

Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA Reg A, Raumplaner
Sandra Bänninger, dipl. Arch. ETH SIA, Raumplanerin
Vanessa Studer, BSc FHO in Raumplanung FSU

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Anlass	1
1.2	Aufgabe und Ziele	2
1.3	Planungsablauf	3
1.4	Grundlagen	3
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Kantonaler Kontext	4
2.2	Regionaler Kontext	5
2.3	Kommunaler Kontext	6
3	Grundsatzentscheide	7
3.1	Wangen- und Überlandstrasse sowie Bahnhof Nord	7
3.2	Flugfeldquartier	7
3.2.1	Moderate Verdichtung	7
3.2.2	Innerstädtische Verdichtung	10
3.2.3	Fazit Grundsatzentscheid Flugfeldquartier	13
4	Teilrevision Nutzungsplanung	14
5	Auswirkungen	17
6	Verfahren	19
	Anhang	I

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass

grosse Veränderungen
um das Flugfeldquartier ...

Im Mittleren Glattal besteht seit längerer Zeit ein dynamisches Wachstum mit Wohn-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungszentren, dadurch geraten die Verkehrsinfrastrukturen an ihre Kapazitätsgrenzen. Um einen grossen Teil des zusätzlichen Verkehrs mit den öffentlichen Verkehrsmitteln abzudecken, wird die Glattalbahn von Dübendorf bis Kloten gebaut. Unter dem Namen GlattalbahnPLUS ist eine Erweiterungsoption von Dübendorf (Raum Giessen) in Richtung Flugplatzareal und weiter Richtung Dietlikon vorgesehen.

Auf einem Teil des Flugplatzareals soll der Hubstandort eines nationalen Innovationsparks entstehen. Geplant ist die Ansiedlung eines Gebäudeparks mit Forschungs- und Entwicklungsabteilungen aus der Wirtschaft, in Branchenclustern zusammengefasst und in enger Zusammenarbeit mit der ETH Zürich, Universität Zürich und den Fachhochschulen. Nicht nur die Wirtschaft wird davon profitieren, sondern auch die breite Bevölkerung, denn es entstehen hochwertige öffentliche Räume und Pärke. Auf Basis der städtebaulichen Studie von Hosoya Schaefer Architects wurde ein kantonaler Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Um Klarheit über die anzustrebende Entwicklung des Stadtgebietes zwischen Bahnhof Dübendorf und künftigem Innovationsparkgebiet zu erlangen, wurde eine Testplanung mit drei interdisziplinären Planungsteams im Gebiet Bahnhof, Bahnhofstrasse, Wangenstrasse, Flugplatzrand und der Quartiere Flugfeld, Chrebsschüsselibach, Bettlistrasse, Alpenstrasse durchgeführt. Die Ergebnisse wurden 2014 in einem Synthesebericht festgehalten und auf dessen Basis im Jahr 2015 das Quartierleitbild "Flugfeld" erarbeitet.

Beim Bahnhofsbereich Nord fanden bereits bauliche Verdichtungen statt. Die neuen Bauten der Überbauung "Insiderpark" entlang den Gleisen treten mit bis zu sechs Vollgeschossen und überhöhtem Erdgeschoss in Erscheinung. Damit sind neue Massstäbe für die angrenzenden Gebiete gesetzt.

... haben Auswirkungen
auf das Flugfeldquartier

Im Spannungsfeld dieser grossen Veränderungen liegt das Flugfeldquartier mit dem Bahnhof Nord und dem Gebiet nördlich der Wangenstrasse. Die Entwicklungen haben direkten Einfluss und üben Druck auf das Gebiet aus. Das Quartierleitbilds "Flugfeld" sowie die übergeordneten Planungen fordern eine Verdichtung.



Abb. 1: Verortung Flugfeldquartier (Quelle: www.google.de/maps)
Legende: rot = Flugfeldquartier, gelb = Innovationspark, blau = Bahnhofsbereich Nord,
roter Kreis = Bahnhof Nord, rote gestrichelte Linie = GlattalbahnPLUS

1.2 Aufgabe und Ziele

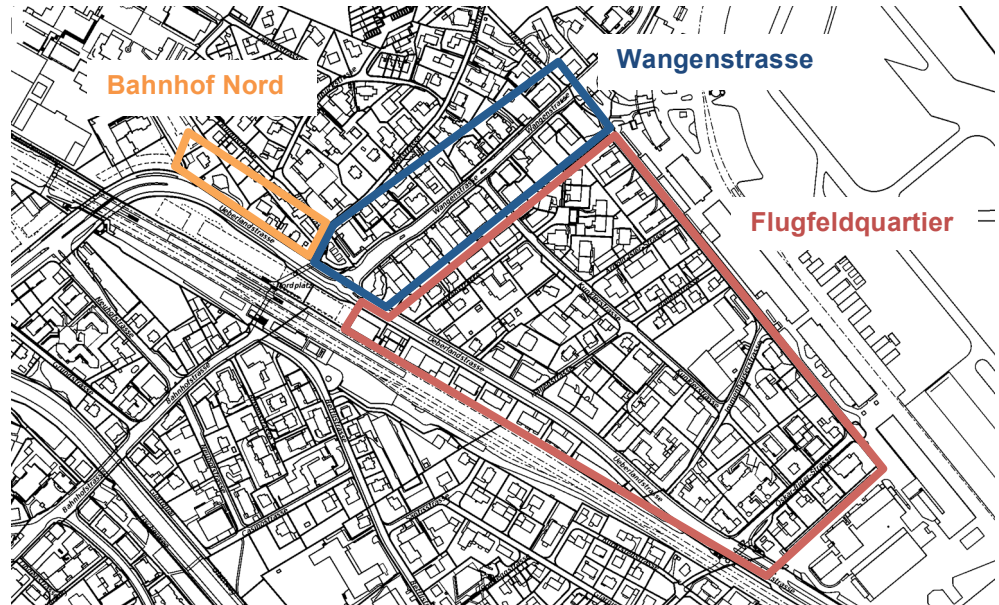


Abb. 2: Bearbeitungs-
perimeter
(Quelle: www.maps.zh.ch)

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die drei Teilgebiete Wangenstrasse, Bahnhof Nord und Flugfeldquartier. Aufgrund des Syntheseberichts der Testplanung ergeben sich folgende Aufgaben und Ziele für die drei Teilgebiete:

Wangenstrasse

- Aufwertung der Wangenstrasse als innerstädtische Achse mit einem Querschnitt von ca. 25m unter Anpassung der Verkehrsbaulinien (separates Verfahren)
- Ermöglichung einer Gebäudehöhe von 17m in den ersten Bautiefen
- städtebaulicher Akzent an der Ecke Überland-/Wangenstrasse
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
- Aufzoning
- Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss
- qualitätssichernde Massnahme: Prüfung Festlegung Gestaltungsplanpflicht

Bahnhof Nord

- Verdichtung anstreben
- Klärung ortsbildverträgliche Dichte
- qualitätssichernde Massnahmen: Prüfung Festlegung Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen oder alternative Massnahmen

Flugfeldquartier

- Verdichtung ermöglichen
- Anreize für parzellenübergreifende Bebauung und Erhaltung der Grünraumqualitäten schaffen
- situativ angepasste Aufzoning
- Verdichtungsanreiz in Form von zusätzlich realisierbarer Geschossfläche
- qualitätssichernde Massnahme: Quartierleitbild

Abstimmung mit laufenden Planungsverfahren

Die Teilrevision ist auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept mit Baulinienrevision Wangenstrasse, das Projekt Innovationspark sowie die Revision des regionalen Richtplanes Glattal abzustimmen.

1.3 Planungsablauf

Die Teilrevision der Planungsinstrumente erfolgte in drei Phasen. Der Bereich Stadtplanung hat als Auftraggeber die Arbeiten begleitet und unterstützt. Einzelne Zwischenergebnisse wurden mit dem Planungsausschuss diskutiert und dem Stadtrat vorgestellt.

Phase 1 – Analyse und Erarbeitung Quartierleitbild

Als Basis für die Planungsarbeiten wurden in der ersten Phase die vorhandenen Unterlagen zu den drei Teilgebieten gesichtet und ausgewertet. Parallel zur Analyse wurde das Quartierleitbild zum Flugfeldquartier entwickelt unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten, des Syntheseberichts sowie der Analyseergebnisse. Das Leitbild diene als Grundlage für die Formulierung der BZO-Bestimmungen und ist wegleitend für spätere Beurteilungen von Bauprojekten.

Phase 2 – Entwurf Planungsinstrumente

In der Phase 2 wurden die gewonnenen Erkenntnisse in einem Interventionsplan dargestellt und daraus ableitend die Massnahmen in den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten BZO und Zonenplan umgesetzt. Der Planungsprozess, die Ergebnisse und Interessensabwägungen sind in diesem Planungsbericht zusammengefasst. Mit dem Gemeinderat und den Grundeigentümern werden separate Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Phase 3 – Verfahren

Die dritte Phase steht nach Abschluss der Phase 2 an und ist im Kapitel 5 beschrieben.

1.4 Grundlagen

Für die Erarbeitung der Teilrevision stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Kantonaler Richtplan vom 29. April 2015 (Beschluss des Kantonsrates)
- Regionales Raumordnungskonzept RegioROK ZPG vom 26. Oktober 2011
- Regionaler Richtplan Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG vom 23. September 2015 (Entwurf Vorprüfung und Anhörung)
- Leitbild Glattal ZPG vom 4. März 2006
- Informationspapier Glattalstadt ZPG vom 23. Juni 2010
- Portrait glow. das Glattal (Homepage)
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Zürichs Verdichtungsraum RZU vom 6. April 2010
- Zonenplan vom 18. März 1996 (Festsetzung Gemeinderat; nachfolgend drei Änderungen)
- Bauordnung vom 18. März 1996 (Festsetzung Gemeinderat; nachfolgend vier Änderungen)
- Medienmitteilung Baudirektion Kanton Zürich, Erlass Planungszone im Gebiet Wangenstrasse in Dübendorf vom 1. Juni 2012
- Synthesebericht Testplanung Wangenstrasse – Bahnhof Plus vom 10. Juli 2014 (Genehmigung Stadtrat)
- Quartierleitbild "Flugfeld" vom 20. Oktober 2015 (Entwurf)
- Informationen und Karten der Homepage der Stadt sowie gemäss online-Dienstleistung GIS-ZH

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Kontext

geplante Schmalspurbahn
mit Haltestelle

Im kantonalen Richtplan ist der Bearbeitungsperimeter als Siedlungsgebiet bezeichnet. Südlich der bestehenden Hauptverkehrsstrasse (Überlandstrasse) befinden sich die zweispurige Bahnlinie mit dem Bahnhof, eine Hochspannungsleitung sowie eine Gashauptleitung. Ebenso ist im Nordwesten die Wangenstrasse als bestehende Hauptverkehrsstrasse eingetragen. Auf der Wangenstrasse ist die Schmalspurbahn (Verlängerung der Glattalbahn bis zum Flugplatzareal) bereits im Richtplan verankert. Dazu sind zwei Haltestellen geplant, eine im Bereich Bahnhof Nord und eine an der Wangenstrasse beim Flugplatz. Das Gebiet des Militärflugplatzes ist als übriges Landwirtschaftsgebiet eingetragen.

Der Richtplan teilt den Grossraum Zürich in unterschiedliche Handlungsräume ein. Dübendorf liegt in der Stadtlandschaft. 80 % des Bevölkerungswachstums des Kantons sind in Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften anzusiedeln. Ebenso schreibt der kantonale Richtplan eine Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen vor.

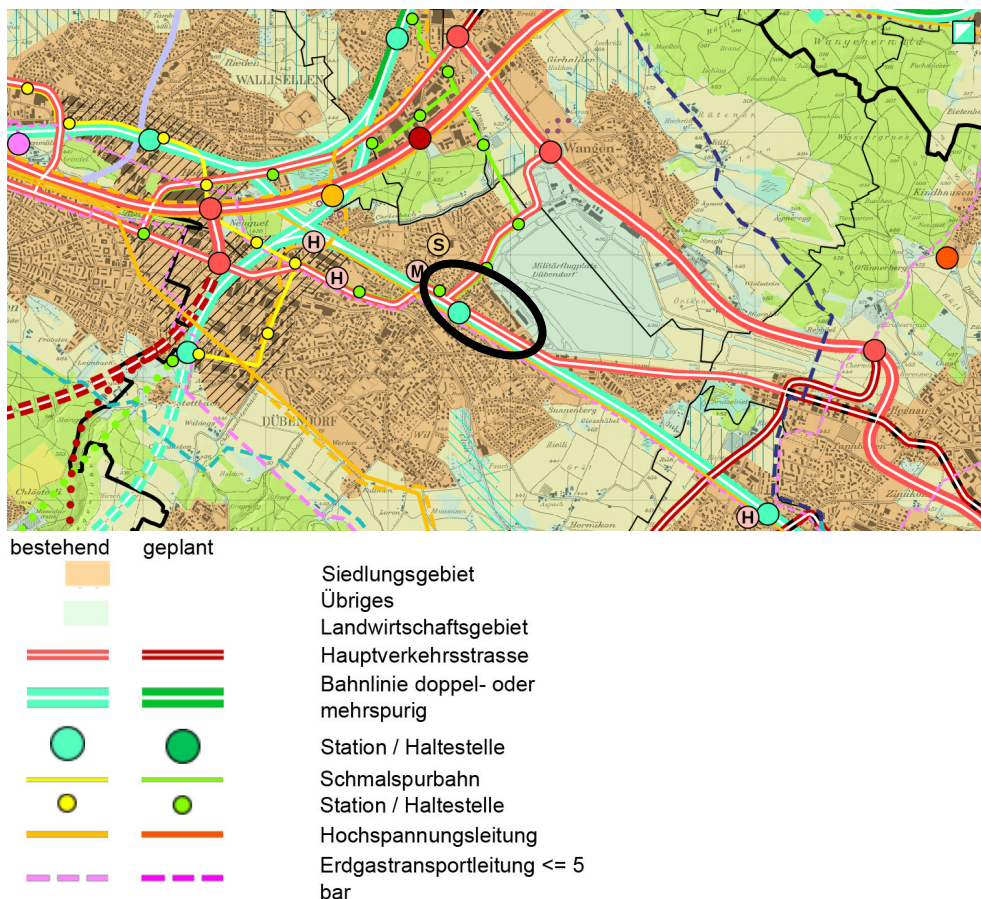


Abb. 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Quelle: www.maps.zh.ch)

Baulinien

Das Amt für Verkehr hat die Absicht, demnächst eine projektierte Baulinie beidseitig der Wangenstrasse festzusetzen im Bereich der heutigen Wohnzone W3 (ohne Gewerbeberleicherung). Bis im Mai 2017 (vor Ablauf der Planungszone) soll diese projektierte Baulinie in eine definitive Baulinie überführt werden, was ein Vorprojekt zur Glattalbahn-Verlängerung voraussetzt. Eine Vorstudie ist zur Zeit in Bearbeitung.

Beim südwestlichen Eingangstor zur Wangenstrasse und entlang der Überlandstrasse im Bereich Bahnhof Nord wird auf die Festlegung einer projektierten Baulinie verzichtet. Grund dafür ist, die Unklarheit über deren genaue Lage. Mit der vorliegenden Teilrevision wird in diesen beiden Bereichen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, damit eine neue Überbauung auf die dazumaligen städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen abgestimmt werden kann. Aufgrund des Vorprojektes zur Glattalbahn können bis 2017 die Baulinien und dementsprechend auch die Baubereiche in den Gestaltungsplänen festgelegt werden.

2.2 Regionaler Kontext

Revision Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Glattal befindet sich in Gesamtrevision und der Entwurf aktuell in der Vorprüfung und Anhörung. Die Verbandsgemeinden der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sind eng in die Revision eingebunden, die Vorstellungen für die künftige Entwicklung des Flugfeldquartiers und dessen Umgebung sind übereinstimmend.

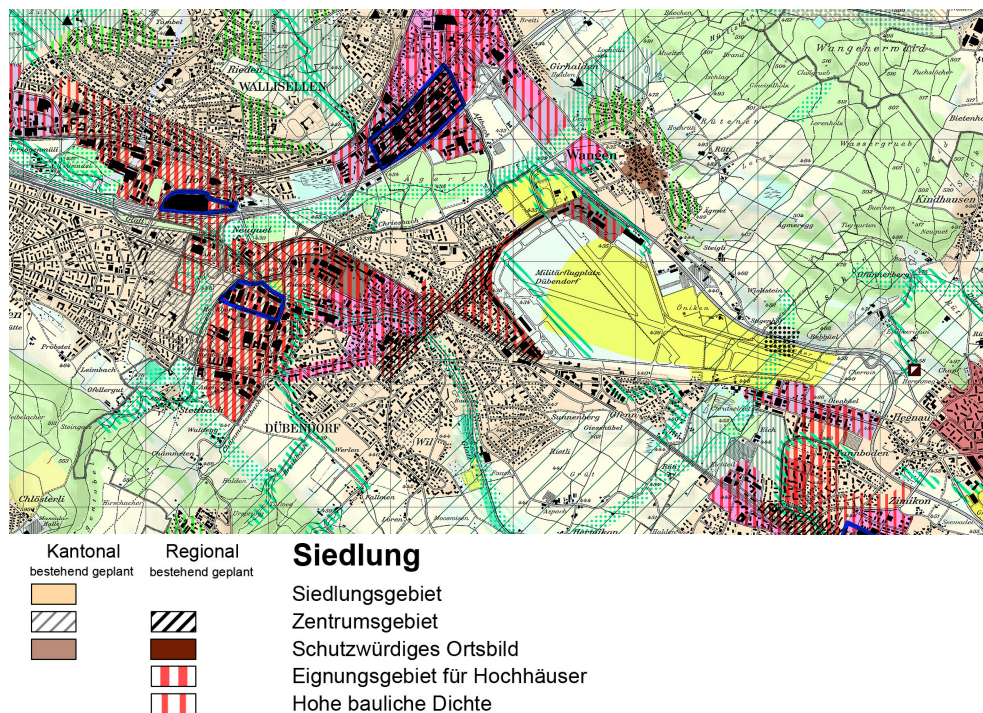


Abb. 4: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPG; Stand: Entwurf Vorprüfung und Anhörung)

Die Strategie des Regionalen Richtplanes zur Siedlungsentwicklung sieht im Bearbeitungsperimeter eine Verdichtung mit einem durchgrüneten Stadtkörper vor.

Der Bereich entlang der Wangen- und Überlandstrasse ist als Zentrumsgebiet bezeichnet, dessen Funktion ist mit einer dichten urbanen Mischnutzung, attrakti-

ven Fussgängerbereichen und einer sehr guten Erschliessung zu fördern. Des Weiteren sind die beiden Strassenzüge als städtische Achsen zu entwickeln. Damit wird das Regionalzentrum insgesamt gestärkt. Der Bereich Bahnhof Nord mit Überlandstrasse und das Gebiet entlang der Wangenstrasse eignen sich für Hochhäuser. Im Flugfeldquartier ist eine hohe bauliche Dichte anzustreben. Der Flugplatzrand ist als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet, die Bauten sind Zeugen der Aviatik und bilden ein prägendes Ensemble von nationaler Bedeutung. Sie können unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen einer neuen Nutzung geführt und umgebaut werden.

2.3 Kommunalen Kontext

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1996. Seither wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, die letzte umfasst eine Bestimmungsergänzung betreffend Hochhäuser. Zur Zeit ist auch die Revision zum Gebiet Hochbord in Bearbeitung. Inzwischen sind neue planerische Grundlagen zu den Gebieten Wangenstrasse, Bahnhof Nord und Flugfeldquartier erarbeitet worden, zu deren Umsetzung eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich ist.

Vorwiegend Wohnzone 3

Das Flugfeldquartier und das Gebiet nördlich der Wangenstrasse befinden sich heute in der Wohnzone W3. Die Überlandstrasse, bis und mit beidseitiger, erster Bautiefe, sowie das Gebiet Bahnhof Nord sind der Wohnzone W3 mit Gewerbeberleicherung zugewiesen. Dort ist mässig störendes Gewerbe zugelassen. Das Areal des Schulhauses Flugfeld und ein Teilgebiet nördlich der Wangenstrasse sind als Zone für öffentliche Bauten festgelegt.

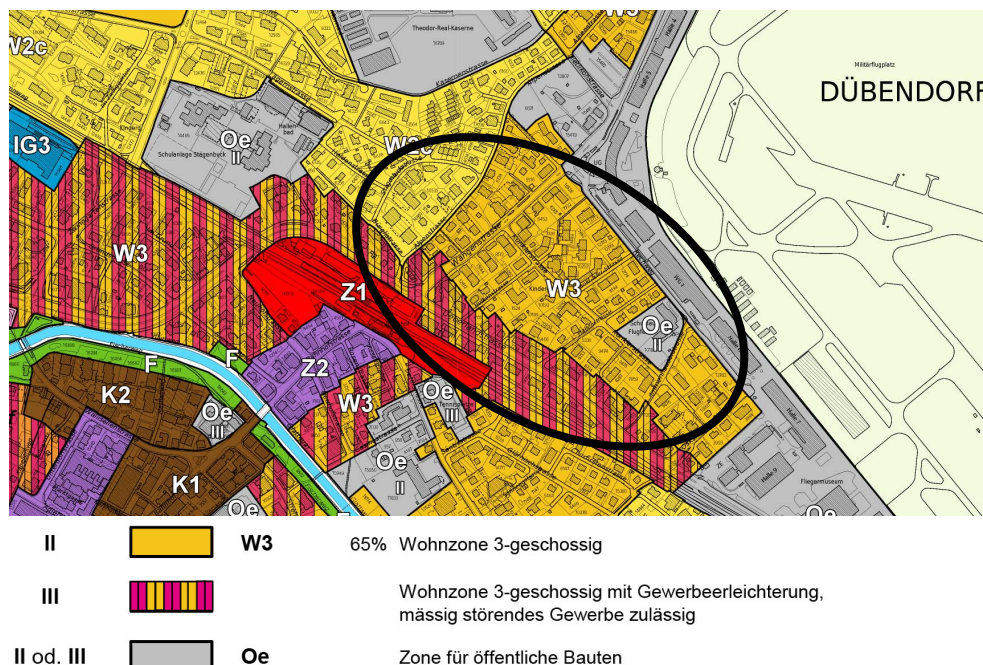


Abb. 5: Ausschnitt Nutzungsplanung (Quelle: www.duebendorf.ch)

Testplanung und Quartierleitbild

Auf Basis der Testplanung wurde das Quartierleitbild "Flugfeld" erarbeitet. Diese stützt sich eng auf die Ergebnisse der Testplanung ab.

3 Grundsatzentscheide

3.1 Wangen- und Überlandstrasse sowie Bahnhof Nord

Verkaufs- und
Dienstleistungsflächen

Durch die Umzonung der Flächen entlang der Wangen- und Überlandstrasse in die Zentrumszone Z3b können umfangreiche Verkaufs- und Dienstleistungsflächen realisiert werden. Entsprechende Schätzungen zeigen eine Spannweite für Verkaufs- und Dienstleistungsflächen von ca. 25'000 bis 75'000 m². Die zwingend zu erstellende Gewerbefläche beträgt somit rund 25'000 m². Bei einer Annahme von 40 % für Verkaufsnutzungen im Erdgeschoss und einer mittleren Ladengrösse von 2'000 m² (Coop – Lebensmittelmarkt) ergibt dies ca. 5 mittelgrosse Geschäfte.

Die eruierten Flächenangaben werden an dieser Lage im Bezug auf die Nachfrage nicht als problematisch eingestuft, besonders auch im Hinblick auf die Ansiedlung des Innovationsparkes und die gute ÖV-Erschliessung.

Grenzbau

Mit der Zentrumszone Z3b wird der Grenzbaurecht in der ersten Bautiefe entlang der Wangenstrasse und im Bereich Bahnhof Nord an der Überlandstrasse erleichtert. Damit soll sich die Wangenstrasse mit einer ortsbaulich erwünschten Baumassenkonzentration als städtebauliche Achse entwickeln. Dazu wird der Grenzbau im Erdgeschoss bis auf eine Tiefe von 15 m von der nachbarlichen Zustimmung befreit.

3.2 Flugfeldquartier

Beim Flugfeldquartier wurde zur Ermittlung der baulichen Dichte eine moderate und eine innerstädtische Verdichtung anhand der nachfolgenden Plangrundlagen, Auswertungen und Referenzobjekten verglichen.

3.2.1 Moderate Verdichtung

Unter moderater Verdichtung wird eine Bebauung mit vier Vollgeschossen (AZ ca. 1.0) verstanden. Zusätzlich kann mit Sonderbauvorschriften (SBV) unter Berücksichtigung gewisser Bedingungen das Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden.



Abb. 6: Moderate Verdichtung (Quelle: Testplanung, pool Architekten)

Die Auswertung dieser Variante zeigt ein Potential von rund 400 Einwohnern, mit Sonderbauvorschriften (SBV) rund 525 Einwohner.

	W4	mit SBV
Ausnutzungsziffer (AZ) inkl. Dachgeschoss	0.9	1.0
Grundfläche (ohne Strassenfläche)*	56'729 m ²	56'729 m ²
Bruttogeschossfläche (BGF)	51'056 m ²	56'729 m ²
Wohnfläche pro Person**	45 m ²	45 m ²
Anzahl Einwohner (theoretisch möglich)	1'135	1'261
Einwohner pro ha (E/ha)	200	222
Anzahl Einwohner heute***	738	738
Potential zusätzliche Einwohner	397	523

Tab. 1: Einwohnerberechnung (Quelle: PLANAR, 2015)
 Legende: * = Perimeter Sonderbauvorschriften (SBV), ** www.bfs.admin.ch, *** = gemäss GIS Browser ZH

Die moderate Verdichtung liegt mit 200 resp. 222 E/ha bereits im Bereich einer hohen Nutzungsdichte und damit dem städtischen Kontext.

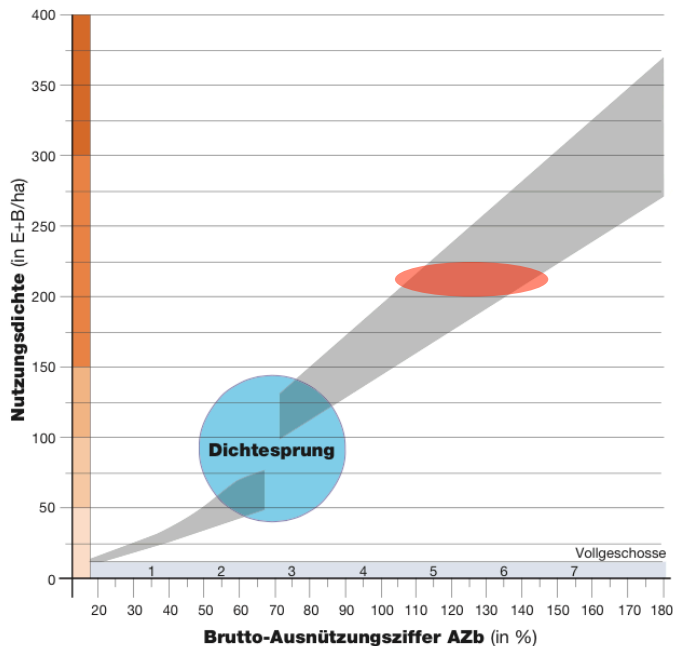


Abb. 7: Nutzungsdichte (Quelle: Leitfaden Dichtevorgaben umsetzen, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2015)



Abb. 8: Balance, Wallisellen (Quelle: www.haerlehubacher.ch, Christoph Haerle Sabina Hubacher)



Abb. 9: Mehrgenerationenhaus "Giesserei", Winterthur (Quelle: www.galli-rudolf.ch, Galli Rudolf Architekten AG)



Abb. 10: Sidi-Areal, Winterthur (Quelle: www.adp-ramseier.ch, A. D. P. Walter Ramseier Partner AG)

3.2.2 Innerstädtische Verdichtung

Unter einer innerstädtischen Verdichtung wird eine Bebauung mit ungefähr sieben Vollgeschossen (AZ ca. 1.4) verstanden.



Abb. 11: Innerstädtische Verdichtung (Quelle: Testplanung, urbaNplus)

Die Auswertung dieser Variante zeigt ein Potential bei einer W5 mit Sonderbauvorschriften (SBV) von rund 775 Einwohnern und bei einer Z3b oder W7 von rund 1'030 Einwohner.

	W5 mit SBV	Z3b / W7
Ausnutzungsziffer (AZ)	1.2	1.4
Grundfläche (ohne Strassenfläche)*	56'729 m ²	56'729 m ²
Bruttogeschossfläche (BGF)	68'075 m ²	79'421 m ²
Wohnfläche pro Person**	45 m ²	45 m ²
Anzahl Einwohner (theoretisch möglich)	1'513	1'765
E/ha	267	311
Anzahl Einwohner heute***	738	738
Potential zusätzliche Einwohner	775	1'027

Tab. 2: Einwohnerberechnung (Quelle: PLANAR, 2015)

Legende: * = Perimeter Sonderbauvorschriften (SBV), ** www.bfs.admin.ch, *** = gemäss GIS Browser ZH

Die innerstädtische Verdichtung liegt mit 267 resp. 311 E/ha im Bereich einer sehr hohen Nutzungsdichte.

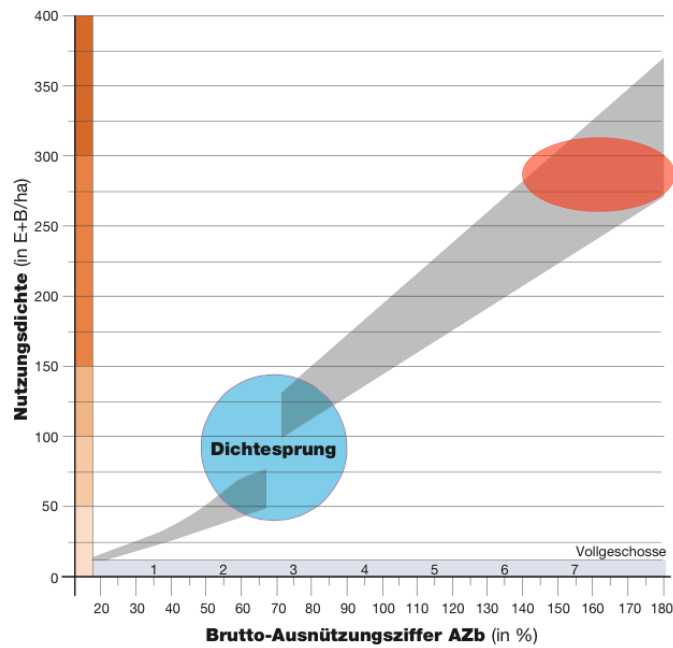


Abb. 12: Nutzungsdichte (Quelle: Leitfaden Dichtevorgaben umsetzen, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2015)



Abb. 13: Zellweger-Areal, Uster (Quelle: www.gigon-guyer.ch, Annette Gigon / Mike Guyer Architekten)



Abb. 14: Richti-Areal, Wallisellen (Quelle: www.swiss-architects.com, Joos & Mathys Architekten)

Kenndaten:

- Grundstücksfläche: 72'000 m²
- AZ: ca. 2.0
- rund 1'200 Bewohnerinnen und Bewohner
- über 3'000 Arbeitsplätze

Bei der Annahme einer reinen Wohnbebauung mit ungefähr 3'000 Einwohner im Richti-Areal ergibt dies einen Durchschnittswert von 417 E/ha. Heruntergebrochen auf den Perimeter SBV in Dübendorf wären dies rund 1'900 zusätzliche Einwohner.



Abb. 15: Mehr als wohnen, Zürich-Leutschenbach (Quelle: www.stadt-zuerich.ch, ARGE futarafrosch und DUPLEX Architekten)

Kenndaten:

- Grundstücksfläche: 40'172 m²
- AZ: ca. 1.2
- rund 1'000 Bewohnerinnen und Bewohner
- gemeinschaftliche Quartierinfrastrukturen



Abb. 16: Greencity, Zürich-Manegg (Quelle: www.genossenschaften-manegg.ch, Zita Cotti Architekten AG)

Kenndaten:

- Grundstücksfläche: 80'000 m²
- AZ: ca. 2.0
- rund 1'500 bis 2'000 Bewohnerinnen und Bewohner
- rund 3'000 Arbeitsplätze

3.2.3 Fazit Grundsatzentscheid Flugfeldquartier

Entwicklungsvarianten
bauliche Dichte

Das Quartierleitbild "Flugfeld" stützt sich eng auf die Ergebnisse der Testplanung ab. Die beiden Planungen sehen keine innerstädtische sondern eine moderate Verdichtung im Flugfeldquartier vor.

Heute besteht im Flugfeldquartier eine kleinteilige Parzellarstruktur und eine starke Durchgrünung. Für die Entwicklung des Flugfeldquartiers wurden folgende Varianten geprüft:

- Wohnzone 3 mit Sonderbauvorschriften (SBV),
5 Vollgeschosse (VG) ohne Dachgeschoss (DG)
- Wohnzone 4 mit SBV, 5 VG ohne DG
- Wohnzone 4 ohne DG mit SBV, 5 VG ohne DG
- Wohnzone 5
- Gestaltungsplanpflicht

Aufgrund der Abwägung dieser Varianten, der Ergebnisse der Testplanung und des Quartierleitbildes sowie des Zieles einer qualitätsvollen Aufzoning mit attraktiven Freiräumen, weist eine innerstädtische Verdichtung mit einer AZ von ca. 1.4 wenig Vorteile auf und ist dem Ortsbaulichen Kontext nicht angemessen.

Die Wangenstrasse soll zudem gemäss Regionalem Richtplan als städtebauliche Achse ausgebildet werden. Bei einer moderaten Verdichtung des Flugfeldquartiers wird die Wahrnehmung der städtebaulichen Achse unterstützt. Daher wird die Aufzoning des Flugfeldquartiers in eine Wohnzone W4 mit ergänzenden Sonderbauvorschriften als angemessen und zielführend erachtet.

Sonderbauvorschriften

Zu den Sonderbauvorschriften wurden verschiedene Anreizsysteme, insbesondere die Priorisierung und Menge von "Gegenleistungen" geprüft. Anstelle eines ausnutzungseffizienten Wohnungsbaus wurden schliesslich erhöhte Anforderung an Energie und Freiraumqualität festgelegt.

4 Teilrevision Nutzungsplanung

Bestandteile Teilrevision
Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Teiländerung Zonenplan vom 20. Oktober 2015
- Änderung Bauordnung, Synopse vom 20. Oktober 2015
- Vorliegender Planungsbericht nach § 47 RPV vom 20. Oktober 2015

Nachfolgend werden die Änderungen in der Reihenfolge der Artikel erläutert.

Art. 1 und 16

Das Zentrum Dübendorf soll entlang der Wangenstrasse zur Anbindung des Innovationsparkes erweitert und als städtebauliche Achse ausgebildet werden. Im Zusammenhang mit der Leitbildentwicklung Flugfeldquartier wurde erkennbar, dass ähnliche Massvorschriften wie bei der Wangenstrasse auch an der Überlandstrasse sinnvoll und zweckmässig sind. Dazu wird die neue Zentrumszone Z3b Wangen- und Überlandstrasse geschaffen. Um die bestehende Systematik der Bauordnung Dübendorf zu bewahren, wird die Z3 in die Z3a umbenannt.

Die Massvorschriften der Z3b sind ähnlich wie diejenigen der Z3a. Abweichungen bestehen beim Wohnanteil. Gemäss Regionalem Richtplan sind in Zentrumsgebieten je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Es wird ein minimaler Wohnanteil von 30 % analog der Z1 nördlich der Bahnlinie festgelegt. Entlang der Wangenstrasse gilt kein Mindestwohnanteil, da dort eine publikumsorientierte Achse mit Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen angestrebt wird. Zwischen der Überlandstrasse und der Bahn gilt ebenfalls kein Mindestwohnanteil aufgrund der Lärmbelastung. Im Norden grenzt das Areal an die Überlandstrasse und im Süden an die Bahnlinie.

Der maximale Wohnanteil wird eingeführt, da dies gemäss Regionalem Richtplan erforderlich ist. Er wird auf 70 % festgelegt, um damit das Wohnen im Erdgeschoss auszuschliessen ($140 \% / 5 = \text{ca. } 30 \% \text{ pro Geschoss}$).

Die maximale Gebäudelänge wird aufgrund des erleichterten Grenzbaurechts auf 80.0 m beschränkt.

Art. 3

Das Quartierleitbild "Flugfeld" soll als Führungs- und Koordinationsinstrument behördenverbindlich festgesetzt werden. Im Quartierleitbild sind wichtige Grundsätze beispielsweise zur Verdichtung und zur angemessenen Erhaltung der Grünraumstrukturen verankert.

Art. 16c

Der erleichterte Grenzbau unterstützt die Ausbildung einer städtebaulichen Achse zum Innovationspark (vgl. dazu auch Kapitel 3.1). Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenzbau für alle Geschosse möglich (vgl. nachstehende Abbildung links). Ohne Zustimmung des Nachbarn hingegen ist der Grenzbau für Unter- und Erdgeschosse bis auf eine Bautiefe von 15.0m ab Baulinie zulässig (vgl. nachstehende Abbildung rechts). Dabei müssen die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben sowie das Erdgeschoss dauerhaft gewerblich genutzt werden. Durch die Vorgabe des Bauens auf die Verkehrsbaulinie für alle Vollgeschosse auf einer Anstosslänge von mind. 80 % wird ebenfalls das Bild der städtebaulichen Achse gestärkt.

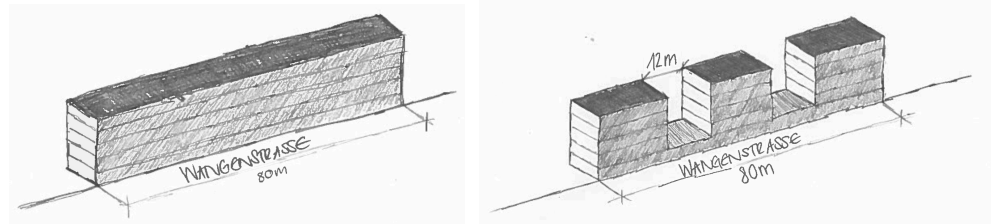


Abb. 17: Grenzbau (Quelle: PLANAR, 2015)

Art. 19

Im Dokument "Teiländerung Zonenplan" ist ersichtlich, dass zwei Gebiete der Wohnzone W3 zugewiesen werden. Das nördliche Areal aufgrund der topographischen Verhältnisse, wobei wird die Bauzonenabgrenzung senkrecht zur Parzellengrenze gelegt, damit die Fläche an der Wangenstrasse genügend tief ist, um die städtebauliche Achse zu ermöglichen. Die südliche Parzelle wird der W3 zugeteilt, um die Einpassung in die umliegenden Strukturen zu gewährleisten.

Art. 26b, Hinweisspalte Art. 26b

Mit der Sonderbauvorschrift "Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier" wird ein Anreizsystem zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen. Das Flugfeldquartier liegt an einer zentralen Lage. Durch die geplante GlattalbahnhofPLUS und den Innovationspark wird das Quartier zusätzlich eine Wertsteigerung und Aufwertung erfahren. Dabei darf das Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn gewisse "Gegenleistungen" erfüllt werden (vgl. dazu auch Kap. 3.2.3).

Das Flugfeldquartier ist durch besonders viele Freiraumstrukturen mit Grünflächen, Bäumen und Hecken geprägt. Die relativ starke Durchgrünung ist ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Erholungsraum für die Bevölkerung. Diese Potentiale sind auch gemäss dem Quartierleitbild zu erhalten. Damit die Freiraumqualitäten erhalten bleiben, werden bei Inanspruchnahme von Sonderbauschriften Gegenleistungen zum Freiraum gefordert. Es ist eine besonders gute Freiraumgestaltung nachzuweisen, welche optimal mit den Nutzungen der Bauten abgestimmt ist. Des Weiteren ist ein grösserer zusammenhängender Grünraum aufzuzeigen, welcher für alle Generationen attraktive Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2014 werden voraussichtlich Ende 2017 im Kanton Zürich rechtlich umgesetzt sein. Dann muss im Neubau ein gewichteter Energiebedarf von 35 kWh/m²a (Wohnbau) eingehalten werden. Der klassische Minergie-Standard liegt aktuell bei 38 kWh/m²a. Die MuKE 2014 sind also strenger als der Minergie-Standard (knapp -10 %). Es wird davon ausgegangen, dass die Grundanforderungen des Minergie-Standard laufend an die gesetzlichen Grundlagen angepasst werden und damit im Jahre 2017 keine Bestimmung in der Bauordnung besteht, welche geringere Anforderungen stellt als das übergeordnete Recht.

Art. 28

Damit der Aussenring (mit prägenden Raumkanten) und der Innenbereich des Flugfeldquartiers mit einer etwas lockereren "inneren" Bebauung umgesetzt werden kann, wird im Innenbereich bei einer Arealüberbauung kein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Das Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4) wird zur klaren Verständlichkeit im Bauzonenplan bandiert.

Art. 39a, Hinweisspalte Art. 39a

Es werden zwei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Beim Bahnhofsgelände Nord ist dies auch aufgrund der topografischen Verhältnisse angezeigt, damit gebietsspezifische Vorgaben gemacht werden können. Um an der Bürglistrasse

reine Wohnbauten zu ermöglichen, wird die Beschränkung des Wohnanteils weggelassen. Beim Eingang zur Wangenstrasse soll ein städtebaulicher Akzent ermöglicht werden.

5 Auswirkungen

Ziele	<p>Mit der Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier wird Folgendes erzielt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Städtebauliche Achse zum Innovationspark – Städtebaulicher Abschluss des Flugfeldquartiers zur Wangen-, Überlandstrasse, Rechweg und Oskar Bider-Strasse – Gezielte Verdichtung im Flugfeldquartier und an der Wangenstrasse mit Eingangstor – Sicherung von städtebaulich guten Lösungen (Festlegung Gestaltungspläne) – Möglichkeit zur Realisierung von Verkaufs- und Dienstleistungsflächen – Erhaltung der Freiraumqualitäten im Flugfeldquartier
Bauliche Dichte und Nutzungsdichte	<p>Die Fläche von 6 ha der W3 (AZ 65 %) wird zur W4 (80 %) aufgezont. Dies entspricht einer baulichen Dichteerhöhung von 15 %. Die neuen Zentrumszone Z3b (140 %) umfasst eine Fläche von rund 9 ha und besteht gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan aus Wohnzone 3-geschossig W3 / Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung und Zone für öffentliche Bauten Oe. Schätzungsweise wird hier eine bauliche Dichteerhöhung von 75 % ermöglicht.</p> <p>Das Flugfeldquartier weist durch die vorliegende Revision ein Potential von rund 500 zusätzlichen Einwohnern auf (vgl. 3.2.1). Damit wird eine Nutzungsdichte von über 200 E/ha erreicht. Durch die neue Zentrumszone (Wangen- und Überlandstrasse) wird ein Potential von über 1'000 Einwohner und Arbeitsplätze geschaffen.¹ In Zukunft wird hier eine Nutzungsdichte von ca. 280 E+B/ha erreicht.</p> <p>Die getroffenen Massnahmen zur baulichen Dichte sowie zur Nutzungsdichte entsprechen einem haushälterischen Umgang mit dem Boden.</p>
Abstimmung Siedlung und Verkehr	<p>Aufgrund der hergeleiteten anzustrebenden baulichen Dichte ist aufzuzeigen wie mit dem damit verbundenen Verkehrszuwachs umgegangen wird. Der Bearbeitungspereimeter weist die ÖV-Güteklassen B und C auf. Der Bahnhof liegt in nächster Nähe zum Flugfeldquartier und verstärkt damit die attraktive Lage. Zudem ist die Führung der Glattalbahn entlang der Wangenstrasse geplant. Ein beachtlicher Teil des Verkehrszuwachses kann somit durch den öffentlichen Verkehr aufgefangen werden. Das überkommunale Strassennetz weist bereits eine hohe Belastung auf; die durch den Innovationspark verursachte Verkehrszunahme liegt weit über dem durch die Innenentwicklung ausgelösten, geringen Mehrverkehr.</p>
Freiraum	<p>Die Sonderbauvorschriften verlangen eine gute Freiraumqualität sowie der Nachweis eines grösseren zusammenhängenden Grünraums. Dies beeinflusst die Freiräume in ihrer Qualität und Quantität positiv.</p>
Energie	<p>Die Sonderbauvorschriften schaffen mit dem Minergie-Standard erhöhte Anforderungen bezüglich Energie. Die Auswirkungen auf den Energie- und Ressourcenverbrauch sind somit positiv.</p>
Lärm	<p>Durch die zentrale Lage und damit gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof und Glattalbahn) ist nicht mit erheblichem Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme zu rechnen.</p>

¹ Berechnung: Die Differenz von 87'962 m² (Grundfläche) x 0.65 und 87'962 m² x 1.40 ergibt 65'972 m² Geschossfläche. Bei einer Annahme von einem Flächenverbrauch von 50 m² pro Einwohner oder Arbeitsplatz ergibt dies rund 1'300 Einwohner und Arbeitsplätze.

Hochwasserschutz	Gemäss der Risikokarte Hochwasser befindet sich das von der Teilrevision betroffene Gebiet in einem vernachlässigbaren Bereich.
Grundwasser	Ein Teil des Revisionsperimeters befindet sich im "übrigen Bereich üB" und ein Teil im Gewässerschutzbereich A _u . Im Gewässerschutzbereich A _u sind Bauten bis auf den mittleren Grundwasserspiegel zulässig. Bauten, welche unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, benötigen eine Bewilligung zur Erstellung von Bauten im Grundwasserträger und zur temporären Absenkung des Grundwasserspiegels während der Bauzeit.
Altlasten	Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind Bereiche der Parzellen Nr. 9476 und 15970 als Betriebsstandort gekennzeichnet. Diese Bereiche gelten als belastet, jedoch sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkung zu erwarten. Im Bereich des Eingangsbereichs zur Wangenstrasse (Wangenstrasse / Überlandstrasse) ist ein Betriebsstandort eingezeichnet, welcher als "in Bearbeitung" definiert ist. Dabei handelt es sich um ein laufendes Verfahren. Nach Abschluss desselben wird dieser Bereich auch als belasteter Standort mit keinen schädlichen oder lästigen Einwirkungen eingetragen.

6 Verfahren

Öffentliche Auflage und
Vorprüfung

Nach der Verabschiedung durch den Stadtrat werden die Dokumente der Teilrevision Nutzungsplanung zur Vorprüfung dem Kanton eingereicht und parallel, während 60 Tagen, gemäss § 7 PBG, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann jedermann Einwendungen zum Planungsentwurf machen.

Einwendungsverfahren und
Schlussbereinigung

Je nach Erfordernis führt die Stadtplanung mit den Einwendern Einigungsverhandlungen durch. Anschliessend hat die Behörde über die Behandlung der Einwendungen zu entscheiden. Die Dokumente sind aufgrund der möglichen Anträge der kantonalen Vorprüfung anzupassen. Nach einer Schlussbereinigung wird die Planungsvorlage vom Stadtrat zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Festsetzung und Genehmigung

Aufgrund der Festsetzung durch den Gemeinderat wird die Planung möglicherweise nochmals ergänzt resp. angepasst und danach zur Genehmigung dem Kanton eingereicht.

Anhang

- Quartierleitbild "Flugfeld" (bestehend aus Bericht und Leitbild) vom 20. Oktober 2015
- Teilrevision Nutzungsplanung, Teiländerung Zonenplan vom 20. Oktober 2015
- Teilrevision Nutzungsplanung, Änderung Bauordnung, Synopse vom 20. Oktober 2015