



Flugplatzrand Nord

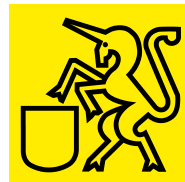
- Teilrevision Nutzungsplanung**
- Anpassung kommunaler
Richtplan „Siedlung &
Landschaft“**

Erläuternder Bericht

Stand: Auflage, Anhörung und 2. Vorprüfung

Juli 2016





Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

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

2. Koordination Planungsinstrumente

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

3. Erläuterung zur Teilrevision der Nutzungsplanung

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

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

5. Mitwirkungsverfahren

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

6. Schlussfolgerung im Sinne von Art. 47 RPV



Vorbemerkung:

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



1. Einleitung

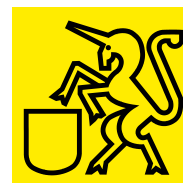
1.1. Ausgangslage

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

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

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

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



1.2. Ziel der Teilrevision

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

1.3. Nutzungsstudie Bestandesbauten (Hosoya Schaefer Architects)

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

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

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



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



2. Koordination Planungsinstrumente

2.1. Planungs- und baurechtliche Situation

2.1.1 Kantonaler Richtplan

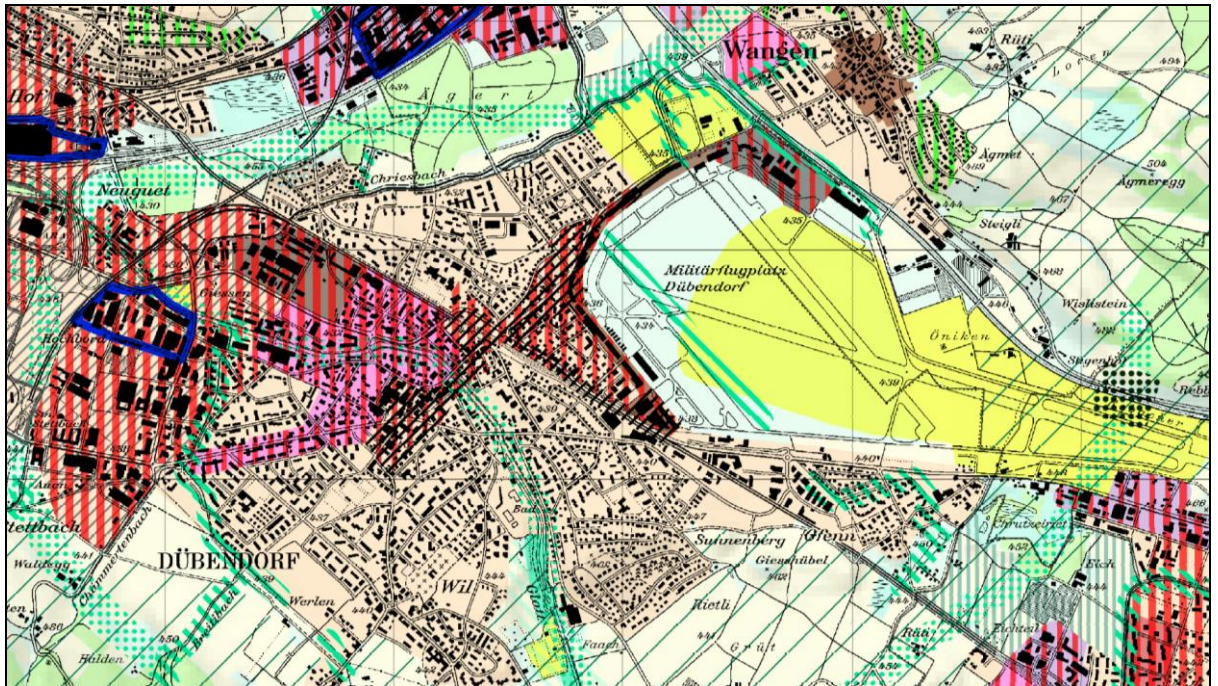
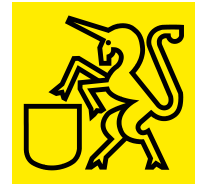
Die Teilrevision des kantonalen Richtplans, in welcher die Gebietsplanung Nationaler Innovationspark, Hubstandort Dübendorf als neues Kapitel 6.2.2 aufgeführt wird, bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für den kantonalen Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“. Der in der Richtplankarte entsprechend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



Ausschnitt kantonale Richtplankarte (Stand: Teilrevision vom 29.06.2015)

2.1.2 Regionaler Richtplan

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



Ausschnitt regionale Richtplankarte (Stand: Gesamtüberprüfung vom 23.09.2015)

2.1.3. Kommunalen Richtplan „Siedlung und Landschaft“

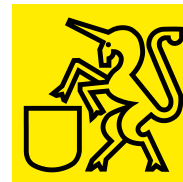
Der Kommunale Richtplan „Siedlung und Landschaft“ (genehmigt am 3. April 2000) weist das Gebiet des Flugplatzrandes, kongruent mit der aktuell rechtsgültigen Zonierung, als Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten aus. Da nach § 16 PBG die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu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

2.1.4 Fazit aus den planungsrechtlichen Betrachtungen

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

2.2 Verhältnis kantonalen Gestaltungsplan zur kommunalen BZO

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



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

2.2.1 Regelung der Art der Nutzung und der Gebäudemasse

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

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

2.2.2. Weitere Aspekte (Denkmalpflege, Verkehr, Umwelt)

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

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

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



2.3 Weitere Planungen und Entwicklungen im Umfeld des Flugplatzrandes

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

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

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



3. Erläuterung zur Teilrevision der Nutzungsplanung

3.1. Änderung Zonenplan (Umzonung in IG4)

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

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

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

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



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

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

3.2. Vorschriften, Art. 23

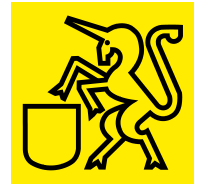
Art. 23 regelt die Grundmasse der neuen Industrie- und Gewerbezone IG4 Flugplatzrand, wie dies durch den kantonalen Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf zugewiesen wird. Die Tabelle der Grundmasse der verschiedenen Industrie- und Gewerbezone wird mit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

3.3. Vorschriften, Art. 24

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

3.4. Vorschriften, Art. 25

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



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

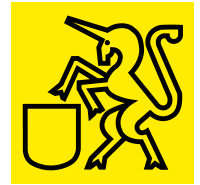
3.5. Vorschriften, Art. 25a (neu)

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

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

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

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



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

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

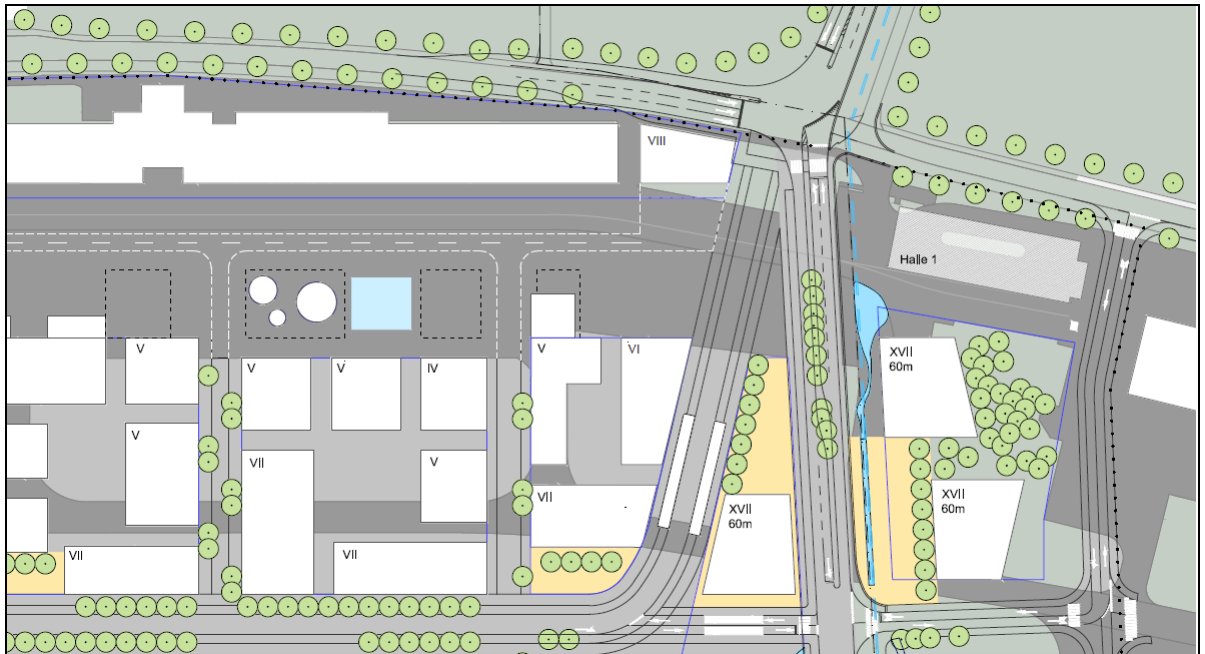
In Abs. 3 werden sodann die Zwischennutzungen in den Bestandesbauten der IG4 geregelt, wobei hier wiederum die Regelung aus dem kantonalen Gestaltungsplan in analoger Form übernommen wird (Art. 6, Abs. 7).

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

3.6 Vorschriften Art. 39 (Hochhäuser)

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

Da bei einer zulässigen Gebäudehöhe von über 25 Meter rechtlich nach § 282 PBG ein Hochhaus erstellt werden kann, muss eine entsprechende Regelung in jenem Artikel der Bauordnung der Stadt Dübendorf getroffen werden, welcher die Gebiete bezeichnet, in welchen die Errichtung von Hochhäusern gestattet ist. Art. 39 der Bauordnung wird deshalb erweitert. Abs. 1, welcher die Gebiete bezeichnet, wird um das im Richtprojekt identifizierte Gebiet an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse in der neuen IG4 ergänzt. Abs. 2 und 3 sind Bestandteil einer anderen, noch nicht genehmigten Nutzungsplanungsteilrevision. Der neue Abs. 4 von Art. 39 trifft Regelungen zur maximal erlaubten Gesamthöhe des Hochhauses. Um einen genügend grossen Projektierungsspielraum für das Hochhaus zu erlauben, wird die zulässige Gesamthöhe auf 40m festgelegt.



Ausschnitt Richtprojekt mit der Stelle des Hochhauses (VIII)



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

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

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

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



5. Mitwirkungsverfahren

5.1. Vorbereitung

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

Der Planungsausschuss hat die vorliegende, aufgrund der kantonalen Vorprüfung angepasste Vorlage am 5. Juli beraten und für gut befunden. Der Stadtrat hat deshalb diese bereinigte Vorlage am 7. Juli 2016 für die öffentliche Auflage und Anhörung sowie eine zweite kantonale Vorprüfung verabschiedet.

5.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Erste kantonale Vorprüfung vom 22. Juni 2016

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

Zweite kantonale Vorprüfung vom

(wird zu späterem Zeitpunkt eingefügt)

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

(wird zu späterem Zeitpunkt eingefügt)



6. Schlussfolgerung im Sinne von Art. 47 RPV

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