



Stadt
Dübendorf

Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision Dübendorf

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

31033 – 31.3.2026

Impressum

Auftraggeber

Stadt Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Planungskommission

Dominic Müller
Martin Bäumle
André Ingold
Reto Lorenzi
Andrea Pulch Glauser
Roland Stadler
Doris Meyer
Raymond Köngi
Marco Forster
Andrea Weber

Hochbauvorstand
Finanzvorstand
Stadtpräsident
Sekretär / Leiter Stadtplanung
Leiterin Hochbau (bis März 2022)
Leiter Hochbau (ab April 2022)
Leiterin Finanzen und Liegenschaften
Leiter Tiefbau
Projektleiter Stadtplanung (bis Dezember 2023)
Projektleiterin Stadtplanung (ab Januar 2024)

Ansprechpartner

Andrea Weber, Marco Forster,
Rebecka Hischier

Projektleitung Stadtplanung

Bearbeitung bis Ende 2023

ewp AG Effretikon, Kontextplan AG, CONT-S, SKK Landschaftsarchitekten,
Courti Concept, gfs

Finalisierung

Suter von Känel Wild, Olaf Wolter, Jennifer Zürcher

Version

Stand für Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	5
1.1	Anlass und Vorgehen	5
1.2	Ziele der Revision	6
1.3	Gegenstand der Revision	6
1.4	Grundlagen	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	9
2.1	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich	9
2.2	Kantonaler und regionaler Richtplan	10
2.3	Flugplatz Dübendorf (Innovationspark/Aviatik)	15
2.4	Naturgefahren	16
3	KOMMUNALE GRUNDLAGEN	17
3.1	Kommunale Richtplanung	17
3.2	Energieplan	21
3.3	Bau- und Zonenordnung	21
3.4	Abstandslinien (Waldabstand, Baulinien, Gewässerabstand bzw. Gewässerraum)	21
3.5	Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen	22
3.6	Räumliches Entwicklungskonzept	23
4	REVISION RICHTPLANUNG	24
4.1	Übersicht über die Revisionsinhalte	24
4.2	Zusammenhang der Dokumente	26
4.3	Siedlung	26
4.4	Landschaft und Klima	30
4.5	Verkehr	33
4.6	Öffentliche Bauten und Anlagen	43
5	REVISION NUTZUNGSPLANUNG	44
5.1	Bauvorschriften	44
5.1.1	Zonenordnung	44
5.1.2	Kernzonen	44
5.1.3	Zentrumszonen	68
5.1.4	Wohnzonen	77
5.1.5	Industrie- und Gewerbezone	80
5.1.6	Zone für öffentliche Bauten	81
5.1.7	Erholungszone	82
5.1.8	Sonderbauvorschriften	82
5.1.9	Besondere Institute	83
5.1.10	Ergänzende Bauvorschriften	84
5.2	Zonenplanänderungen	93
5.2.1	Allgemeines	93
5.2.2	Einzonungen	94
5.2.3	Auf- und Umzonungen	96
5.3	Kernzonenpläne	117
5.4	Ergänzungsplan Hochhausgebiete	135
6	REVISION VERORDNUNG ÜBER DIE FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE	141
6.1	Personenwagen	141

6.2	Motorräder und Velos	144
7	AUSWIRKUNGEN	146
7.1	Siedlungsentwicklung	146
7.2	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	147
7.3	Sicherstellung ausreichender Flächen für Wohnen- und Gewerbe	150
7.4	Freiraumversorgung	154
7.5	Verkehr	154
7.6	Öffentliche Infrastruktur	155
7.7	Umwelt	155
7.8	Störfallvorsorge	160
8	MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG	164
8.1	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	164
8.2	Anhörung	165
8.3	Kantonale Vorprüfung	165
8.4	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (in separatem Dokument)	167

Anhang

Anhang 1	Räumliches Entwicklungskonzept vom 15. September 2020
Anhang 2	Bericht – Preisgünstiger Wohnraum; Situationsanalyse und Massnahmen vom 12. Oktober 2022
Anhang 3	Ausführungsverordnung «Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von §49b PBG» vom 12. Oktober 2022
Anhang 4	Erlass der Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG, Erläuterungsbericht vom 12. Oktober 2022
Anhang 5	Auswertung zweite kantonale Vorprüfung

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Vorgehen

Der kommunale Richtplan sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf stammen aus dem Jahr 1996. Die letzte Teilrevision erfolgte 2020. Die Stadt Dübendorf hat für den Bereich Verkehr mit dem Gesamtverkehrskonzept einen aktuellen, verbindlichen konzeptionellen Rahmen geschaffen. Für die Raumentwicklung fehlt bisher jedoch ein solcher Rahmen. Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf, zuständig für die Beratung der städtischen Planungsgeschäfte, hat daher in der Sitzung vom 28. August 2018 in einem Grundsatzentscheid beschlossen, eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu erstellen.

Die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) wurde in vier Phasen durchgeführt. In der ersten Phase wurde die bestehende Situation analysiert. Bei der Analyse wurden Grundlagen ausgewertet sowie Experteninterviews und eine Bevölkerungsumfrage durchgeführt, um ein möglichst genaues Bild der Ausgangslage zu erhalten. Darauf basierend wurde anschliessend ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das REK dient als Führungs- und Lenkungsinstrument für die Stadt Dübendorf und zeigt konzeptionell auf, wie sich Dübendorf in den nächsten rund 20 Jahren entwickeln soll. Das REK fand bei der Bevölkerung, welche an der Onlineumfrage teilnahm, eine grosse Unterstützung. Nun erfolgt die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Hier sollen Ziele und Handlungsansätze des REK vertieft und in die kommunalen Richtpläne überführt werden sowie die Bau- und Zonenordnung auf das revidierte PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) und dessen Baubegriffe im Sinne der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst werden.

Im vorliegenden Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird aufgeführt, wie die übergeordneten Anforderungen berücksichtigt und welche Erneuerungen in der Richt- und Nutzungsplanung vorgenommen werden, um die Ziele des REK behörden- und grundeigentümergebunden festzusetzen.

1.2 Ziele der Revision

Mit der Revision der Richt- und Nutzungsplanung werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Umsetzung kantonaler und regionaler Vorgaben sowie die Ziele des REK der Stadt Dübendorf
- Anpassung der Bauordnung an die neuen Begrifflichkeiten der IVHB
- Vereinfachung und Verbesserung der Rechtspraxis
- Sicherstellung eines qualitätsvollen Bevölkerungswachstums
- Lenkung einer differenzierten und qualitätsvollen Innenentwicklung
- Sicherung und Weiterentwicklung von städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten und Verbesserung deren Mängeln
- Förderung der Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets
- Klimaangepasste Planung und Förderung der Biodiversität
- Erhalt, Förderung und Vernetzung der Natur- und Landschaftswerte, auch innerhalb des Siedlungsraums.

1.3 Gegenstand der Revision

Gegenstand der Revision sind

- Richtplanung
 - Richtplantext (separates Dokument)
 - Karte Verkehr
(Teilrichtpläne motorisierter Verkehr / öffentlicher Verkehr, Fussverkehr, Veloverkehr)
 - Karte Siedlung und Öffentliche Bauten und Anlagen
 - Karte Landschaft und Klima
 - Aufhebung Teilrichtpläne Ver- und Entsorgung
- Nutzungsplanung
 - Bau- und Zonenordnung
 - Zonenplan
 - Ergänzungspläne Kernzonen
 - Ergänzungsplan Hochhausgebiete
 - Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum»
 - Aufhebung der Gewässerabstandslinienpläne
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

**Nicht Gegenstand der Revision
sind**

- Richtplanung
 - Teilrichtplan Hochbord
(genehmigt mit BDV Nr. 1391/16 vom 03.02.2017)
- Nutzungsplanung
 - Ergänzungspläne Aussichtschutz
 - Waldabstandslinienpläne
 - Kernzonenplan 6 «Dübelstein» (genehmigt mit RRB vom 18.03.1987)
 - Gewässerraumpläne
(genehmigt mit BDV Nr. 0365/20 vom 07.12.2020)
 - Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord
(genehmigt mit BDV Nr. 0133/17 vom 03.12.2017)
 - Ergänzungsplan Flugfeldquartier
(genehmigt mit BDV Nr. 1254/17 vom 24.11.2017)

Erläuternde Dokumente

- Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung der vorgesehenen Planungsmassnahmen und dient dem Verständnis. Er wird nicht festgesetzt oder von der Baudirektion genehmigt.
- Für die BZO wird eine Synopse erstellt, die bei der Genehmigung als Anhang dieses Berichts dient. Die festzusetzende Fassung enthält keine Synopse.
- Für den preisgünstigen Wohnungsbau wurden die Verordnung und die erläuternden Berichte (Anhänge Nrn. 2–4) ebenfalls in die öffentliche Auflage gegeben.

**Bericht zu den nicht berücksichtigten
Einwendungen**

Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde vom 10. Dezember 2021 bis zum 9. Februar 2022 öffentlich aufgelegt. Nach Abschluss der Auflage wird ein separater Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt. Dieser Bericht ist durch den Gemeinderat festzusetzen, er erfordert jedoch keine Genehmigung durch den Kanton.

1.4 Grundlagen

Wichtigste Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich
- Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB)

Kanton Zürich

- Kantonaler Richtplan mit integriertem kantonalem Raumordnungskonzept ROK-ZH, 11. März 2024 (ggf. laufende Teilrevisionen)

Region Glattal

- Regionaler Richtplan, mit RRB Nr. 1301/2021 vom 17. November 2021 festgesetzt, inkl. Teilrevision «GEFD – Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf», vom Regierungsrat am 12. Dezember 2023 mit Beschluss Nr. 1451/2023 festgesetzt und Teilrevision 2023, vom Regierungsrat am 25. Februar 2026 mit Beschluss Nr. 161/2026 festgesetzt.

Stadt Dübendorf

- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde, letzte Teilrevision vom Gemeinderat am 5. Juni 2023 festgesetzt und von der Baudirektion am 31. Oktober 2023 mit Verfügung Nr. KS-0335/23 genehmigt
- Kommunalen Richtplan mit Teilrichtplänen (Genehmigung durch den Regierungsrat vom 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048)
- Generelles Entwässerungsprojekt (GEP), vom 3. März 2010
- Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP, genehmigt am 15. Januar 2020)
- Inventar der schützenswerten Kulturobjekte vom 14. Dezember 1984
- Räumliches Entwicklungskonzept
- Gesamtverkehrskonzept, vom 2. Oktober 2014
- Langsamverkehrskonzept, vom 30. Januar 2019

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

In diesem Kapitel werden die wichtigsten übergeordneten Grundlagen der räumlichen Planung aufgeführt sowie ihre Bedeutung für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung aufgezeigt. Der kantonale und der regionale Richtplan sind die zentralen behördenverbindlichen Planungsgrundlagen.

2.1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Bau- begriffe (IVHB)

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Konkordat zwischen Kantonen, um die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen in der gesamten Schweiz zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem Konkordat nicht beigetreten, hat die Harmonisierung der Baugriffe gemäss IVHB dennoch umgesetzt. Die Gesetzesänderungen im Kanton Zürich traten am 1. März 2017 in Kraft. Den Gemeinden bleibt eine Übergangsfrist bis zum 28. Februar 2025, um die IVHB auf Stufe der Bau- und Zonenordnung (BZO) umzusetzen.

Mit der Ortsplanungsrevision wird die BZO der Stadt Dübendorf an die neuen Baubegriffe gemäss IVHB angepasst.

Mehrwertausgleich

Das im Jahr 2013 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) präzisiert den bisherigen Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte. Der Bund überträgt die Ausgestaltung des Gesetzes und eine darin enthaltene Mindestregelung an die Kantone. Gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG sind Planungsvorteile mit mindestens 20 Prozent auszugleichen. Weiter werden die Mittel für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG, insbesondere Abs. 2 a und 3 a^{bis}, verwendet.

Der Kanton Zürich hat mit dem am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der dazugehörigen Verordnung (MAV) eine entsprechende kantonale Gesetzesgrundlage geschaffen. Der Kanton erhebt dabei eine Abgabe von 20 Prozent auf Einzonungen (§§ 2–13 Mehrwertausgleichsgesetz; MAG). Gemäss RPG ist aber auch eine Abgabe auf Um- und Aufzonungen zulässig. Der Kanton hat im MAG die Erhebung einer solchen Abgabe ermöglicht (kommunaler Mehrwertausgleich, §§ 19–24 MAG) und die Kompetenz zur Regelung den Gemeinden übertragen. Diese regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer BZO.

Die Teilrevision zum Mehrwertausgleich wurde vom Gemeinderat am 5. Juni 2023 festgesetzt und am 31. Oktober 2023 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. KS-0335/23 genehmigt.

2.2 Kantonaler und regionaler Richtplan

Mit den neuen Richtplänen des Kantons Zürich (Beschluss des Kantonsrats am 11. März 2024 und der Region Glattal gibt es für die Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen überarbeitete Handlungsansätze für die Stadt Dübendorf, welche in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt und umgesetzt werden müssen. Die wichtigsten werden nachfolgend kurz erläutert.

Abbildung 1: Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich (11. März 2024)

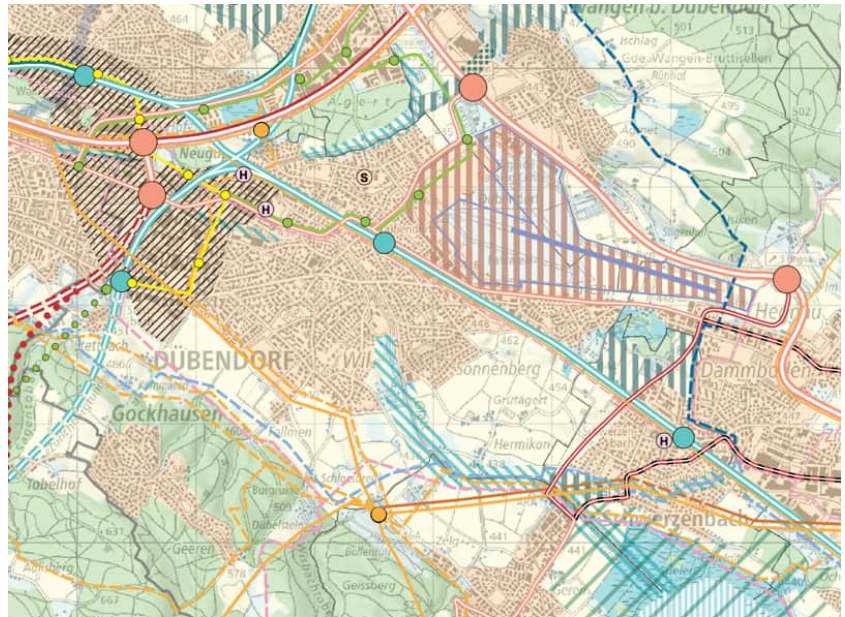
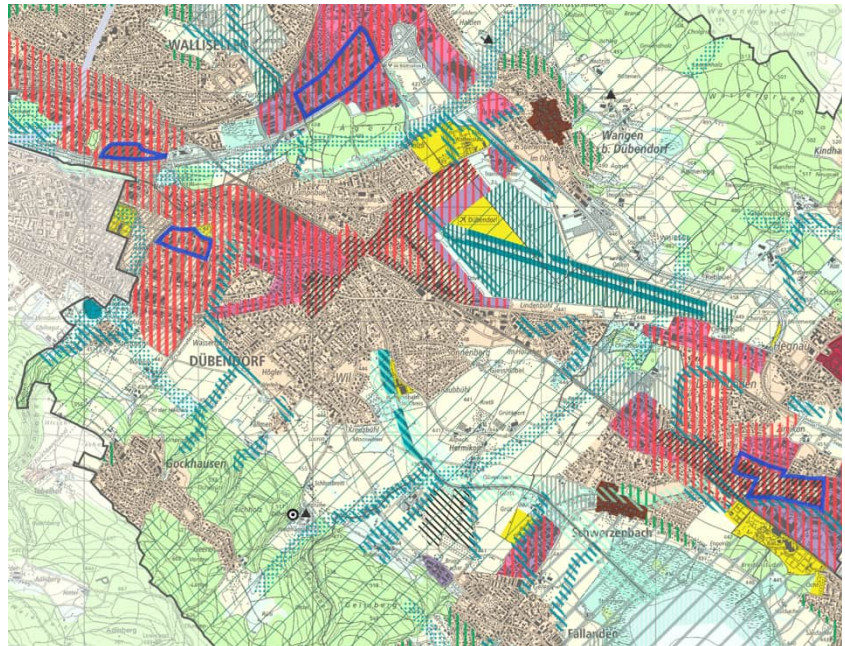


Abbildung 2: Ausschnitt Richtplan Region
Glattal, Karte Siedlung und Landschaft
Stand 25. Februar 2026



Siedlung

- Das Gebiet Hochbord und das Areal rund um Giessen-West / EMPA / Neugut wird als **Kantonales Zentrumsgebiet** aufgeführt. Hier sind die teils erheblichen Kapazitätsreserven zu nutzen sowie als Gegengewicht zu den Arbeitsplatznutzungen gemischte Zonen und Erholungsgebiete zu prüfen. Zudem sind die Stationsbereiche der S-Bahn und der Glattalbahnhofs sowie der geplanten Glattalbahnhofs-Verlängerung Dietlikon entwicklungsplanerisch / städtebaulich zu fördern.
- Das Gebiet Zentrum Dübendorf – Bahnhof Dübendorf – Flugplatzkopf – Wangenstrasse – Überlandstrasse wird als **Regionales Zentrumsgebiet** aufgeführt. Hier sind dichte urbane Mischnutzungen, attraktive Fussgängerbereiche sowie vorzügliche Erschliessung auch mit öffentlicher Feinerschliessung anzustreben. Zudem sind die Wangen- und Überlandstrasse als städtebauliche Achsen auszuweiten und der Bushof als städtischer Platz auszubilden.
- Das Gebiet Zürichstrasse – Neugutstrasse soll als **Mischgebiet** mit hoher baulicher Dichte das historische Regionalzentrum Dübendorf und das neue Zentrumsgebiet Hochbord miteinander verbinden. Hier sind gemischte Zonen und dichtere Wohnzonen zu prüfen sowie Strassenzüge städtebaulich aufzuwerten.

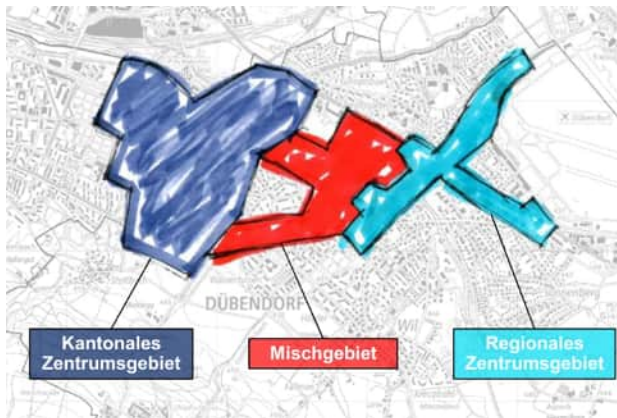


Abbildung 3: Richtplanaufgaben Siedlung (ewp)



Abbildung 4: Hochbord



Abbildung 5: Zürichstrasse

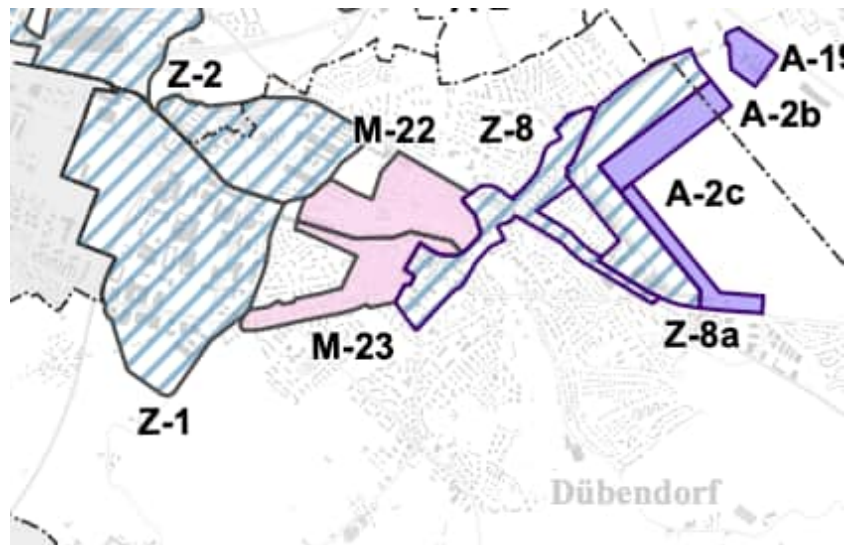


Abbildung 6: Zentrum Dübendorf

Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Gemäss Ziff. 2.2.3 des Regionalen Richtplans haben die Gemeinden in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen und Arbeiten zu sichern. Dieselbe Vorgabe gilt gemäss Ziff. 2.5.3 des Regionalen Richtplans für die Mischgebiete.

Abbildung 7: Zentrums-, Misch- und Arbeitsplatzgebiete in Dübendorf (Regionaler Richtplan, Stand Teilrevisionen 2021 / GEFD)



Analyse Arbeitsnutzungen in Zentrums-, Misch- und Arbeitsplatzgebieten (ZPG)

Die Regionalplanungsgruppe Glattal (ZPG) hat den Anteil der Arbeitsnutzungen in Zentrums-, Misch- und Arbeitsplatzgebieten des Regionalen Richtplans analysiert (ZPG, November 2023). Die Analyse kommt bezüglich der auf dem Gebiet der Stadt Dübendorf gelegenen Zentrumsgebiete und Mischgebiete zu folgenden Schlüssen:

- Z-1 Zentrumsgebiet Hochbord: 181'200 m² Geschossflächen Arbeiten (21 %) können im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzlich für Wohnen freigegeben werden.
- Z-2 Zentrumsgebiet Giessen-West / EMPA / Neugut, Dübendorf / Wallisellen 16'000 m² Geschossflächen Arbeiten (7 %) müssen im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzlich gesichert werden.
- Z-8 Zentrumsgebiet Dübendorf – Bahnhof Dübendorf – Wangenstrasse – Überlandstrasse, Dübendorf: 6'000 m² Geschossflächen Arbeiten (2 %) müssen im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzlich gesichert werden.
- Z-8a Zentrumsgebiet Flugplatzrand / Innovationspark, Dübendorf 91'900 m² Geschossflächen Arbeiten (31 %) können im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzlich für Wohnen freigegeben werden.
- M-22 Mischgebiet Giessen-Ost / östlich Empa, Dübendorf: 1'450 m² Geschossflächen Arbeiten (1 %) müssen im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzlich gesichert werden.
- M-23 Mischgebiet Zürichstrasse / Neugutstrasse, Dübendorf: 19'650 m² Geschossflächen Arbeiten (11 %) müssen im Rahmen der Nutzungsplanung zusätzlich gesichert werden.

Landschaft

- Insgesamt sind die Korridore zur ökologischen Vernetzung und das regionale Landschaftsförderungsgebiet Zürichberg-Gfenn zu erhalten und zu fördern sowie diverse Gewässer zu revitalisieren.
- Die bestehenden Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung sind zu erhalten. Die Erweiterung der Sportanlage Dürrbach ist mit der geplanten Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon sowie dem Grundwasserschutz zu koordinieren sowie die Fruchtfolgefläche zu kompensieren.



Abbildung 8: Richtplanaufgaben Landschaft (ewp)



Abbildung 9: Landschaftsraum Untere Geeren



Abbildung 10: Verweilorte am Chriesbach (EMPA)



Abbildung 11: Landschaftsraum Baldegg / Übergang Hochbord

Verkehr

- Der Fil Vert hat zum Ziel, ein zusammenhängendes Netz für den Fuss- und den Veloverkehr zu schaffen und zu erhalten. Damit sind die wichtigsten Erholungsräume im Glattal – der Flughafen, der Hardwald, der Flugplatz Dübendorf, der Greifensee und die Glatt – miteinander zu verbinden und die verschiedenen Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer zu koordinieren.
- Der Fil Bleu ist ein Gesamtkonzept zur nachhaltigen Aufwertung der Stadtlandschaft und der Freiräume entlang der Glatt zwischen Dübendorf und Opfikon. Der Glattraum ist entsprechend als Naherholungs- und Naturraum sowie Langsamverkehrsachse aufzuwerten.
- Die Glattalbahn soll entlang der Überlandstrasse / Wangenstrasse via Bahnhof Dübendorf und Flugplatzkopf nach Dietlikon erweitert werden (Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon). Die Achse ist mit hoher städtebaulicher und adressbildender Qualität zu gestalten.

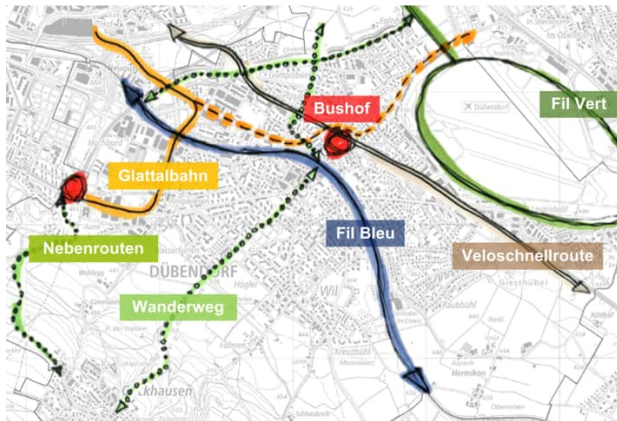


Abbildung 12: Richtplanaufgaben Verkehr (ewp)



Abbildung 13: Glattraum (Fil Bleu)



Abbildung 14: Bahnhofstrasse



Abbildung 15: Weg entlang Bahngleis

2.3 Flugplatz Dübendorf (Innovationspark/Avi- atik)

Auf dem Flugplatz Dübendorf sollen ein innovativer Forschungsstandort mit internationaler Ausstrahlung und ein Werkflugplatz entstehen. Der Kanton Zürich hat eine Task Force eingesetzt, um mit den Standortgemeinden und den weiteren involvierten Akteuren eine Gesamtschau und daraus ein Zielbild für die Transformation des Flugplatzes zu erarbeiten. Der Synthesebericht (Flight Plan) mit dem Zielbild 2050 (vgl. Abb. 16) wurde am 31. August 2021 von allen Stakeholdern unterzeichnet. Das Flugplatzareal lässt sich ausgedehnt von den Nutzungsverteilungen gemäss räumlichem Zielbild in vier grosse Teilgebiete gliedern:

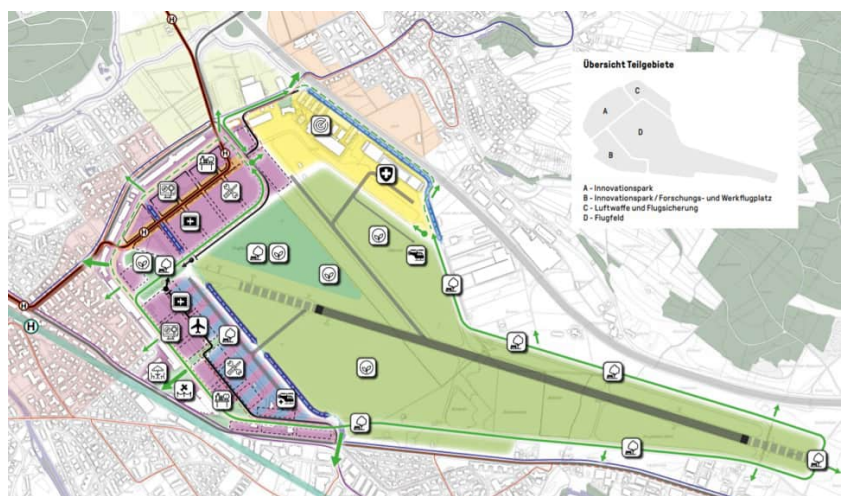
- Innovationspark (A)
- Innovationspark und Werkflugplatz (B)
- Luftwaffe und Flugsicherung (C)
- Flugfeld (D)

Die erste Bauetappe des Innovationspark (Teilgebiet A) umfasst eine Fläche von 38 Hektaren. Im Jahr 2018 startete die Ausbauetappe mit der Realisierung eines Pavillons und der Umnutzung bestehender Hallen im westlichen Teil des Flugplatzgeländes.

Für die Umsetzung des Innovationsparks werden zwei kantonale Gestaltungspläne für die Teilgebiete A und B erarbeitet. Der kantonale Gestaltungsplan für das Teilgebiet A ist am 15. Januar 2022 in Kraft getreten. Der kantonale Gestaltungsplan für das Teilgebiet B wurde am 18. November 2024 festgesetzt.

Mit der Ortsplanungsrevision wurde die Idee des Innovationsparks im Räumlichen Entwicklungskonzept wie auch in der Richtplanung aufgenommen. Die Anpassung der Nutzungsplanung im Bereich des Flugplatzes ist hingegen nicht Teil dieser Ortsplanungsrevision.

Abbildung 16: Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf, Räumliches Zielbild 2050 (Synthesepan), Version 1/31.08.2021



2.4 Naturgefahren

Grundsatz

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In § 36 der kantonalen Wasserverordnung (WsV) werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

«¹ Die Gemeinden beschränken in Gefahrengebieten die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch Hochwasser mit planungsrechtlichen Festlegungen.

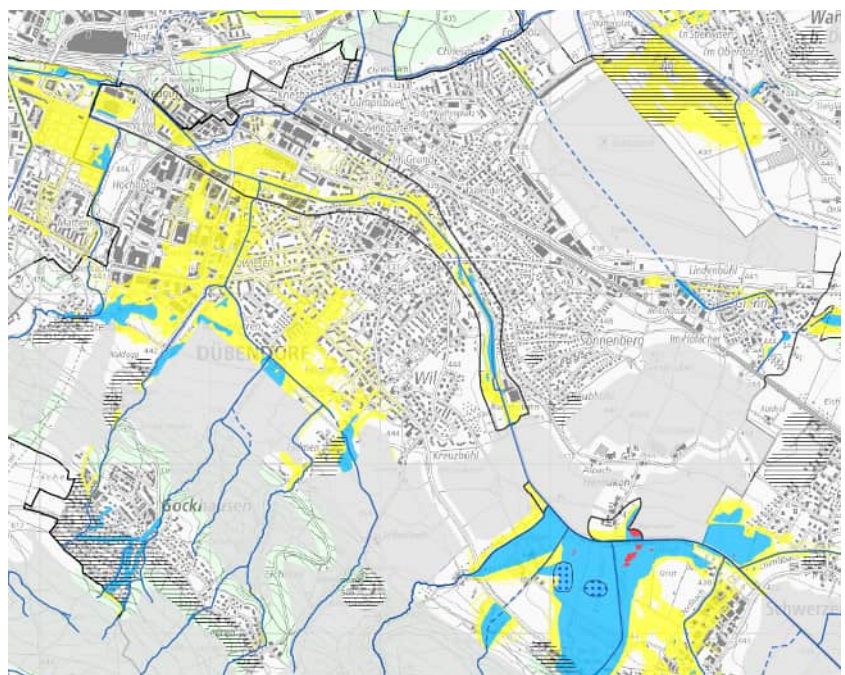
² Sie ordnen aufgrund einer Gesamtbetrachtung in ihren Bau- und Zonenordnungen insbesondere Folgendes an:

- a. Um- oder Auszonungen,
- b. Gewässerabstandslinien,
- c. Gestaltungsplanpflichten,
- d. Vorschriften über Objektschutzmassnahmen.»

Naturgefahrenkarte

In der Naturgefahrenkarte sind verschiedene Gebiete entlang der Glatt, des Sagentobelbachs, des Chämmetenbachs, des Breitibachs und des Gockhauserbachs mit geringer bis mittlerer Gefährdung durch Hochwasser verzeichnet.

Abbildung 17: Synoptische Naturgefahrenkarte Dübendorf. Quelle: Geo.zh.ch.



3 KOMMUNALE GRUNDLAGEN

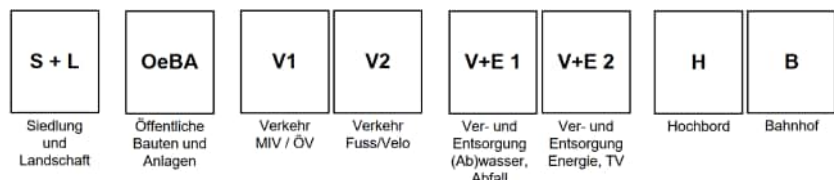
Die kommunalen Planungsinstrumente sind zwischen behördenverbindlichen Instrumenten und grundeigentümerverbindlichen Plänen zu differenzieren. Die behördenverbindlichen Richtpläne bilden die planerische Grundlage für die Nutzungsplanung. Folglich muss die Stadt mit der Revision der Nutzungsplanung, oder aber bei der Festsetzung von privaten Gestaltungsplänen überprüfen, inwiefern der kommunale (und auch die übergeordneten) Planungsinstrumente eingehalten wurden. In Richtplänen können Gemeinden daher z.B. ihre Absichten für spätere Revisionen ankündigen, z.B., wenn bislang die Rechtsgrundlage für diese Festlegung fehlt.

Die Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung ist hingegen ab der Publikation der Genehmigung für die Grundeigentümerschaften verbindlich. Dazu zählen alle Pläne der Nutzungsplanung und der Sondernutzungsplanung. Folglich Bau- und Zonenordnung, Kernzonenplänen, der Parkplatzverordnung usw.

3.1 Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung von Dübendorf ist in unterschiedliche Themen und Teilrichtpläne unterteilt, die unterschiedlichste Genehmigungsdaten haben.

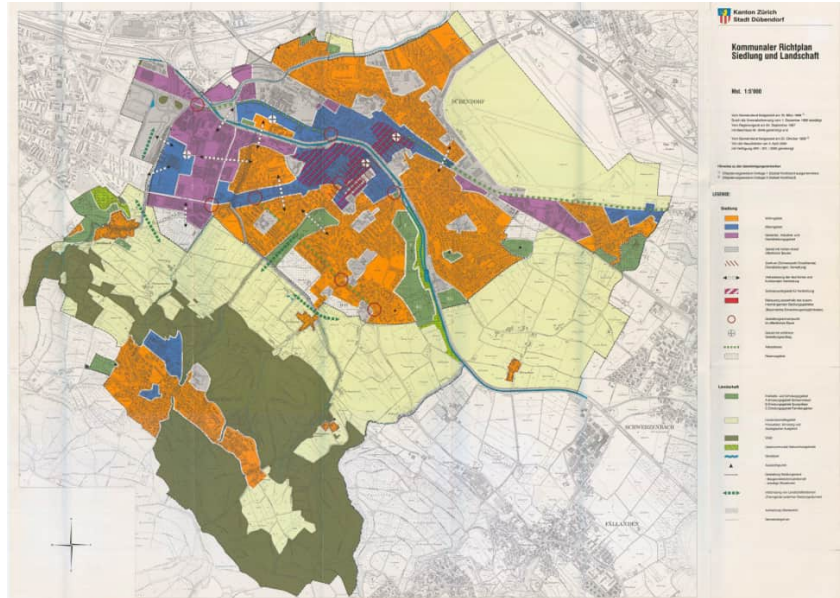
Abbildung 18: Übersicht der rechtskräftigen Richtplankarten



Teilrichtplan Siedlung und Landschaft

Der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft stammt aus dem Jahr 1997 und hat seinen planerischen Zeithorizont erreicht. Er stellt die Nutzungsstruktur dar, also wo grundsätzlich Wohnen, Mischnutzung, Gewerbe und öffentliche Nutzungen stattfinden sollen. Weiter führt er die Bahnhofstrasse als Zentrum (Dienstleistungsschwerpunkt) auf. Das Thema Dichte wird nur kleinflächig behandelt (Schwerpunkt Verdichtung im Zentrums- und Bahnhofsgelände). Im Themengebiet Landschaft zeigt der Teilrichtplan hauptsächlich die Landschaftsstruktur (Wald, Gewässer etc.) auf und wo die unterschiedlichen Erholungsgebiete (Schwimmbad, Sportsplätze, Familiengärten) liegen. Zudem regelt er die Übergänge vom Siedlungsgebiet in das Landwirtschaftsgebiet.

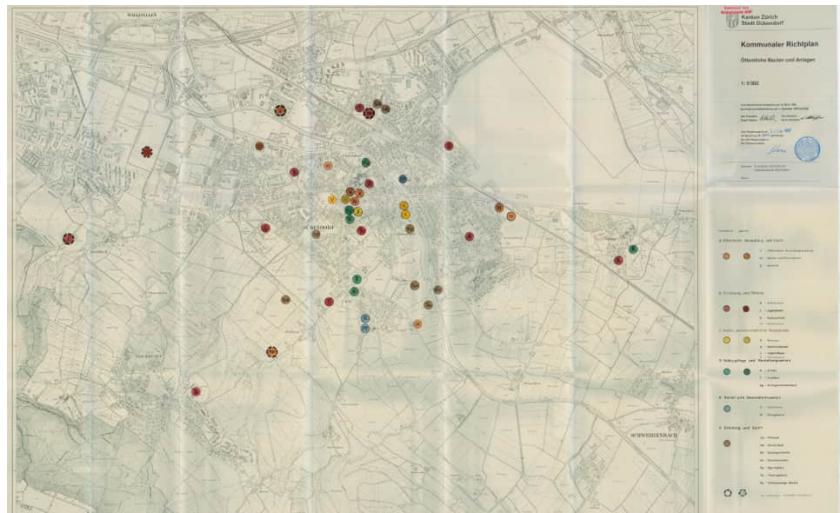
Abbildung 19: Rechtskräftige Richtplan-
karte Siedlung und Landschaft



Teilrichtplan Öffentliche Bauten und Anlagen

Der Teilrichtplan Öffentliche Bauten und Anlagen stammt aus dem Jahr 1997 und verortet die bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen. Die Stadt muss entsprechend die für öffentlichen Bauten und Anlagen erforderlichen Flächen im Rahmen der Nutzungsplanung sichern.

Abbildung 20: Kommunaler Richtplan
Öffentliche Bauten und Anlagen



Teilrichtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr stammt aus dem Jahre 2007 und ist in zwei Pläne unterteilt. Einerseits der Teilrichtplan motorisierter Individualverkehr / öffentlicher Verkehr (MIV/ÖV) und andererseits der Teilrichtplan Fuss-/Radwege.

Der Teilrichtplan MIV/ÖV stellt die Strassenhierarchie, die bestehenden und geplanten Parkieranlagen sowie die ÖV-Strecken inkl. Haltestellen dar. Die Inhalte entsprechen in verschiedenen Punkten, insbesondere bei den ÖV-Haltestellen, nicht mehr den neusten Gegebenheiten.

Der Teilrichtplan Fuss-/Radwege zeigt die bestehenden und geplanten Fuss- und Radwege auf übergeordneter/kommunaler Stufe auf.

Der Teilrichtplan bildet aber weder die aktuellen Gegebenheiten noch die neusten Zielvorstellungen für ein attraktives Fuss- und Velonetz ab.



Abbildung 21: Rechtskräftiger Teilrichtplan MIV/ÖV

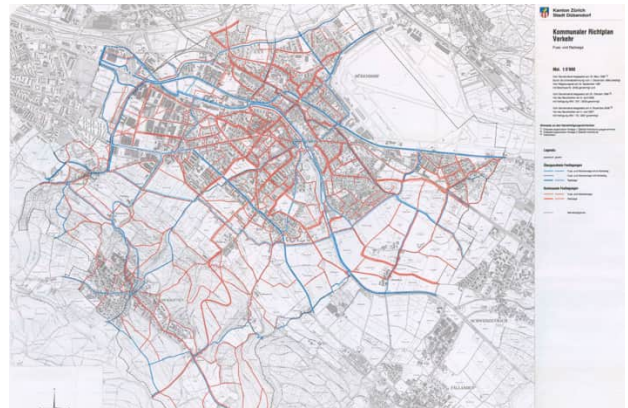


Abbildung 22: Rechtskräftiger Teilrichtplan Fuss-/Velowege

Teilrichtplan Ver- und Entsorgung

Der kommunale Richtplan Ver- und Entsorgung stammt aus dem Jahre 1997 bzw. 2000 (Gebiet Hochbord) und wird in zwei Pläne unterteilt. Einerseits der Teilrichtplan «Wasserversorgung / Wasser- und Abfallentsorgung» und andererseits der Teilrichtplan «Energieversorgung / Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste». Die beiden Pläne führen sämtliche Leitungen (Gas, Wasser, etc.) auf. Die Pläne sind aber veraltet. Neu dient der vollständige und detaillierte kantonale Leitungskataster als Grundlage für Koordinations-, Planungs- und Vollzugsaufgaben und für den Bevölkerungsschutz.

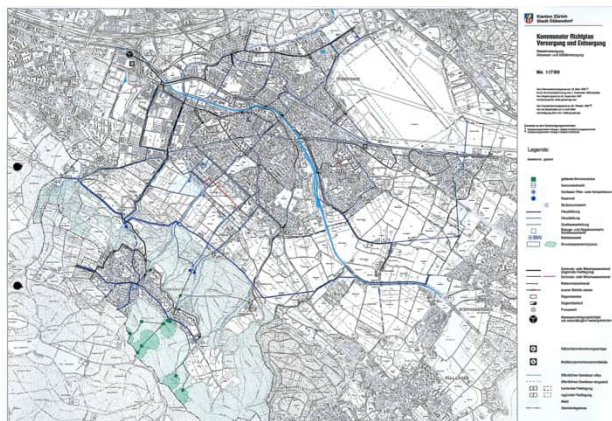


Abbildung 23: Rechtskräftiger Teilrichtplan Wasserversorgung / Wasser- und Abfallentsorgung



Abbildung 24: Rechtskräftiger Teilrichtplan Energieversorgung / Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste

Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Für das Gebiet Hochbord wurde ein Teilrichtplan erarbeitet. Er wurde am 3. Februar 2017 mit Beschluss Nr. 1391/16 von der Baudirektion genehmigt.

Der Teilrichtplan verfolgt folgendes Ziel: «Um das Hochbord als neues städtisches Zentrum mit einer gelebten Mischnutzung und einer robusten Bebauungsstruktur vor den Toren Zürichs zu positionieren, sind qualitativ hochwertige Projekte einzufordern. Mit dem Teilrichtplan werden Rahmenbedingungen definiert, wie das Gebiet entwickelt werden soll.» An dem Teilrichtplan wird unverändert festgehalten.

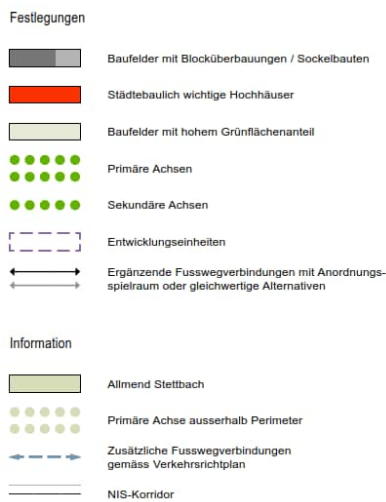


Abbildung 25: Ausschnitt des unveränderten Teilrichtplans Zentrumszone Hochbord, Stand 2015. Genehmigung 3.2.2017, Quelle: SKW AG

3.2 Energieplan

Der kommunale Energieplan stammt aus dem Jahr 2017 und wurde am 5. März 2018 mit Beschluss Nr. 0138 von der Baudirektion genehmigt. Er trifft Aussagen über die bestehenden und geplanten Versorgungsgebiete für Abwärme Glatt, Anergie (Innovationspark), sowie Gebiete mit besonderen Energievorgaben. Der kommunale Energieplan wird im Jahr 2026 revidiert.

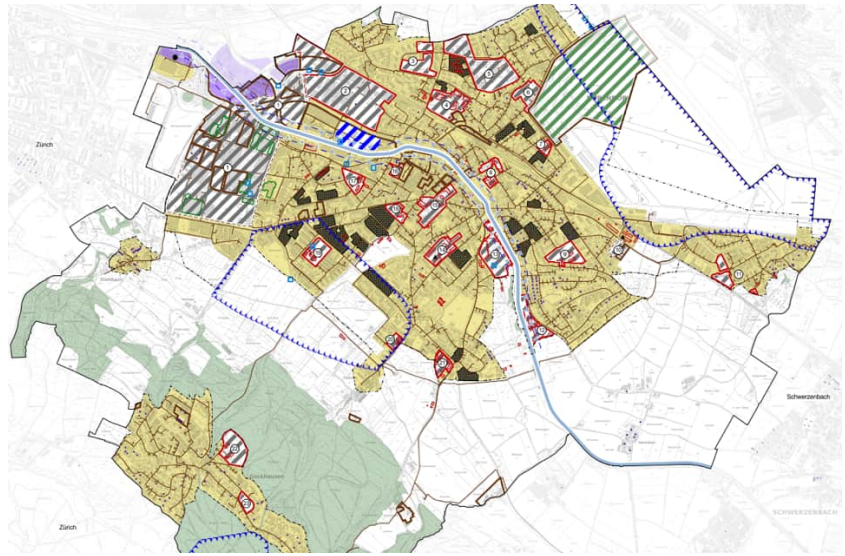


Abbildung 26: Auszug Energierichtplan
Stand 2017. Genehmigung 5.3.2018,
Quelle: SKW AG

3.3 Bau- und Zonenordnung

In der Nutzungsplanung von Dübendorf sind diverse Abstandslinien geregelt. Sie schützen den Wald, die Strassenräume oder Gewässer von Gebäuden und Anlagen. Die Waldabstandslinien wie auch die Baulinien haben keinen Revisionsbedarf.

Mit der Festlegung des Gewässerraums am 7. Dezember 2020 wurde der Raumbedarf der kommunalen Gewässer (sämtliche Fliessgewässer im Siedlungsgebiet mit Ausnahme von Glatt und Chriesbach) festgelegt. Der Gewässerraum an den kantonalen Gewässern Glatt und Chriesbach wurde am 12. Juli 2023 von der Baudirektion verfügt. Sämtliche bestehenden kommunalen Gewässerabstandslinien werden mit der vorliegenden Revision aufgehoben, da sie aufgrund der Festlegung der Gewässerräume nicht mehr notwendig sind.

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

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der vorliegenden Revision revidiert. Die Erläuterungen zur Revision der Bau- und Zonenordnung können dem Kapitel 5.1 entnommen werden.

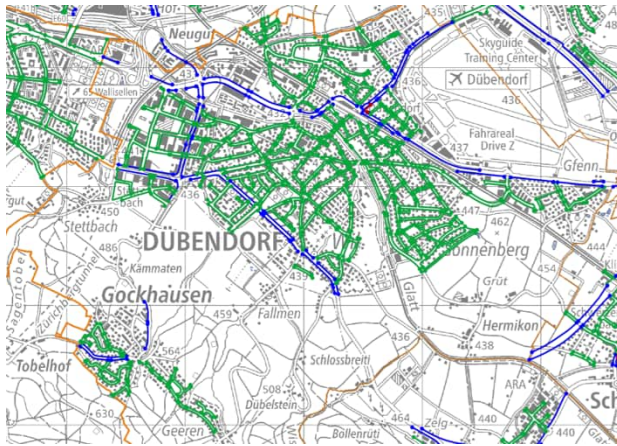


Abbildung 27: Verkehrsbaulinien, GIS ZH

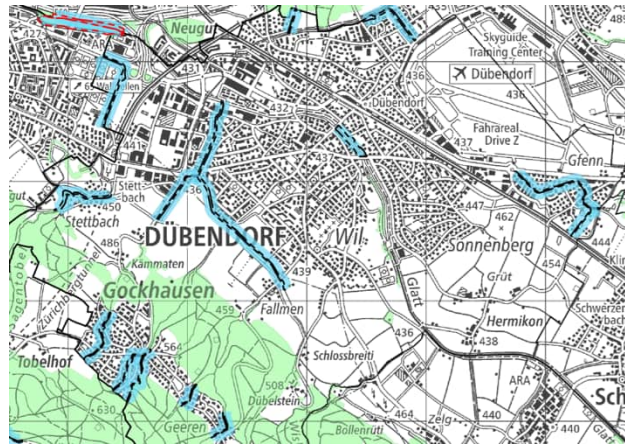


Abbildung 28: Gewässerräume, GIS ZH

3.5 Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen

Das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen datiert vom 14. Dezember 1984. Eine gesamtheitliche Überarbeitung des Inventars ist im Laufe der nächsten Jahre vorgesehen.

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich wird für die Gemeinden der Zürcher Planungsregion Glattal derzeit revidiert und ergänzt. Planungen und Massnahmen an oder in direkter Umgebung dieser Objekte sind frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Damit die schutzwürdigen Bauten und Anlagen bei Planungen frühzeitig berücksichtigt werden können, wurden die inventarisierten Gebäude in den Kernzonenplänen als Information dargestellt. Weitere Informationen können dem Kapitel 5.3 entnommen werden.

3.6 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) von Dübendorf zeigt konzeptionell auf, wie sich die Stadt in den nächsten rund 20 Jahren entwickeln soll. Dazu wurden räumliche Schwerpunkte sowie Handlungsempfehlungen zu den Hauptthemen Städtebau, Freiraum und Verkehr festgelegt. Insbesondere die Punkte Siedlungsentwicklung nach innen, Zentrumsstruktur sowie öffentliche Lebensräume nehmen eine wichtige Stellung in der zukünftigen Entwicklung von Dübendorf ein.

Beim REK handelt es sich um ein Führungs- und Lenkungsinstrument, welches den Stadtrat und die Verwaltung dabei unterstützt, künftige Planungen in die wünschbare Richtung zu lenken. Es soll aufzeigen, wo ein Wachstum stattfinden sollte und in welcher qualitativen und quantitativen Form.

Das REK ist das Ergebnis aus einer vertieften räumlichen Analyse, Experteninterviews sowie einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Es besteht aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept (Plan) inklusive der dazugehörigen Ergänzungen zu den Entwicklungsschwerpunkten, der Veränderungs- und Freiraumstrategie sowie der 100-jährigen Vision (Vernetzungsstrategie und städtebauliches Regelwerk). Weiter beinhaltet das REK Quartiersteckbriefe, in denen die Entwicklungen der einzelnen Quartiere spezifisch behandelt werden

Das REK diene es als konzeptionelle Grundlage für die vorliegende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

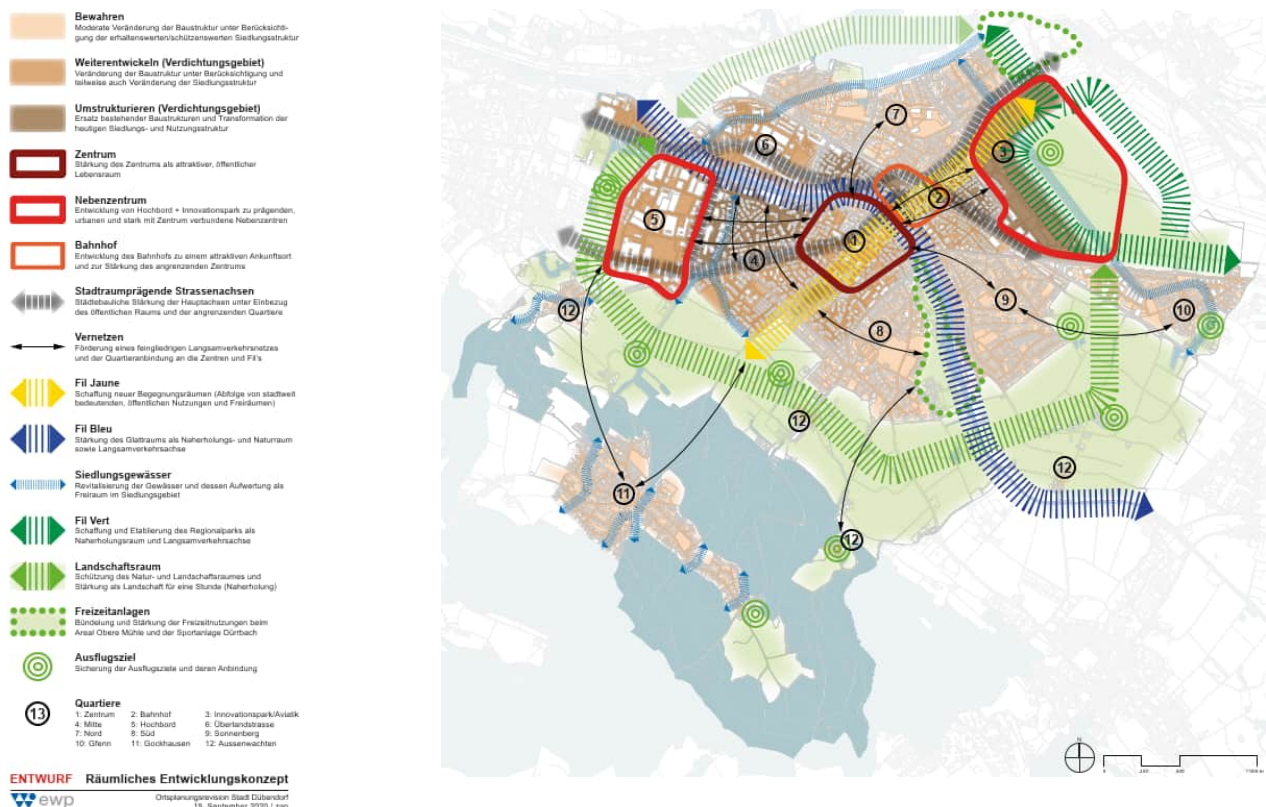


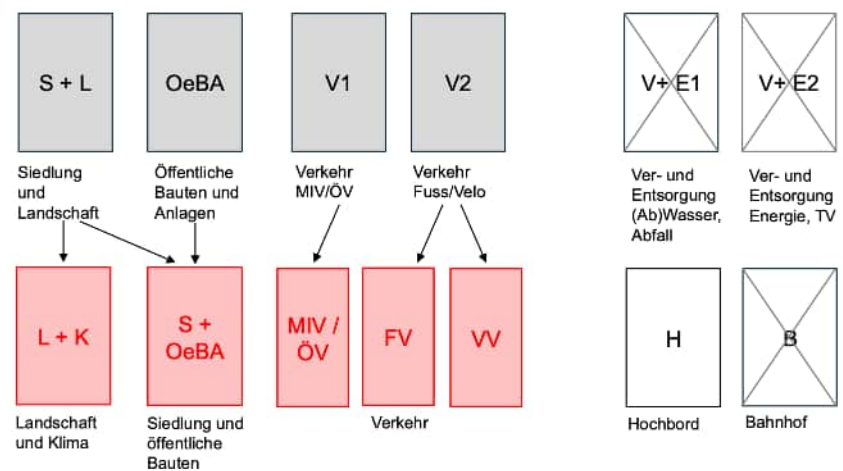
Abbildung 29: Plan Räumliches Entwicklungskonzept Stadt Dübendorf

4 REVISION RICHTPLANUNG

4.1 Übersicht über die Revisionsinhalte

Die Mehrheit der kommunale Richtplanung von Dübendorf entstammt dem Jahr 1997 (Genehmigung durch den Regierungsrat vom 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048). Sie ist in unterschiedliche Themen und Teilrichtpläne unterteilt, die unterschiedlichste Genehmigungsdaten haben. Die Inhalte der verschiedenen Pläne wurden bereits in Kapitel 3.1 vorgestellt. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese teilweise revidiert, teilweise aufgehoben, aber behalten teilweise auch weiterhin Gültigkeit. Folgende Abbildung zeigt die Übersicht über die Planwerke.

Abbildung 30: Übersicht über die Veränderung der Richtplankarten



Rechtswirkung des Richtplans

Mit einem Eintrag in den kommunalen Richtplan legt die Gemeinde die Bauten oder Anlagen fest, die im öffentlichen Interesse stehen. Mit den geplanten Bauten und Anlagen wird daher festgelegt, welche Anlagen im Rahmen der ungefähr nächsten 20 Jahre zu erstellen sind. Die konkretesten Beispiele sind z.B. eine geplante Sportanlage, bei der es zu Investitionen für den Neubau kommt. Weiter sind geplante Fuss- und Veloverbindungen, die im kommunalen Richtplan eingetragen sind, massgebliche Festlegungen des kommunalen Richtplans. Bei der Überbauung von Grundstücken oder der Erstellung von Quartier- und Gestaltungsplänen kann die Stadt die Erstellung oder Abtretung des entsprechenden Landes für die Verbindung einfordern und auch rechtlich durchsetzen.

Zu revidierende Pläne

Die Pläne «Siedlung und Landschaft» und «Öffentliche Bauten und Anlagen» werden neu aufgeteilt: In den Plan «Siedlung und öffentliche Bauten und Anlagen» und in den Plan «Landschaft und Klima». Im Bereich Verkehr wird der Plan «Fuss-/Veloverkehr» auf die beiden unterschiedlichen Verkehrsträger unterteilt, damit das Netz besser im Plan erkennbar wird. Die Themen Strassenverkehr (motorisierter Individualverkehr) und öffentlicher Verkehr bleiben in einem Plan bestehen.

Aufzuhebende Pläne

Die Teilrichtpläne Ver- und Entsorgung «Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung» und «Energieversorgung, Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste Radio und Fernsehen», beide von der Baudirektion am 15. Januar 2000 mit Verfügung ARV / 331 / 2000 genehmigt, sind heute nicht mehr notwendig. Sie werden aufgehoben. Die Stadt verfügt für die Abwasserentsorgung seit dem 3. März 2010 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Für die Wasserversorgung verfügt die Stadt über einen Generellen Wasserversorgungsplan (GWP), der am 15. Januar 2020 durch die Baudirektion genehmigt wurde.

Ferner sind im Teilrichtplan auch Inhalte eingetragen, die inzwischen in überkommune Instrumente überführt wurden, wie z.B. die damals noch geplanten Grundwasserschutzzonen südlich von Gockhausen.



Abbildung 31: Auszug aus dem aufzuhebenden Teilrichtplan «Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung». Stand 2000

Die Aufhebung des Teilrichtplans für das Bahnhofgebiet erfolgt in einer separaten Revision.

Unveränderte Pläne

Der Teilrichtplan Hochbord bleibt unverändert bestehen. Er wurde bereits in Kap. 3.1 vorgestellt.

4.2 Zusammenhang der Dokumente

Im vorliegenden Dokument werden die Richtplanfestlegungen erläutert. Die eigentlichen Richtplanfestlegungen sind im separaten Dokument «Richtplantext» zusammengestellt. Sie sind dort differenziert zwischen den **Karteneinträgen**, die in Tabellen dargestellt werden und die objektbezogenen und räumliche Anordnungen entsprechen. Ferner werden die **Massnahmen** beschrieben, welche Handlungsanweisungen an die öffentliche Hand darstellen.

Die Ziele der Revision wurden bereits in Kapitel 1.2 dargestellt, die übergeordneten Planungsinstrumente in Kapitel 2. An dieser Stelle werden nur noch einzelne Ergänzungen und Verweise auf die übergeordneten Planungsinstrumente vorgenommen.

Der kommunale Richtplan ist eine Grundlage, welche für die Behörde verbindlich ist. Im Unterschied dazu ist die Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich. Aus dieser Differenzierung folgt, dass mit dem Richtplan diejenigen künftigen Absichten und Zielsetzungen festgelegt werden, die nicht bereits heute in andere Planungsinstrumente überführt werden sollen oder können.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision entfallen verschiedene bisher festgesetzte Inhalte. Dies ist z.B. in der Karte Siedlung das Siedlungsgebiet oder die Wohngebiete. Diese Festsetzungen sind inzwischen nicht mehr notwendig bzw. dürfen im kommunalen Richtplan nicht mehr festgelegt werden. Die Abgrenzung zwischen dem Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet ist Gegenstand des kantonalen Richtplans. Die Festlegungen beschränken sich auf die für die Stadtentwicklung wichtigen Themenbereiche und Festlegungen.

4.3 Siedlung

Der Kanton definiert im kantonalen Richtplan die Gesamtstrategie der Siedlungsentwicklung. Er formuliert darin folgende Ziele: Mit dem Boden haushälterisch umgehen, Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken, Siedlungsqualität erhöhen und das Gewerbe stärken. Für die Gesamtstrategie für die Landschaft formuliert er folgende Ziele: Produktionsgrundlagen sichern, Landschaft insgesamt erhalten und aufwerten, Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen, besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen, Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken.

An diesen Zielsetzungen müssen sich die kommunalen Planungserlasse messen lassen. Im Folgenden wird aufgezeigt, welche Festlegungen Dübendorf für die Bereiche Siedlung und Landschaft trifft.

Zentrumsgebiete, Fil Jaune und stadtraumprägende Strassenachsen

Die Zentrumsgebiete, Fil Jaune und die stadtraumprägenden Strassenachsen sind die für die künftige Entwicklung von Dübendorf wichtigsten Gebiete. Je nach Lage und Charakter sind unterschiedliche Zielsetzungen zu bestimmen und Massnahmen zu ergreifen.

Zentrumsgebiete

Zu beachten sind bei den Zentrumsgebieten auch die übergeordneten Festlegungen des kantonalen und des regionalen Richtplans. Für das kantonale Zentrumsgebiet Hochbord wird im regionalen Richtplan zudem differenziert, dass für den öffentlichen Verkehr sowie für Menschen zu Fuss und auf dem Velo sehr gute Verbindungen zwischen den Zentrumsgebieten am Bahnhof bzw. dem Ortskern sowie dem Hochbord und dem Bahnhof Stettbach anzustreben sind. (vgl. Kap. 2.2.2. Text zum regionalen Richtplan).

Eine weitere wichtige Festlegung für die regionalen Zentrumsgebiete ist, dass die Nutzungsvorgaben für Mischgebiete einzuhalten sind. Das bedeutet, dass die «Gemeinden [...] in den Mischgebieten nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten [sichern]. Von Mindestwohnanteil ausgenommen sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung.» (Kap. 2.5.3 regionaler Richtplan). Dieses wird in den Gebieten, in denen die BZO verändert wird eingeführt. Im Kapitel 7.3 wird aufgezeigt, wie diese regionale Vorgabe eingehalten wird.

Auf kommunaler Stufe werden vier Zentrumsgebiete festgelegt, für die jeweils differenzierte Entwicklungsziele formuliert werden.

Fil Jaune

Die Idee des Fil Jaune ist im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts entstanden (vgl. auch Kap. 3.6). Der Fil Jaune verbindet als lineare, für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv gestaltete Achse den Flugplatz mit Gockhausen respektive dem Landschaftspark Adlisberg/Zürichberg. Angelagert an diese Achse befinden sich die flächigen Bereiche des Fil Jaune.

Die genaue Ausgestaltung des Fil Jaune erfordert ein Gesamtkonzept, in dem das verbindende Element herausgearbeitet wird und das die Basis für die Erarbeitung von privaten oder öffentlichen Gestaltungsplänen bildet. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden mit der Festlegung des Fil Jaune im Richtplan und der Festlegung von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten in der BZO (vgl. Kap. 5.1) die Grundlagen für die Umsetzung des Fil Jaune geschaffen.

Stadtraumprägende Strassenachsen

Strassen haben neben ihrer Funktion als Verkehrsträger auch eine wichtige Funktion im Ortsbild. Im kommunalen Richtplan werden die wichtigsten Strassenachsen bezeichnet, welche die Zentren von Dübendorf miteinander verbinden und das Stadtbild nachhaltig prägen. Wichtig ist vor allem die städtebauliche Stärkung der Achsen. Dabei kann auch die Lautstärke des Strassenverkehrs in den zu erarbeitenden Betriebs- und Gestaltungskonzepten thematisiert werden, z.B. durch Massnahmen zur Reduktion der Lautstärke wie beispielsweise Temporeduktionen.

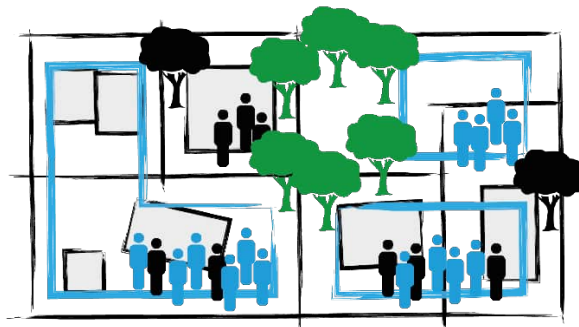
Diese Festlegung stärkt die Stadt in ihrer Verhandlungsposition für die Bedeutung der Strassenräume, sofern die Planungshoheit über die Strassen nicht bei der Gemeinde liegt, wie das bei Kantonsstrassen der Fall ist.

Kommunale Entwicklungsstrategie (Umstrukturieren, Weiterentwickeln, Bewahren)

Die kommunale Entwicklungsstrategie überführt die Zielsetzungen des REK in die behördenverbindliche Richtplanung. Es wird hier aufgezeigt, welche Gebiete umstrukturiert, weiterentwickelt oder bewahrt werden sollen. In den Festlegungen sind die jeweiligen Entwicklungsziele festgehalten.

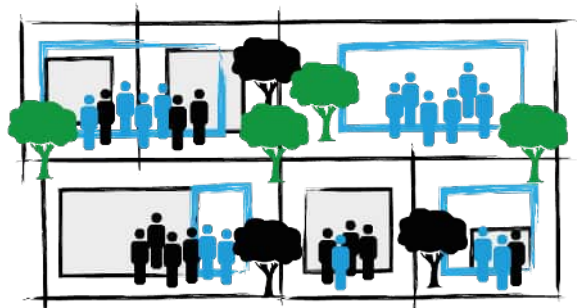
Umstrukturieren / Transformation

Grundsatz:
Ersatz bestehender Baustrukturen und Transformation der Siedlungs- und Nutzungsstruktur



Weiterentwickeln / Verdichtung

Grundsatz:
Weiterentwicklung bzw. Verdichtung im Kontext – Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur



Bewahren

Grundsatz:
Aufwertung im Bestand – Moderate Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung der erhaltenswerten / schützenswerten Siedlungsstrukturen

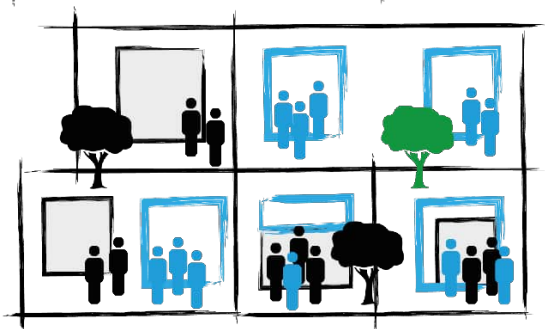


Abbildung 32: Skizzen für die kommunalen Entwicklungsstrategien

Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Als Gebiete mit Nutzungsvorgaben werden solche Gebiete bezeichnet, die primär für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, in Abgrenzung zu herkömmlichen Wohngebieten, die nicht mehr bezeichnet sind.

Mischgebiete

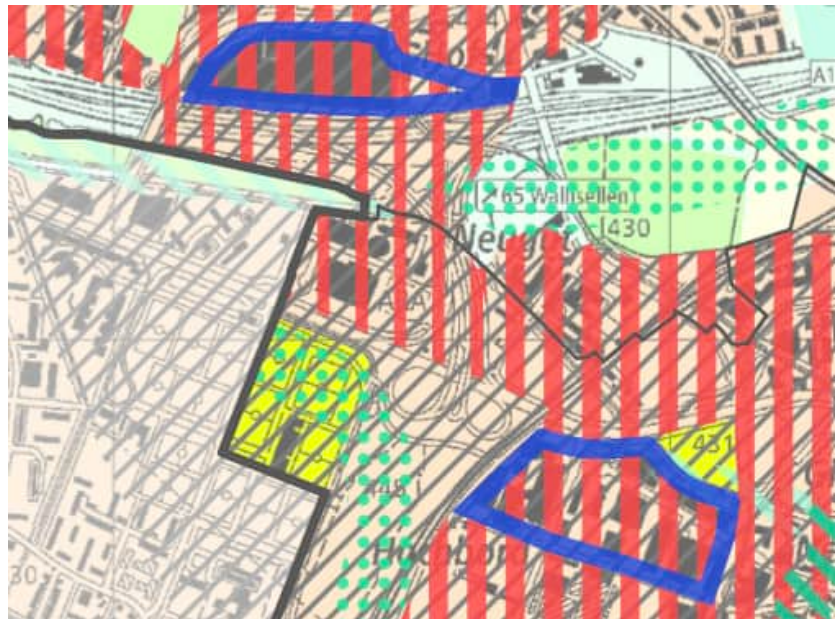
Wie bereits in Kap 2.2 beschrieben, schreibt der regionale Richtplan für die regionalen Mischgebiete die Sicherung von je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten vor. Dies betrifft die Gebiete Giessen-Ost / östlich der Empa (Nr. 22) sowie das Gebiet Zürichstrasse / Neugutstrasse (Nr. 23).

Arbeitsgebiete

Das Gebiet Neugut-West (Nr. 3) ist im regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. Zentrumsgebiete gelten durch die Festlegung von Mindestgewerbe- und Wohnanteilen als Mischgebiete. Aus Sicht der Stadt soll dieses Gebiet noch nicht für das Wohnen geöffnet werden. Es soll ein Arbeitsplatzgebiet bleiben, weshalb ein entsprechender Richtplaneintrag erfolgt.

Das Areal Givaudan (Neugutstrasse) soll als Arbeitsgebiet erhalten bleiben und nicht in ein Mischgebiet transformiert werden. Es soll ein Arbeitsplatzgebiet bleiben, weshalb ein entsprechender Richtplaneintrag erfolgt.

Abbildung 33: Auszug aus dem regionalen Richtplan, Ausschnitt Neuguet



Gebiete für öffentliche Bauten und Einrichtungen

Die Gebiete für öffentliche Bauten und Einrichtungen hängen eng mit den öffentlichen Bauten und Anlagen aus Kap. 5 des Richtplans zusammen und bezeichnen den Flächenbedarf für diese Anlagen. In der Regel werden hier Zonen für öffentliche Bauten- und Anlagen ausgewiesen.

Im Leepünt-Areal wird das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen reduziert, da mit der vorliegenden Zonenplanrevision eine Umzonung in die Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen

wird. Es wird stattdessen ein Mischgebiet (Zentrum) festgelegt. Die vorgesehene Erweiterung der Verwaltung ist weiterhin im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen möglich. Auf dieser Basis wird die Revision des Richtplans und auch des Zonenplans durchgeführt.

Räumlich-funktionale Vernetzung

Bereits im bisherigen Richtplan gab es die Festlegung «Verbesserung der räumlichen und funktionalen Verbindung». Diese wurden um verschiedene Verbindungen ergänzt, etwa mit weiteren Verbindungen über die Glatt, Verbindungen zwischen dem Fil Jaune und der Allmend, der Anbindung von Gockhausen an den Fil Jaune und die Stadt sowie an Stettbach, sowie die Anbindung von Stettbach an den Bahnhof Stettbach.

4.4 Landschaft und Klima

Freiraumentwicklung

Im Kapitel der Freiraumentwicklung werden verschiedene Themen aufgeführt, die zu einer guten Versorgung mit Freiräumen beitragen.

Freihalte- und Erholungsgebiete

Mit einer gesamträumlichen Betrachtung und Bündelung der Freizeitnutzungen im Gebiet Obere Mühle/Freibad/Buen und bei der Sportanlage Dürrbach werden die räumlichen, funktionalen und landschafts-/freiraumgestalterischen Potenziale genutzt. Im Gebiet Obere Mühle/Freibad/Buen wird mittels Zusammendenken der Zonen F, EC, EA, EB und OE dem öffentlichen Interesse an einem landschaftsparkartig gestalteten, zusammenhängenden Naherholungsraum (Allmend Dübendorf) Rechnung getragen. Die unterschiedlichen Freiraumtypen und -nutzungen werden in ein landschaftsgestalterisches Gesamtkonzept eingebettet. Erholung, Ökologie, Siedlungsgewässer, Stadtklima, Siedlungsrandgestaltung usw. sind dabei integrale und gleichberechtigte Bestandteile im neuen Raumprogramm. Mit einer Bündelung der Fussballinfrastruktur bei der Sportanlage Dürrbach für den Vereinssport, ist im Fil Jaune der Weg für einen neuen Stadtpark geebnet.

Dezentrale Freiraumversorgung

Neben den zentralen Freiraumachsen Fil Bleu und Fil Jaune sowie den siedlungsumgebenden Naherholungsräumen erhält die dezentrale Freiraumversorgung eine erhöhte Bedeutung. Besonders in den Weiterentwicklungs- und Umstrukturierungsgebieten werden beispielsweise Schulanlagen zu wichtigen Begegnungsorten in den Quartieren. Die informellen Schulfreiräume, die meist an infrastrukturelle Aktivitäten (Spielplätze, Sportanlagen usw.) gebunden sind, werden ausserhalb der Schulzeit für ein breiteres Publikum nutzbar gemacht. Als Ergänzung dazu wird ein erhöhtes Augenmerk auf die Freiraumqualität im direkten Wohnumfeld (private und gemeinschaftliche Wohnfreiräume) gelegt und mit dem Nutzungsangebot in den übergeordneten Freiraumachsen sowie den dezentralen Freiräumen koordiniert.

Landschaftsverbindung

Die Landschaftsverbindungen stehen im Zusammenhang mit der räumlich-funktionalen Vernetzung. Sie sind das Pendant der Verbindungen innerhalb der Quartiere und ergeben mit ihnen gemeinsam ein wichtiges Netz für den Fuss- und Veloverkehr. Diese Verbindungen sind z.B. auch wichtig, damit das Prinzip der Landschaft für eine Stunde erreicht werden kann. Dies ist ein Baustein für ein attraktives Arbeitsplatz- und Wohnumfeld und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Landschaftsräume für beispielsweise Jogging über Mittag oder Familienausflüge am Wochenende.

Aussichtspunkte

Die Aussichtspunkte sind bereits heute im Richtplan enthalten. Zusätzlich wird der bestehende Aussichtspunkt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6883 an der Eigenackerstrasse im Gebiet Waldishuser als kommunale Festlegung aufgenommen.

Gewässerrevitalisierung / Gewässerumlegung

In Ergänzung zu den Kantonalen Gewässerrevitalisierungen kann die Gemeinde für die kommunalen Gewässer Prioritäten für die Gewässerrevitalisierung im Richtplan festlegen. Dies betrifft den Sagentobelbach und den Gockhauserbach. Da der Revitalisierungsnutzen des Gockhauserbachs gross ist, soll für diesen kurz- bis mittelfristig ein Gewässerprojekt ausgearbeitet werden. Das Wasserbauprojekt beim Sagentobelbach wurde bereits umgesetzt.

In Bezug auf den Hochwasserschutz werden derzeit verschiedene Projekte bearbeitet. Am Breitibach ist noch vor Erreichen des Siedlungsgebiets ein Rückhaltebecken geplant. Der Schlossbach (einer der Zuflüsse des Breitibachs) soll im Rahmen eines Wasserbauprojekts umgeleitet werden, damit dieser nicht mehr in den Breitibach, sondern bereits ausserhalb des Siedlungsgebiets direkt in die Glatt fliesst. Mit diesen Massnahmen sollen die Hochwasserspitzen des Breitibachs im Siedlungsgebiet gebrochen werden. Die im Richtplan eingetragene Linienführung ist schematisch. Die Projektierung für beide wasserbaulichen Massnahmen wird im Jahr 2025 gestartet. In diesem Rahmen erfolgt eine eingehende Interessenabwägung (z.B. bezüglich Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen).

Siedlungsgewässer

Obwohl der Fil Bleu eine übergeordnete Festlegung ist, kann die Stadt eigene ergänzende Massnahmen zu den Siedlungsgewässern festlegen. Dazu zählt z.B. der Entwurf von eigenen Ideen und Leitlinien zum Umgang mit den Fliessgewässern respektive dem Fil Bleu 2.0 als Verhandlungsbasis mit dem Kanton, dies in Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden. Ferner können Gewässerrevitalisierungen oder die Aufwertung von Fliessgewässern in städtebaulichen Verträgen abgehandelt werden, um deren Potenzial in der Siedlung nutzbar zu machen. Dies gilt auch bei Versickerung und Rückhalt von Regenwasser.

Insbesondere bei Zugängen zum Wasser ist auf die jeweilige Planungshoheit und die gesetzlichen Grundlagen zu achten, da der Zugang zum Wasser nicht überall möglich bzw. zulässig ist.

Eine Sensibilisierung der Bevölkerung für die ökologischen und naherholungsbezogenen Potenziale der Fliessgewässer könnte z.B. mit Projektwochen in den Schulen, Putzaktionen, usw.) erfolgen.

Klima

Am 1.12.2024 tritt im Kanton Zürich eine PBG-Revision zur klimaanangepassten Siedlungsentwicklung in Kraft. Diese gibt die Möglichkeit, mit der Nutzungsplanung Kaltluftleitbahnen zu sichern. Vor dem Inkrafttreten der Gesetzesrevision kann die Stadt Dübendorf diese Inhalte mangels einer entsprechenden Gesetzesgrundlage noch nicht in die Nutzungsplanung überführen.

Mit den beschriebenen Massnahmen bezeugt die Stadt die Absicht, sich dieses Themas anzunehmen, sobald sie die rechtlichen Möglichkeiten dazu hat.

Kaltluftleitbahnen

Kommunal festgesetzt werden sollen die Kaltluftleitbahnen. Sie sind für ein angenehmes Lokalklima von grosser Bedeutung. Sie versorgen das Siedlungsgebiet mit kalter Luft und tragen somit zur Minderung der Hitzebelastung bei. Die Entstehungsorte kalter Luft sind meist höherliegende Wald- oder Grünflächen. Da kalte Luft dichter ist als warme, strömt sie in die besiedelten Gebiete und wirkt insbesondere in den Nachtstunden der Wärmebelastung entgegen.

Die Grundlagen sind im Kantonalen GIS öffentlich zugänglich aufgeschaltet unter der Karte «Klimamodell: Planhinweiskarte».

Überwärmung im Siedlungsraum,
4 Uhr

keine
schwach
mässig
hoch
sehr hoch

Bioklimatische Bedeutung
von Grünfläche

gering
mittel
hoch
sehr hoch

Kaltluftleitbahnen

→ Kaltluftleitbahnen

Hauptströmungsrichtung der Kaltluft
innerhalb von Grünflächen

↑ klein
↑ mittel
↑ gross



Abbildung 34: Auszug Gis ZH. Klimamodell: Planhinweiskarte. Kaltluftleitbahnen. Nachtsituation 4 Uhr. Letzter Zugriff 18.08.2021



Abbildung 35: Auszug Gis ZH. Klimamodell: Planhinweiskarte. Hauptströmungsrichtungen der Kaltluft (innerhalb von Grünflächen). Nachtsituation 4 Uhr. Letzter Zugriff 18.08.2021

Die Umsetzung dieser Aspekte kann noch nicht in die laufende Revision integriert werden, sondern soll in einer später auszuarbeitenden separaten Vorlage erfolgen. Aus heutiger Sicht wird erwartet, dass die Stadt Vorgaben für private Gestaltungspläne erlassen kann.

Mit der Festlegung der Kaltluftleitbahnen in den kommunalen Richtplan bekundet die Stadt das öffentliche Interesse an dieser Thematik in den bezeichneten Bereichen.

4.5 Verkehr

Jede Gemeinde oder Stadt muss im Kanton Zürich gemäss § 31 PBG einen Verkehrsrichtplan erstellen, der die kommunalen Strassen für die Groberschliessung und die Wege von kommunaler Bedeutung bezeichnet.

Wichtige Grundlage für die Richtplankarten Verkehr ist das kommunale Gesamtverkehrskonzept. Dort ist als Grundsatz festgehalten, dass die Stadt Dübendorf die Nutzung des öffentlichen Verkehrs, des Velos- sowie des Fussgängerverkehrs fördert und die Bevölkerung nach Möglichkeit vor der weiteren Zunahme der negativen Einflüsse des Verkehrs schützt.

Dem GVK können folgende Stossrichtungen entnommen werden:

- Steigerung von Leistung und Attraktivität des ÖV

- Reduktion resp. Fernhaltung des motorisierten Durchgangverkehrs auf den Gemeindestrassen
- Siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs (Reduktion von Lärm, Schadstoffen und Unfallgefahren)
- Optimierung des ruhenden Verkehrs
- Steigerung von Sicherheit und Attraktivität des Fuss- und Veloverkehrsangebots

Zusätzlich zum Schlussbericht wurden sogenannte Objektblätter ausgearbeitet. Sie bilden das Massnahmengerüst der nächsten 10 bis 15 Jahre im Bereich Verkehr, geben Auskunft über die Art der Massnahmen und legen unter anderem den beabsichtigten Realisierungshorizont, die Finanzierung und die beteiligten Stellen fest.

Während der GVK-Schlussbericht als langfristige, strategische Grundlage konzipiert ist, sind die Objektblätter als dynamisches, laufend weiterzuentwickelndes Führungsinstrument gedacht. Konkret wurde die Verkehrskommission vom Stadtrat damit beauftragt, die Objektblätter jährlich zu aktualisieren. Somit ist die Verkehrskommission für die laufende Weiterführung, die Umsetzung und Kontrolle der Massnahmen des Gesamtverkehrskonzepts verantwortlich.

Ferner wurde durch die Stadt ein Langsamverkehrskonzept erarbeitet und vom Stadtrat am 14. März 2019 verabschiedet. Das Ziel des Langsamverkehrskonzepts ist es, in Dübendorf ein durchgängiges, attraktives Netz für zu Fuss Gehende und Velo Fahrende zu schaffen.

Sollte sich bei der Aktualisierung der beiden Konzepte ein Handlungsbedarf etwa für neue Fusswege abzeichnen, so sind dieses auch im kommunalen Verkehrsrichtplan einzutragen.

Die GVK-Objektblätter wurden zuletzt im November 2023 aktualisiert. Die nächste Aktualisierung erfolgt im November 2024. In der nachfolgenden Tabelle sind die geplanten Massnahmen (Stand 2023) aufgeführt und es ist dargelegt, welche Stossrichtungen gemäss GVK mit den Massnahmen unterstützt werden.

Massnahme GVK und kommunaler Richtplan Verkehr	Stossrichtung GVK				
	Steigerung von Leistung und Attraktivität des ÖV	Reduktion resp. Fernhaltung des motorisierten Durchgangsverkehrs auf den Gemeindestrassen	Siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs (Reduktion von Lärm, Schadstoffen und Unfallgefahren)	Optimierung des ruhenden Verkehrs	Steigerung von Sicherheit und Attraktivität des Fuss- und Veloverkehrs
Barrierefreier Umbau Bushaltestellen	X				
Aufwertung Zugang Bhf. Stettbach					
Nordseite	X				X
Verlängerung Glattalbahn	X				
Bushof	X				
Wangenstrasse, Anschlussknoten IPZ		X	X		X
Zuflussoptimierung Überlandstrasse/Gfenn	X	X	X		
Zuflussoptimierung Fällandenstrasse	X	X	X		
Tempolimit Überlandstrasse / Gfenn		X	X		
Sanierung und Umgestaltung Hermikonstrasse innerorts		X	X		X
BGK Überlandstrasse	X		X		X
Gestaltung Bahnhofstrasse	X	X	X		X
Gestaltung Städtlikreuzung		X	X		X
Gestaltung Wilstrasse		X	X		X
Sanierung Kriesbachstrasse			X		X
BGK Überlandstrasse Ost	X		X		X
Aufwertung Wallisellenstrasse					X
Bikesharing Weiterführung					X
Kantonale Veloplanungen					X
LVK Teil Velo					X
LVK Teil Fusswege					X
LVK Teil Verkehrssicherheit					X
Veloverbindung Usterstrasse (Sonnenbergstr. bis Schlossacher)					X
Veloverbindung Stettbach					X
Velostation Stettbach Nord					X
Veloverbindung Usterstrasse (Schulstr. bis Sonnenbergstr.)					X
Klimatische Aufwertung Meiershofplatz	X				X
Gleisquerung Säntisstrasse	X				X
Ausbau Personenunterführung Dübendorf	X				X
Weiterentwicklung Bhf. Süd	X				X
Fil bleu					X
Fil vert					X
Veloparkierung Fil Jaune					X
Veloparkierung neue Verbindung über die Gleise (Überlandstrasse-Säntisstrasse)					X
Kommunale Sammelstrassen sind mit möglichst beidseitiger sicherer Fusswegführung auszustatten.					X

Im Bereich Optimierung des ruhenden Verkehrs sind die Strategien und Ziele gemäss dem breit abgestützten, im Jahr 2008 erarbeiteten Parkraumkonzept weiter zu verfolgen. Das Parkraumkonzept verfolgt die Ziele:

- Anzahl und Bewirtschaftungsform der Parkplätze sollen für sämtliche Nutzungen eine wirtschaftlich ausreichende Erreichbarkeit ermöglichen.
- Die Umwelt und die Lebensqualität sind zu schonen; insbesondere die Emissionen von Luftschadstoffen, Treibhausgasen und Lärm sind möglichst gering zu halten.
- Anzahl und Bewirtschaftungsform der Parkplätze sollen nur so viel zusätzlichen Motorfahrzeugverkehr auslösen, wie das lokale und regionale Strassennetz bewältigen kann.
- Anzahl und Bewirtschaftung der Parkplätze sollen die Bestrebungen der Raumplanung (z.B. Standortplanung für publikumsintensive Einrichtungen & Zentrumsstruktur) sowie die Benutzung des öffentlichen Verkehrs unterstützen.

Mittlerweise sind alle öffentlichen Parkplätze in Dübendorf bewirtschaftet. Mit einem Parkleitsystem wird der Suchverkehr vermindert.

Ein grosser Mehrwert des LVK liegt in der konsolidierten Strategie und der koordinierten Planung und Umsetzung von Fuss- und Veloverkehrsmassnahmen, dem Koordinationsplan Tiefbau sowie Verkehrssicherheitsthemen. Beim Fuss- und Veloverkehr ist eine laufende Umsetzung wichtig. Seit einigen Jahren wird deshalb jährlich für klein- bis mittelgrosse Planungen und kurzfristige Umsetzungen sowie für Kommunikations- und Sensibilisierungsmassnahmen ein Budget eingesetzt. Für die Umsetzungsplanung wird dazu zum Teilbereich Fussverkehrs und zum Teilbereich Velo je ein Massnahmenpaket geschnürt und vom Stadtrat die Zustimmung eingeholt.

Im Rahmen des GVK und des LVK wurden verschiedene Schwachstellen identifiziert und Massnahmen entwickelt. Diese Schwachstellen werden bei allen sich bietenden Gelegenheiten überprüft und behoben.

Folgende Unterlagen zum GVK können von der Homepage der Stadt Dübendorf heruntergeladen werden.

- [GVK Strategiebericht](#)
- [GVK Statusbericht 2023](#)
- [Bericht zum Langsamverkehr](#)

Der Kanton Zürich hat im kantonalen Richtplan die Ziele für den Bereich Verkehr formuliert. Die Ziele umfassen: Ressourcen schonen, den öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr stärken, kurze Wege und Siedlungsqualität fördern (z.B. mit Aufwertungsmassnahmen im Strassenraum, Trennwirkung vermindern).

Die Region hat sich im regionalen Richtplan Glattal folgende Ziele im Bereich Verkehr gesetzt:

- a) Verlagerung und Kanalisierung von Durchgangsverkehr auf die Hauptachsen
- b) Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung in Ortszentren
- c) Landschafts- und siedlungsverträgliche Gestaltung von Infrastrukturen

Das GVK 2018 hat Leitsätze erarbeitet und daraus Ziele abgeleitet.

- Optimierung des Verkehrsangebots
- Steuerung der Verkehrsnachfrage
- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Verminderung des Ressourcenverbrauchs
- Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit

Die Stossrichtungen des GVK der Stadt Dübendorf sowie die Massnahmen unterstützen die strategischen Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie dem GVK 2018 des Kantons Zürich.

Strassenverkehr (Netz) / Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Verkehrsplan sind die bestehenden kommunalen Sammel- und Erschliessungsstrassen eingetragen. Die Sammelstrassen sammeln den Verkehr aus den Quartieren im Siedlungsgebiet und führen diesen auf eine höher klassierte Strasse. Auf dem Gemeindegebiet sind keine kommunalen Sammel- und Erschliessungsstrassen geplant.

Fuss- und Wanderwege

In der Richtplankarte zum Fussverkehr sind verschiedene neue oder nicht mehr benötigte Fusswegverbindungen aufgeführt. Diese sind zum Teil durch andere Linienführungen bedingt. Grundsätzlich haben die Verbindungen jedoch einen Projektierungsspielraum, innerhalb derer Verbindungen in ihrer genauen Lage angepasst werden können.

Veloverkehr

In der Richtplankarte zum Veloverkehr sind verschiedene neue oder nicht mehr benötigte Veloverbindungen aufgeführt. Diese sind zum Teil durch andere Linienführungen bedingt. Grundsätzlich haben die Verbindungen jedoch einen Projektierungsspielraum, innerhalb derer Verbindungen in ihrer genauen Lage angepasst werden können.

Öffentlicher Verkehr

Aus regionaler Sicht stellt die Erweiterung der Glattalbahn um die Abschnitte Kloten – Bahnhof Bassersdorf sowie Dübendorf – Flugplatzareal bis Bahnhof Dietlikon das ÖV-Schlüsselprojekt dar. Nur mit einer raschen Realisierung der Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon kann die zu erwartende Verkehrsnachfrage bewältigt werden, welche bei der Ausschöpfung der grossen vorhandenen Potenziale im Bereich der Arbeitsplätze und Einwohner im mittleren Glattal und Zürich-Nord (v.a. Oerlikon) entstehen wird. Die Raumsicherung für die Erweiterung der Glattalbahn geschieht im kantonalen Richtplan.

Aus kommunaler Sicht sind die kommunalen Buslinien mit den entsprechenden Haltestellen im Plan eingetragen. Für das Schwimmbad ist eine neue Haltestelle mit einer veränderten Linienführung vorgesehen, die im Plan eingetragen ist.

Ruhender Verkehr

Nebst den bestehenden kommunalen Parkieranlagen sind keine weiteren geplant. Die Parkieranlagen Schönaue und Looren werden aus dem kommunalen Richtplan Verkehr gestrichen, da sie sich ausserhalb des Siedlungsgebietes befinden und keine Bauten oder Anlagen vorliegen, welche eine standortgebundene Parkierung rechtfertigen. Bei den Parkieranlagen Schützenhaus und Sportplatz, welche sich ebenfalls ausserhalb des Siedlungsgebietes befinden, sind Bauten und Anlagen vorhanden. Für die Nutzung dieser Bauten und Anlagen sind Parkieranlagen notwendig.

Unabhängig vom Verkehrsrichtplan wurde ein Parkraumkonzept (Hesse+Schwarze+Partner, 2008) erarbeitet, dessen Massnahmen umzusetzen sind. Auf eine Aufzählung im Rahmen des Richtplans wird verzichtet.

Exemplarische Strassenquerschnitte

Als Weiterentwicklung der Inhalte des REKs wurden für verschiedene Strassentypen exemplarische Strassenquerschnitte entwickelt. Dieses betrifft eine Achse für den Fuss- und Veloverkehr (A «Weg am Breitibach»), einer Quartierstrasse für solche Quartierstrasse (Typ B «Quartierstrasse»), einer Haupt- bzw. Sammelstrasse (Typ C «Hauptstrasse») sowie einer Strasse am Park, dem Fil Jaune (Typ D, «Strasse am Park»). In Bezug auf die angegebenen Masse sind die jeweils gültigen Standards zu berücksichtigen.

Abbildung 36: Exemplarische Strassen-
querschnitte für Dübendorf. Übersicht.
Quelle: Cont-S

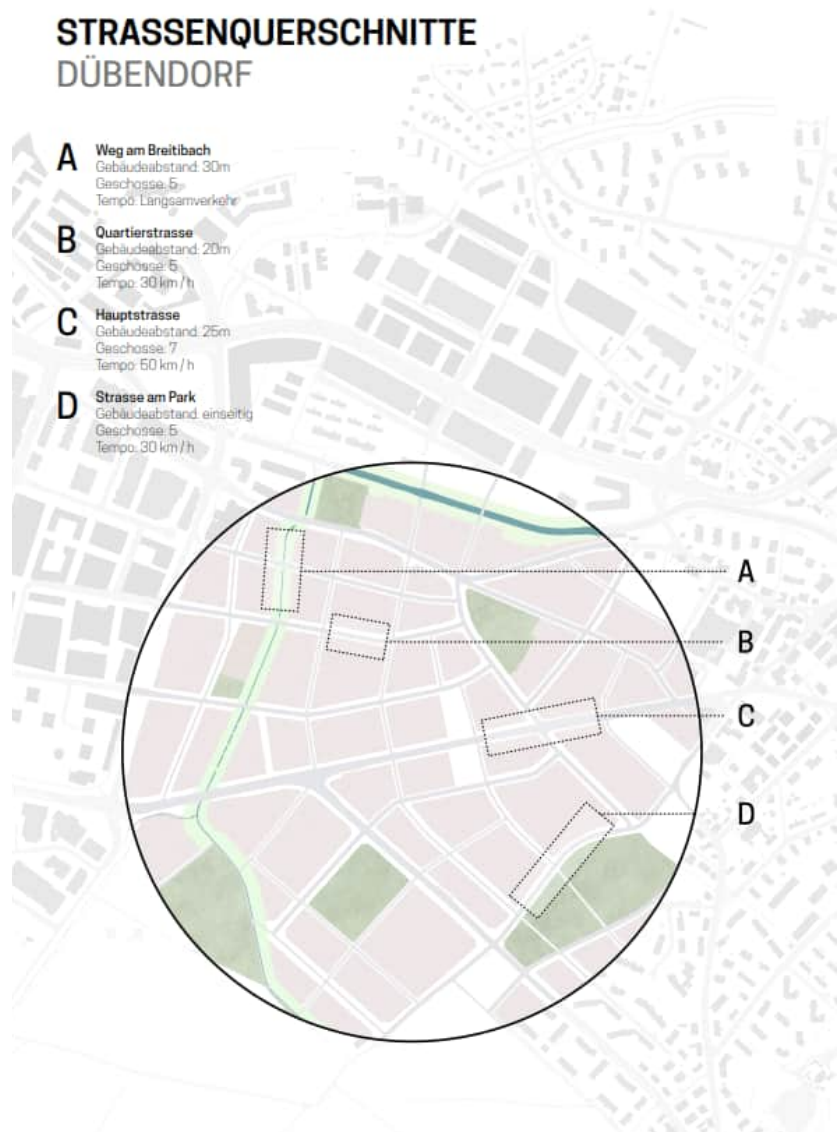


Abbildung 37: Exemplarische Strassenquerschnitte für Dübendorf, Typ B.
Quelle: Cont-S



Die Wohnstrasse mit urbanem Charakter dient der Quartierschliessung von Ost nach West. Einseitig angelegte und klar zugeordnete Vorgärten ermöglichen Wohnen im Erdgeschoss. Eine Mauer-Heldenkombination von ca. 1m Höhe vermittelt zwischen privatem und öffentlichem

Grund. Die gegenüberliegende Seite bietet durch den direkten Zugang über das Trottoir geeignete Nutzflächen für Gewerbe und Wohnzeilen im überhöhten Erdgeschoss. An Einseitig sind Parkplätze in die Baumreihe integriert und trennen den Fahrfstreifen vom Gehweg. Die Bäume

bilden ein strassenbegleitendes Element und dienen zudem bei den Wohnbauten als Adressbildung. Zur Quartierstrasse hin besteht eine offene Pflichtbaulinie, um den Strassenraum zu definieren. Für den Langsamverkehr werden beidseitig Sicherheitsstreifen geführt.

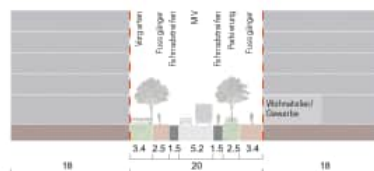
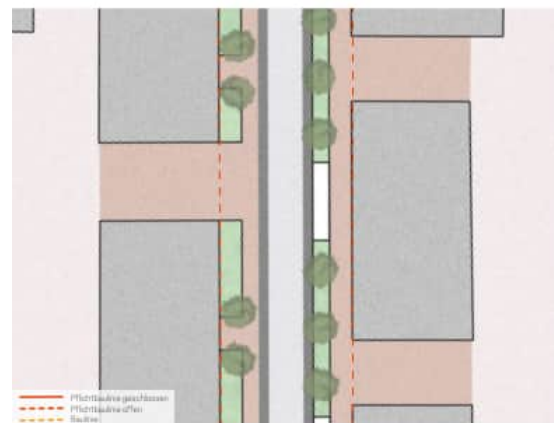


Abbildung 38: Exemplarische Strassenquerschnitte für Dübendorf, Typ C.
Quelle : Cont-S



Entlang dieser urbanen Hauptachse wird eine erhöhte Verdichtung angestrebt. Der ursprüngliche Gebäudeabstand wird verringert und die Bauten auf eine neue, geschlossene Pflichtbaulinie gesetzt. Strassenkreuzungen sind fußgängerfreundlich ausgelegt und es besteht ein qualitativer

Gestaltungsanspruch an Gehsteige und Vorplätze. Beidseitig angelegte Baumreihen bieten Parkmöglichkeiten und sichern zudem den Fußverkehr. Die Allee spendet Schatten und bildet ein wichtiges lineares Gestaltungselement. Die volumetrische Besetzung der Strassenecken schafft

eine klare Führung des Strassenraums. Großzügige Gehwege verlaufen entlang publikumsorientierten Nutzungsfächen im erhöhten Erdgeschoss. Für den Langsamverkehr werden beidseitig Sicherheitsstreifen geführt.

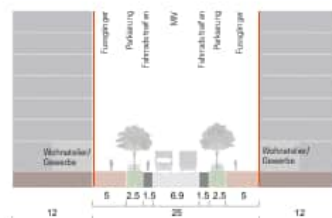
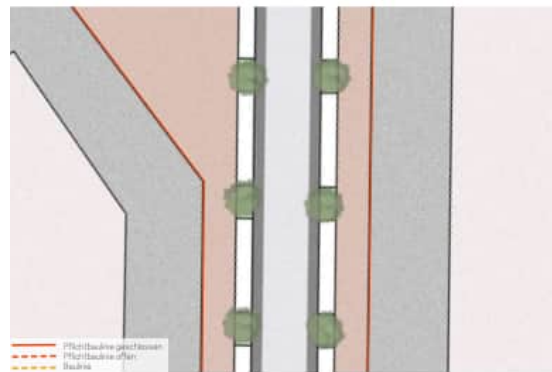


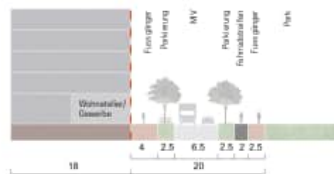
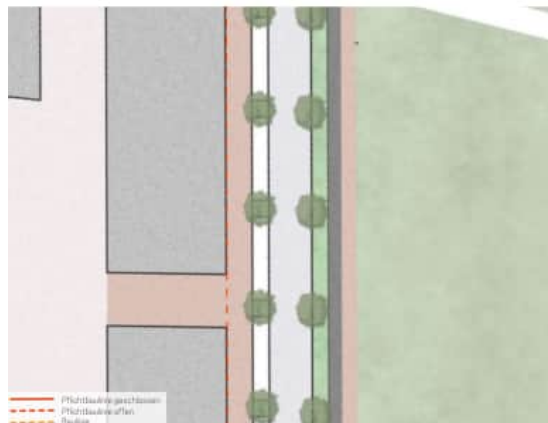
Abbildung 39: Exemplarische Strassenquerschnitte für Dübendorf, Typ D.
Quelle : Cont-S



Die stark begrünte Erschliessungsstrasse am Park agiert als Filter zwischen privatem und öffentlichem Raum. Auf einer Seite wird der Strassenraum durch die Setzung der Gebäude entlang einer offenen Pflichtbaulinie eingefasst. Durch die schattenspendende Baumreihe auf der

anderen Strassenseite wird der dahinter liegende Park spürbar. Als trennendes Element zum motorisierten Individualverkehr schafft sie eine sichere Führung des Langsamverkehrs seitens Park. Parkplätze werden einseitig in die Baumreihe integriert und trennen den Fahstreifen vom

Gehsteig. Dieser grenzt unmittelbar an ein überhöhtes Erdgeschoss, das eine flexible Nutzung für Gewerbeflächen oder Wohnateliers zulässt.



4.6 Öffentliche Bauten und Anlagen

Die für Dübendorf wichtigste kantonale Festsetzung ist die abgeschlossene fachübergreifende Gebietsplanung des Nationalen Innovationsparks, Hubstandort Kanton Zürich.

Auf kommunaler Stufe werden bei den Öffentlichen Bauten und Anlagen im Richtplandtext nur die Anlagen bezeichnet, welche geändert werden sollen. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind im Plan dargestellt. Einzig bei den Schulanlagen werden alle Anlagen aufgeführt.

Bildung und Forschung

Der Campus von EMPA und eawag ist ein wichtiger Forschungsstandort. Die Stadt Dübendorf ist daran interessiert, dass EMPA und eawag ihren Forschungscampus im Sinne ihres Masterplans erneuern und weiterentwickeln. Die EMPA ist bereits im kantonalen Richtplan eingetragen.

Der Kanton Zürich ist aktuell auf der Suche nach einem Standort für eine neue Kantonsschule im Gebiet Zürich-Nord / Glattal. Die Stadt Dübendorf ist interessiert an einem Standort für eine Kantonsschule. Die Stadt Dübendorf unterstützt den Kanton bei einer möglichen Ansiedlung in Dübendorf.

Die Primarschule Dübendorf führt eine Schulraumplanung, in der sie auf Basis der prognostizierten Schülerzahlen regelmässig den Ausbau der bestehenden Primarschul- und Kindergartenstandorte sowie mögliche neue Standorte prüft.

Gesundheit

Es sind keine Änderungen an den Anlagen vorgesehen.

Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen

Im Rahmen dieser Revision ist die Verlegung der Sportanlagen Zelgli vorgesehen. Mit dem Bau der regionalen Sportanlage sind die Sportplätze an heutigen Standort nicht mehr notwendig. Dieser Platz wird für den neu zu schaffenden Fil Jaune genutzt.

Der Eintrag der geplanten Verwaltung wurde aktualisiert, da die Verwaltung inzwischen realisiert wurde. Es soll jedoch eine Erweiterung auf dem Leepünt Areal vorgenommen werden.

Die Revision des Richtplaninhalts zum Hallenbad ist kein Bestandteil der vorliegenden Planung. Die öffentliche Auflage und Vorprüfung dieser Revision der Richt- und Nutzungsplanung ist bereits erfolgt. Die Vorlage wird dem Gemeinderat vor Ende 2021 zusammen mit dem Baukredit zur Festsetzung vorgelegt.

Der Tennisplatz nahe des Bahnhofs an der Bettlistrasse ist nicht mehr in Betrieb. Für das Areal ist nach eingehenden Abklärungen auch längerfristig kein Bedarf an städtischen bzw. öffentlichen Nutzungen vorhanden. Daher erfolgt für dieses Areal kein Eintrag im Richtplan.

Weitere öffentliche Dienstleistungen

Keine Änderungen vorgesehen.

5 REVISION NUTZUNGSPLANUNG

5.1 Bauvorschriften

Einleitung

Die beabsichtigten Änderungen der Bauordnung werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der Vorschriften und dient der Festsetzungs- und der Genehmigungsbehörde als zentrale Beurteilungsgrundlage sowie den rechtsanwendenden Behörden als Auslegungshilfe. Redaktionelle Anpassungen der Bauordnung werden im Folgenden nicht erläutert. Der Aufbau des Kapitels orientiert sich an der Reihenfolge der Artikel in der Bauordnung. Die neue Bau- und Zonenordnung wird mit «nBZO» abgekürzt, für die alte Bau- und Zonenordnung wird die Bezeichnung «aBZO» verwendet.

Bezüglich der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) wird von der BZO 2024 (letzte Änderung vom Gemeinderat am 5. Juni 2023 festgesetzt und von der Baudirektion am 31. Oktober 2023 mit Verfügung Nr. KS-0335/23 genehmigt) gesprochen. Die Änderungen der Bauordnung sind in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument vollständig aufgeführt. Die festzusetzende Fassung der Bauordnung enthält aber keine Synopse. Die Bemerkungen zu den Artikeln der BZO 2024 werden zudem ersatzlos gestrichen. Zur Erläuterung dient künftig dieser Bericht.

Allgemeine Bestimmungen

In der Stadt Dübendorf sollen bedeutsame private und öffentliche Bauvorhaben durch die Stadtbildkommission, eine beratende Fachkommission, begutachtet werden. Der Stadtrat erlässt dazu ein Geschäftsreglement und wählt die Mitglieder.

5.1.1 Zonenordnung

Die Artikel 2–4 zeigen eine Übersicht über die Zonen und Ergänzungspläne in Dübendorf. Deren Änderungen und Ergänzungen werden nachfolgend bei den entsprechenden Themen erläutert.

5.1.2 Kernzonen

Grundsatz

Eine wesentliche Änderung in der Ortsplanungsrevision betrifft die Kernzonen. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder (Dorfkerne und Weiler), die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. In der Stadt Dübendorf sind aktuell 9 Kernzonengebiete festgelegt und mit entsprechenden Bestimmungen und Kernzonenplänen (Ergänzungsplänen) genauer definiert. Die rechtskräftigen Kernzonenpläne und deren Bestimmungen wurden 1986/1987 erstellt und seither nicht mehr überarbeitet. Seit dieser Zeit haben sich die einzelnen Kernzonengebiete teils stark verändert und es gingen

Charaktereigenschaften verloren. Grund dafür sind die sehr offen formulierten und damit sehr viel Spielraum zulassenden Bestimmungen. Dies führte in der Vergangenheit bei deren Anwendungen immer wieder zu Unklarheiten und es war schwierig über alle Kernzonengebiete mit gleichen Ellen zu messen. Um Klarheit zu schaffen und die Kernzonen in ihrem Ortsbildcharakter nicht weiter zu schwächen, werden die Kernzonen (Pläne und Bestimmungen) rundum erneuert.

Differenzierung Kernzonen

Die Kernzonen Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach waren bisher in der Kernzone 3 zusammengefasst. Entsprechend den kantonalen Vorgaben im 2. Vorprüfungsbericht werden die Kernzonen weiter ausdifferenziert. Hierfür fand für jede Kernzone eine Begehung statt, um die ortsbildprägenden Elemente und Gebäude zu identifizieren, sowie die Identität der Kernzone festzuhalten. Neu werden fünf verschiedene Kernzonentypen unterschieden:

- Kernzone 1: Bahnhofstrasse
- Kernzone 2: Wallisellenstrasse
- Kernzone 3: Oberdorf, Wil, Geeren, Hermikon
- Kernzone 4: Stettbach, Gockhausen und Gfenn
- Kernzone 5: Dübelstein

Für jeden Kernzonentyp wird ein Entwicklungsziel formuliert, welches in die Bauordnung als Zweckbestimmung beim jeweiligen Zonentyp aufgenommen wird (siehe Erläuterungen zu den Art. 17, 20, 23 und 25 nBZO).

Die Kernzone Dübelstein wird gemäss der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) als provisorische kantonale Weilerzone festgesetzt und wird im Rahmen dieser Revision nicht behandelt.

Die Kernzonen machen einen grossen Teil der Vorschriften der Bauordnung aus, da die Kernzonenregelungen sehr spezifisch auf den Charakter der jeweiligen Bebauung eingehen. In den Kernzonen gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG. Verlangt wird eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Freiraums, welche über die Einhaltung der einzelnen Kernzonenvorschriften hinausgeht. In den Dorfkernen und Weilern soll der Ortscharakter entsprechend gegenüber heute besser gewahrt und eine sorgfältige Erneuerung ermöglicht werden. Dazu werden die Bestimmungen und die Kernzonenpläne präzisiert. Insbesondere die allgemeinen Bestimmungen mit den neuen Gestaltungsvorschriften erfahren die grösste Änderung gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung und tragen zum Ziel der Ortsbildwahrung bei. Die Änderungen werden nachfolgend erläutert.

a) Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen gelten für alle Kernzonen, soweit in den einzelnen Kernzonen nicht etwas Abweichendes definiert ist.

Art. 5 Nutzweise

Bisher wurden in den Kernzonen nur nicht störendes Gewerbe wie Büros, Ateliers und Praxen sowie Läden zugelassen. Diese unvollendete Aufzählung führte in der Vergangenheit zu Diskrepanzen. Neu sollen sämtliche nicht störende Gewerbe, also auch Kinderkrippen oder Cafés zugelassen werden. Weiter werden neu auch öffentliche Gebäude wie Bibliothek, etc. in den Kernzonen ermöglicht.

Art. 6 Grundsatz

In den Kernzonen sind zwei grundsätzliche Handlungsfelder zu unterscheiden:

- Substanzerhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen (Denkmalschutz)
- Strukturhaltung von Quartieren oder Strassenzügen (Ortsbildschutz)

Die bestehende Siedlungsstruktur und die künftige bauliche Entwicklung in den Kernzonen können mit der Nutzungsplanung erhalten und gesteuert werden. Hingegen kann die Erhaltung der Bausubstanz selbst nur mit Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder Verträgen gesichert werden.

Im neu eingefügten Artikel wird das Verhältnis zwischen Ortsbildschutz und Denkmalschutz geklärt. Die Bestimmungen zur Kernzone dienen dem Ortsbildschutz. Denkmalschützerische Vorgaben in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

Art. 7 Rot bezeichnete Gebäude

Die Baukuben der rot bezeichneten Gebäude prägen wesentlich das schutzwürdige Ortsbild und müssen in ihrem Gebäudeprofil erhalten werden. Unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus dürfen die Gebäude innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden (Ersatzbau). Auch Gebäudeerweiterungen (Anbauten), wurden bisher zugelassen, jedoch in der Bauordnung nicht explizit erwähnt. Neu wird entsprechend ergänzt, dass die rot bezeichneten Gebäude erweitert werden dürfen. Hier ist aber festzuhalten, dass nur Gebäudeerweiterungen mit geringen Abweichungen zum bestehenden Gebäudeprofil zulässig sind, um das erhaltenswerte Ortsbild in seinem Charakter nicht zu schwächen.

Bei Um- oder Ersatzneubauten der rot bezeichneten Gebäude muss zur Erhaltung des Ortscharakters bzw. Einhaltung des Gebäudeprofils von kantonalen (min. Grenzabstand etc.) und kommunalen (Gebäudehöhe etc.) Massvorschriften abgewichen werden (§ 50 PBG, § 14 BBV II). Die Einhaltung dieser Vorschriften war bisher nicht nötig, dies war aber in den Bestimmungen nicht ersichtlich bzw. in Widerspruch zu den Massvorschriften der einzelnen Kernzonen von Dübendorf. Um Klarheit zu schaffen, wird entsprechend der neue Absatz 3

eingefügt. Dadurch wird festgehalten, dass die kantonalen Massvorschriften wie Strassenabstände, Verkehrsbaulinien, etc. sowie die kommunalen Massvorschriften wie Anzahl Vollgeschosse etc. bei rot bezeichneten Gebäuden nicht eingehalten werden müssen.



Abbildung 40: Rot bezeichnete Gebäude Kernzone Wil



Abbildung 41: Rot bezeichnete Gebäude Kernzone Bahnhofstr.

Art. 8 Bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude

Wie auch bei den rot bezeichneten Gebäuden dürfen die weiteren bestehenden Gebäude, wie bereits heute der Fall, erweitert werden, weshalb dies namentlich auch im bestehenden Absatz ergänzt wird. Ebenfalls wird zur Verständlichkeit festgehalten, dass die Ersatzbauten die Bestimmungen für Neubauten einzuhalten haben. Dies sind nur redaktionelle Anpassungen und keine materiellen Änderungen.

Nicht nur die rot bezeichneten Gebäude haben mit ihrer Fassadenstellung einen wichtigen Einfluss auf die ortstypische Raumprägung der Kernzone, sondern auch weitere Gebäude in der Kernzone. Die für das Ortsbild wichtigen Fassadenlagen von bestehenden, nicht rot bezeichneten Gebäuden sind in den Kernzonenplänen ausgeschieden und müssen bei einem Ersatzbau entsprechend beibehalten werden. Dabei gilt ein Projektierungsspielraum von ± 1.0 m. Durch diese Regelung erhält der Grundeigentümer die Möglichkeit, den Ersatzneubau wieder an gleicher Lage zu erstellen und entsprechend von Strassenabständen oder Baulinien abzuweichen. Weiter können die Fassadenabschnitte der Ersatzbauten von der Länge der bezeichneten Fassade abweichen. Mit einer Abweichung in der Lage oder Länge der rot bezeichneten Fassade darf die bestehende Situation bezüglich Ortsbild, Verkehrssicherheit, Immissionsschutz und Feuerpolizei nicht verschlechtert werden. Eine über die Baulinie ragende Fassade darf mit dem möglichen Spielraum von $+ 1$ m beispielsweise nicht weiter in den Strassenraum ragen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist. Weiter darf die Fassadenlänge auch nicht derart verkürzt oder verlängert werden, dass ein neues Raumgefühl entsteht. Beispielsweise darf die bezeichnete Fassade nicht von einer Hauptfassade (Längsfassade) auf eine Seitenfassade gekürzt werden.



Abbildung 42: Nicht rot bezeichnete Gebäude mit raumprägenden, ortstypischen Fassadenfronten beim Lindenplatz



Abbildung 43: Nicht rot bezeichnetes Gebäude mit für Dorfkern von Gockhausen prägende Fassadenfronten

Die rechtskräftige Bauordnung sah bisher vor (Art. 6 Abs. 2 aBZO), dass auch Um- und Ersatzbauten von nicht rot bezeichneten Gebäuden innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils erfolgen dürfen. Mit dieser Bestimmung können Gebäude, die nicht den ortstypischen Elementen des Ortsbildes entsprechen, wieder gleich erstellt werden. Damit die Wiederherstellung dieser einzelnen Bausünden aber nicht mehr zugelassen wird und eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgen kann, sieht die Bauordnung neu vor, dass die bestehenden Bauten bei einem Ersatz die neuen Gestaltungsvorschriften für Neubauten einzuhalten haben. Der Art. 6 Absatz 2 aBZO wird daher ersatzlos gestrichen.

Art. 9 Neubauten

Bisher mussten Neubauten keine spezifischen Bestimmungen zur Dach- und Fassadengestaltung oder Umgebung einhalten. Dies führte in der Vergangenheit einerseits zu einem vermeintlich sehr grossen Handlungsspielraum der Grundeigentümer, welcher aber aufgrund von § 238 Abs. 2 PBG (gute Gestaltung) wiederum erheblich eingeschränkt wird, was zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit für die Bauherrschaften geführt hat. Die Bewilligungsbehörde musste bei Baueingaben von Gebäuden bezüglich deren Gestaltung in einem weiten Spektrum einzelfallweise Beurteilungen vornehmen, da verbindliche Anhaltspunkte, was zulässig ist, schlicht fehlten. Entsprechend entstanden in den Kernzonen vereinzelt Gebäude, welche ortsuntypische Elemente und Materialien aufweisen. Um dies in Zukunft zu verhindern und die historischen Ortskerne und Weiler in ihrem Charakter zu stärken, müssen Neubauten neu die allgemeinen Bestimmungen der Kernzonen (Art. 11–16) zur Dach-, Fassaden- und Freiraumgestaltung einhalten.

Die Bauordnung sah bisher vor (Art. 9 aBZO), dass die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden keine Anwendung fand. Neu sollen im Sinne der Sicherheit, aber nur noch rot bezeichnete Gebäude mit brennbaren Aussenwänden von der Vorschrift abweichen können. Um einen allgemeinen Freipass für

sämtliche Gebäude diesbezüglich zu verhindern, wird der Art. 9 aBZO (Abstände) ersatzlos gestrichen.

Art. 10 Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch eines Gebäudes kann für das Dorfbild eine ebenso einschneidende Veränderung bringen wie die Erstellung eines Neubaus. Deshalb ist es notwendig, vor dem Abbruch die Gewissheit zu haben, dass der Ersatzbau den Anforderungen entspricht oder dass auf den Ersatzbau ohne Schaden verzichtet werden kann.

Art. 11 Allgemeine Gestaltung

Nebst Gebäuden ist auch die Freiraumgestaltung wie Vorgärten, Vorplätze und dergleichen für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Deshalb haben sich nebst der Gebäudegestaltung neu auch die Freiraumgestaltung an bisherigen, ortstypischen Elementen zu orientieren und wenn nötig das Ortsbild zu verbessern. Die Stadtbildkommission beurteilt die Gestaltung von Bauprojekten in der Kernzone, die eine besonders gute Gestaltung aufweisen müssen. Die Inhalte des bisherigen Abs. 2 wurden in den neuen Art. 14 überführt.



Abbildung 44: Ortstypische Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung in der Kernzone Dübelsstein



Abbildung 45: Ortsuntypische Elemente wie Dachreiter oder grosse Balkonfronten in der Kernzone Gockhausen

Art. 12 Dachgestaltung

Dachformen (Abs. 1)

Die Dorfkerne und Weiler von Dübendorf zeichnen sich durch meist markante Satteldächer aus. Durch die fehlende Regelung der Dachgestaltung in der rechtskräftigen Bauordnung wurden in der Vergangenheit jedoch Gebäude mit anderen Dachformen, insbesondere Flachdächern, erstellt, welche die historischen Ortsbilder in ihren Charakteren schwächten. Um in Zukunft grundsätzlich ortsuntypische Dachformen verbieten zu können, wird neu die Pflicht zur Erstellung von Satteldächern verlangt. Für An- und Kleinbauten ist die Wahl der Dachform nach wie vor frei, sofern diese sich gut in das Ortsbild integrieren. Für moderne, besonders gute Bauvorhaben kann aber auch bei Hauptgebäuden von der Regelung abgewichen werden (siehe Bemerkungen zum Art. 16).



Abbildung 46: Ortstypische Dachgestaltung in der Kernzone Wil mit Satteldach und untergeordneten Dachgauben



Abbildung 47: Eher für Kernzonen und Weiler untypische Flachdachbaute

Firstrichtung (Abs. 2)

Neu wird ebenfalls verlangt, dass bei Ersatzneubauten von ortsbildprägenden Gebäuden die bestehenden Firstrichtungen beibehalten werden. Dadurch kann der Hauptfirst als wichtiges ortsbauliches Element für ein intaktes Ortsbild gesichert werden. Die zu erhaltenden Hauptfirstrichtungen sind in den jeweiligen Kernzonenplänen dargestellt.



Abbildung 48: Wichtige, parallel zur Strasse verlaufende Firstrichtung an der Bahnhofstrasse



Abbildung 49: Wichtige, senkrecht zur Strasse verlaufende Firstrichtung im Dorfkern von Gockhausen

Dachaufbauten (Abs. 3 und 4)

Die Dachaufbauten in den Kernzonen nehmen grundsätzlich Bezug zur Fassadenanordnung und deren Gliederung und ordnen sich dem Hauptbau unter. Das Dach dominiert trotz Dachaufbauten und bleibt als solches lesbar. Um diese ortstypische Eigenschaft zu erhalten, wird neu in der Bauordnung festgehalten, dass Dachaufbauten in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig sind, als diese für die Belichtung unmittelbar erforderlich sind. Gleiches gilt auch für Dachflächenfenster. Auf eine Festlegung des maximalen Anteils der Dachaufbauten und Dachflächenfenster an der Dachfläche wird verzichtet. Statt feste Zahlengrössen soll vielmehr auf die Wirkung der Dachaufbauten auf das umliegende Ortsbild massgebend sein. Ebenfalls wird auch auf die Definition des Formates wie querformatige Schleppgauben oder hochformatige Lukarnen verzichtet, um einen angemessenen Spielraum zu geben. Dabei gilt aber nach wie

vor, dass sich die Dachaufbauten und Dachflächenfenster gut in das Ortsbild einpassen. Dacheinschnitte sind neu nicht mehr gestattet, da sie nicht ortstypisch sind und die ruhigen Dachlandschaften erheblich stören.



Abbildung 50: Ortstypische, ruhige Dachfläche mit untergeordneten Schleppgauben und Dachflächenfenstern



Abbildung 51: Ortsuntypische Dacheinschnitte

Art. 13 Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden haben mit ihrer Gliederung, aber auch mit ihren Farben und Materialien, einen wesentlichen Anteil, dass die Kernzonen als solche wahrgenommen werden bzw. ihren historischen Charakter beibehalten. Durch vereinzelte Neubauten oder Umbauten mit nicht ortstypischer Fassadengestaltung, wie beispielsweise langen Fensterbändern, wurde das Ortsbild jedoch gestört. Um dies zukünftig zu verhindern und ein einheitliches, ortstypisches Ortsbild sicherzustellen, wird daher eine allgemeine Vorschrift zur Fassadengestaltung eingeführt. Diese verlangt, dass die Fassadenelemente mit der Umgebung, insbesondere mit den rot bezeichneten Gebäuden, abgestimmt werden. Dazu zählen z.B. Fensterformate, Einfassungen, oder Beschattungselemente aber auch Materialien und Farben, die auf die jeweilige Umgebung abzustimmen ist. Es sind herkömmliche oder in ihrer Wirkung gleichwertige oder vergleichbare Materialien und Farben zu verwenden, wobei unter «Herkömmliche Materialien und Farben» insbesondere die bei historisch prägenden, in der Regel inventarisierten bzw. rot bezeichneten Gebäude verwendeten Materialien und Farben gemeint sind.

Für das prägende Ortsbild besonders wichtige Fassadenseiten werden zudem neu in den jeweiligen Kernzonenplänen definiert. Für diese gelten erhöhte Anforderungen. Gebäudeerweiterungen oder Anbauten wie Garagen sind bei diesen Fassadenseiten neu unzulässig, da sie das Ortsbild stören würden.



Abbildung 52: Ortstypische regelmässige Fassadengliederung mit Fenstersprossen, Rahmen und beidseitigen Fensterläden



Abbildung 53: Ortsuntypische, unruhige Fassadengliederung mit unterschiedlichen Elementen und Formen

Art. 14 Freiraumgestaltung

Grundsatz (Abs. 1)

In den Kernzonen bildet vor allem der Freiraum einen wichtigen Bestandteil des Ortscharakters. Ortstypische Elemente sind die Vorgärten und gepflasterten Vorplätze entsprechend deren historischen Funktion (Wohn- und Scheunenteil). Bei Bauvorhaben gilt es daher, der Freiraumgestaltung ebenso viel Gewicht beizumessen, wie den Gebäuden. Bis anhin gab es nur wenige qualitative Anforderungen an den Freiraum, weshalb der neue Artikel zur Freiraumgestaltung eingeführt wird.

Allgemein ist mit der Freiraumgestaltung künftig der Bezug zur Umgebung herzustellen. Freiräume, welche nicht für die Kernzone ortsbildtypisch sind, wie beispielsweise über die ganze Fassadenlänge asphaltierte Vorbereiche, sollen bei Sanierungen der Freiräume oder bei Neu- und Umbauten möglichst verbessert werden. Weiter sind auch ortstypische Materialien sowie standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Durch die neuen Regelungen wird eine neue Handhabung für die Stadt geschaffen, um für das Ortsbild störende Elemente, Materialien (bspw. glänzende Materialien) und nicht standortgerechte Pflanzen (bspw. Bambus) verbieten zu können.

Tiefgaragenrampen (Abs. 2)

Ferner wird eine Regelung zu Tiefgaragenrampen eingeführt, da diese teilweise eine sehr nachteilige Wirkung auf das Ortsbild haben. Sofern es verhältnismässig ist, sind sie in einem Hauptgebäude zu integrieren.

unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Abs. 3)

Um unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gut in die Umgebung einzugliedern, müssen diese mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, soweit sie nicht mit Bauten oder Anlagen (z.B. Zufahrten) überstellt sind.



Abbildung 54: Vorgarten an der Wallisellenstrasse



Abbildung 55: Für Kernzonen typische Umgebungsgestaltung mit abwechselnden Vorplätzen und Vorgärten

Besondere Freiräume (Abs. 4)

Die rechtskräftigen Kernzonenpläne unterscheiden zwischen Bau- und Nichtbaubereichen. In den grossflächig ausgeschiedenen Nichtbaubereichen gilt heute grundsätzlich ein striktes Bauverbot, sprich es sind in diesen Bereichen weder Gebäude noch Anlagen wie Wege, Sitzplätze, Abstellflächen etc. zulässig. Dies führte aber bei verschiedenen Grundstücken zu Widersprüchen. Da die Nichtbaubereiche flächig entlang von Erschliessungsstrassen ausgeschieden wurden, mussten zur Erschliessung der Grundstücke trotzdem Abstellplätze, Zufahrten, etc. innerhalb der Nichtbaubereiche bewilligt werden oder bestehende Vorplätze und gestaltete Gärten wurden rechtswidrig. Um diese Widersprüche und Ungereimtheiten aufzuheben, wird neu zwischen Naturräumen und besonderen Freiräumen unterschieden.

Typologien von besonderen Freiräumen

Die in den Kernzonenplänen ausgeschiedenen besonderen Freiräume beinhalten bebaute, nicht natürliche Freiräume wie gepflasterte Vorplätze oder gestaltete Vorgärten, welche das historische Ortsbild prägen. Bei diesen gilt nebst der allgemeinen Erhaltungs- und Wiederherstellungspflicht des Freiraums zusätzlich noch das Erstellungsverbot von oberirdischen Gebäuden. Dadurch wird verhindert, dass oberirdische Gebäude oder Gebäudeteile wie Garagen, Wintergärten etc. das Ortsbild stören oder wichtige Sichtbeziehungen verhindert werden. Unterirdische Gebäude wie Tiefgaragen sowie oberirdische, untergeordnete und offen gestaltete Gebäudeteile wie Pergolas oder überdachte Veloabstellplätze können hingegen erstellt werden, sofern diese sich gut ins Ortsbild integrieren. Anlagen wie Hauszugänge, Sitzplätze etc. sind gegenüber den heutigen Nichtbaubereichen aber neu zugelassen, um eine angemessene Nutzung der Grundstücke nicht zu verhindern. Abstellplätze dürfen in den besonderen Freiräumen jedoch nur erstellt werden, wenn sie keine Vorgärten tangieren und sich gut in die Umgebung integrieren, da diese im historischen Ortskern oftmals störend wirken.

Da die besonderen Freiräume unterschiedliche Charakteristiken aufweisen, wird eine weitere Differenzierung der Typologien vorgenommen:

- 1) Platzraum: Öffentlicher, befestigter Platz, welcher auch begrünt sein kann und eine gute Aufenthaltsqualität aufweist.
- 2) Grünraum: Begrünte Flächen wie z.B. bäuerliche Nutz- und Ziergärten, Vorgärten, Wiesen, Obstgärten.
- 3) Vorplatz: Meist befestigte Flächen vor Gebäuden, welche von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Sie können im begrenzten Rahmen als Zufahrten und Parkfläche genutzt werden.

Diese drei Typologien von besonderen Freiräumen sind in den Kernzonenplänen schematisch dargestellt und können auch überlagert festgelegt sein.



Abbildung 56: Unbebauter, grüner Aussenraum mit Sicht auf ortstypische Baute in Gockhausen



Abbildung 57: Besonderer Aussenraum (Platz mit Brunnen) in-mitten der Kernzone Stettbach

Naturräume (Abs. 5)

Bisherige Nichtbaubereiche, welche wichtige unbebaute Freiräume der Kernzonen beinhalten, werden als solche beibehalten. Sie werden neu als Naturräume definiert und unterscheiden sich entsprechend von den besonderen Freiräumen. Diese Flächen, welche sich hauptsächlich entlang des Siedlungsrandes befinden, sind vollständig von Gebäuden und Anlagen freizuhalten. Sie sind dabei naturnah mit erhöhten ökologischen Anforderungen auszugestalten. Als naturnahe Gestaltung werden dabei Flächen, bzw. Landschaftsteile verstanden, deren Charakter einen Eindruck von Ursprünglichkeit und Vielfältigkeit hinterlassen. Ein klassischer Bauerngarten kann daher auch als naturnah bezeichnet werden, ein Steingarten mit einzelnen Bepflanzungen nicht. Damit wird neben der höheren ökologischen Qualität dieser Räume auch ein verträglicher Übergang zwischen der Siedlung und dem Landwirtschaftsgebiet sichergestellt.

Art. 15 Reklamen

Mit der neuen Regelung sollen unerwünschte Interpretationen von Reklamen wie überdimensionierte oder stark glänzende/leuchtende Reklameanlagen zum Schutze des historischen Ortskerns verhindert werden. Zur gestalterischen Beurteilung von Reklameanlagen in Kernzonen sind die «Richtlinien für Aussenwerbungen» der Stadt Dübendorf massgeblich.

Art. 16 Abweichungen

Die neuen Kernzonenvorschriften der Stadt Dübendorf stellen gegenüber heute hohe und vor allem weniger interpretationsbedürftige Anforderungen an die Gestaltung sowie Einordnung und orientieren sich stark am gewünschten Zielzustand. Einerseits sollen damit weitere ungewollte bauliche Entwicklungen und nicht ortstypische Gestaltungen vermieden werden. Andererseits soll die Rechtssicherheit für die Bauherrschaften erhöht werden. Durch den engeren Spielraum kann jedoch in einigen Fällen zeitgemässe Architektur nicht realisiert werden. Daher sind Abweichungen von den Kernzonenvorschriften zulässig, sofern es sich um ein besonders gutes Projekt handelt. Der Stadtrat entscheidet auf Empfehlung der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf, ob es sich um ein besonders gutes Projekt handelt und im Sinne einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes die Abweichung von den Kernzonenvorschriften gerechtfertigt ist.



Abbildung 58: Zeitgemässe, sanfte Integration grosser Fensterflächen in historischem Gebäude



Abbildung 59: Gute Einordnung einer fremden Dachform dank ortstypischen Gebäudestellung, Fassadengliederung, Materialisierung und Umgebungsgestaltung

Einschränkungen

Aufgrund des Nachbarschutzes darf aber weder von den minimalen Grenzabständen noch von den Fassadenhöhen bzw. der Vollgeschossanzahl abgewichen werden. Abweichungen bei den Vorschriften zu den rot bezeichneten Gebäuden sind ebenfalls nicht zulässig (vorbehältlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO), da deren Gebäudeprofil und Gestaltung das schutzwürdige Ortsbild wesentlich prägen. Ferner darf der Strassenabstand nicht unterschritten werden, wenn es sich nicht um ein rot bezeichnetes Gebäude handelt.

b-f) Spezifische Bestimmungen für die einzelnen Kernzonen

Auf Anregung des Kantons werden für die verschiedenen Kernzonen jeweils ein Zweckartikel eingefügt. Aufbauend auf einer ortsbaulichen Analyse wurden die spezifischen Schutzziele der jeweiligen Kernzonen herausgeschält und aus diesen Qualitäten ein massgeschneiderter Zweckartikel abgeleitet. Dadurch kann besser überprüft werden, ob sich Bauprojekte in die jeweilige Kernzone einfügen.

Nebst den allgemeinen Kernzonenvorschriften werden ergänzende spezifische Vorgaben zu den einzelnen Kernzonen gemacht, welche

die Grundmasse und die Nutzung beinhalten. Die Grundmasse gelten für Um- und Ersatzbauten von nicht rot bezeichneten Gebäuden sowie für Neubauten auf noch unbebauten Flächen. Grenzabstände werden nicht festgelegt, weshalb der kantonalrechtliche Mindestabstand von 3.50 m (§ 270 PBG) gilt.

Art. 17 bis 19 Kernzone K1 Bahnhofstrasse und Art. 20 bis 22 Kernzone K2 Wallisellenstrasse

Die Kernzone Bahnhofstrasse/Wallisellenstrasse ist das Resultat zweier zeitlich versetzten siedlungshistorischen Entwicklungen. Bereits im Zehntenplan von 1681 ist eine parallel zum Glattufer verlaufende Verkehrsachse, heute die Wallisellenstrasse, mit einer lockeren zumeist traufständigen Strassenbebauung belegt. Die zum Teil noch erhaltenen Bauten bäuerlichen Ursprungs zeichnen sich durch eine Zweiteilung in Wohnhaus und Ökonomie mit den typischen vorgelagerten Zier- und Nutzgärten aus. Der Grossteil der Gebäude an der Wallisellenstrasse befindet sich im Inventar der kommunal schützenswerten Bauten. Die heutige Bahnhofstrasse ist deutlich jüngeren Datums. Eine bestehende Querung der Glatt wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert als Verbindung zum Bahnhof deutlich ausgebaut. Die traufständigen, deutlich grossformatigeren Gebäude beherbergten bereits kleingewerbliche Nutzungen und wurden später mit repräsentativen Bauten aus der Gründerzeit ergänzt. Die Kreuzung dieser zwei Achsen wird durch den Lindenplatz mit einem Brunnen und altem Baumbestand markiert. Die beiden Kernzonen sind heute geprägt von Gebäuden mit öffentlichen Vorzonen und Wohn- sowie gewerbliche Erdgeschossnutzungen.

Als älteste Baugruppe der Stadt Dübendorf liegt der Fokus im sogenannten Unterdorf, entlang der Wallisellenstrasse, auf der Wahrung der architektonischen, räumlichen und ortsbildtypischen Eigenheiten (Kernzone 2). An der Bahnhofstrasse hingegen ist das bestehende Ensemble mit qualitätsvollen Bauten zu ergänzen, um die räumliche Qualität der Bahnhofsachse als städtebaulich bedeutende Achse zu stärken (Kernzone K1).

Ziele Kernzone K1 Bahnhofstrasse:

- *Identität:* Zentrum, Entwicklung jüngeren Datums als Wallisellenstrasse. Einzelne Neubauten. Gebäude mit öffentlichen Vorzonen und gewerblichen Erdgeschossnutzungen.
- *Entwicklungsziel:* Die Kernzone zielt auf eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Ergänzung des bestehenden Ensembles ab, um die räumliche Qualität der städtebaulich wichtigen Bahnhofsachse zu stärken.

Ziele Kernzone K2 Wallisellenstrasse:

- *Identität:* Zentrum, älteste Baugruppe der Stadt Dübendorf. Gebäude mit öffentlichen Vorzonen und ehemals bäuerlichen Nutzungen, welche heute auf Erdgeschossesebene in Gewerbe umgenutzt wurden.

- *Entwicklungsziel:* Die Kernzone bezweckt die Wahrung der architektonischen und räumlichen Eigenheiten und die sensible Weiterentwicklung der ortstypischen Bebauungsstruktur.

Art. 18 Grundmasse Kernzone K1

Einführung Fassadenhöhe

Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) reicht die Regelung der Gebäudehöhe einzig mittels Festlegung der Anzahl Vollgeschosse nicht mehr aus. Entsprechend wird neu eine traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, welche die Höhe abschliessend regelt. Die bestehende Vorgabe zur Anzahl der Vollgeschosse wird als Gestaltungselement aber beibehalten. So kann sichergestellt werden, dass keine ortsuntypischen Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen innerhalb der neuen traufseitigen Fassadenhöhe erstellt werden.

In der Kernzone K1 (Bahnhofstrasse) wird eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 11.50 m festgesetzt. Dies entspricht einem bereits heute möglichen Gebäude mit drei Vollgeschossen, wobei ein Vollgeschoss 3.30 m (Regelgeschoss) aufweist, und einem 1. Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m gemäss § 275 Abs. 2 PBG.

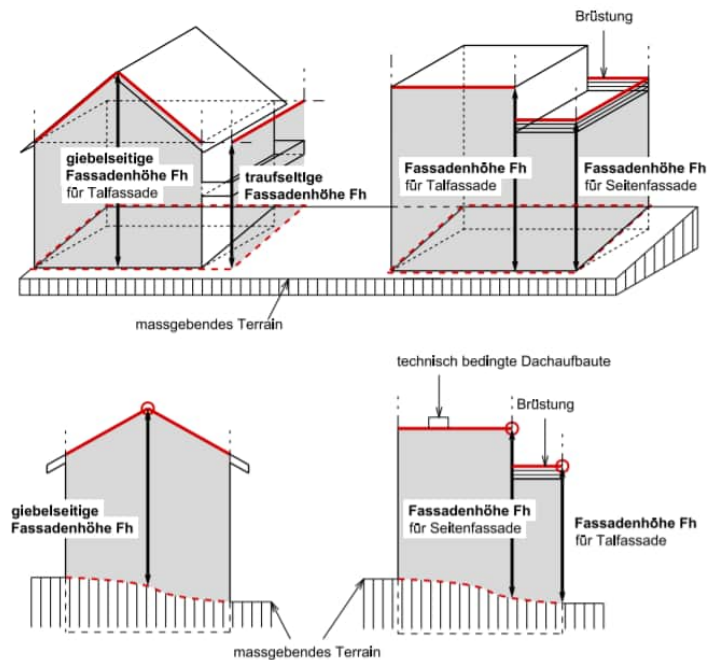
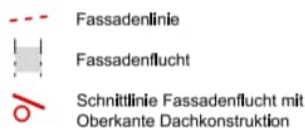


Abbildung 60: Skizze zur Fassadenhöhe (§ 278 PBG), Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG und ABV ZH)

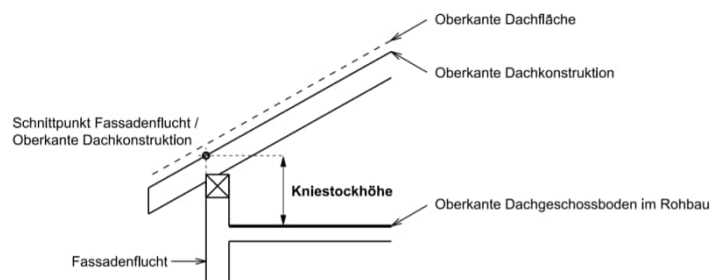


Abbildung 61: Skizze zur Kniestockhöhe (§ 275 PBG), Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG und ABV ZH)

Auf die Einführung einer Gesamthöhe wird verzichtet, da diese gemäss § 280 Abs. 1 PBG bereits übergeordnet geregelt ist. Demnach erhöht sich das zulässige giebelseitige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Überprüfung Gebäudelänge und Gebäudebreite

Für zwei ortsbildprägende Gebäude in der Kernzone Bahnhofstrasse (Bahnhofstrasse 17/19 und Bahnhofstrasse 26/28) wurde die Gebäudelänge und die Gebäudebreite ermittelt.

Abbildung 62: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude an der Bahnhofstrasse



Ortsbildprägendes Gebäude	Gebäudelänge [m]	Gebäudetiefe [m]	Anzahl Geschosse ¹
Bahnhofstrasse 26/28	28.80	15.85	4
Bahnhofstrasse 17/19	23.75	15.30	3

Beide Gebäude weisen eine Gebäudelänge von weniger als 30 m auf. Entsprechend wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 28 m reduziert.

Art. 19 Nutzweise

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Dübendorf sieht die Stärkung des Zentrumgebiets durch die Förderung von Dienstleistungs-/Gewerbebetrieben vor. Mit der Bahnhofstrasse umfasst die Kernzone K1 zudem eine wichtige, öffentliche stadtraumprägende Strassenachse, die das Zentrum mit dem Bahnhof verbindet. Um die Ziele des REK zu erfüllen bzw. die Bahnhofstrasse zu stärken, sind neu in den Erdgeschossen, welche sich zur Bahnhofstrasse ausrichten, publikums-/dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.

Nutzungsanteile

Der regionale Richtplan der Region Glattal zählt die Kernzone K1 zum regionalen Zentrumsgebiet Dübendorf und fordert die nutzungsplanerische Sicherung von je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten. Die revidierte Bauordnung schreibt daher neu einen minimalen sowie maximalen Wohnanteil vor. Mit dieser Regelung wird eine angemessene Nutzungsdurchmischung innerhalb

¹ Gemäss GWR

des regionalen Zentrumsgebiets bzw. der Kernzone K1 an der Bahnhofstrasse sichergestellt.

Art. 21 Grundmasse Kernzone K2 Grenzabstand

In der Kernzone K2 gilt bisher ein minimaler Grenzabstand von 4.5 m (klein) und 10 m (gross). Ein Grossteil der Gebäude in der Kernzone K2 sind rot bezeichnet und müssen daher diese minimalen Grenzabstände nicht einhalten. Für weitere Gebäude gilt zudem der Gestaltungsplan Unterdorf und ebenfalls nicht die vorgegebenen Grenzabstände der K2. Die Regelung gilt daher nur noch für die wenigen Gebäude im Nordosten der Kernzone K2. Da die bisherige Regelung des minimalen Grenzabstands nur in einem kleinen Bereich Anwendung findet und dieses Gebiet bereits bebaut ist, wird auf die Vorschrift verzichtet bzw. diese gestrichen. Dadurch gilt neu für das Gebiet im Nordosten der kantonale Mindestabstand von 3.5 m, was ortstypisch ist für die Kernzone. Eine negative Auswirkung (fehlende Belichtung) für die Nachbarn entsteht aufgrund der nördlichen Lage zudem nicht.

Fassadenhöhe

Aufgrund der IVHB wird in der K2 neu eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.50 m festgelegt. Dies entspricht einem bereits heute möglichen Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei ein Vollgeschoss 3.30 m (Regelgeschoss) aufweist, und einem Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m gemäss § 275 Abs. 2 PBG (Total 8.10 m). Für einen angemessenen Spielraum in der Praxis (Ausgleich von Terrain-gefällen, etc.) wird das Mass auf 8.50 m gerundet.

Überprüfung Gebäudelänge und Gebäudebreite

Für drei ortsbildprägende Gebäude in der Kernzone Wallisellenstrasse (Wallisellenstrasse 14, 26 und 28) wurde die Gebäudelänge und die Gebäudebreite ermittelt.

Abbildung 63: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude an der Wallisellenstrasse



Ortsbildprägendes Gebäude	Gebäudelänge [m]	Gebäudetiefe [m]	Anzahl Geschosse ²
Wallisellenstrasse 28	22.60	12.66	3
Wallisellenstrasse 26	21.45	10.43	3
Wallisellenstrasse 14	21.10	14.98	3

Alle untersuchten Gebäude weisen eine Gebäudelänge von deutlich weniger als 30 m auf. Entsprechend wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 22 m reduziert. Auch die Gebäudebreiten sind kleiner als das bisherige Mass von 15 m. Entsprechend wird die maximal zulässige Gebäudebreite auf 14.0 m reduziert.

Art. 22 Nutzweise

Wie auch die Kernzone K1 liegt die Kernzone K2 an der Wallisellenstrasse im regionalen Zentrumsgebiet Dübendorf, wodurch grundsätzlich der minimale Anteil von 25 % für Wohnen bzw. Gewerbe gesichert werden müsste. Auf die Änderung der bestehenden Vorschrift zum minimalen Wohnflächenanteil von 30 % bzw. 80 % wird bis auf eine geringfügige Reduktion des minimalen Wohnflächenanteils auf 25 % aber verzichtet, da im Grossteil der Kernzone K2 aufgrund vom Gestaltungsplan Unterdorf sowieso die bestehende Regelung bestehen bleibt. Über den restlichen Bereich, welcher ein Grossteil von Wohnnutzung beinhaltet, noch den maximalen Wohnanteil zu minimieren bzw. einen minimalen Anteil für Gewerbe vorzusehen, ist nicht zweckmässig. Zumal das ganze regionale Zentrumsgebiet Dübendorf die Forderung des regionalen Richtplan nach einer angemessenen Nutzungsdurchmischung erreicht. Der Wohnflächenanteil wird heute derart differenziert und entsprechend beibehalten, da entlang der Wallisellenstrasse, aufgrund deren zentralen Lage und der heutigen Nutzung, der Anteil an Gewerbenutzung höher sein soll als im Gebiet gegen die Glatt, wo eine gute Wohnlage, aber kaum mehr Bedarf an Läden besteht.

Art. 23 Kernzonen K3 (Oberdorf, Wil, Hermikon, Geeren)

Kernzone K3 Oberdorf

Die heutige Alte Oberdorfstrasse stellt eine bereits im 17. Jahrhundert belegte Verkehrsachse parallel zur Glatt dar. Die traufständige, strassenbegleitende, lockere, landwirtschaftlich geprägte Bebauung wurde bis ins 19. Jahrhundert ergänzt. Im südlichen Teil der Kernzone ist ein typischer, bäuerlicher Obstgarten mit Hochstammbäumen als besonderer Freiraum ausgeschieden. Im nördlichen Teil ist ein Naturraum ausgeschieden, welcher die Sichtbeziehungen zwischen den historischen Bauten und der Oberen Mühle sicherstellen soll. Das Ensemble der sogenannten Oberen Mühle bestehend aus dem Haupthaus und der Senfmühle wurde nach der Glattkorrektur im 19. Jahrhundert ergänzt. Vorgängerbauten sind jedoch schon im 17. Jahrhundert belegt. Nördlich des Haupthauses befindet sich ein chaussierter Platz mit einer prägnanten Platane, welcher von Stützmauern im

² Gemäss GWR

Norden und zur Glatt hin gefasst wird. Der Vorplatz des Haupthauses ist mit Gneis umrandeten, geplästerten Flächen ornamentiert.

Die Alte Oberdorfstrasse ist mit gut gestalteten, massstäblich ansprechenden Gebäuden punktuell zu ergänzen und ansonsten ungeschmälert zu erhalten. Das Hauptaugenmerk liegt hier auf der Aufwertung und Pflege der besonderen Freiräume.

Kernzone K3 Wil

Die reformierte Kirche von Wil wurde 946 erstmals indirekt und 1272 direkt urkundlich bezeugt. Die Kirche mitsamt ihrer haufenförmig angeordneten Bebauung zeigt die Gyger-Karte von 1667. Im 18. Jahrhundert dehnt sich die Bebauung entlang der heutigen Wilstrasse im Norden und der Unteren Geerenstrasse im Süden aus. Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts hatte sie sich in Form einer lockeren Bebauungsstruktur, bestehend aus ländlichen Vielzweckbauten vor allem ostseitig der Wilstrasse bis ins Unterdorf von Dübendorf ausgedehnt. Bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts hat sich diese Siedlungsstruktur mit den lockeren, im Strassenraum aufgereihten ehemaligen Vielzweckbauten nicht wesentlich geändert. Ab den 1950er Jahren wurden vermehrt die einstigen Freiflächen zwischen den Strassennetzen mit Wohnbauten aufgefüllt, sodass sich bis heute ein dichter Siedlungsteppich zwischen Dübendorf und Wil gebildet hat. Von den einstigen locker aufgereihten Vielzweckbauten an der Wilstrasse sind eine Handvoll erhalten.

Die prägenden Gebäude (Restaurant, Wohn- und Bauernhäuser) an der Wilstrasse mit ihren bäuerlichen Nutzgärten sind zu erhalten. Die Kernzone ist mit qualitätsvollen Gebäuden weiterzuentwickeln, um den Kernzonencharakter zu stärken. Die harmonische Baugruppe aus dem 17. Jahrhundert südöstlich der Kirche bildet zusammen mit der Kirche ein zentrales ortsbildprägendes Ensemble. Zugunsten der gesamten Baugruppe wird in den Inventarblättern empfohlen, das Grundstück Kat.-Nr. 10972 nicht zu überbauen. Daher ist bei einer allfälligen Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. 10972 auf das ortsbildprägende Ensemble Rücksicht zu nehmen. Die bestehende Baugruppe ist zu erhalten und sorgfältig und sachgemäss zu pflegen.

Kernzone K3 Hermikon

Hermikon ist bereits im 17. Jahrhundert belegt, befindet sich in der historischen Kreuzung verschiedener regionaler Verkehrsachsen und ist umgeben von Landwirtschaftsflächen. Die heutige traufständige Bebauung ist vornehmlich im 19. Jahrhundert zu datieren und zeichnet sich durch die gut erhaltenen Mehrzweckgebäude mit durchgehendem Satteldach, bestehend aus Wohnteil und Tenne aus. Die Kreuzung wurde später mit einem Dorfbrunnen und einer Linde akzentuiert.

Die Kernzone Hermikon ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte und grossvolumige Ökonomiegebäude mit eher durchfliessenden Aussenbereichen. Die Stärkung des ortsbildprägenden Dorfplatzes und die sensible Ergänzung der Gebäudegruppe sind zu fördern.

Ebenso sind die gepflasterten Vorplätze und die typischen Nutz- und Ziergärten entlang der Buenstrasse in Struktur zu erhalten. An den Rändern der Kernzone sind Naturräume ausgeschieden. Diese schaffen einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsraum.

Kernzone K3 Geeren

Bereits auf dem Zehntenplan von 1681 besteht der historische Verkehrsweg durch den Weiler Geeren, der von Gockhausen kommend nach Pfaffhausen weiterführte – die heutige Obere Geerenstrasse. Dieser kreuzte den historischen Verkehrsweg, der von Dübendorf, Wil über Geeren nach Hottingen führte – die heutige Untere Geerenstrasse. Der Weiler Geeren befand sich auf einer Freifläche, die umgeben war von Wiesenflächen, an die schon bald allseitig der Wald anschloss. Bis ins 19. Jahrhundert bestand Geeren aus den zwei Zweckbauten südlich und zwei Bauten nördlich der Unteren Geerenstrasse. Die Situation bestand bis ins erste Drittel des 20. Jahrhunderts. Bis 1930 vergrösserte sich der Weiler um wenige Bauten Richtung Norden und Nordosten. Ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts begann die zunehmende Bebauung entlang der Oberen Geerenstrasse Richtung Norden mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Diese verdichtete sich bis heute zu einem breiten Bebauungsstreifen Richtung Gockhausen, der vom Wald flankiert ist. Geeren bildet den Abschluss des Siedlungsgebiets. Die rot bezeichneten Gebäude mit durchfliessenden Grünräumen an der Kreuzung Untere Geerenstrasse und Oberer Geerenstrasse sowie der kleine Platz mit Dorfbrunnen fassen den Strassenraum und sind für das Ortsbild prägend.

Mit der Festlegung des Naturraums südöstlich der Kernzone wird ein optimaler Übergang zum inventarisierten Hochstamm-Obstgarten geschaffen. Insbesondere der Wirtschaftsbetrieb mit der Gartenwirtschaft sowie die stark begrünten Zwischenräume zwischen den Häusern entlang der Unteren Geeren- und der Buchrainstrasse sind ortsbildprägend und zu erhalten. Die Kernzone bezweckt die Wahrung des Gebietscharakters und die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bebauungs- und Aussenraumstruktur.

Ziele Kernzonen K3 (Hermikon, Wil, Oberdorf, Geeren)

- *Identität:* Die Kernzone K3 ist geprägt durch landwirtschaftliche, grossvolumige Mehrzweckgebäude mehrheitlich aus dem 19. Jahrhundert. Den Freiräumen kann man ihre ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen (bspw. bäuerliche Nutz- und Ziergärten, Hochstamm-Obstgärten) ablesen.
- *Entwicklungsziel:* Die Kernzone K3 bezweckt die Erhaltung der Identität des Ortsbildes, geprägt von den grossvolumigen landwirtschaftlichen Mehrzweckgebäuden aus dem 19. Jahrhundert und die von den landwirtschaftlich geprägten Aussenräumen, sowie die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur.

Art. 24 Grundmasse Einführung Fassadenhöhe

Aufgrund der IVHB wird auch in der K3 neu eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.50 m festgelegt. Dies entspricht einem bereits heute

möglichen Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei ein Vollgeschoss 3.30 m (Regelgeschoss) aufweist, und einem Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m gemäss § 275 Abs. 2 PBG (Total 8.10 m). Für einen angemessenen Spielraum in der Praxis (Ausgleich von Terraingefällen etc.) wird das Mass auf 8.50 m gerundet.

Überprüfung Gebäudelänge und Gebäudebreite

Für vier ortsbildprägende Gebäude in der Kernzone Wil, für drei Gebäude in der Kernzone Oberdorf, für zwei Gebäude in der Kernzone Geeren und für ein Gebäude in der Kernzone Hermikon wurden die Gebäudelängen und die Gebäudebreiten ermittelt.

Abbildung 64: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude in der Kernzone Wil

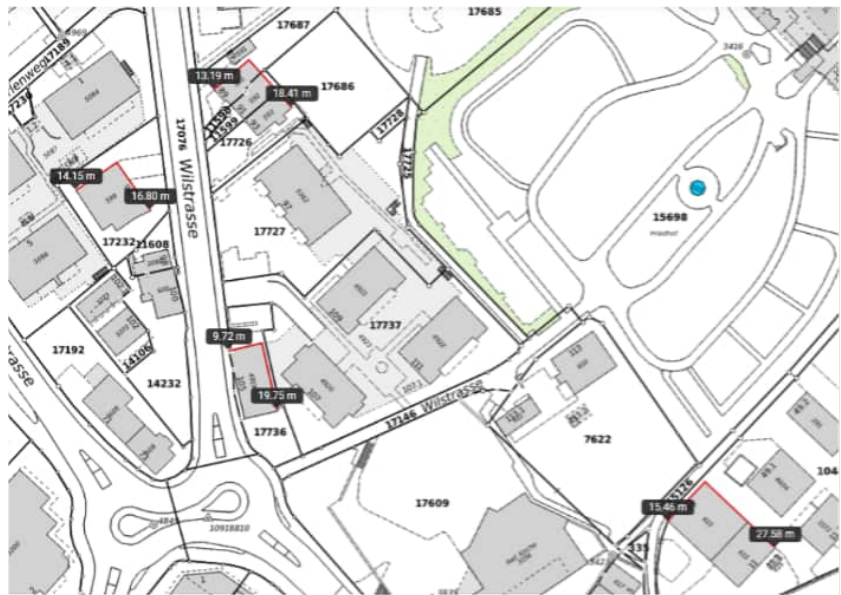


Abbildung 65: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude in der Kernzone Oberdorf

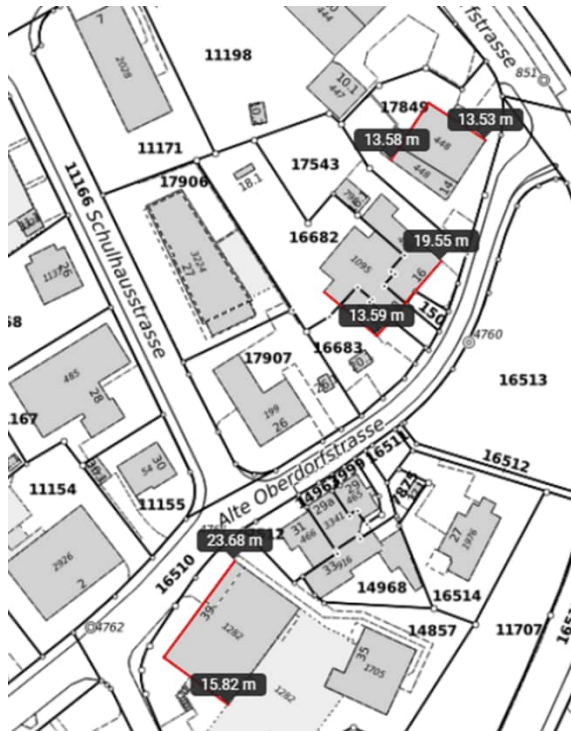


Abbildung 66: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude in der Kernzone Geeren



Abbildung 67: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude in der Kernzone Hermikon



Ortsbildprägendes Gebäude	Gebäudelänge [m]	Gebäudetiefe [m]	Anzahl Geschosse ³
Wilstrasse 89-93	18.40	13.20	3
Wilstrasse 96	16.80	14.15	2
Wilstrasse 105	19.75	9.75	3
Buenstrasse 11	27.60	15.45	2
Alte Oberdorfstrasse 39	23.70	15.80	3
Alte Oberdorfstrasse 16/18	19.55	13.60	3
Alte Oberdorfstrasse 14	13.55	13.60	4
Obere Geerenstrasse 74-78	20.00	10.35	3
Obere Geerenstrasse 72	32.75	15.45	3
Buenstrasse 96, Hermikon	24.00	14.00	3

Die bisherigen maximalen Gebäudeabmessungen (Gebäudelänge 24 m, Gebäudebreite 14 m) korrespondieren gut mit dem ortstypischen Bestand. Es sind keine Änderungen erforderlich.

³ Gemäss GWR

Nutzweise (bisher Art. 15 aBZO), unüberbaute Fläche (Art. 15a aBZO)

Die Festlegung der Nutzweise, gemäss derer nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäudenutzfläche mindestens zu 60 % für Wohnen genutzt werden muss, ist nicht mehr notwendig und wird daher gestrichen. Die Inhalte des ehemaligen Artikel 15a werden neu im Art. 14 (Freiraumgestaltung) behandelt.

Art. 25 Kernzonen K4 (Stettbach, Gockhausen, Gfenn)

Kernzone K4 Stettbach

Stettbach ist eine langgezogene Siedlungsstruktur auf beiden Seiten des Sagentobelbachs. Rechtsufrig befindet sich die Haupteinschliessung des Quartiers, während sich linksufrig ein schmaler Grünstreifen erstreckt. Die sowohl giebel- als auch traufständigen Gebäude folgen lose dem Strassenverlauf. Auf Höhe der Gabelung der Stettbacherstrasse wird ein zentraler Platz aufgespannt, welcher mit einem längsrechteckigen Brunnen und Kopfsteinpflasterung zusätzlich akzentuiert wird.

Das Ziel der Kernzone ist es besonders, diese Platzsituation und das identitätsstiftende Landschaftselement des Baches weiter zu stärken und aufzuwerten. Baulich ist die gewachsene Struktur mit gut proportionierten Gebäuden zu ergänzen.

Kernzone K4 Gockhausen

Der historische Weiler Gockhausen gehört zu den ältesten Ortschaften, die im späten 19. respektive frühen 20. Jahrhundert ins heutige Stadtgebiet Dübendorf eingemeindet wurden. Die früheste Bebauungsstruktur Gockhausens geht gesichert ins 18. Jahrhundert zurück. Die heutige Kernzone umfasst den Kreuzungspunkt dreier historischer Verkehrswege. Die historischen bäuerlichen Vielzweckgebäude, typisch bestehend aus Wohnhaus und Ökonomie teil und oft mit solitären Zweckbauten ergänzt, konzentrieren sich auf der Talseite. Aufgrund des starken Gefälles wurden dort prägnante, bewachsene Böschungen angelegt. Diese harmonische historische Bebauung soll nun hangseitig ein adäquates Gegenüber erhalten. Zusätzlich ist besonderes Augenmerk auf die räumliche Integration des kleinmassstäblichen Feuerwehrlokals und die Aktivierung des angrenzenden Freiraums am Gockhauserbach zu legen.

Kernzone K4 Gfenn

Die Kernzone umfasst den Ortskern des historischen Dorfes Gfenn. Der Ursprung der Besiedlung bildet das im 13. Jahrhundert erstmals urkundlich belegte Lazariterhaus, welches zunächst als Männer- danach als Frauenkonvent diente. Nach mehrfachen Zerstörungen über die Jahrhunderte nahm das Ensemble 1828 die heutige Form an. Am Fusse des Hügels entstanden vor allem im 17. und 18. Jahrhundert an der historischen Strassenkreuzung, der heutigen Gfennstrasse und der Klosterstrasse, traufständige Flurzhäuser und anschliessend ländlich, traufständige Vielzweckgebäude. Im frühen 20. Jahrhundert wurde die Siedlung mit öffentlichen und halböffentlichen, markanten Solitären, wie dem Schulhaus Gfenn und dem ehemaligen Konsum, ergänzt. Die Freiräume an der Kreuzung Alte Landstrasse und Klosterstrasse sowie an der Klosterstrasse sind für das Ortsbild und

Ziele Kernzonen K4 (Stettbach, Gockhausen, Gfenn)

- ## Art. 26 Grundmasse

Die Grundmasse orientieren sich an denjenigen der Kernzonen K3.

Abbildung 68: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude in der Kernzone Gockhausen

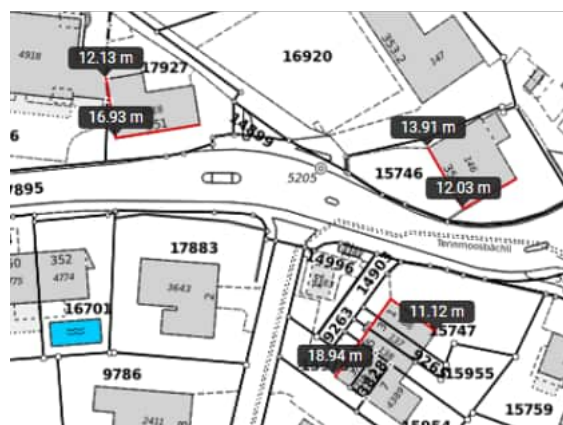


Abbildung 69: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude in der Kernzone Stettbach

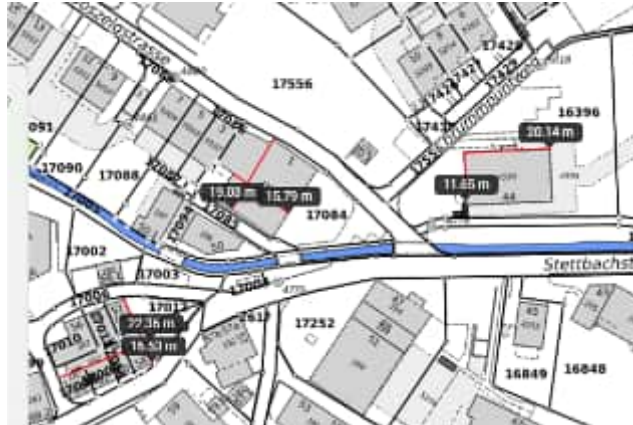


Abbildung 70: Abmessungen ortsbildprägender Gebäude in der Kernzone Gfenn



Ortsbildprägendes Gebäude	Gebäudelänge [m]	Gebäudetiefe [m]	Anzahl Geschosse ⁴
Tobelhofstrasse 351, Gockhausen	16.95	12.15	3
Tobelhofstrasse 355, Gockhausen	13.90	12.00	3
Tennmoosstrasse 1-7, Gockhausen	18.95	11.10	2
Stettbachstrasse 44, Stettbach	20.15	11.65	3
Böselgstrasse 1, Stettbach	19.05	15.80	4
Stettbachstrasse 52-64, Stettbach	22.35	16.55	3
Klosterstrasse 3, Gfenn	18.50	16.95	2
Gfennstrasse 21, Gfenn	17.35	15.15	2

Die maximale Gebäudelänge wird auf 20 m, die maximale Gebäudebreite auf 14 m festgesetzt.

Art. 27 Kernzone K5 Dübelstein

Der Weiler Dübelstein wird gemäss der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) als provisorische kantonale Weilerzone festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der VKaB. Nach Inkrafttreten der revidierten Bestimmungen zu den Weilerzonen im PBG ist eine abschliessende Regelung zu treffen.

⁴ Gemäss GWR

5.1.3 Zentrumszonen

Art. 28 Grundmasse

Die Bezeichnung der Zentrumszonen erfolgt neu mit Buchstaben statt mit Zahlen, da Zahlen in der Regel für Geschosse stehen, in den Zentrumszonen neu aber keine Geschossezahlen mehr festgelegt sind.

Zentrumszone ZC

Die rechtskräftigen Zentrumszonen Z3a und Z3b werden zur Zentrumszone ZC zusammengefasst. Die beiden Zonen verfolgen mit der Stärkung der stadtraumprägenden Achsen das gleiche Ziel und haben die identische Dichte- und Höhenanforderung. Die bisherigen Unterschiede, nur 80 m Gebäudelänge an der Wangenstrasse sowie kein Mindestwohnanteil beim nördlichen Bahnhofsareal, werden beibehalten. Entsprechend hat die Zusammenführung der beiden Zentrumszonen keine materiellen Änderungen zur Folge.

Ausnutzungsziffer Zentrumszonen ZA und ZB

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Dübendorf (REK) sieht den Bahnhof zukünftig als attraktiven Ankunftsart mit höherer Dichte zur Stärkung des Zentrums Dübendorf vor. Auch das Zentrumsgebiet selbst soll gemäss REK durch eine höhere Ausnutzung zu einem attraktiven, öffentlichen Lebensraum werden. In den Zentrumszonen ZA und ZB wird entsprechend eine höhere Ausnutzungsziffer vorgesehen. Das REK sieht in den beiden Gebieten Zentrum und Bahnhof bis 2050 eine Nutzerdichte zwischen 200 bis 300 Köpfen (Bewohnende + Arbeitnehmende) pro Hektar vor, was den Anforderungen des regionalen Richtplans Glattal (100–300 Köpfe/ha) entspricht. Gemäss Nutzungsdichtediagramm des Leitfadens «Dichtevorgaben umsetzen» des Kantons Zürich (Stand 04/2015) ist für die Nutzerdichte von 250 Köpfen/ha eine Ausnutzungsziffer zwischen ca. 100–140 % vorzusehen.

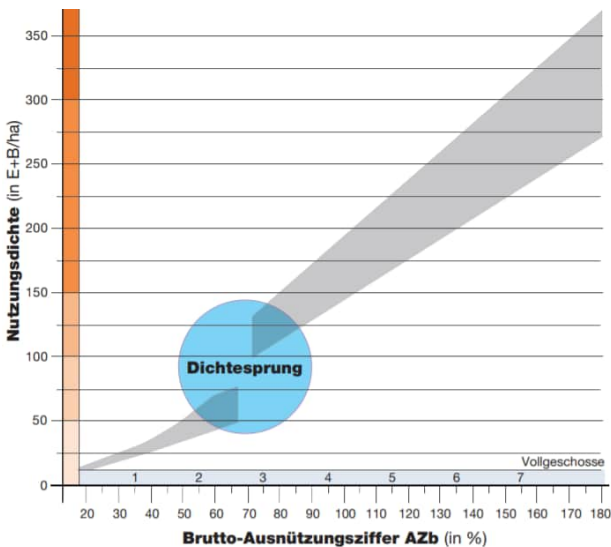


Abbildung 71: Nutzungsdichtediagramm, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ² /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Abbildung 72: Umrechnungshilfe, Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», ARE ZH (Stand 04/2015)

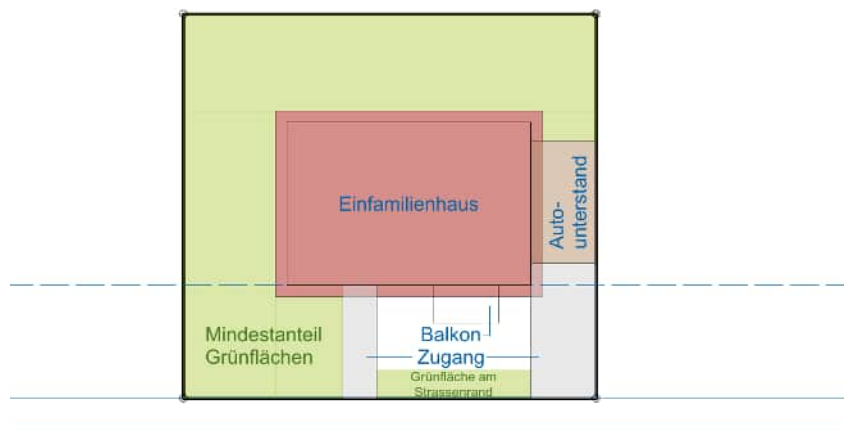
Das unternutzte Bahnhofsgebiet bzw. die Zentrumszone ZA ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und soll somit ein Teil des Bevölkerungswachstums von Dübendorf auffangen, um die äusseren Wohnquartiere zu bewahren bzw. vor grossen Veränderungen zu schützen. Für die beim Bahnhof und in der 2. Bautiefe der Bahnhofstrasse liegende Zentrumszone ZA wird entsprechend die Ausnützungsziffer von 60 auf 120 % stark erhöht. Damit wird den übergeordneten Anforderungen des regionalen Richtplans Glattal entsprochen und die Ziele des REK der Stadt Dübendorf umgesetzt.

Das Zentrum von Dübendorf soll als solches gestärkt sowie aufgrund dessen zentralen Lage und sehr guter ÖV-Erschliessung baulich ebenfalls verdichtet werden. Die Zentrumszone ZB an der Bahnhofstrasse sowie angrenzend zum Leepünt erfährt daher ebenfalls eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 110 auf 140 %. Damit werden nicht nur die Vorgaben vom regionalen Richtplan Glattal und REK erfüllt, sondern bezüglich der Nutzerdichte für das Zentrum Dübendorf die gleiche Ausgangslage wie in der Zentrumszone ZC (Wangenstrasse etc.) geschaffen.

Grünflächenziffer

Gemäss § 257 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer (GFZ) bestimmt also den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der GFZ orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen.

Abbildung 73: Beispielskizze Grünflächenziffer



Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus,

die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht (siehe § 12 ABV). Keine Bepflanzungen im Sinne der Definition sind demnach übliche Dachbegrünungen. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar; es handelt sich dabei nicht um natürliche Bodenflächen. Hingegen gilt ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung als «natürlich», nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Auch Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, können vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbaren Grünflächen sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil § 257 Abs. 2 PBG Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst. Gegenüber der heute gültigen Freiflächenziffer ist die Grünflächenziffer entsprechend strenger zu beurteilen.

Die Grünflächen sind für viele Quartiere von Dübendorf prägend und tragen zur hohen Siedlungsqualität bei. Heute findet die Innenentwicklung häufig zulasten der Aussen- und Grünflächen statt. Das durchgrünte Erscheinungsbild von Dübendorf soll auch bei der anstehenden Innenentwicklung erhalten bleiben oder gesteigert werden. In den Zentrumszonen, wie auch in den Wohn- und Industriezonen, wird daher die Freiflächenziffer durch die GFZ ersetzt oder neu eingeführt, um der steigenden Versiegelung entgegenzuwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume zu verbessern.

Mit der Einführung minimaler Grünflächen werden verschiedenen Aspekte erfüllt, die für eine Siedlung von hoher Qualität notwendig sind:

- Böden in Grünräumen nehmen Sickerwasser auf und entlasten die Siedlungsentwässerung.
- Bepflanzte Grünräume entlasten die Siedlungsgebiete von Schadstoffbelastungen. Sie binden problematische Gase wie Kohlenmonoxide sowie Feinstaubpartikel aus Verkehr, etc.
- Bepflanzte Grünräume / Grünflächen weisen schallabsorbierende Funktionen auf und tragen zur Verminderung von Geräuschen bei. Sie reduzieren zudem die Schallempfindlichkeit.
- Grünräume wirken sich positiv auf das Klima aus. Sie kühlen die Siedlungsgebiete durch Verdunstung und Luftaustausch, der aufgrund der Temperaturdifferenzen zwischen bebauten Gebieten und Grünräumen entsteht.
- Grünräume lassen einen naturnahen Bodenaufbau zu. Dieser bietet Lebensräume für die Entfaltung der einheimischen Biodiversität und damit Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren.
- Grünräume dienen als Aufenthalts- / Freizeiträume und bieten Platz für Bewegung und Erholung.
- Grünräume erhöhen das physische und psychische Wohlbefinden und damit die Lebensqualität. Dies nicht nur bei einer direkten Nutzung, sondern auch bereits bei der Betrachtung der Grünräume.
- Grünräume dienen der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und ihrer Siedlung.

- Grünräume können die soziale Qualität im Quartier verbessern und die sozialen Funktionen innerhalb der Nachbarschaft stärken.
- Grünräume verschönern den Siedlungsraum und tragen wesentlich zur Siedlungsqualität bei.
- Grünräume sind Imageträger ihrer Zeit und haben eine wichtige kulturelle / historische Bedeutung.
- Grünräume beeinflussen auch den materiellen Wert von Liegenschaften / Grundstücken. In der Regel ist die Bevölkerung bereit, für eine grünere Wohnumgebung höhere Miet- und Grundstückspreise zu bezahlen.



Abbildung 74: Flächige, asphaltierte Abstellflächen und Zufahrten (keine Aussenraumqualität)



Abbildung 75: Grundstück mit hohem Anteil Grünfläche und untergeordneter Zufahrt

Die zu erstellenden Grünflächen sollen nicht nur auf einer Seite des Gebäudes ausgeschieden werden, sondern auch im Bereich zum öffentlichen Raum (Strasse, Weg etc.). Dadurch kann eine durchgängige Grünraumvernetzung sichergestellt sowie das Siedlungsbild verschönert werden.



Abbildung 76: Fehlende Grünraumfläche entlang des öffentlichen Raums



Abbildung 77: Pflanzentröge sind keine Alternativen für die ökologisch wertvollen Grünflächen



Abbildung 78: Grünflächen entlang Strasse und nur untergeordnete Zufahrtsfläche



Abbildung 79: Sickerfähige Abstellflächen (nicht anrechenbar) mit begleitenden Grünflächen

Grünflächenziffern in den
Zentrumszonen

Da im Gegensatz zur Freiflächenziffer bei der GFZ nur begrünte und nicht versiegelte Flächen angerechnet sowie sickerfähige Abstellplätze nicht angerechnet werden, wird der heutige minimale Prozentsatz der Freiflächenziffer (20 %) in den Zentrumszonen ZC und ZD reduziert. Neu sind in diesen beiden Zentrumszonen eine GFZ von 15 % einzuhalten. Bei Hochhäusern, wo anteilmässig zur Baumasse die GFZ definiert wird, gilt neu eine ebenfalls reduzierte GFZ von 30 % (heute 40 % Freiflächenziffer).

Weiter wird in den Zentrumszonen ZA und ZB neu ebenfalls eine GFZ eingeführt. Insbesondere in diesen sehr zentral gelegenen Zentrumszonen ist eine angemessene Durchgrünung im Sinne eines kühleren Stadtklimas und einer besseren Biodiversität sehr wichtig. Gegenüber der ZC und ZD wird aber eine leicht geringere GFZ von 10 % festgelegt. Grund dafür ist einerseits, dass die Grundstücke im Zentrum Dübendorf und am Bahnhof kleinere Flächen als beispielsweise an der Überlandstrasse aufweisen. Notwendige Zufahrten, Abstellplätze, etc. fallen dadurch mehr ins Gewicht und es ist entsprechend schwieriger die minimalen Grünflächen in kleineren Grundstücken zu realisieren. Ein weiterer Grund für die kleinere GFZ in der ZA und ZB ist zudem, dass die Grundstücke dieser Zonen an Lagen mit sehr hohem Öffentlichkeitsgrad liegen. Entsprechende Aussenplätze der Erdgeschossnutzungen benötigen ihren Platz und können nicht ausschliesslich als Grünflächen ausgestaltet werden.

Fussnote 1: Erhöhung der Grünflächenziffer bei Hochhäusern

Bei Hochhäusern wird ein höherer Grünflächenanteil von 20 % (in der ZA und ZB) bzw. 30 % (in der ZC und ZD) festgelegt, aufgrund der hohen Dichte und den damit verbundenen höheren Ansprüchen an die Grün- und Freiräume. Ferner ist bei Hochhäusern aufgrund der Schattenwurfregelung ohnehin ein höherer Freiflächenanteil erforderlich.

Bei kombinierten Überbauungen (z.B. Hochhaus mit Sockel gemäss untenstehender Abbildung) wird der Grünflächenanteil je anteilmässig berechnet. Dem Hochhaus ist das gesamte Bauvolumen des Hochhausteils ab massgebendem Terrain (Projektion Normalgrundriss des Hochhausteils über 25 m) anzurechnen.

Abbildung 80: Rotes Hochhausvolumen für Berechnung Freifläche in Gesamtgebäude

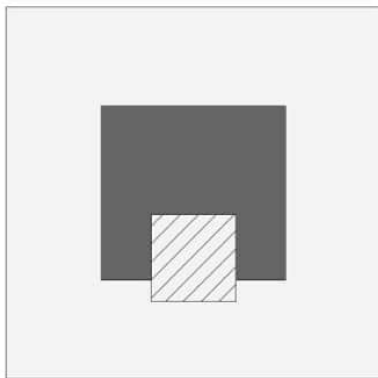
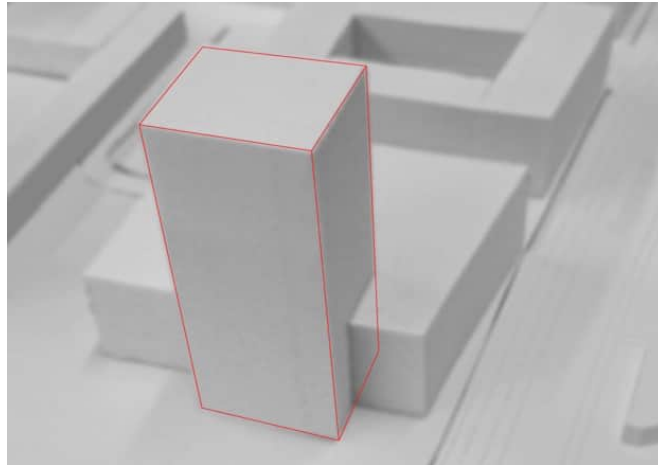


Abbildung 81: Beispielgrundstück. Anrechenbare Grundstücksfläche hellgrau, anrechenbare Gebäudefläche Hochhaus schraffiert, anrechenbare Gebäudefläche Sockel dunkelgrau

Berechnungsbeispiel Grünflächenziffer:

- Anrechenbare Grundstücksfläche: 8'000 m²
- Fussabdruck (anrechenbare Gebäudefläche) des gesamten Gebäudes: 4'000 m²
- Flächenanteil des Hochhauses an der gesamten anrechenbaren Gebäudefläche: 1'000 m² von 4'000 m² = 25%
- Bezugsfläche für Berechnung Grünfläche Hochhaus: 25 % von 8'000 m² = 2'000 m²
- Grünfläche Hochhaus: 30 % von 2'000 m² = 600 m²
- Flächenanteil des Sockels am gesamten Fussabdruck: 3'000 m² von 4'000 m² = 75 %
- Bezugsfläche für Berechnung Grünfläche Sockel: 75 % von 8'000 m² = 6'000 m²
- Grünfläche Sockel: 15 % von 6'000 m² = 900 m²
- Zu erstellende Grünflächen: 600 m² + 900 m² = 1'500 m²
- Resultierende Grünflächenziffer für Rechnungsbeispiel: 1'500 m² von 8'000 m² = 18.75 %

Wohnanteil

Der regionale Richtplan der Region Glattal fordert für das kantonale Zentrumsgebiet Hochbord, das regionale Zentrumsgebiet Dübendorf und das dazwischenliegende regionale Mischgebiet die nutzungsplanerische Sicherung von je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten. Zur Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in diesen Gebieten wird daher neu in den Zentrumszonen ZA bis ZC ein minimaler sowie maximaler Wohnanteil von 25 % bzw. 75 % vorgeschrieben. Gegenüber heute wird damit der minimale Wohnanteil geringfügig um 5 Prozentpunkte gesenkt. Der bisherige maximale Wohnanteil in der Zentrumszone ZC von 70 % wird ebenfalls geringfügig um 5 Prozentpunkte erhöht. Die entsprechende Vorgabe wird in der Zentrumszone ZD mittels dem «Ergänzungsplan Hochbord» erfüllt, der die zulässigen minimalen und maximalen Wohnanteile parzellenscharf regelt.

Fassadenhöhe

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird die Gebäudehöhe (Regelung in den bisherigen Zentrumszonen Z3a und Z3b) sowie die Vollgeschossanzahl (Regelung in den bisherigen Zentrumszonen Z1 und Z2) durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt.

Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Zudem wird bei der Fassadenhöhe von Flachdächern das offene Gelände neu dazugezählt.

In der Zentrumszone ZA wird neu eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 15 m festgesetzt und die bisherige Regelung der Gebäudehöhe mittel Festlegung der Anzahl Vollgeschosse ersetzt. Die Fassadenhöhe von 15 m setzt sich aus einem 4 m hohen Erdgeschoss, drei weiteren Vollgeschossen à 3.3 m (Regelgeschoss) und der Brüstung des Attikageschosses von 1 m zusammen. Das Total von 14.9 m wird im Sinne eines Spielraums für die Projektierung auf 15 m gerundet. Gegenüber heute wird die Geschosshöhe von Gebäuden in der Zentrumszone Z1, wo bisher 3 Vollgeschosse galten, im Endeffekt um ein Vollgeschoss erhöht.

In der Zentrumszone ZB wird analog zur Zentrumszone ZC mit einer Ausnutzungsziffer von 140 % eine Fassadenhöhe von 18 m festgesetzt, was die Realisierung von einem Erdgeschoss von 4.0 m Höhe und vier Vollgeschossen à ca. 3.3 m Höhe ermöglicht.

Mit der Erhöhung der Fassadenhöhe werden die Ziele des REK, die bauliche Stärkung vom Zentrum und Bahnhof sowie die Erhöhung der Nutzerdichte an sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Orten zum Schutz der Aussenquartiere, nachgekommen. Weiter wird mit der viergeschossigen Zentrumszone ZA ein städtebaulicher, sanfter Übergang zwischen den fünfgeschossigen Zonen (rundum Zürich-/Wangenstrasse) und den dreigeschossigen Wohngebieten und Dorf-kern Bahnhofstrasse geschaffen.

Die heutige Gebäudehöhe von 17 m in den Zentrumszonen Z3a und Z3b wird in der neuen Zentrumszone ZC durch eine traufseitige Fassadenhöhe von 18 m ersetzt. Damit wird das Maximalmass um 1 m erhöht. Grund dafür ist, dass offene Brüstungen von Attikageschossen neu bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 Abs. 2 PBG miteingerechnet werden müssen. Entsprechend wird die bisherige Gebäudehöhe neu um die Brüstungshöhe von 1 m erhöht. Dadurch wird sichergestellt, dass die bestehenden Gebäude nicht rechtswidrig werden bzw. Neubauten weiterhin wie bisher gebaut werden können.

Grenzabstände

In der Zentrumszone ZB wird der minimale grosse Grenzabstand von 6 m ersatzlos gestrichen. Der grosse Grenzabstand dient grundsätzlich zur Sicherstellung der Belichtung von Wohnbauten, insbesondere von Erdgeschosswohnungen. Da im Zentrum in den Erdgeschossen publikumsorientiertes Gewerbe zur Stärkung des öffentlichen Raums vorhanden ist und zukünftig auch gefördert wird, ist die Festlegung des grossen Grenzabstands in der Zentrumszone ZB aufgrund der fehlenden Erdgeschosswohnungen nicht zweckmässig. Mit der Aufhebung des grossen Grenzabstands gilt neu allseitig der kleine Grenzabstand von 3.5 m, wodurch eine bauliche Verdichtung im Zentrum gemäss REK realisiert werden kann.

In der Zentrumszone ZA haben die Gebäude derzeit die Grenzabstände wie in der dreigeschossigen Wohnzone einzuhalten. Dies widerspricht dem Ziel einer Zentrumszone, die für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Ortszentren bestimmt ist. Entsprechend wird der minimale kleine Grenzabstand wie in der angrenzenden Zentrumszone ZB von 5 auf 3.5 m verringert. Dadurch kann eine bauliche Verdichtung im Zentrum von Dübendorf gemäss den Zielen des regionalen Richtplans Glattal und des REK sichergestellt werden. Der grosse Grenzabstand wird im Sinne der Verdichtung von 12 auf 7 m reduziert. Auf eine komplette Aufhebung des grossen Grenzabstands wie in der Zentrumszone ZB wird hingegen verzichtet, da in der ZA aufgrund deren Lage in der 2. Bautiefe von wichtigen Achsen im Erdgeschoss nicht zwingend publikumsorientierte Gewerbenutzungen notwendig sind und reine Wohngebäude erstellt werden können.

Ebenfalls werden die maximalen Grenzabstände ersatzlos gestrichen, da der Mehrlängenzuschlag im Sinne der Verdichtung künftig wegfällt.

Art. 29 Nutzweise

Bisher wurden in den Zentrumszonen explizit Büros, Ateliers, Praxen und Läden nebst mässig störendem Gewerbe zugelassen. Diese unvollendete Aufzählung von nicht störendem Gewerbe führte in der Praxis zu Diskrepanzen. Entsprechend werden neu allgemein «nicht und mässig störendes Gewerbe» im Artikel aufgeführt, damit nebst Büros, Ateliers, Praxen und Läden auch beispielsweise eine Kinderkrippe oder ein Café erstellt werden können. Ebenfalls wird zur Verständlichkeit neu auch «öffentliche Nutzungen» im Artikel aufgeführt.

Art. 30 Ergänzende Vorschriften ZB

Zur Stärkung des Zentrums als attraktiver, öffentlicher Lebensraum wird in der Zentrumszone ZB in den Erdgeschossen, welche an der Bahnhof- und Zürichstrasse liegen, publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen vorgeschrieben bzw. das Wohnen im Erdgeschoss an dieser wichtigen Achse verboten. Damit wird zwischen dem Nebenzentrum Innovationspark/Aviatik und dem Zentrum Dübendorf eine Achse (Bahnhof-/Wangenstrasse) zum Flanieren und Treffen geschaffen, wie dies das REK mit dem Fil Jaune vorsieht.

Weiter wird neu ebenfalls vorgeschrieben, dass sämtliche Erdgeschosse von Neubauten mit einer minimalen Bruttogeschosshöhe (Oberkante fertig Boden bis Oberkante fertig Boden) von 4 m erstellt werden müssen. Damit wird bei den Neubauten im Zentrum sichergestellt, dass die baulichen Voraussetzungen für allfällige Gewerbenutzungen im Erdgeschoss geschaffen sind, auch wenn in einer ersten Phase das EG als Wohnraum genutzt wird. Diese Regelung besteht bereits in den Zentrumszonen ZC und ZD (bisher Z3 und Z4).

Bei Umbauten, Umnutzungen bestehender Bauten sowie bei Aufstockungen findet die Vorgabe des überhohen Erdgeschosses keine Anwendung.

Art. 31 Ergänzende Vorschriften ZC

In der Zentrumszone ZC werden in den Erdgeschossen entlang der wichtigen Strassenachsen publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen gefordert. In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass ein derart hoher Bedarf an publikumsorientierten bzw. dienstleistungsorientierten Nutzungen nicht vorhanden ist, insbesondere da die Zentrumszone ZC an der Ring- und Zürichstrasse erweitert wird. Es ist aber weiterhin zu verhindern, dass entlang dieser stadtraumprägenden Strassenachsen vom Strassenraum abgewandte, unbelebte Wohnräume erstellt werden. Entsprechend wird die bestehende Vorschrift zur Nutzung der Erdgeschosse derart angepasst, dass allgemein Gewerbenutzungen im Erdgeschoss anzusehlen sind und nicht mehr nur publikums- und dienstleistungsorientierte Nutzungen. Entlang der Ringstrasse im Bereich zwischen dem Missionsweg und der Ringwiesenstrasse Nord und entlang der Wangenstrasse wird ergänzend vorgeschrieben, dass in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses publikumsorientierten / dienstleistungsorientierten Gewerbenutzungen vorzusehen sind, um die öffentliche Achse zwischen Zentrum Dübendorf und Nebenzentrum Innovationspark/Aviatik zu stärken.

Gemäss § 6c Allgemeine Bauverordnung (ABV) des Kantons Zürich dürfen vorspringende Gebäudeteile neu 2 m statt bisher nur 1.5 m sowie auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts (bisher ein Drittel) über Baulinien hinausragen. Durch diese neue übergeordnete Regelung treten zukünftig vorspringende Gebäudeteile stärker in Erscheinung. Um den Strassenraum der wichtigen Strassenachsen innerhalb der Zentrumszone ZC zu sichern, wird neu ergänzt, dass vorspringende Gebäudeteile nicht über die Verkehrsbaulinie hinausragen dürfen. Damit wird die gleiche Ausgangslage wie in der Zentrumszone ZD geschaffen.

Art. 32 Ergänzende Vorschriften ZD Hochbord

Die bisher in diesem Artikel festgelegten Nutzungen, die bei der Bestimmung des minimalen Wohnanteils ausgenommen waren, werden neu in Art. 51 Abs. 2 aufgeführt. Dort werden die Bestimmungen zur Ermittlung der Wohnanteile zusammengefasst.

5.1.4 Wohnzonen

Art. 33 Grundmasse

Die Wohnzonen werden neu entsprechend den Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VdNP) nach Geschossigkeit und Ausnützungsziffern differenziert.

Aufhebung Wohnzone W2b

Die Unterscheidung zwischen den bisherigen Wohnzonen W2a und W2b bezog sich auf die Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe (Art. 20 Abs. 1 aBZO). Nicht störendes Gewerbe soll in den Wohnzonen neu generell zugelassen werden (siehe Art. 34 nBZO). Mit der Streichung von Art. 20 Abs. 1 aBZO ist die W2b nicht mehr notwendig, die Flächen werden einheitlich zu W2/30.

Wohnzone W5/100

Im Sinne der Verdichtung und zur Umsetzung des REK der Stadt Dübendorf wird neu eine fünfgeschossige Wohnzone eingefügt. Die Ausnützungsziffer der W5/100 beruht auf dem Nutzungsdichtediagramm des Leitfadens «Dichtevorgaben umsetzen» des Kantons Zürich (Stand 04/2015). Dieses sieht für die Nutzerdichte von 250 Köpfen/ha (REK-Ziel im Quartier Mitte) eine Ausnützungsziffer ca. zwischen 100 und 140 % vor. Es wird für eine angemessene Abstufung zur Wohnzone W4/80 das Minimum von 100 % festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge und die minimalen Grenzabstände werden wie in der W4 festgelegt.

Grünflächenziffer

In den Wohnzonen wird neu eine GFZ eingefügt, um der steigenden Versiegelung entgegenzuwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume zu verbessern.

Zur Überprüfung der Höhe des Prozentsatzes der GFZ wurden verschiedene Grundstücke, die sich in unterschiedlichen Zonen befinden, untersucht. Es hat sich gezeigt, dass die GFZ auch bei einer dichten Bauweise erreicht werden kann. Neben der empirischen Überprüfung wurde die GFZ auch theoretisch hergeleitet. Die empirischen und theoretischen Werte wurden mit GFZ von anderen Gemeinden verglichen. Aus diesen drei Grössen wurden die festgelegten Grünflächenziffern abgeleitet.

Die Grünflächenziffer in der Wohnzone W2/30 wird auf 40 % festgelegt. Sie ist höher als in den anderen Wohnzonen (30 %), da es sich um eine Zone mit geringer Dichte bzw. tiefer Ausnützungsziffer handelt. Die Baustruktur dieser Wohnzone zeichnet sich durch Einzelbauten mit grossen Gärten aus. Dieser Charakter soll mit der höheren GFZ entsprechend gestärkt bzw. gesichert werden. Für die ebenfalls zweigeschossige Wohnzone W2/45 wird eine geringere GFZ von 30 % festgelegt, da diese Zone mit ihrer höheren Ausnutzung insbesondere zur Bebauung mit Reihen-Einfamilienhäusern oder kleinen Mehrfamilienhäusern dient und entsprechend, nach Abzug von notwendigen Erschliessungs- und Parkierungsflächen, weniger Platz für die Realisierung von Grünflächen zur Verfügung steht.

Fassadenhöhe

Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) reicht die Regelung der Gebäudehöhe einzig mittels Festlegung der Anzahl Vollgeschosse nicht mehr aus. Entsprechend wird neu eine traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, welche die Höhe abschliessend regelt. Die bestehende Vorgabe zur Anzahl der Vollgeschosse wird als Gestaltungselement aber beibehalten.

In den zweigeschossigen Wohnzonen wird eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 8.50 m festgesetzt. Dies entspricht einem bereits heute möglichen Gebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei ein Vollgeschoss 3.30 m (Regelgeschoss) aufweist, und einem Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1.50 m gemäss § 275 Abs. 2 PBG. Das Total von 8.10 m wird im Sinne eines Spielraums für die Projektierung auf 8.50 m gerundet. Mit der neuen Festlegung wird die bisherige Gebäudehöhe in der Wohnzone W2a von 7.50 m um einen Meter erhöht. Grund dafür ist, dass offene Brüstungen von Attikageschossen neu bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 Abs. 2 PBG miteingerechnet werden müssen. Entsprechend wird die bisherige Gebäudehöhe neu um die Brüstungshöhe von 1 m erhöht.

Die maximalen traufseitigen Fassadenhöhen der Wohnzonen W3/65, W4/80 und W5/100 werden nach demselben Prinzip, anhand der maximalen Vollgeschosszahl à 3.30 m, festgelegt.

Grenzabstände

Im Sinne der Innenentwicklung werden die minimalen grossen Grenzabstände sämtlicher Wohnzonen reduziert. Im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden sind die gewählten Masszahlen für die grossen Grenzabständen nach wie vor überdurchschnittlich. Die nachbarlichen Interessen wie auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der Wohnräume ist weiterhin gewährleistet.

Weiter werden die maximalen Grenzabstände ersatzlos gestrichen, da der Mehrlängenzuschlag im Sinne der Verdichtung zukünftig wegfällt.

Art. 34 Nutzweise

Neu wird festgelegt, dass in den Wohnzonen generell nicht störende Gewerbe sowie Betriebe für die Quartiersversorgung zugelassen sind, soweit diese dem Wesen der Wohnzone entsprechen, d.h. bezüglich Intensität und Charakteristik in die Wohnzone passen.

Vorsorglich werden zum Schutz der Bewohnenden neu sexgewerblichen Salons oder vergleichbare Einrichtungen in sämtlichen Wohnzonen ausgeschlossen, auch wenn diesbezüglich bisher keine Probleme auftraten.

Art. 36 Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung

Im rechtskräftigen Zonenplan wurden mittels überlagernder Zone vereinzelte Gebiete in den Wohnzonen ausgeschieden, in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Dies betrifft das Gebiet zwischen Schulhaus Birchlen und Migros-Supermarkt, das an die

Kreuzung Zürichstrasse/Ringstrasse angrenzende Areal sowie das Quartier «Im Grund» zwischen Überlandstrasse und Bahngleise. Als mässig störendes Gewerbe gelten beispielsweise Gaststätten mit Barbetrieb, übliche Gewerbebetriebe wie Garagen, Malergeschäfte etc. oder ein Jugendhaus. Die Differenzierung von Wohnzonen mit Überlagerung «mässig störendes Gewerbe zulässig» und «normalen» Wohnzonen ist unübersichtlich. Daher werden neu in der Regel Wohnzonen, in denen mässig störendes Gewerbe zulässig ist, als «Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung» bezeichnet, mit folgenden Ausnahmen:

- Quartier Gfenn (Änderung Nr. 14.1)
- Quartier Birchlen (Änderung Nr. 14.2)

Generell sind gemäss Art. 37 nBZO in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Wohnungen, öffentliche Nutzungen sowie mässig störende Gewerbenutzungen (darin sind nicht störende Gewerbenutzungen eingeschlossen) zulässig. Der Anteil gewerblich genutzter Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes kann bis zu 40 % betragen (Abs. 2). Die im bisherigen Zonenplan aufgeführte Überlagerung «mässig störendes Gewerbe zulässig» wird dementsprechend gestrichen.

Die rechtskräftige Bauordnung (Art. 21 lit. c aBZO) sieht vor, dass dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse nur einen Grenzabstand von 3.50 m einhalten müssen. Da gemäss § 6c Allgemeine Bauverordnung (ABV) des Kantons Zürich vorspringende Gebäudeteile neu 2.00 m statt bisher nur 1.50 m sowie auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts (bisher ein Drittel) in den Grenzabstand hineinragen dürfen, können solche gewerblich genutzte Erdgeschosse bis 1.50 m an die Grenze gebaut werden. Zum Schutz des Nachbarn wird diese Festlegung ersatzlos gestrichen. Gewerblich genutzte Erdgeschosse müssen daher wie reine Wohnbauten ebenfalls den kleinen minimalen Grenzabstand der jeweiligen Wohnzone einhalten. Mit der Aufhebung der heutigen Festlegung können städtebauliche unbefriedigende Situationen mit vorspringenden Erdgeschossen zukünftig verhindert werden.

Der grosse Grenzabstand wird in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung im Sinne der Innenentwicklung und der besseren Nutzbarkeit der Grundstücke aufgehoben.

Gemäss § 257 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer (GFZ) ersetzt. Wenn die gewerbliche Nutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern diese höchstens einen Viertel unter der vorgeschriebenen Grünflächenziffer liegen und auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden. Mögliche Begrünungsmassnahmen sind im Text der BZO beispielhaft aufgeführt. Diese

Ersatzmassnahmen bezüglich der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG.

5.1.5 Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 38 Grundmasse Grünflächenziffer

Auch bei den Industrie- und Gewerbebezonen wird die bisherige Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer (GFZ) ersetzt. Da die GFZ strenger bezüglich anrechenbarer Grünflächen ist, wird der heutige minimale Prozentsatz der Freiflächenziffer von 20 auf 10 % reduziert. Der Prozentsatz wird um die Hälfte reduziert, da bisher die Grundstücke in den Industrie- und Gewerbebezonen hauptsächlich wegen den sickerfähigen Abstellplätzen (mit Rasengittersteinen) die Freiflächenziffer von 20 % erreichten. Die Abstellplätze dürfen bei der GFZ aber nicht mehr dazu gerechnet werden, weshalb der Prozentsatz reduziert wird.

Wenn die gewerbliche Nutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden. Mögliche Begrünungsmassnahmen sind im Text der BZO beispielhaft aufgeführt. Diese Ersatzmassnahmen bezüglich der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG.

Die bisher auf einem Streifen von 40.0 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn festgesetzten tieferen Höhenmasse sind nicht mehr nötig, da diese entweder keine IG-Zone mehr (Umzonung in ZC) bzw. planerisch nicht mehr zweckmässig sind.

Fassadenhöhe

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird die Gebäudehöhe durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt. Da offene Brüstungen bei Attikageschossen neu bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 Abs. 2 PBG miteingerechnet werden müssen, werden die Fassadenhöhen im Vergleich zu den bisherigen Gebäudehöhen neu um die Brüstungshöhe von 1 m erhöht.

Art. 39 Nutzweise Industrie- und Gewerbezone IG1

In der Industrie- und Gewerbezone IG1 werden aufgrund ihrer angrenzenden Lage zur reinen Wohnzone W2/45 neu Grossläden, Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr gemäss §§ 4–6 BBV II ausgeschlossen. Als Grundlage und Erläuterung dieser Festlegung dient der Bericht zur Nutzungsstudie und Umsetzungsstrategie des Gebiets Schörli/Gfenn vom 28. Mai 2018 (Fassung V1.3). Zusätzlich wird dieser Regelung auch für das verbleibende Gebiet der IG2 entlang der Neugutstrasse eingeführt, um diese Quartierstrasse vor starkem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu bewahren.

Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung

Der regionale Richtplan der Region Glattal scheidet Gebiete aus, in denen stark verkehrserzeugende Nutzung erstellt werden dürfen bzw. verbietet die Erstellung solcher Nutzungen in sämtlichen übrigen Gebieten. Das nördliche Areal des Hochbords wird vom regionalen Richtplan als ein solches Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung definiert. Im Auftrag des regionalen Richtplans werden daher neu entsprechend Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegen, ausschliesslich in der Industrie- und Gewerbezone IG3 zugelassen und damit im übrigen Stadtgebiet ausgeschlossen. Durch den Ausschluss solcher Nutzungen können die Quartiere bzw. deren Bewohnende und Arbeitnehmende von Nutzungen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen geschützt werden.

Aufhebung Abstand Zonenrand (Art. 25 aBZO)

Die rechtskräftige Bauordnung sieht für Grundstücke in den Industrie- und Gewerbezone, welche angrenzend zu Wohnzonen liegen, grössere Grenzabstände vor. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass die angrenzenden Wohnzonen von zu hohen Gebäuden geschützt werden und ein genügender Sonnen- und Lichteinfall gewährleistet ist. Im Sinne der Verdichtung bzw. zur besseren Ausnutzung dieser Grundstücke wird diese Festlegung aufgehoben. Die Regelung kommt zudem kaum (nur bei vier Parzellen) zur Anwendung, da bei den meisten Grundstücken der Strassenabstand oder der Gewässerraum massgebend ist. Bei zwei der vier Parzellen, wo die Regelung greifen würde, bestehen aber bereits Gebäude, die den grösseren Grenzabstand nicht einhalten. Für diese gilt die Bestandsgarantie. Bei den anderen zwei Parzellen gilt weiter nur eine Fassadenhöhe von 13 m, wodurch die Nachbarparzellen auch nur mit dem Grundabstand von 6 m bezüglich Sonnen- und Lichteinfalls nicht negativ beeinträchtigt werden. Bzgl. Lärm müssen zudem die Werte der Lärmschutzverordnung ohnehin eingehalten werden. Eine Vergrösserung des Grenzabstands ist somit nicht zweckmässig und würde die Grundstücke der Industrie- und Gewerbezone ohne Berechtigung massiv einschränken.

5.1.6 Zone für öffentliche Bauten

Art. 41 Massvorschriften
Grenzabstände

Die rechtskräftige Bauordnung sieht vor, dass die Gebäude in der Zone für öffentliche Bauten die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zonen einhalten müssen und nicht den minimalen kantonalen Grenzabstand von 3.50 m. Dadurch werden die Nachbargrundstücke nicht durch in der Zone für öffentliche Bauten mögliche, höhere Fassadenhöhen bezüglich Sonnen- und Lichteinfalls negativ beeinträchtigt. Diese Festlegung hatte aber zur Folge, dass bei öffentlichen Bauten der grosse Grenzabstand von Wohnzonen eingehalten werden musste. Da der grosse Grenzabstand grundsätzlich aber den Zweck einer besseren Belichtung der Erdgeschosswohnungen auf

dem eigenen Grundstück erfüllen soll, ist die Einhaltung des grossen Grenzabstands in der Zone für öffentliche Bauten nicht zweckmässig. Entsprechend wird neu festgelegt, dass nur noch die kleinen Grenzabstände der benachbarten Zonen einzuhalten sind. Dadurch wird eine bessere Nutzung der öffentlichen Grundstücke sichergestellt und keine Projekte wie Kindergärten unnötig verhindert.

Nutzweise

Bisher wurde die Nutzung im EMPA-eawag-Areal nicht weiter definiert. Da sich das Areal immer mehr zu einem Campus entwickelt, wird analog zu den Sonderbauvorschriften für den Campus ETH Hönggerberg festgelegt, dass insbesondere Nutzungen, die der Forschung und der Lehre dienen, zulässig sind, ferner jedoch auch Nutzungen, die dem Betrieb der Forschungseinrichtungen im Geltungsbereich dienen, wie beispielsweise Gastronomie, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung, Freizeit, Erholung und Sport.

Fassadenhöhe

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird die Gebäudehöhe durch die traufseitige Fassadenhöhe ersetzt. Da die offene Brüstung von Attikageschossen neu bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 Abs. 2 PBG miteingerechnet werden muss, wird die Fassadenhöhen im Vergleich zur bisherigen Gebäudehöhe im EMPA-Areal neu um die Brüstungshöhe von 1 m erhöht.

5.1.7 Erholungszone

Art. 42 Nutzweise

Die Fussballplätze und der Spielplatz im Areal Zelgli kommen neu in die Erholungszone Park (EE) zu liegen (siehe Zonenplanänderung Nr. 8.8). Dafür wird eine entsprechende Bestimmung eingeführt.

Ferner wird präzisiert, dass sich die Beurteilung der Lärmempfindlichkeit bzw. die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe auf Gebäude bezieht. Die Grenzwerte müssen nicht im ganzen Gebiet flächendeckend eingehalten werden, sondern einzig bei lärmempfindlichen Räumen in Gebäuden.

5.1.8 Sonderbauvorschriften

Art. 43 Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier

Mit den Sonderbauvorschriften wird bei Erfüllung der aufgeführten Anforderungen unter anderem ein Ausnützungsbonus gewährt. Der Ausnützungsbonus ist bei Neubauten nur anwendbar, wenn die Einhaltung des Standards eines Energie- oder Nachhaltigkeitslabels nachgewiesen wird, das die Mindestanforderungen der jeweils aktuellen kantonalen Energiegesetzgebung übertrifft. Konkretere Erläuterungen zu möglichen Standards oder Labels können dem jeweils gültigen kommunalen Merkblatt «Energetische Gebäudestandards» entnommen werden.

5.1.9 Besondere Institute

I Arealüberbauungen

Art. 44 Zulässigkeit

Das REK der Stadt Dübendorf sieht eine städtebauliche Stärkung der Verbindungsachsen zwischen Zentrum und Nebenzentren (stadt-raumprägende Strassenachsen) vor. In der Zentrumszone ZC sollen daher neu ebenfalls Arealüberbauungen möglich sein. Ferner wird klargestellt, dass Arealüberbauungen künftig auch in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zulässig sind.

Ausschlussgebiete Arealüberbauungen

Der Bereich der Bahnhofstrasse zwischen Bahnhof Dübendorf und Glatt als Zentrums- und Ankunftsort ist städtebaulich und freiräumlich wichtig für Dübendorf und weist gleichzeitig Defizite im Ortsbild und der Siedlungsqualität auf. Damit die Entwicklung dieses Bereichs gelenkt werden kann, soll einerseits eine städtebaulich- freiräumlich Entwicklungsplanung erarbeitet werden (siehe neue Massnahme im Richtplan Kap. 2.1.1 Zentrumsgebiete). Andererseits sollen lediglich ähnliche Voraussetzungen zur Entwicklung wie südlich der Glatt (Kernzone Bahnhofstrasse) möglich sein, namentlich wird das Gebiet der Zone ZA/120 zugewiesen (Nr. 2.16) und es sind weder Hochhäuser noch eine Arealüberbauung zulässig.

Arealüberbauungen in Konsultationsbereichen von Störfallanlagen

Als Massnahme zum Umgang mit Störfallrisiken wird zudem ergänzt, dass bei Arealüberbauungen im Konsultationsbereich von Störfallanlagen eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bzw. der Baumassenziffer nur möglich ist, wenn die Störfallrisiken tragbar bleiben. Dies ist in einem entsprechenden Fachgutachten darzulegen.

Verhältnis Arealüberbauungen zu Gestaltungsplanpflichtgebieten

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, bei denen in der BZO eine gegenüber der Grundordnung hinausgehende Ausnützung zugelassen wird, sind keine weiteren Boni mittels Arealüberbauungen zulässig. Dies gilt für die Gestaltungsplanpflichtgebiete Wangenstrasse und Ringstrasse Ost.

Art. 45 Massvorschriften/Ausnützungsbonus

Zusätzliche Vollgeschosse

Neu erhöht sich in den Wohnzonen W2/45 und W3/65 sowie der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/65 die traufseitige Fassadenhöhe um 3.3 m für ein zusätzliches Vollgeschoss. Um eine angemessene Verdichtung in den gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten zu ermöglichen, werden in den Wohnzonen W4/80 und W5/100, den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG4/80 und WG5/100 sowie den Zentrumszonen ZA, ZB und ZC, ausser im Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4/80), zwei zusätzliche Vollgeschosse zugelassen. Für die qualitätsvolle Verdichtung werden neu höhere Anforderungen an die Arealüberbauungen gestellt.

Energiebonus

Bei der Erfüllung von MINERGIE®-Standards wurde bisher ein Ausnützungsbonus von 10% oder 20% der zonengemässen Ausnützung gewährt. Seit der Einführung dieser Regelung sind aber verschiedene neue Energielabels entstanden, welche ebenfalls ähnliche Vorgaben wie die MINERGIE®-Standards für eine bessere Energienutzung von

Gebäuden machen. Damit nicht nur beim MINERGIE®-Label ein Bonus in Anspruch genommen werden kann, wird neu der Bonus auch für vergleichbare Energiestandards gewährt.

Die vergleichbaren Standards sind dem jeweils aktuell gültigen Merkblatt «Energetische Gebäudestandards in Sonderbauvorschriften und Arealüberbauungen» zu entnehmen.

Grünflächen

Mit der Erhöhung der zusätzlich möglichen Anzahl Vollgeschosse bei Arealüberbauungen wird ermöglicht, dass der Ausnützungsbonus für höhere Bauten genutzt wird und nicht für Bauten mit grösserer Gebäudefläche. Dadurch wird die Grundlage geschaffen, dass grössere Freiräume entstehen.

So muss bei Arealüberbauungen eine gegenüber der zonengemässen Grünflächenziffer um 5 Prozentpunkte höhere minimale Grünflächenziffer erreicht werden. Ferner werden höhere Anforderungen an die Grünflächen gestellt. So ist die Hälfte der zu erstellenden Grünfläche ökologisch wertvoll auszugestalten. Das heisst, es sind Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen, Hecken und Sträucher sowie der Vernetzung der Grünflächen dienende Elemente zu erstellen und dauern zu erhalten. Damit wird verhindert, dass die Grünflächen nur als Wiesen angelegt werden, sondern diese im Sinne der Biodiversität naturnah ausgestaltet werden. Sofern sich diese ökologisch wertvollen Grünflächen über unterirdischen Bauten befinden, ist eine Überdeckung von mindestens 1.5 m vorzusehen, um einen angemessenen Raum für Wurzelsysteme von Bäumen bieten zu können.

5.1.10 Ergänzende Bauvorschriften

K Abstandsvorschriften

Art. 48 Grosser und kleiner Grenzabstand

Wie bisher ist die Hauptwohnseite in der Regel die längere, vorwiegend nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudeseite. Bei Wohnbauten ist es die Seite, auf die der grösste Teil der Wohnräume ausgerichtet ist.

Aufhebung Mehrlängenzuschlag

Die rechtskräftige Bauordnung hat in diversen Zonen geregelt, dass bei Fassaden von mehr als 20 m Länge die betreffenden Grenzabstände um einen Fünftel der Mehrlänge erhöht werden. Dies hat insbesondere dazu geführt, dass auf Grundstücken in Zentrumszonen oder Wohnzonen mit höherer Dichte Mehrfamilienhäuser grössere Grenzabstände einhalten müssen. Das räumliche Entwicklungskonzept von Dübendorf sieht aber genau in diesen Zonen aufgrund deren zentralen und gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen eine Verdichtung vor. Entsprechend wird der Mehrlängenzuschlag ersatzlos gestrichen.

L Nutzung

Art. 51 Nutzungsanteile

Wo Nutzungsanteile festgelegt oder beschränkt werden, ist eine Nutzungsverlagerung zwischen Grundstücken gestattet, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen und von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden.

Bei einer etappenweisen Ausführung wird festgehalten, dass die vorgeschriebenen Nutzungsanteile bei jedem Zwischenstand eingehalten sind. So ist beispielsweise nicht zulässig, dass in einer ersten Etappe einzig der Wohnanteil realisiert wird und der Gewerbeanteil auf eine spätere Etappe verschoben wird.

Die Bezugsgrösse für die Ermittlung der Nutzungsanteile bildet die Gesamtnutzfläche gemäss Art. 61 nBZO. Es sollen alle Nutzflächen, auch solche in Dach- und Untergeschossen, bei der Ermittlung der Nutzungsanteile einbezogen werden.

M Nebenanlagen

Art. 52 Spiel- und Erholungsflächen

Die rechtskräftige Bauordnung schreibt vor, dass bei Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Familienwohnungen Kinderspielplätze herzurichten sind, deren Flächen mindestens 15 % der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen umfasst. Gemäss § 248 Abs. 1 PBG sind aber auch bei MFH, die keine Familienwohnungen aufweisen, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen vorzusehen. Entsprechend wird die rechtskräftige Festlegung zu den Spielplätzen gestrichen und eine allgemeine neue Regelung eingeführt. Neu müssen bei Gebäuden, welche vier und mehr Wohnungen aufweisen, Spiel- und Erholungsflächen von mindestens 15 % der dem Wohnen dienenden Gesamtnutzfläche erstellt werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um Familienwohnungen mit mehr als drei Zimmern oder beispielsweise um 2-Personen-Haushalte in Kleinwohnungen handelt. Dadurch wird neu auch eine hohe Wohnqualität mittels Spiel- und Erholungsflächen bei anderen Wohnungstypen als bei Familienwohnungen gesichert. Die Gestaltung und Ausstattung der zu erstellenden Spiel- oder Erholungsfläche richten sich nach dem jeweiligen Bedarf bzw. der Nutzungsart der Gebäude und Wohnungen. Das heisst, dass bei Gebäude mit Kleinwohnungen eher Freizeitgärten oder Ruheflächen und bei Gebäude mit Familienwohnungen Spielplätze für Kinder erstellt werden müssen. Der bisherige minimale Anteil der Spiel- und Erholungsflächen von 15 % bleibt gleich.

Bezüglich Spiel- und Erholungsflächen wird neu weiter die Möglichkeit gegeben, dass auf die Erstellung von Spiel- und Erholungsfläche auf dem eigenen Grundstück verzichtet und dafür mit den Nachbarn eine gemeinsame bessere Lösung erstellt werden kann. Dadurch kann bewirkt werden, dass bei verschiedenen angrenzenden Grundstücken eine gemeinsame, zentral gelegene Spiel- und Erholungsfläche statt mehrerer kleiner Flächen erstellt wird. So kann die Freiraumqualität in den Siedlungen erhöht werden.

N Gestaltung

Art. 54 Begrünung/Freiraumgestaltung

Begrünung unbebauter Flächen

Die bisherige Pflicht zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksteilen entfällt, da generelle Anforderungen an Begrünungen im neuen § 238a PBG formuliert sind.

Begrünungen entlang der Grenze des Siedlungsgebiets

Gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG wird eine ergänzende Bestimmung zu Begrünungen entlang der Grenzen des Siedlungsgebiets sowie entlang von Freihalte- und Erholungszonen sowie von Gewässern festgelegt, da es sich hierbei um ökologisch bzw. landschaftlich besonders sensible Räume handelt.

Aufhebung Artikel Sonnenenergieanlagen

Das Bundesrecht lässt in allen Zonen Sonnenenergieanlagen zu. Die bestehende Regelung ist daher übergeordnet geregelt und in der Bauordnung nicht mehr notwendig, weshalb der Artikel gestrichen wird. Die Erstellung von Photovoltaikanlagen ist also weiterhin in allen Zonen zugelassen.

Gestaltung von Bauten an der Grenze zu Kernzonen

Um die Bedeutung der Übergänge zwischen der Kernzone und den übrigen Bauzonen bewusst zu machen und zu stärken, wird ein Passus ergänzt, dass bei der Gestaltung von Bauten an der Grenze zu Kernzonen auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen ist.

Baumpflanzpflicht

Laut der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich kann die Lufttemperatur unter einem Baum bis zu 10°C niedriger sein als im umliegenden Gebiet. In dieser Modellierung sind Bäume die effektivste Massnahme zur Hitzeminderung im unmittelbaren Umfeld. Sie entfalten ihre volle Wirkung jedoch erst nach Jahrzehnten. Bäume im Siedlungsgebiet sollten daher nach Möglichkeit erhalten bzw. neu gepflanzt werden.

Gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG wird daher eine Baumpflanzpflicht erlassen. Diese sieht vor, dass bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch jedoch nicht in unzumutbarer Weise erschwert werden (§ 76 PBG). Zudem muss die Pflanzung aufgrund der nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände auch tatsächlich umsetzbar sein. Diesbezüglich wird auf die neuen Regelungen zur Reduktion der Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) hingewiesen.

Lichtemissionen

Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen durch Beleuchtungen im Freiraum wird ein entsprechender Grundsatzartikel in der BZO verankert. Diese Regelung sieht vor, dass Massnahmen zur Vermeidung

unnötiger Lichtemissionen vorgeschrieben werden können. Auf den konkret vorliegenden Fall bezogene Vorschriften (z.B. zur Lichtstärke oder zu den Betriebszeiten) können in der jeweiligen Baubewilligung, bezogen auf den jeweiligen Einzelfall, festgeschrieben werden.

Art. 57 Dach- und Fassadengestaltung

Streichung bestehender Artikel

Die bisherige Bauordnung hat bezüglich Dachgestaltung übergeordnetes Recht zitiert. Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und die Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) regeln die Definition von Dach- und Attikageschossen sowie Dachaufbauten abschliessend, weshalb die entsprechenden Artikel gestrichen werden.

Dach- und Attikageschosse

Mit dem neuen PBG und der IVHB werden Dach- und Attikageschosse sowie Dachaufbauten jedoch neu definiert. Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1.5 m. Bisher betrug die Kniestockhöhe 0.9 bzw. 1.3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden. Attikageschosse müssen neu nur um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein, was einem Winkel von ca. 63° entspricht. Bisher galt in der Regel ein Rückversatz um das gesamte Mass seiner Höhe (45°). Attikageschosse können zukünftig somit eine erheblich grössere Grundfläche aufweisen. Mit der neuen übergeordneten Gesetzgebung wird weiter die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrössert.

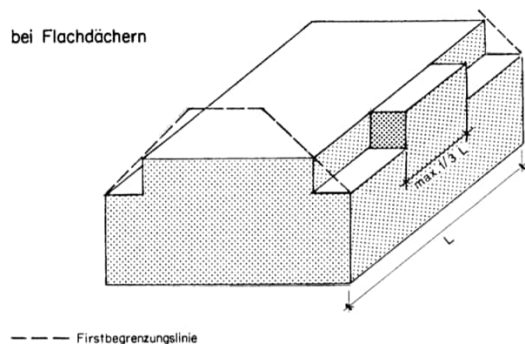


Abbildung 82: alte Regelung Attikageschosse, ABV

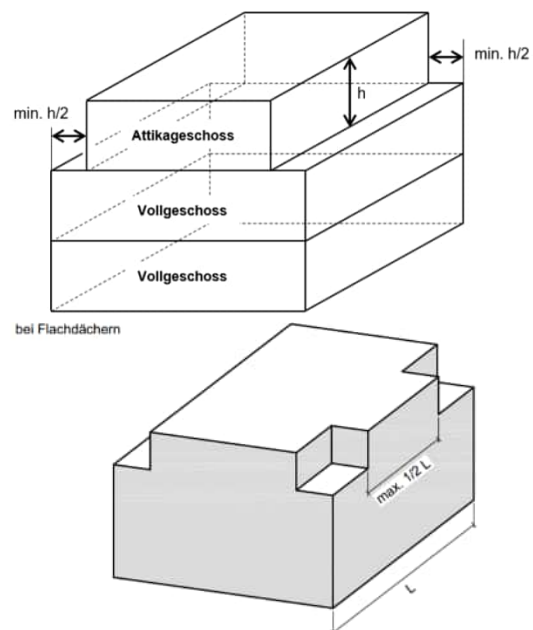


Abbildung 83: neue Regelung Attikageschosse, ABV

Dachbegrünung

Zur Förderung der Biodiversität und im Sinne eines besseren Stadtklimas wird neu verlangt, dass Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für den Bau von

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. Dies gilt, wenn dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

O Hochhäuser

Art. 58 Hochhäuser

Bisher wurden Hochhäuser bzw. deren Erstellungsmöglichkeit an bestimmte Zonen gebunden. Aufgrund der mit der Revision vorgesehenen Zonenplanänderungen bzw. der geplanten Ausdehnung von Zonen, welche Hochhäuser zulassen, hätte sich das Hochhausgebiet aber sehr stark ausgedehnt. Um Hochhäuser aber nur in bestimmten Gebieten und unabhängig der Zone zuzulassen, wird die Zulassung von Hochhäusern neu über den Ergänzungsplan Hochhausgebiete geregelt (siehe Kapitel 5.4). Entsprechend wird in der Bauordnung der dazugehörige Artikel angepasst.

P Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 59 Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Nord

Da die Vollgeschossanzahl in der Zentrumszone ZC aufgrund des neuen PBG gestrichen wird, wird auch bei den Vorgaben zum Gestaltungsplan Bahnhof Nord neu eine traufseitige Fassadenhöhe von 11.50 m gemäss dreigeschossiger Wohnzone festgelegt.

Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Süd
(Zonenplanänderung Nr. 12.4)

Im Bereich Bahnhof Süd wird eine neue Gestaltungsplanpflicht eingeführt, welche die Rahmenbedingungen für eine künftige Entwicklung definieren. Die Vorgaben orientieren sich am Bebauungs- und Verkehrskonzept aus dem Jahr 2018, das für die Stadt Dübendorf erarbeitet wurde.

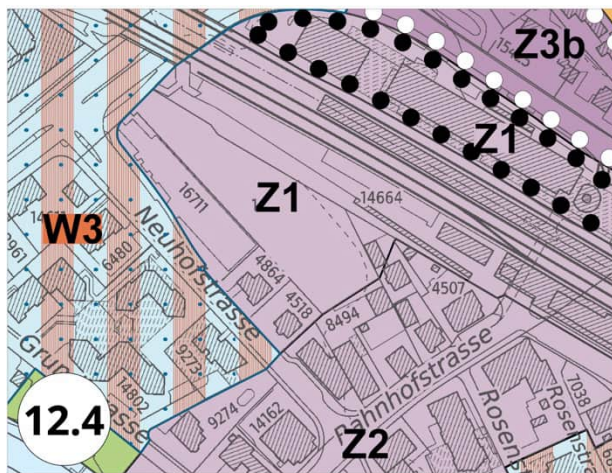


Abbildung 84: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

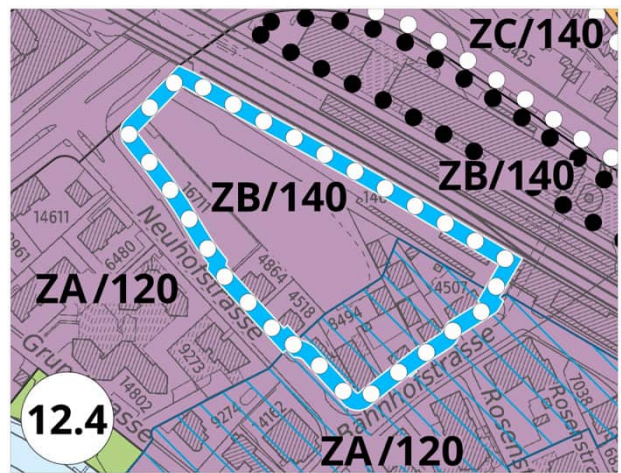


Abbildung 85: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Gestaltungsplanpflicht Zentrum Leepünt,
Leepünt Süd und Zelgli Nord

Siehe Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen Nrn. 2.6, 2.7, 4.5 und 4.6 in Kap. 5.2.

Gestaltungsplanpflicht Schönengrund-
strasse und Chrummacherstrasse Nord
(Zonenplanänderungen Nrn. 12.6 und 12.7)

Die beiden unüberbauten Gebiete zwischen Friedhof und Areal Obere Mühle werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Diese Areale sind nicht nur aufgrund der wichtigen Freiraumvernetzung und dem Umgang mit den angrenzenden Naherholungsgebieten mit hoher Qualität und grösster Vorsicht zu bebauen, sondern auch zur Sicherung eines besseren Lokalklimas für Dübendorf. Die beiden Gebiete befinden sich in einer der wenigen Kaltluftleitbahnen, welche das Zentrum von Dübendorf mit Kaltluft versorgt. Entsprechend ist deren Erhalt für das Lokalklima wichtig und von öffentlichem Interesse, weshalb neu eine GP-Pflicht festgelegt wird. Bei einer Bebauung der Areale sind die Gebäude entsprechend so zu erstellen, dass die Funktion der Kaltluftleitbahn nicht beeinträchtigt wird. Die Festlegung stützt sich dabei auf § 49a Abs. 4 PBG.

Abbildung 86: Kaltluftvolumenstrom im Bereich der Gestaltungspläne Schönggrundstrasse und Chrummacherstrasse, Klimaanalysekarte GIS ZH

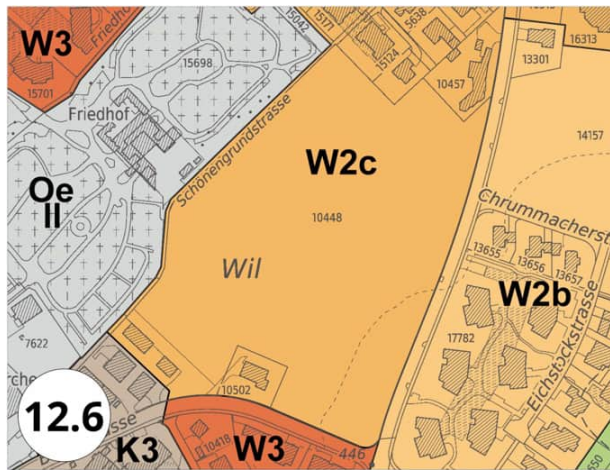
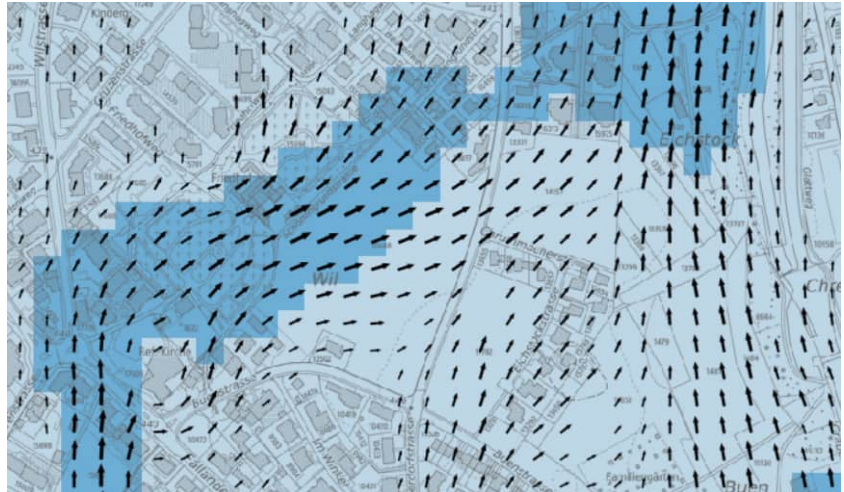


Abbildung 87: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abbildung 88: Ausschnitt revidierter Zonenplan

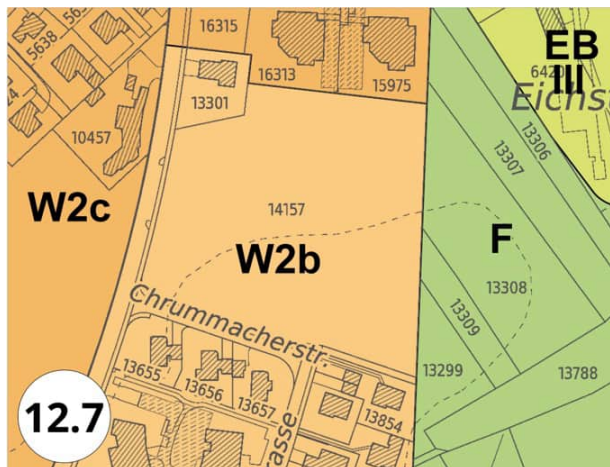


Abbildung 89: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

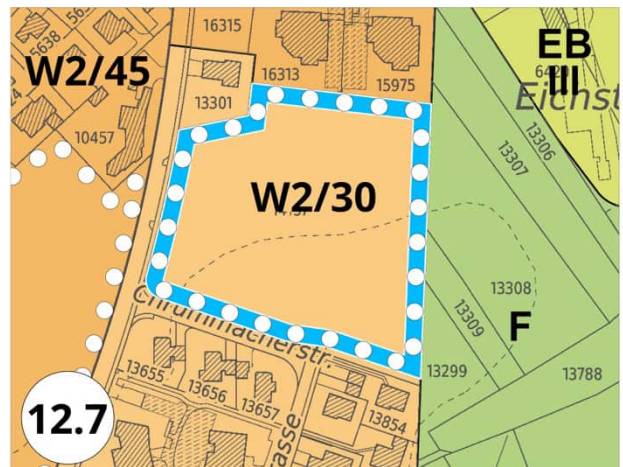


Abbildung 90: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Gestaltungsplanpflicht Ringstrasse Ost
(Zonenplanänderung Nr. 12.1)

Für das Gebiet wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen, um eine qualitätsvolle Umgestaltung des städtebaulich bedeutenden Transformationsgebiets «Ringstrasse Ost» sicherzustellen. Ferner wird eine Mehrausnutzung gewährt, sofern 40 % der zusätzlich realisierten Geschossfläche für Wohnen dem preisgünstigen Wohnraum dienen. Im Gebiet befindet sich ein Betrieb, der im Risikokataster chemische und

biologische Risiken eingetragen ist. Mit dem Gestaltungsplan sind daher Bestimmungen zum Schutz vor Störfallauswirkungen festzulegen.

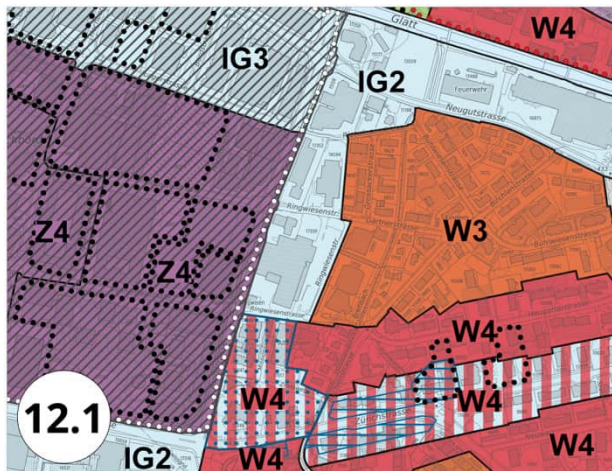


Abbildung 91: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

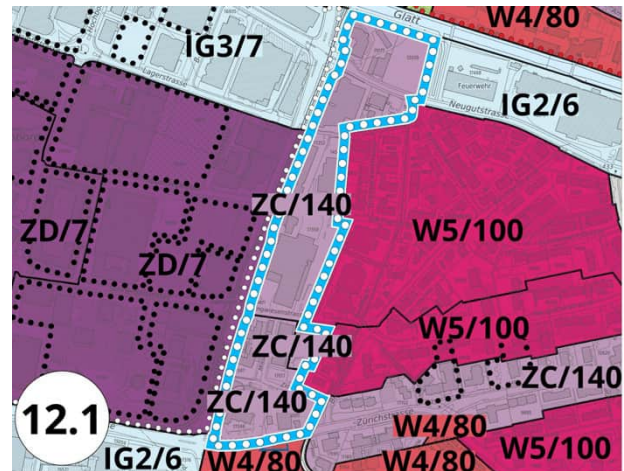


Abbildung 92: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Preisgünstiger Wohnraum

Art. 60 Preisgünstiger Wohnraum

In der Stadt Dübendorf ist es bereits heute gängige Praxis, dass stadteigenes Land nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben wird und bei der Abgabe des Landes im Baurecht gewisse Bedingungen an den Baurechtsnehmer gestellt werden, unter anderem auch Bedingungen zum preisgünstigen Wohnraum. Diese Praxis soll weiterverfolgt werden. Wo immer sich die Möglichkeit bietet, soll die Stadt Dübendorf Land zu vernünftigen Konditionen erwerben, dieses Land soll dann im Baurecht abgegeben werden. Ein Landerwerb zu vernünftigen Konditionen ist allerdings nur bei Grundstücken der öffentlichen Hand (Bund, Kanton, Stadt Zürich) realistisch. Da insbesondere die Quartiere Birchlen und Vogelquartier (Mitte) sowie Gebiete entlang der Überlandstrasse mit der vorliegenden Gesamtrevision stark verdichtet werden, sind insbesondere dort Massnahmen zur Verhinderung einer sozioökonomischen Verdrängung zu prüfen. Im Bericht – Preisgünstiger Wohnraum wurde eine Situationsanalyse der Bevölkerungsstruktur und des Wohnungsangebotes der Stadt Dübendorf erstellt und mögliche Massnahmen diskutiert. Die Analyse hat gezeigt, dass es im Quartier Birchlen bereits einige gemeinnützige Bauträger hat, die von der Aufzoning profitieren und dadurch mehr preisgünstiger Wohnraum entstehen wird. Der Stadtrat hat sich zudem für zwei Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums in diesen Gebieten, wo eine starke Verdichtung angestrebt wird (insbesondere in den Quartieren Birchlen und Vogelquartier sowie Überlandstrasse und an der Zürichstrasse), entschieden.

Mit § 49b PBG können die Gemeinden bei Auf- und Einzonungen einen Anteil preisgünstigen Wohnraum grundeigentümerverbindlich festlegen. In den genannten Quartieren wird dementsprechend bei Grundstücken ab einer Grösse von 1'500 m², welche von einer

Aufzoning profitieren, ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum festgelegt.

In einem Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» wird grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf festgelegt, auf welchen Grundstücken ein Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum von 40% der durch die Aufzoning entstandene zusätzlichen Geschossfläche für Wohnen realisiert werden muss.

Beispiel:

Aufzoning: W3 in eine W5 (+ AZ von 35 %)

40 % der Aufzoning ist für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen:

$AZ_{PGW} = 35 \% * 0.4 = 14 \%$

Grundstücksgrösse: 3'500 m²

Zusätzliche Geschossfläche durch Aufzoning: $3'500 \text{ m}^2 * 0.35 = 1'225 \text{ m}^2$

40 % davon ist für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen: $1'225 \text{ m}^2 * 0.4 = 490 \text{ m}^2$

Ist ein Grundstück vor der Aufzoning unternutzt, so wird der bisher nicht ausgenützte Teil der Geschossfläche bei der Ermittlung des Mindestanteils preisgünstigen Wohnraums nicht angerechnet.

Grundstücke mit einem gemeinnützigen Bauträger, welche zum Ziel haben preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, müssen die Verordnung zum preisgünstigen Wohnraum der Stadt Dübendorf nicht anwenden. Wird das Grundstück jedoch an einen nicht gemeinnützigen Bauträger verkauft, ist die Verordnung anzuwenden. Werden Grundstücke zu einer Grundstücksgrösse von mindestens 1'500 m² arrondiert oder ein Bebauungsprojekt über mehrere Grundstücke realisiert (Fläche $\geq 1'500 \text{ m}^2$), so gilt die Pflicht preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, ebenfalls.

An der Ringstrasse wird ein grösseres Gebiet von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumszone umgezont. Die Ringstrasse und die Kreuzung Ring-/Zürichstrasse sind städtebaulich wichtige Orte, welche den Übergang zwischen dem aktuell sich transformierenden Zentrumsgebiet Hochbord und dem nun zur Transformation vorgesehenen Quartier Birchlen bilden. Diese Transformation bedarf deshalb einer städtebaulichen Begleitung. Da das Quartier Birchlen mit der vorliegenden Gesamtrevision stark verdichtet wird und mit Ersatzneubauten üblicherweise teurere Wohnungen entstehen, ist die Festlegung von preisgünstigem Wohnraum für dieses Quartier zentral. In diesem Sinne ist eine Gestaltungsplanpflicht auf die ganze Länge der Ringstrasse festzulegen, mit dem Ziel eine hohe Qualität und gute Integration der Gebäude und Freiräume in das bestehende und sich transformierende Umfeld zu erreichen sowie preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Festlegung eines Mindestanteils preisgünstigen Wohnraums ist nur möglich, wenn im Vergleich zur Grundordnung eine zusätzliche Ausnützung ermöglicht wird. Die Grundzonierung ist daher eine ZC mit Gestaltungsplanpflicht, wobei mit der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum eine maximale

Ausnützungsziffer von 165 % möglich ist. Gemäss § 86 PBG genügt bei einem privaten Gestaltungsplan die Zustimmung der Exekutive, sofern nicht das zulässige Mass einer Arealüberbauung überschritten wird. Damit rechtlich eine Mehrausnützung im Rahmen eines Gestaltungsplans gesichert wird und die Zustimmung des Stadtrates genügt, wird eine max. Ausnützungsziffer von 165 % bereits in der Bauordnung festgelegt. Eine darüber hinaus gehende Ausnützung wird im Rahmen der Regelbauweise nicht gewährt, auch nicht im Falle einer Arealüberbauung.

Bei Grundstücken mit Mischnutzungen, bei denen ein Mindestanteil gewerbliche Flächen zu erstellen ist z.B. in der Zentrumszone ZC von 25 %, fällt der Anteil gewerbliche Flächen bei der Berechnung des Anteils preisgünstiger Wohnraum ausser Betracht. Die 40 % zu realisierender preisgünstiger Wohnraum werden auf den durch die Mehrausnützung ermöglichten Anteil Wohnfläche gerechnet.

Die Umsetzung der Realisierung des preisgünstigen Wohnraums wird in einer Ausführungsverordnung festgehalten. Die Berechnung der Mietzinse sowie die Vorgaben zur Bandbreite für die maximalen m²-Flächen pro Wohnungstyp bemessen sich nach der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, 700.8).

S Naturgefahren

Art. 62 Naturgefahren

Auf Hinweis des Kantons im Vorprüfungsbericht wird zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO eine neue Bestimmung aufgenommen, der sich an den vom Kanton zur Verfügung gestellten Mustervorschriften orientiert.

5.2 Zonenplanänderungen

5.2.1 Allgemeines

Darstellung und Nummerierung

Sämtliche Änderungen des Zonenplans werden auf dem Zonenplanteilwurf mit dem jeweiligen Perimeter dargestellt. Nachfolgend werden die Zonenplanänderungen thematisch zusammengefasst vorgestellt und die vorgenommenen Änderungen kurz begründet.

Die revidierte Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VdNP) ist am 1. August 2016 in Kraft getreten. Die Darstellung des Zonenplans wurde umfassend angepasst und für jeden Zonentyp der vorgegebene Farbcode verwendet. Die vorliegende Revision des Zonenplans setzt die revidierte Verordnung um.

Die Nummerierung der Zonenplanänderungen erfolgt im Dezimalsystem nach neuer Zonenzuordnung:

- | | |
|-----------|-----------------------------|
| 1.2–1.3: | Umzonungen in Kernzonen |
| 2.1–2.15: | Umzonungen in Zentrumszonen |
| 3.1–3.8: | Umzonungen in Wohnzonen |

4.1–4.3, 4.5–4.10:	Umzonungen in Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung
5.:	Umzonungen in Industrie- und Gewerbebezonen (keine)
6.1:	Umzonungen in Zone für öffentliche Bauten
7.1–7.2:	Umzonungen in Freihaltezonen
8.1–8.2:	Umzonungen in Erholungszonen
9.1:	Auszonungen in Landwirtschaftszonen
10.1–10.2:	Aufhebung Überlagerung Hochhausgebiet
11.1–11.2:	Aufhebung Überlagerung Gewerbebeerleichterung
12.1–12.7:	Neufestlegung Gestaltungsplanpflichtgebiete
13.1–13.3:	Streichung Höhereinstufungen wegen Lärmvorbelastung (ES II)
14.1–14.2:	Streichung «mässig störendes Gewerbe zulässig»
15.1	Arealüberbauung nicht zulässig

5.2.2 Einzonungen

An zwei Standorten wird Nichtbauzone der Bauzone zugeführt. Die beiden Einzonungen ergeben sich aus dem Bestand und der regionalen Richtplanung.

Bahnhof Stettbach
(Zonenplanänderung Nr. 6.1)

Mit der Einführung der Glattalbahn wurde der Bahnhof Stettbach erweitert bzw. umgebaut. Die neu verlegte Kantonsstrasse sowie die Erweiterung der Veloabstellanlage südlich des Bahnhofs Stettbach kamen dabei in der Landwirtschaft zu liegen. Mit der Zonenplanrevision werden die Anlagen nun korrekterweise der Bauzone zugeteilt. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 17374, 17551, 17436 und 17373 mit einer Fläche von 0.51 ha werden somit von der Landwirtschaft in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.

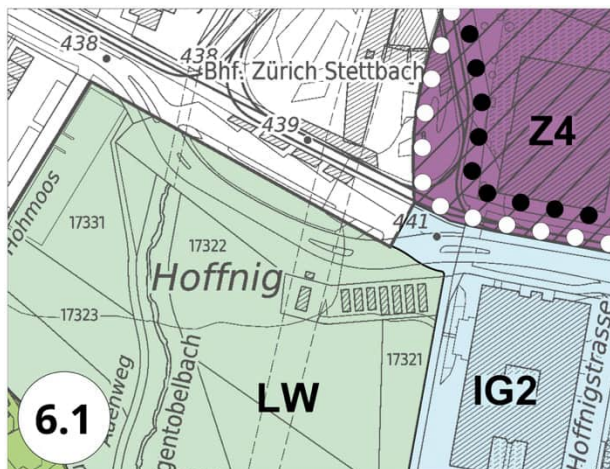


Abbildung 93: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

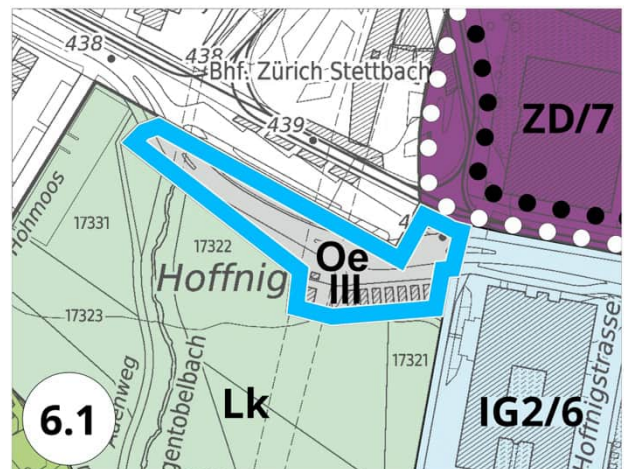


Abbildung 94: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Sportanlage Dürrbach
(Zonenplanänderung Nr. 8.1)

Der regionale Richtplan Region Glattal sieht die Fläche an der Wangen-/Weidstrasse bzw. an der Stadtgrenze zur Gemeinde Wangen-Brüttisellen als Erweiterungsgebiet für das regionale Erholungsgebiet Sportanlage Dürrbach vor. Für die Erweiterung der bestehenden Sportanlage mit Fussballplätzen sowie weiteren Flächen für Parkierung, etc. wurde bereits ein Masterplan erarbeitet. Für die Stärkung des regionalen Erholungsgebiets wird entsprechend das Areal zwischen Wohnzone und nördliche Stadtgrenze mit einer Fläche von 4.01 ha von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone Sportplätze EB eingezont.

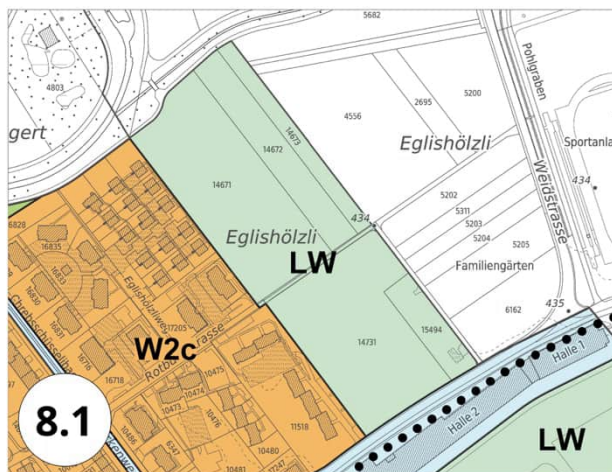


Abbildung 95: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

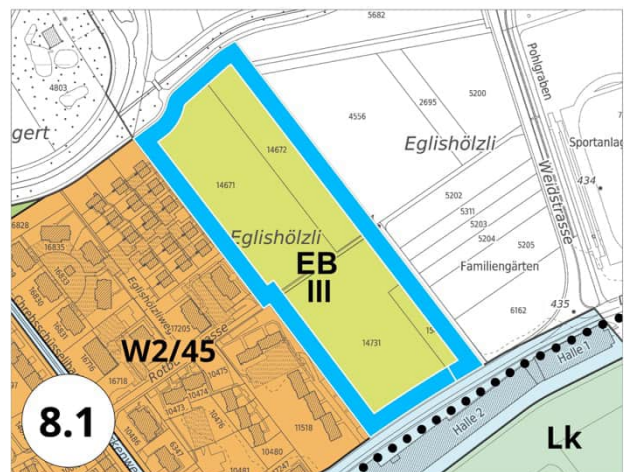


Abbildung 96: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr ist heute bereits gut und wird später mit der Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon weiter aufgewertet. Die Einzonung tangiert jedoch Fruchtfolgeflächen. Deren Kompensation ist zu einem späteren Zeitpunkt (bei der Ausarbeitung des Bauvorhabens) zu regeln.

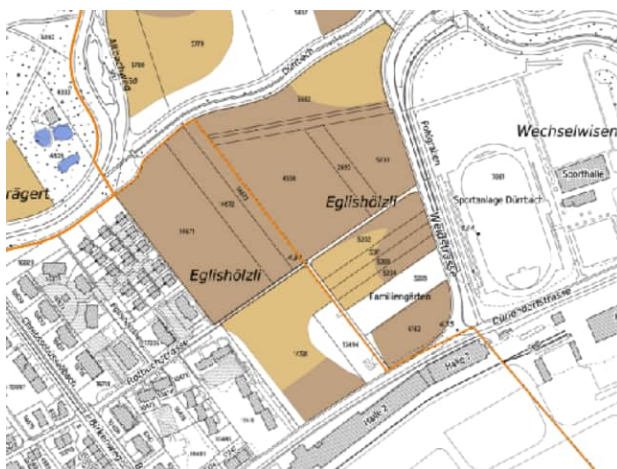


Abbildung 97: Betroffene Fruchtfolgeflächen, GIS ZH

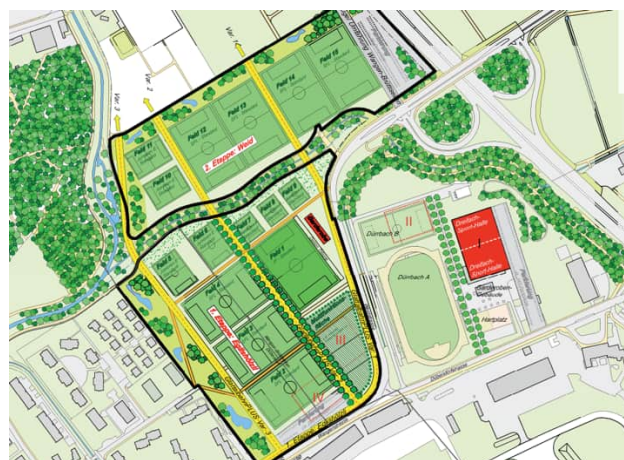


Abbildung 98: Konzept Masterplan Sportstätte Dürrbach (Planpartner AG)

5.2.3 Auf- und Umzonungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Platz für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Auf- und Umzonungsgebiete ergeben sich aus dem räumlichen Entwicklungskonzept und konzentrieren sich auf die Weiterentwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet im oder nahe Zentrum. Die Berechnung sowie die Auswirkungen sind in Kapitel 7.3 aufgeführt.

Zwicky-Areal (Umzonungen Nrn. 2.8 bis 2.10)

Das Zwicky-Areal befindet sich im kantonalen Zentrumsgebiet «Hochbord und Giessen-West / EMPA / Neugut», welches als Gegengewicht zu Arbeitsplatznutzungen als Misch- oder Wohngebiete vorgesehen werden soll. Mit dem Gestaltungsplan Zwicky-Areal und den entsprechenden erstellten Bauprojekten wurde dieser kantonalen Forderung bereits nachgekommen. Eine Umzonung der Industrie- und Gewerbezone fand jedoch nicht statt. Entsprechend wird zur korrekten Abbildung des Bestandes im Zonenplan und zur Erfüllung des kantonalen Auftrags, das Zwicky-Areal mit einer Fläche von 7.00 ha von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone ZC umgezont. Mit der Zonenplanänderung werden keine materiellen Änderungen vorgenommen, da weiterhin die Bestimmungen der Gestaltungspläne gelten. Das Gebiet «Giessen Nord» wurde mit dem privaten Gestaltungsplan Chriesbach und der damit erstellten Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (von der Baudirektion am 24.03.2021 genehmigt) bereits in die Zentrumszone umgezont.

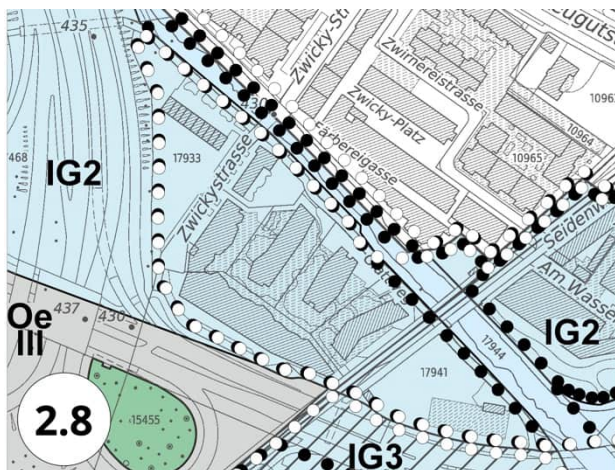


Abbildung 99: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

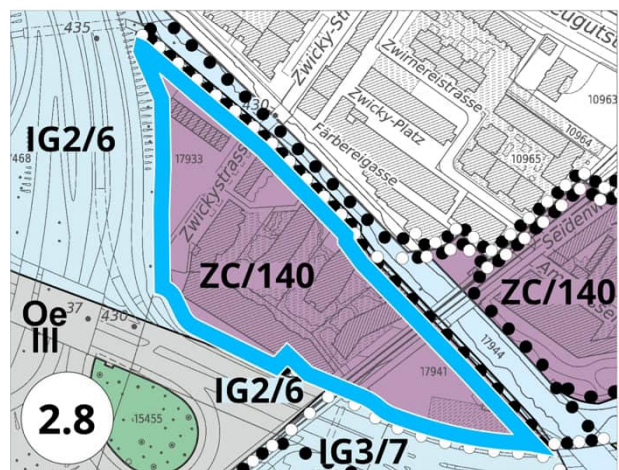


Abbildung 100: Ausschnitt revidierter Zonenplan

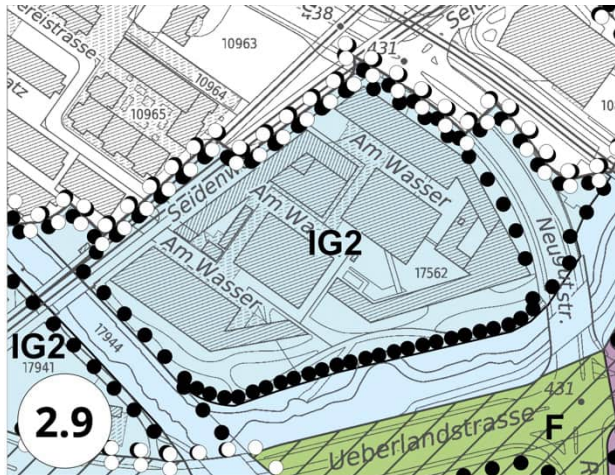


Abbildung 101: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

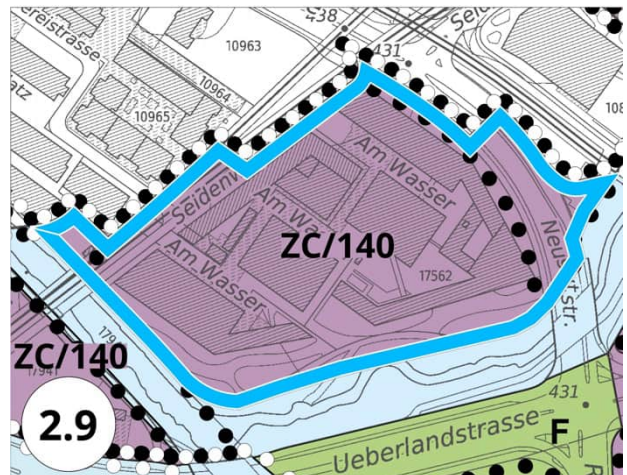


Abbildung 102: Ausschnitt revidierter Zonenplan

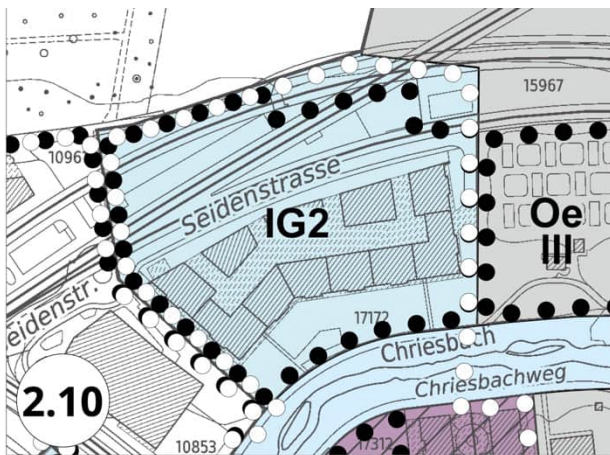


Abbildung 103: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

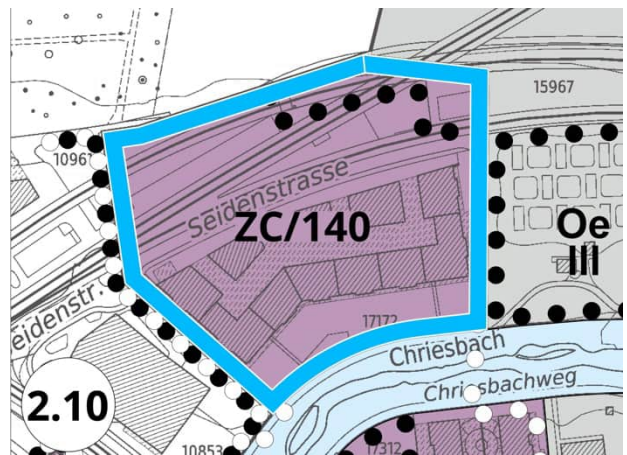


Abbildung 104: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Ringstrasse Ost (Umzonungen Nrn. 2.12 und 2.14)

Ebenfalls im kantonalen Zentrumsgebiet Hochbord befindet sich das Gebiet östlich der Ringstrasse. Entsprechend wird von kantonom/regionaler Stufe her verlangt, Misch- oder Wohnzonen als Gegengewicht zu Arbeitsplatznutzungen zu prüfen. Mit der Glattalbahn und als Verbindung zwischen Zürich- und Ueberlandstrasse nimmt die Ringstrasse eine wichtige räumliche Funktion ein. Sie wird derzeit aber nur von der Seite Hochbord her gestärkt. Die östliche Seite mit den Industrie- und Gewerbebauten sowie deren privaten Freiräume schwächen einerseits die Ringstrasse in ihrer Identität und verhindern andererseits attraktive Verbindungen zwischen Hochbord und Wohnquartier Ringwiesen. Um diese Missstände mittel- bis langfristig aufzuheben, wird die 1. Bautiefe der östlichen Ringstrasse von der Industrie- und Gewerbezone IG2 und der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeerblichtung WG4 in die Zentrumszone ZC umgezont (7.38 ha). Die bestehenden Betriebe geniessen dabei die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG. Zudem ist in der Zentrumszone ZC weiterhin mässig störendes Gewerbe zugelassen.

Ferner wird eine Teilfläche von Kat.-Nr. 17017 (Seniorenzentrum) an der Ringwiesenstrasse wie das übrige Grundstück von der W4 neu einheitlich der ZC zugeordnet (Nr. 2.14).

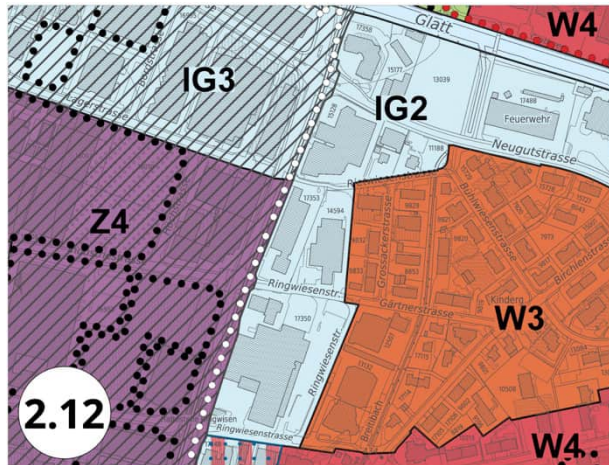


Abbildung 105: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

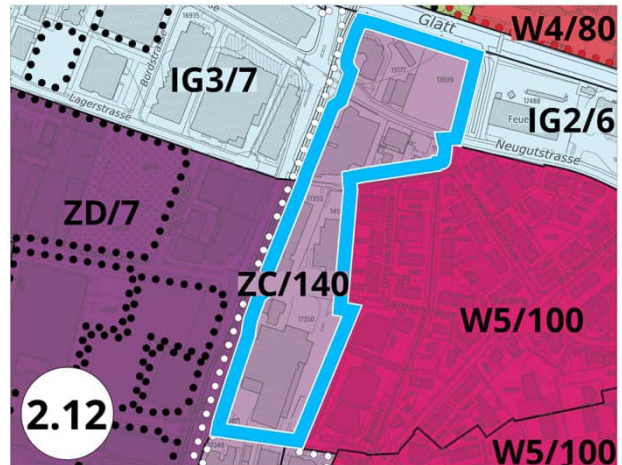


Abbildung 106: Ausschnitt revidierter Zonenplan

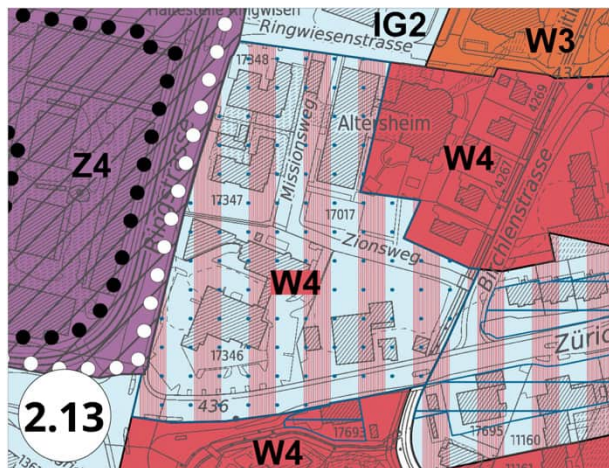


Abbildung 107: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

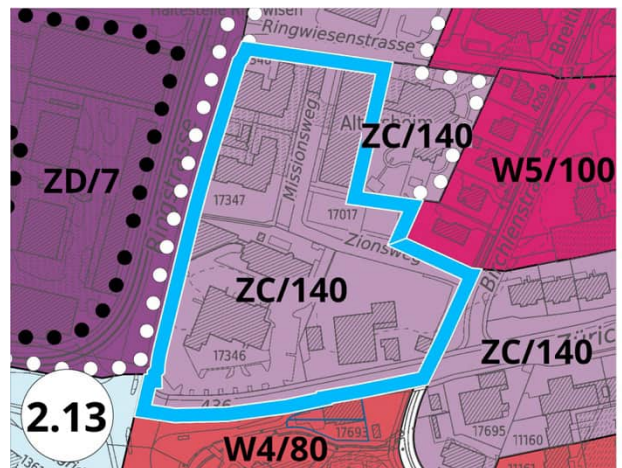


Abbildung 108: Ausschnitt revidierter Zonenplan

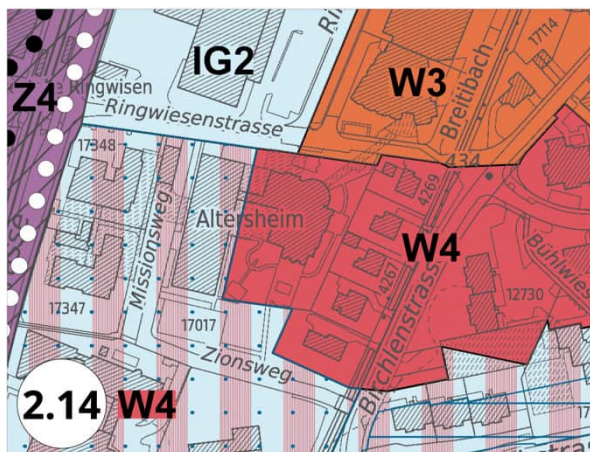


Abbildung 109: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

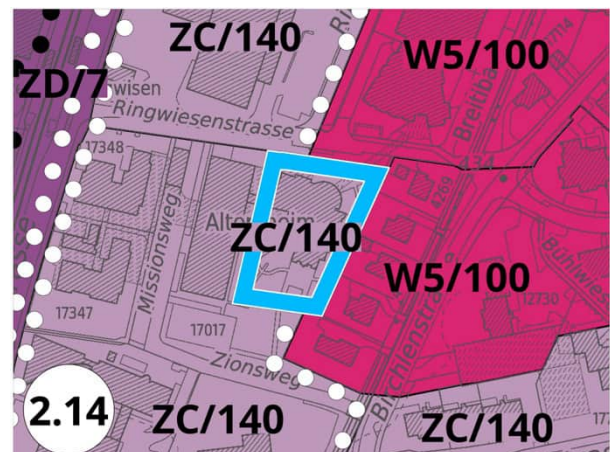


Abbildung 110: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Im Grund
(Umzonungen Nrn. 4.8 bis 4.10
und 2.11)

Das Quartier Im Grund zwischen Bahngleis, Überlandstrasse und EMPA-Areal weist eine ältere Baustruktur auf. Die Gebäude kommen somit kurz- oder mittelfristig in ein Alter mit Investitionsbedarf, was eine Veränderung des Quartiers durch Ersatzneubauten oder Sanierungen mit sich bringt. Diese Chance der anstehenden Veränderung soll genutzt und entsprechende Planungsgrundlagen für die

Umstrukturierung des Quartiers geschaffen werden. Durch die Lage nahe am Bahnhof Dübendorf ist das Gebiet sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der geplante neue Bushof und das Projekt der Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon üben zudem einen weiteren Druck auf die zukünftige Entwicklung des Areals aus. Durch die Abgrenzung zum reinen Wohngebiet durch die Bahngleise und der Nähe zum urbanen Areal Giessen bzw. EMPA-Areal eignet sich das Quartier im Grund entsprechend sehr gut für eine Umstrukturierung. Ein Grossteil des Quartiers (5.73 ha) wird daher von der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 aufgezont (Umzonung Nr. 4.10. Durch die Aufzoning kann eine bauliche Verdichtung an guter Lage sichergestellt und ein Teil des Bevölkerungswachstums von Dübendorf aufgefangen werden.

Weiter werden die einzelnen Gewerbegrundstücke angrenzend zum EMPA-Areal von der Industrie- und Gewerbezone IG3 ebenfalls in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 umgezont (1.03 ha, Umzonungen Nrn. 4.8 und 4.9). Dadurch werden diese unzweckmässigen kleinen Zoneninseln aufgehoben. Die bestehenden Betriebe geniessen dabei die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG. Zudem ist in der neuen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 weiterhin mässig störendes Gewerbe zugelassen.

Umzonung 2.11

Die Überlandstrasse ist eine wichtige Verbindungsachse zwischen den beiden Nebenzentren Hochbord und Innovationspark/Aviatik und wurde entsprechend im räumlichen Entwicklungskonzept von Dübendorf als stadtraumprägende Strassenachse definiert. Diese Hauptachse soll unter Einbezug des öffentlichen Raums und der angrenzenden Quartiere städtebaulich gestärkt werden, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon. Die erste Bautiefe des Quartiers im Grund entlang der Überlandstrasse wird entsprechend von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die Zentrumszone ZC umgezont (3.09 ha, Umzonung Nr. 2.11), wie dies weiter westlich beim Areal Giessen bereits der Fall ist. Dadurch kann eine höhere und dichtere Bebauung zur Stärkung des Strassenraums realisiert werden.

Auf die Überlagerung «mässig störendes Gewerbe» kann verzichtet werden, da in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie den Zentrumszonen generell mässig störende Gewerbenutzungen zulässig sind (siehe Art. 29 und Art. 37 Abs. 2 nBZO).

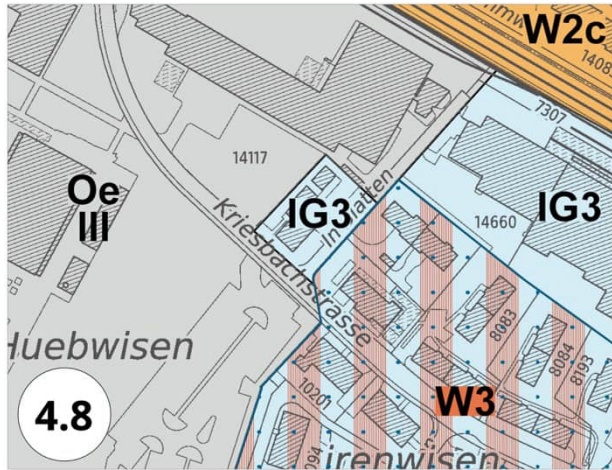


Abbildung 111: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

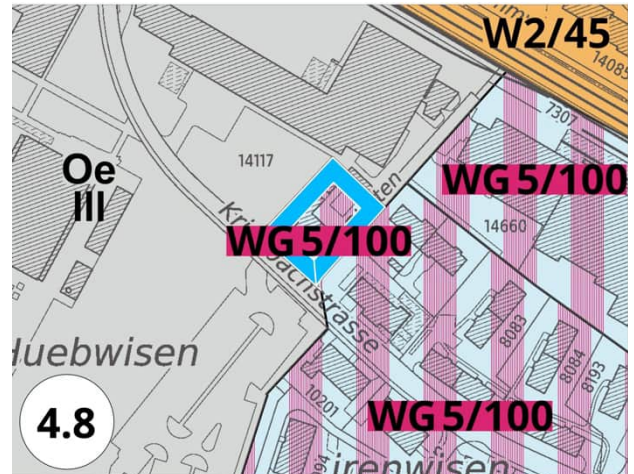


Abbildung 112: Ausschnitt revidierter Zonenplan

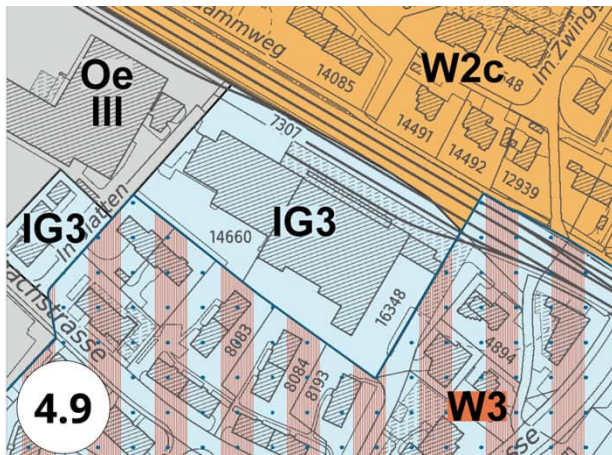


Abbildung 113: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

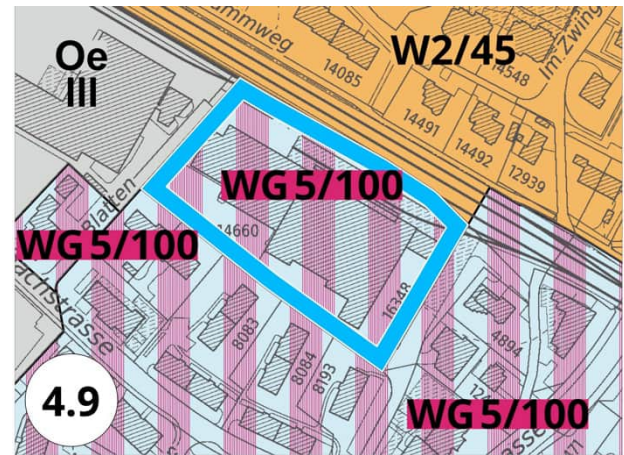


Abbildung 114: Ausschnitt revidierter Zonenplan

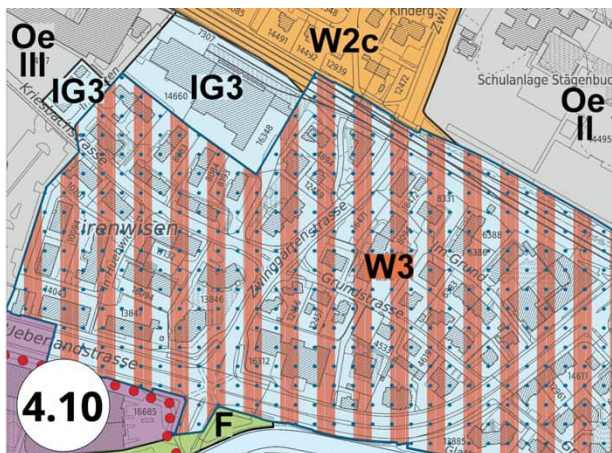


Abbildung 115: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

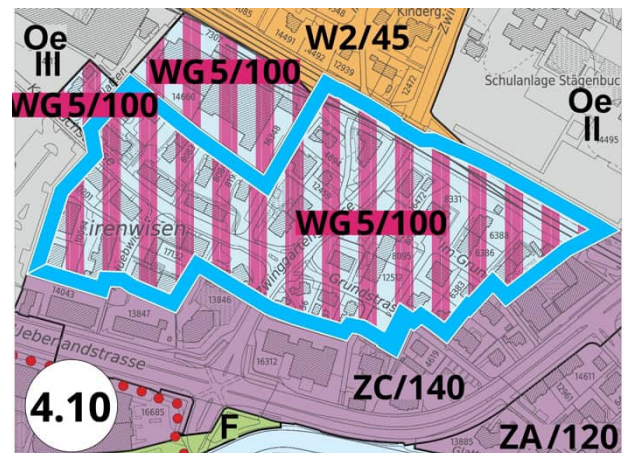


Abbildung 116: Ausschnitt revidierter Zonenplan

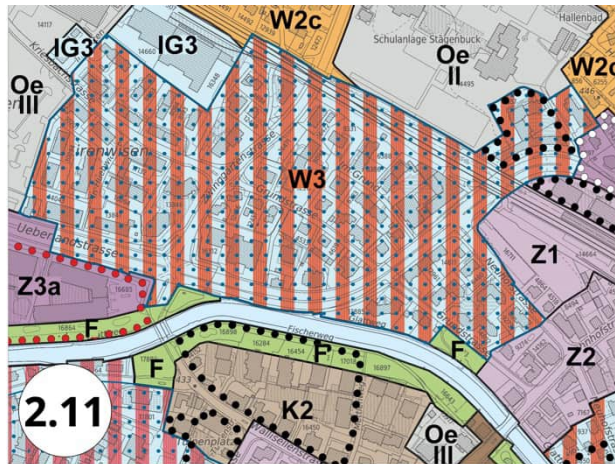


Abbildung 117: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

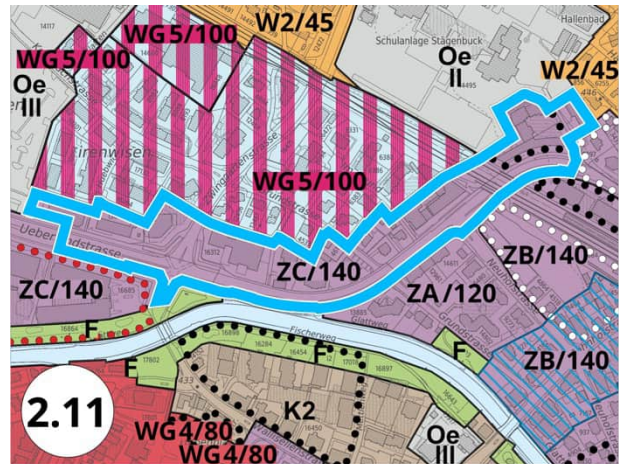


Abbildung 118: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Zürichstrasse (Umzonungen Nr. 2.15 und 3.4)

Nebst der Ring- und Überlandstrasse zählt auch die Zürichstrasse zu den wichtigen stadtraumprägenden Strassenachsen von Dübendorf. Da die angrenzenden Gebäude sich nicht zur Strasse ausrichten, wird der Strassenraum aber weder städtebaulich gefasst noch durch Erdgeschossnutzungen belebt. Entsprechend nimmt die Zürichstrasse nur ihre verkehrliche Aufgabe wahr (Lenkung des motorisierten Verkehrs). Sie soll aber wie die Ring- und Überlandstrasse auch als Begegnungsraum und Treffpunkt sowie als attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen Zentrum Dübendorf und Hochbord fungieren. Entsprechend wird auch die Zürichstrasse von der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 in die Zentrumszone ZC umgezont (7.36 ha, Nr. 2.15), mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche auf Grundstück Kat.-Nr. 17697. Dieses wird in die W4/80 umgezont, so dass sich das Grundstück Kat.-Nr. 17697 neu einheitlich in der Wohnzone W4/80 befindet (Nr. 3.4).

Mit der Zonenplanänderung wird eine höhere Ausnützungsziffer (140 statt 80 %) sowie ein Vollgeschoss mehr als bisher ermöglicht. Durch die bauliche Verdichtung wird der Strassenraum städtebaulich gestärkt. Dazu tragen auch die neue Pflicht zur Erstellung der Bauten an die Baulinien sowie die Pflicht zur Realisierung eines erhöhten Erdgeschosses mit Gewerbenutzung bei. Mit der Umzonung wird weiter eine höhere Nutzerdichte erreicht und damit Platz für neue Bewohnerinnen und Bewohner an gut mit dem ÖV erschlossenem Gebiet geschaffen.

Die minimalen Gewerbe- und Wohnanteile, die gemäss der regionalen Vorgabe zu Misch- und Zentrumszonen (vgl. Kap. 2.2) in diesem Bereich zu erreichen sind werden durch die Festlegungen in der BZO zu den Zentrumszonen sichergestellt.

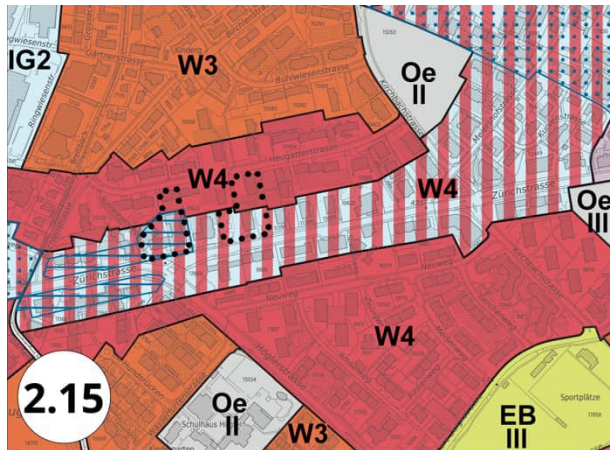


Abbildung 119: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

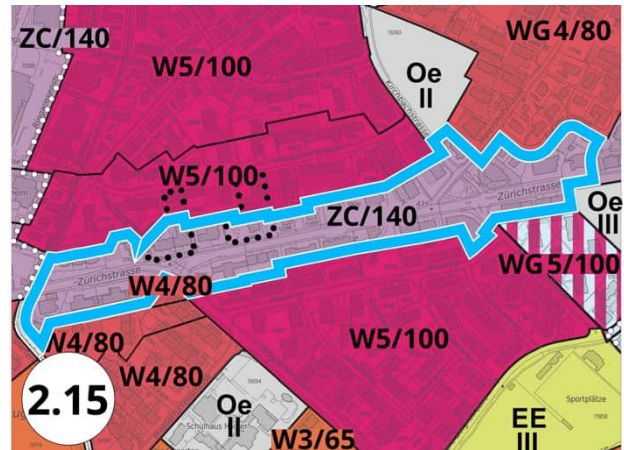


Abbildung 120: Ausschnitt revidierter Zonenplan

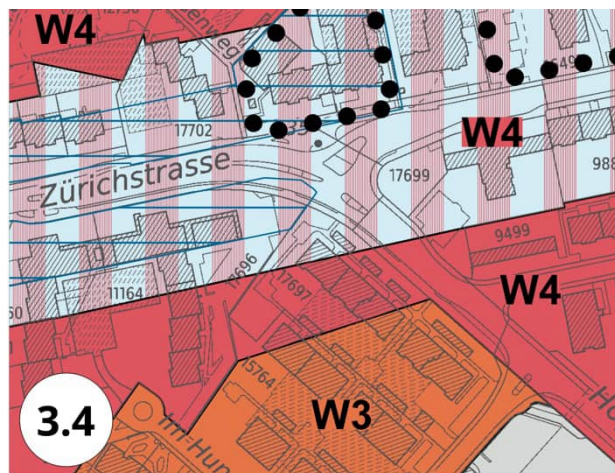


Abbildung 121: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

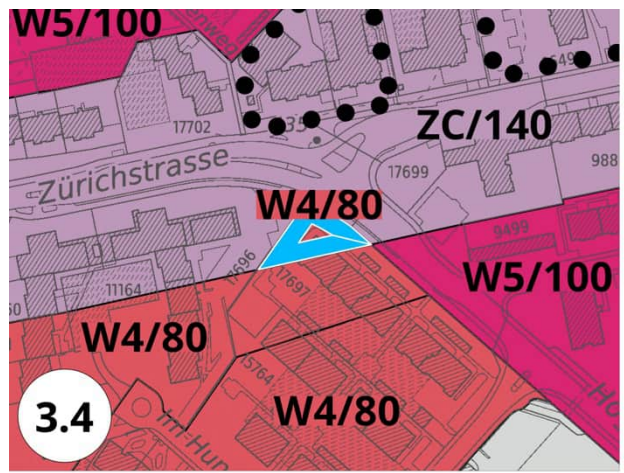


Abbildung 122: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Birchlen (Aufzonungen Nrn. 3.6 und 3.7)

Das Wohnquartier Birchlen nimmt aufgrund seiner zentralen Lage zwischen Zentrum Dübendorf und Nebenzentrum Hochbord eine wichtige Scharnierfunktion ein und eignet sich als Wohnquartier mit hoher Bau- und Nutzerdichte. Das Quartier wird entsprechend vom REK als Umstrukturierungsgebiet vorgesehen, zumal verschiedene Gebäude ihr Lebensalter kurz- bis mittelfristig erreichen und durch Neubauten ersetzt oder saniert werden müssen. Das Quartier wird daher von der drei- bzw. viergeschossigen Wohnzone W3/W4 in die neu geschaffene fünfgeschossige Wohnzone W5 aufgezonnt (14.63 ha, Nrn. 3.6 und 3.7).

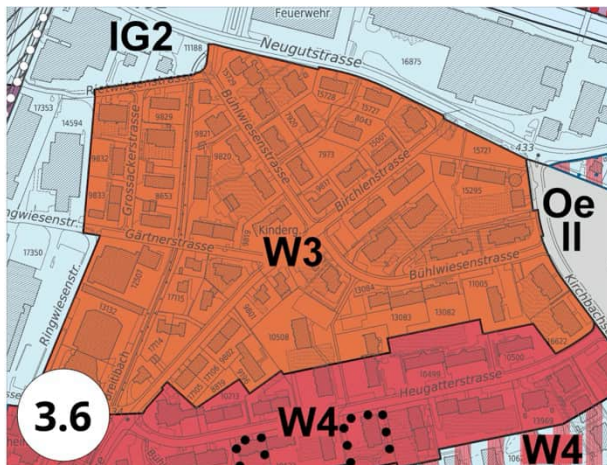


Abbildung 123: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

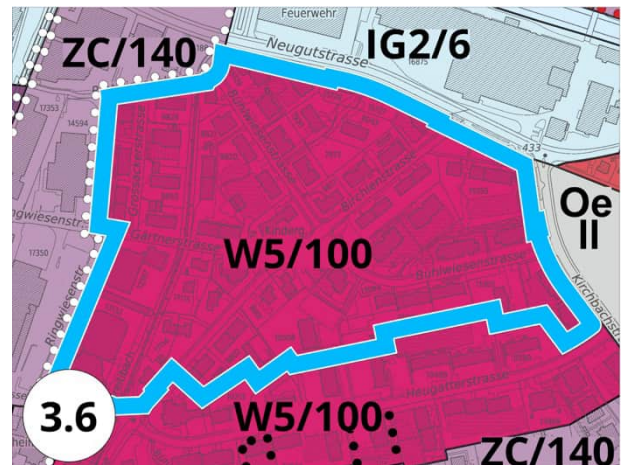


Abbildung 124: Ausschnitt revidierter Zonenplan

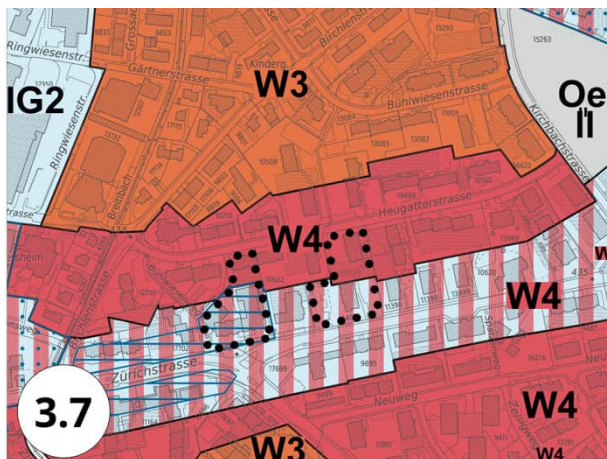


Abbildung 125: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

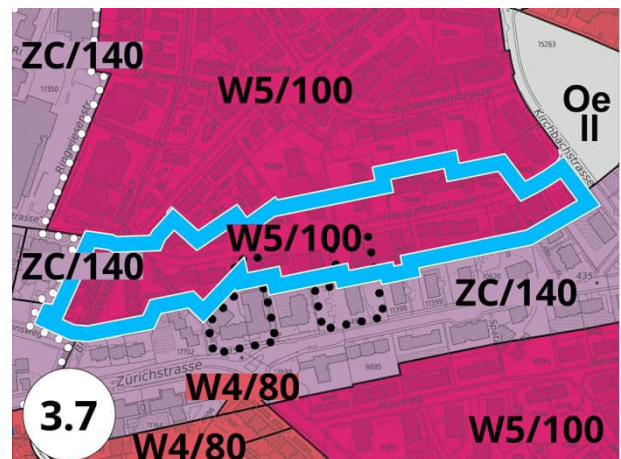


Abbildung 126: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Högler (Aufzoning Nr. 3.5)

Durch das Wohngebiet an der Wasserfurrenstrasse / Im Hundsrücken im Quartier Högler verläuft eine unzweckmässige Zonengrenze (Wohnzone W3 bzw. W4). Um diese Ungereimtheit zu bereinigen bzw. eine gleiche Zonierung und Rechtsgrundlage innerhalb des gleichen Grundstücks bzw. Siedlung zu schaffen, wird das Gebiet nördlich der Wasserfurrenstrasse von der dreigeschossigen Wohnzone W3 in die viergeschossige Wohnzone W4 aufgezonnt (2.31 ha, Nr. 3.5). Durch die Aufzoning wird aufgrund der neueren Wohnbauten zwar keine Erhöhung der Nutzerdichte bzw. Platz für mehr Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen, dafür langfristig eine Grundlage für

einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der Zentrumszone an der Zürichstrasse und der dreigeschossigen Wohnzone südlich der Wasserfurrenstrasse.



Abbildung 127: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

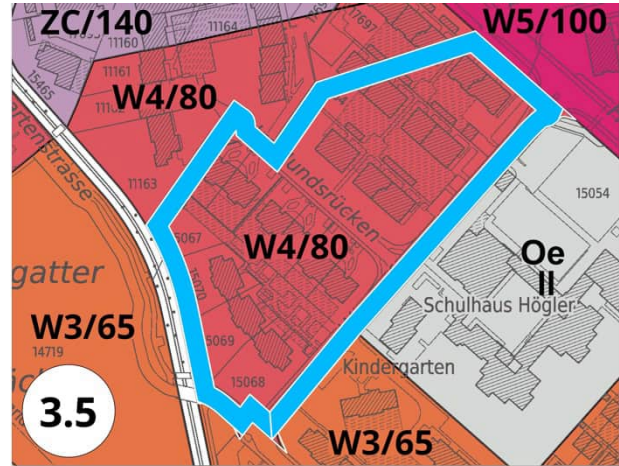


Abbildung 128: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Vogelquartier (Aufzoning Nr. 3.8)

Das Vogelquartier weist eine ältere Baustruktur auf. Die Gebäude kommen somit kurz- oder mittelfristig in ein Alter mit Investitionsbedarf, was eine Veränderung des Quartiers durch Ersatzneubauten oder Sanierungen mit sich bringt. Diese Chance der anstehenden Veränderung soll genutzt und entsprechende Planungsgrundlagen für eine Weiterentwicklung des Quartiers geschaffen werden. Durch die Lage an der Zürichstrasse und in Fusswegdistanz zum Zentrum und zum Hochbord-Quartier ist das Gebiet zudem gut mit dem ÖV erschlossen. Entsprechend wird das Vogelquartier, wie das Wohnquartier Birchlen, von der viergeschossigen Wohnzone W4 in die fünfgeschossige Wohnzone W5 aufgezont (8.73 ha, Nr. 3.8). Mit der Aufzoning wird nicht nur zusätzlicher Wohnraum für das Bevölkerungswachstum geschaffen, sondern durch die bauliche Verdichtung auch der Fil Jaune städtebaulich gestärkt.

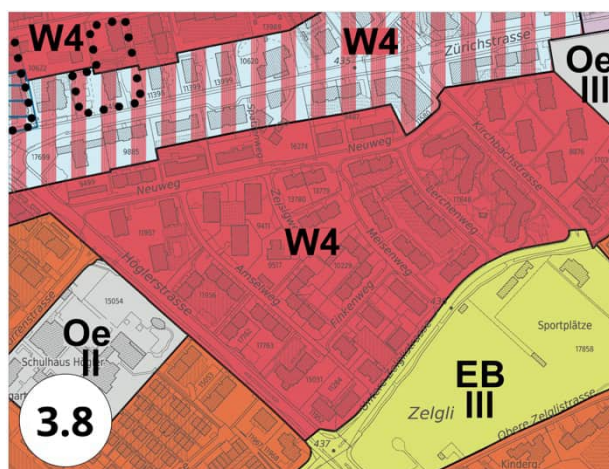


Abbildung 129: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

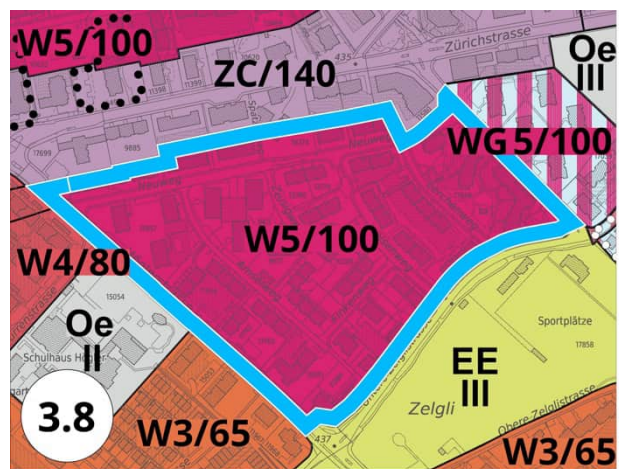


Abbildung 130: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Wohnquartier Chilbiplatz (Umzonung Nr. 4.7)

Das bestehende Wohnquartier am Chilbiplatz wird wie das angrenzende Vogelquartier aus Gründen der zentralen Lage und der älteren Baustruktur aufgezont. Um den angrenzenden Chilbiplatz zu stärken und zu beleben, wird die bisherige reine Wohnzone in die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG5 umgezont (1.42 ha, Nr. 4.7). Dadurch wird ermöglicht, dass mässig störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Werkstätte oder eine Gaststätte mit Barbetrieb erstellt werden können. Durch die Umzonung wird auch dem Auftrag des REK nachgekommen, welches die Stärkung des Zentrums von Dübendorf als Treffpunkt und Dienstleistungs-/Verpflegungsquartier vorsieht und vom Grossteil der Bevölkerung gemäss repräsentativer Bevölkerungsumfrage gewünscht wird.

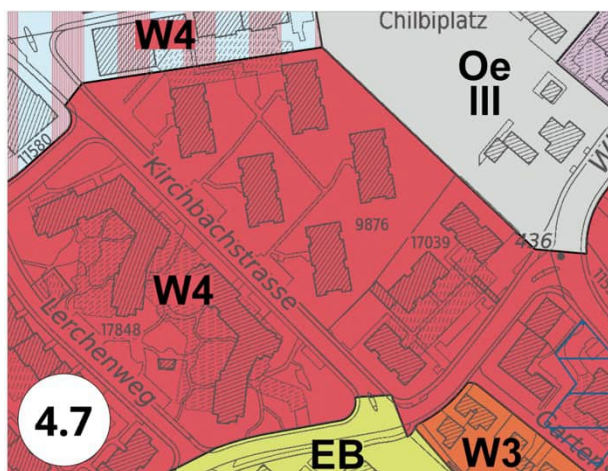


Abbildung 131: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

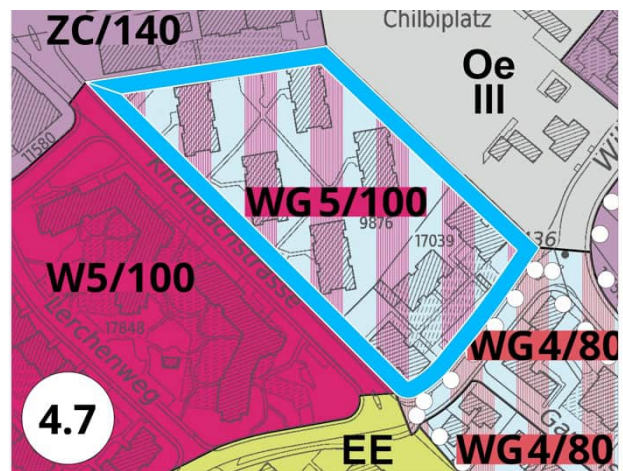


Abbildung 132: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Leepünt (Umzonungen Nr. 2.6 und 2.7) und Zelgli Nord (Umzonung Nr. 4.5 und 4.6)

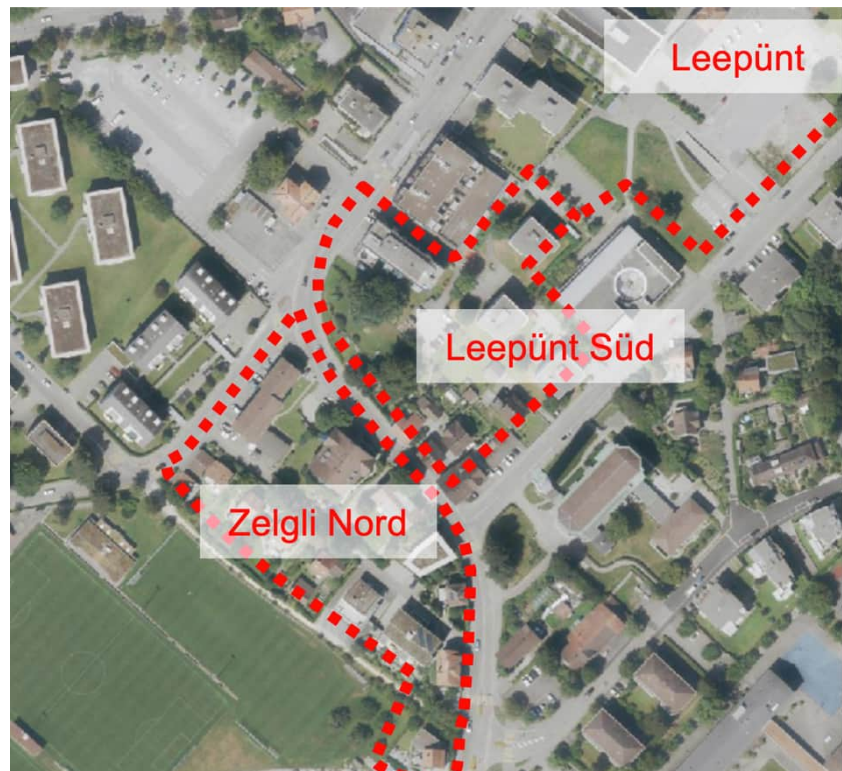


Abbildung 133: Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Zelgli Nord, Leepünt und Leepünt Süd, Orthofoto GIS ZH

Umzonungen Nr. 2.6 und 2.7 (Leepünt)

Eine Erkenntnis aus der Bevölkerungsfrage war, dass das heutige Zentrum von Dübendorf nicht wahrnehmbar ist. Dies hat verschiedene Gründe. Einerseits ist das Zentrum Dübendorf flächenmässig zu klein und andererseits weist es eine geringe Bewohnerdichte auf und hat entsprechend zu wenig Bedarf an publikumsorientierten / dienstleistungsorientierten Nutzungen. Durch die Auf- und Umzonungen der an das Zentrum angrenzenden Quartiere wird der Bedarf an solchen Gewerbebetrieben gesteigert. Entsprechend ist das Zentrumsgebiet für dessen Stärkung zu vergrössern.

Das bestehende Wohngebiet zwischen Wilstrasse und dem Areal Leepünt eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage inmitten des Fil Jaune (öffentliche Freiraumachse) gemäss REK für eine Umstrukturierung und trägt auf diese Weise zur Stärkung des Zentrumsgebiets bei. Entsprechend wird das Areal zwischen Wilstrasse und Leepünt von der viergeschossige Wohnzone W4 in die Zentrumszone ZB umgezont (0.97 ha, Nr. 2.7). Zudem wird das Leepünt Areal teilweise von der Zone für Öffentliche Bauten Oe in die Zentrumszone ZB umgezont (Nr. 2.6). Dadurch kann auch dieses Areal zur Stärkung der Achse beitragen.

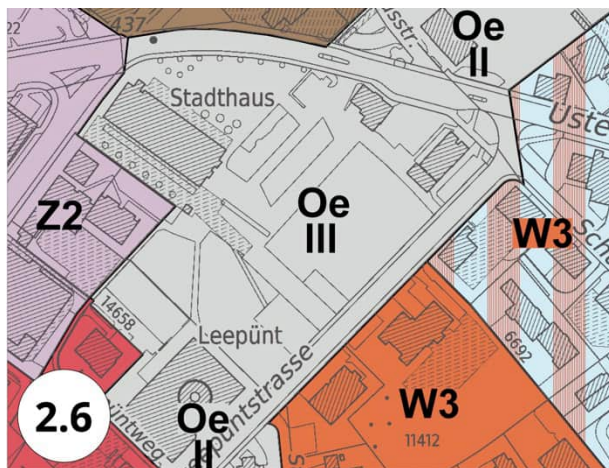


Abbildung 134: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

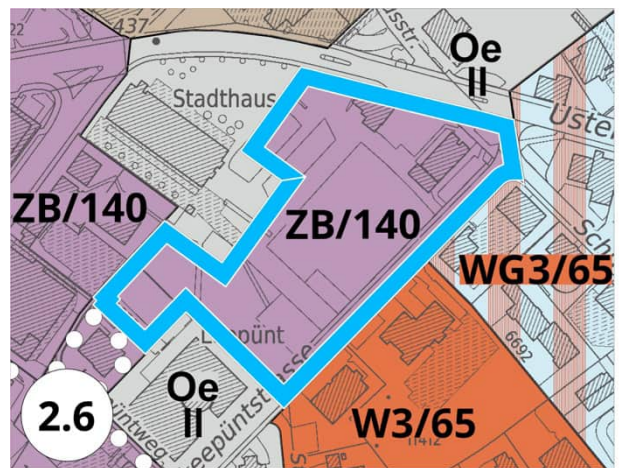


Abbildung 135: Ausschnitt revidierter Zonenplan

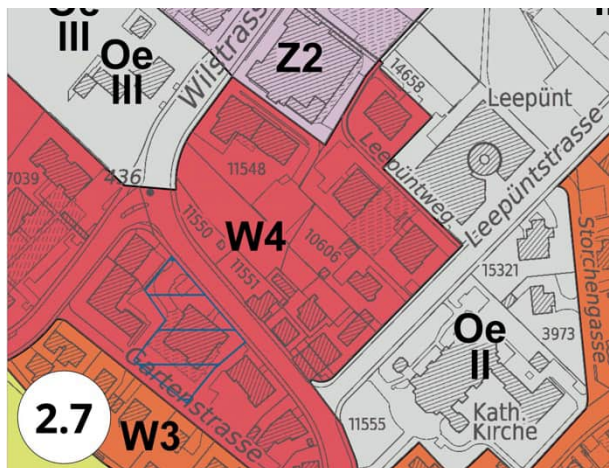


Abbildung 136: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

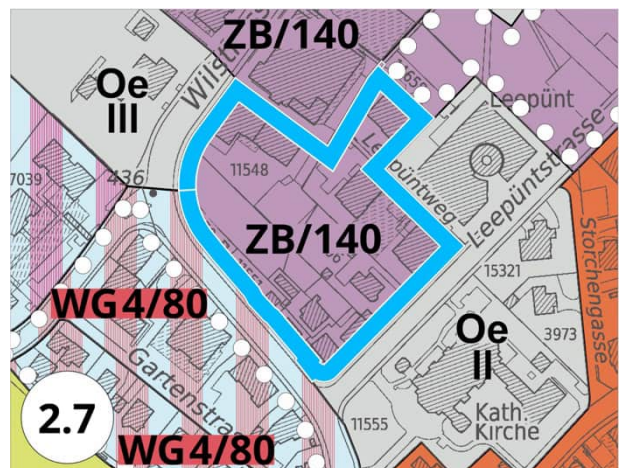


Abbildung 137: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Gestaltungsplanpflichtgebiete Leepünt
Süd (Nr. 12.2) und Leepünt Nord (Nr.
12.5)

Die Nutzungseinschränkungen in den Zonen für öffentliche Bauten sind sehr eng. Herkömmliche Wohnungen sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zulässig, sondern nur Gebäude, die für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Die Umzonung ist auf die öffentlichen Bedürfnisse umfassend abgestimmt worden. Die benötigte Fläche für die öffentlichen Nutzungen verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten. Der Bereich, welcher durch private Bauträger entwickelt werden soll, wird in eine Zentrumszone umgezont.

Mit der Lage zwischen Erholungsgebiet Zelgli und Zentrumsareal Leepünt nimmt das Gebiet eine wichtige Scharnierfunktion war. Die Areale sollen nebst der Verdichtung einen hohen Öffentlichkeitsgrad im Sinne des Fil Jaune aufweisen. Dafür sind attraktive Durchgänge für den Langsamverkehr zu schaffen. Das heisst, es ist insbesondere eine möglichst gerade und genügend breite Achse zwischen den Teilgebieten Nord und Süd vorzusehen, die von den angrenzenden Gebäuden städtebaulich gefasst und durch deren Nutzungen angemessen belebt ist. Begleitende Frei- und Grünräume dürfen dabei nicht fehlen. Um diese Ziele zu gewährleisten und eine qualitätsvolle Umstrukturierung sicherzustellen, wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Für die Gestaltungspläne Leepünt Süd und Zelgli Nord gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben (Art. 59 Abs. 6 nBZO):

- erhöhte qualitative Anforderung im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung mit erhöhter Dichte sowie höherer freiräumlicher und gestalterischer Qualität
- gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Park und Zentrum
- hoher Öffentlichkeitsgrad im Aussenraum und in den Erdgeschossen zur Umsetzung des Fil Jaune
- Erstellung einer öffentlichen Verbindungsachse im Quartier in Nord-Süd Richtung für den Fuss- und Veloverkehr
- räumliche Fassung der Verbindungsachse z.B. in Form von Pflichtbaulinien
- Gewährleistung einer klimatisch wirksamen Gestaltung der Verbindungsachse und Freiräume für die Sicherung eines Kaltluftstroms durch das Gebiet

Als Ausgleich der teilweisen Entlassung des Gebiets Leepünt aus der Zone für öffentliche Bauten werden weitergehende Anforderungen festgelegt, die in einem Gestaltungsplan zu erfüllen sind (Art. 59 Abs. 7 nBZO). Es sind die Anforderungen für das Leepünt-Süd zu erfüllen und zusätzlich:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf bis zu 50 % aller Wohngeschossflächen

Die minimalen Gewerbe- und Wohnanteile, die gemäss der regionalen Vorgabe zu Misch- und Zentrumszonen (vgl. Kap. 2.2) in diesem

Bereich zu erreichen sind, werden durch die Festlegungen in der BZO zu den Zentrumszonen sichergestellt.

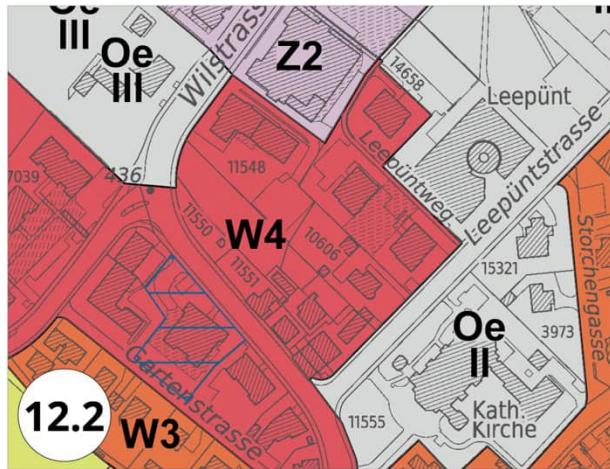


Abbildung 138: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abbildung 139: Ausschnitt revidierter Zonenplan

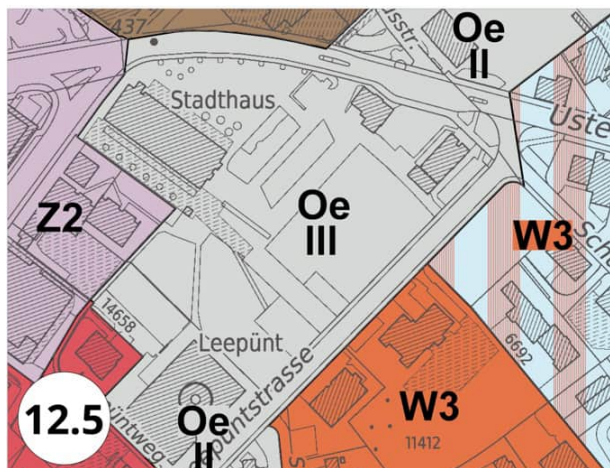


Abbildung 140: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

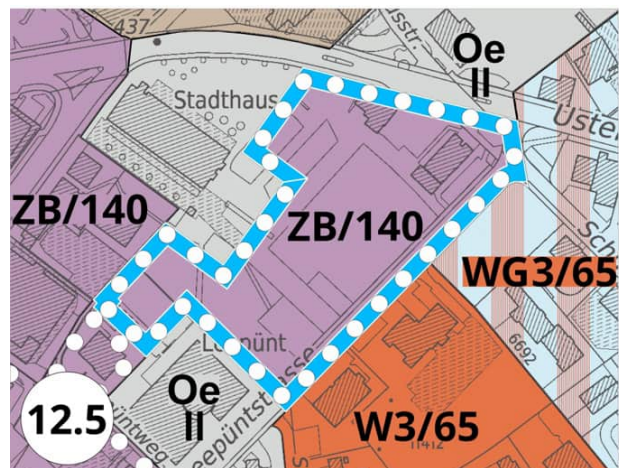


Abbildung 141: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Umzonungen Nr. 4.5-4.6 (Zelgli Nord)

Auch das Wohngebiet im Areal Zelgli Nord liegt im Fil Jaune und nimmt wie das Zentrumsgebiet Leepünt Süd eine Scharnierfunktion zwischen Zentrum und Erholungsgebiet Zelgli ein.

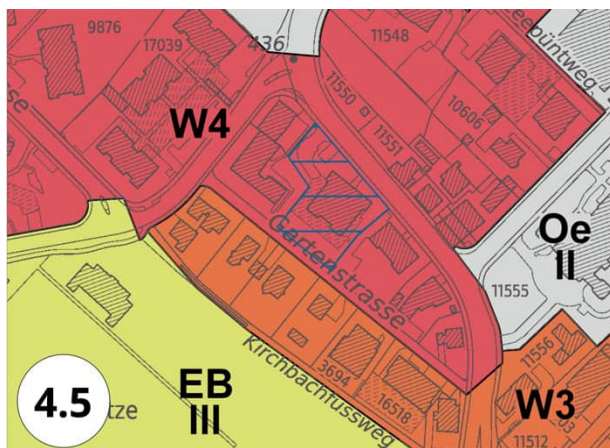


Abbildung 142: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abbildung 143: Ausschnitt revidierter Zonenplan

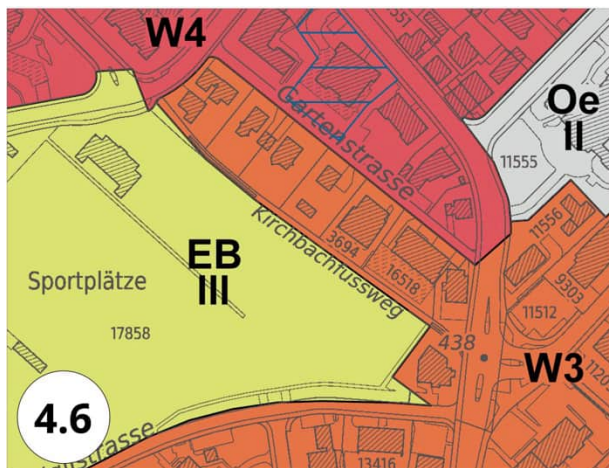


Abbildung 144: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

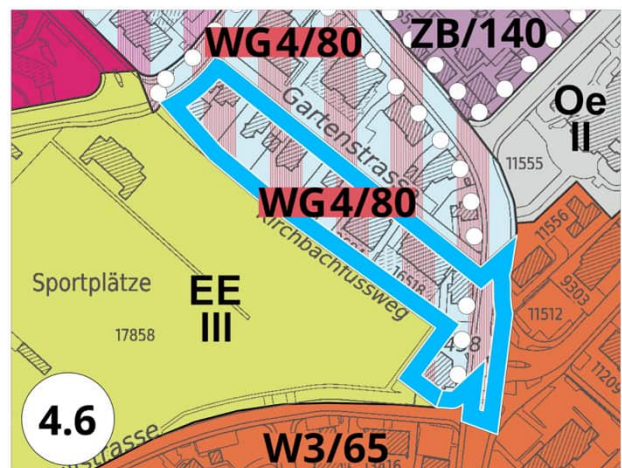


Abbildung 145: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Daher wird das Gebiet von einer reinen Wohnzone (W3 bzw./W4) in die viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 umgezont (1.61 ha, Nr. 4.5 und 4.6). Dadurch wird ermöglicht, dass mässig störende Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Gaststätte mit Barbetrieb erstellt werden können. Es wird somit dem Auftrag des REK nachgekommen, das Zentrum von Dübendorf als Treffpunkt und Dienstleistungs-/Verpflegungsquartier zu stärken und im Fil Jaune einen hohen Öffentlichkeitsgrad zu erreichen. Die Erhöhung der Baudichte von der bisherigen W3 zur WG4 schafft zudem im gesamten Areal Zelgli Nord eine einheitliche Zonierung und bewirkt einen städtebaulich sanften Übergang zwischen den angrenzenden Gebieten in der Wohnzone W3/65 (im Südosten) und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 5/100 im Nordwesten.

Gestaltungsplanpflicht Zelgli Nord (Nr. 12.3)

Entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung wird auch das Gebiet Zelgli Nord mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Es gelten dabei dieselben Ziele wie die oben aufgeführten Ziel- und Bebauungsvorgaben für den Gestaltungsplan Zentrum Leepünt Süd.

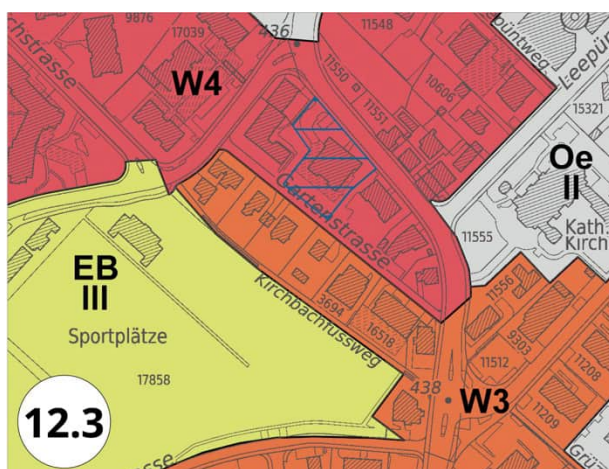


Abbildung 146: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

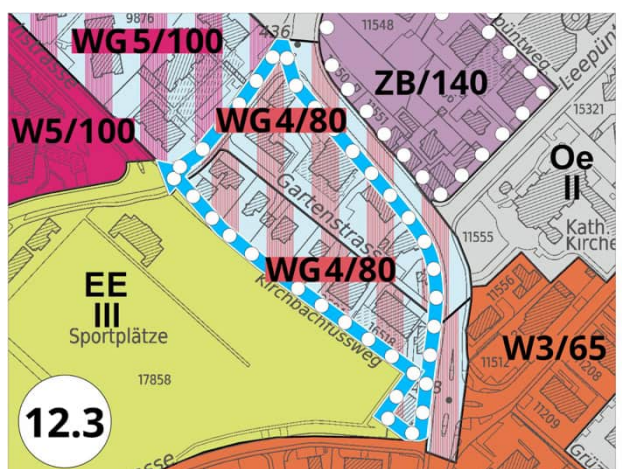


Abbildung 147: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Zelgli (Umzonung Nr. 8.2)

Das Erholungsgebiet Zelgli ist aufgrund seiner Lage nahe dem Zentrum und seiner Grösse nebst den um Dübendorf liegenden Landschaftsräumen ein enorm wichtiger Siedlungsfreiraum für die Bewohnenden und Arbeitnehmenden. Auch bezüglich Klima (Kaltluftleitbahn in Zentrum) und Biodiversität (Vernetzung zwischen Landschaftsraum und Glattraum) hätte das Gebiet wichtige Aufgaben wahrzunehmen. Infolge der Nutzung des Grossteils des Areals als Fussballplätze steht dieser wichtige Raum aber nur für eine kleine Bevölkerungsgruppe offen und ist schlecht genutzt. Die Abschirmung des Areals verhindert zudem eine gute Durchwegung sowie die für die Biodiversität wichtige Grünraumvernetzung. Durch das zukünftige Bevölkerungswachstum gewinnt der Raum zudem zukünftig stark an Bedeutung.

Zur Öffnung des Erholungsgebiets Zelgli für die breite Bevölkerung als Naherholungsraum bzw., als Stadtpark wird das Gebiet von der Erholungszone Sportplätze EB in die neu geschaffene Erholungszone Park EE umgezont (5.26 ha, Nr. 8.2).

Die Nutzweise der neuen Erholungszone EE ist in Art. 42 Abs. 6 nBZO festgehalten. Sie dient als Parkanlage und hat bezüglich Erholungsfunktion und naturnaher Gestaltung eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Gesamtanlage muss multifunktional nutzbar sein. Der überwiegende Teil der Fläche muss für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein. Erlaubt sind nur Gebäude und Anlagen, welche der Zweckbestimmung und Nutzung dieser Erholungszone dienen. Die Umstrukturierung des Areals bzw. die Festlegung der genauen Nutzungsstruktur und Ausgestaltung soll mit einer informellen Planung (Wettbewerb, Masterplan, etc.) und Einbezug der Bevölkerung vorgängig bestimmt werden. Als Ersatz für die wegfallenden Fussballplätze dient die Erweiterung des regionalen Erholungsgebiets Sportanlage Dürnbach (siehe Einzonung Nr. 8.1).

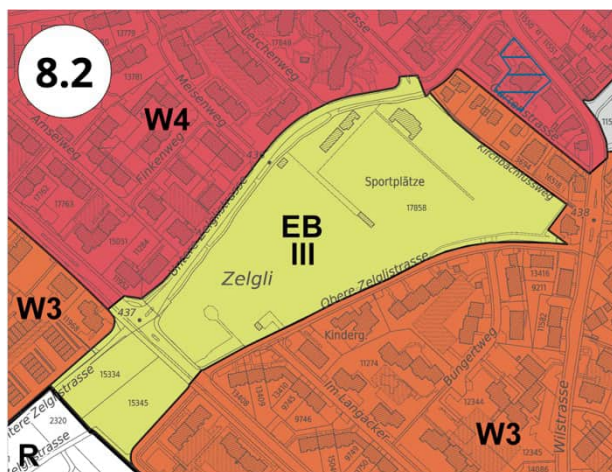


Abbildung 148: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

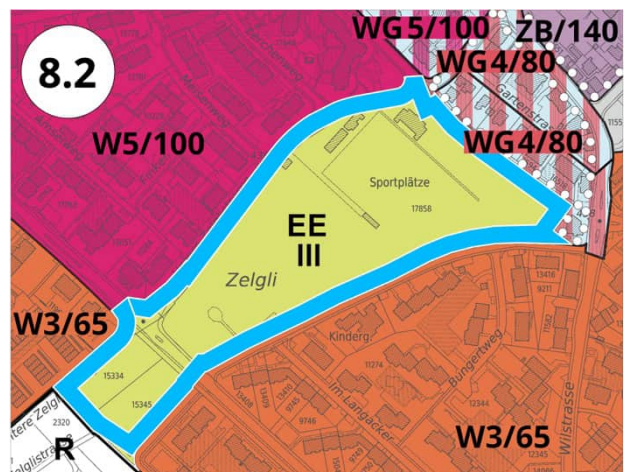


Abbildung 149: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Bahnhof Dübendorf und Umgebung (Umzonungen Nrn. 2.2, 2.3, 2.4)

Das REK sieht das Quartier Bahnhof zukünftig mit dem Bahn- und Bushof als attraktiven Ankunftsort der Stadt Dübendorf sowie die Bahnhofstrasse als Begegnungsraum und öffentliche Verbindungsachse zwischen Nord (Innovationspark/Aviatic) und Süd (Zentrum)

Entsprechend wird die 2. Bautiefe der Bahnhofstrasse von der dreigeschossigen Wohnzone W3 bzw. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die Zentrumszone ZA umgezont (3.02 ha, Nr. 2.2).

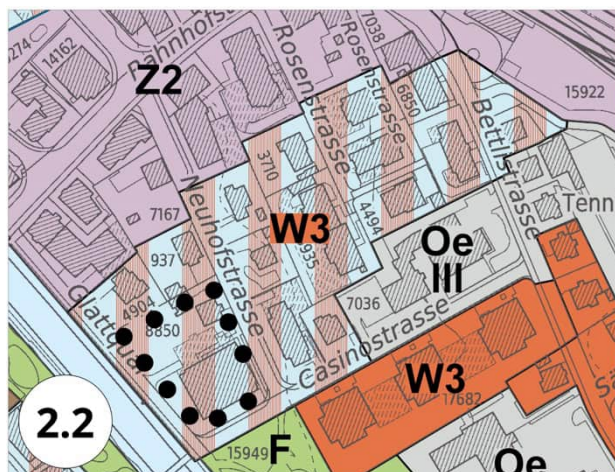


Abbildung 150: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

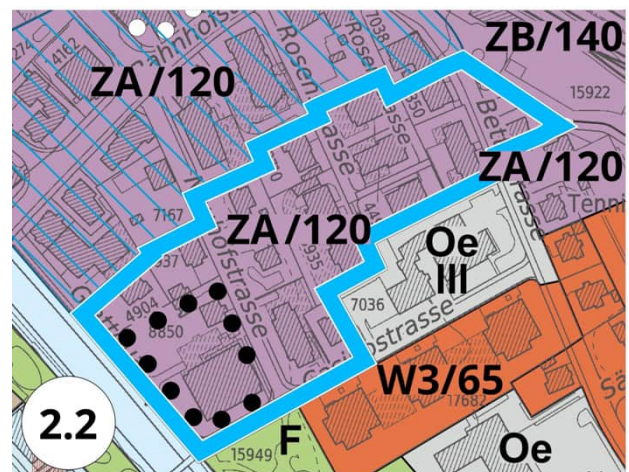


Abbildung 151: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Umzonung Nr. 2.3

Das Areal zwischen Überlandstrasse und Bahnhofstrasse nimmt mit der Planung des neuen Bushofs und der Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon zukünftig eine wichtige Verbindungsaufgabe wahr. Weiter weist das Areal eine ältere Baustruktur auf. Die Gebäude kommen somit kurz- oder mittelfristig in ein Alter mit Investitionsbedarf, was eine Veränderung des Quartiers durch Ersatzneubauten oder Sanierungen mit sich bringt. Diese Chance der anstehenden Veränderung soll genutzt und entsprechende Planungsgrundlagen für eine Umstrukturierung des Quartiers geschaffen werden. Mit der Zonenplanänderung (Umzonung von der Wohnzone W3 in die Zentrumszone ZA, Nr. 2.3) kann das Areal seine zukünftigen Aufgaben zur Stärkung und Anbindung des Bahnhofquartiers besser wahrnehmen und es

wird an einer sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage Platz für neue Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.

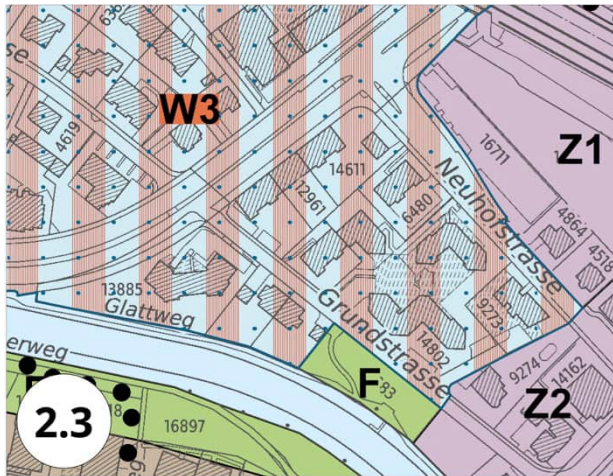


Abbildung 152: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

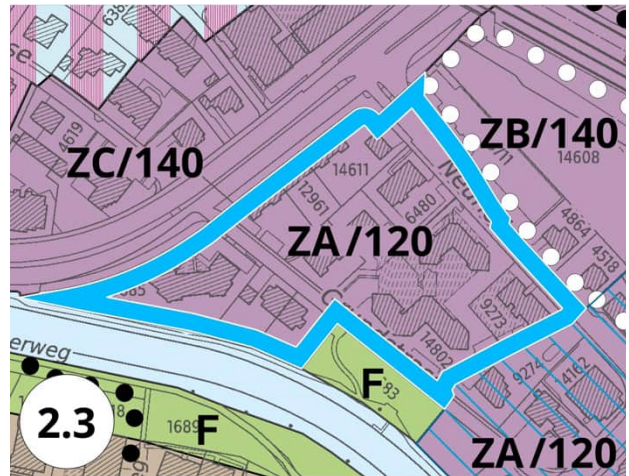


Abbildung 153: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Umzonung Nr. 2.4

Das Bahnhofareal selbst sowie das Areal zwischen Bahnhof und Bahnhofstrasse werden von der Zentrumszone Z1 zur Zentrumszone ZB aufgezont (Nr. 2.4). Damit wird das Bahnhofquartier in seiner Bedeutung weiter gestärkt.

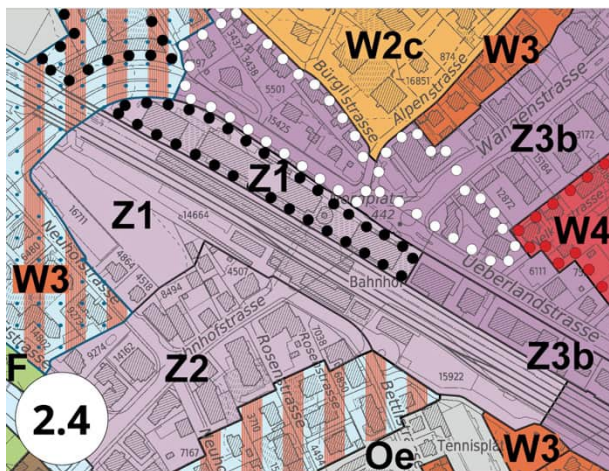


Abbildung 154: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

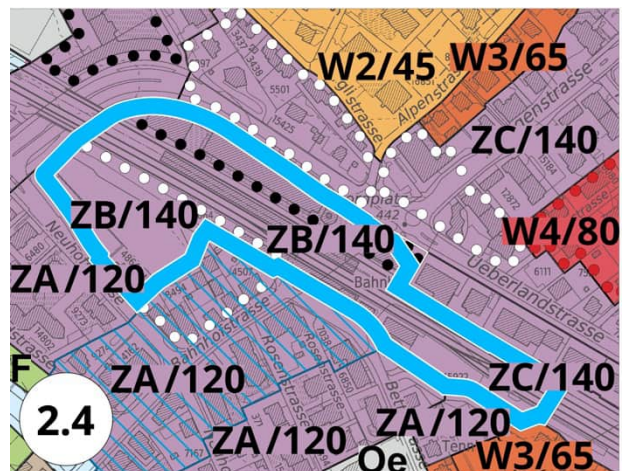


Abbildung 155: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Bahnhofstrasse (Umzonung Nr. 2.16)

Der Bereich der Bahnhofstrasse zwischen Bahnhof Dübendorf und Glatt als Zentrums- und Ankunftsort ist städtebaulich und freiräumlich wichtig für Dübendorf und weist gleichzeitig Defizite im Ortsbild und der Siedlungsqualität auf. Damit die Entwicklung dieses Bereichs gelenkt werden kann, soll einerseits eine städtebaulich- freiräumlich Entwicklungsplanung erarbeitet werden (siehe neue Massnahme im Richtplan Kap. 2.1.1 Zentrumsgebiete). Andererseits sollen lediglich ähnliche Voraussetzungen zur Entwicklung wie südlich der Glatt (Kernzone Bahnhofstrasse) möglich sein.

Das Gebiet entlang der Bahnhofstrasse nördlich der Glatt bis zum Bahnhof Dübendorf wird daher von der Zentrumszone Z2 in die

Zentrumszone ZA/120 umgezont (Nr. 2.16). Dort sind zudem weder Hochhäuser noch Arealüberbauungen zulässig.

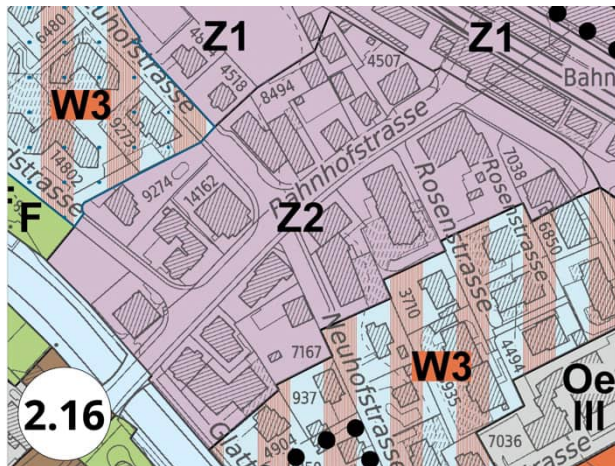


Abbildung 156: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

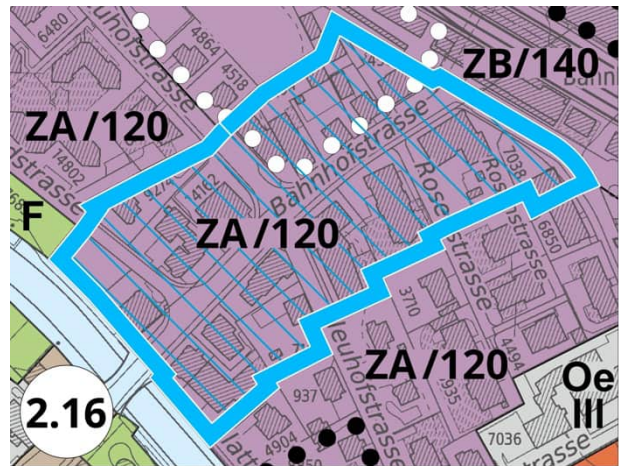


Abbildung 157: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof Süd»

Das Gebiet zwischen Bahnhof, Neugutstrasse und Bahnhofstrasse wird aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung mit einer Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof Süd» überlagert (vgl. Kap. 5.1.9).

Die minimalen Gewerbe- und Wohnanteile, die gemäss der regionalen Vorgabe zu Misch- und Zentrumszonen (vgl. Kap. 2.2) in diesem Bereich zu erreichen sind werden durch die Festlegungen in der BZO zu den Zentrumszonen sichergestellt.

Tennisplatz Bahnhof
(Umzonungen Nrn. 2.1 und 3.3)

Der Tennisplatz nahe des Bahnhofs an der Bettlistrasse ist nicht mehr in Betrieb. Die Tennisplätze wurden nie von der Stadt genutzt, sondern stellten eine öffentliche Nutzung Dritter (Flugbetrieb Flugplatz Dübendorf) dar. Für eine Nutzung als Sportplatz besteht an diesem Standort kein Bedarf. Mit den drei Sportanlagen Dürrbach, Heerschürli und Buen / Im Chreis ist ein grosses Angebot vorhanden. Diese Anlagen sind zudem von den Quartieren her gut zugänglich. Für das Areal ist nach eingehenden Abklärungen auch längerfristig kein Bedarf an städtischen bzw. öffentlichen Nutzungen vorhanden. Daher wird die Fläche von der Zone öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Zentrumszone ZA (Nordteil, Nr. 2.1) und in die Wohnzone W3 (Südteil, Nr. 3.3) umgezont (0.40 ha).



Abbildung 158: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

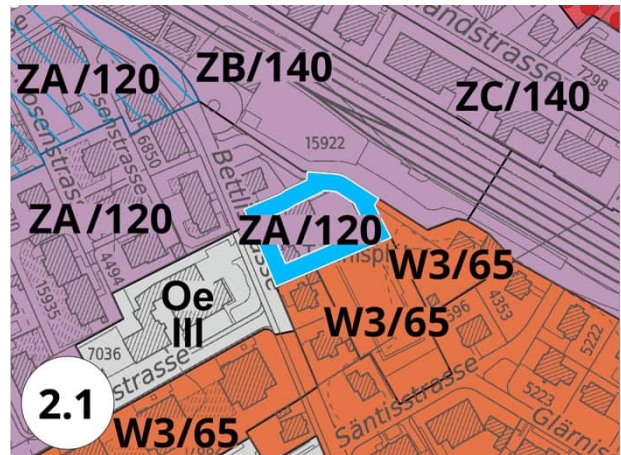


Abbildung 159: Ausschnitt revidierter Zonenplan



Abbildung 160: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

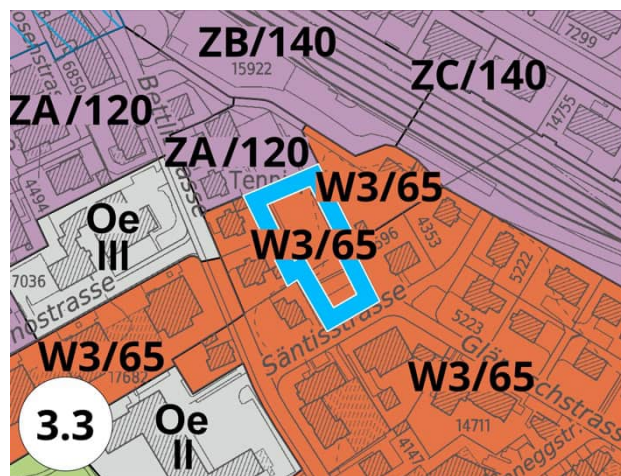


Abbildung 161: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterungen in Gockhausen (Umzonungen Nrn. 3.1 und 3.2)

Innerhalb der Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung soll neu generell mässig störendes Gewerbe zulässig sein (Art. 37 nBZO). Die beiden bisher der Wohnzone W2c mit Gewerbebeerleichterungen zugeordneten Gebiete in Gockhausen werden aktuell rein für Wohnungen und nicht störendes Gewerbe genutzt. Eine Öffnung für mässig störende Nutzungen erscheint nicht angezeigt. Daher werden diese beiden Gebiete in die Wohnzone W2/45 umgezont (Nr. 3.1 und 3.2). Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (ES II) bleibt unverändert.

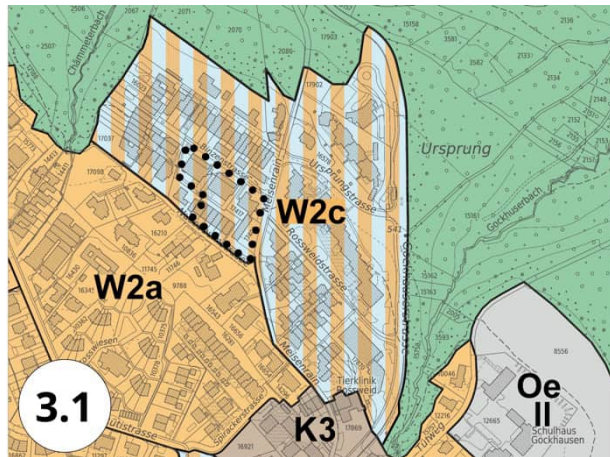


Abbildung 162: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

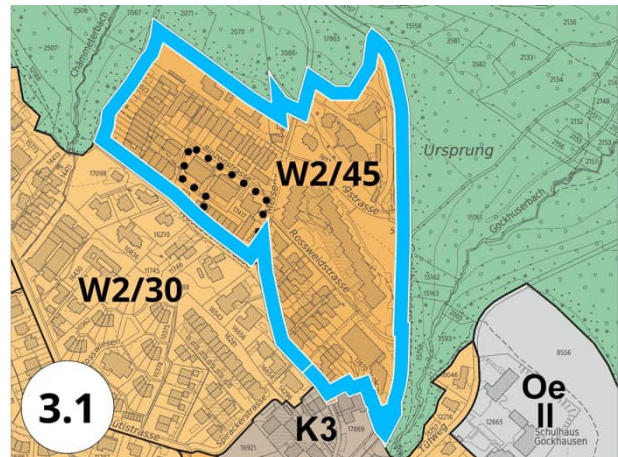


Abbildung 163: Ausschnitt revidierter Zonenplan

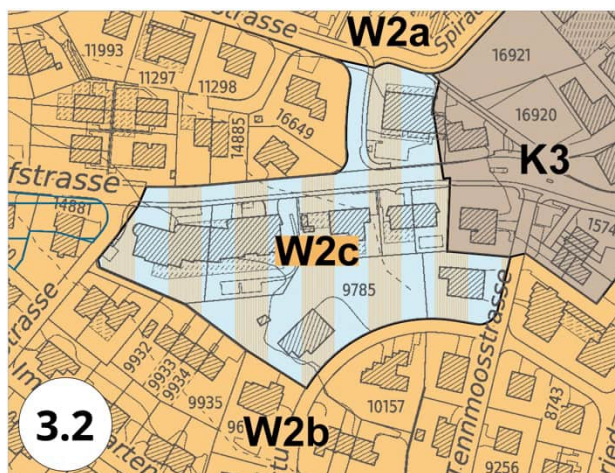


Abbildung 164: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

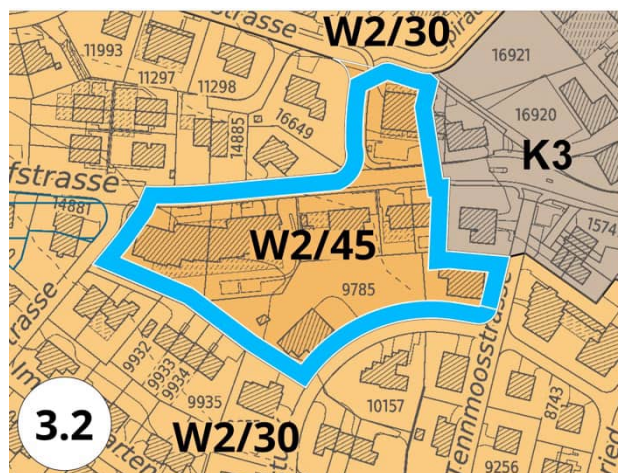


Abbildung 165: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Freihaltezone Birchenstrasse
(Umzonung Nr. 7.1)

Ein kleiner Teil der Erholungsfläche zwischen Birchenstrasse und Glattraum liegt fälschlicherweise in der Wohnzone mit Gewerbebe-
leichterung WG4. Diese Ungereimtheit wird mit der Umzonung des
Grünraums in die Freihaltezone aufgehoben (0.01 ha, Nr. 7.1).

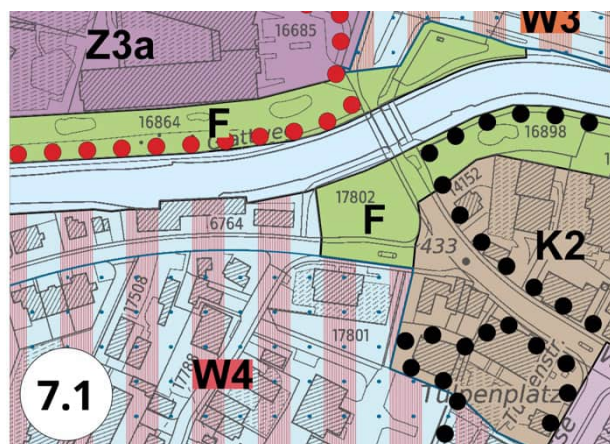


Abbildung 166: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

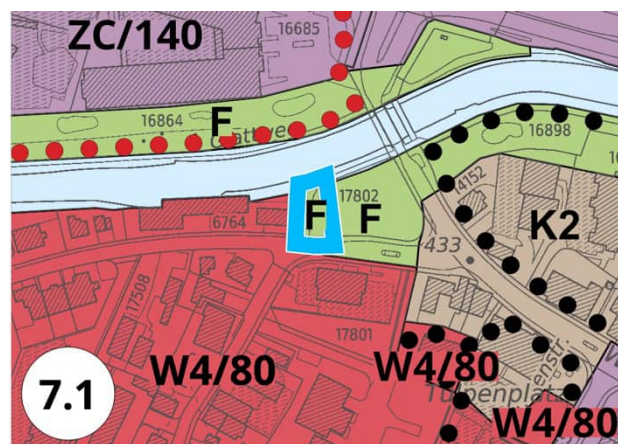


Abbildung 167: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
Gfenn
(Umzonung Nr. 4.1)

Die Wohnzone W2 mit Überlagerung «mässig störende Betriebe zulässig» wird in die Wohnzone W2/45 überführt (Nr. 4.1).

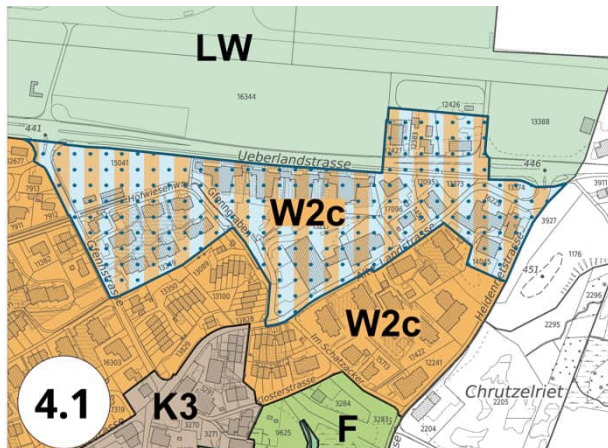


Abbildung 168: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

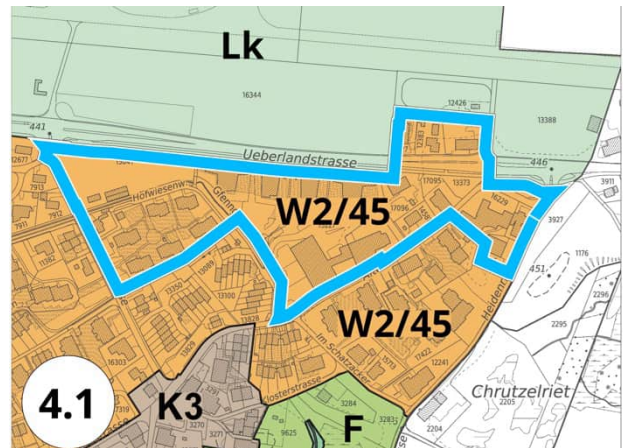


Abbildung 169: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Anpassung von Kernzonen (Diverse Umzonungen)

Vereinzelte Flächen von Kernzonen werden in die jeweilig angrenzenden Zonen umgezont, da die darauf befindenden Gebäude nicht dem historischen, ortstypischen Charakter des Dorfkerns entsprechen oder die Kernzone nicht entlang der Grundstücksgrenze verläuft. Die entsprechenden Umzonungen werden bei den Kernzonenplänen erläutert.

Reservezone Chürzi (Umzonung Nr. 9.1)

Die Reservezone im Gebiet Chürzi befindet sich gemäss kantonalem Richtplan nicht im Siedlungsgebiet. Das Gebiet wird folglich in die kantonale Landwirtschaftszone Lk umgezont (Nr. 9.1).

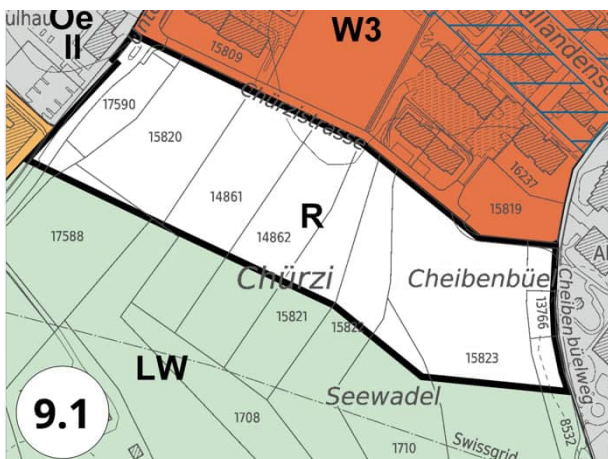


Abbildung 170: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

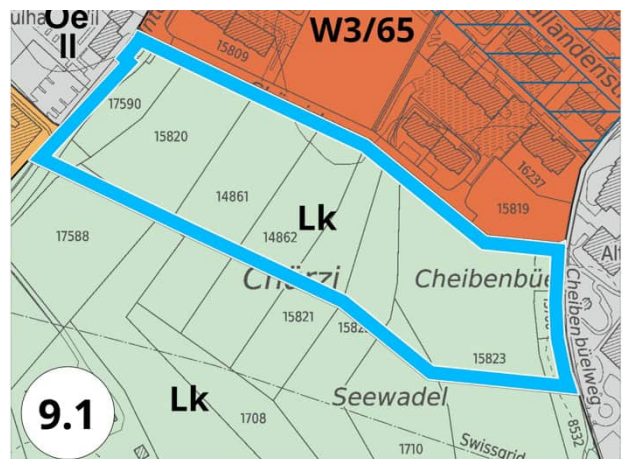


Abbildung 171: Ausschnitt revidierter Zonenplan

5.3 Kernzonenpläne

In den revidierten Kernzonenplänen werden die für das Ortsbild wichtigen Gebäude, welche in den bisherigen Kernzonenpläne schraffiert dargestellt sind, zur besseren Lesbarkeit der Pläne neu rot dargestellt und auch entsprechend bezeichnet. Ferner werden in den Kernzonenplänen neu die für das Ortsbild prägenden wichtigen Fassaden (rot bezeichnete Fassaden, Art. 13 Abs. 2 nBZO) und Firstrichtungen (Art. 12 Abs. 2 nBZO) definiert. Diese Festlegungen werden nachfolgend nicht speziell erläutert, da sie selbsterklärend sind. Bedeutung und Begründung der Festlegungen der Fassaden und Firstrichtungen sind bei den Erläuterungen der Allgemeinen Vorschriften der Kernzonen (Kap. 5.1.2) zu finden. Nachfolgend werden einzig die Änderungen der bestehenden Kernzonenpläne aufgeführt und erläutert, die den Kernzonen-Perimeter, die rot bezeichneten Gebäude oder die besonderen Freiräume (bisher Nichtbaubereich) betreffen.

In den Kernzonenplänen werden diverse Anbauten von für das Ortsbild wichtigen Gebäuden nicht mehr als rot bezeichnete Gebäude dargestellt. Sie weisen oft nicht dem Ort entsprechende Elemente und Materialien auf, wie beispielsweise Flachdächer, und sind erst später als der historische Hauptbau erstellt worden. Die Pflicht zum Erhalt oder zum gleichen Wiederaufbau dieser ortsuntypischen Gebäudeteile ist entsprechend nicht zweckmässig. Die Entlassung der einzelnen Gebäudeteile wird nachfolgend nicht im Detail erläutert, da sie selbsterklärend sind.

Kernzonenplan 1 Kernzone K1/K2 (Bahnhofstrasse / Wallisellenstrasse)

Im Kernzonenplan 1 wird der Perimeter verkleinert bzw. vereinzelte Grundstücke aus der Kernzone entlassen.

Die mit dem Gestaltungsplan Areal Hüsler erstellten Flachdachbauten weisen weder mit ihren Stellungen noch ihrer Gestaltung einen Bezug zu den beiden Kernzonen Bahnhof- und Wallisellenstrasse auf. Sie entsprechen eher einer Zentrumszone, weshalb das Gebiet Hüsler entsprechend von der Kernzone K1 in die Zentrumszone ZB umgezont wird (Nr. 2.5). Mit der Umzonung gilt in diesem Areal zwar neu eine maximale Ausnutzungsziffer, aufgrund des Gestaltungsplans kommt diese aber nicht zur Anwendung. Entsprechend wird das Grundstück bezüglich baulicher Dichte nicht stärker eingeschränkt, aber erhält in der Gebäudegestaltung mehr Freiraum.

Abbildung 172: Einkaufspassage mit für Ortskern untypischer Gebäudegestaltung des Areals Hüsler (links)

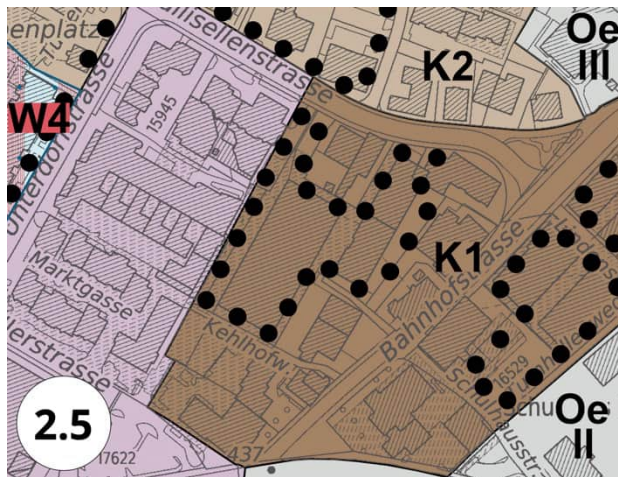


Abbildung 173: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

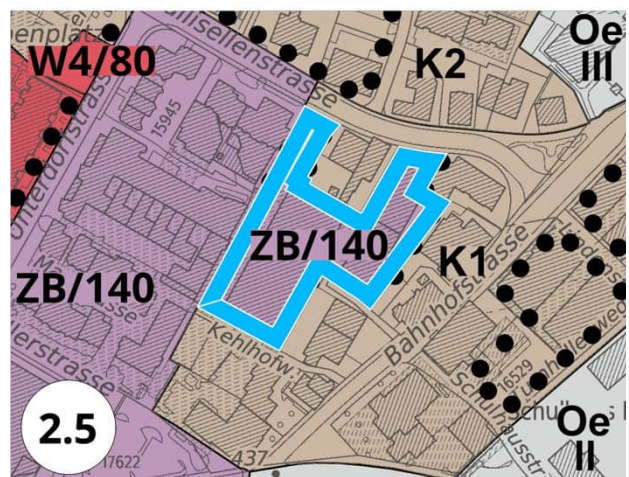


Abbildung 174: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Umzonungen Nr. 4.2 und 4.3 (Tulpenstrasse)

Weiter werden auch die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 13933 und 16648, welche überbaut sind und im Gestaltungsplanperimeter Tulpenstrasse liegen, aus der Kernzone entlassen und in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 umgezont. Das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13933 wird längerfristig gemäss Gestaltungsplan durch eine Erweiterung des südlichen Flachdachbaus ersetzt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 16648 wurde neu ein Gebäude erstellt, welches keine Verbindung zum historischen Ortscharakter des Dorfkerns Wallisellenstrasse aufweist. Die beiden Grundstücke werden daher umgezont (Nrn. 4.2 und 4.3). Da der Gestaltungsplan Tulpenstrasse massgebend ist, erfahren die Grundstücke keine Einschränkungen.

Abbildung 175: Gebäude auf dem Grundstück Nr. 13933 und hinterliegender Flachdachbaute

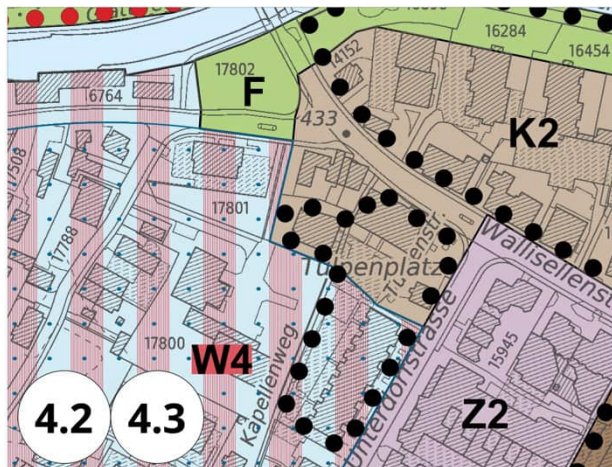


Abbildung 176: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

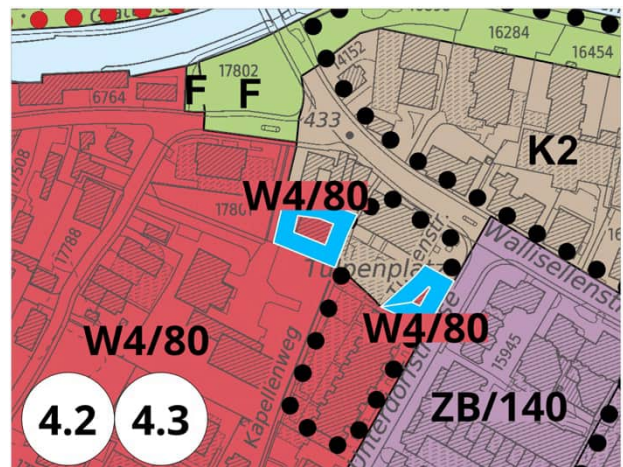


Abbildung 177: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Änderungen rot bezeichnete Gebäude

Die zwei bisher bezeichneten Gebäude an der Bahnhofstrasse auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 15098 und 17627 wurden im Rahmen von Gestaltungsplänen durch Neubauten ersetzt. Die Ersatzneubauten nehmen zwar die Fassadenfronten und Firstrichtungen der ehemaligen, bezeichneten Gebäude auf, die Volumetrie und Gestaltung wurde jedoch erheblich verändert, so dass eine Bezeichnung der

Bauten im Kernzonenplan nicht mehr zweckmässig ist. Die Gebäude werden daher im revidierten Kernzonenplan nicht mehr bezeichnet.



Abbildung 178: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 179: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Ebenfalls nicht mehr als rot bezeichnetes Gebäude wird die bereits abgebrochene Baute an der Wallisellenstrasse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 16463 aufgeführt. Die Fläche dient seit längerer Zeit als Zufahrt zur Tiefgarage des Gebäudes in der 2. Bautiefe.



Abbildung 180: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan

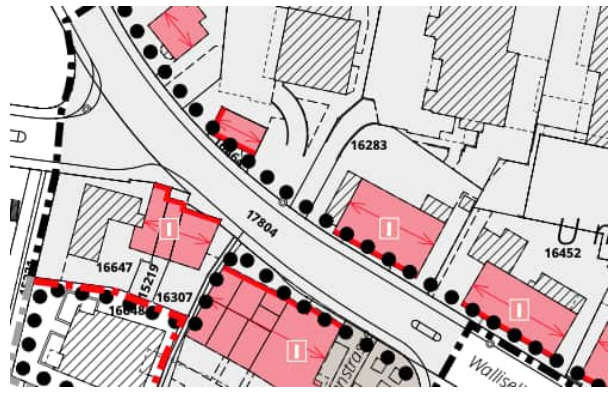


Abbildung 181: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Besondere Freiräume

Neu werden im Kernzonenplan aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das historische Ortsbild besondere Freiräume in folgenden Bereichen festgelegt:

- Platzraum Tulpenplatz im Bereich der Verzweigung Unterdorfstrasse/Wallisellenstrasse
- Vorplatz mit überlagerndem Grünraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 16450 an der Wallisellenstrasse
- Vorplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6798 bei der Verzweigung Wallisellenstrasse/Bahnhofstrasse
- Platzraum mit überlagerndem Grünraum (Lindenplatz) auf öffentlichem Grund bei der Verzweigung Wallisellenstrasse/ Bahnhofstrasse
- Vorplatz mit überlagerndem Grünraum auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 16880, 5502 und 5041 an der Bahnhofstrasse

- Platzraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 14294 bei der Verzweigung Bahnhofstrasse/Usterstrasse

Diese besonderen Freiräume sind entsprechend den Vorgaben der BZO zu erhalten bzw. dürfen nicht bebaut werden.



Abbildung 182: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan

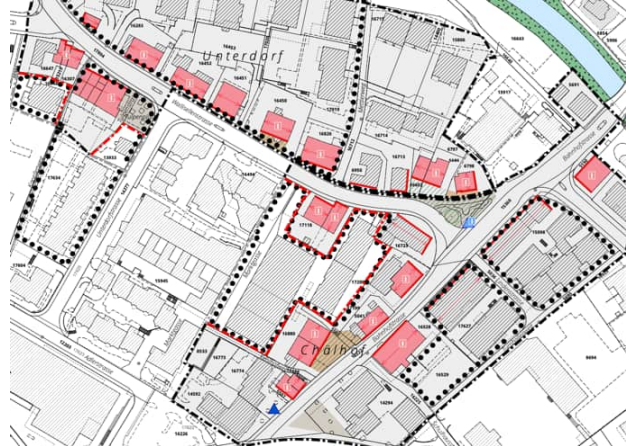


Abbildung 183: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Abbildung 184: Besonderer Aussenraum Lindenplatz



Abbildung 185: Besonderer Aussenraum Städtlikreuzung

Kernzonenplan 2 Kernzone K3 (Oberdorf)

Im Kernzonenplan 2 wird der Perimeter des Kernzonenplans leicht angepasst und entlang der Grundstücksgrenzen geführt. Dadurch werden zwei kleinere Flächen umgezont. Einerseits wird die bisherige Fläche in der Wohnzone W3 auf dem Grundstück Nr. 16682 neu der Kernzone K3 zugeteilt (Nr. 1.2), um gleiche Rechtsverhältnisse innerhalb des Grundstücks zu erhalten. Bei den Strassen- und Wegparzellen Nrn. 15387 und 15388 wird die Freihaltezone bis zur Parzellengrenze erweitert und der Perimeter des Kernzonenplans entsprechend minimal verkleinert (Arrondierung, Nr. 7.2).

Abbildung 186: Kernzone Oberdorf

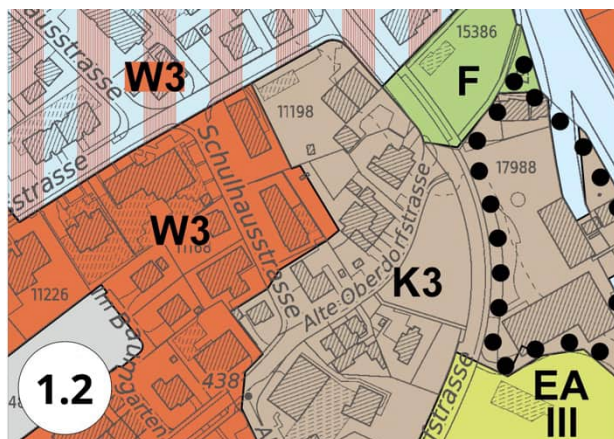


Abbildung 187: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

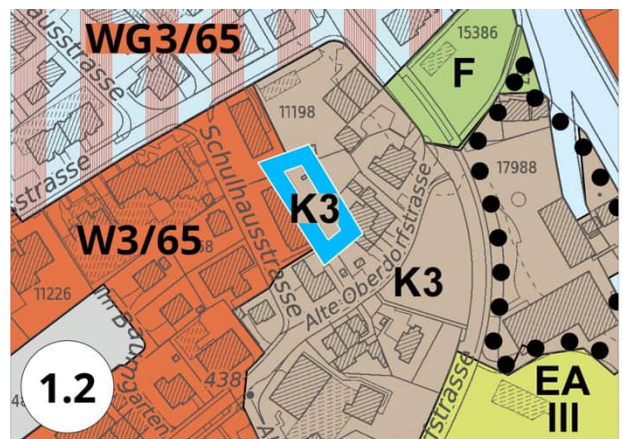


Abbildung 188: Ausschnitt revidierter Zonenplan

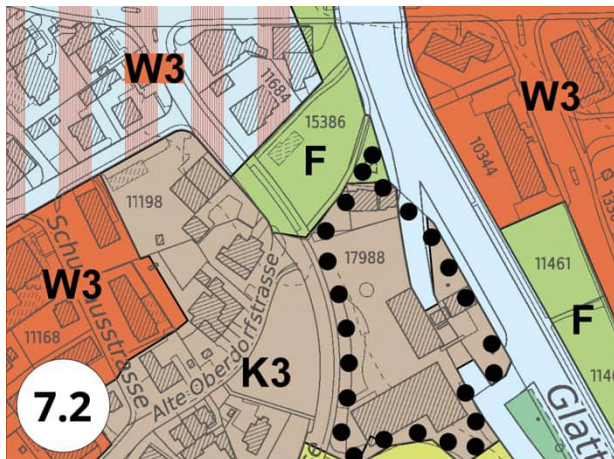


Abbildung 189: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

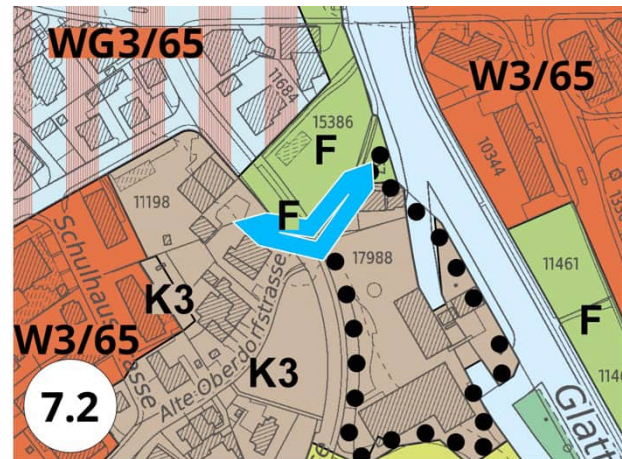


Abbildung 190: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Besondere Freiräume

Der bisherige Nichtbaubereich im Kernzonenplan Oberdorf wird durch differenziert festgelegte, besondere Freiräume ersetzt. Der Nichtbaubereich entlang der Alten Oberdorfstrasse wird aufgrund seiner Unzweckmässigkeit ersatzlos aufgehoben, insbesondere da der Bereich die Zugänge zu den Grundstücken eigentlich verbieten würde.



Abbildung 191: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan

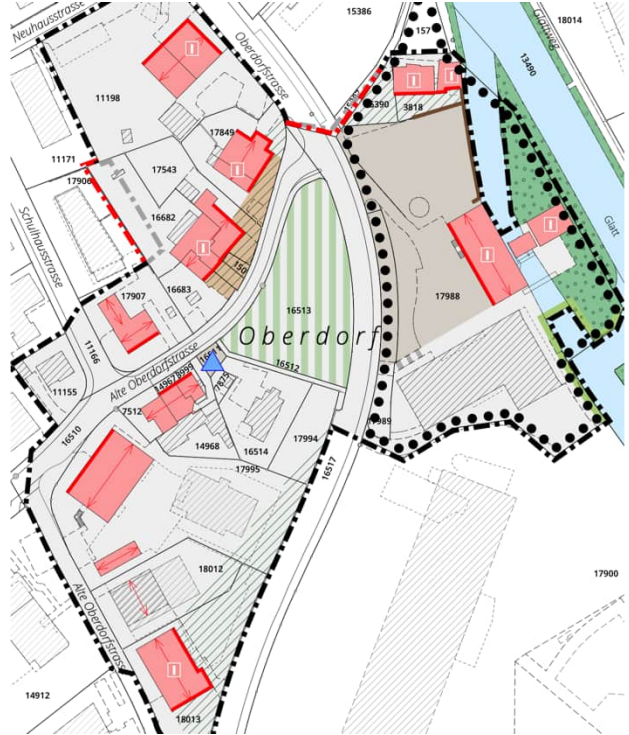


Abbildung 192: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Grünraum

Der unbebaute Grünraum zwischen Alter Oberdorfstrasse und Oberdorfstrasse wird als Naturraum ausgeschieden und darf zukünftig weiterhin nicht überbaut werden. Dadurch wird die Sichtbeziehung zwischen den wertvollen Gebäuden an der Alten Oberdorfstrasse und dem Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle gesichert. Die Vorgärten und Vorplätze der Gebäude im Norden der Alten Oberdorfstrasse sowie die Fläche beim Kulturzentrum sind zudem für den Dorfkern prägende Räume mit ortstypischer Freiraumgestaltung und werden entsprechend als Vorplatz mit überlagerndem Grünraum (vor den Gebäuden Alte Oberdorfstrasse 12–20) bzw. als Platzraum (vor dem Kultur- und Begegnungszentrum) festgelegt.



Abbildung 193: Zentraler Freiraum mit Sicht auf Gebäude an der Alten Oberdorfstrasse



Abbildung 194: Südlicher Dorfkernerneingang

Das historisch wertvolle Gebäude auf dem Grundstück Nr. 11706 ist ein prägnantes Merkmal des Dorfkerns und bildet den Auftakt bzw. den Abschluss des Ortsbildes. Zur Sicherung des Sichtbereichs auf das geschützte Gebäude von Norden her wird der bisherige Nichtbaubereich durch einen leicht grösseren Grünraum ersetzt. Mit dieser Festlegung werden zudem die ortsbildprägende Freiraumgestaltung bzw. die wertvollen Vorgärten geschützt.



Abbildung 195: historisch wertvolles Gebäude Grundstück Nr. 11706 (Nordseite)



Abbildung 196: historisch wertvolles Gebäude Grundstück Nr. 11706 (Südseite)

Das abgebrochene Gebäude beim Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle wurde mit dem Gestaltungsplan Obere Mühle und der dazugehörigen Teilrevision des Kernzonenplans (von der Baudirektion genehmigt am 02.03.2012) bereits aus dem Plan gelöscht.

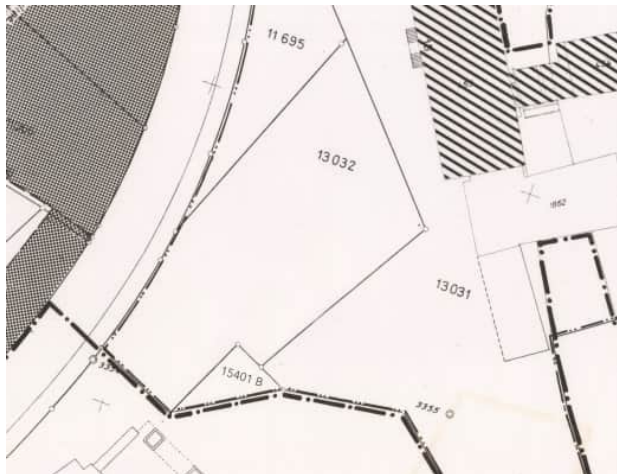


Abbildung 197: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 198: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Rot bezeichnete Gebäude

Auf dem Grundstück Nr. 17907 wird die ortstypische Anbaute (Garage), wie bereits der Hauptbau, neu als rot bezeichnetes Gebäude ausgewiesen.



Abbildung 199: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 200: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Die rot bezeichneten Gebäude Vers. Nr. 454 (Oberdorfstrasse 15a) und 4221 (Oberdorfstrasse 11.1) befinden sich innerhalb des Gewässerraums. Gemäss Art. 7 Abs. 1 nBZO dürfen «rot bezeichnete» Gebäude ersetzt, erweitert oder umgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen geniessen Bestandsgebäude gemäss §20 Abs. 1 Wassergesetz (WsG) eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauen, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Für äussere Erweiterungen oder Ersatzbauten der «rot bezeichneten Gebäude» im Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Für Gebäude im Gewässerraum besteht kein Anspruch auf neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten.

Kernzonenplan 3 Kernzone K3 (Wil)

Im Teilbereich Wilstrasse des Kernzonenplans 3 wird die neue Ersatzbaute auf dem Grundstück Nr. 17727 neu nicht mehr als rot bezeichnetes Gebäude aufgeführt. Die Firstrichtung sollte aber längerfristig beibehalten werden. Neu werden die für das Ortsbild prägenden Vorgärten als besonderer Freiraum (Vorplatz mit überlagerndem Grünraum) festgelegt.



Abbildung 201: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 202: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

126



Abbildung 207: Änderung des Perimeters und neu rot bezeichnetes Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 16840 von 2010



Abbildung 208: Prägnantes, historisches Gebäude mit besonderem Aussenraum auf dem Grundstück Nr. 10448

Kernzonenplan 4 Kernzone K4 (Gfenn)

Im Kernzonenplan werden die bestehenden rot bezeichneten Gebäude unverändert beibehalten. Neu werden Firstrichtungen für die im Norden der Kernzone liegenden Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 17236–17238 festgelegt, da die Gebäude mit ihrer verspielten Anordnung zusammen mit den benachbarten Gebäuden eine typische Szenerie eines Dorfkerns bilden. Weiter wird der bisherige Nichtbaubereich durch differenzierte Festlegungen von Naturräumen, Grünräumen und Vorplätzen ersetzt.



Abbildung 209: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan

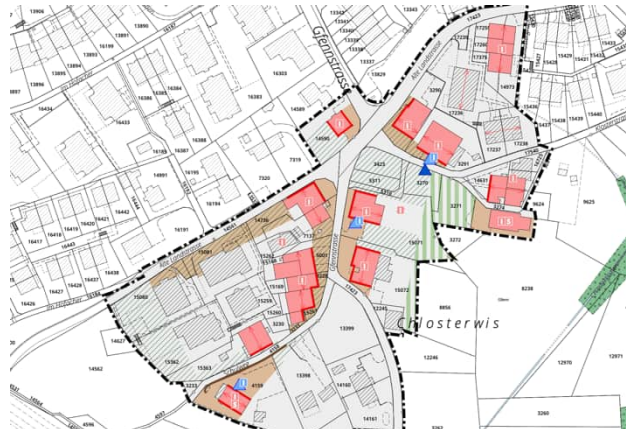


Abbildung 210: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Die Gesamtüberbauung und historisch wertvollen Gebäude im südwestlichen Teil der Kernzone, zwischen Alter Landstrasse und Schulweg, sind im rechtskräftigen Kernzonenplan vollständig mit einer Nichtbauzone umgeben. Dies ist nicht zweckmässig, da diese Flächen bereits mit Anlagen etc. bebaut sind und für die Erschliessung wie auch die Freiraumnutzung (Gärten, etc.) zukünftig nutzbar sein müssen. Die zur Strasse liegenden Freiräume (Vorplätze, Gärten, Begrünungen, etc.) sind aber für das Dorfbild von Gfenn wichtig und sollen erhalten werden. Entsprechend werden diese als besondere Freiräume der Typen Vorplatz und überlagerndem Grünraum ausgeschieden.



Abbildung 211: Vorgärten (besonderer Aussenraum) an der Gfennstrasse



Abbildung 212: Besonderer Aussenraum entlang der Alten Landstrasse

Besonderer Freiraum Schulhaus

Das an erhöhter Lage situierte Schulhaus ist sehr prägnant für das Ortsbild. Entsprechend wird die Freifläche rund um das Schulhaus, mit Ausnahme der östlichen Seite, neu als besonderer Freiraum festgelegt. Dadurch werden oberirdische Gebäude verhindert und die Sicht auf das Schulhaus kann gesichert werden. Neu wird auch der Vorgarten des rot bezeichneten Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 14590 als besonderer Freiraum (Vorplatz) bezeichnet. Die historische Baute ist ein wichtiger Solitär im Dorfbild von Gfenn und soll in seiner Wirkung erhalten bleiben, weshalb Anbauten nicht zulässig sind. Mit der Festlegung des besonderen Freiraums wird insbesondere die Sicht von der Alten Landstrasse her in Richtung Dorfkern Gfenn auf das Gebäude gesichert.



Abbildung 213: Schulhaus Gfenn



Abbildung 214: Sicht auf Gebäude von Grundstück Nr. 14590

Besonderer Freiraum Lazariterkirche

Im östlichen Teil des Dorfkerns (in Richtung Lazariterkirche) wird der bisherige Nichtbaubereich grösstenteils durch den besonderen Freiraum ersetzt, da die Vorplätze und Vorgärten der rot bezeichneten Gebäude den Charakter von Gfenn ausmachen. Ein Teil des bisherigen Nichtbaubereichs wird neu als Naturraum bezeichnet, aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der vorhandenen, naturnahen Gestaltung.

Neu wird der historische und für das Ortsbild enorm wichtige Vorgarten an der Kreuzung Alte Landstrasse / Gfennstrasse (Kat.-Nr. 3423, 5311 und 5310) als besonderer Freiraum (Grünraum) festgelegt. Der

bisherige Baubereich an dieser Stelle wird entsprechend verkleinert. Dadurch kann nicht nur der Erhalt des Vorgartens, sondern auch die freie Sicht vom Dorfkern her auf die Lazariterkirche gesichert werden. Die Umgebung der Lazariterkirche wird neu ebenfalls als besonderer Freiraum (Vorplatz) gesichert. Bei einer allfälligen Bebauung des unbebauten Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15071 ist darauf zu achten, dass die Sicht zur Lazariterkirche zwischen den Gebäuden hindurch erhalten bleibt.



Abbildung 215: Vorgarten Kreuzung Alte Landstr./Gfennstr.



Abbildung 216: Sicht auf Lazariterkirche vom Grundstück Nr. 15071

Kernzonenplan 5 Kernzone K3 (Hermikon)

Die aneinander gebauten Gebäude am südöstlichen Siedlungsrand weisen teils ortsuntypische Elemente auf, weshalb deren Festlegung als rot bezeichnete Gebäude nicht zweckmässig ist. Einzig das inventarisierte Gebäude in der Mitte der Gebäudezeile weist eine ortsbildgerechte Form und Gestaltung auf und wird entsprechend weiterhin als rot bezeichnetes Gebäude bezeichnet. Die gerade Fassadenfront der Gebäudezeile in Richtung Landwirtschaftsland soll aber auch bei allfälligen Ersatzbauten ebenso wie die Firstrichtung beibehalten werden, um die Wirkung des inventarisierten Gebäudes nicht zu schwächen. Entsprechend werden die Fassadenlinie und die Firstrichtung im Kernzonenplan festgelegt.

Die bisherigen Nichtbaubereiche im Bereich der Siedlungsråder werden neu als Naturräume ausgeschieden, um einen naturnahen Übergang in den Landschaftsraum gewährleisten zu können. Die zur Strasse liegenden Freiräume (Vorplätze, Gärten, Begrünungen etc.) sind für das Ortsbild von Hermikon prägend und sollen erhalten werden. Da diese Flächen aber bereits durch Anlagen wie Gärten, Abstellplätze, etc. bebaut sind und für die Erschliessung der Grundstücke benötigt werden, werden diese Nichtbaubereiche neu als besondere Freiräume (Vorplätze, Grünräume) bezeichnet. An der historischen Kreuzung befindet sich der ortsbildprägende gepflasterte Dorfplatz mit einem Dorfbrunnen und einer Linde, welcher als besonderer Freiraum (Platzraum) bezeichnet wird.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15678 entsteht mit der Änderung des Nichtbaubereichs neu ein Baubereich. Dadurch kann am nördlichen Siedlungsrand zusammen mit dem auf der anderen Strassenseite

liegendem Gebäude ein klarer Ortsauftakt geschaffen werden. Es ist aber darauf zu achten, dass sich ein allfälliger Neubau mit seiner Stellung und Gestaltung sowie insbesondere mit seiner Freiraumgestaltung gut in das Ortsbild integriert und die Umgebung möglichst naturnah ausgestaltet wird.

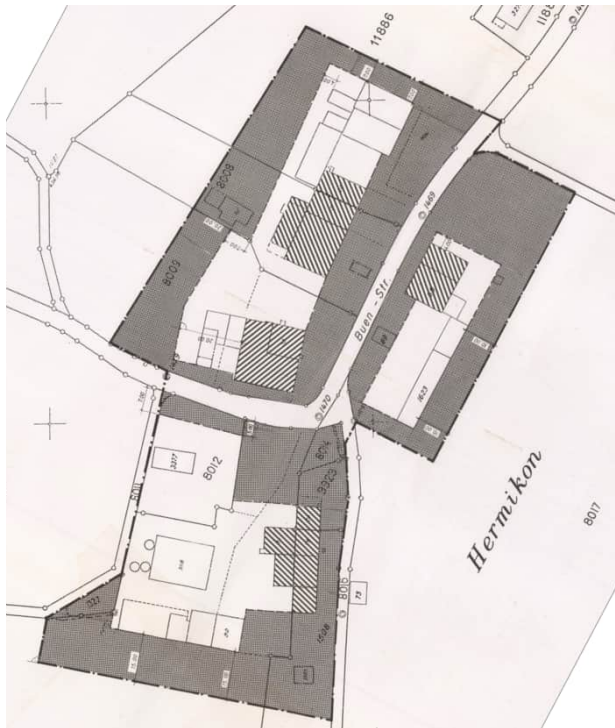


Abbildung 217: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 218: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Kernzonenplan 6 Kernzone K5 (Dübelstein)

Der Weiler Dübelstein wird gemäss der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) als provisorische kantonale Weilerzone festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der VKaB. Nach Inkrafttreten der revidierten Bestimmungen zu den Weilerzonen im PBG ist eine abschliessende Regelung zu treffen.

Daher wird derzeit auf eine Revision des Kernzonenplans verzichtet. Der bestehende Kernzonenplan gilt subsidiär zu VKaB.

Kernzonenplan 7 Kernzone K3 (Geeren) / Waldabstandslinienplan

Beim Kernzonenplan Geeren wird neu das inventarisierte Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17269 als rot bezeichnetes Gebäude aufgeführt, da es mit seiner Stellung wie auch Gestaltung den kleinen Dorfkern wesentlich mitprägt und nicht ohne vorherige Schutzabklärung baulich verändert werden darf.

Die Überbauung im nördlichen Teil des Dorfkerns wird trotz ihrer teils ortsuntypischen Gestaltung in der Kernzone belassen, da diese Überbauung mit ihren Abmessungen und mit ihrer Dichte nicht der angrenzenden Wohnzone entspricht. Die Waldabstandslinie, welche ebenfalls mit dem Kernzonenplan festgelegt ist, wird nicht verändert.

Der Nichtbaubereich im Süden wird durch die differenzierte Festlegung von besonderen Freiräumen (Naturraum entlang des Siedlungsrandes) sowie Grünräumen, Platzräumen und Vorplätzen zum öffentlichen Raum ersetzt.



Abbildung 219: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 220: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Abbildung 221: Gartenwirtschaft Geeren (besonderer Freiraum)



Abbildung 222: Kreuzung Obere Geerenstr. / Buchrainstr.

Kernzonenplan 8 Kernzone K4 (Gockhausen) / Waldabstandslinienplan

Im Kernzonenplan 8 wird der Perimeter des Kernzonenplans leicht angepasst und um das Grundstück Kat.-Nr. 7818 erweitert. Grund dafür ist das inventarisierte und ortsbildprägende Feuerwehr-Häuschen, welches bisher nicht Teil der Kernzone war. Für die Einbindung des historischen Gebäudes in den Dorfkern wird entsprechend ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 8742 (Fussweg) und das Grundstück Kat.-Nr. 7818 von der Wohnzone W2b in die Kernzone K3 umgezont (Nr. 1.3). Zudem wird das Feuerwehr-Häuschen im Kernzonenplan als rot bezeichnetes Gebäude dargestellt.

Abbildung 223: Feuerwehr-Häuschen

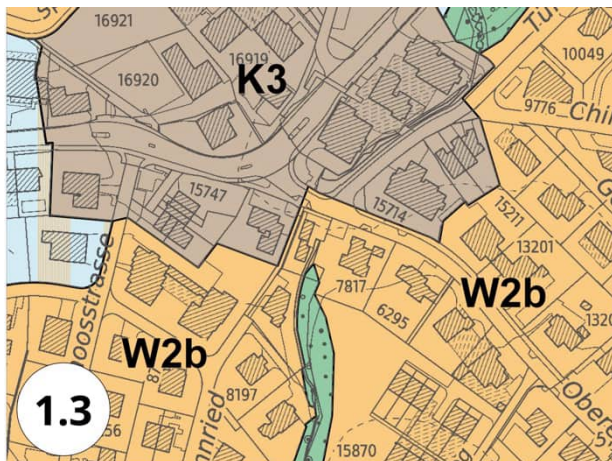


Abbildung 224: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

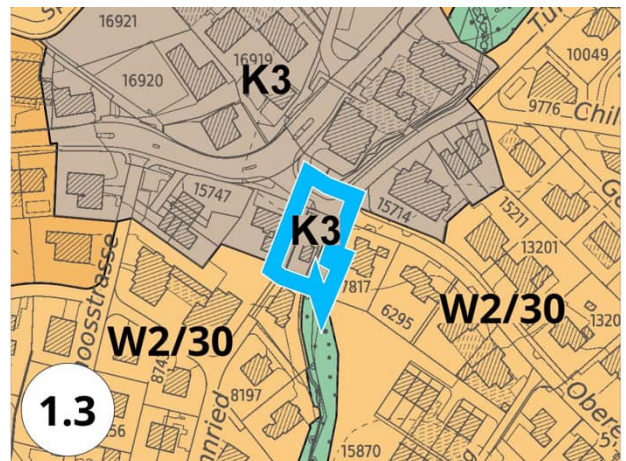


Abbildung 225: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Im Kernzonenplan Gockhausen werden die bisherigen grossflächigen Nichtbaubereiche aufgehoben, da diese den Anliegen des Ortsbildschutzes zu wenig entsprechen. Neu werden gezielt die für das Ortsbild wichtigen Freiräume (Vorgärten und Vorplätze) festgelegt. So werden neu auch die wertvollen Vorgärten östlich der Verzweigung Tennmoosstrasse / Tobelhofstrasse (als Vorplatz mit überlagerndem Grünraum) und der besondere Freiraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17869 (als Vorplatz mit überlagerndem Grünraum) im Kernzonenplan bezeichnet. Der Platz an der Kreuzung Tobelhof- / Obere Geerenstrasse mit dem inventarisierten Brunnen wird neu als besonderer Freiraum (Platzraum) bezeichnet. Die Waldabstandslinie, welche ebenfalls mit dem Kernzonenplan festgelegt ist, wird nicht verändert.



Abbildung 226: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan



Abbildung 227: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan

Das Gebäude an der Verzweigung Gockhauserstrasse / Obere Geerenstrasse ist für den Dorfkern von Gockhausen bezüglich Volumen und Stellung zur Strasse zwar prägend, seine Gestaltung weist aber keine wertvollen, ortstypischen Elemente auf. Entsprechend wird das Gebäude nicht mehr als rot bezeichnetes Gebäude aufgeführt, sondern einzig die prägenden Fassadenfronten und die Firstrichtung werden im Kernzonenplan festgelegt.

Die rot bezeichneten Gebäude Vers. Nr. 153 und 1981 (Obere Geerenstrasse 4 und 4a) befinden sich innerhalb des Gewässerraums. Gemäss Art. 7 Abs. 1 nBZO dürfen «rot bezeichnete» Gebäude ersetzt, erweitert oder umgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen geniessen Bestandsgebäude gemäss § 20 Abs. 1 WsG eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Für äussere Erweiterungen oder Ersatzbauten der «rot bezeichneten Gebäude» im Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Für Gebäude im Gewässerraum besteht kein Anspruch auf neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten.



Abbildung 228: Gebäude Verzweigung Gockhauserstr. / Obere Geerenstr.



Abbildung 229: Besonderer Aussenraum Maisenrain

**Kernzonenplan 9
Kernzone K4 (Stettbach) /
Waldabstandslinienplan**

Im Kernzonenplan Stettbach wird der bisherige Nichtbaubereich auf dem Grundstück Nr. 16393 ersatzlos aufgehoben. Das Grundstück ist inzwischen überbaut, weshalb die Festlegung nicht mehr zweckmässig ist. Die bisher bezeichneten Gebäude werden unverändert in den revidierten Kernzonenplan übernommen. Neu werden auch die inventarisierten Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 16848 und 2623 als rote Gebäude bezeichnet. Die festgelegte Waldabstandslinie wird ebenfalls nicht geändert. Der auf der Höhe der Gabelung der Stettbacherstrasse aufgespannte zentrale Platz ist für das Ortsbild prägend. Der gepflasterte Dorfplatz mit dem inventarisierten Brunnen sowie die Vorplätze der Gebäude werden neu als besondere Freiräume (Platzraum, Vorplatz und überlagerter Grünraum) bezeichnet. Die zum zentralen Platz gerichteten Fassaden der rot bezeichneten Gebäude, sind zu erhalten und daher als rote Fassade bezeichnet.

Die rot bezeichneten Gebäude Vers. Nr. 196 und 197 (Stettbachstrasse 50 und 50.1) befinden sich innerhalb des Gewässerraums. Gemäss Art. 7 Abs. 1 nBZO dürfen «rot bezeichnete» Gebäude ersetzt, erweitert oder umgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen geniessen Bestandsgebäude gemäss §20 Abs. 1 WsG eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Für äussere Erweiterungen oder Ersatzbauten der «rot bezeichneten Gebäude» im Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Für Gebäude im Gewässerraum besteht kein Anspruch auf neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten.



Abbildung 230: Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan

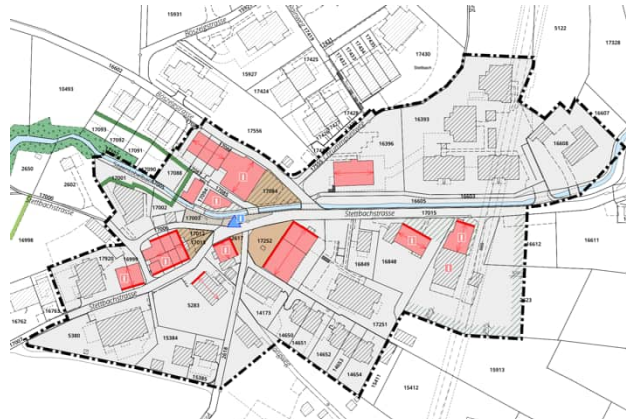


Abbildung 231: Ausschnitt revidierter Kernzonenplan



Abbildung 232: Besonderer Freiraum (Brunnenplatz und Vorgarten) im Kern von Stettbach



Abbildung 233: Wichtiger, zentraler Freiraum mit Aufwertungspotenzial

5.4 Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Bisher sah die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf vor, dass Hochhäuser nur im Hochbord, im Gebiet zwischen Chriesbach und Glatt sowie an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) zulässig sind.

Der regionale Richtplan Region Glattal sieht eine mögliche Erweiterung der Hochhausgebiete vor. Hochhäuser sollen dabei nicht überall entstehen, sondern an der Glattalbahn und der Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon. Sie sollen dort das dichte Siedlungsband akzentuieren. Das Gebiet entlang der Überlandstrasse via Bahnhof Dübendorf bis Innovationspark/Aviatik (Wangenstrasse) wird im regionalen Richtplan als Eignungsgebiet definiert. In diesen Eignungsgebieten können die Gemeinden Hochhäuser mit über 40 m Gebäudehöhe zulassen. Weiter sind im regionalen Richtplan ein Eventualgebiet im Bereich Zürichstrasse, Zentrum und Flugfeldquartier sowie drei weitere Eventualgebiete im Quartier Nord bezeichnet. Hier sind Hochhäuser bis zu 40 m Gebäudehöhe gemäss regionalem Richtplan nicht ausgeschlossen. Die Ausdifferenzierung der Gebietsabgrenzungen hat auf kommunaler Ebene in der BZO zu erfolgen. Die Ausdifferenzierung hat unter Berücksichtigung der regionalen Konzeptidee zu erfolgen, ist jedoch situativ anzupassen.



Abbildung 234: Rechtskräftiger Zonenplan mit Hochhausgebiet (graue Diagonalschraffur)

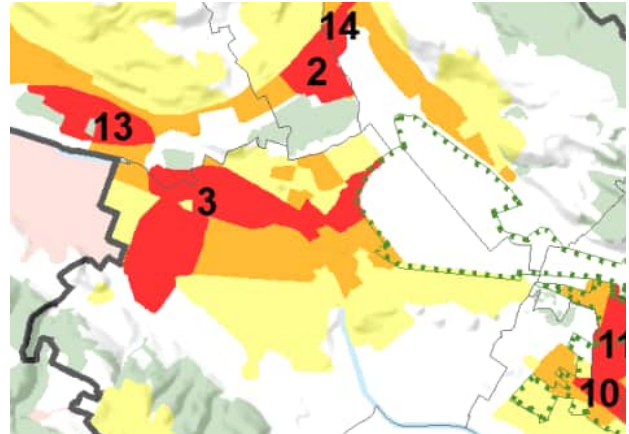


Abbildung 235: Eignungsgebiete (rot) und Eventualgebiete (orange) für Hochhäuser gemäss regionalem Richtplan (Abb. 2.7)

Inhalte Ergänzungsplan

Mit dem neuen Ergänzungsplan Hochhausgebiete werden die Hochhausgebiete im Sinne des regionalen Siedlungsbandes erweitert. Dabei wird das kantonale Zentrumsgebiet östlich der Ringstrasse neu als Hochhausgebiet II mit einer Höhe von bis zu 60 m bezeichnet, wie dies der regionale Richtplan vorsieht. Durch diese Festlegung kann das kantonale Zentrum über die Strasse hinweg gestärkt und damit die Verbindung zwischen Nebenzentrum Hochbord und Zentrum Dübendorf verbessert werden. Weiter wird die Ringstrasse als stadt-raumprägende Strassenachse gestärkt. Das Hochhausgebiet I wird vom Bereich Giessen in Richtung Osten bis zum bestehenden Hochhaus Giessenturm erweitert. Eine Erweiterung des Hochhausgebiets ohne Höhenbeschränkung bis zum Nebenzentrum Innovationspark/Aviatik, wie es der regionale Richtplan vorsieht, wird als nicht zweckmässig erachtet. Die über 40 m hohen Gebäude sollen eine städtebauliche Eigenheit des Nebenzentrums Hochbord bleiben.

Im Gebiet Hochbord östlich der Bahnlinie wird entsprechend dem Ergänzungsplan Hochbord ein Hochhausgebiet II für Hochhäuser bis 60 m festgelegt.

Neu werden an der Überlandstrasse mit der zukünftigen Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon bis zum Bahnhof Hochhäuser bis 40 m (Hochhausgebiet III) ermöglicht. Weiter wird auch das Zentrum rund um die Einkaufspassage und das Areal Leepünt als Hochhausgebiet III ausgeschrieben. Im Zentrum steht bereits ein Hochhaus und in der Arealentwicklung Leepünt (Workshopverfahren zur kooperativen Entwicklung des Leepünt-Areals, Juli 2019) wurde ebenfalls ein Gebäude mit bis zu 40 m Höhe vorgeschlagen. Durch die Festlegung des Zentrums als Hochhausgebiet werden somit Bestand und Zukunftspläne gesichert sowie das Zentrum als attraktiver, öffentlicher Lebensraum gemäss REK weiter gestärkt.

Im Gegensatz zum regionalen Richtplan wird auf eine Festlegung des Gebiets Zürichstrasse als Hochhausgebiet verzichtet. Hier soll eine städtebaulich einheitliche Bebauung entlang der Achse bzw. den Baulinien erfolgen, um die wichtige Verbindungsachse zwischen Hochbord und Zentrum gleichmässig zu stärken. Zudem wird dadurch

verhindert, dass überall Hochhäuser entstehen und das Zentrum mit einzelnen Hochhauspunkten im Gesamtbild marginalisiert wird. Aufgrund der aviatischen Beschränkungen werden im Bereich Wangenstrasse und Flugfeldquartier ebenfalls keine Hochhäuser zugelassen. Dies gilt auch für die Eventualgebiete des regionalen Richtplans im Quartier Nord. Dieses Quartier zeichnet sich durch eine einheitliche Struktur aus und soll gemäss REK erhalten bleiben. Entsprechend werden hier keine Hochhausgebiete festgelegt.

	Hochhausgebiet I (Höhe unbeschränkt)
	Hochhausgebiet II (bis 60m)
	Hochhausgebiet III (bis 40m)



Abbildung 236: Ausschnitt
Ergänzungsplan Hochhausgebiete

Aufhebung überlagernde Festlegung «Hochhäuser»

Im Gegenzug zur Festlegung des Ergänzungsplans Hochhausgebiete wird die überlagernde Festlegung «Hochhäuser» im Zonenplan aufgehoben (Zonenplanänderungen Nrn. 10.1 und 10.2).

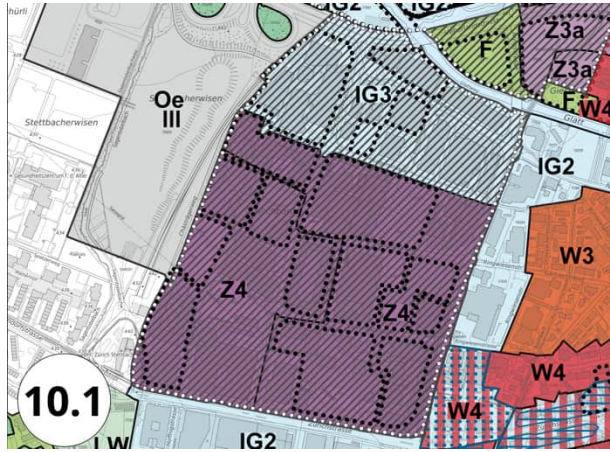


Abbildung 237: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

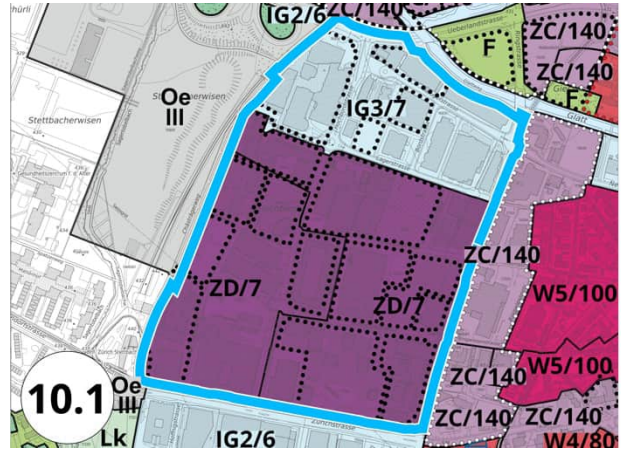


Abbildung 238: Ausschnitt revidierter Zonenplan

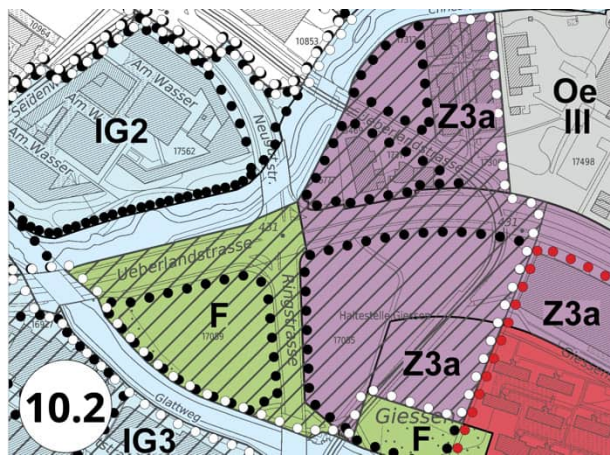


Abbildung 239: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

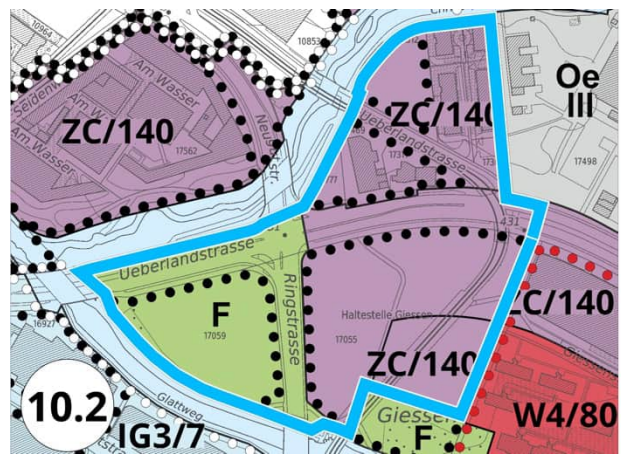


Abbildung 240: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Abgleich mit dem Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL)

Hindernisbegrenzungsflächen sind eine Serie von dreidimensionalen Flächen, welche den für die Flugsicherheit in der Regel erforderlichen hindernisfreien Luftraum nach unten abgrenzen. Objekte, die diese Begrenzungsflächen durchstossen, bezeichnet man als Luftfahrthindernisse. Ziel ist es, den Luftraum vor Hindernissen zu schützen, damit ein sicherer Flugbetrieb gewährleistet werden kann. Beim Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) handelt sich um eine amtliche Feststellung der Hindernisbegrenzungsflächen für einen Flugplatz, eine Flugsicherungsanlage oder einen Flugweg.

Abbildung 241: Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (Quelle: map.geo.admin.ch)



Abgleich mit dem Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster Flughafen Zürich

Über das westliche Stadtgebiet von Dübendorf verlaufen zwei als schräge Ebenen definierte Hindernisbegrenzungsflächen. Die eine etwas weiter östlich verlaufende Ebene weist im Gebiet Stettbacherwiesen eine Untergrenze von 535 m ü. M. auf, welche gegen Südosten alle 250 m um 5 m ansteigt. Die Untergrenze der zweiten Fläche verläuft etwa 25 m höher und ist daher nicht relevant.

Bei einer durchschnittlichen Terrainhöhe von ca. 430 bis 440 m ü. M. im Gebiet Hochbord und Giessen, welche dem Hochhausgebiet I mit unbeschränkter Höhe zugeordnet sind, hat dies zur Folge, dass Hochhäuser ab einer Gesamthöhe von mehr als 100 m bezüglich Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster in einen kritischen Bereich gelangen können.

Abgleich mit dem Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster Flugplatz Dübendorf

Für den Flugplatz Dübendorf existiert ebenfalls ein Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (BAZL, 3. April 2018). Dieses sieht Hindernisbegrenzungsflächen für anfliegende wie für abfliegende Flugzeuge vor.

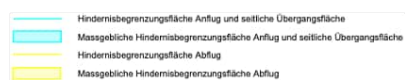


Abbildung 242: Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster Flugplatz Dübendorf (Quelle: BAZL)

Die Hindernisbegrenzungsflächen verlaufen im Hochhausgebiet Seidenstrasse auf einer Höhe von ca. 485 m ü. M. Bei einer Terrainhöhe von ca. 430 m ü. M. gelangen hier Hochhäuser ab einer Gesamthöhe von ca. 50 m in einen kritischen Bereich.

Abbildung 243: Ergänzungsplan Hochhausgebiete, Ausschnitt Seidenstrasse



6 REVISION VERORDNUNG ÜBER DIE FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE

Die beabsichtigten Änderungen der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze werden nachfolgend erläutert. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der Vorschriften und dient der Festsetzungs- und der Genehmigungsbehörde als zentrale Beurteilungsgrundlage sowie den rechtsanwendenden Behörden als Auslegungshilfe. Redaktionelle Anpassungen der Verordnung werden nicht erläutert. Der Aufbau des Kapitels orientiert sich an der Reihenfolge der Artikel in der Verordnung.

Bezüglich der rechtskräftigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze wird von der Verordnung 2010 (vom Gemeinderat festgesetzt am 12. April 2010 und von der Baudirektion am 7. September 2010 mit Verfügung ARV / 89 / 2010 genehmigt) gesprochen. Die Änderungen der Verordnung sind in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument vollständig aufgeführt. Die festzusetzende Fassung der Verordnung enthält aber keine Synopse. Die Bemerkungen zu den Artikeln der Verordnung 2010 werden zudem ersatzlos gestrichen. Zur Erläuterung dient künftig dieser Bericht.

6.1 Personenwagen

Bemessung entsprechend Erschliessungsqualität durch öffentlichen Verkehr

Für den gemäss Art. 3 ermittelten Normbedarf der Abstellplätze von Personenwagen (Motorfahrzeuge) wird aufgrund des Erschliessungsgrades mit dem öffentlichen Verkehr ein minimaler und maximaler Prozentwert zum Normbedarf definiert. Der Minimalwert definiert die minimal zu erstellenden Abstellplätze, der Maximalwert die maximale Anzahl Abstellplätze, die erstellt werden dürfen.

Die bestehenden Minimal-Werte der rechtskräftigen Verordnung werden gemäss Tabelle Gemeindetyp 3 («Stadtlandschaft») der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) angepasst bzw. nach unten korrigiert. Dadurch erhält die Grundeigentümerschaft die Möglichkeit, weniger Abstellplätze für Personenwagen erstellen zu müssen. Damit wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Benutzung des öffentlichen Verkehrs oder Langsamverkehrs gefördert.

Neu wird bei den Abstellplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner, wie dies bereits bei den Abstellplätzen für Beschäftigte und Besucherinnen/Besucher bzw. Kundschaft der Fall ist, die maximale Anzahl Abstellplätze je nach ÖV-Gütekategorie vorgeschrieben. Mit der Einführung eines Maximums für die Anzahl der Abstellplätze wird die Grundeigentümerschaft aufgefordert, nicht unzweckmässig viele Abstellplätze zu erstellen und ihr Angebot auf den ÖV abzustimmen. Mit

dieser Regelung wird eine verbesserte und klimagerechte Siedlungsentwicklung gefördert.

Für die Gebietszugehörigkeit der Baugrundstücke ist der zu dieser Verordnung gehörende, parzellenscharfe Plan mit den Güteklassen der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln massgebend. Der Plan wurde anhand des aktuellen Standes des kantonalen (2020) und nationalem (2021) ÖV-Güteklasse-Plans erstellt. In den Gebieten, wo sich die ÖV-Güteklasse gegenüber dem rechtskräftigen Plan verbessert hat (insbesondere Zürichstrasse), wurde eine entsprechende Planänderung vorgenommen. Bei einer Verschlechterung der Güteklasse wurde im Sinne der Bestandesgarantie keine Änderung vorgenommen.

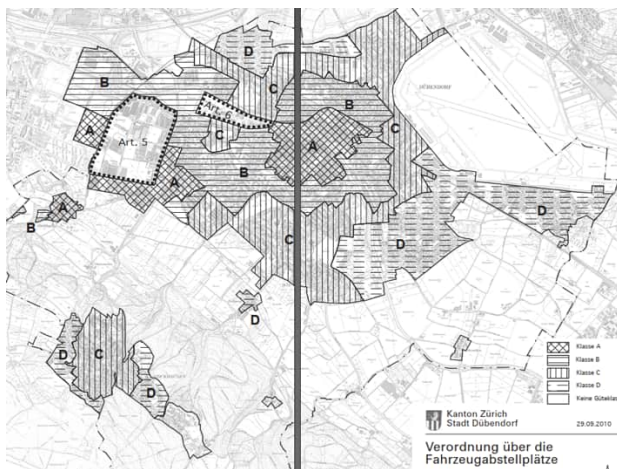


Abbildung 244: ÖV-Güteklasse-Plan der rechtskräftigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

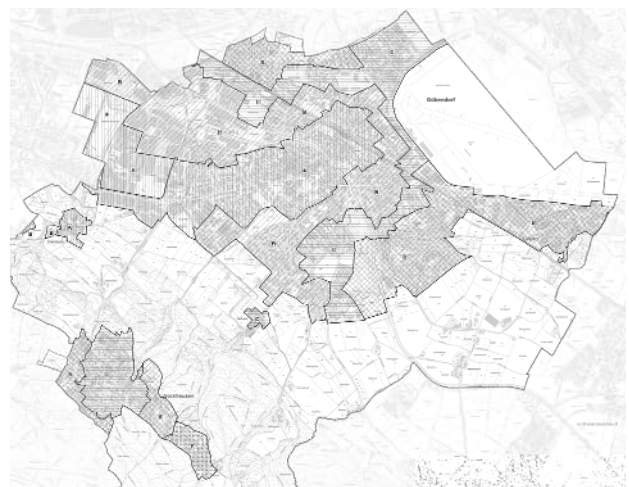


Abbildung 245: ÖV-Güteklasse-Plan der revidierten Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze

Anpassungen ÖV-Güteklasse-Plan

In der Verordnung wird neu festgehalten, dass der Plan durch den Stadtrat periodisch an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden kann. Dies soll etwa alle vier Jahre (Legislaturperiode) erfolgen. Mit dieser neuen Regelung kann aktuellen Änderungen Rechnung getragen werden, falls beispielsweise die ÖV-Erschliessung eines Gebietes durch die Einführung einer neuen Buslinie oder der Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon verbessert wird.

Art. 5 und 6 aPPVO Aufhebung Sondervorschriften für die Gebiete Hochbord und Giessen

Die gemäss Art. 4 neu festgelegte minimal bzw. maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze weisen gewisse Differenzen auf zu den bisherigen Sondervorschriften für die Parkierung in den Gebieten Hochbord und Giessen. Die beiden bezeichneten Gebieten befinden sich neu in den Güteklassen A und B (Hochbord) resp. B (Giessen). Die Minimalwerte für Wohnen sind neu deutlich niedriger, die Maximalwerte für Wohnen sind neu geringfügig höher als in den Sondervorschriften. Für die übrigen Nutzungen sind die Minimalwerte neu etwas höher, die Maximalwerte dafür strenger (siehe nachstehende Tabelle). Im Sinne einer einheitlichen Rechtsanwendung werden die beiden Artikel daher aufgehoben.

	Art. 3 Normbedarf			Art. 4 reduzierter Bedarf						Güteklasse B, Reduktionsfaktoren gem. revidierter PPVO					
	Bewohner	Besucher	total	Bewohner		Besucher		total		Bewohner		Besucher		total	
				min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
				40%	100%	20%	60%			55%	100%	20%	80%		
Revidierte PPVO: Wohnen pro 1000 m2 GNF	12.50	1.25	13.75	5.00	12.50	0.25	0.75	5.25	13.25	6.88	12.50	0.25	1.00	7.13	13.50
Gebiet Hochbord: Wohnen pro 1000 m2 GNF				9.09	11.11	1.43	1.43	10.52	12.54	9.09	11.11	1.43	1.43	10.52	12.54
Differenz Sondervorschriften zu rev. PPVO								100%	-5%					48%	-7%
Gebiet Giessen: Wohnen pro 1000 m2 GNF										10.53	11.11	1.67	1.67	12.19	12.78
Differenz Sondervorschriften zu rev. PPVO														71%	-5%
	Beschäftigte	Kunden	total	Beschäftigte		Kunden		total		Beschäftigte		Kunden		total	
				min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
				15%	40%	20%	60%			20%	50%	20%	80%		
Revidierte PPVO: DL nicht publikumsorientiert pro 1000 m2 GNF	12.50	3.33	15.83	1.88	5.00	0.67	2.00	2.54	7.00	2.50	6.25	0.67	2.67	3.17	8.92
Revidierte PPVO: Industrielle und gewerbliche Fabrikation pro 1000 m2 GNF	6.67	1.33	8.00	1.00	2.67	0.27	0.80	1.27	3.47	1.33	3.33	0.27	1.07	1.60	4.40
Gebiet Hochbord: andere Nutzungen pro 1000 m2 GNF				0.40	9.52			0.40	9.52	0.40	9.52			0.40	9.52
Differenz Sondervorschriften zu rev. PPVO, DL nicht publikumsorientiert								-84%	36%					-87%	7%
PPVO, industrielle und gewerbliche Fabrikation								-68%	175%					-75%	116%
Gebiet Giessen: andere Nutzungen pro 1000 m2 GNF										0.40	11.76			0.40	11.76
Differenz Sondervorschriften zu rev. PPVO, DL nicht publikumsorientiert														-87%	32%
Differenz Sondervorschriften zu rev. PPVO, industrielle und gewerbliche Fabrikation														-75%	167%

Vergleich bisherige Sondervorschriften für die Gebiete Hochbord und Giessen zu den Vorschriften der revidierten PPVO

Art. 5 Off-Airport Parkierung

Der regionale Richtplan schreibt vor, dass Off-Airport-Parkings (auch bekannt als Valet-Parking) nur innerhalb des Perimeters des Sachplans Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) zulässig sind. Entsprechend wird in der Verordnung neu festgehalten, dass Parkieranlagen für Off-Airport-Parking auf dem ganzen Gemeindegebiet nicht zulässig sind. Sie können jedoch durch einen Richtplaneintrag legitimiert werden.

Art. 6 Ausnahmen

In Art. 6 werden verschiedene Ausnahmen von den Bestimmungen in Art. 3 und 4 geregelt. So sind bei Betrieben, die z.B. auf Dienstfahrzeuge angewiesen sind, Abweichungen zulässig.

Bei einer Erweiterung von Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs ist neu je Betrieb, der mehr als 500 m² Verkaufsfläche aufweist, eine gesamthafte, lenkungswirksame Bewirtschaftung aller Kundenparkplätze ab der 1. Minute (wirksame Gebührenhöhe, degressiv) einzuführen. Diese ist ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen Flächen bzw. der Erweiterungsflächen zu betreiben. Durch die neue Regelung wird ein siedlungsverträgliches Verkehrsaufkommen gesichert. Als Grundlage und Erläuterung dieser Festlegung dient der Bericht zur Nutzungsstudie und Umsetzungsstrategie des Gebiets Schörlig/Gfenn vom 28. Mai 2018 (Fassung V1.3). Gegenüber der Studie, welche nur die Industrie- und Gewerbezone bei Gfenn umfasste, wird die Regelung auf das ganze Stadtgebiet angewendet. Zum Schutz von Kleinbetrieben wird festgelegt, dass die

Mobilitätskonzept

Bewirtschaftung erst ab einer minimalen Verkaufsfläche von 500 m² eingeführt werden muss.

Bei mit sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten (ÖV-Güteklasse A, B und C) darf die minimale Anzahl Abstellplätze für Personenwagen unterschritten werden, sofern ein Mobilitätskonzept erstellt wurde. Ein Mobilitätskonzept beinhaltet im Minimum Angaben zum bestehenden und angestrebten Verkehrsaufkommen und zum Modal-Split. Es enthält die zur Einhaltung der Ziele (Verkehrsaufkommen, Modal-Split) notwendigen Massnahmen und regelt das Monitoring und Controlling. Die Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. Sofern der Nachweis des reduzierten Bedarfs nicht mehr erbracht werden kann, sind innert 2 Jahren die notwendigen Pflichtabstellplätze zu schaffen oder die entsprechenden Ersatzabgaben zu leisten. Ferner kann der Stadtrat in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die Erstellung eines Mobilitätskonzepts verlangen, dessen Massnahmen in den Gestaltungsplan und in das Bauvorhaben einfließen. Dieses dient einer bewussten Auseinandersetzung mit dem entstehenden Verkehr und ggf. der Lenkung des Verkehrs auf nachhaltige Verkehrsmittel wie den ÖV, den Fuss- oder Veloverkehr.

6.2 Motorräder und Velos

Art. 9 Pflichtabstellplätze Motorräder

Bisher fehlte in der Verordnung eine Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorräder, Elektroroller und dergleichen. Entsprechend wird neu vorgeschrieben, dass eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorräder bereitzustellen ist. Die Anzahl darf dabei einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

Art. 10 Pflichtabstellplätze Velos

Die bisherige Tabelle zur minimal erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze wird weitgehend durch die neuen Bedarfszahlen gemäss dem kantonalen Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» ersetzt. Dadurch wird die minimale Anzahl besser auf die jeweilige Nutzung abgestimmt und zudem zwischen Bewohnenden/Beschäftigten und Besuchenden/Kundschaft unterschieden.

Da bei der Nutzung «Wohnen» die Veloabstellplatzzahl über Bewohnende und Besuchende gemischt evaluiert wird, besteht Interpretationsspielraum, wie die Aufteilung/Ausgestaltung zu erwarten ist. Bei Wohnnutzung gelten folgende Richtlinien:

- Basierend auf dem Merkblatt des Kantons «Veloparkierung bei Wohnbauten» wird eine Aufteilung in mindestens 70 % Langzeitparkplätze und maximal 30 % Kurzzeitparkplätze verlangt.
- Unter Langzeitparkplätzen werden Veloabstellplätze in geschlossenen Räumen (ebenerdig), in Tiefgaragen (max. 1. UG), oder geschlossenen grossen Velohäuschen (mit Witterungsschutz und Dach) verstanden. Die Langzeitparkplätze haben Platz für

Spezialvelos (20 % der Langzeitabstellplätze für Tandem, Veloanhänger, Cargobike etc.) und Stromanschlüsse für das Aufladen von Elektrovelos vorzuweisen.

- Unter Kurzzeitparkplätzen werden Parkplätze für eine kurze Parkdauer von max. 2h verstanden, beispielsweise für Besuchende von Wohnungen oder Gewerbe, das kurze Abstellen des Velos in der Mittagspause oder das Abstellen für das Ausladen von Einkäufen oder Kindern. Die Kurzzeitparkplätze müssen gemäss Absatz 4 nicht zwingend überdacht sein, jedoch in der Nähe des Hauseingangs und nach Möglichkeit ebenerdig (sicher aber fahrend erreichbar und klar signalisiert, wenn nicht sofort erkennbar). Alle Kurzzeitparkplätze müssen die Möglichkeit bieten, die Velos am Parkiersystem anzuschliessen (Diebstahlschutz).

Bei Gewerbe, Einkauf, Schulen, Bahnhöfen etc. ist die Anzahl der Veloabstellplätze von Fall zu Fall nach den massgeblichen VSS-Normen (VSS-Norm 40 065 Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) festzulegen. Beschäftigtenparkplätze sind wie Langzeitparkplätze auszugestalten, Besucherparkplätze wie Kurzzeitparkplätze.

Für die Ausgestaltung der Veloparkierungsanlage sind die Merkblätter des Kantons beizuziehen (<https://www.zh.ch/de/mobilitaet/veloverkehr/infrastruktur/veloparkierung.html>).

Die Forderung nach überdachten Veloabstellplätzen für Besuchende/Kundschaft ist nicht zweckmässig, da dadurch Anbauten oder Gebäudeteile erstellt werden müssen, welche die Grenzabstände einhalten müssen. Dies führt zu unbefriedigenden Situationen im Freiraum und soll zukünftig vermieden werden. Entsprechend wird die Pflicht zur Überdachung gestrichen. Dafür wird neu die Beleuchtung der Abstellplätze gefordert. Diese soll im Sinne der Lichtverschmutzung durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr etc. geregelt werden.

7 AUSWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind die erwarteten Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf verschiedene Aspekte von Siedlung, Verkehr und Umwelt erläutert. Vom Planungsbericht wird verlangt, dass u.a. die Umweltauswirkungen beschrieben werden. In der Nutzungsplanung (betrifft die Bereiche Lärm, Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Störfallvorsorge, Natur- und Heimatschutz sowie Landschaftsschutz, Wald etc.) können die Auswirkungen einer Planungsmassnahme auf die Umwelt aber ansatzweise und nicht abschliessend beurteilt werden. Generell kann jedoch festgehalten werden, dass die direkten Umweltauswirkungen der vorliegenden Ortsplanungsrevision in vielen Bereichen lokal und insgesamt eher gering sind.

Die kommunale Richtplanung und die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan) geben einen Entwicklungsrahmen vor. Die vorgesehenen, in diesem Bericht beschriebenen Anpassungen ermöglichen eine wie im räumlichen Entwicklungskonzept vorgesehene Stärkung der räumlichen Siedlungsstruktur durch Innenentwicklung sowie eine Stärkung und Sicherung der Grünstrukturen und Siedlungsqualität.

7.1 Siedlungsentwicklung

Mit der Ortsplanungsrevision werden die strategischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung und Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur geschaffen, wie sie vom REK definiert worden sind. Die Siedlungsentwicklung erfolgt differenziert entsprechend den unterschiedlichen Teilräumen: In den äusseren Wohnquartieren wird zum Schutz der durchgrüneten und einheitlichen Strukturen keine Erhöhung der baulichen Dichte und damit keine Veränderung der Siedlungsstruktur vorgenommen. In diesen Quartieren sollen die bestehenden Potenziale genutzt werden, indem ortsbaulich verträgliche Anbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten erstellt werden.

Stattdessen wird auf eine innere Verdichtung und Transformation der zentralen Orte gezielt. Diese Orte stehen durch die ältere Baustruktur oder Nähe zu verkehrlichen Generationenprojekten wie der Glattalbahn grundsätzlich vor Veränderungen, zumal sie auch bezüglich Ortsbild und Siedlungsqualität grössere Defizite aufweisen. Entsprechend wird die anstehende Veränderung aktiv genutzt und eine Umstrukturierung (Ersatz bestehender Baustrukturen und Transformation der heutigen Siedlungs- und Nutzungsstruktur) oder Weiterentwicklung (Veränderung der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur) dieser Quartiere angestrebt. In diesen Verdichtungsgebieten wird den Grundeigentümerschaften eine grössere Entwicklung im Sinne einer höheren Ausnützung ermöglicht, um das Potenzial dieser zentral gelegenen Quartiere vollständig nutzen zu können. Die innere Verdichtung soll aber nicht einfach mehr Platz für Bewohnende oder Beschäftigte bieten, sondern eine höhere Siedlungsqualität durch entsprechende Vorgaben in der Bauordnung mit sich bringen.

7.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Die Bau- und Zonenordnung wird alle 15–20 Jahre angepasst. Entsprechend haben die Änderungen der Nutzungsplanung bei dieser Ortsplanungsrevision einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren (bis 2035) im Blick. Das REK wiederum zielt bis ins Jahr 2050.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Dübendorf war in den letzten 15 Jahren jährlich um 1.85% gestiegen. Durch Generationenprojekte wie die Glattalbahn-Verlängerung Dietlikon wird das künftige Bevölkerungswachstum weiterhin stark ansteigen, aber durch die vielfältigen bereits realisierten Projekte im Hochbord, Zwicky-Areal und Giessen leicht tiefer sein als die letzten Jahre. Entsprechend wird für die nächsten rund 15 Jahre von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 1.75 % ausgegangen. Das Statistische Amt des Kantons Zürich sieht mit seinem im März 2021 erstellten Szenario «Trend ZH 2021» für die Region Glattal bis 2035 ein jährliches Bevölkerungswachstum von 1.10 % vor.

Die Arbeitsplatzentwicklung von Dübendorf war in den letzten Jahren hingegen stabil. Dies wird sich auch in der nächsten Nutzungsplanungsperiode bis 2035 kaum verändern (nicht berücksichtigt die Veränderungen aufgrund des Innovationsparks/Aviatic).



Abbildung 246: Bevölkerungsentwicklung Stadt Dübendorf

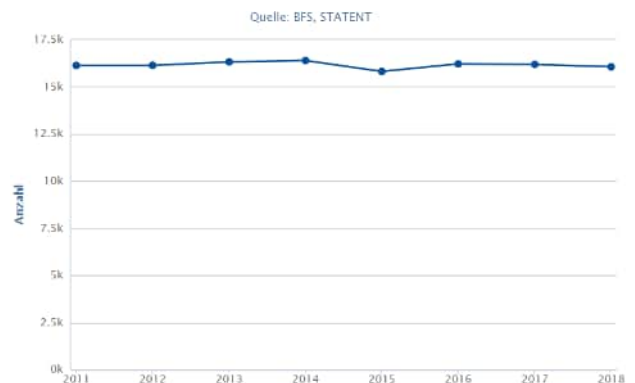


Abbildung 247: Beschäftigtenentwicklung Stadt Dübendorf

Ausgehend von diesen Annahmen bezüglich einer zukünftigen Entwicklung sowie den Wachstumsvorgaben aus dem regionalen Raumordnungskonzept Glattal (ROK) wird bis in Jahre 2035 mit einer Zunahme der Bewohnenden und Beschäftigten (Raumnutzende = Köpfe gemäss regionalem Richtplan) auf mindestens rund 54'000 Raumnutzende (35'000 Bewohnende und 19'000 Beschäftigte) geschätzt. Die Entwicklung des Innovationsparks wurde dabei nicht mitberechnet bzw. einbezogen. Entsprechend muss die zukünftige Bau- und Zonenordnung Platz bzw. Kapazitäten für mindestens 8'500 zusätzliche Raumnutzende aufweisen. Um das entsprechende Wachstum aufnehmen zu können, wurden die entsprechenden Auf- und Umzonungen vorgenommen. Die Bauzonen sind somit neu so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen und erfüllen damit die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Das Wachstum wird wie im REK vorgesehen zu einem grossen Teil in den Umstrukturierungsgebieten stattfinden, um die intakten Quartiere zu schützen. Durch die Auf- und Umzonungen müssen keine Einzonungen erfolgen, wodurch der Landschaftsraum erhalten bleibt und die ausgeschiedenen Reservezonen für die nächsten Generationen frei bleiben. Dies betrifft auch die bestehende Reservezone im Zelgli, die nicht zur Einzonung vorgesehen ist.

Das Nutzerpotenzial der Bauzonen wurde anhand der kantonalen Quartieranalyse berechnet. Das heutige Potenzial sowie die durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision geschaffene zusätzliche Nutzungspotenzial (Bewohnende und Beschäftigte) wird gesamthaft wie auch pro Quartier gemäss REK in der untenstehenden Tabelle aufgeführt. Die Nutzerdichten (Raumnutzende pro Hektar) der BZO werden dabei auch mit den Vorgaben des REK und des ROK verglichen. Die bestehenden Verdichtungspotenziale der einzelnen Kleinquartiere beläuft sich dabei nicht nur auf die noch realisierbaren anrechenbaren Geschossflächen bis zur in der Bauordnung vorgegebenen Dichte (Ausnützungsziffer), sondern wurde auch in Relation zum Ausbaugrad gesetzt. Das heisst, je weniger freie Geschossfläche auf einem Grundstück vorhanden ist, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass die Fläche in den nächsten 15 Jahren nicht aktiviert oder konsumiert wird. Beispielsweise wird ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus und einem Ausbaugrad von mehr als 90 %, nur in wenigen Fällen noch aufgestockt oder angebaut werden können, um das vorhandene kleine Potenzial von zusätzlichen 200 m² anrechenbarer Geschossfläche zu nutzen. Bei einem Grundstück mit einem Ausbaugrad von 60 %, ist der Anreiz für eine Weiterentwicklung viel höher und das Potenzial wird eher genutzt. In der Tabelle bzw. der Berechnung der Bauzonenkapazität nicht miteinberechnet, ist das Potenzial von zukünftigen Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen mit höheren Dichten als in der BZO.

Quartier	BZO Heute *						
	BZ-Fläche exkl. Strasse	GF realisiert m2	GF Reserve m2	Einwohner Anzahl	Beschäftigte Anzahl	Köpfe Anzahl	Köpfe/ha Anzahl
TOTAL	3'766'215	2'405'800	790'100	28'765	16'839	45'604	121
Quartier 1 Zentrum	195'417	174'050	31'400	2'188	880	3'068	157
Quartier 2 Bahnhof	258'592	163'750	57'300	2'592	737	3'329	129
Quartier 4 Mitte	497'497	404'050	66'000	5'960	2'669	8'629	173
Quartier 5 Hochbord	363'212	514'950	184'150	1'114	6'867	7'981	220
Quartier 6 Überlandstr.	240'145	223'450	106'050	2'184	3'308	5'492	229
Quartier 7 Nord	495'711	225'200	68'850	4'408	413	4'821	97
Quartier 8 Süd	451'742	230'550	71'450	3'967	508	4'475	99
Quartier 9 Sonnenberg	402'921	150'250	43'850	2'734	150	2'884	72
Quartier 10 Gfenn	278'791	139'450	68'900	1'007	896	1'903	68
Quartier 11 Gockhausen	490'302	147'400	67'900	2'106	328	2'434	50
Quartier 12 Aussenwachten	91'885	32'700	24'250	505	83	588	64

Quartier	BZO neu							REK	ROK
	GF theoretisch m2	GF Reserve m2	GF zusätzlich Differenz alt/neu	GF geschätzt m2	Köpfe Reserve Anzahl	Köpfe zusätzl. Differenz alt/neu	Köpfe/ha Anzahl	Köpfe/ha Anzahl	Köpfe/ha Anzahl
							Ziel 2035	Ziel 2050	
	3'325'764	919'964	129'864	494'585	8'540	1'584	144		
Q1	216'527	42'477	11'077	24'089	438	158	179	250-300	100-300
Q2	256'947	93'197	35'897	59'686	1'085	495	171	200-250	100-300
Q4	536'959	132'909	66'909	80'112	1'457	724	203	250-300	100-300
Q5	699'100	184'150	0	142'080	2'118	0	278	300	150-300
Q6	345'480	122'030	15'980	65'558	1'247	208	281	250-300	150-300
Q7	294'050	68'850	0	24'820	451	0	106	100-150	100-150
Q8	302'000	71'450	0	32'870	598	0	112	100-150	50-150
Q9	194'100	43'850	0	10'330	188	0	76	80-100	50-100
Q10	208'350	68'900	0	25'210	416	0	83	80-100	50-100
Q11	215'300	67'900	0	23'590	429	0	58	80-100	50-100
Q12	56'950	24'250	0	6'240	113	0	76	80-100	-

Quartier 3 Innovationspark/Aviatik nicht berücksichtigt (separates Verfahren)

* Zahlen beruhen auf die Quartieranalyse Kanton Zürich, Stand 2019

Abbildung 248: Kapazitätsberechnung

Ob die neu entstehenden Potenziale jedoch tatsächlich für die Schaffung neuer Wohnungen oder Arbeitsflächen genutzt werden, hängt letztlich von den Eigenheiten des einzelnen Grundstückes, dessen Überbauung sowie von den Absichten der Eigentümerschaften ab. Ein Grundstück muss sich für eine Aufstockung eignen oder aufgrund seines Zustandes einen Abriss und Neubau rechtfertigen. Manche Grundstücke sind zu klein, um die erhöhte Ausnützung konsumieren zu können und es wird eine Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich, um eine Neuüberbauung mit voller Ausnützung realisieren zu können. Durch die vorgesehenen Auf- und Umzonungen wird aber ein Anreiz geschaffen, dass die vorhandenen Reserven zukünftig genutzt werden.

Die Entwicklung in den Verdichtungsgebieten muss gemeinsam mit der Stadtplanung entwickelt werden und bedarf geeigneten Verfahren, um die bestmöglichen projektspezifischen Qualitäten zu erreichen. Dies erfordert die Kompetenz und Dialogbereitschaft aller Beteiligten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme seitens der Bauherrschaft ist für eine erfolgreiche Projektabwicklung hilfreich oder gar erforderlich. Gleichzeitig ist die Baubehörde gefordert, umgehend und präzise zu

Qualität und Einordnung von Projekten Stellung zu nehmen und, falls notwendig, Verbesserungen durchzusetzen.

7.3 Sicherstellung ausreichender Flächen für Wohnen- und Gewerbe

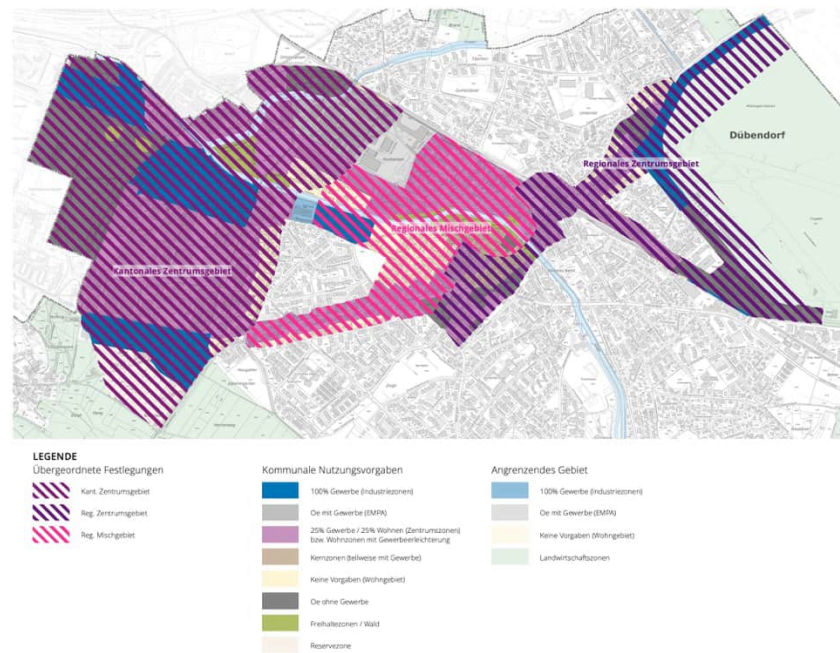
Nutzungsvorgaben des regionalen Richtplans

Gemäss Ziff. 2.2.3 des regionalen Richtplans haben die Gemeinden in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen und Arbeiten zu sichern. Dieselbe Vorgabe gilt gemäss Ziff. 2.5.3 des regionalen Richtplans für die Mischgebiete.

Der Nachweis erfolgt dabei qualitativ und unter Bezugnahme auf die bestehende Nutzungsverteilung gemäss Analyse der ZPG (siehe Kap. 2.2.1).

Mit der vorliegenden Revision wurden in verschiedenen Zonen Nutzungsvorgaben verankert. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Überlagerung der Zentrumsgebiete und Mischgebiete gemäss regionalem Richtplan mit dem revidierten Zonenplan.

Abbildung 249: Flächen mit Nutzungsvorgaben gemäss übergeordneten Planungen



Im Einzelnen zeigt sich bezüglich Nutzungsmischungen in den verschiedenen Teilgebieten und Bauzonen folgendes Bild:

- In den Industriezonen Neugut West, Hochbord Nord und südlich der Zürichstrasse, welche sich im kantonalen Zentrumsgebiet Hochbord befinden, wird aufgrund der aktuellen Nutzung, der Lagequalitäten (Lärmimmissionen) und der Erschliessungssituation an einer reinen Arbeitsnutzung festgehalten.
- In der Industriezone IG4 am Flugplatz gelten die Vorgaben des kantonalen Gestaltungsplans «Innovationspark Zürich». Gemäss Art. 6 Abs. 2 der Vorschriften sind in den Baubereichen B bis E sowie in den Baubereichen J2 und K2 dem Innovationspark dienendes «Bewirtschaftetes Wohnen» wie Hotel, Serviced Apartments oder Boarding Houses zulässig. Ansonsten sind keine Wohnnutzungen zulässig.
- Im EMPA-eawag-Areal sind gemäss Art. 41 Abs. 3 nBZO insbesondere Nutzungen, die der Forschung und der Lehre dienen, zulässig, ferner Nutzungen, die dem Betrieb der Forschungseinrichtungen im Geltungsbereich dienen, wie beispielsweise Gastronomie, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung, Freizeit, Erholung und Sport und dergleichen.
- In den Zentrumszonen ZA, ZB und ZC gilt gemäss Art. 28 nBZO ein Wohnanteil von max. 75 %. Bisher waren einzig in den Zentrumszonen Z3b und Z4 maximale Wohnanteile festgelegt, neu gelten diese für alle Zentrumszonen.
- In der Zentrumszone ZD gilt gemäss Ergänzungsplan Hochbord ein gebietsweise differenzierter Wohnanteil von maximal 40 % bis maximal 100 %. Über die gesamte Zentrumszone betrachtet resultiert ein Wohnanteil von mindestens 30 % und maximal 73 % (Entwicklungskonzept Hochbord, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, 15.11.2015, S. 43).
- Ergänzend gelten in den Zentrumszonen ZB, ZC und ZD Vorgaben für die Bruttogeschosshöhe des Erdgeschosses, um gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss zu erleichtern.
- In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wird ein maximaler Gewerbeanteil von 40% pro Gebäude vorgeschrieben. Dieser Zonentyp besteht in Randbereichen der regionalen Mischgebiete. Gemäss Analyse der Stadt Dübendorf sind dies Gebiete mit grösstenteils Wohnnutzungen. Weiter sind an kleineren Quartier- und Feinerschliessungsstrassen mässig störende Betriebe inkl. deren Verkehrsaufkommen und Emissionen wenig geeignet. Deswegen kann Gewerbe geschaffen werden, muss aber nicht.
- In der Kernzone Bahnhofstrasse K1 gilt gemäss Art. 19 nBZO ein Wohnanteil von mindestens 25 % und maximal 75 %
- In der Kernzone Wallisellenstrasse K2 gilt gemäss Art. 22 nBZO in einer Bautiefe von 30 m entlang der Wallisellenstrasse ein Wohnanteil von mindestens 25 %, dahinter mindestens 80 %.

In den reinen Wohnzonen sind gemäss Art. 34 Abs. 1 nBZO neben Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen sowie Betriebe für die

Quartiersversorgung zugelassen, soweit diese dem Wesen der Wohnzone entsprechen.

Die geforderte Nutzungsverteilung von je mindestens 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen und Arbeiten wird wie folgt umgesetzt:

- Ohne Vorbehalt in den Zentrumszonen und der Kernzone Bahnhofstrasse K1,
- Mit gewissen Einschränkungen in der K2 Wallisellenstrasse, wo eine örtlich differenzierte Nutzungsverteilung vorgegeben wird,

Reine Wohnnutzungen sind auf einer Fläche von max. 18.4 ha vorgesehen. Dies entspricht bei einer Gesamtfläche der Gebiete mit Nutzungsvorgaben (überbaubare Flächen) von 181 ha einem untergeordneten Anteil. Es handelt sich dabei um reine Wohngebiete bzw. Randbereiche von reinen Wohngebieten, die sich für eine Umstrukturierung im Mischgebiete aufgrund ihrer Lage und Struktur nicht eignen.

Auswirkungen

Die geänderten Nutzungsvorgaben haben auf die Nutzungsverteilung der in Kap. 2.2.1 beschriebenen Gebiete folgende Auswirkungen (qualitative Abschätzung):

- Zentrumsgebiet Z-1 Hochbord: Das ausgewiesene Potenzial für Wohnnutzungen wird mit den Umzonungen östlich der Ringstrasse teilweise beansprucht.
- Im Zentrumsgebiet Z-2 Giessen West: Der Gewerbeanteil von mindestens 25 % in der Zentrumszone ZC sichert die gewünschte Mischnutzung.
- Z-8 Zentrumsgebiet Dübendorf – Bahnhof Dübendorf – Wangenstrasse – Überlandstrasse: Der Gewerbeanteil von mindestens 25 % in den Zentrumszone ZB und ZC sichert die gewünschte Mischnutzung.
- Z.8a Zentrumsgebiet Flugplatzrand / Innovationspark, Dübendorf: Es besteht ein erst kürzlich in Kraft getretener Gestaltungsplan. Dieser sieht keine Freigabe von Geschossflächen für Wohnen vor.
- M-22 Mischgebiet Giessen-Ost / östlich Empa, Dübendorf: Der Gewerbeanteil von mindestens 25 % in der Zentrumszone ZC sichert die gewünschte Mischnutzung.
- M-23 Mischgebiet Zürichstrasse / Neugutstrasse, Dübendorf: Der Gewerbeanteil von mindestens 25 % in der Zentrumszone ZC sichert die gewünschte Mischnutzung.

Insgesamt wird dem regionalen Ziel, durchmischte genutzte Gebiete einschliesslich der damit angestrebten raumwirksamen Auswirkungen zu gewährleisten, ausreichend Rechnung getragen.

Ortsbild und Baukultur

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird angemessen auf die historischen Dorfkerne und Weiler (Aussenwachen) von Dübendorf eingegangen. Der schleichende Charakterverlust der Dorfkernzonen in den letzten Jahren wird mit strengeren Gestaltungsvorschriften zukünftig verhindert und eine Wiederherstellung des einstigen Charakters gefördert. Um die jeweiligen Entwicklungsziele der Kernzonen transparent und nachvollziehbar zu machen, wurden ausgehend von

einer ortsbaulichen Analyse die spezifischen Schutzziele der jeweiligen Kernzonen definiert und für die verschiedenen Kernzonen jeweils auf die örtlichen Eigenheiten abgestimmte Zweckbestimmungen und entsprechend differenzierte Vorschriften formuliert. Inwiefern sich die Bautätigkeit in Kernzonen auf das Stadtbild und die Baukultur auswirken, hängt aber entscheidend von der Baubewilligungspraxis der Baubehörde ab.

Wichtige Bestandteile des Ortsbilds sind auch die Denkmalschutzobjekte. In den Kernzonenplänen werden daher als Information die inventarisierten Gebäude dargestellt. Diese potenziell schützenswerten Gebäude sind in der Regel auch prägend für das Ortsbild. Alle bereits in den rechtskräftigen Kernzonenplänen besonders bezeichneten Gebäude wurden eingehend bezüglich ihrer Bedeutung für das Ortsbild überprüft. Die für das Ortsbild wichtigen Freiräume und Naturräume wurden ebenfalls aufgrund einer ortsbaulichen Analyse eingehend überprüft. Bei der Neufestlegung wurden die unterschiedlichen Charakteristiken der Freiräume berücksichtigt und diese differenziert behandelt.

Als Bestandteil der Baukultur wurde zudem eingeführt, dass auf Empfehlung der Stadtbildkommission von verschiedenen Vorschriften abgewichen werden kann, wenn es sich um besonders gut gestaltete Projekte handelt, die das Ortsbild in den Kernzonen qualitätsvoll weiterentwickeln (Art. 16 nBZO). Damit wird sowohl der Diskurs über gute Lösungen gefördert, als auch der sensible Umgang mit den teilweise besonderen Herausforderungen in der Kernzone. Die Realisierung von massgeschneiderten Lösungen, welche auf die spezifischen örtlichen Herausforderungen reagieren, wird erleichtert.

Nebst den Dorfkernzonen wird auch mit der Baukultur des restlichen Siedlungsgebiets sorgfältig umgegangen. So wird bei den intakten Wohnquartieren im äusseren Siedlungsgürtel und in Gockhausen auf einschneidende, strukturverändernde BZO-Änderungen, wie beispielsweise eine Erhöhung der Ausnützungsziffer, verzichtet und ihre durchgrünte Struktur durch neue Vorgaben zur Freiraumgestaltung gestärkt. Trotz der inneren Verdichtung und Umstrukturierung der zentral gelegenen Quartiere, kann dank höheren Anforderungen zur Freiraumgestaltung (Grünflächenziffer, Spiel- und Freiräume, etc.) und dank Vorgaben wie Pflichtbaulinien oder erhöhten Erdgeschossen die Siedlungsqualität in diesen Quartieren ebenfalls verbessert werden. Bei den Umstrukturierungsgebieten werden gemäss kommunalen Richtplan zudem qualitätssichernde kooperative Verfahren angestrebt. Es wird damit bei der Entwicklung dieser Areale die notwendige Sorgfalt und Qualität eingefordert, damit die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Dübendorf erhalten bleibt. Dafür sollen als Grundlage zuerst städtebauliche Leitvorstellungen erarbeitet und die Eckwerte für die nutzungsmässige sowie städtebauliche Entwicklung, die Freiraumversorgung und öffentliche Infrastruktur definiert werden. Das Vorgehen erfordert ein kooperatives Verfahren unter Einbezug der Stadtplanung und den Grundeigentümerschaften. Mit dieser Art von

Verfahren lässt sich die Qualität der Entwicklung sichern und der all-fällige Bedarf an öffentlicher Infrastruktur bereits in das Planungsverfahren einbeziehen.

7.4 Freiraumversorgung

Mit der Ortsplanungsrevision wird stark auf ein breites und qualitativ hohes Freiraumsystem abgezielt, wie es das REK von Dübendorf vorsieht. So werden verschiedene Festlegungen in der Richt- und Nutzungsplanung definiert, welche eine Aufwertung und Weiterentwicklung von vorhandenen Freiräumen bewirken und gleichzeitig auch gute Voraussetzungen für neue, qualitativ hochwertige Begegnungs- und Erholungsräume schafft. Beispielsweise wird mit dem kommunalen Richtplan die Schaffung des Fil Jaune behördenverbindlich festgelegt und durch erste Massnahmen in der Bauordnung wie die Ausscheidung der Erholungszone Park im Zelgli verwirklicht. Mit der Einführung einer Grünflächenziffer und die Pflicht zur entsprechenden Bepflanzung der Grundstücke wird zudem auch ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität und ein besseres Stadtklima geleistet.

7.5 Verkehr

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Bauzonenkapazität erhöht. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Um- und Aufzonungen werden indes auf zentrale Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr konzentriert. Zudem wird mit der neuen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze die Anzahl Abstellplätze in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung stärker als bisher begrenzt. Durch die Erweiterung der Zentrumsgebiete und Stärkung der stadtraumprägenden Strassenachsen wird der Ausbau von Erdgeschossen für Gewerbe- und Publikumsnutzungen gefördert. Diese liegen an zentralen Orten und wichtigen Verbindungsachsen, wodurch die lokale Versorgung vieler Quartiere noch besser zu Fuss oder per Velo erreicht werden kann. Alle diese Massnahmen bieten gute Voraussetzungen, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen in erster Linie mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo oder dem Fussverkehr abwickeln zu können.

Die Verkehrsentwicklung wird schlussendlich vor allem durch städtische Instrumente, wie bspw. das städtische Gesamtverkehrskonzept oder Langsamverkehrskonzept beeinflusst. Es ist daher laufend zu beobachten, wie sich die künftige Verkehrsentwicklung in den einzelnen Quartieren, insbesondere den Umstrukturierungsgebieten, entwickelt.

7.6 Öffentliche Infrastruktur

Durch die Siedlungsentwicklung nach innen und das damit verbundene Bevölkerungswachstum wird die vorhandene Infrastruktur und das öffentliche Angebot im gesellschaftlichen Bereich besser genutzt. Mit unmittelbaren Überlastungen ist nicht zu rechnen. Mittel- bis langfristig nimmt jedoch mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum der Bedarf nach öffentlichen Infrastrukturen zu. Die Stadt Dübendorf verfügt aber über entsprechende Landreserven in der Zone für öffentliche Bauten.

Die festgelegten Zonen für öffentliche Bauten wurden hinsichtlich des Bedarfs überprüft. Wo nachgewiesenermassen kein öffentlicher Bedarf vorliegt und ein solcher auch in Zukunft nicht zu erwarten ist, erfolgt eine Umzonung in eine sachgerechte andere Nutzungszone. Dies trifft auf die Zonenplan-Änderung «Tennisplatz Bahnhof» (Nr. 2.1 und 3.3) zu.

7.7 Umwelt

Die Ortsplanungsrevision wirkt sich geringfügig und vor allem lokal auf die Umwelt aus. Die gezielte Verdichtung an sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen und in Fusswegdistanz zum Zentrum hält die Umweltauswirkungen in Grenzen. Durch die Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung werden aber durchaus positive Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. So wird insbesondere mit der Einführung der Grünflächenziffer einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas und der ökologischen Vernetzung von Lebensräumen und Artenvielfalt geleistet. Auch die Festlegungen im Bereich Verkehr wie die Reduzierung der Anzahl Abstellplätze in gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen sowie Regelungen zu Mobilitätskonzepten tragen zu einer besseren Umweltbilanz von Dübendorf bei. Wald, Gewässer und Landwirtschaftsland werden zudem nicht stärker als bisher tangiert.

Auswirkungen der Revision auf die Naturobjekte

Die Stadt Dübendorf verfügt über rund 80 schützenswerte Naturobjekte, wobei das Inventar sowohl Einzelbäume als auch grossflächige Objekte wie ganze Bachläufe und Tobel umfasst.

Die meisten Objekte sind nicht von der Revision betroffen, da sie sich in Gebieten befinden, die im Rahmen der Revision keine Änderungen erfahren. Dies betrifft:

- Generell Objekte in Gockhausen,
- Generell Objekte im Wald (Tobel) und am Waldrand,
- Generell Objekte bei der Kleinsiedlung Dübelstein,
- Generell Objekte rund um die Werlen,
- Generell Objekte im Osten des Gemeindegebiets (inkl. Hermikon, Gfenn, Mooswisen/Faach und Gegend Sunneberg und im Grund).

Auf diese Objekte wird im Weiteren nicht speziell eingegangen. Die potenziellen Auswirkungen auf die weiteren Naturobjekte sind nachfolgend beschrieben.

Objektbezeichnung	Standort und Ausgangslage	Zonenplanänderung	Weiteres Vorgehen
1.B.10. Stettbacherwiesen 7.B.2. Stettbacherwiesen	Trockenstandort, Allmend bei Bahnhof Stettbach. Die Stettbacherwiesen dienen als Naherholungszone für die Gebiete Hochbord und Zwicky-Areal sowie als Kaltluftkorridor der Stadt.	Die Stettbacher Wiesen sind unmittelbar von keiner Zonenplanänderung betroffen. Im Hochbord und auch im Zwicky-Areal ändern sich die Bauvorschriften mit der Revision nicht. Durch die generellen Bautätigkeiten im Gebiet Hochbord und Umgebung wird der Druck auf die Stettbacher Wiesen aber steigen.	Die Nutzung der Stettbacher Wiesen sowohl als zugängliche Frei- und Erholungsfläche wie auch als Naturschutzfläche funktioniert heute. Die Flächen werden mit der Revision nicht umgezont und sollen auch künftig in dieser Art genutzt werden können. Würde der Druck auf die Gegend künftig zu fest ansteigen, müssten punktuell Massnahmen zur Entlastung der Gebiete ergriffen werden (Absperrungen, Informationstafeln, Besucherlenkung etc.).
1.D.20 Obere Mühle	Trockenstandort an der Glatt. Ehemaliger Skulpturengarten der Stadt.	Das Objekt befindet sich in einer Freihaltezone, welche mit der Revision etwas erweitert wird (Arrondierung, Nr. 7.3). Das Ensemble wird somit künftig in seiner schutzwürdigen Prägung erhalten.	Das Objekt wird durch die Zonenplanänderung gestärkt.
1.E.3.4 Giesshübel 1.E.5. Rebenbuck 1.E.20. Spitzacker 1.E.21. Raubbüel 3.E.4 Hecke Giesshübel 3.E.5. Hecke Oberlangacker 3.E.20. Raubbüel 5.E.3. Linde Schatzacker	Wiese, Hecke, Buntbrache, Gehölz, Krautsaum, Steinriegel, Obstgärten, Einzelbäume. Alles in allem ein grosses Naherholungsgebiet im Landwirtschaftsland mit vielen Naturobjekten.	Die Objekte befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe von Zonenplanänderungen und sind daher kaum betroffen. Es ist möglich, dass der Druck von Erholungssuchenden steigen wird, da die Gegend im erweiterten Erholungsgebiet des Flugplatzquartiers und des Quartiers im Süden des Bahnhofes (Zentrumsquartier) liegt.	Heute funktioniert das Gebiet Raubbüel, Giesshübel Mooswiesen, Spitzacker und Heidenriet gut, sowohl als Standort für diverse Naturobjekte als auch als Erholungsraum. Einige der Naturobjekte sind nicht gut zugänglich und/oder abgesperrt (Biotop Raubbüel, Heidenriet) andere laden die Erholungssuchenden bewusst ein, in Interaktion zu treten (Raubbüel Aussichtshügel). Würde der Druck auf die Gegend künftig zu fest ansteigen, müssten punktuell Massnahmen zur Entlastung der Gebiete ergriffen werden (Hecken, Absperrungen, Informationstafeln, Besucherlenkung etc.).

Objektbezeichnung	Standort und Ausgangslage	Zonenplanänderung	Weiteres Vorgehen
2.B.1. Giessen	Ried, Nassstandort Das Objekt befindet sich im privaten Gestaltungsplanperimeter «Giessen» und wird von der Eigentümerschaft gepflegt.	Der Gestaltungsplan ist bereits rechtskräftig. Die Rechtslage wird sich mit der Gesamtrevision nicht ändern. Vis-à-vis des Areals, auf der anderen Seite der Glatt, erfolgt eine Umzonung von der IG2 in die ZC (Nr. 2.12). Die Areale sind über eine Brücke miteinander verbunden. Etwas weiter weg, auch südlich der Glatt, wird eine W3 in eine W5 umgezont (Nr. 3.6). Es ist anzunehmen, dass der Druck auf die Glatt als Erholungszone insgesamt ansteigt und auch das Objekt Giessen davon nicht ausgenommen ist. Ein Teil des Objektes ist im rechtskräftigen Gewässerraum. Der fragliche Abschnitt der Glatt ist zudem im kantonalen Freiraumkonzept «Fil Bleu Glatt» aufgeführt, wo auch eine ökologische Aufwertung des Glattraus vor- gesehen ist.	Die Situation an der Glatt muss allgemein beobachtet werden. Im Giessen könnten zusätzlich Massnahmen zum Schutz der Fläche, z.B. die Beschränkung der Zugänglichkeit, erwogen werden. Die Umsetzung des übergeordneten Konzeptes «Fil Bleu Glatt» ist eine Chance für die Naturobjekte im Glattraum.
2.B.20. Breitibach Überland-Teiche, Gehölz. Der Bachabstrasse, Givaudan	schnitt ist vollständig revitalisiert und entsprechend wertvoll.	Das westliche Nachbargrundstück wird von einer IG2 in eine ZC umgezont (Nr. 2.12). Die Gewässerparzelle verbleibt in der IG2. Es ist anzunehmen, dass der Druck auf die Fläche steigt. Das Objekt befindet sich vollständig im Gewässerraum (deckungsgleich mit der Parzellengrenze). Die Möglichkeiten zur Nutzung der Parzelle sind daher stark begrenzt.	Mit der Entwicklung des Areals nebenan kann die Zugänglichkeit zum Bach erhöht werden und Erholungssuchende können gelenkt werden. Möglich sind zusätzliche Massnahmen (Hecken etc.) um Stellen des Objektes zu schützen.
4.D.20. Chrummacher-Eistock	Hecke in Freihaltezone, im Einzugsgebiet des Naturobjektes Glatt Oberi Müli.	Das Objekt befinden sich in unmittelbarer Nähe einer Zonenplanänderung, welche eine Gestaltungsplanpflicht bei gleichbleibender Grundzone vorsieht (Nr. 12.7). Das Objekt kann von der Zonenplanänderung profitieren, da im Gestaltungsplan erweiterte Massnahmen zum privaten, angrenzenden Grünraum umgesetzt werden können.	Im Gestaltungsplan das Naturobjekt erwähnen und idealerweise mit dem entstehenden Grünraum vernetzen.
5.C.20.Baumgruppe Stettbach	Baumgruppe auf Wiesen, das leider so nicht mehr existiert.	Es gibt unmittelbar zu dieser Wiese keine Zonenplanänderung. Im Hochbord ändern sich die Bauvorschriften mit der Revision nicht. Durch die generellen Bautätigkeiten im Gebiet Hochbord und Umgebung, wird der Druck aber steigen.	Da das Objekt ohnehin nur noch partiell vorhanden ist, sind keine Massnahmen nötig. Das Objekt kann unabhängig der Gesamtrevision wieder gestärkt werden.

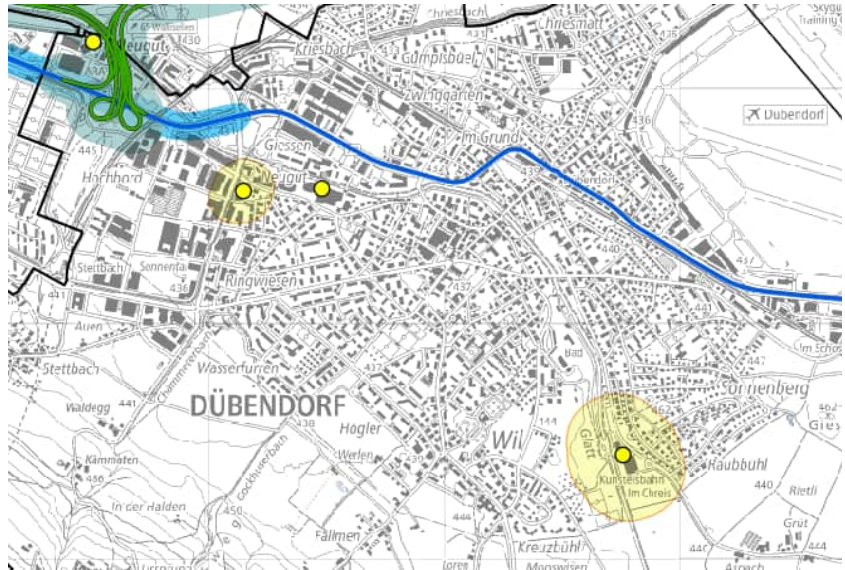
Objektbezeichnung	Standort und Ausgangslage	Zonenplanänderung	Weiteres Vorgehen
5.D.4. Linde Kunsteisbahn: Uf der Buen	Linde, Einzelbaum	Das Objekt befinden sich in Nähe einer Zonenplanänderung, welche eine Gestaltungsplanpflicht bei gleichbleibender Grundzone vorsieht (Nr. 12.7). Das Objekt kann von der Zonenplanänderung profitieren, da im Gestaltungsplan erweiterte Massnahmen zum privaten, angrenzenden Grünraum umgesetzt werden können.	Im Gestaltungsplan das Naturobjekt erwähnen und idealerweise mit dem entstehenden Grünraum vernetzen.
6.B.10. Sagentobelbach	Bach (neuer Bachverlauf), mehrheitlich westlicher Abschluss des Objektes Stettbacherwiesen (1.B.10.).	Es gibt unmittelbar zu den Stettbacher Wiesen/Sagentobelbach (neuer Bachverlauf) keine Zonenplanänderung. Im Hochbord und auch im Zwicky-Areal ändern sich die Bauvorschriften mit der Revision nicht. Durch die generellen Bautätigkeiten im Gebiet Hochbord und Umgebung, wird der Druck auf die Erholungsfläche aber steigen.	Die Nutzung der Stettbacher Wiesen inkl. Sagentobelbach funktioniert heute. Die Flächen werden mit der Revision nicht umgezont und sollen auch künftig in dieser Art genutzt werden können. Würde der Druck auf die Gegend künftig zu fest ansteigen, müssten punktuell Massnahmen zur Entlastung der Gebiete ergriffen werden (Absperrungen, Informationstafeln, Besucherlenkung etc.).
6.B.21. Glatt, Neugut bis Obere Mühle	Bach, Kanal, Inseln. Das Objekt ist sehr lang (Glattverlauf westliche Stadtgrenze bis Obere Mühle).	Im westlichen Teil des Objekts – unterer Glattverlauf – erfolgen mehrere Zonenplanänderungen. Die Gestaltungspläne um das Objekt sind schon rechtskräftig und werden sich mit der Revision nicht ändern. Die Umzonungen IG2 > ZC (Nrn. 2.8-2.10) sind planerischer Natur, da die Überbauungen (ZC) schon realisiert sind. Die baurechtlichen Vorgaben bleiben die gleichen. Diese Änderungen haben daher keine Auswirkungen auf das Objekt. Ab Höhe Ringstrasse wird eine IG2 in eine ZC mit GP-Pflicht umgezont (Nr. 2.12), was eine entsprechende Bautätigkeit auslösen wird. Im letzten Teil des Objekts fliesst die Glatt an einer Freihaltezone vorbei, welche mit der Revision etwas erweitert wird (Arrondierung, Nr. 7.2). Allgemein ist zu erwarten, dass der Druck auf die Glatt v.a. im unteren Teil steigen wird. Mit den zu realisierenden Gestaltungsplänen können aber auch erweiterte Massnahmen zum privaten, angrenzenden Grünraum umgesetzt werden. Der fragliche Abschnitt der Glatt ist zudem im kantonalen Freiraumkonzept «Fil Bleu Glatt» aufgeführt, wo auch eine ökologische Aufwertung des Glattrausms vorgesehen ist.	Die Situation an der Glatt muss allgemein beobachtet werden. Zusätzlich Massnahmen zum Schutz der Fläche, z.B. die Beschränkung der Zugänglichkeit, Besucherlenkung etc. könnten erwogen werden. Im Gestaltungsplan ist die Glatt als Naturobjekt zu erwähnen und idealerweise mit dem entstehenden Grünraum zu vernetzen. Die Umsetzung des übergeordneten Konzepts Fil Bleu Glatt ist eine Chance für das Naturobjekt Glatt.

Objektbezeichnung	Standort und Ausgangslage	Zonenplanänderung	Weiteres Vorgehen
6.D.7.Glatt	Bach, Verlauf Obere Mühle bis Eishalle	Das Objekt ist nicht unmittelbar von einer Zonenplanänderung betroffen. Der Dorfkern im Westen wird im Kernzonenplan aufgeführt. Das Ensemble mit somit künftig in seiner schutzwürdigen Prägung erhalten.	Die Fläche wird durch die Zonenplanänderung nicht direkt tangiert. Unabhängig der Gesamtrevision ist eine Renaturierung des Glattverlaufes angedacht.
6.B.22. Chriesbach, Kriesbachstr. bis Glatt	Bach	Das Objekt befinden sich in Nähe mehrerer Zonenplanänderungen. Die Gestaltungspläne um das Objekt sind schon rechtskräftig und werden sich mit der Revision nicht ändern. Die Umzonungen IG2 > ZC (Nrn. 2.8-2.10) sind planerischer Natur, da die Überbauungen (ZC) schon realisiert sind. Die baurechtlichen Vorgaben bleiben die gleichen. Die Änderungen durch die Gesamtrevision haben daher keine Auswirkungen auf das Objekt. Durch die generellen Bautätigkeiten in der Umgebung, wird der Druck auf den Abschnitt des Chriesbaches aber steigen.	Die Situation am Chriesbach muss allgemein beobachtet werden. Bei Bedarf könnten zusätzlich Massnahmen zum Schutz der Fläche, z.B. die Beschränkung der Zugänglichkeit, erwogen werden.
6.D.10. Chämmerbach	Bach, fliesst auf Höhe Zürcherstrasse / Birchlenstrasse in den Breitibach.	Der unterste Teil des Objektes befindet sich angrenzend an eine Zonenplanänderung WG4 > ZC (Nr. 2.13) mit GP-Pflicht. Der Druck auf das Objekt könnte steigen. Das Objekt kann von der Zonenplanänderung aber auch profitieren, da im Gestaltungsplan erweiterte Massnahmen zum privaten, angrenzenden Grünraum umgesetzt werden können.	Im Gestaltungsplan ist das Naturobjekt zu erwähnen und idealerweise mit dem entstehenden Grünraum zu vernetzen.

7.8 Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen der BZO liegen teilweise in den Konsultationsbereichen der Nationalstrasse A1 (Anschluss Wallisellen) und der Durchgangsstrassen Überlandstrasse (siehe untenstehende Abbildung). Ferner sind im Siedlungsgebiet von Dübendorf derzeit 4 Betriebe im Risikokataster chemische und biologische Risiken eingetragen.

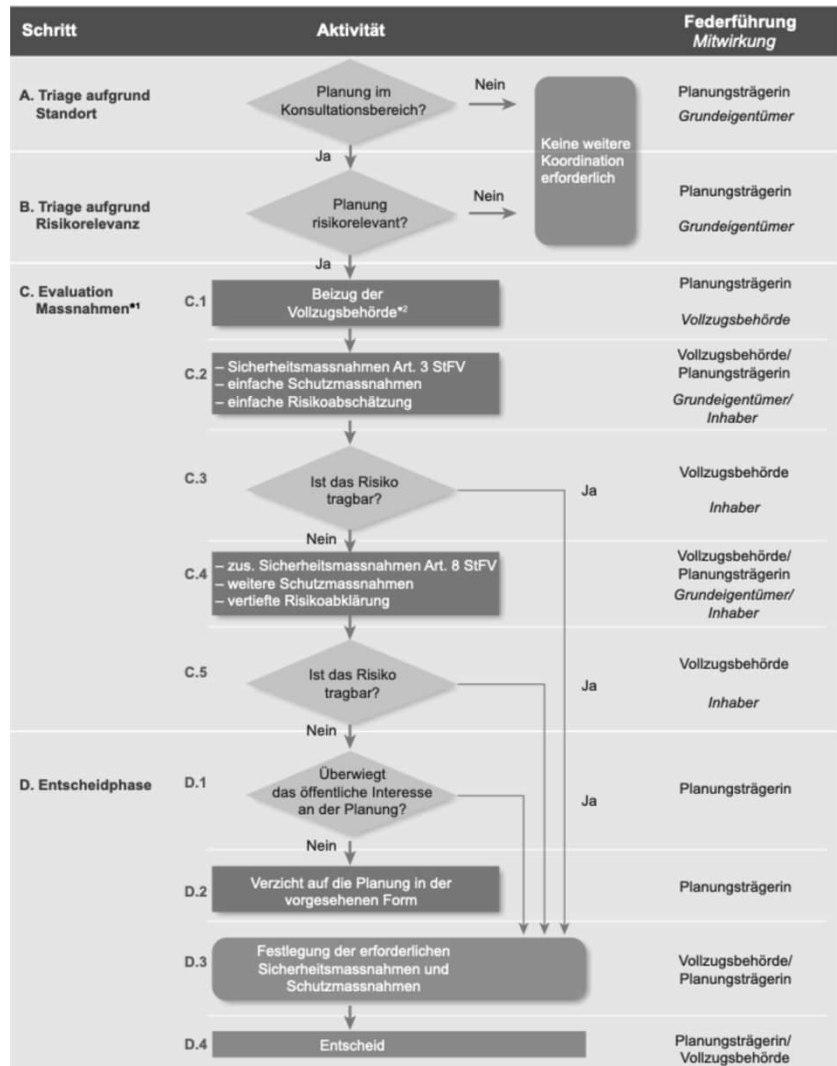
Abbildung 250: Auszug aus dem Risikokataster chemische und biologische Risiken (Quelle GIS ZHK)



Vorgehen gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge»

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung und dem Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sind bei Raumplanungsverfahren die Aspekte der Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert.

Abbildung 251: Ablaufschema bei der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge
(Quelle: Planungshilfe Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE 2022)



Gemäss Ablaufschema ist im Schritt B eine Triage aufgrund der Risikorelevanz der Planungsmassnahme vorzunehmen. Aufgrund der Referenzwerte zur Risikorelevanz ist zu entscheiden, ob die Auswirkungen der Planung risikorelevant sind, das heisst, ob sich wegen der Planung das Schadenaussmass übermässig erhöhen könnte.

Die Auswirkungen werden anhand der in Anhang 2 der Planungshilfe dargestellten Methodik quantitativ ermittelt. Dabei werden einzig diejenigen Gebiete in den Konsultationsbereichen betrachtet, die von einer Zonenplanänderung mit Auswirkungen auf die mögliche Anzahl Personen (Raumnutzende in Form von Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigten) betroffen sind. Für diese Gebiete wird die mögliche Anzahl Personen innerhalb des Konsultationsbereichs vor und nach der Planungsmassnahme ermittelt. Dies entspricht dem in Anhang 2 der Planungshilfe beschriebenen Vorgehen. Demnach ist beim Vergleich der Personenbelegung im Konsultationsbereich mit dem Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) nicht nur die bei der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung vorgesehene zusätzliche Personenbelegung (P_{zus}), sondern auch die vorhandene Personenbelegung (P_{ist}) gesamthaft mit zu berücksichtigen. Ist die Summe aus P_{ist}

und P_{ZUS} (im Konsultationsbereich) grösser als der Referenzwert Ref_{Bev} , so ist die Risikorelevanz gegeben.

Die Nutzungsdichten (Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte) der jeweiligen Bauzonen wird anhand des Nutzungsdichtediagramms (siehe Abb. 71) geschätzt.

Ergebnisse

Die Prüfung der Risikorelevanz zeigt folgendes Bild:

- Konsultationsbereich A1 Anschluss Wallisellen: Keine Zonenplanänderungen mit zusätzlichen Personenbelegungen. Die Zonenplan-Änderung 2.8 (Zwicky-Areal) betrifft ein Areal mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan. Dieser ist massgebend für die Personenbelegungen.
- Konsultationsbereich Überlandstrasse bis Kreuzung Ringstrasse: Keine Zonenplanänderungen mit zusätzlichen Personenbelegungen. Die Zonenplan-Änderung 2.9 (Zwicky-Areal) betrifft ein Areal mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan. Dieser ist massgebend für die Personenbelegungen.
- Überlandstrasse, östlich der Kreuzung Ringstrasse: Kein Konsultationsbereich festgelegt.
- Betriebsstandort Givaudan AG: Kein Konsultationsbereich festgelegt.
- Konsultationsbereich Betriebsstandort Collini AG (Ringstrasse): Der Personen-Referenzwert im Konsultationsbereich beträgt gemäss Risikokataster 163 Personen. Dieser Wert ist mit einer Personenbelegung im Konsultationsbereich von 1361 Personen bereits heute deutlich überschritten. Mit den Umzonungen im Rahmen der vorliegenden Revision nimmt die Personenbelegung um weitere 62 Personen auf 1423 Personen zu (siehe Tabelle). In der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Ringstrasse Ost ist festgelegt, dass mit dem Gestaltungsplan Bestimmungen zum Schutz vor Störfallauswirkungen festzulegen sind. Damit können die Störfallauswirkungen auf der Basis eines konkreten Projekts bewertet werden. Angesichts der deutlichen Überschreitung der zulässigen Personenbelegung im Konsultationsbereich ist indes zu prüfen, ob für die Firma mittelfristig ein neuer Standort gefunden werden kann.

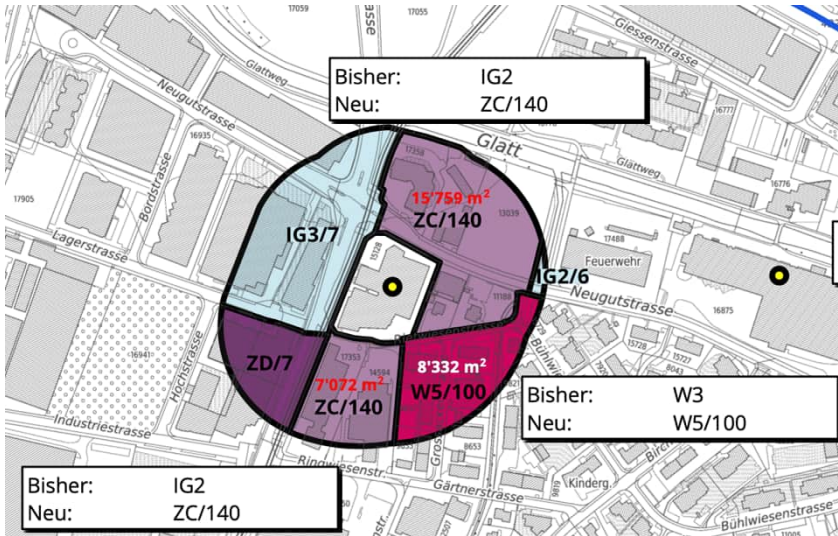
Abbildung 252: Konsultationsbereich
Betriebsstandort Collini AG

Legende:

● Betriebe mit chemischen Risiken

Zonenbezeichnung

ZA/120	Zentrumszone A
ZB/140	Zentrumszone B
ZC/140	Zentrumszone C
ZD/7	Zentrumszone D
W5/100	Wohnzone fünfgeschossig
WG2/45	Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbebeileichterung
WG5/100	Wohnzone fünfgeschossig mit Gewerbebeileichterung
IG1/5	Industrie- und Gewerbezone 1
IG2/6	Industrie- und Gewerbezone 2
IG3/7	Industrie- und Gewerbezone 3



Konsultationsbereich	Relevante Zonenplanänderungen innerhalb Konsultationsbereich	weitere Zonierungen innerhalb des Konsultationsbereichs	Referenzwert Personen (gemäss Risikokataster)	Fläche innerhalb Konsultationsbereich in m2	Nutzungsichte (E+B pro ha) vor Umzonung	Nutzungsichte (E+B pro ha) nach Umzonung	Personen innerhalb Konsultationsbereich vor Umzonung	Personen innerhalb Konsultationsbereich nach Umzonung
Betriebsstandort Collini AG, Ringstrasse 9			163					
	IG2 > ZC/140			22'831	275	275	627.85	627.85
	W3 > W5/100			8'332	125	200	104.15	166.64
		IG3/7		15'299	300	300	458.97	458.97
		ZD/7		5'658	300	300	169.74	169.74
Total				52'120			1361	1423

Prüfung Risikorelevanz Betriebsstandort
Collini AG

- Kunsteisbahn im Chreis: Keine Zonenplanänderungen mit zusätzlichen Personenbelegungen.

8 MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

8.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Revisionsvorlage wurde vom Stadtrat am 28. Oktober 2021 mit Beschluss Nr. 21-453 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 10. Dezember 2021 bis 9. Februar 2022. Zur Erläuterung und Veranschaulichung der Revisionsinhalte wurde während der öffentlichen Auflage, am 1. November 2021 eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist von 60 Tagen haben alle Interessierten die Möglichkeit, sich schriftlich zur Teilrevision der Richtplanung zu äussern. Einwendungen müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Beurteilung in die Richtplanung eingeflossen. Die Nicht- oder nur teilweise Berücksichtigung einer Einwendung wird in einem separaten Bericht begründet. Insgesamt sind 931 Anträge von 178 verschiedenen Personen oder Gruppierungen eingereicht worden.

Anzahl von Phase Zeilenbeschriftungen	Spaltenbeschriftungen					Gesamtergebnis
	Einwohner/in	Nachbargemeinde	Partei	Verband	(Leer)	
Ausführungsverordnung zum preisgünstigem Wohnraum	20	1	3			24
Bauordnung	165	31	177	81	23	477
Bericht zum Preisgünstigen Wohnraum	2		1	2		5
Ergänzungsplan Hochhausgebiete	4	2	4	1	1	12
Ergänzungsplan Preisgünstiges Wohnen	1		7	3		11
Erläuterungsbericht zur Ausführungsverordnung	1					1
Kernzonenpläne	13		5	5	3	26
ÖV-Güteklassenplan			1		1	2
Planungsbericht, Teil 1	10	1	12	5	3	31
Planungsbericht, Teil 2	11		6	2	1	20
Richtplan Siedlung, Landschaft, Öffentliche Bauten und Anlagen	7		2		6	15
Richtplan Verkehr, Teilrichtplan Fussverkehr	11	1	2	11	1	26
Richtplan Verkehr, Teilrichtplan Strassenverkehr / Öffentlicher Verkehr	5	3	3	2	2	15
Richtplan Verkehr, Teilrichtplan Veloverkehr	6					6
Richtplantext	75	15	58	21	7	176
Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze	9	3	12	2	5	31
Zonenplan revidiert	19	3	14	8	9	53
(Leer)						
Gesamtergebnis	359	60	307	143	62	931

Abbildung 253: Auswertung der Einwendungen

Die Auflage erfolgte sowohl in herkömmlicher Weise als physische Auflage in den Räumlichkeiten der Gemeinde als auch mittels Online-Tool.

8.2 Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage der Regionalplanungsgruppe Glattal (ZPG) sowie den Nachbargemeinden Zürich, Wallisellen, Fällanden, Schwerzenbach, Volketswil und Wangen-Brüttisellen digital zur Anhörung unterbreitet. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden ebenfalls über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zusammengefasst.

Die Region lieferte den Bericht zum Arbeitszonenmanagement. Die Festlegungen werden parallel zur 2. Kantonalen Vorprüfung auch noch einmal der Region zugestellt mit der Bitte um Aktualisierung des Berichts zum Arbeitszonenmanagement. Dieser Bericht wird dann ergänzt.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Erste kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Kanton zur Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Kantonale Vorprüfung ist mit Schreiben vom 6. April 2022 eingetroffen und hat die Vorlage wie folgt gewürdigt:

«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.»

Inhaltlich wurden verschiedene Hinweise gegeben, denen weitestgehend gefolgt wurde.

Zweite kantonale Vorprüfung

Aufgrund der umfangreichen Anpassungen wurde die Revisionsvorlage dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist mit Datum vom 14. März 2024 (Richtplanung) bzw. 27. März 2024 (Nutzungsplanung) eingetroffen.

Die Revision der Richtplanung wird zusammenfassend wie folgt gewürdigt:

«Die Gesamtrevision der Richtplanung wird grundsätzlich positiv beurteilt. Die Planung wurde entsprechend den Anträgen und Hinweise aus der ersten Vorprüfung überarbeitet. Damit hat die Vorlage in vielen Bereichen noch an Klarheit gewonnen. Gleichwohl sind für eine genehmigungsfähige Vorlage noch einzelne Punkte anzupassen bzw. Themen zu ergänzen. So sind in den Richtplankarten die übergeordneten Vorgaben im Plan und Legende vollständig abzubilden. Nur so kann das Zusammenspiel der Festlegungen über die verschiedenen Planungsstufen beurteilt und die kommunalen Festlegungen sachgerecht geprüft werden. Auch ist das Thema Störfallvorsorge aufgrund der neuen bundesrechtlichen Vorgaben zu überarbeiten. Des Weiteren sind die Parkierungsanlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets, die Vorgaben zum Fil Jaune sowie der Standort des Busdepots zu überprüfen. Im Kapitel Verkehr ist die Gesamtverkehrsstrategie aufzuzeigen und darzulegen, wie die kommunalen Stossrichtungen die übergeordneten Strategien unterstützen.»

Die Revision der Nutzungsplanung wird zusammenfassend wie folgt gewürdigt:

«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 gebiets-spezifischen Betrachtung und keiner pauschalen Flächenbilanz über das gesamte Siedlungsgebiet. Dem regionalen Ziel, durchmischt 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 klimaangepasste 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.»

Der Umgang mit den Hinweisen aus der kantonalen Vorprüfung ist in der Auswertung (Anhang 5) ersichtlich.

8.4 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (in separatem Dokument)

ANHANG

Anhang 1: Räumliches Entwicklungskonzept vom 15. September 2020

Anhang 2: Bericht – Preisgünstiger Wohnraum; Situationsanalyse und Massnahmen vom 12. Oktober 2022

Anhang 3: Ausführungsverordnung «Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG» vom 12. Oktober 2022

Anhang 4: Erlass der Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG, Erläuterungsbericht vom 12. Oktober 2022

Anhang 5: Auswertung zweite kantonale Vorprüfung