffenheit von Böden und Fruchtfolgeflächen. Interessenabwägungen liegen nicht vor. Gegenwärtig wird die Revision soweit ersichtlich wie folgt beurteilt:

Betroffen ist Fruchtfolgefläche (Querung von Landwirtschaftsland, Länge rund 170 m); keine Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen des Bodens. Wir gehen davon aus, dass ein Fuss- und Wanderweg in dieser Lage grundsätzlich so betrieben werden kann, dass die Schutzgüter erhalten bleiben.

- Der Eintrag Fuss- und Wanderweg im Gebiet Chalofen ist um folgende Bedingung zu ergänzen: «Der Weg ist so zu nutzen, dass Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben.»

Der geplante Veloweg durch das Gebiet Zelgli (Parzelle Kat.-Nr. 15914 und weitere) ist ökologisch bedenklich, da er zu einer Zerschneidung eines mit Gehölzen reich strukturierten Lebensraums führt. Betroffen ist zudem überwiegend Fruchtfolgefläche (Querung von Landwirtschaftsland, Länge rund 330 m); keine Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen des Bodens). Der Eintrag kann erst nach Vorliegen einer Interessenabwägung beurteilt werden.

- Für die Beurteilung des Velowegs im Gebiet Zelgli (Parzelle Kat.-Nr. 15914 und weitere) ist eine Interessenabwägung vorzunehmen oder der Eintrag ist zu streichen. Dabei sind alternative Streckenführungen zu prüfen.

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1bis).

Der Fussweg am Mühlekanal verläuft innerhalb des Objekts Nr. 2 «Glattaltläufe und Mühlekanal (Eichstock, Chrummacher, Faach)» gemäss der Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Dübendorf. Zudem sind in diesem Raum zwei kurze Fusswegstücke als geplant im Richtplan eingetragen. Diese hohe Fusswegdichte steht im Widerspruch zu den Schutzzielen. Die Festlegungen zu den Fusswegen sind mit der Schutzverordnung im Rahmen einer Interessenabwägung abzustimmen. Die Wegdichte erscheint uns insgesamt zu dicht: Das Wegstück Buen - Chrummacherstrasse sollte mit dem dort ebenfalls geplanten Radweg (Fil Bleu) zusammengelegt werden. Im Zug der Erstellung dieser Rad- und Fusswegroute und der Revitalisierung des Mühlekanals ist zudem der (allenfalls auch teilweise) Rückbau des heutigen Uferwegs dem Kanal entlang zu prüfen. Auf die Wegverbindung zwischen der Chrummacherstrasse und der Glatt beim Oberen Kanalende sollte ganz verzichtet werden.

- Die Festlegungen zu den Fusswegen sind grundsätzlich mit den Schutzzielen der Verordnung im Rahmen einer Interessensabwägung abzustimmen. Die Wegdichte ist dabei zu reduzieren. Die Interessenabwägung ist im Bericht zu dokumentieren.



Der Breitibach ist gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung im Abschnitt zwischen der Ringwiesenstrasse und der Rietwiesenstrasse (entlang Parzelle Kat.-Nr. 12507 und weiteren) und erneut im Abschnitt zwischen Herrenweg und Zipartenstrasse (entlang Parzelle Kat.-Nr. 14719 und weiteren) als zu revitalisierender Abschnitt (1. Priorität) bezeichnet. Der Fussweg muss in diesen beiden Abschnitten mit der geplanten Revitalisierung koordiniert werden.

- Es ist ein Koordinationshinweis anzubringen: «Der Bau des Fusswegs zwischen der Ringwiesenstrasse und der Rietwiesenstrasse (entlang Parzelle Kat.-Nr. 12507 und weiteren) ist mit der geplanten Revitalisierung des Breitibachs (1. Priorität) zu koordinieren.»
- Es ist ein Koordinationshinweis anzubringen: «Der Bau des Fusswegs zwischen Herrenweg und Zipartenstrasse (entlang Parzelle Kat.-Nr. 14719 und weiteren) ist mit der geplanten Revitalisierung des Breitibachs (1. Priorität) zu koordinieren.»

Der geplante Fussweg entlang der Gleise zwischen Alte Landstrasse und Gfennstrasse (auf Parzelle Kat.-Nr. 11085 und weiteren) verläuft innerhalb des Objekts Nr. ZH896 «Chrutzelried, Heidenried» gemäss der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV; SR 451.34) vom 15. Juni 2001. Auf den Fussweg soll deshalb verzichtet werden.

- Auf den geplanten Fussweg entlang der Gleise zwischen Alte Landstrasse und Gfennstrasse (auf Parzelle Kat.-Nr. 11085 und weiteren) ist zu verzichten. Der Eintrag ist auf dem Plan und im Richtplantext zu streichen.

Im Glatt-Raum zwischen der Eishalle und der Oberen Mühle werden neben dem bestehenden Radweg auf der Hermikerstrasse (übergeordnete Festlegung) zwei neue Veloweggruppen als geplant ausgewiesen. Eine verläuft auf dem rechten Glattufer innerhalb des überkommunalen Naturschutz-Objekts Nr. 2 «Glattaltläufe und Mühlekanal», die andere linksufrig, etwas zurückversetzt, unmittelbar ausserhalb des Naturschutz-Objekts. Der Ausbau des rechtsufrigen Wegs zu einem Radweg widerspricht den Schutzzielen. Es würde zusätzlicher Raum beansprucht, der in der Folge für einen möglichst naturnahen Ufersaum fehlte. Auf diesen Ausbau ist daher zu verzichten und der Radverkehr ist rechtsufrig (wie bisher) auf der Hermikerstrasse zu führen. Die neue Radwegverbindung Buen - Eichstockweg ist als kombinierte Rad- und Fusswegverbindung zu gestalten (Fil Bleu siehe oben).

- Auf den Radweg am rechten Glattufer zwischen Eishalle und Usterstrasse ist zu verzichten. Der Eintrag im Plan ist zu streichen.

Richtplantext

Zentrumsgebiete, Fil Jaune und wichtige Achsen, Kap. 2.1.

In Kap. 2.1 Seite 5, wird festgehalten, dass die Erhöhung der baulichen Dichte nicht zwingend im Rahmen der BZO erfolgen muss, sondern die Erhöhung der baulichen Dichte und Nutzerdichte auch über Gestaltungspläne oder Arealüberbauungen erfolgen kann. Diese Festlegung erachten wir als nicht zielführend und irreführend. Die maximal zulässige bauliche Dichte wird in der Grundordnung festgelegt. Sie wird im Rahmen einer Gesamtschau



für jedes Gebiet differenziert bestimmt. Das heisst, dass Dichtezuweisungen in einzelnen Gebieten immer im Gesamtzusammenhang gedacht und festgelegt werden. In der Grundordnung kann ferner festgelegt werden, dass mittels z.B. eines Arealüberbauungsbonus eine Erhöhung der baulichen Dichte ermöglicht werden kann. Bei Gestaltungsplänen handelt es sich um projektbezogene Planungen, welche zwar in der Regel punktuell für eine höhere Qualität sorgen können, der grössere räumliche und funktionale Gesamtzusammenhang steht dabei jedoch nicht im Vordergrund.

→ Die letzten zwei Sätze im Fliesstext in Kap. 2.1 auf Seite 5 sind zu streichen.

Zentrumsgebiete, Kap. 2.1.1

Im Richtplantext Seite 6 und 7 wird der Karteneintrag Nebenzentrum Innovationspark Z4 mit fünf Unterpunkten beschrieben. Während die zwei ersten einen klaren Bezug zum Innovationspark aufweisen, ist dieser räumliche Zusammenhang bei den letzteren drei nicht klar. Sowohl die Glatt (vierter Punkt) als auch die Tennisplätze Bettlistrasse (fünfter Punkt) beziehen sich unserer Meinung nach eher auf das Zentrumsgebiet Bahnhof oder Zentrumsgebiet Zentrum.

→ Es ist zu prüfen, auf welches Zentrumsgebiet sich die drei letzten Festlegungen zum Nebenzentrum Innovationspark Z4 (Seite 7) beziehen.

Stadtraumprägende Strassenachsen, Kap. 2.1.3

Wesentlicher Bestandteil einer umweltverträglichen Verkehrsinfrastruktur ist die Förderung der Klang- und Aufenthaltsqualität von Strassenräumen. Die siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung ist nach akustischen Prinzipien zu planen und zu realisieren. Dabei ist darauf zu achten, dass durch gestalterische und bauliche Massnahmen keine Geräuschphänomene entstehen, die neu störend in den Vordergrund treten. Ergänzend kommen Massnahmen zur aktiven Förderung der akustischen Aufenthaltsqualität hinzu. Als Arbeitshilfe dienen die Publikationen «Frag die Fledermaus» (Lärminfo 19) sowie die mit Basel und Zürich erarbeitete Planungshilfe «Klangqualität für öffentliche Stadt- und Siedlungsräume». Beide können unter www.cerclebruit.ch (→ Themenordner Klangraumgestaltung) heruntergeladen werden.

→ Im Richtplantext ist bei den einleitenden Ausführungen zu den stadtraumprägenden Strassenachsen zu ergänzen, dass die städtebauliche Stärkung der Achsen im Rahmen von Betriebs- und Gestaltungskonzepten auch unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien erfolgen kann.

Umstrukturieren / Transformationsgebiete, Kap. 2.2.1

In Kap. 2.2.1 sind fünf Karteneinträge T1 – T5 aufgelistet. Wir stellen fest, dass nicht alle hier aufgeführten Einträge auch in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft / öffentliche Bauten und Anlagen als solche entsprechend festgelegt sind. Zum Gebiet T3 Bahnhof wird im Richtplantext festgehalten, dass die grössere Baulücke Bushof qualitativ aktiviert wird. In der Richtplankarte ist der Bushof jedoch gar nicht als Transformationsgebiet festgelegt, sondern das westlich daran angrenzende Gebiet, welches wiederum keine grössere Baulücke aufweist. Zudem sind die Begriffe Umstrukturieren und Transformationsgebiet im



Richtplantext zu präzisieren, d.h. es ist klarer voneinander abzugrenzen, was jeweils darunter zu verstehen ist.

- Die Richtplaneinträge Umstrukturieren / Transformationsgebiet sind auf ihre Kongruenz mit den Festlegungen Transformationsgebiet in der Richtplankarte zu überprüfen. Im Richtplantext sind die Begrifflichkeiten zu prüfen und gegebenenfalls zu präzisieren.

Weiterentwickeln / Verdichtung, Kap. 2.2.2

Auch in Kap. 2.2.2 bestehen unserer Einschätzung nach Diskrepanzen zwischen den Richtplaneinträgen W1 – W5 und den in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft / öffentliche Bauten und Anlagen als Verdichtung festgelegten Gebieten. So ist das Vogelquartier W1 zwar in der Richtplankarte als Verdichtung festgelegt, im Richtplantext hingegen wird anstatt Verdichtung der Begriff Weiterentwicklung festgelegt. Im Gebiet W5 Neuguet fehlt jegliche Zuordnung im Richtplantext, es bleibt unklar, welche Stossrichtung hier verfolgt wird.

- Die Richtplaneinträge Weiterentwicklung / Verdichtung sind auf ihre Kongruenz mit den Festlegungen Verdichtung in der Richtplankarte Siedlung und Landschaft / öffentliche Bauten und Anlagen zu überprüfen. Im Richtplantext sind die Begrifflichkeiten zu prüfen und gegebenenfalls zu präzisieren.

Kommunale Entwicklungsstrategie, Bewahren, Kap. 2.2.3

In diesem Absatz ist darauf hinzuweisen, dass die bestehenden Nachverdichtungsreserven, welche gemäss Text durch Aufstockung oder Erneuerung der alten Bausubstanz zu nutzen sind, zwingend unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bauten und Anlagen, sowohl auf kommunaler, als auch auf überkommunaler Ebene zu erörtern sind.

- Im Richtplantext ist unter Kap. 2.2.3 einzufügen, dass bei der Nachverdichtungsplanung die schutzwürdigen Bauten und Anlagen berücksichtigt werden.

Gewässerrevitalisierung, Kap. 2.8

Im Richtplantext Kap. 2.8 sind die «kommunalen Prioritäten für die Gewässerrevitalisierung» aufgeführt. Es sollen Revitalisierungsprojekte am Sagentobelbach langfristig und am Gockhuserbach kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden. Gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung und regionalem Richtplan Glattal sind folgende Gewässerabschnitte bezeichnet, die in erster Priorität, das heisst bis 2035, umgesetzt werden sollen:

- Breiti-/Gockhuserbach
- Chrebschüsselibach
- Chlostergraben
- Wisbach

Der Sagentobelbach ist nicht Bestandteil der prioritären Abschnitte der kantonalen Revitalisierungsplanung und im regionalen Richtplan als Revitalisierungsabschnitt zweiter Priorität (kein Umsetzungshorizont) bezeichnet. Es bleibt unklar, warum die Abschnitte aus der kantonalen Revitalisierungsplanung und dem regionalen Richtplan im kommunalen Richtplan

nicht erwähnt werden. Im Richtplantext sind die oben genannten prioritären Abschnitte gemäss kantonalen Revitalisierungsplanung bzw. regionalem Richtplan zu ergänzen und der Umsetzungshorizont für die Revitalisierungsprojekte ist aufzuführen.

- ➔ Im Richtplantext sind die prioritären Abschnitte gemäss kantonalen Revitalisierungsplanung bzw. regionalem Richtplan zu ergänzen und der Umsetzungshorizont für die Revitalisierungsprojekte ist aufzuführen.

Verkehr, allgemein, Kap. 3

Die Richtplanung ist das strategische Führungsinstrument des Kantons, der Regionen sowie der Städte und Gemeinden für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Die Steuerung der Raumentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Kanton, Regionen und Gemeinden. Die Richtplanung entfaltet ihre Wirkung daher erst im Zusammenspiel der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtpläne, wobei die Planungen der unteren Stufen denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung, zu entsprechen haben (§ 16 Abs. 1 PBG).

Auf der kommunalen Ebene ist nur die Erstellung des Richtplans Verkehr gesetzlich verankert. Er konkretisiert zum einen die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans. Zum anderen enthält er die kommunalen verkehrlichen Festlegungen und ist nach der kantonalen Genehmigung behördenverbindlich – auch für den Kanton. Damit ist er das zentrale Instrument für die Belange des Verkehrs in den nachgelagerten Planungen und Verfahren wie Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Baubewilligungen, Strassen-, Velo- und Fusswegnetzplanungen etc. Diesem Umstand ist sowohl im Richtplantext wie auch insbesondere im Planungsbericht nach Art. 47 RPV Rechnung zu tragen.

In diesem Sinne legen wir einen hohen Wert darauf, dass der kommunale Richtplan Verkehr den angestrebten Zielzustand sowie die Strategie der nächsten 15 Jahre behördenverbindlich darlegt und die dazugehörigen Massnahmen darauf ausgerichtet sind.

Das AFM stellt den Städten und Gemeinden ein Merkblatt «Kommunaler Richtplan Verkehr» als Arbeits- und Orientierungshilfe bei (Teil-)Revisionen zur Verfügung, das unter folgendem Link abgerufen werden kann: <http://www.zh.ch/kommverkehr>. Es konkretisiert nicht nur das Thema Abstimmung von Siedlung und Verkehr, sondern weist auch auf diejenigen Themen hin, die bei den Vorprüfungen und der Genehmigung kommunaler Richtpläne Verkehr durch die kantonalen Fachstellen und -ämter besondere Beachtung finden.

Die Stadt Dübendorf hat im Jahr 2015 ein Gesamtverkehrs- sowie im Jahr 2019 ein Langsamverkehrskonzept verabschiedet, welche dem revidierten Richtplan Verkehr zugrunde liegen. Dies Vorarbeiten begrüssen wir sehr. Beide Konzepte stellen eine wertvolle Grundlage dar, fokussieren jedoch ebenfalls auf Stossrichtungen und Massnahmen auf Seiten der Verkehrs- und Infrastrukturangebote. Es fehlen hingegen insbesondere Aussagen dazu, wie die Mobilität in Dübendorf ausgestaltet sein soll und wie auf die Verkehrsnachfrage sowie die Verkehrsmittelwahl bezogen Einfluss genommen wird.

Für den kommunalen Richtplan der Stadt Dübendorf sind die Abschnitte «Abstimmung mit übergeordneten Planungen» sowie «Gesamtverkehrsstrategie» des o.a. Merkblatts besonders zu beachten.



- Der vorliegende Richtplantext ist im Kapitel Verkehr um Aussagen zur Gesamtverkehrsstrategie der Stadt zu ergänzen, auf welchen die Stossrichtungen und Massnahmen basieren.
- Im Erläuternden Bericht ist darzulegen, wie der Richtplan Verkehr die übergeordneten Planungen (kantonaler/regionaler Richtplan, GVK2018) und darin enthaltene strategische Vorgaben im Verkehr grundsätzlich unterstützt.

Raumplanung und Störfallvorsorge

Gemäss Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) und Kapitel 3.11 des kantonalen bzw. Kapitel 3.11 des regionalen Richtplans sind Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen. Die Thematik der Störfallvorsorge wird in der vorliegenden kommunalen Richtplanung nicht berücksichtigt.

Im Planungsgebiet sind aufgrund der Gefahrguttransporte der Anschluss zur Autobahn A1 und der westliche Teil der Ueberlandstrasse bis zur Kreuzung mit der Ringstrasse sowie zwei Betriebe (Collini AG und Givaudan Schweiz AG) relevant. Problematisch sind Zonen mit hoher Personendichte neben diesen Störfallanlagen. Die Risiken der Autobahn und der Ueberlandstrasse liegen aktuell im tragbaren Bereich und werden vermutlich auch mit den angestrebten Entwicklungen im Umfeld der Strassen tragbar bleiben. Durch die angestrebte Verdichtung in der Umgebung der beiden Betriebe ist ein Anstieg der Störfallrisiken zu erwarten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch erhebliche Risiken für die Bevölkerung entstehen. Das Ziel der Risikominimierung und die Koordinationspflicht mit der Störfallvorsorge für nachfolgende Planungsverfahren in den betroffenen Gebieten sind in die Richtplanung zu integrieren.

- Zur Erfüllung der Pflicht zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge sind folgende Kapitel im Richtplantext zu ergänzen:
 - 2.1. Massnahmen: Für die Gebiete innerhalb der Konsultationsbereiche von störfallrelevanten Anlagen ist im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich. Die zukünftigen Störfallrisiken sind zu ermitteln und in die Interessenabwägung zu integrieren. Weiter sind Schutzmassnahmen zur Minimierung des Risikoanstiegs zu evaluieren und falls erforderlich festzusetzen.
 - 2.1.1: Der Eintrag für das Zentrumsgebiet Z 3 ist zu ergänzen durch den Koordinationshinweis Konsultationsbereich Störfallvorsorge.
 - 2.2. Massnahmen: Für die Gebiete innerhalb der Konsultationsbereiche von störfallrelevanten Anlagen ist im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich. Die zukünftigen Störfallrisiken sind zu ermitteln und in die Interessenabwägung zu integrieren. Weiter sind Schutzmassnahmen zur Minimierung des Risikoanstiegs zu evaluieren und falls erforderlich festzusetzen.
 - 2.2.1: Der Eintrag für das Transformationsgebiet T 1 ist zu ergänzen durch den Koordinationshinweis Konsultationsbereich Störfallvorsorge.



- 2.2.1, Massnahmen: Für die Gebiete innerhalb der Konsultationsbereiche von störfallrelevanten Anlagen ist im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich. Die zukünftigen Störfallrisiken sind zu ermitteln und in die Interessenabwägung zu integrieren. Dichte Siedlungsgebiete sind so zu planen, wie dies in Abstimmung mit der Störfallvorsorge machbar ist. In Gebieten mit hohen oder sehr hohen Nutzungsdichten und erheblichen Störfallrisiken sollen die Dichtevorgaben unterschritten werden, wenn die geforderte Dichte zu einer nicht tragbaren Erhöhung des Störfallrisikos führt. Weiter sind Schutzmassnahmen zur Minimierung des Risikoanstiegs zu evaluieren und falls erforderlich festzusetzen.
- 2.2.2: Die Einträge für die Weiterentwicklungsgebiete W 3, W 4 und W 5 sind zu ergänzen durch den Koordinationshinweis Konsultationsbereich Störfallvorsorge.
- 2.3.1: Die Einträge für die Mischgebiete M 1, M 2 und M 3 sind zu ergänzen durch den Koordinationshinweis Konsultationsbereich Störfallvorsorge.

Öffentlicher Verkehr, Kap. 3.4

Im Richtplantext und im Erläuterungsbericht wird auf das Projekt GlattalBahnPlus verwiesen. Der Projektname hat sich geändert. Wir empfehlen, in beiden Texten «GlattalBahn-Plus» mit «GlattalBahn-Verlängerung Dietlikon» zu ersetzen.

Temporeduktionen, Kap. 3.6

Bei Temporeduktionen (z.B. Tempo 30) sind generell die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen. Wir empfehlen der Gemeinde, sich diesbezüglich mit den Verkehrsbetrieben Glattal (VBG) abzusprechen.

Zonenplan

Kennzeichnung beantragte Festlegungen

Die Ein-, Um- und Aufzonungen sind im Bericht gut und nachvollziehbar erläutert. Die im Bericht nummerierten Massnahmen sind jedoch intransparent, da die Nummerierungen und damit die räumliche Zuordnung nicht im Plan ersichtlich sind.

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12)

Wir stellen fest, dass die Vorgaben der VDNP noch nicht vollständig umgesetzt wurden. Bei der Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten, insbesondere den Kantonsnamen.
 - In der Beschriftung ist die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen.
- ➔ Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.



Legende

Im Zonenplan ist eine gelbe Bandierung um das Gebiet Schörli/Gfenn eingezeichnet. In der Legende fehlt jedoch eine entsprechende Bezeichnung. Sollte es sich um den Verweis auf die Planungszone in diesem Gebiet handeln, ist der Eintrag zu streichen. Die Planungszone im Gebiet Schörli/Gfenn lief per 31. Januar 2022 gemäss BDV 1552/19 vom 19. November 2019 aus.

- Der Eintrag im Gebiet Schörli/Gfenn ist in der Legende des Zonenplans zu bezeichnen oder entsprechend der Erwägungen zu streichen.

Aufzoning Nrn. 12 und 43 von der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in die Zentrumszone Z1 beim Bahnhof Dübendorf

Im Umfeld des Bahnhofs Dübendorf, westlich und östlich in der zweiten Bautiefe an die Bahnhofstrasse angrenzend, sollen die bestehenden dreigeschossigen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3 in die Zentrumszone Z1 aufgezont werden. Mit diesen Massnahmen soll im Bahnhofsgebiet, wo auch der neuzugestaltende Bushof liegt, der Öffentlichkeitsgrad des Quartiers erhöht, die Durchmischung intensiviert und ein attraktiver Ankunftsort für die Bahn- und Busreisenden geschaffen werden.

Das Bahnhofsgebiet ist im regionalen Richtplan als regionales Zentrumsgebiet und Gebiet mit hoher baulicher Dichte ausgewiesen. Die vorgesehenen Massnahmen entsprechen diesen übergeordneten Massnahmen und werden positiv beurteilt.

Umzoning Nrn. 15 und 16 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone Z1 und die dreigeschossige Wohnzone Tennisplatz Bahnhof

Im Zusammenhang mit der Aufwertung und Aufzoning des Bahnhofsgebiet steht auch die Umzoning des ehemaligen Tennisplatzes, welcher von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Zentrumszone Z1 bzw. die dreigeschossige Wohnzone überführt werden soll. Die Umwidmung des Gebiets wird im lokalen Kontext als plausibel und nachvollziehbar beurteilt. Gleichwohl handelt es sich um eine Reduzierung der Flächen für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Einer Flächenreduzierung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen kann grundsätzlich nur zugestimmt werden, wenn auf Grundlage einer Gesamtschau über das Gemeindegebiet der Nachweis vorliegt, dass ein ausreichendes Angebot an Oe-Flächen vorhanden ist, um auch den zukünftigen Oe-Bedarf decken zu können.

- Die Einzonung des Tennisplatzes in die Z1 bzw. W3 ist nur genehmigungsfähig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass noch ausreichend Flächen für Oe-Nutzungen im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Aufzoning Nr. 41 von der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und Zentrumszone Z3 im Gebiet Im Grund

Die Absicht für die Auf- bzw. Umzonungen im Gebiet Im Grund werden im Planungsbericht grundsätzlich nachvollziehbar begründet. Im regionalen Richtplan ist das Gebiet Im Grund als Mischgebiet ausgewiesen. Damit ist der Auftrag verbunden, einen Mindestanteil von jeweils 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen und Arbeiten eigentümergebunden zu sichern. Die BZO sieht jedoch nur für die Zentrumszonen (d.h. entlang der Überlandstrasse)



einen Gewerbeanteil von 25% vor, in der rückwärtigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG5) wird jedoch kein Mindestgewerbeanteil gesichert. Somit wird dem Auftrag der übergeordneten Vorgabe nicht entsprochen, einen minimalen Gewerbeanteil von 25% zu sichern.

- Es ist plausibel aufzuzeigen und im Bericht darzulegen, wie die übergeordneten Nutzungsvorgaben (mindestens 25% Gewerbeanteil) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten differenziert, aber in der Summe über das Gebiet insgesamt eigentümergebunden umgesetzt werden.

Umzonungen Nrn. 25 und 26 von der Industrie- und Gewerbezone IG2 und der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in die Zentrumszone Z3, Ringstrasse Ost und Aufzonung Nrn. 21 und 22 von der drei- bzw. viergeschossigen Wohnzone in die fünfgeschossige Wohnzone, Ringwiesen

Gestützt auf den kommunalen Richtplaneintrag «Transformationsgebiet» sollen das Gebiet zwischen Neugut-, Ring- und Zürichstrasse aufgezonnt und umstrukturiert werden. Die mit der BZO-Gesamtrevision vorgesehenen Stossrichtungen zur Transformation sind schlüssig und gut begründet dargelegt und werden grundsätzlich positiv beurteilt. Insbesondere ist das Anliegen zu würdigen, in diesem Gebiet - als Gegenpool zum benachbartem Hochbord Quartier - die Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum umzusetzen. Die gewählte Kombination an Massnahmen (Um- bzw. Aufzonungen, Gestaltungsplanpflicht, Vorgaben zum Preisgünstigen Wohnraum) bildet jedoch ein sehr komplexes Vorgabenkonstrukt, welches sehr kompliziert erscheint und zu überprüfen ist (siehe unten zu Art. 50 Abs. 9 BZO und Art. 51 BZO Preisgünstiger Wohnraum).

Des Weiteren liegen die Planungsvorhaben im nordwestlichen Teil von Dübendorf teilweise im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen (Autobahnanschluss A1, westlicher Teil der Ueberlandstrasse bis zur Kreuzung mit der Ringstrasse, sowie die Betriebe Collini AG und Givaudan Schweiz AG). Gemäss Art. 11a StfV, der Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) sowie Kapitel 3.11 sowohl des kantonalen als auch des regionalen Richtplans sind Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen. Dies ist in der vorliegenden Gesamtrevision der BZO nicht erfolgt, womit den Anforderungen des Richtplans nicht entsprochen wird und die Interessenabwägung des Planungsvorhabens unvollständig ist. Die Auswirkungen der betroffenen Planungsvorhaben auf die Störfallvorsorge sind zu ermitteln und Massnahmen zur Risikominderung zu evaluieren.

Die Risiken der Autobahn und der Ueberlandstrasse liegen aktuell im tragbaren Bereich und werden vermutlich auch mit den angestrebten Entwicklungen im Umfeld der Strassen tragbar bleiben. Insbesondere für die Umzonungen 22 (Ringwiesen) und 26 (Ringstrasse Ost) sind die Störfallrisiken genauer zu untersuchen. Durch die angestrebte Verdichtung in der Umgebung der Collini AG bzw. der Givaudan Schweiz AG ist jeweils ein starker Anstieg der Störfallrisiken zu erwarten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch untragbare Risiken für die Bevölkerung entstehen. Ohne eine Berücksichtigung der Störfallrisiken bei den benachbarten Planungsvorhaben könnte allenfalls der Weiterbestand der Betriebe am Standort in Frage gestellt sein, womit die im Planungsbericht erwähnte Besitz-



standsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG nicht gegeben wäre. Daher sind unter Mitwirkung der beiden Betriebe die zukünftig möglichen Störfallrisiken zu ermitteln und planerische Massnahmen zur Risikominderung zu evaluieren. Werden Risiken im oberen Übergangsbereich in der Umzonung «Ringwiesen» ausgewiesen, ist die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die betroffenen Teilbereiche zu prüfen.

- Für die Planungsvorhaben «Ringwiesen» und «Ringstrasse Ost» ist das zukünftige Personenaufkommen in den Konsultationsbereichen der Betriebe Collini AG und Givaudan Schweiz AG abzuschätzen und eine Ermittlung der Störfallrisiken unter Einbezug der beiden Betriebe vorzunehmen.
- Basierend auf der Risikoermittlung sind für die Planungsvorhaben verhältnismässige Schutzmassnahmen zur Minimierung der Risikoerhöhung zu evaluieren. Sind solche erforderlich, sind diese stufengerecht festzusetzen.
- Werden für Teile der Umzonung «Ringwiesen» Risiken im oberen Übergangsbereich ausgewiesen, ist die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die betroffenen Teilbereiche zu prüfen.

Umzonung Nr. 20 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 in Zentrumszone Z3 – Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung

Entlang der Zürichstrasse wird vorliegend die erste Bautiefe von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in die Zentrumszone umgezont. Bislang war nur nicht störendes Gewerbe zulässig. Aufgrund der Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung (überlagernde Festlegung) galt jedoch in bestimmten Bereichen die ES III als massgebend. Der Zentrumszone als Mischzone, in welcher ebenfalls mässig störende Betriebe zulässig sind, ist gemäss BZO die ES III zugeordnet. Die Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung entlang der Zürcherstrasse wird mit der Umzonung in die Zentrumszone obsolet und ist zu streichen. Eine Höhereinstufung ist auch gemäss Art. 43 LSV nicht mehr zulässig, da eine solche nur bis zur ES III vorgesehen werden kann.

- Die überlagernde Festlegung «Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung» ist in den Gebieten, welche in die Zentrumszone umgezont werden, zu streichen.

Umzonung Nrn. 19, 28, 29 und 30 von der drei- bzw. viergeschossigen Wohnzone in die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3, WG4 und WG5, Gebiet Chilbiplatz, Zentrum Zelgli Nord und Neuhausstrasse

Das Wohnquartier Chilbiplatz wird von der Wohnzone 4 in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 aufgezont. Ebenso wird das räumlich direkt anschliessende Zelgli Nord von der Wohnzone 4 in die viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 und ein Teilgebiet Neuhausstrasse von der dreigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 umgezont. Mit diesen Auf- und Umzonungen soll das Zentrum Dübendorf gestärkt werden, womit einem Auftrag aus dem REK sowie einem Ergebnis aus der Bevölkerungsbefragung entsprochen wird. Gemäss regionalem Richtplan sind diese Gebiete als regionales Zentrum und im kommunalen Richtplan als Zentrum sowie als kommunales Mischgebiet festgelegt. Die Verdichtungen der Quartiere in zentraler Lage und Öffnung für dichte urbanere Mischnutzungen entsprechen den übergeordneten Vorgaben zur Zentrumsfunktion und werden grundsätzlich positiv beurteilt.



Aus Sicht des Lärmschutzes kann die Umzonung von Wohnzonen in Mischzonen (mit ES III und mässig störendem Gewerbe) entlang lärmbelasteter Verkehrsachsen Sinn machen, wenn die Wohnnutzung zu einem gewissen Anteil auch effektiv durch lärmunempfindlichere, gewerbliche Nutzungen abgelöst wird. In den dahinterliegenden Quartieren, in welchen heute die Wohnnutzung vorherrscht und bislang nur nicht störende Betriebe zulässig waren, ist dies jedoch lärmrechtlich in Frage zu stellen. Zur Begründung kann auf die Ausführungen zur ES-Zuordnung der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung verwiesen werden. Damit der Wechsel von der reinen Wohnnutzung zu einer gemischten Nutzung und der damit einhergehende Wechsel der Empfindlichkeitsstufe von ES II zu ES III nicht zulasten der Bewohner geht, ist in diesen Gebieten ein Mindestgewerbeanteil von 20% festzulegen. Aus Sicht des Lärmschutzes ist für die Wohngebiete, welche vorliegend in die WG-Zone mit ES III umgezont werden sollen, namentlich die Wohnquartiere Chilbiplatz (Umzonung Nr. 19), Zegli Nord (Umzonungen Nrn. 28 und 29) und Neuhausstrasse (Umzonung Nr. 30) ein Mindestgewerbeanteil von 20% festzulegen oder es ist von einer Umzonung in die WG-Zone abzusehen.

- ➔ Auf die Umzonung von Wohnzonen mit ES II in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung mit ES III ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% für die umzunehmenden Gebiete festzulegen.

Umzonung (Nr. 41) der Erholungszone Zegli

Die bestehende Erholungszone Sportstätten EB im Gebiet Zegli soll in die Erholungszone EE umgezont werden, um das Gebiet für die breite Bevölkerung zu öffnen und einen zentralen Naherholungsraum in Form eines Stadtparks zu schaffen. Das Zegli liegt südlich des Zentrums Dübendorf, welches mit der vorliegenden Gesamtrevision verdichtet, und in ein urban durchmischtes Gebiet transformiert werden soll. Es ist zu würdigen, dass die Massnahmen zur Verdichtung des Zentrums mit qualitätssichernden Massnahmen zur Schaffung von grossflächigen Freiraumstrukturen ergänzt werden. So wird dem Bevölkerungswachstum ein bedarfsorientiertes Naherholungsangebot gegenübergestellt.

Gebäudespezifische ES-Zuordnung bei Erholungszone

Bei Erholungszone besteht die Möglichkeit eines flächendeckenden oder aber einer gebäudespezifischen ES-Zuordnung. Sollen die Belastungsgrenzwerte – wie vorliegend vermutlich beabsichtigt – ihre Wirkung nur bei allfälligen lärmempfindlichen Räumen innerhalb einer Erholungszone entfalten, so ist die gebäudespezifische ES-Zuordnung entweder in der BZO oder direkt im Zonenplan eindeutig festzuhalten. Weitere Hinweise sind in der Publikation «Lärminfo 1 – Gemeindeweise Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen» zu entnehmen: https://www.zh.ch/laerminfo_01_gemeindeweise-zuordnung-es-2021.

- ➔ Bei den Erholungszone ist in der BZO oder im Zonenplan zu ergänzen, dass es sich um eine gebäudespezifische ES-Zuordnung handelt.

Umzonung Nr. 4-7 von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3, Gebiet Zwicky-Areal

Das Gebiet Zwicky befindet sich im kantonalen Zentrumsgebiet, in welchem gemäss Richtplanung Mischnutzungen umzusetzen sind. Einige Teilflächen in diesem Gebiet wurden be-



reits mittels Gestaltungsplänen für Mischnutzungen geöffnet. Die vorliegenden Umzonungen werden grundsätzlich als zweckmässig beurteilt. Bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Umzonung von Arbeitszonen und damit eine Reduzierung der zur Flächen für Arbeitsnutzungen zum Gegenstand haben, ist eine überkommunale Auslegeordnung über den Bestand der Arbeitsflächen zu erstellen. Diese ist bei der Region (ZPG) einzufordern und der Genehmigungsvorlage beizulegen.

- Im Rahmen der Überarbeitung ist ein Bericht betreffend die Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Region zu erarbeiten und den Genehmigungsunterlagen beizulegen.

Umzonung Nr. 10 von der Landwirtschaftszone in Erholungszone, Gebiet Eglishölzli (Sportanlage Dürrbach)

Im Gebiet Eglishölzli wird die Sportanlage Dürrbach von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone umgezont. Parallel zu der hier zu beurteilenden Nutzungsplanung wird der kommunale Richtplan entsprechend angepasst. Die geplante Erweiterung der Sportanlage Dürrbach betrifft rund 3 ha Fruchtfolgefläche. Gemäss Planungsunterlagen besteht hierfür ein rechtskräftiger Eintrag im regionalen Richtplan. Die Umzonung schafft die planerische Voraussetzung für die Erweiterung der Sportstätte Dürrbach. Aufgrund der im Westen angrenzenden Wohnzone mit ES II wird empfohlen, bei der weiteren Planung zur Umsetzung des Masterplans der Sportlärm-Thematik frühzeitig Beachtung zu schenken. Für die Beurteilung der Fluglärmbelastung durch den Flugplatz Dübendorf ist es in Planungsverfahren zulässig, den Sachplan Militär als Grundlage zu verwenden. Aus dem Objektblatt (Stand 31. August 2016) geht hervor, dass die Planungswerte im Bereich der geplanten Umzonung eingehalten sind. Diese liegt zudem im Bereich der Wangen- und der Werdstrasse. Gemäss Grobabschätzung der Fachstelle Lärmschutz sind die massgebenden Planungswerte der ES III für Betriebsräume (bspw. Vereinslokal, Kantine) in einem Abstand von etwas weniger als 20 m zur Strassenachse eingehalten. Da im Gebiet ein erheblicher Anordnungsspielraum für allfällige lärmempfindliche Räume besteht, kann auf die Sicherung der Planungswerte (PW)-Einhaltung verzichtet werden. Auch aus Sicht des Landschaftsschutzes sowie dem Bauen ausserhalb der Bauzone spricht nichts gegen die Umzonung Nr. 10 bei der Sportanlage Dürrbach.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung Ortsteil Gockhausen

Der bestehenden Wohnzone mit Gewerbeerleichterung im Ortsteil Gockhausen soll wie den übrigen WG-Zonen neu die ES III zugeordnet werden. Weil das Gebiet einen ruhigen Wohncharakter aufweist, soll die gewerbliche Nutzung auf nicht störende Betriebe eingeschränkt bleiben. Dies ist nicht zulässig, da der zulässige Störgrad der betrieblichen Nutzungen mit der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV korrespondieren muss. Wenn zur Bewahrung des ruhigen Wohncharakters des Quartiers weiterhin nur nicht störende Betriebe zulässig sein sollen, ist das Gebiet in die entsprechende Wohnzone mit ES II umzuzonen.

- Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung im Ortsteil Gockhausen, welcher die ES III mit gleichzeitigem Ausschluss von mässig störenden Betrieben (vgl. Art. 28 Abs. a BZO) zugeordnet werden soll, ist der Wohnzone mit ES II zuzuweisen.



ES-Zuordnung Schulareal Sonnenberg

Der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet des Schulareals Sonnenberg ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan die ES II zugeordnet. Dabei handelt es sich für schulische Nutzungen um die adäquate Empfindlichkeitsstufe, welche entsprechend beizubehalten ist. Von einer Zuordnung der ES III ist abzusehen.

- ➔ Die Zuordnung der ES II in der Zone für öffentliche Bauten im Bereich des Schulhauses Sonnenberg ist zu belassen. Auf die Zuordnung der ES III ist zu verzichten.

Einzonung Nr. 39 von der Landwirtschaftszone in die Zone für Öffentliche Bauten Oe, Bahnhof Stettbach

Die einzuzonenden Flächen sind gemäss kantonalem Richtplan dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofs Stettbach wurde die Kantonsstrasse sowie die Veloabstellanlagen südlich des Bahnhofs Stettbach verlegt und diese liegen seitdem in der Landwirtschaftszone. Mit der vorliegenden Einzonung werden diese Flächen bzw. die Anlagen (Verlegung Kantonstrasse, Veloabstellanlagen) nun entsprechend ihrer bestehenden baulichen Nutzung einer Bauzone zugewiesen. Der Einzonung kann grundsätzlich zugestimmt werden. Da keine lärmempfindlichen Räume vorhanden sind, erübrigt sich der Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte nach Art. 29 LSV.

Kernzonenpläne

Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Nachdem der Bundesrat im Jahr 2015 den kantonalen Richtplan genehmigt hat, musste im Kanton Zürich die Praxis bei der Ausscheidung und Veränderung von Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets (Weilern) angepasst werden. Der kantonale Richtplan wurde mit folgendem Textabschnitt ergänzt: «Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben».

Mit Kreisschreiben vom 24. August 2021 hat die Baudirektion die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) umfassend überprüft. Aus dieser Überprüfung werden sich voraussichtlich Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG ableiten. Mit Kreisschreiben 2 vom 18. März 2022 werden die Gemeinden nun angewiesen, ab sofort keine Planungsakte einschliesslich einzelner Festlegungen mehr festzusetzen, welche die in der Beilage aufgeführten Kleinsiedlungen betreffen. Dazu zählen auch die Kernzonen Dübelstein und Hermikon. Diese Kernzonen sind aus der BZO-Revision auszuklammern.

- ➔ Die mit den Kleinsiedlungen Dübelstein und Hermikon verbundenen Anpassungen in der BZO sind zu streichen (u.a. Kernzonenpläne).

Differenzierte Festlegungen

Aus Sicht Ortsbildschutz wird die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts Dübendorf begrüsst. Die Erkenntnisse aus diesem Prozess fliessen in die kommunale Richt- und Nutzungsplanung ein. Die Entwicklungsstrategie «Bewahren» mit dem Grundsatz zur

Aufwertung des Bestands bezieht sich zum grössten Teil auf die Kernzonen. Hier sollen moderate Veränderungen der Baustruktur unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und schützenswerten Siedlungsstrukturen zugelassen werden. Da es sich bei Kernzonen um Bebauungsstrukturen mit historischer Substanz handelt, ist diesen besondere Aufmerksamkeit im Zuge der baulichen Entwicklung, insbesondere im Zuge der Innenentwicklung, zu schenken. In der Regel beinhalten Kernzonen identitätsstiftende Orte und Strukturen, die besonders zur Siedlungsqualität und Identität eines Ortes beitragen. Die Bevölkerung kann sich mit diesen Orten identifizieren, nicht zuletzt durch die meist belebten zentralen Lagen in den Gemeinden. Kernzonen weisen zudem ortsspezifische Merkmale auf, die sie strukturell, funktional, gestalterisch und/oder bauhistorisch voneinander unterscheiden. Meist tragen die historisch entstandenen Frei- und Aussenräume beispielsweise Plätzen, Höfen, Wege oder Wiesen usw. zur besonders guten Aufenthaltsqualität in Kernzonen bei. Um den historischen Charakter der Dorfkerns und den dörflichen Charakter der Weiler zu erhalten und zu stärken, wurde das Revisionsziel zur grundsätzlichen Überprüfung der Kernzonen und deren Bestimmungen definiert. Zu würdigen ist die Ausarbeitung der Kernzonenpläne mit der Festsetzung von roten Gebäuden, den rot bezeichneten Fassaden, den Hauptfirstrichtungen und den besonderen Frei- und Naturräumen. Dadurch werden wesentliche Elemente der Bebauungs- und Aussenraumstruktur sichergestellt.

Auffällig bei den Kernzonenplänen ist, dass die Kernzonen eher wenig rot bezeichnete Bauten und somit vermutlich wenig historische Substanz aufweisen und demzufolge innerhalb der Kernzonen bereits neue Gebäude und neue Strukturen entstanden sind. Für die Stadt Dübendorf wurde ein räumliches Entwicklungskonzept erstellt. Hier stellt sich die Frage, wenn für die Kernzonen die Entwicklungsstrategie bewahren vorgesehen ist und der Bestand aufgewertet und moderat weiterentwickelt werden soll, ob nicht auch der Kernzonenplan als Instrument der zukünftigen baulichen Entwicklung dienen soll? Nebst dem Bewahren der bestehenden Qualitäten kann durch gezielte Steuerung von Grundmassen und Anordnungen von Bauten, durchfliessenden Freiräumen und Festlegung von prägenden Platz- und Strassenräumen die zukünftige Weiterentwicklung der Kernzone definiert werden. Dem Ziel, einer guten Einordnung und Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Freiraums, welche über die Einhaltung der einzelnen Kernzonenvorschriften hinausgeht, trägt die Bauordnung in ihren Grundzügen Rechnung. Die grundlegende Überarbeitung der Kernzonenpläne trägt zur Weiterentwicklung der Siedlungsqualität und Bewahrung von identitätsstiftenden Orten bei. Dabei hat jede Kernzone seinen eigenen und unverwechselbaren Charakter, welchen es zu bewahren und weiterzuentwickeln gilt. Die vorliegenden Bestimmungen und räumlich-baulichen Anforderungen können dahingehend noch geschärft werden. Zu diesem Zweck empfehlen wir eine ganzheitliche Betrachtung von Bebauung und Freiraum im Rahmen eines räumlichen Entwicklungskonzepts für die Kernzonen. Dieses behandelt die individuellen baulichen Entwicklungen der Kernzonen und definiert, welche baulichen und räumlichen Eigenschaften erhalten werden sollen und welche Mängel es zu beheben gilt.

Die Kernzonenpläne beinhalten wichtige Elemente zur Sicherstellung der Bebauungs- und Aussenraumstruktur. Es werden prägende oder strukturbildende Gebäude rot bezeichnet, welche bei einem Ersatzbau das Gebäudeprofil wiederaufnehmen müssen. Auch werden losgelöst von den roten Gebäuden zu erhaltende Fassadenbegrenzungen und Firstrichtungen festgelegt. Dies wird begrüsst, da so die ortstypische Bebauungsstruktur erhalten bleibt. Beim Aussenraum wird zwischen Frei- und Naturräumen unterschieden. Kernzonen



beinhalten jedoch auch noch andere individuelle Merkmale. Es wird empfohlen, den Kernzonenplan hinsichtlich wichtiger ortsbaulicher Elemente wie Bäume, Brunnen, Mauern zu schärfen (Informationsinhalt). Mit einem Kernzonenplan kann auch die zukünftige Entwicklung gesteuert werden. So können beispielsweise im Kernzonenplan Baufelder, wichtige Grünräume, wichtige Strassenachsen mit prägenden Strassenräumen definiert werden. Es wird empfohlen, die Kernzonenpläne gemäss den Erwägungen individuell zu ergänzen.

Die rot bezeichneten Gebäude sind für die Kernzone von höchster Wichtigkeit, sind aber in den meisten Kernzonenplänen nur in geringer Anzahl vorhanden. Im Rahmen der Überarbeitung der Kernzonenpläne werden teilweise rote Gebäude gestrichen bzw. neu rot bezeichnet. Die Anpassungen werden teilweise nicht nachvollziehbar ortsbaulich begründet.

→ Die Anpassungen bezüglich der roten Gebäude im Rahmen der Überarbeitung des Kernzonenplans sind zu erläutern.

Darüber hinaus werden die bestehenden und die inventarisierten Gebäude aufgezeigt. Auffällig ist, dass manche inventarisierten Gebäude nicht zu den roten Gebäuden gezählt werden. Die Zuordnung ist nicht nachvollziehbar dargelegt. Teilweise werden die inventarisierten Gebäude im Kernzonenplan nicht gesichert.

→ Die Behandlung von inventarisierten Gebäude im Kernzonenplan ist zu überprüfen und die Zuordnung ist zu erläutern.

In den Kernzonenplänen sind die inventarisierten Gebäude durch einen gelben Punkt gekennzeichnet. Dies sind allerdings nur die kommunalen Schutzobjekte. Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte sind in den Plänen ebenfalls zu kennzeichnen. Diese sind im kantonalen GIS Browser abrufbar.

→ In den Kernzonenplänen sind die Objekte des Inventars der überkommunalen Denkmalschutzobjekte darzustellen.

Darüber hinaus werden bauliche Vorschriften zu den roten Fassaden gemacht. Dieses Vorgehen ist positiv zu würdigen, weil wichtige architektonische Zeitzeugen und Strukturen dadurch gesichert und weiterentwickelt werden können. Zusätzlich wird empfohlen, dass die roten Fassaden in einen räumlichen Bezug zu den Frei- und Naturräumen gesetzt werden. Es wird empfohlen, den Kernzonenplan dahingehend zu überprüfen.

Ortsbildprägende Freiräume werden zum einen durch die Beschaffenheit des Raums, aber auch durch räumliche Begrenzungen/Raumkanten definiert. Raumkanten können durch Fassaden, Bepflanzungen oder Mauern usw. entstehen. Im Kernzonenplan ist die Darstellung der wichtigen Freiräume in einen gesamtheitlichen räumlichen Kontext zu stellen. Es wird empfohlen, den Kernzonenplan dahingehend zu überprüfen. Darüber hinaus ist es lobenswert, dass die Lage bestimmter Fassaden, deren Gestaltung und bestimmte Firstrichtungen im Kernzonenplan gesichert werden.

Die Differenzierung und Festsetzung von unterschiedlichen Freiraumtypologien (Platz-, Hof-, Grün- oder Strassenraum) trägt zur qualitativen und identitätsstiftenden Entwicklung von Ortsbildern bei. Meist tragen Aussenräume stark zur Siedlungsqualität in Kernzonen

bei. Zum anderen ist die Freihaltung und Sicherung von wichtigen Grün- und Freiräumen ein wichtiges Ziel der Kernzonenplanung. Im Rahmen der Kernzonenpläne werden die Natur- und Freiräume als Freihaltebereiche definiert. Zudem werden Gestaltungsanforderungen definiert.

Die im Kernzonenplan gekennzeichneten Frei- und Naturräume sind in ihrem Charakter zu erhalten oder aufzuwerten. Um die räumliche Qualität von Frei- und Naturräumen zu bestimmen ist es sinnvoll, über die Gestaltungsanforderungen hinaus, räumliche Zusammenhänge zwischen Aussenraum und Raumkanten herzuleiten/herzustellen. Es wird empfohlen, den Kernzonenplan dahingehend zu überprüfen.

Kernzonenplan 7 Waldabstandslinien Geeren

Der Kernzonenplan 7 Geeren beinhaltet eine Waldabstandslinie gegenüber dem Forsthaus, das «Nichtwald» ist. Daher wäre in diesem Bereich keine Waldabstandslinie notwendig. Die Situation ist daher nochmals zu überprüfen.

- Die Waldabstandslinie im Kernzonenplan 7 ist nur da einzutragen, wo auch tatsächlich Wald ist.

Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Für das Gebiet «Ringstrasse Ost» ist die Bezeichnung als Eignungsgebiet für Hochhäuser im Ergänzungsplan Hochhausgebiete unter Berücksichtigung der Störfallrisiken der Collini AG zu überprüfen. Kann bei der Errichtung von Hochhäusern eine nicht tragbare Erhöhung der Risiken entstehen, ist im betroffenen Teilgebiet auf die Kennzeichnung als Hochhausgebiet zu verzichten. Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist unter Kap. 5.4 der «Ergänzungsplan Hochhausgebiete» aufgeführt.

- Werden für Teile der Umzonung «Ringstrasse Ost» nicht tragbare Risiken bei einer zukünftigen Überbauung mit Hochhäusern ausgewiesen, ist im betroffenen Teilgebiet auf die Kennzeichnung als Hochhausgebiet zu verzichten.

Alle drei Hochhausgebiete werden sich im Gewässerschutzbereich Au, teilweise sogar im Bereich eines nutzbaren Grundwasservorkommens befinden. Der Gewässerschutzbereich Au in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (<http://maps.zh.ch> → Gewässerschutzkarte) bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Juni 2003 verwiesen. Die häufigste Gründungsart für kleinere und mittlere Bauten auf tragfähigem Baugrund ist die reine Flächengründung. Bei hohen Gebäudelasten, und/oder schlecht tragfähigem Baugrund wird zumeist eine Pfahlfundation



gewählt. Unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit und des quantitativen Grundwasserschutzes können die beiden Gründungsarten kombiniert werden. Diese Gründungsart nennt man kombinierte Pfahl-Plattengründung (kurz «KPP»). Bezüglich der Nachhaltigkeit von Einbauten im Grundwasser stellt die KPP eine zwingend zu berücksichtigende Alternative zur reinen Pfahlfundation dar, da das Pfahlvolumen auf das Minimum beschränkt wird. Das AWEL wird zum Schutz der nutzbaren Grundwasservorkommen für jedes neu projektierte Hochhaus verlangen, dass Alternativen zur reinen Pfahlfundation geprüft und angewendet werden.

Bei der Planung von Hochhäusern in der neuen Hochhauszone ist zu prüfen, ob ausser der Pfahlfundation eine Kombination aus Pfahlfundation und Plattengründung (sog. KPP-Gründung) in Frage kommt. Das AWEL wird jedes Hochhaus-Baugesuch unter dem Aspekt des quantitativen Grundwasserschutzes beurteilen.

Ergänzungsplan Preisgünstiges Wohnen

Der Titel des Ergänzungsplans «Preisgünstiges Wohnen» ist nicht identisch mit der Bezeichnung «preisgünstiger Wohnraum» in den Bestimmungen (Art. 51 BZO).

Der im Ergänzungsplan festgelegte Perimeter nicht bezeichneter Gebiete mit Pflicht für preisgünstigen Wohnraum umfasst das Gebiet Ringstrasse Ost, für das im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist. Wie weiter unten noch detailliert ausgeführt wird, beurteilen wir das Verhältnis von Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum und der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Ringstrasse Ost als unklar und widersprüchlich. Aus unserer Sicht kann die Komplexität reduziert und das Regelwerk vereinfacht werden, wenn der Gestaltungsplanpflichtperimeter Ringstrasse Ost aus dem Ergänzungsplan herausgelöst wird. Wir empfehlen zu prüfen, die Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum in diesem Teilgebiet nicht im Ergänzungsplan, sondern nur in den Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht Ringstrasse Ost festzulegen.

→ Die Begrifflichkeiten in Ergänzungsplan und Bestimmungen sind abzustimmen.

Bau- und Zonenordnung

Die Überarbeitung der Bestimmungen und die Bemerkungen und Hinweise in der synoptischen Darstellung sind nachvollziehbar erläutert und verhelfen zum besseren Verständnis.

Abschnitt A Kernzonen

Dübendorf weist verschiedene Typen von Kernzonen auf, die unterschiedliche Schutzziele und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten haben. Um diese unterschiedlichen Entwicklungsziele transparent und nachvollziehbar zu machen, sind den verschiedenen Kernzonentypen Zweckartikel zuzuweisen.

→ In der Bauordnung sind die Kernzonen mit einem Zweckartikel zu ergänzen.

Rot bezeichnete Gebäude, Art. 5

Rote Gebäude unterliegen grundsätzlich dem Volumenschutz und können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens ersetzt werden. Aus diesem Grund ist in dem genannten Zusammenhang grundsätzlich der Begriff Ersatzbau anstatt Neubau zu verwenden.



An geeigneter Stelle ist auf Denkmalschutzobjekte sowohl von kommunaler als auch von überkommunaler Bedeutung hinzuweisen. Auf diese ist bei Planungen und Massnahmen Rücksicht zu nehmen. Es kann sein, dass die Auflagen für diese Gebäude strenger ausfallen, als die in der BZO geschriebenen Richtlinien.

- Der Begriff Neubau ist mit dem Begriff Ersatzbau zu ersetzen.
- In der BZO ist an geeigneter Stelle (z.B. Plan) auf die Denkmalschutzobjekte von kommunaler und überkommunaler Bedeutung hinzuweisen. Die Rahmenbedingungen für Massnahmen an diesen sind vorgängig ebenso hinsichtlich der denkmalpflegerischen Zielsetzungen zu beurteilen.

Abbruch von Gebäuden, Art. 8

Art. 8 BZO wird derart ergänzt, dass neu auch der Abbruch von Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovationen bewilligungspflichtig ist. Für diese Ausdehnung der bewilligungspflichtigen Objekte besteht keine Rechtsgrundlage. §§ 309 Abs. 1 lit. c PBG regelt einzig den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen. Die Ergänzungen sind nicht genehmigungsfähig und zu streichen.

Um Baulücken im geschützten Ortsbild zu vermeiden und Nachfolgeprojekte von ortsbau-lich besonders wichtigen Gebäuden sicherzustellen ist in Art. 8 BZO zu ergänzen, dass bei Abbruch eines rot bezeichneten Gebäudes ein Ersatzbau zu erstellen ist. Für die Bewilligungspraxis bedeutet dies, dass Abbrüche von rot bezeichneten Gebäuden nur bei Vorliegen eines bewilligten Ersatzbaus zu bewilligen sind.

- Der Artikel ist gemäss den oben genannten Erwägungen anzupassen.

Allgemeine Gestaltung, Art. 9

Die Gestaltung der Neubauten ist detailliert in der Bauordnung geregelt und aufgeführt. Die Bestimmung, dass Neubauten hinsichtlich Fassadengliederung, Volumen und Farb- und Materialwahl am historisch wertvollen oder relevanten Gebäudebestand zu orientieren sind, wird aus Sicht Ortsbildschutz positiv bewertet.

Freiraumgestaltung, Art. 12

Art. 12 Abs. 1 BZO enthält unbestimmte und damit auslegungsbedürftige Begriffe. Dadurch verbleibt der Gemeinde ein grösserer Spielraum bei der Anwendung im Einzelfall. Das ARE empfiehlt, unbestimmte Begriffe («weitgehend», «herkömmlich») im Planungsbericht näher zu erläutern und die Regelungsabsicht zu umschreiben.

Die Erstellung von oberirdischen Gebäuden ist im Frei- sowie im Naturraum nicht gestattet. Unterirdische Gebäude werden jedoch nicht in den Bestimmungen zum Freiraum thematisiert. Es ist darauf zu achten, dass unterirdische Gebäude wie beispielsweise Tiefgaragen hinsichtlich Infrastruktur, Erschliessung oder Technik Auswirkungen auf die oberirdische Gestaltung haben. Zudem ist zu beachten, dass sie mit einer ausreichenden Humusschicht überdeckt werden müssen, damit eine bessere Versickerung und eine vielfältigere Bepflanzung sichergestellt werden kann. Zusätzlich können sie in ihrem Ausmass begrenzt werden.



Wir empfehlen, die Bestimmungen von Art. 12 BZO gemäss oben genannten Erwägungen zu überprüfen und anzupassen.

Tiefgaragenzufahrten bzw. Rampen zu Tiefgaragen stellen in der Regel massive Eingriffe und Einschnitte in das bestehende Terrain dar. Deswegen sind offene Rampen nicht zulässig. Es dürfen keine Einschnitte ins Gelände entstehen. Eine blossige Überdeckung der Rampe entschärft die Situation nicht, sondern schafft ein «dunkles schwarzes Loch». Rampen sind entweder einzuhausen, damit die Einfahrt zur Tiefgarage über ein Nebengebäude stattfinden kann oder die Einfahrt ist im Hauptgebäude oder einem Anbau zu integrieren. Nebengebäude oder Anbauten müssen sich zurückhaltend in die Umgebung integrieren. Oberirdische Parkplätze sind paketweise und nur in kleiner Anzahl möglich.

Wir empfehlen die Gestaltungsanforderungen von Einfahrten zu Autoeinstellhallen in Art. 12 BZO zu konkretisieren und zu ergänzen.

Abweichungen, Art. 14

Bezüglich der baulichen Vielfaltigkeit in den Kernzonen ist es empfehlenswert, dass Neubauten in begründeten Fällen von den Grenzabständen abweichen können. Typisierte Einzelbauweisen sollten in Kernzonen vermieden werden. Neubauten in der Kernzone, die nicht rot bezeichnet sind und keine wichtige Fassade- und Firstrichtung besitzen, müssen sich ebenfalls gut in den bestehenden baulichen Kontext einordnen können. Insbesondere wird empfohlen, die Unterschreitung des Strassenabstands zu überprüfen.

Grundmasse, Art. 15

Anhand von Grundmassen werden die Vorschriften für Neubauten in den einzelnen Kernzonen bestimmt. Die weitestgehend gleichen Vorschriften zu den unterschiedlichen Kernzonen fördern wenig ortsbildspezifische baulichen Weiterentwicklung. Es wird empfohlen, die Vorschriften anhand der bestehenden historisch wertvollen Struktur zu überprüfen und anzupassen. Insbesondere wird empfohlen, die Bestimmungen zu Gebäudelänge und Gebäudehöhe zu überprüfen.

Die Gebäudelängen vom maximal 24-30 m und die Gebäudetiefen vom maximal 14-16 m werden aus Sicht Ortsbildschutz nicht als ortstypisch beurteilt. Aus diesen Gründen wird dringend empfohlen, dass die ortstypischen Merkmale der unterschiedlichen Kernzonen einer ortsbaulichen Analyse unterzogen werden, um daraufhin die maximalen Gebäudelängen und -breiten abzuleiten. Die Analyse dient als Grundlage für die Begründung und dient der Interessenabwägung bezüglich der Anpassungen der Grundmasse in der Bauordnung.

Wir empfehlen, die Anpassungen bei den Grundmassen mit Hilfe einer ortsbaulichen Analyse zu begründen und im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV aufzuführen.

Ferner wird für die Erstellung von Neubauten in der K1 ein minimaler bzw. maximaler Wohnanteil von 25% respektive 75% festgelegt. Dies wird damit begründet, dass die übergeordneten Vorgaben zum Zentrumsgebiet die Sicherung dessen fordern. Hierzu bleibt unklar, welche Bezugsgrösse gemeint ist. Während die regionale Vorgabe die Mindestanteile auf die Gesamtnutzfläche beziehen, bleibt das bei den Kernzonen offen.

➔ Die Bezugsgrösse des minimalen bzw. maximalen Wohnanteils ist zu präzisieren.



Wohnzonen, Gewerbeerleichterung, Art. 28

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wird gemäss Art. 28 Abs. b) BZO kein minimaler, nur ein maximaler Gewerbeanteil (40%) festgelegt. Einige dieser Zonierungen, z.B. im Gebiet Im Grund, sind gemäss regionalem Richtplan als Mischgebiet festgelegt, womit der Auftrag besteht, auf Stufe Nutzungsplanung jeweils mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen und Arbeiten eigentümergebunden festzulegen. Es wird in der Planung nicht dargelegt, warum diese Vorgabe nicht mittels der Einführung eines Mindestgewerbeanteils umgesetzt wird.

Gemäss rechtskräftiger BZO sind sowohl in der Wohnzone als auch in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung nur nicht störende Betriebe zugelassen. Im Sinne der nutzungskonformen ES-Zuordnung gilt deshalb die ES II. Gemäss Art. 20 Abs. 3 BZO ist heute (rechtskräftige BZO) nur in den im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten mässig störendes Gewerbe zulässig (mit überlagernder Festlegung im Zonenplan), so dass auch nur in diesen Gebieten die ES III gilt. Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung unterscheidet sich von den Wohnzonen in erster Linie dadurch, dass gemäss Art. 21 BZO (rechtskräftig) ein grösserer Gewerbeanteil zulässig ist.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll nun in sämtlichen Gebieten, welche bislang der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen waren, mässig störendes Gewerbe zugelassen und der WG-Zone generell die ES III zugeordnet werden. Begründet wird dies damit, dass so die Ansiedlung für Gewerbebetriebe erleichtert und das Ziel einer Stärkung des Zentrums als öffentlicher Raum und Treffpunkt besser verfolgt werden kann. Um die beabsichtigte Mischnutzung sicher zu stellen, ist ein minimaler Gewerbeanteil analog zur Zentrumszone vorzusehen. Ohne eine entsprechende Festlegung ist in den fraglichen Gebieten weiterhin reine Wohnnutzung möglich. Die Anwohner müssen durch die beabsichtigte Zuordnung der ES III aber eine grössere Lärmbelastung hinsichtlich aller Lärmarten (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Lärm von Parkieranlagen und Wärmepumpen usw.) in Kauf nehmen. Dies kann aus Sicht des Lärmschutzes eindeutig nicht das Ziel sein. Daher ist in allen Gebieten, welche die ES III vorsehen einen Gewerbeanteil von mindestens 20% vorzusehen.

Als Alternative zur Festlegung eines Mindestgewerbeanteils wäre prüfenswert, dort, wo keine regionalen Mischgebiete festgelegt sind, die heutigen Wohn- und Gewerbebezonen mit ES II einer Wohnzone zuzuweisen und die bisherigen maximalen Gewerbeanteile (gemäss Art. 20 Abs. 2 bzw. Art. 21 lit. b BZO, rechtskräftig) aufzuheben, um damit in diesen Quartieren einen grösseren Spielraum für gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Drucks zur Umnutzung bestehender Gewerbeflächen zu Wohnzwecken erscheint die Festlegung eines maximalen Gewerbeanteils (zur Sicherung von Wohnflächen) nicht mehr ganz zeitgemäss. Letztlich gilt es festzuhalten, dass Vielfalt von gewerblichen Nutzungen auch in der Wohnzone möglich sind (Büros, Praxen, Ladengeschäfte, Kulturlokale etc.) und keine ES III voraussetzen.

- ➔ Für Gebiete, die im Zonenplan als Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ausgewiesen und gemäss regionalem Richtplan als Mischgebiet oder Zentrumsgebiet festgelegt sind, ist in der BZO ein minimaler Gewerbeanteil von 25% festzulegen.



- Gebiete, welche rechtskräftig der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit ES II zugeordnet sind, sind in die entsprechende Wohnzone mit ES II umzuzonen oder es ist in Art. 28 BZO ein Mindestgewerbeanteil von 20% und die ES III festzulegen.

Arealüberbauung, Art. 36

Gemäss Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) und Kapitel 3.11 des kantonalen bzw. Kapitel 3.11 des regionalen Richtplans sind Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen. Das Thema Störfallvorsorge ist in den Bestimmungen zur Arealüberbauung zu berücksichtigen.

- In Art. 36 BZO ist zu ergänzen, dass bei Arealüberbauungen im Konsultationsbereich von Störfallanlagen eine Erhöhung der Baumassenziffern nur möglich ist, sofern die Störfallrisiken tragbar bleiben.

Arealüberbauung und Grünflächenziffer, Art. 37

Nach Art. 37 Abs. 6 BZO sind die Abstellplätze der Bewohnenden und Arbeitnehmenden in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Gleichwohl diese Regelung als zweckmässig zu beurteilen ist, steht diese Regelung im Widerspruch zum übergeordneten Recht. Gemäss § 244 Abs. 3 PBG müssen Parkplätze (nur) dann unterirdisch angelegt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Diese Regelung kann nicht auf kommunaler Ebene verschärft werden.

- Art. 37 Abs. 6 BZO steht im Widerspruch zum übergeordnetem Recht und ist daher zu streichen.

Nach Art. 37 Abs. 8 BZO ist die Hälfte der Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden, beispielsweise mit Kleinstrukturen etc. Für diese höheren Anforderungen an die Grünflächenziffer bestehen noch keine Rechtsgrundlagen, sie sind daher nicht genehmigungsfähig und zu streichen.

- Art. 37 Abs. 8 BZO ist mangels fehlender Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig und zu streichen.

Freiraumgestaltung, Art. 47

Nach Art. 47 Abs. 1 BZO sollen die Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt und oberirdische Abstellplätze und Lagerflächen möglichst sickerfähig ausgestaltet sowie angemessen mit Bäumen zu bepflanzt werden. Gleichwohl diese Massnahmen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit bzw. zur Biodiversität als grundsätzlich unterstützungswürdig erachtet werden, liegen derzeit noch keine Rechtsgrundlagen vor, welche diese genehmigungsfähig machen.

Art. 47 Abs. 2 BZO gibt vor, dass Grundstücke, insbesondere die auszuscheidenden Grünflächen mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen und Hochstammbäume mit grossen Kronen zu pflanzen sind. Für diese Regelung liegt noch keine Rechtsgrundlage vor.



- Art. 47 Abs. 1 und 2 BZO sind mangels fehlender Rechtgrundlagen noch nicht genehmigungsfähig und zu streichen.

Hochhäuser, Art. 49

Art. 49 Abs. 1 BZO regelt, dass Hochhäuser in den Hochhausgebieten I, II und III gemäss Ergänzungsplan Hochhausgebiete zulässig sind. Während im Hochhausgebiet I keine Höhenbeschränkung gilt, betragen die maximal zulässigen Gesamthöhen für Hochhäuser im Hochhausgebiet II 60 m und im Hochhausgebiet III 40 m. Es ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, ob diese Festlegungen im Konflikt stehen mit den Festlegungen des Bundes betreffend die Hindernisfreihalteflächen aus dem Hindernisbegrenzungsflächenkatasters (HBK).

- Es ist abzuklären und darzulegen, ob die maximal zulässigen Gesamthöhen in den Hochhausgebieten I bis III im Konflikt stehen mit den Bundesvorgaben zum Sachplan Militär, Objektblatt Flugplatz Dübendorf.

Gestaltungsplanpflicht, Art. 50

Bei den Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht ist darauf hinzuweisen, dass für Gebiete in Konsultationsbereichen von Störfallanlagen Massnahmen zum Schutz vor Störfallauswirkungen in den Bestimmungen des Gestaltungsplans aufzunehmen sind. Weiter ist in der BZO zu ergänzen, dass bei Arealüberbauungen im Konsultationsbereich von Störfallanlagen eine Erhöhung der Baumassenziffern nur möglich ist, sofern die Störfallrisiken tragbar bleiben.

- In Art. 50 BZO ist zu ergänzen, dass in Konsultationsbereichen von Störfallanlagen Massnahmen zum Schutz vor Störfallauswirkungen in die Bestimmungen des Gestaltungsplans aufzunehmen sind.

Gemäss Art. 50 Abs. 5 BZO wird als Bebauungsvorgabe des Gestaltungsplans in den Gebieten Leepünt Süd und Zelgli Nord das Sicherstellen einer klimatisch wirksamen Gestaltung der Verbindungsachse (Fil Jaune) und Freiräume gefordert. Es ist für uns nicht ersichtlich, ob mit dieser Zielvorgabe ein wesentliches öffentliches Interesse erbracht wird. Die Ausführungen im Richtplantext zum Fil Jaune sind diesbezüglich zu überprüfen.

- Es ist darzulegen, dass mit der Zielvorgabe «Sicherung einer klimatisch wirksamen Gestaltung der Verbindungsachse und Freiräume» ein wesentliches öffentliches Interesse erbracht wird. Gegebenenfalls ist dieses Ziel in der Richtplanfestlegung zu präzisieren. Kann dies nicht dargelegt werden, ist in Art. 50 Abs. 5 BZO dieser Spiegelstrich zu streichen.

Art. 50 Abs. 6 BZO sieht als Zielvorgabe für den Gestaltungsplan Leepünt erhöhte Anforderungen für eine energie- und umweltgerechte Bebauung vor. Hierfür besteht keine Rechtsgrundlage, die Vorschrift ist nicht genehmigungsfähig.

- In Art. 50 Abs. 6 BZO ist die Zielvorgabe «erhöhte Anforderungen für eine energie- und umweltgerechte Bebauung» aufgrund fehlender Rechtsgrundlage zu streichen.

Art. 50 Abs. 7 BZO sieht als Zielvorgabe für die Gestaltungspläne Schönergundstrasse und Chrummacherstrasse Nord die «Sicherung des Kaltluftvolumenstroms durch das Gebiet» vor. Im kommunalen Richtplan werden die Kaltluftleitbahnen als kommunale Festlegung ausgewiesen, im Richtplantext wird im Kap. 2.10.1 das Gebiet Nr. 4 Will – Eichstock mit dem Entwicklungsziel bestehende Kaltluftleitbahn, Nebenvolumen und Sicherung der Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb der Grünflächen festgelegt. Gestützt auf das in der kommunalen Richtplanung verankerte öffentliche Interesse an der Sicherung der Kaltluftbahnen wird diese Gestaltungsplanpflichtvorgabe als zweckmässig beurteilt.

Der in Art. 50 Abs. 9 zweiter Spiegelstrich verwendete Begriff «Ausnützungsbonus» bezieht sich auf das Planungsinstrument Arealüberbauung und wird in Zusammenhang mit der Gestaltungsplanpflicht als nicht korrekt beurteilt. Es wird empfohlen, eine Formulierung zu wählen, die sich an folgender Wortwahl orientiert «auf die Mehrausnutzung im Vergleich zur Grundordnung ist mindestens». Ferner stellen wir fest, dass es sich bei der gewählten Formulierung um eine Kann-Vorschrift handelt und die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum so nicht eigentümergebunden gesichert wird. Sofern die verbindliche Erstellung preisgünstigen Wohnraums ein Gestaltungsplanziel bildet, ist die Formulierung zu konkretisieren.

- ➔ Der in Art. 50 Abs. 9 BZO gewählte Begriff «Ausnützungsbonus» bezieht sich auf die Vorgaben zur Areaüberbauung und wird hier als nicht korrekt beurteilt. Es ist eine Formulierung gemäss den Erwägungen zu wählen.
- ➔ Sofern die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum im Gestaltungsplan verbindlich gesichert werden soll, ist die Kann-Formulierung (Art. 50 Abs. 9 BZO) anzupassen.

Preisgünstiger Wohnraum, Art. 51

Das vorliegende Regelwerk aus Ergänzungsplan und Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum ist sehr komplex. Insbesondere aus der Verknüpfung der Vorgaben zum preisgünstigen Wohnen und den Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht resultiert ein kompliziertes Planungskonstrukt.

Am Beispiel des Altersheims Zion auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17017 wird diese Komplexität und die Frage, ob und welcher Anteil umzusetzen ist, verdeutlicht. Im Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum ist das Grundstück als Gebiet mit Pflicht zu preisgünstigem Wohnraum (20%) eingezeichnet. Das Grundstück des Altersheims befindet sich auch im Gestaltungsplanpflichtgebiet Ringstrasse Ost. Nach Art. 51 Abs. 4 BZO kommen die Regelungen (zum preisgünstigem Wohnraum) in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht nicht zur Anwendung. Die Bestimmungen zu dieser Gestaltungsplanpflicht (Art. 50 Abs. 9 BZO) räumen einen möglichen «Ausnützungsbonus» ein, sofern 40% der zusätzlichen Geschossfläche im Vergleich zur zonenkonformen Ausnutzung dem preisgünstigen Wohnraum dienen. Da es sich um eine «Kann-Vorschrift» handelt, wird nach unserem Verständnis auf dem Grundstück des Altersheims jedoch kein Anteil an preisgünstigem Wohnen verbindlich gesichert. Wenn ein Investor kein Interesse an der eingeräumten Mehrausnutzung hat, kann dieser nicht eingefordert werden. Das Verhältnis von Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum und Gestaltungsplanpflicht beurteilen wir als unklar und widersprüchlich. Wir empfehlen, das Gestaltungsplanpflichtgebiet Ringstrasse Ost aus dem Ergän-



zungsplan Preisgünstiger Wohnraum herauszulösen und die Bestimmung zum Anteil preisgünstiger Wohnraum im Gestaltungsplanpflichtgebiet Ringstrasse Ost umzuformulieren (Art. 50 Abs. 9 BZO), siehe Antrag oben.

Für eine umfassende Beurteilung der vorliegenden Bestimmungen, gilt es zu klären, ob die Vorgaben zum preisgünstigen Wohnraum für die mögliche oder die tatsächlich realisierte Ausnützung gelten. In Art. 51 Abs. 1 BZO ist es entscheidend, ob sich die Regelung, wonach die im Ergänzungsplan bezeichneten Ausnützungsziffern als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren sind, auf die mit der Aufzonung zusätzliche, d.h. die mögliche Ausnützung oder (nur) auf die tatsächlich durch einen Investor realisierte Ausnützung bezieht. Dies ist zu präzisieren.

Die Regelung in Art. 51 Abs. 2 BZO wonach die Pflicht besteht, preisgünstigen Wohnraum zu realisieren, auch dann, wenn Grundstücke nach der Festsetzung des Ergänzungsplans parzelliert werden, gehört aus unserer Sicht nicht in die BZO.

Zur Klärung und Vereinfachung des Regelwerks zum Preisgünstigen Wohnraum wird empfohlen, den Gestaltungsplanpflichtperimeter Ringstrasse Ost aus dem Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum herauszulösen. Wird dieser Empfehlung gefolgt, dann beurteilen wir Art. 51 Abs. 4 BZO als nicht notwendig; er ist aus unserer Sicht zu streichen.

Wir empfehlen, Art. 51 Abs. 5 BZO zu streichen, da sich der dargelegte Sachverhalt bereits aus § 49b Abs. 3 ergibt.

- Es ist zu präzisieren, ob die Bezugsgrösse des zu erstellenden preisgünstigen Wohnraumanteils die mögliche oder die tatsächliche Ausnützung ist.
- Es ist zu prüfen, ob der Inhalt von Art. 51 Abs. 2 BZO im Planungsbericht darzulegen ist.
- Wenn der Empfehlung gefolgt wird, das Gestaltungsplanpflichtgebiet Ringstrasse Ost aus dem Ergänzungsplanperimeter herauszulösen, ist Art. 50 Abs. 4 BZO nicht notwendig und entsprechend zu streichen.

Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

Im Zuge der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung revidiert die Stadt Dübendorf auch die geltende Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PPV) aus dem Jahr 2010. Wir begrüßen die grundsätzliche Orientierung an der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen in der Fassung für die Vernehmlassung vom Juni 2018.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist ein zentrales Anliegen der Raum- und Verkehrsplanung auf allen Ebenen. Der kantonale Richtplan hält in Bezug auf das kantonale Gesamtverkehrskonzept fest, dass die Gemeinden neben weiteren Massnahmen bei der Ausgestaltung der Parkierungsvorschriften den kantonalen Zielsetzungen Rechnung zu tragen haben. Damit sind insbesondere Beiträge zu den Modal-Split-Zielen gemeint. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes, der Verkehrsbewältigung sowie jener des kantonalen Richtplans, wonach der öffentliche Verkehr mindestens

50% des Verkehrszuwachses zu übernehmen hat, der nicht auf den Fuss- oder den Veloverkehr entfällt, kommt den kommunalen Erlassen eine grosse Bedeutung zu. In den Stadtlandschaften Zürich, Winterthur, Glatt- und Limmattal sowie zwischen den Zentren ist auf einen besonders hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs hinzuwirken, wozu auch die Stadt Dübendorf gehört. Die kantonale Wegleitung orientiert sich an den aktuell gültigen VSS-Normen zur Parkierung von Motorfahrzeugen sowie Velos unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten des Kantons Zürich und den Zielsetzungen des kantonalen Gesamtverkehrskonzepts. Im Einzelnen haben wir folgende Bemerkungen und Anträge:

Normbedarf, Art. 3

Die massgebenden Normbedarfswerte sind in sich unstimmtig und nicht nachvollziehbar, weichen teilweise deutlich von der kantonalen Wegleitung ab und lassen sich auch nicht in der VSS-Norm wiederfinden. Sie führen zu massiv höheren PP-Zahlen und stehen damit im Widerspruch zur gemäss Erläuterungsbericht angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Die Stadt Dübendorf verfügt über eine sehr gute ÖV-Erschliessung und ist aufgrund ihrer topografischen Lage zudem besonders gut für die Velonutzung geeignet. Das private Auto sollte damit im Sinne des kantonalen Richtplans sowie der kantonalen Mobilitätsstrategie nicht im Vordergrund stehen.

- ➔ Die Normbedarfswerte sind unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des kantonalen Richtplans und des kantonalen Gesamtverkehrskonzepts im Sinne der kantonalen Wegleitung anzupassen.

Bemessung, Art. 4

In der Gemeinde Dübendorf wird der Jahresmittel-Immissionsgrenzwert der Luftreinhalteverordnung (LRV) für NO₂ grösstenteils eingehalten, entlang der angrenzenden Autobahn aber noch überschritten. Bei der Feinstaubbelastung (PM_{2.5}) liegen die Werte weiterhin grossflächig im Bereich des Grenzwertes und darüber. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres die Grenzwerte der LRV. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfehlen wir, die Parkplatzverordnung gemäss der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (Oktober 1997) anzupassen.

Die unter Art. 3 PPV vorgesehene Berechnung des Grenzbedarfs für Personenwagenabstellplätze (PP) für Beschäftigte von Büro-, Dienstleistungen-, Gewerbe- und Industrie-Nutzungen führt gegenüber der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» zu einem höheren Grenzbedarf an PP. Insbesondere das Festhalten an der bestehenden Berechnung des Grenzbedarfs von Lagerflächen (z.B. Logistikzentrum) ist angesichts zunehmender Automatisierung nicht nachvollziehbar. Weiter ist gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans (ROK-ZH) die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonaies Modal-Split-Ziel). Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen.



Dem entgegen steht die gegenüber der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» deutlich höhere maximal zulässige Anzahl Parkplätze für Beschäftigte und Besucher/Kunden in den unterschiedlichen ÖV-Güteklassen unter Art. 4 PPV. Während für Wohnnutzungen der massgebliche Bedarf an PP mit den Vorgaben der kantonalen Wegleitung übereinstimmt, liegt für Beschäftigte und Kunden die Zahl der maximal zulässigen PP wesentlich über den Grenzwerten der kantonalen Wegleitung. Die Stadt Dübendorf weist gerade im Berufs-Pendlerverkehr trotz sehr guter ÖV-Verbindungen einen vergleichsweise niedrigen ÖV-Anteil auf, was auch auf die hohe Parkplatzverfügbarkeit für Beschäftigte zurückzuführen ist. Die Förderung des motorisierten Pendlerverkehrs widerspricht den kantonalen Absichten, den Verkehr möglichst auf die ressourceneffizienten Verkehrsarten ÖV, Fuss- und Veloverkehr zu lenken.

Die Ausnahmeregel für Einfamilienhäuser gegenüber Mehrfamilienhäusern hinsichtlich der Maximalwerte in Abhängigkeit von der ÖV-Gütekategorie ergibt keinen Sinn und widerspricht der Gleichbehandlung innerhalb der Nutzungsart «Wohnen». Die Erschliessungsgunst einer Immobilie ist von der Art der Baute unabhängig und wird durch die ÖV-Gütekategorie abgebildet.

- Die Maximalwerte des Normbedarfs in Abhängigkeit von der ÖV-Gütekategorie sind analog zu den Wohnnutzungen auch für Beschäftigte und Kunden im Sinne der kantonalen Wegleitung zu übernehmen.
- Die Ausnahmeregelung für Einfamilienhäuser ist zu streichen.

Gebiet Hochbord und Gebiet Sonderbauvorschriften Giessen, Art. 5 und 6

Für die Gebiete Hochbord und Giessen gibt es in der aktuellen Abstellplatzverordnung besondere Vorgaben mit dem Ziel, das direkt erschliessende, hochausgelastete kantonale Strassennetz nicht übermässig zusätzlich zu belasten. Hierzu wurden insbesondere Maximalwerte festgelegt. Mit der neuen Verordnung werden für alle Gebiete und Nutzungen neue Maximalwerte in Abhängigkeit von der Gütekategorie der ÖV-Erschliessung vorgeschrieben. Auf die Gebiete Hochbord und Giessen angewendet, liegen diese insbesondere für Wohnnutzungen sogar wesentlich tiefer. Für das Gebiet Hochbord wäre eine Ungleichbehandlung vor dem Hintergrund der sehr guten ÖV-Erschliessung und der angestrebten Verkehrsentwicklung nicht nachvollziehbar.

- Es ist zu prüfen, wie die beiden Sonderartikel im Verhältnis zur neuen regulären PP-Berechnung stehen. Kommt die Maximalzahl gemäss Art. 5 bzw. 6 PPV zu liegen, beantragen wir, Art. 5 und 6 PPV ersatzlos zu streichen und die Gebiete im ÖV-Güteklassenplan entsprechend zuzuordnen oder die Vorgaben entsprechend anzupassen.

Off-Airport Parking, Art. 7

Grundsätzlich wird das Anliegen, Off-Airport Parking auf dem Gemeindegebiet auszu-schliessen, gestützt. Wir machen aber darauf aufmerksam, dass zum Thema Off-Airport Parking noch immer ein Gerichtsverfahren hängig ist, nachdem der entsprechende Verwaltungsgerichtsentscheid an das Bundesgericht weitergezogen wurde. Deshalb besteht in dieser Sache derzeit eine Rechtsunsicherheit.



Ausnahmen, Art. 8

Die unter Art. 8 Abs. 4 PPV eingeführte gesamthafte, lenkungswirksame Bewirtschaftung aller Kundenparkplätze von Verkaufsgeschäften, Grossläden und Einkaufszentren zur Sicherstellung eines siedlungsverträglichen Verkehrsaufkommens wird ausdrücklich begrüsst.

Auch die Verankerung der Möglichkeit der Unterschreitung der minimalen Zahl an Autoabstellplätzen bei Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wird begrüsst. Die Formulierung im Planungsbericht zum Inhalt des Mobilitätskonzeptes ist sprachlich/redaktionell auf Verständlichkeit zu überprüfen. Ferner empfehlen wir zu prüfen, unter Art. 8 Abs. 5 PPV die Unterschreitung der minimalen Anzahl Parkplätze bereits für ÖV-Güteklasse C zu ermöglichen.

Lage Sicherung, Gestaltung, Art. 10

Gemäss Art. 10 Abs. 1 PPV sind die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen auf dem Grundstück oder in nützlicher Entfernung zu erstellen und nach Möglichkeit in das Gebäude oder in eine unterirdische Garage zu integrieren. Mit dieser Regelung wird übergeordnetes Recht (§ 244 Abs. 1 und 3 PBG) wiederholt. Dies ist nicht zweckmässig. § 244 Abs. 3 PBG regelt die Voraussetzungen und an welchen Kriterien abzuwägen ist, ob die Parkplätze unterirdisch anzulegen sind. Mit Art. 10 Abs. 2 PPV wird ebenfalls übergeordnetes Recht (§ 245 PBG) wiederholt.

→ Art. 10 Abs. 1 und 2 PPV wiederholen übergeordnetes Recht und sind daher zu streichen (§ 244 f. PBG).

Die Ausnahmeregelung (Art. 10 Abs. 3 PPV) für «Andere Nutzungen» gemäss Art. 5 und 6 PPV ist nicht nachvollziehbar. Bewilligte Autoabstellplätze sind immer einer spezifischen Nutzung zugeordnet und stehen ausschliesslich dieser zur Verfügung.

→ Der Satz «Davon ausgenommen sind die maximal zulässigen Abstellplätze für «Andere Nutzungen» gemäss Art. 5 und 6» ist in Art. 10 Abs. 3 PPV ersatzlos zu streichen.

Für Vorschriften zur Ausrüstung von Fahrzeugabstellplätzen mit Installationen für Elektrofahrzeuge (Art. 10 Abs. 4 PPV) bestehen derzeit noch keine gesetzlichen Vorgaben, die eine Durchsetzung des Absatzes ermöglichen.

→ Art. 10 Abs. 4 PPV ist zu streichen.

Pflichtabstellplätze Velos, Art. 12

Ein hoher Veloverkehrsanteil steigert die Lebensqualität urbaner Lebensräume. In diesem Sinn begrüssen wir die Regelung des Bedarfs für Veloabstellplätze. Sowohl gemäss kantonaler Wegleitung wie auch gemäss aktuell gültiger VSS Norm 640065-2011 ist pro Zimmer ein Veloparkplatz zu erstellen. In dieser Zahl sind die Veloparkplätze für Besucherinnen und Besucher bereits enthalten. Bei Wohnbauten gilt zu beachten, dass der Velobesitz und nicht die Velobenützung massgebend ist. Spezialvelos wie Tandems, Anhängervelos («Windschattenvelos»), Lastenvelos und Velo-Anhänger benötigen mehr Fläche als normale Velos. Der Besitz nimmt besonders auch im Zuge der zunehmenden Elektrifizierung des Velos zu. Diese gehen bei einer Formulierung «genügend gross» gerne vergessen.



Wir empfehlen, den Absatz diesbezüglich zu ergänzen. Bei Wohnnutzungen ist zu beachten, dass ca. 30% aller Abstellplätze für die Kurzzeitparkierung ebenfalls in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen sind.

Die beiden VSS Normen 40 066 und 40 065 sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten») bieten eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze und die Verankerung der Anforderungen in den kommunalen Planungsinstrumenten. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter www.velo.zh.ch/parkierung heruntergeladen werden.

Es wird empfohlen, Art. 12 Abs. 4 PPV hinsichtlich Kurzzeitabstellplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner zu ergänzen.

- In Art. 12 Abs. 1 PPV sind die Richtwerte zur Ermittlung des Abstellplatzbedarfs für Velos im Sinne kantonaler Wegleitung für Wohnnutzungen zu übernehmen.

Inkrafttreten, Art. 20

Art. 20 Abs. 1 PPV regelt, dass der Stadtrat die Verordnung nach Rechtskraft der kantonalen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft setzt. Diese Formulierung ist nicht korrekt. Massgebend ist die Publikation der Inkraftsetzung.

- Art. 20 Abs. 1 PPV ist gemäss den Erwägungen anzupassen.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Abstandslinien (Waldabstand, Baulinien, Gewässerabstand bzw. Gewässerraum), Kap. 3.4

Im Erläuterungstext, Kap. 3.4, wird ausgeführt, dass «die Vorlage für die kantonalen Gewässerabstandslinien noch für dieses Jahr erwartet wird». Es ist unklar, was mit kantonalen Gewässerabstandslinien gemeint ist; das AWEL wird weder Gewässerabstandslinien noch Gewässerbaulinien festlegen. Die Gewässerraumfestlegung an der Glatt befindet sich in Erarbeitung und es ist vorgesehen, der Stadt Dübendorf Anfang 2022 die Entwürfe zur Vernehmlassung zuzustellen. Die Aussage im Erläuterungstext ist anzupassen.

- Die Aussage in Kap. 3.4, wonach «die Vorlage für die kantonalen Gewässerabstandslinien noch für dieses Jahr erwartet wird», ist klarzustellen.

Wasserversorgung, Kap. 3

Im Planungsbericht wird die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) erwähnt, nicht jedoch das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP), welches durch die Wasserversorgungsgenossenschaften Dübendorf und Tobelhof-Geeren-Gockhausen erstellt sowie durch den Stadtrat Dübendorf und das AWEL genehmigt worden ist.

- Das am 15. Januar 2020 genehmigte Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Stadt Dübendorf ist analog zur GEP in den Bericht aufzunehmen. Die Planungen und Ausführungen von Infrastrukturbauten müssen mit dem GWP abgestimmt sein.



Zudem ist zu beachten, dass bei Neubauten die Standorte der Hydranten vorgängig mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten und der betreffenden Wasserversorgungsgenossenschaft festzulegen.

Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen, Kap. 3.5

Hierin wird das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen thematisiert. Es wird erläutert, dass schutzwürdige Bauten und Anlagen bei Planungen frühzeitig berücksichtigt werden und die inventarisierten Gebäude in den Kernzonenplänen als Information dargestellt sind. Leider wird nicht auf das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte hingewiesen und diese sind wiederum nicht in den Kernzonenplänen dargestellt. Es ist wichtig, dass ein Verweis auf das überkommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte formuliert wird. Die überkommunalen Schutzobjekte sind ebenfalls frühzeitig bei Planungen zu berücksichtigen und die kantonale Denkmalpflege frühzeitig in das jeweilige Vorhaben einzubeziehen.

- ➔ Im Planungsbericht ist unter Kap. 3.5, Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen auf das existierende überkommunale Denkmalschutzinventar hinzuweisen. Planungen und Massnahmen an oder in direkter Umgebung dieser Objekte sind frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Zentrumsgebiete, Kap. 4.3.1.1

In Kap. 4.3.1.1 ist zu den Zentrumsgebieten dargelegt, dass die regionalen Nutzungsvorgaben für Mischgebiete (wonach nutzungsplanerisch jeweils mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen und Arbeiten zu sichern ist) einzuhalten sind. Desweiteren ist ausgeführt, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision diese (nur) in denen Gebieten eingeführt wird, welche in der BZO-Revision verändert werden.

Hier ist im Text zu präzisieren, dass es sich um regionale Mischgebietsvorgaben handelt (in Abgrenzung zu den kommunalen Mischgebieten) und zu ergänzen, dass dies auch für regionale/kantonale Zentrumsgebiete gilt.

- ➔ Die Ausführungen zur Umsetzung der übergeordneten Nutzungsvorgaben sind entsprechend der Erwägungen zu präzisieren.

Mischgebiete Kap. 4.3.3.1

Die Ausführungen in Kap. 4.3.3.1 betreffend die Mischgebiete verleiten zu falschen Schlüssen. Die Umsetzung der regionalen Nutzungsvorgaben ist grundeigentümergebunden, d.h. auf Stufe Nutzungsplanung, nicht auf Stufe Richtplanung zu sichern. Die Zuweisung eines Gebiets als kommunales Mischgebiet im kommunalen Richtplan ist kein hinreichender Nachweis, dass den regionalen Nutzungsvorgaben entsprochen wird.

- ➔ Die Ausführungen in Kap. 4.3.3.1 sind entsprechend der Erwägungen zu präzisieren.

Kernzone, Kap. 5.3

Im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV werden die Ziele, der Zweck und die zukünftige Weiterentwicklung der Kernzonen nicht thematisiert. Es wird empfohlen, den Erläuterungsbericht mit diesen Punkten zu ergänzen.



Hochwasserschutz, Kap. 5

Mehrere Um- und Aufzonungen liegen in Gebieten mit einer geringen Hochwassergefährdung oder einer Restgefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich bzw. gelb-weisser Bereich gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 436 vom 20. Dezember 2013). Darunter befinden sich z. B. die Zonenplanänderungen Nrn. 21 und 22 «Ringwiesen», Nr. 23 «Vogelquartier», Nr. 12 «Bahnhof Dübendorf» sowie auch die Erweiterung der Hochhausgebiete.

Durch Aufzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 1 WBG). Reicht dies nicht aus, so müssen bauliche Massnahmen getroffen werden (Art. 3 Abs. 2 WBG). Die Gemeinden sind aufgefordert, in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen, wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien zu beschränken (§ 9 Abs. 1 HWSchV).

Im Kantonalen Richtplan, Kap. 3.11.3 Gefahren, Massnahmen, ist festgelegt, dass die Gemeinden bei planungs- und baurechtlichen Entscheiden die Gefährdungen durch Hochwasser berücksichtigen. Zudem ist festgelegt, dass im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen ist, wie mit den Bestimmungen der BZO sowie in Gestaltungs- und Quartierplänen möglichen Gefahren Rechnung getragen wird.

Den Vorgaben der Wasserbaugesetzgebung und des Kantonalen Richtplans wird mit dem vorliegenden Revisionsentwurf nicht nachgekommen. Die bestehenden Gefährdungen sind im Planungsbericht zu erwähnen und es ist aufzuzeigen, mit welchen raumplanerischen Massnahmen den Gefährdungen begegnet werden kann (Art. 3 Abs. 1 WBG, § 22 Abs. 3 WWG).

- ➔ Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind planungsrechtliche Festlegungen zur Herstellung des Hochwasserschutzes zu evaluieren und soweit möglich festzulegen. Im Planungsbericht ist darüber Aufschluss zu geben.

Auswirkungen auf Ortsbild und Baukultur, Kap. 7.3

In diesem Absatz ist die ortsbildprägende Funktion auch und vor allem der inventarisierten Gebäude, ob kommunal oder überkommunal, nochmals zu erläutern.

- ➔ Im Kap. 7.3 Ortsbild und Städtebau ist die ortsbildprägende Funktion der Denkmalschutzobjekte zu erläutern und die Auswirkungen darauf darzustellen.

Naturschutz, zusätzliches Kapitel

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenar-

ten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1 bis).

Gemäss Erläuterndem Bericht sollen mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets und die Biodiversität gefördert werden. Dies wird aus Sicht Naturschutz begrüsst. Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Nutzungsplanung zusätzlich der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten zu definieren.

- Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Nutzungsplanung zu definieren.

Störfallvorsorge

Gemäss Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) und Kap. 3.11 des kantonalen bzw. Kap. 3.11 des regionalen Richtplans sind Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen. Die Thematik der Störfallvorsorge wird in der vorliegenden kommunalen Richtplanung nicht berücksichtigt.

- Der Erläuternde Bericht ist mit dem Thema Störfallvorsorge zu ergänzen.

4. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Zonenplan, Kommunalen Richtplan, Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument des Grossen Gemeinderats inkl. einer Bescheinigung des Ablaufs der Referendumsfrist und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Orga-

nisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

Publikation

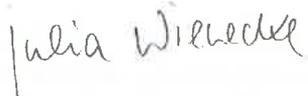
Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung rechtskräftig.

5. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen, die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung einzureichen. Damit kann sichergestellt werden, dass unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen einer Genehmigung nichts entgegensteht.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse



Julia Wienecke