



Stadt Dübendorf
Stadtrat
Herr André Ingold
Stadtpräsident
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Behördendienste Dübendorf | |
| Eingang 28. März 2024 | |
| zur Kenntnis an: JZ | zum Antrag an: |
| zur Erledigung an: SPI | 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.:
KS ARE 23-0916

27. März 2024

Dübendorf. Gesamtrevision Nutzungsplanung – zweite Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2023 haben Sie uns die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Dübendorf zur zweiten 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, die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA), die Fachstelle Landschaft des Amtes für Raumentwicklung (ARE/FS LA) 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 Planungsausschuss der Stadt Dübendorf hat am 28. August 2018 beschlossen, die Richt- und Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Im ersten Schritt wurde die bestehende Situation mittels Grundlagenbewertung, Experteninterviews und einer Bevölkerungsumfrage analysiert. Daraufhin wurde das Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches festhält, wie sich die Stadt in den nächsten zwanzig Jahre entwickeln soll. Mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung sollen die Ziele und Handlungsansätze des REK behörden- bzw. grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Die Gesamtrevision der kommunalen Richtplan wird in einer separaten Vorlage vorgeprüft. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird hinsichtlich der neuen übergeordneten Vorgaben (Richtplanung und Planungs- und Baugesetz [PBG]) überarbeitet und die Baubegriffe im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan revidiert Mst. 1:5'000 vom 10. November 2023
- Bau- und Zonenordnung vom 10. November 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 11. November 2023
- Ergänzungsplan Preisgünstiges Wohnen Mst. 1:5'000 vom 30. November 2023
- Ergänzungsplan Hochhausgebiete vom 6. September 2023



- Kernzonenplan 1 Bahnhof-/Wallisellerstrasse vom 30. Oktober 2023
- Kernzonenplan 2 Oberdorf vom 30. Oktober 2023
- Kernzonenplan 3 Wil vom 30. Oktober 2023
- Kernzonenplan 4 Gfenn vom 30. Oktober 2023
- Kernzonenplan 5 Hermikon vom 30. Oktober 2023
- 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 30. Oktober 2023
- Plan Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze ÖV-Güteklasse Mst. 1:5'000 vom 7. September 2023

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Bezüglich der planungsrechtlichen Ausgangslage verweise ich auf das Schreiben der ersten Vorprüfung vom 6. April 2022.

Würdigung

Nach der ersten Vorprüfung und infolge der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage wurde die Planungsvorlage punktuell überarbeitet. Es erfolgten Anpassungen in den Vorschriften, im Zonenplan sowie in den Ergänzungsplänen und dem Planungsbericht. Während sich die Planung zum Stand der ersten Vorprüfung als eine sehr umfassende, detailliert hergeleitete und gut dokumentierte Vorlage auszeichnete, liegt nun eine weniger verständliche und leserfreundliche Vorlage vor. Auch ging mit der Überarbeitung die Kohärenz der einzelnen Elemente im Gesamtzusammenhang verloren. Die vielen punktuellen Anpassungen wurden nicht immer in allen Instrumenten nachgeführt. So sind z.B. aus der BZO gestrichene Elemente im Zonenplan noch vorhanden. Bzw. die Inhalte des Zonenplans stimmen nicht überall mit denjenigen der Legende überein. Der Planungsbericht ist an vielen Stellen nicht entsprechend den vorgenommenen BZO- und Zonenplan-Anpassungen nachgeführt bzw. aktualisiert. Dies betrifft inhaltliche aber auch viele formelle Aspekte (z.B. Artikelnummerierung konsequent nachzuführen). Insgesamt liegt damit eine wenig sorgfältig überarbeitete Planung vor. Teilweise führt dies auch zu widersprüchlichen Inhalten bzw. es ist nicht klar, was nun gelten soll. Für eine genehmigungsfähige Vorlage sind die Widersprüche zu bereinigen.

Um die Qualität der Vorlage noch zu erhöhen, sind die Kernzonenthemen weiter zu vertiefen. Die verschiedenen Kernzonen in Dübendorf unterscheiden sich in ihren Qualitäten und ihren spezifischen Charakteren. Aus unserer Sicht besteht hier noch ein grosses Potenzial, die zukünftige Entwicklung in diesen Ortsteilen qualitativ auszurichten. Vor dem Hintergrund, dass sich viele Stadtteile in Dübendorf erheblich transformieren und die Innenverdichtung zu grossen baulichen Veränderungen führt, erachten wir es als wichtig, den historischen Gebieten ein gesondertes Augenmerk zu geben und die gewachsenen Qualitäten an diesen Orten zu bewahren. Die Anträge aus der ersten Vorprüfung zu den Kernzonenvorschriften wurden aus unserer Sicht nicht wirksam umgesetzt. Gerne möchten wir zu einem Gespräch mit der zuständigen Gebietsbetreuerin Ortsbild / Städtebau einladen, um die ortsbaulichen Fragestellungen zu den Kernzonen gemeinsam zu besprechen.



Auch der Nachweis, dass die regionalen Nutzungsvorgaben (Sicherung von 25% Geschossfläche für Wohn- und Gewerbeanteile) auf Stufe der Nutzungsplanung umgesetzt werden, liegt nicht vor. Die Abhandlung des Themas im Planungsbericht ist nicht nachvollziehbar und geht nach unserer Beurteilung von falschen Annahmen aus. Hier bedarf es einer gebietsspezifischen Betrachtung und keiner pauschalen Flächenbilanz über das gesamte Siedlungsgebiet. Dem regionalen Ziel, durchmischte genutzte Gebiete zu gewährleisten einschliesslich der damit angestrebten raumwirksamen Auswirkungen, kann mit der arithmetischen Kalkulation nicht Rechnung getragen werden.

Zudem bedarf das Thema Störfallvorsorge einer weiteren Überarbeitung. Der regionale Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung ist noch einzureichen. Die Mehrwertprognose ist korrekt dargestellt.

Schlussendlich machen wir darauf aufmerksam, dass in Kürze die PBG-Revision klimaanangepasste Siedlungsentwicklung vom Kantonsrat beschlossen wird. Gegebenenfalls lohnt es sich nach der Inkraftsetzung zu prüfen, ob einzelne Vorschriften, die nach der ersten Vorprüfung gestrichen wurden, dann doch über eine gesetzliche Grundlage verfügen und allenfalls in die Vorlage wieder aufzunehmen wären.

Wir empfehlen, die Vorlage zu einer dritten Vorprüfung einzureichen.

3. Beurteilung im Einzelnen

Zonenplan

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

Die Anträge aus der ersten Vorprüfung betreffend die Vorgaben der VDNP wurden nicht umgesetzt. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Umsetzung der VDNP-Vorgaben eine Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten ist (§ 2 Abs. 1 VDNP). Bei der Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten. Insbesondere fehlt der Kantonstitel.
 - Das Legendenblatt weist die Plandarstellungen als Festlegungen und Informationsinhalte aus (Festlegungen fehlen).
 - In der Beschriftung ist die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen.
- Die Darstellung des Zonenplans sowie der Ergänzungspläne hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Wohnzonen W2a und W2b

Im Zonenplan werden verschiedene Gebiete als Wohnzone W2a abgebildet. In der Legende fehlt jedoch dieser Zonentyp. Dafür ist in der Legende noch der Zonentyp W2b aufgeführt, der jedoch gemäss Art. 29 BZO gestrichen wird.

- Die Zonenplanfestlegungen und die Legendeninhalte sind grundsätzlich noch einmal auf Kohärenz und Vollständigkeit hin zu überprüfen und aufeinander abzustimmen.



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

Im Zusammenhang mit der Aufwertung und Aufzoning des Bahnhofsgebiet steht auch die Umzonung 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. Auch an anderen Stellen im Gemeindegebiet werden die Oe-Flächen verkleinert.

Dem Antrag aus der ersten Vorprüfung wurde nicht nachgekommen. Den Unterlagen ist keine systematische Auseinandersetzung mit den Flächenkapazitäten bzw. -bedarf der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu entnehmen.

- Die Umzonungen Nrn. 15 und 16 sind ohne plausiblen Nachweis nicht beurteilbar und können entsprechend nicht genehmigt werden.

Aufzoning Nr. 41 von der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 (ES II) im Gebiet Im Grund

In der ersten Vorprüfung wurde beantragt, plausibel aufzuzeigen und im Bericht darzulegen, wie die regionalen Nutzungsvorgaben für dieses Gebiet (mindestens 25% der Geschossflächen für Gewerbeanteil sichern) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten differenziert, aber in der Summe über das regionale Gebiet insgesamt eigentümerverbindlich umgesetzt werden. Diesem Antrag wurde nur unzureichend nachgekommen.

Nach Art. 31 Abs. b) BZO ist nur in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ein minimaler Gewerbeanteil von 20% der Gesamtnutzfläche zu realisieren, die im Zonenplan mit der Schraffur «mässig störendes Gewerbe zulässig» überlagert werden. Im Gebiet Im Grund ist das gemäss Zonenplan nicht der Fall, ein Mindestgewerbeanteil wird hier nicht gesichert.

Die Ausführungen im Planungsbericht, Kap. 7.3, Seite 106 f, zum Thema «Sicherstellen ausreichender Flächen für Wohnen und Gewerbe» sind nur bedingt nachvollziehbar und inhaltlich falsch. Gebiete mit Nutzungsvorgaben (kantonales Zentrumsgebiet, regionales Mischgebiet und regionales Zentrumsgebiet) bezwecken eine funktionale Nutzungsdurchmischung innerhalb ihrer jeweiligen Perimeter. In der vorliegenden Abhandlung werden jedoch die Flächen aus allen drei Gebieten addiert und daran ein Flächenbedarf an gewerblich genutzten Flächen abgeleitet. Dieses Vorgehen ist nicht zweckmässig. Statt jedes regionale Gebiet mit Nutzungsvorgaben für sich auf eine den Vorgaben entsprechend ausreichende Durchmischung der Nutzungen hin zu überprüfen, werden sämtliche gewerblich genutzten Flächen addiert. Flächen, die zu 100% gewerblich genutzt sind, fliessen vervierfacht in die Bilanz ein, d.h. werden in der Rechnung mit vier multipliziert. Gemäss Aussagen im Bericht würden mit den in der BZO gesicherten Nutzungsanteilen der Zentrum- und Arbeitszonen (sowie Kernzonen) somit bereits ausreichend Gewerbeanteile gesichert, um den Flächenbedarf aus den drei Gebieten mit Nutzungsvorgaben zu decken. Dieser



mathematische Ansatz geht am raumplanerischen Ziel dieser Vorgaben komplett vorbei. Weder werden funktional gemischt genutzte Gebiete sichergestellt, noch kleinräumigere und orts- und städtebauliche Zusammenhänge (Quartiere etc.) berücksichtigt.

Die Ausführungen sind unzureichend. Es kann nicht geprüft werden, ob die übergeordneten Vorgaben erfüllt werden. Nach § 16 PBG muss die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen. Ohne den Nachweis ist die Vorlage nicht genehmigungsfähig.

- Es ist plausibel und nachvollziehbar darzulegen, dass die übergeordneten Vorgaben zu den Mindest-Nutzungsanteilen (Wohnen und Gewerbe) pro Gebiet in der Gesamtrevision umgesetzt werden.
- Auf das aufzunehmende Gebiet im Grund bezogen, kann das mit einem städtebaulich abgestützten Argumentarium auch heissen, dass nicht auf allen Flächen ein Mindestgewerbeanteil von 25% der Geschossflächen zu sichern ist. In der Summe über den gesamten Mischgebietsperimeter sind jedoch die Nutzungsanteile unter Berücksichtigung der ortsbaulich differenzierten Lagen zu gewährleisten.

Mischzonen und Zuordnung Empfindlichkeitsstufen ES II

Dem Antrag aus der ersten Vorprüfung, wonach darauf zu verzichten sei, sämtlichen Gebieten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Empfindlichkeitsstufe ES II generell (und ohne die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils) die ES III zuzuordnen und mässig störendes Gewerbe zuzulassen, wurde nachgekommen.

Nun wird aber auch einigen Gebieten, in welchen bislang mässig störende Betriebe zulässig waren und dementsprechend die ES III massgebend war, neu die ES II zugeordnet. Dies betrifft konkret die umzunehmenden Gebiete Nr. 40, 41 und 51 (heute W3 bzw. W4 je mit überlagernder Festlegung «mässig störendes Gewerbe zulässig») sowie das Gebiet Nr. 39 (heute IG3 mit ES III). Hier gilt es aus Sicht Lärmschutz vorab zu prüfen, ob in den jeweiligen Gebieten heute mässig störende Betriebe vorhanden sind. Ist dies der Fall, ist von einer Herabstufung der ES und Einschränkung der gewerblichen Nutzungen auf nicht störende Betriebe abzusehen bzw. mit der entsprechenden überlagernden Festlegung weiterhin mässig störende Betriebe zuzulassen.

- Für eine genehmigungsfähige Vorlage sind in den Mischzonen mit ES III gemäss rechtskräftigem Zonenplan, in denen jedoch heute mässig störende Betriebe vorhanden sind, die überlagernde Festlegung «mässig störendes Gewerbe zulässig» bzw. die ES III beizubehalten und nicht neu die ES II zuzuordnen.

Bau- und Zonenordnung

Art. 1 BZO, Zonen

Art. 1 BZO führt unter Art. 1 Abs. f BZO neben den Erholungszonen auch Freihaltezone (F) auf. Die BZO enthält keinerlei Bestimmungen für die kommunale Freihaltezone. Im Zonenplan werden knapp 15 Flächen der Freihaltezone zugewiesen. Darunter sind recht unterschiedlich genutzte Flächen. Auch in ihrer Lage innerhalb des Siedlungsgebiets unterscheiden sich diese Zonen erheblich. Nach § 61 PBG sind die Flächen als Freihaltezonen oder



Erholungszonen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung notwendig sind. Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzone dienen. Wir empfehlen zu prüfen, ob analog zu den nach Funktion untergliederten Erholungszonen (EA bis EE), die Freihaltezonen je nach Funktion bzw. Zweck auszudifferenzieren sind.

Art. 3 BZO, Ergänzungspläne

Gemäss Art. 3 Abs. 2 BZO werden sechs Kernzonenpläne und fünf Waldabstandslinienpläne festgelegt. Mit der Streichung des Kernzonenplans Dübelsstein reduziert sich die Anzahl der Kernzonenpläne auf fünf. Waldabstandspläne sind der Vorlage nicht beigelegt.

- In Art. 3 Abs. 2 BZO ist die Anzahl der Kernzonenpläne zu korrigieren.
- Die Angaben zu den Waldabstandsplänen sind zu überprüfen.

Art. 12 BZO, Freiraumgestaltung

Die Einführung des Art. 12 BZO zur Freiraumgestaltung und den Naturräumen wird aus Sicht des Landschaftsschutzes begrüsst. In Art. 12 Abs. 3 BZO ist der zweite Satz unvollständig und entfaltet keine Wirkung.

- In Art. 12 Abs. 3 BZO ist die Aussage des zweiten Satzes zu vervollständigen.

Art. 15, 18 und 21 BZO, Zweckartikel zu den Kernzonen K1, K2 und K3

In der Vorprüfung wurde beantragt, für die drei Kernzonentypen unterschiedliche Schutzziele und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten abzuleiten. Um die jeweiligen Entwicklungsziele transparent und nachvollziehbar zu machen, sollen den drei Kernzonentypen jeweils spezifische Zweckartikel zugewiesen werden.

Dieser Antrag wurde formell aber nicht inhaltlich wirksam umgesetzt. Jedem Kernzonentyp wurde eine gleichlautende Zweckbestimmung vorangestellt. Ziel dieses Antrags war, aufbauend auf der ortsbaulichen Analyse die spezifischen Schutzziele der jeweiligen Kernzonen herauszuschälen und aus diesen Qualitäten einen massgeschneiderten Zweckartikel abzuleiten.

Die Entwicklungsziele der K1 und K2, die sich beide mitten im Zentrum von Dübendorf befinden, sollten anders lauten als diejenigen der K3 in den peripheren Ortsteilen Gockhausen, Stettbach und Hermikon. Die jeweiligen Zweckartikel sollen den spezifischen Charakter des Kernzonentyps widerspiegeln. Während die Kernzonen K3 in Stettbach und Hermikon durch landwirtschaftlich genutzte und grossvolumige Ökonomiegebäude mit eher durchfliessenden Aussenbereichen geprägt sind, zeichnen sich die Kernzonen K1 und K2 durch «mural» geprägte Gebäude mit öffentlichen Vorzonen und Wohn- sowie gewerblichen Erdgeschossnutzungen aus.

Unserer Meinung nach lassen sich die Kernzonen K3 ggf. auch noch weiter ausdifferenzieren. Der Charakter der Kernzone Oberdorf (Obere Mühle) unterscheidet sich z.B. von demjenigen in Stettbach oder Hermikon. Auch weisen diese Ortsteile jeweils eigene



raumwirksame und identitätsprägende Elemente auf. Daher ist zu prüfen, ob diese Schutzziele noch weiter ausdifferenziert werden sollten.

- Um den ortsbaulichen Qualitäten und dem jeweils spezifischen Charakter der drei Kernzonentypen (K1, K2 und K3) gebührend Rechnung zu tragen, sind die drei Zweckartikel (15, 18 und 21 BZO) so anzupassen, dass sie die jeweils spezifischen Entwicklungsziele beschreiben.
- Ferner ist zu prüfen, ob ggf. ein vierter Kernzonentyp K4 mit eigenen Schutzzielen und eingeführt werden sollte.

Art. 16 BZO, Kernzone Bahnhofstrasse K1, Grundmasse

Dem Antrag der ersten Vorprüfung, die für Neubauten in den Kernzonen zulässige Gebäudelänge und Gebäudetiefe zu überprüfen, wurde nicht nachgekommen. 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 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. Im Planungsbericht wird nur die Fassadenhöhe abgehandelt, eine differenzierte Auseinandersetzung mit ortsbaulich typischen Gebäudelängen bzw. -tiefen ist bedauerlicherweise nicht enthalten.

- Um die vorhandenen ortsbaulichen Eigenschaften und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der verschiedenen Kernzonen zu gewährleisten, sind alle kernzonentypspezifischen Grundmasse in den Kernzonen zu überprüfen und differenziert festzulegen.

Art. 24 BZO, Zentrumszone

In Art. 24 BZO wurden diverse Anpassungen vorgenommen. Die Fussnoten stimmen nicht mehr mit den Festlegungen überein und sind gesamthaft zu überprüfen. Beispielsweise wird unter Fussnote 4 (auch fehlerhaft müsste wohl Fussnote 2 sein) zum Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord» auf Art. 25 BZO verwiesen. Korrekt wäre hier der Verweis auf Art. 28 BZO.

Die Fussnote 7 «Entlang der Wangen- und Zürichstrasse...» kann nicht zugeordnet werden, da keiner Regelung in Art. 24 BZO diese Fussnote 7 zugeordnet, d.h. hintenangestellt, ist. Dies gilt auch für Fussnote 8.

- In Art. 24 BZO sind sämtliche Fussnoten und Verweise auf andere Artikel zu überprüfen und wo nötig zu korrigieren.

Art. 27 BZO, Ergänzende Vorschriften Z3

Art. 27 Abs. 1 BZO sieht vor, dass entlang der Dietlikon-, Wangen-, Überland-, Ring- und Zürichstrasse Gewerbenutzungen zu realisieren sind. Im Rahmen der öffentlichen Auflage



wurde ergänzend hinzugeführt, dass bei der Wangenstrasse in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen zulässig sind. Im Planungsbericht steht hingegen noch: «Entlang der Wangenstrasse sind (...) nach wie vor nur publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen zulässig...». Die Aussagen stimmen nicht mehr überein.

Art. 27 Abs. 4 BZO wird gestrichen. Die Streichung wird damit begründet, dass die Regelung, wonach entlang der Ringstrasse in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren sind, neu in Art. 27 Abs. 1 BZO eingefügt ist. In Art. 27 Abs. 4 BZO sind neben den Nutzungsvorgaben auch gestalterische Vorgaben zu diesen Erdgeschossen (4.5 m Mindest-Bruttogeschosshöhe und stufenlose Zugänglichkeit) festgelegt. Mit der Streichung gehen stadträumlich wirksame Vorgaben verloren. Dies ist umso bedauerlicher, da die Ringstrasse eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem Hochbord- und dem Ringstrassen-Quartier ausübt. Um der Trennwirkung der Ringstrasse zwischen den Quartieren mit ortsbaulichen Massnahmen entgegenwirken zu können, sollten die gestalterischen Vorgaben weiterhin in der BZO enthalten sein.

- Die Inhalte der Vorschriften, insbesondere die Anpassungen infolge der Anregungen aus der öffentlichen Auflage, sind auch im Planungsbericht entsprechend nachzuführen und wo nötig im Text zu präzisieren.
- Um der ortsbaulichen Trennwirkung der Ringstrasse mit gestalterischen Massnahmen entgegenzuwirken, sind die gestalterischen Vorgaben aus Art. 27 Abs. 4 BZO als Vorschrift zu erhalten.

Art. 30 BZO, Nutzweise (Wohnzonen)

Art. 30 BZO regelt für die Wohnzonen W2a, W2c, W3, W4 und W5 den Anteil der gewerblich genutzten Flächen an der Gesamtnutzfläche. Auf Anregung aus der öffentlichen Anhörung wurde dieser Wert von 20% auf 40% heraufgesetzt. Diese Anhebung beurteilen wir als nicht rechtmässig und nicht genehmigungsfähig. Nach § 52 Abs. 1 PBG sind Wohnzonen in erster Linie für Wohnbauten bestimmt, dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Eine Zone, in der bis zu 40% der zulässigen Geschossfläche gewerblich genutzt werden kann, entspricht nicht dem Wesen der Wohnzone.

Sollen in Quartieren höhere Gewerbeanteile zulässig sein, ist gebietsweise zu prüfen, ob anstelle der Wohnzone der Zonentyp Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (Art. 1 c BZO) auszuscheiden wäre. Die Anpassungen sind im Planungsbericht entsprechend darzulegen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass mit der Streichung des Satzteils der vollständige Satzbau verloren ging und die Aussage nun interpretationswürdig ist; «Gebäude» ist wieder in den Satz einzufügen.

- In Art. 30 Abs. 1 BZO ist der Gewerbeanteil auf maximal 20% festzulegen.
- Es ist zu prüfen, ob in einzelnen Gebieten anstelle der Wohnzone eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung auszuscheiden wäre.



Art. 31 BZO, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Bei der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist bisher unklar, welche Grundmasse für diesen Zonentyp zur Anwendung kommen. Wir gehen davon aus, dass die Grundmasse der Wohnzone (Art. 29 BZO) gelten.

- In Art. 31 BZO ist festzulegen, ob in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung die Grundmasse gemäss Art. 29 BZO (Wohnzonen) zur Anwendung kommen.

Nach Art. 31 lit. b) BZO sind in denjenigen Gebieten, die im Zonenplan als «mässig störendes Gewerbe zulässig» bezeichnete sind, eben mässig störende Gewerbe zugelassen. Gemäss Art. 2 BZO ist jedoch genau diese Anordnung aus der BZO gestrichen. Im Zonenplan findet sich ein Gebiet, dem diese überlagernde Festlegung zugewiesen ist. Was nun gilt, bleibt unklar. Art. 31 lit. c) BZO erscheint hier falsch zu sein, denn er regelt Wohnzonen nicht Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

- Die widersprüchlichen Festlegungen zu «mässig störendes Gewerbe zulässig» sind zu bereinigen. Art. 31 BZO und die Vorlage sind hierzu nicht beurteilbar.
- Im Art. 31 ist die Nummerierung [lit. a) bis lit. e)] zu überprüfen.
- Art. 31 lit. c) BZO gehört zu den Bestimmungen der Wohnzonen.
- Der Verweis in Art. 31 lit. c) BZO auf Art. 26 BZO ist falsch und zu korrigieren.

Art. 34 Abs. 3 BZO, Nutzweise der Industrie- und Gewerbezone

Nach Art. 34 Abs. 3 BZO dürfen bereits bestehende Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs gegenüber ihrer rechtskräftigen Baubewilligung je Betrieb um max. 25% erweitert werden. Eine pauschale Vergrösserung eines Betriebes mittels BZO-Vorschrift ermöglichen zu wollen, ist nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden. Eine Vergrösserung eines bestehenden Betriebs ist im Rahmen einer regulären Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Diese kann nicht vorweggenommen werden.

- In Art. 34 Abs. 3 BZO ist der entsprechende Satz zu streichen.

Art. 43 Abs. 2 BZO, Abstandsvorschriften

In Art. 43 Abs. 2 BZO wird verschriftlicht, was auf Stufe Baubewilligung als Hauptwohnseite zu beurteilen ist. Er ist somit für die Anwendung der Abstandsregelung im Baubewilligungsverfahren relevant. Die Vorschrift hat einen rein erläuternden Charakter und gehört daher nicht in die BZO. Wir empfehlen, diese ggf. in einen Leitfaden oder ähnlich zu überführen.

Art. 46 BZO, Verkehrsbaulinie

Art. 46 BZO, wonach die Bestimmungen der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe aufgrund von Verkehrsbaulinien nicht zu beachten sind, ist nicht zulässig. Die Bestimmungen zu Verkehrsbaulinien können nicht generell für nicht anwendbar erklärt werden. Dies müsste jeweils in den Verfahren nach §§ 108 ff. PBG erfolgen. Eine Auseinandersetzung im Einzelfall ist notwendig. Die Bestimmung zielt wohl darauf ab, den



kantonalen Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG «auszuschalten». Von § 270 Abs. 2 PBG darf nicht abgewichen werden, die vorgesehene BZO-Bestimmung ist nicht rechtmässig.

→ Die Vorschrift ist nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden.

Art. 48 Abs. 2 BZO, Spiel- und Erholungsflächen

Nach Art. 48 Abs. 2 BZO soll ermöglicht werden, dass dort wo das Anlegen von Spiel- und Erholungsflächen unzumutbar ist, der Ersatz durch Einkauf in öffentliche Anlagen geschaffen werden kann. Damit wird das Gesetzmässigkeitsprinzip im Abgaberecht verletzt. Die Gemeinde darf keine entsprechenden Abgaben vorsehen.

→ Art. 48 Abs. 2 BZO ist nicht genehmigungsfähig und zu streichen.

Art. 49 BZO, Übrige Abstellflächen

Die Ergänzungen, die nach der öffentlichen Auflage der Vorschrift hinzugefügt wurden, sind unklar und ergeben keinen Sinn. So kann die Vorschrift nicht beurteilt werden.

→ Die textlichen Ergänzungen des Art. 49 BZO nach der öffentlichen Auflage sind mit Inhalt zu füllen und zu präzisieren.

Art. 51 Abs. 2 BZO, Dach- und Fassadengestaltung

Nach der öffentlichen Auflage wurde Art. 51 Abs. 2 BZO dahingehend ergänzt, dass Flachdächer neben der Nutzung als Terrasse und zur Nutzung von Sonnenenergie neu auch «ökologisch zu begrünen» sind. Für die Verpflichtung Flachdächer ökologisch zu begrünen, besteht (noch) keine Rechtsgrundlage. Es ist unklar, ob die entsprechende PBG-Revision klimaangepasste Siedlungsentwicklung bis zur Genehmigung der vorliegenden Planung in Kraft getreten sein wird und was diese enthalten wird. Aus diesem Grund ist die Ergänzung vorläufig nicht genehmigungsfähig.

→ Der Ergänzung «ökologisch zu begrünen», ist aus Art. 51 Abs. 2 BZO zu streichen.

Art. 52 BZO, Hochhäuser

Dem Antrag aus der ersten Vorprüfung, wonach abzuklären und darzulegen ist, ob die maximal zulässigen Gesamthöhen in den Hochhausgebieten I bis III (Art. 52 Abs. 1 BZO) im Konflikt mit den Bundesvorgaben zum Sachplan Militär, Objektblatt Flugplatz Dübendorf stehen (Hindernisbegrenzungskataster, HBK), wurde nicht nachgekommen. Der HBK ist behördenverbindlich, auf Stufe Baubewilligung ist durch die Baubehörde zu prüfen, ob das jeweilige Projekt die Vorgaben des HBK einhält. Das Thema Hochhäuser und Vorgaben des HBK ist zwingend im Planungsbericht abzuhandeln.

→ Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist abzuklären und im Bericht darzulegen, ob die maximal zulässigen Gesamthöhen in den Hochhausgebieten I bis III im Konflikt stehen mit den Bundesvorgaben zum Sachplan Militär, Objektblatt Flugplatz Dübendorf.



Art. 53 Abs. 5 BZO, Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof Süd

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof Süd umfasst das Gebiet des zukünftigen Bushofs gemäss kommunalem Richtplan Verkehr (einschliesslich der Aufhebung des Teilrichtplans für das Bahnhofgebiet, Verfügung Nr. KS-0430/23). Aus diesem Grund erachten wir es als zweckmässig, in die Ziel- und Bebauungsvorgaben der Gestaltungsplanpflicht entsprechend auch verkehrliche Zielvorgaben (Fuss- und Veloverkehr wie auch den öffentlichen Verkehr) aufzunehmen. Zudem bekräftigt die Lage des Bushofs an diesem Ort das öffentliche Interesse an der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in diesem Gebiet.

- In Art. 53 Abs. 5 BZO sind auch verkehrliche Zielvorgaben aufzunehmen, um dem geplanten Busbahnhof und den daraus resultierenden verkehrlichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Art. 53 Abs. 8 BZO, Gestaltungsplanpflichtgebiet Schönengrundstrasse und Chrummacherstrasse Nord

Der Gestaltungsplanpflichtperimeter Schönengrundstrasse und Chrummacherstrasse Nord liegt in der Wohnzonen W2c. Gemäss Art. 53 Abs. 8 BZO werden zwei Ziel- und Bebauungsvorgaben festgelegt: «Hohe Qualität sowie gute Integration der Gebäude und Freiräume nahe der Naherholungsgebiete Friedhof und Areal Obere Mühle» und «Sicherung des Kaltluftvolumenstroms durch das Gebiet». Gleichwohl wir diese Gestaltungsziele anerkennen, beurteilen wir sie als nicht ausreichend, um das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht zu legitimieren. Die Sicherung der Kaltluftbahnen stellt zwar ein gewichtiges Interesse dar. Aufgrund der Rechtsgrundlage kann die Stellung der Bauten jedoch (noch) nicht in Wohnzonen eigentümerverbindlich festgelegt werden.

Art. 54 BZO, Preisgünstiger Wohnraum

Art. 54 Abs. 1 BZO wurde nach der öffentlichen Auflage ergänzt. Er sieht nun vor, dass für Grundstücke nur dann eine Pflicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum besteht, wenn die Grundstücke grösser als 3000 m² sind und wenn insgesamt durch die Aufzoning von einer Mehrausnützung von einer AZ von mindestens 30% profitiert werden konnte. Die Ergänzung beurteilen wir als widersprüchlich und unzweckmässig, sie ist zu streichen.

Anteile an preisgünstigem Wohnraum sind grundsätzlich mit einer konkreten Planungsmassnahme (Aufzoning im Rahmen der BZO, GP oder SBV) festzulegen. Im Ergänzungsplan werden sodann die Gebiete bzw. die Grundstücke bezeichnet und der Anteil an preisgünstigem Wohnraum (vorliegend 40%) festgelegt. Eine weitere Hürde, nämlich nur wenn 30% Mehrausnützung generiert wurde, steht im Widerspruch zur vollzogenen Planungsmassnahmen, die entsprechenden Gebiete im Ergänzungsplan auszuweisen.

- In Art. 54 Abs. 1 BZO ist der Satzteil «und wenn insgesamt durch die Aufzoning von einer Mehrausnützung von einer AZ von mindestens 30% profitiert werden konnte» zu streichen.



Denkmalschutzobjekte von kommunaler und überkommunaler Bedeutung

In der ersten Vorprüfung wurde folgende Auflage gemacht: «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.»

Dem Anliegen wird mit dem Erlass der Bauordnung «unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts» in der Einleitung grundsätzlich entsprochen. Es wird bezweifelt, dass dieser in der Einleitung genannte Hinweis zum leichten Verständnis der Bestimmungen ausreichend ist.

Als Anschauungsbeispiel: In Art. 6 BZO ist vermerkt, dass «bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude [ersetzt, erweitert oder umgebaut werden] dürfen.» Da eine spätere Inventaraufnahme von bisher nicht inventarisierten Objekten nicht ausgeschlossen ist, kann diese Formulierung irreführend sein, wenn auf mögliche strengere Auflagen für Denkmalschutzobjekte von kommunaler als auch überkommunaler Bedeutung nicht explizit verwiesen wird. Daher empfehlen wir, in Ergänzung zu dem allgemeinen Hinweis auf das kantonale Recht, an geeigneter Stelle auf die Denkmalschutzobjekte von kommunaler und überkommunaler Bedeutung hinzuweisen. Die Rahmenbedingungen für Massnahmen an diesen sind vorgängig ebenso hinsichtlich der denkmalpflegerischen Zielsetzungen zu beurteilen. Wir empfehlen, in der BZO an geeigneter Stelle auf die Denkmalschutzobjekte von kommunaler und überkommunaler Bedeutung hinzuweisen. Die Rahmenbedingungen für Massnahmen an diesen sind vorgängig ebenso hinsichtlich der denkmalpflegerischen Zielsetzungen zu beurteilen.

Gefahrenkarte

Gemäss Planungsbericht sind ein Wasserbauprojekt am Schlossbach sowie ein Rückhaltebecken am Breitibach geplant (Kap. 4.3.8, Seite 28). Es ist zu prüfen, ob neben den baulichen Massnahmen mit raumplanerischen Massnahmen den Gefährdungen begegnet werden kann (Art. 3 Abs. 1 des Wasserbaugesetzes [WBG], § 22 Abs. 3 des Wasserwirtschaftsgesetzes [WWG], § 9 Abs. 1 der Hochwasserschutzverordnung [HWSchV] oder ob in der BZO eine ergänzende Vorschrift über Objektschutzmassnahmen erlassen wird (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Im Planungsbericht ist das Thema raumplanerische Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu erörtern.

Zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO kann folgende allgemeine Bestimmung in die BZO aufgenommen werden: «Beim Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Neuere Erkenntnisse zur Hochwassergefährdung dürfen berücksichtigt werden, wenn diese auf bauliche Hochwasserschutzmassnahmen zurückzuführen sind, welche im Rahmen eines Wasserbauprojekts festgesetzt wurden.»

Zum Objektschutz kann folgende Bestimmung in die BZO aufgenommen werden: «Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine raumplanerischen und Gewässerunterhaltsmassnahmen sowie



bauliche Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen herzustellen.»

- Es ist eine allgemeine Bestimmung zur Verankerung der Gefahrenkarte in die BZO aufzunehmen.
- Können keine raumplanerischen Massnahmen zur Sicherung der Hochwassersicherheit gemäss § 9 Abs. 1 HWSchV festgelegt werden, ist eine Vorschrift über Objektschutzmassnahmen in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV).

Parkplatzverordnung

Die vorliegende Fassung der Parkplatzverordnung (PPVO) hat mit der Überarbeitung nach der ersten Vorprüfung deutlich an Qualität gewonnen. Die Orientierung an der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen in der Fassung für die Vernehmlassung vom Juni 2018 wird sehr begrüsst. Gerne machen wir darauf aufmerksam, dass die besonderen Vorgaben in Art. 5 und 6 PPVO für die Sondergebiete nun zu höheren PP-Zahlen führen als bei einer regulären Anwendung der neuen PPVO. Damit bewirken die beiden Artikel das Gegenteil von dem, was eigentlich beabsichtigt war. 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 zu einer Regelanwendung der neuen PPVO stehen. Kommt die Maximalzahl gemäss Art. 5 bzw. 6 PPVO über dem Maximum einer Regelanwendung der Verordnung zu liegen, beantragen wir, Art. 5 und 6 PPVO ersatzlos zu streichen und die Gebiete im ÖV-Güteklassenplan entsprechend zuzuordnen oder die Vorgaben entsprechend anzupassen.

Kernzonenpläne

Rote Gebäude

In mehreren Kernzonenplänen werden Gebäude «rot bezeichnet», welche innerhalb des Gewässerraums von öffentlichen Gewässern liegen (Kernzonenplan 2 Oberdorf: Vers. Nrn. 454 und 4221, Kernzonenplan 8 Gockhausen: Vers. Nrn. 153 und 1981, Kernzonenplan Nr. 9 Stettbach: Vers. Nrn. 196 und 197). Gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO dürfen «rot bezeichnete» Gebäude ersetzt, erweitert oder umgebaut werden.

Der Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV). Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Innerhalb der Bauzonen geniessen sie gemäss § 15 m HWSchV darüber hinaus eine erweiterte Bestandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten).

Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gebäude im Gewässerraum ist Folgendes zu beachten: Für äussere Erweiterungen oder Ersatzbauten ist eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.



Ausserdem sind in dicht überbauten Gebieten zonenkonforme Anlagen bewilligungsfähig, sofern keine überwiegenden Interessen (beispielsweise Hochwasserschutz) entgegenstehen. Bezüglich des Gebäudes Vers. Nr. 454, welches sich auf der Insel zwischen Glatt und Wasserrechtskanal befindet, verweisen wir zudem auf die erforderliche Abstimmung mit dem sich in Erarbeitung befindlichen Wasserbauprojekt «Obere Mühle».

Die Bezeichnungen als «rote Gebäude» können bestehen bleiben. Zur Klarstellung ist im Planungsbericht auf die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen hinzuweisen und zu ergänzen, dass für Gebäude innerhalb des Gewässerraums kein Anspruch auf neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten besteht und im Baubewilligungsverfahren eine Interessensabwägung vorzunehmen ist.

- ➔ Im Planungsbericht ist für die in den Kernzonenplänen «rot bezeichneten» Gebäude innerhalb des Gewässerraums eine Klarstellung bezüglich der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zu ergänzen.

Denkmalschutzobjekte

In den Kernzonenplänen sind die im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung geführten Schutzobjekte mit einem blauen Punkt als «kantonale inventarisierte Gebäude» gekennzeichnet. Hier sollte die offizielle Bezeichnung «im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung geführte Objekte» verwendet werden, um Missverständnissen vorzubeugen. Bei den überkommunalen Denkmalschutzobjekten wird unterschieden zwischen Objekten von regionaler und kantonaler Bedeutung, so dass die blossige Bezeichnung «kantonale» irreführend ist. Da Schutzobjekte sowohl Gebäude als auch Brunnen, Aussenräume, etc. einschliessen, ist die Verwendung des Begriffs «Objekte» zudem präziser als «Gebäude».

Die Kennzeichnung folgender Gebäude stimmt nicht mit der GIS-Kennzeichnung überein:

Kernzonenplan 3 Will: Reformiertes Pfarrhaus, Wilstrasse 113, 8600 Dübendorf, Vers.-Nr. 0610, Kat.-Nr. 7622. Für das Objekt ist im Grundbuch eine Eigentumsbeschränkung in Form einer Personaldienstbarkeit vermerkt. Das Objekt wird aber nicht im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung geführt. Der blaue Punkt kann entfallen.

Kernzonenplan 4 Gfenn: Wohnhaus mit Scheune, Gfennstrasse 21, 8600 Dübendorf, Vers.-Nr. 0034, Kat.-Nr. 15071. Für das Objekt ist im Grundbuch eine Eigentumsbeschränkung in Form einer Personaldienstbarkeit vermerkt. Das Objekt wird aber nicht im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung geführt. Der blaue Punkt kann entfallen.

- ➔ In den Legenden der Kernzonenpläne sind die unter «Informationen» mit einem blauen Punkt gekennzeichneten inventarisierten Objekte als «im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung geführte Objekte» zu betiteln.
- ➔ Folgende in den Kernzonenplänen markierte Objekte sind nicht im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung erfasst, die Markierungen sind anzupassen:



- Kernzonenplan 3 Wil: Reformiertes Pfarrhaus, Wilstrasse 113, 8600 Dübendorf, Vers.-Nr. 0610, Kat.-Nr. 7622.
- Kernzonenplan 4 Gfenn: Wohnhaus mit Scheune, Gfennstrasse 21, 8600 Dübendorf, Vers.-Nr. 0034, Kat.-Nr. 15071.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vorbemerkung

Der aktuelle Stand des Planungsberichts entspricht nicht dem Stand der ersten Vorprüfung. Viele Anpassungen der Planungsinstrumente (BZO, Zonenplan), die aufgrund der Vorprüfung bzw. der Anregungen aus der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden, sind oftmals nur unzureichend und teilweise gar nicht im Planungsbericht nachgeführt. So sind z.B. Sätze, die aus den Vorschriften gestrichen wurden, im Planungsbericht unverändert enthalten. Bei vorgenommenen Anpassungen in den Vorschriften wird im Bericht nicht erläutert, was damit bezweckt wird. Mit den zahlreichen punktuellen Anpassungen wurde der Gesamtzusammenhang der Planung aus den Augen verloren. Der Planungsbericht bedarf neben den inhaltlichen Ergänzungen auch einer sorgfältigen formalen Überarbeitung.

Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen, Kap. 3.5

Dem Antrag, neben dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen auch das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung zu thematisieren, wird in der Revision grundsätzlich entsprochen. Da jedoch nicht alle im überkommunalen Inventar geführten Objekte bereits im Jahre 1979 festgesetzt wurden und zum Teil neu eingestuft sind, sollte nur allgemein auf das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verwiesen werden. Ist ein Hinweis auf die Inventarrevision weiterhin gewünscht, ist die Formulierung folgendermassen anzupassen: «Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich wird für die Gemeinden der Zürcher Planungsregion Glatttal derzeit revidiert und ergänzt.»

- ➔ Im Kap. 3.5 ist der Verweis auf das Jahr 1979 als Inventarfestsetzung zu streichen und der Satz wie folgt zu korrigieren: «Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich wird für die Gemeinden der Zürcher Planungsregion Glatttal derzeit revidiert und ergänzt.»

Ortsbild und Baukultur, Kap. 7.4

In der ersten Vorprüfung wurde die Auflage gemacht, dass im Planungsbericht unter 7.3 [neu 7.4] Ortsbild und Baukultur die ortsbildprägende Funktion der Denkmalschutzobjekte zu erläutern ist. Dieser Auflage wird in der Revision mit folgendem Abschnitt entsprochen: «Wichtig für das Ortsbild sind z.B. die Denkmalschutzobjekte. In den Kernzonenplänen wurden als Information die inventarisierten Gebäude aufgenommen. Dieses gibt einen ersten Hinweis auf solche Gebäude, die potenziell schützenswert sind und eine wichtige Bedeutung haben können.» Die Formulierung ist jedoch nicht verständlich. Was ist mit «dieses» gemeint? Auf was beziehen sich der «[erste] Hinweis» und die «wichtige Bedeutung»?

- ➔ Im Kap. 7.4 sind die Erläuterung der ortsbildprägenden Funktion der Denkmalschutzobjekte im Hinblick auf Verständlichkeit zu überprüfen.



Bauvorschriften, Kap. 5.1

Wie in der ersten Vorprüfung beantragt, wird bei den Erholungszonen in der BZO neu festgehalten, dass es sich um eine gebäudespezifische und nicht um eine flächendeckende ES-Zuordnung handelt. Dahingehend sind die Ausführungen im Erläuterungsbericht (S. 59) zu Art. 37 BZO zu präzisieren. Im jeweiligen Gebiet ist die Lärmbelastung nach Bedarf nur bei lärmempfindlichen Räumen in Gebäuden zu ermitteln. Die Grenzwerte müssen nicht im ganzen Gebiet flächendeckend eingehalten werden. Der Hinweis auf die Orientierung an den Anlagen ist nicht nachvollziehbar und kann weggelassen werden.

Kommunale Schutzobjekte, Lebensräume und Biotope, Kap. 5.2

Der Antrag aus der ersten Vorprüfung «Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten» wurde nicht berücksichtigt. 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).

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

Störfallvorsorge, Kap. 7.9

Die erste Vorprüfung hat im Jahr 2021 stattgefunden (ARE 21-1248). In der Zwischenzeit haben sich die Grundlagen für die Koordination und das Vorgehen im Bereich der Störfallvorsorge geändert. Neu gilt die Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (2022).

Die geplanten Festlegungen des Planungsvorhabens liegen teilweise im Konsultationsbereich der Nationalstrasse A1 (Anschluss). Zusätzlich liegt das Planungsvorhaben auch im Konsultationsbereich der Collini AG. Damit ist gemäss Art. 11a StfV, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sowie z.B. Kap. 2.6, 3.12 und 6.1. des regionalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Planungsvorhaben liegt nicht mehr im Konsultationsbereich der Givaudan Schweiz AG.

Wie bereits in der ersten Vorprüfung gefordert, sind die zukünftigen Störfallrisiken in den entsprechenden Konsultationsbereichen zu ermitteln und es ist eine Koordination mit der Störfallvorsorge notwendig. Als erster Schritt ist gemäss der Planungshilfe die Risikorelevanz der betroffenen Festlegungen anhand des zukünftigen Personenaufkommens und der geplanten Nutzung zu klären (vgl. Planungshilfe, Kapitel 3.2.3 sowie Anhänge 1 und 2). Im Falle einer risikorelevanten Planung sind in einem zweiten Schritt einfache Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu evaluieren. Zeigt die Überprüfung der Risikorelevanz eine Überschreitung des Referenzwerts für die Nationalstrasse A1 (680 Personen / 4 Hektaren, Anhang 2 der Planungshilfe), für den westlichen Teil der Überlandstrasse bis zur Kreuzung mit der Ringstrasse (210 Personen / 1.0 Hektaren) oder für die Firma Collini AG (163 Personen / 5.3 Hektaren), ist in diesem Schritt zusätzlich eine



Risikoabschätzung durchzuführen. Die Risikoabschätzung muss auf dem zukünftigen Personenaufkommen basiert werden (vgl. Planungshilfe, Kapitel 3.2.4). Bei einer Risikoabschätzung im Einflussbereich der Nationalstrasse A1 ist eine Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen ASTRA, Abteilung Strasseninfrastruktur, 3003 Bern als zuständige Vollzugsbehörde der Störfallverordnung zur Tragbarkeit der Störfallrisiken einzuholen. Es wird empfohlen, bereits für die Durchführung der Risikoabschätzung mit dem zuständigen Bundesamt Kontakt aufzunehmen.

Die Resultate der Relevanzabklärung und der Massnahmenevaluation sowie der allenfalls erforderlichen Risikoabschätzung sind zu dokumentieren und die Stellungnahme des zuständigen Bundesamtes ist in die Dokumentation zu integrieren. Weiter ist für die allfälligen Schutzmassnahmen die stufengerechte Festsetzung zu regeln.

Im Falle einer nicht risikorelevanten Planung sind lediglich die Resultate der Relevanzabklärung im Planungsberichtes nach Art. 47 RPV zu dokumentieren. Die Evaluation von Schutzmassnahmen, die Durchführung einer Risikoabschätzung und das Einholen einer Stellungnahme beim zuständigen Bundesamt sind in diesem Fall nicht erforderlich.

In der vorliegenden Planung wurden die Anträge aus der ersten Vorprüfung grösstenteils nicht berücksichtigt. Somit wurde den Anforderungen des Richtplanes nicht entsprochen und die Interessensabwägung des Planungsvorhabens ist unvollständig. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Kap. 7.9 des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV (11. November 2023) der Vollständigkeit halber im ersten Abschnitt zusätzlich auch auf die netzförmigen Anlagen einzugehen ist.

Aus diesen Gründen ist das Planungsvorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig. Es fehlen die Abklärung der Risikorelevanz der betroffenen Festlegungen sowie ggf. die Massnahmenevaluation, Risikoabschätzung und ggf. auch die Stellungnahme des ASTRA. Das Planungsvorhaben ist entsprechend zu ergänzen.

- Die geplanten Festlegungen in Konsultationsbereichen von Störfallanlagen sind gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE zu klären und geeignet zu dokumentieren.
- Im Kap. 7.9 ist im ersten Abschnitt auch auf die netzförmigen Anlagen einzugehen.
- Sofern die Festlegungen risikorelevant sind, ist basierend auf dem zukünftigen Personenaufkommen für alle betroffenen, risikorelevanten Festlegungen eine Risikoabschätzung durchzuführen. Es sind einfache Schutzmassnahmen zu evaluieren. Die Resultate der Risikoabschätzung und Massnahmenevaluation sind geeignet zu dokumentieren.
- Für die umsetzbaren Schutzmassnahmen ist die stufengerechte Festsetzung zu regeln.
- Im Fall von risikorelevanten Festlegungen im Konsultationsbereich der Nationalstrasse ist eine Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen ASTRA einzuholen und in die Dokumentation zu integrieren. Allfällige Abweichungen sind im Rahmen der Interessenabwägung zu begründen.



Naturgefahren, neues Kapitel

Die Anträge aus der ersten Vorprüfung wurden noch nicht berücksichtigt. Im Planungsbericht sind die bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahren in einem eigenen Kapitel «Naturgefahren» (und nicht unter dem Titel «Gewässerrevitalisierung», Kap. 4.3.8) zu ergänzen.

Gewässerrevitalisierung, Kap. 4.3.8

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass ein Wasserbauprojekt am Schlossbach sowie ein Rückhaltebecken am Breitibach geplant seien (Kap. 4.3.8, Seite 28). Nach unserem Kenntnisstand ist auch am Sagentobelbach ein Wasserbauprojekt in Erarbeitung. Es ist zu ergänzen, bis wann die baulichen Massnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem sind die geplanten wasserbaulichen Massnahmen im neuen zu ergänzenden Kapitel «Naturgefahren» und nicht im Kapitel «Gewässerrevitalisierung» zu beschreiben.

- Im Planungsbericht sind die bestehenden Gefährdungen in einem eigenen Kapitel «Naturgefahren» zu ergänzen. Die geplanten wasserbaulichen Massnahmen sind ebenfalls in diesem Kapitel und nicht im Kapitel «Gewässerrevitalisierung» zu beschreiben.
- Für die vorgesehenen wasserbaulichen Massnahmen ist im Planungsbericht ein Umsetzungshorizont zu ergänzen.
- Es ist zu evaluieren, ob die Hochwassersicherheit zusätzlich mit raumplanerischen Massnahmen hergestellt werden kann. Im Planungsbericht ist darüber Aufschluss zu geben.

Aufzuhebende Pläne, Kap. 4.1.3

Im Planungsbericht wird in Kap. 4.1.3 betreffend aufzuhebender Teilrichtpläne explizit erwähnt, dass die Stadt über einen Generellen Entwässerungsplan (GEP) verfügt. Zur Wasserversorgung fehlt an dieser Stelle eine analoge Aussage.

- Das Kap.4.1.3 ist mit einem Hinweis zu ergänzen, dass die Belange der Wasserversorgung im Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) geregelt sind und dieser am 15. Januar 2020 durch die Baudirektion genehmigt worden ist.

4. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Zonenplan, Ergänzungspläne, Kernzonenpläne, Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV und PPVO) 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 ÖREB-Weisung vom 1. Dezember 2022 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.2) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.3) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind jeweils die digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen.

Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen

Aufgrund der vorgenommenen Zonenplanänderung ist der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen anzupassen. Die Anpassung erfolgt nachgelagert zur vorliegenden Planung unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung.

Die Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wird zudem zum Anlass genommen, gestützt auf den kantonalen Richtplan (vgl. kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 18. September 2015, Pt. 3.3.3, Wald) und Art. 10 Abs. 2 Bst. b des Waldgesetzes (WaG) überall dort statische Waldgrenzen festzusetzen, wo der Wald an eine Nichtbauzone grenzt. Mit der Festsetzung der statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone sollen die Planungs- und Rechtssicherheit verbessert sowie landwirtschaftliches Kulturland und Naturschutzgebiete besser vor unerwünschtem Waldeinwuchs geschützt werden.

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 Nutzungsplanung rechtskräftig.

5. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen, die Gesamtrevision der 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

Julia Wienecke