



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier

Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG / Vorprüfung gemäss § 87a PBG

Übersichtstabelle zur Behandlung von Einwendungen / Auswertung der kantonalen Vorprüfung

Bearbeitung
PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
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

Ablauf der öffentlichen Auflage / kantonalen Vorprüfung

Der Stadtrat verabschiedete per 12. November 2015 die Entwürfe der Teilrevision der Nutzungsplanung zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung. Per Schreiben vom 7. Januar 2016 wurden die betroffenen Eigentümer, Ortsparteien, benachbarten Gemeinden sowie die Planungsgruppe der Region Glattal über die öffentliche Auflage informiert. An der Informationsveranstaltung vom 16. Dezember 2015 wurden die Unterlagen in den Grundzügen den betroffenen Grundeigentümern vorgestellt. Die öffentliche Auflage erstreckte sich über den Zeitraum vom 8. Januar 2016 bis 08. März 2016.

Ergebnisse der öffentlichen Auflage / kantonalen Vorprüfung

Die Möglichkeit zur Einwendung haben Grundeigentümer, Ortsparteien, Nachbargemeinden und die Region Glattal genutzt. Ebenfalls wurde die Stellungnahme der Stadtbildkommission Dübendorf z. Hd. des Planungsausschusses begrüsst. Im Juni 2016 hat der Planungsausschuss die Ergebnisse der öffentlichen Auflage sowie der kantonalen Vorprüfung intensiv diskutiert, bereinigt und zuhanden des Stadtrates verabschiedet. Der Stadtrat hat den Mitwirkungsbericht an der Stadtratssitzung vom **TT.MM.JJJJ** beraten, ergänzt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Die vorgeschlagenen Stossrichtungen zur künftigen Entwicklung erfahren erfreulicherweise grossmehrheitlich Unterstützung. Damit besteht eine gute Ausgangslage, um die Planungsinstrumente in einem nächsten Schritt zielgerichtet fertigzustellen und dem Gemeinderat zur Verabschiedung vorlegen zu können.

Verzeichnis der Einwenderinnen und Einwender

1 Kanton

Nr.	Unternehmung/Verein	Adresse	PLZ	Ort
1	Baudirektion Amt für Raumentwicklung	Stampfenbachstrasse 12	8090	Zürich

2 Nachbargemeinden, Planungsgruppe Region Glattal und Ortsparteien

Nr.	Unternehmung/Verein	Adresse	PLZ	Ort
2	Gemeindeverwaltung Fällanden	Schwerzenbachstrasse 10	8117	Fällanden
4	Gemeinde Wallisellen Hochbau und Planung	Herzogenmühle 18	8304	Wallisellen
5	Zürcher Planungsgruppe Glattal	Neuhofstrasse 34	8600	Dübendorf
7	Gemeinde Volketswil	Zentralstrasse 21	8604	Volketswil
9	Gemeinde Dietlikon	Bahnhofstrasse 60	8305	Dietlikon

15	FDP.Die Liberalen Dübendorf	Hurdackerstrasse 8	8600	Dübendorf
16	Grünliberale glp Dübendorf	-	8600	Dübendorf
17	Grüne Stadt Dübendorf	-	8600	Dübendorf
19	SVP Dübendorf	Postfach	8600	Dübendorf
20	Gemeinde Schwerzenbach	Bahnhofstrasse 16	8603	Schwerzenbach

3 Grundeigentümer

Nr.	Unternehmung/Verein	Name	Vorname	Adresse	PLZ	Ort
3	Privatperson	Grob	Hermann	Bibersteinerstrasse 80	5022	Rombach
6	Erbgemeinschaft Staub	Staub	Simon	Seilergraben 45	8001	Zürich
8	Flugplatz Dübendorf AG c/o BPSLAW Rechtsanwälte	Hausammann	Fabio	Überlandstrasse 103	8600	Dübendorf
10	Wirnsperger Immobilien AG	Wirnsperger	Peter	Kempttalstrasse 38	8320	Fehraltorf
11	Ritter Immobilien Treuhand AG	Schmidt	Torsten	Frauengasse 8, Postfach 1236	8201	Schaffhausen
12	Privatperson	Kuhn	H.J.	Bettlistrasse 5	8600	Dübendorf
13	Privatperson	Gfeller	Jörg	Bürglistrasse 1	8600	Dübendorf
14	armasuisse	Goetschi	Adrian	Blumenbergstrasse 39	3003	Bern
18	Baumberger Rechtsanwälte namens der Credit Suisse Anlagestiftung, Vertretung durch wincasa AG	Baumberger	Xaver	Hermannweg 4	8400	Winterthur
21	IG Bürgli	Vollenweider	Reto	Steinbockgass 5	8001	Zürich

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Behandlungsvorschlag
1.00	Mass der Aufzonung	Grundsätzliches: Mit der Aufzonung in die W4 und den weiteren Vorgaben bezüglich der Freiraumqualitäten wird der Vorgabe "hohe bauliche Dichte" jedoch nur bedingt entsprochen. Das Mass der angestrebten Verdichtung des Flugfeldquartiers ist insbesondere mit Blick auf die regionalen Dichtevorgaben (hohe bauliche Dichte) zu überprüfen. Die gewählte Systematik der Planungsinstrumente (Aufzonung von W3 in W4 und die Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses mittels SBV) ist jedoch bezüglich der Wirkung auf die angestrebte stärkere Verdichtung erneut zu verifizieren.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Zu dieser Thematik haben vertiefte Diskussionen und Interessenabwägungen innerhalb des Projektteams, des Planungsausschusses und des Stadtrates stattgefunden. Mit der vorliegenden Revision wird grösstenteils bei der Zone Z3b die Ausnutzungsziffer von 65 % auf 140 % erhöht. Innerhalb des Quartiers wird eine zurückhaltende Verdichtung von 65 % auf 80 % angestrebt. Insgesamt ist eine höhere Verdichtung an diesem Ort nicht verträglich und nicht mehrheitsfähig. Das Mass der Verdichtung stützt sich zudem auf die Synthese der Testplanung und das Quartierleitbild ab. Ebenfalls lässt der Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) im nördlichen Bereich des Flugfeldquartiers keine unbegrenzte Verdichtung in die Höhe zu.</i> <i>Die geforderte Nutzungsdichte gemäss dem Regionalen Richtplan von 150-300 K/ha wird im Flugfeldquartier mit W4 (auch ohne SBV) mit ca. 200 E/ha erreicht und ist im Planungsbericht dargelegt (Kapitel 3).</i> <i>Im Flugfeldquartier bestehen unterschiedliche Strassenbreiten (ca. 4-6 m). Gemäss § 11 Zugangsnormen können bei einer Siedlungsentwicklung nach innen in bereits überwiegend überbautem Siedlungsgebiet geringere Anforderungen an die Zugänge gestellt werden (Berücksichtigung Notzufahrt und Verkehrssicherheit).</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 15.07</i>
1.01	Art. 16, Nr. 4	Antrag: Der Bereich, für den der Mindestwohnanteil nicht gelten soll, ist klar in seiner räumlichen Abgrenzung zu definieren (vgl. Art. 16, Nr. 4). Begründung: Die Aussage "Bei der Z3b Wangenstrasse sowie zwischen Überlandstrasse und Bahn gilt kein Mindestwohnanteil", ist räumlich unklar und daher zu präzisieren.	<i>berücksichtigen</i> <i>Umformulierung der Nr. 4, Art. 16: Zwischen Überlandstrasse und Bahn gilt kein Mindestwohnanteil.</i> <i>Der Geltungsbereich wird mit einer Bandierung im Zonenplan gekennzeichnet.</i>
1.02	Art. 16c, Abs. 2	Empfehlung: Art.16c Abs. 2 regelt die Gestaltung der Erdgeschosse. So werden eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4 m und stufenlose Zugänge von der Strasse ins Erdgeschoss festgelegt. Die Forderung nach stufenlosen Zugängen ist sinnvoll. Die behindertengerechte Zugänglichkeit von öffentlich zugänglichen Bauten wird in § 239a PBG geregelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, empfehlen wir, den Abschnitt entsprechend zu streichen.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Die Formulierung wurde analog Hochbord gewählt.</i> <i>Der § 239a PBG regelt die stufenlose Zugänglichkeit erst ab 8 Wohneinheiten und bei Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder mit mehr als 1'000 m² Arbeitsgeschossfläche. Eine Unterschelle soll nicht ausgenutzt werden können. Gemäss § 51 Abs. 2 PBG kann auf das Bauen auf die Strassengrenze</i>

			<i>vorgeschrieben werden. Darauf gestützt wird die stufenlose Zugänglichkeit gefordert.</i>
1.03	Art. 16c, Abs. 3	Antrag: Art. 16c Abs. 3 ist zu präzisieren. Begründung: Art. 16c Abs. 3 regelt Vorgaben zum Grenzbau und Anbaupflicht der ersten Gebäudereihe. Der Geltungsbereich ist räumlich nicht klar definiert. Gelten diese entlang der gesamten Wangenstrasse und dem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet an der Überlandstrasse oder grundsätzlich nur im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet entlang Wangen- und Überlandstrasse?	<i>berücksichtigen</i> <i>Umformulierung Art. 16c, Abs. 3: Für die erste Gebäudetiefe entlang der Wangenstrasse und im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Bahnhof Nord entlang der Überlandstrasse sind ...</i>
1.04	Art. 26b	Antrag: In Art. 26b sind die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze für die angestrebte Entwicklung zu konkretisieren und zu vervollständigen. Begründung: Die Voraussetzungen für Sonderbauvorschriften (SBV) nach § 79 PBG sind nicht erfüllt. Die Vorgaben in Art. 26b sind zu wenig präzise und teilweise unbestimmt.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>Es sind bereits viele Vorgaben vorgesehen: Besonders gute Einordnung, Gestaltung und Freiraumqualität, grössere zusammenhängender Grünraum, welcher für alle Generationen attraktiv zu gestalten ist und zusätzliche Geschossflächen für Wohnzwecke. Im Gegenzug kann "NUR" das DG durch ein VG ersetzt werden und neu ist vorgesehen Erleichterungen bei den Grenzabständen zu geben. Um ein attraktives Anreizsystem zu gewährleisten, sind die Vorgaben nicht zu überladen.</i> <i>Die Fussverbindungen gemäss Quartierleitbild sind im Kommunalen Verkehrsrichtplan gesichert. Einzig der Abschnitt zwischen der Überland- und Kunklerstrasse ist gemäss Quartierleitbild als Radverbindung noch zu sichern.</i> <i>Das Quartierleitbild wird als behördenverbindliches Instrument festgelegt und legt den Rahmen für die künftige Entwicklung fest. Zudem kann zur Beurteilung der Bauvorhaben gemäss § 26b Abs. 8 ein Fachgutachten verlangt werden. Die Stadtbildkommission kann dabei hinzugezogen werden. Um dem Quartierleitbild mehr Gewicht zu geben wird dieses als Beurteilungsgrundlage ergänzt (z.B. Raumkanten, zusammenhängendem Freiraum, attraktiv gestaltete Aussenräume für alle Generationen, Rad- und Fussverbindungen).</i> <i>Beispiel Thalwil: Gegenleistungen: Eine gute Einordnung und Gestaltung, zusätzliche Geschossflächen für Wohnzwecke, 25 % der BGF für ausnützungseffizienten Wohnungsbau (vgl. BO Genehmigung Okt. 2013).</i> <i>Bezüglich Dachgestaltung wird eine klare Vorgabe zur Erstellung eines Flachdaches ergänzt.</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 17.02</i>

1.05	Art. 26b, Abs. 2	Antrag: Streichung Art. 26b, Abs. 2 Begründung: Dieser Absatz ist zu streichen, da die Inhalte sinngemäss bereits in § 81 Abs. 3 PBG geregelt sind.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>Für die Benutzerfreundlichkeit wird dieser Absatz in die Hinweisspalte ergänzt.</i>
1.06	Art. 26b, Abs. 3	Antrag: Vorgaben zum Grünraum sind klar und grundeigentümergebunden zu regeln. Begründung: Die Vorgabe "es ist der Nachweis eines grösseren zusammenhängenden Grünraums zu erbringen" als Voraussetzung für eine Überbauung nach SBV ist bezüglich Grösse und Lage unbestimmt, eröffnet einen erheblichen Interpretationsspielraum und ist als eigentumsrechtliche Vorgabe ungeeignet. Die Vorgabe "dieser ist für alle Generationen attraktiv zu gestalten" ist unpräzise. Unklar ist, was mit dem Begriff Generationen gemeint ist.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>Eine Verortung ist aufgrund des Entwicklungsspielraumes nicht möglich und eine Definition einer absoluten Mindestfläche ist ebenfalls einschränkend. Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann gemäss § 26b Abs. 8 ein Fachgutachten verlangt werden (Einbezug Stadtbildkommission).</i> <i>Der Begriff Generationen ist ein gängiger Begriff, welcher in der Raumplanung vielerorts Anwendung findet.</i> <i>Der Art. 26b wird ergänzt. Es ist der Nachweis eines grösseren zusammenhängenden Grünraums und Erweiterungsmöglichkeiten zu Nachbargrundstücken zu erbringen. Der Grünraum hat mindestens 15 % der Gesamtnutzflächen (GNF) gemäss Art. 37 Abs. 1 zu umfassen. Damit sind 15 % der GNF für Kinderspielplätze und 15 % der GNF für Grünräume nachzuweisen. Eine Spielwiese kann beispielsweise beiden Kategorien angerechnet werden. vgl. Eintrag Nr. 1.04 (Beurteilungsgrundlage)</i>
1.07	Art. 39a	Antrag: Das wesentliche öffentliche Interesse bzw. die Zweckumschreibung der Gestaltungsplanpflicht sind im Planungsbericht ausführlich darzulegen. Die Grundsätze und Ziele sind in der BO eigentümergebunden zu definieren. Begründung: Mit den Vorgaben in Art. 39a wird das wesentliche öffentliche Interesse für die Gestaltungsplanpflicht jedoch nur unzureichend begründet. Die Ausführungen im Planungsbericht sind zwar nachvollziehbar. Die Grundsätze und Ziele der Gestaltungsplanpflicht sind jedoch klarer und eigentümergebunden in der BO festzuhalten.	<i>berücksichtigen</i> <i>Das öffentliche Interesse für die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht ist im Planungsbericht darzulegen:</i> <i>– Ermöglichung einer Zentrumsbebauung auf der kleinteiligen Parzellarstruktur</i> <i>– Auftakt zur Wangenstrasse, resp. Innovationspark</i> <i>– Umsetzung Testplanung</i> <i>Grundsätze und Ziele sind in der Bauordnung zu ergänzen. Die Systematik in der Bauordnung soll zuerst die Ziele und dann anschliessend Vorgaben zur Bebauung (Bebauungsgrundsätze) enthalten.</i> <i>In der Hinweisspalte soll auf den Grenzbau und die EG-Nutzung Art. 16c, Abs. 1 und 3 verwiesen werden.</i> <i>vgl. Eintrag Nr. 21.02</i>
1.08	Quartierleitbild "Flugfeld" – Verkehr	Hinweis / Antrag zum Quartierleitbild: Die Anforderungen an die tangierten Hauptverkehrsstrassen sind entsprechend zu	<i>berücksichtigen</i> <i>Die übergeordneten Rahmenbedingungen sind immer zu</i>

		berücksichtigen und gemäss kantonalem Verkehrsrichtplan und zukünftigen Verkehrsaufkommen für alle Verkehrsteilnehmer angemessen zu dimensionieren und zu gestalten. Begründung: Die Wangenstrasse (DTV ca. 17'000) und die Überlandstrasse (DTV ca. 8'000) sind kantonale Hauptverkehrsstrassen mit einem mittleren Verkehrsaufkommen. Die Überlandstrasse ist zudem eine Ausnahmetransportroute vom Typ II. Zukünftig soll gemäss kantonalem Richtplan (Stand 18.09.2015) südostseitig entlang der Wangenerstrasse die Linienführung der Glattalbahn führen.	<i>beachten. Jedoch sind die Wangen- und Überlandstrasse als Kantonsstrassen in der "Abb. 26 Schema Verkehr" als Hinweis zu kennzeichnen.</i>
1.09	Quartierleitbild "Flugfeld" – Verkehr	Hinweis / Antrag zum Quartierleitbild: Wir empfehlen bei den Verkehrskapiteln immer auch das Velo zu behandeln. Begründung: Bezüglich Topografie und der kurzen Distanz zum Bahnhof wie zum Stadtzentrum ist das Velo gut geeignet, einen grösseren Anteil am Verkehrsaufkommen zu übernehmen.	<i>berücksichtigen Die Kapitel 4.4 und 6.4 Verkehr sind zu ergänzen (ohne Karteneinträge).</i>
1.10	Quartierleitbild "Flugfeld" – Verkehr	Hinweis / Antrag zum Quartierleitbild: Die Gestaltung des Strassenraums entlang der Staatsstrassen z.B. in Bezug auf Strassenbäume etc. ist mit dem Amt für Verkehr, Abteilung Infrastrukturplanung, abzusprechen und genehmigen zu lassen (Ansprechperson ist Urs Günter).	<i>berücksichtigen Zu gegebener Zeit wird die Absprache mit dem entsprechenden Amt vorgenommen. Der Hinweis wird im Quartierleitbild aufgenommen. Ebenfalls wird der Verweis auf die Vorstudie ewp/AFV ergänzt. Um konkretere Vorstellungen der Strassenraumgestaltung zu vermitteln, werden Referenzbilder von Quartierstrassen und Hauptachsen im Quartierleitbild ergänzt.</i>
1.11	Erläuternder Bericht – Begriffsanpassung	Hinweis / Antrag zum Erläuternder Bericht: Das Betriebs- und Gestaltungskonzept mit Baulinienrevision Wangenstrasse ist auf folgenden Projektnamen anzupassen: Vorstudie Integration GlattalbahnPLUS, Abschnitt Giessen bis Innovationspark.	<i>berücksichtigen</i>
1.12	Quartierleitbild "Flugfeld" – Verkehr	Hinweis / Antrag zum Quartierleitbild: Es ist sicherzustellen, dass die geplante Wegverbindung auch dem Veloverkehr dient. Der Begriff Langsamverkehr soll mit dem Begriff Fuss- und Veloverkehr ersetzt werden. Weiter ist die Verbindung bis in den Innovationspark sicherzustellen.	<i>berücksichtigen Der Begriff wird entsprechend angepasst. Die Verbindung ist bis zum Innovationspark dargestellt. Eine Weiterführung darüber hinaus, ist mit der Entwicklung des Innovationsparkes abzustimmen.</i>
1.13	Quartierleitbild "Flugfeld" – Verkehr	Hinweis / Antrag zum Quartierleitbild: Der Abschnitt "Überlandstrasse gestalten (V3)" ist wie folgt zu ergänzen: In den weiteren Projektschritten sind Aussagen zur verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz zu machen. Allenfalls sind auf der Überlandstrasse Linksabbiegespuren, Lichtsignalanlagen, usw. notwendig.	<i>teilweise berücksichtigen Abschnitt ergänzen mit: "In den weiteren Projektschritten sind Aussagen zur verkehrlichen Anbindung der Quartierstrassen an das übergeordnete Strassennetz zu machen."</i>

1.14	Quartierleitbild "Flugfeld"	Hinweis / Antrag zum Quartierleitbild: Alle Leitbildunterlagen Flugfeldquartier (Situation 1:2000 inkl. Berichtsentwürfe vom 20.10. / 29.10.2015) sind entsprechend nachvollziehbar anzupassen und zu ergänzen.	<i>berücksichtigen</i>
1.15	Lärmschutz	Hinweis / Antrag: Für die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone W3 sind Lärmabklärungen notwendig, welche die Machbarkeit einer Wohnnutzung belegen. Die Teilrevision ist mit der Ergänzung nochmals zur Vorprüfung einzureichen. Begründung: Die Parzellen Nr. 6671 und Nr. 13807 werden von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone W3 mit der Empfindlichkeitsstufe II umgezont. Die Parzellen sind nicht erschlossen und es gilt der Planungswert der ES II (Flugplatz Dübendorf, Tag 60 dB). Die Parzellen befinden sich im Einflussbereich des Flugplatzes Dübendorf. Für den Flugplatz gibt es keinen aktuellen Lärmkataster. Gemäss dem alten Kataster ist der Grenzwert für Wohnnutzung deutlich überschritten (Tag 69 dB). Der Kataster entspricht jedoch dem aktuellen Flugbetrieb nicht. Die Fluglärmbelastung ist deshalb abzuklären und die Einhaltung der Planungswerte gegenüber dem Flugplatz Dübendorf nachzuweisen.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Da die militärische Nutzung der Grundstücke zurzeit im Vordergrund steht, wird auf eine Umzonung verzichtet. Damit werden Lärmabklärungen hinfällig. Es liegen jedoch aktuelle Lärmkurven vor, welche aufzeigen, dass der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten würde.</i> <i>vgl. Eintrag Nr. 14.01, 19.03</i>
1.16	Grundwasser	Hinweis / Antrag: Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" (Download www.grundwasser.zh.ch -> Bauen im Grundwasser) beschrieben.	<i>Kenntnisnahme</i> <i>Diese Abklärungen erfolgen erst im Baubewilligungsverfahren.</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 10.01 (Bau von zwei Untergeschossen)</i>
1.17	Siedlungs- entwässerung	Hinweis: Die Stadt Dübendorf verfügt seit dem 3. März 2010 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist für die Entwässerung der Stadt massgebend. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Entwässerungsplanung. Die Änderungen können in einer späteren GEP-Überarbeitung berücksichtigt werden.	<i>Kenntnisnahme</i>
1.18	Eingabe Genehmigung	Formeller Hinweis: Für die Genehmigung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften, Erläuternder Bericht) siebenfach einzureichen (in Papierform wie auch digital als PDF), wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung sowie das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Daneben ist die Publikation des	<i>Kenntnisnahme</i>

		Entscheids mit der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zur Stimmrechts- und Gemeindebeschwerde beizulegen.	
1.19	Erläuternder Bericht – Inhalte	Formeller Hinweis: Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie zum Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.	<i>berücksichtigen Aktualisierung des Planungsberichtes</i>
1.20	ÖREB-Kataster	Formeller Hinweis: In der Weisung ÖREB-Kataster 01-2013 vom 30. August 2013 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.8) beschrieben. Für die Verfahrensschritte "öffentliche Auflage", "Festsetzung" und "Genehmigung" sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch den zuständigen Katasterbearbeiter im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 KGeolG und § 9 KÖREBKV).	<i>Kenntnisnahme Handlungsbedarf Stadt</i>
2.01	Allgemein	Von der Teilrevision nimmt die Gemeinde Fällanden zustimmend Kenntnis.	<i>Kenntnisnahme</i>
3.01	Zonierung W4 / W5	Antrag: Klarstellung der Wohnzonen W4 bzw. W5 im Zonenplan entlang der Oskar Bider-Strasse und des Rechwegs. Begründung: Zur Wangenstrasse, Überlandstrasse und Rechweg wird eine 5 geschossige Verdichtung mit prägenden Raumkanten vorgesehen. Die Landparzelle 12783 Ecke Oskar Bider-Strasse und Rechweg wird bei einer Überbauung die prägende Raumkante entlang des Rechweg gestaltet und nicht der Oskar Bider-Strasse. Zudem ist auf Seite 2 der Beilage Oskar Bider-Strasse sowie Rechweg der Zone "Aussenbereich (5 Vollgeschosse)" zugeteilt.	<i>nicht berücksichtigen Die Testplanung sowie das Quartierbild bilden die Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung. Dies bedeutet, dass diese Dokumente die Basis bilden, jedoch gewisse Abweichungen aufgrund neuer Erkenntnisse entstehen können. In der Testplanung wurde grundsätzlich entlang der Oskar Bider-Strasse auch eine Verdichtung vorgesehen, jedoch nicht zwingend als prägende Raumkante. Daher wurde im Quartierleitbild keine Raumkante definiert. Um an gewissen Stellen entlang der Oskar Bider-Strasse höhere Gebäude zu ermöglichen, werden in der Nutzungsplanung mit Arealüberbauung oder Sonderbauvorschriften 5 Vollgeschosse zugelassen.</i>
4.01	Allgemein	Im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens werden keine Einwendungen eingebracht.	<i>Kenntnisnahme</i>
5.01	Allgemein	Die ZPG begrüsst die Absichten der Teilrevision, es werden keine Einwendungen eingebracht.	<i>Kenntnisnahme</i>
6.01	Baulinie	Antrag: Die Baulinie ist wieder auf die im Synthesenbericht der Stadt Dübendorf (Testplanung 10.07.2014) festgehaltenen und von diversen Experten empfohlenen Maximalbreite von 25 Metern zurückzusetzen.	<i>berücksichtigen Die Anpassung der Baulinie ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Gemäss Testplanung und Berücksichtigung des Grundeigentums wird jedoch die Strassenraumbreite von 29 m auf 26 m reduziert (Ausnahme Eingangstor).</i>

			<i>Anpassungen Planungsbericht S. 5 vgl. Eingaben Nr. 11.01, 17.05</i>
7.01	Allgemein	Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen, es werden keine Einwendungen eingebracht.	<i>Kenntnisnahme</i>
8.01	Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK)	Antrag: Wir beantragen, dass in geeigneter Form in der Bauordnung respektive in der Sonderbauvorschrift sowie im Quartierleitbild "Flugfeld" auf folgenden Sachverhalt hingewiesen wird: Der Bauherr muss für die Erstellung oder Änderung von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen den Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) des Flugplatzes Dübendorf berücksichtigen, ansonsten eine Bewilligung des Bundesamtes für Zivilluftfahrt, BAZL einzuholen ist. Begründung: Die Erstellung und Änderung von Luftfahrthindernissen sind in Art. 63 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt, VIL, 748.131.1, Stand vom 1. Dezember 2015 geregelt. Gemäss Art. 2, lit. k, VIL ist ein Luftfahrthindernis wie folgt definiert: Bauten und Anlagen, die den Betrieb von Luftfahrzeugen oder von Flugsicherungsanlagen erschweren, gefährden oder verunmöglichen könnten; dazu gehören auch Krane, Seilbahnen, Hochspannungsleitungen, Antennen, Kabel und Drähte sowie Bepflanzungen. Eigentümer oder Ersteller solcher Anlagen sind verpflichtet, ein Hindernisprojekt vom BAZL bewilligen zu lassen. Das BAZL prüft, ob eine Anlage mit Blick auf die Sicherheit des Luftverkehrs errichtet werden darf und welche Sicherheitsmassnahmen wie Markierung und/oder Befuerung vorzunehmen sind.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>Das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) führt über die zivilen Anlagen einen Kataster der Hindernisbegrenzungsflächen. Dieser gilt es zu berücksichtigen. Da jedoch alle übergeordneten Vorgaben zu berücksichtigen sind, ist auf einen Hinweis in der Bauordnung oder im Quartierleitbild zu verzichten.</i> <i>Im Planungsbericht ist jedoch auf übergeordneter Stufe der Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) zu erwähnen.</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 14.02</i>
9.01	Allgemein	Die Gemeinde nimmt die Projektfortschreitung für die Realisierung der Glattalbahnverlängerung positiv zur Kenntnis. Es werden keine Einwendungen eingebracht.	<i>Kenntnisnahme</i>
10.01	Gestaltungsplanpflicht "Eingangstor Wangenstrasse"	Antrag: Die maximale Ausnützungsziffer ist zu tief, die Gebäudehöhenbeschränkung allenfalls um ein Geschoss zu niedrig und die Regelung von Überbaurechten für unterirdische Gebäudeteile ist zu vage. Begründung: Es lässt sich kein repräsentatives Hochhaus realisieren, zwei Untergeschosse haben nicht innerhalb des Grundstückes Platz und weitere vorgelagerte Nutzungen sind nicht umsetzbar.	<i>teilweise berücksichtigen</i> <i>Das Gebiet ist von Arealüberbauungen ausgenommen. Gemäss § 86 PBG genügt bei einem privaten Gestaltungsplan die Zustimmung des Stadtrates, sofern nicht das zulässige Mass einer Arealüberbauung überschritten wird.</i> <i>Damit rechtlich eine Mehrausnutzung im Rahmen eines Gestaltungsplanes gesichert wird und die Zustimmung des Stadtrates genügt, wird eine max. Ausnützungsziffer von 165 % bereits in der Bauordnung festgelegt (Grundausnutzung Z3b 140 %). Mit den drei Parzellen Nr. 13351, 13352 und 7733 ergibt</i>

			sich eine Grundfläche von 2'242 m². Damit ergibt sich eine max. BGF von rund 3'700 m². Die max. Gebäudehöhe wurde im Testplanungsverfahren verifiziert und entsprechend in der Syntheseplanung abgeleitet. An dieser Grundlage wird festgehalten. Die zwei Untergeschosse sind innerhalb der Grundfläche machbar (vgl. auch Art. 16c, Abs. 3 Erleichterung Grenzbau für Untergeschosse). Vorgelagerte Nutzungen können Richtung Marktplatz angeordnet werden oder Richtung Wangenstrasse mittels Gebäudeeinschnitte geschaffen werden. Bei der Zusammenstellung der Einwendungen wurde erkannt, dass eine Anpassung bezüglich Erleichterung der Sonderbauvorschriften erzielt werden sollte. Daher soll neu beim Bauen nach Sonderbauvorschriften der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag aufgehoben werden.
11.01	Baulinie	Antrag: Im Zusammenhang mit der aus der Planung Glattalbahn und der damit verbundenen Verlegung der Baulinie ist das Grundstück GB-Nr. 13351 praktisch nicht mehr bebaubar. Begründung: In der Liegenschaft Überlandstrasse 219 wird mit dem Restaurant ein wichtiger Absatzpunkt für die Produkte der Brauerei Falken AG betrieben. Mit der vorliegenden Planung wird diese nicht mehr möglich sein. Dieses käme praktisch einer Enteignung gleich. Das ist nicht akzeptabel.	berücksichtigen Die Anpassung der Baulinie ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Gemäss Testplanung und Berücksichtigung des Grundeigentums wird jedoch die Strassenraumbreite von 29 m auf 25 m reduziert (Ausnahme Eingangstor). Anpassungen Planungsbericht S. 5 vgl. Eingaben Nr. 6.01, 17.05
12.01	Allgemein	Antrag: Folgende Teile seien ersatzlos zu streichen: – Inhalt 2, Pt 2.7 Sonderbauvorschriften gemäss §79ff PBG – Art. 16 c, Ergänzende Vorschriften Z3b – Art. 26 b, Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier (inkl. Hinweisspalte) – Art. 39 a. Pt 3 Eingangstor, max. Gebäudehöhe 25m Begründung: Zu viele Regelungen und einschränkende Vorschriften, keine Berücksichtigung von Wünschen der Bevölkerung, usw., weitere grundsätzliche Überlegungen	nicht berücksichtigen Die Vorgaben beruhen auf übergeordneten Grundlagen. Die vorliegende Detaillierung der Vorschriften entspricht der Stufe Nutzungsplanung. Es müssen gewisse Regelungen getroffen werden, damit eine Genehmigung durch den Kanton in Aussicht gestellt werden kann.
13.01	Gestaltungsplanpflicht "Bahnhof Nord"	Antrag: Artikel 39a der Bau- und Zonenordnung, betreffend Bahnhof Nord (Z3b) ist zu ergänzen. Betreffend Auflage der Gestaltungsplanpflicht ist eine Übergangsfrist von 10 Jahren vorzusehen. An bestehenden Gebäuden sollen Nutzungsänderungen, An- und Umbauten in einer Übergangsfrist von	sinngemäss berücksichtigt Veränderungen, wie z.B. Umbauten sind möglich, wenn sie den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht nicht entgegenwirken. Spezielle Übergangsfristen, Etappierungen usw. können im Gestaltungsplan geregelt und mit allfälligen Fristen versehen

		10 Jahren möglich sein. Begründung: Entwicklung noch offen, bessere Reaktion auf Entwicklungsänderungen, mehr Eigentümer für einen optimalen Gestaltungsplan zu gewinnen, persönliche Argumente, usw.	<i>werden.</i>
14.01	Umzonung der Oe	Antrag: Die Grundstücke Dübendorf, Kataster-Nr. 15478, 15481, 13807 und 15482 sind in der Zone für öffentliche Nutzung zu belassen. Eventuell ist die Umzonung zu beschliessen, sofern im Baureglement Dübendorf gleichzeitig die militärische Nutzung explizit als zulässig erklärt wird. Begründung: Die genannten Grundstücke werden laut unserer aktuellen Planung mittelfristig militärisch genutzt. Die heute bestehende militärische Nutzung würde zonenwidrig werden.	<i>berücksichtigen</i> <i>Da die militärische Nutzung der Grundstücke zurzeit im Vordergrund steht, wird auf eine Umzonung verzichtet.</i> <i>vgl. Eintrag Nr. 19.03</i>
14.02	Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK)	Antrag: Die Einhaltung des geltenden Hindernisbegrenzungskatasters ist planerisch sicherzustellen. Begründung: Wir weisen Sie darauf hin, dass die Hindernisbegrenzungsflächen zusammen mit der definitiven Festsetzung des zukünftigen Flugbetriebes in Dübendorf zu prüfen sein werden.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>Das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) führt über die zivilen Anlagen einen Kataster der Hindernisbegrenzungsflächen. Dieser gilt es zu berücksichtigen. Da jedoch alle übergeordneten Vorgaben zu berücksichtigen sind, ist auf einen Hinweis in der Bauordnung oder im Quartierleitbild zu verzichten.</i> <i>Im Planungsbericht ist jedoch auf übergeordneter Stufe der Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) zu erwähnen.</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 8.01</i>
15.01	Art. 16, Ausnützungsziffer Z3b	Antrag: Ersatzlose Streichung der Limite von 140 % bei der maximalen Ausnützungsziffer. Begründung: Ziel ist eine Verdichtung. Dies soll mit einfachen Rahmenbedingungen und deshalb mit möglichst wenigen Regeln ermöglicht werden. Es genügt eine Beschränkung der Verdichtung durch die Definition der maximalen Gebäudehöhe zusammen mit einer Freiflächenziffer.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Die Systematik mit Vorgaben zur Ausnützungsziffer (AZ) ist gemäss bestehender Bauordnung fortzuschreiben. Die Z4 bildet eine Ausnahme, da diese Zone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und von Industrie- und Gewerbezononen sowie der Oe umgeben ist. Mit der GP-Pflicht ist eine Qualitätsabsicherung vorhanden, daher kann dort keine max. AZ definieren werden.</i> <i>Zudem müssen gewisse Regelungen getroffen werden, damit eine Genehmigung durch den Kanton in Aussicht gestellt werden kann.</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 15.08</i>
15.02	Art. 16, Wohnanteil Z3b	Antrag: Ersatzlose Streichung eines min./max. Wohnanteils. Begründung: Es ist zwar wünschenswert, dass ein Teil der Fläche fürs Wohnen genutzt wird. Jedoch ist eine regulatorische Limitierung weder sinnvoll noch nützlich.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Der Regionale Richtplan verlangt eine Festlegung des min. und max. Wohnanteils.</i> <i>Zudem müssen gewisse Regelungen getroffen werden, damit eine Genehmigung durch den Kanton in Aussicht gestellt werden kann.</i>

15.03	Art. 16, Anzahl Dachgeschosse	Antrag: Ersatzlose Streichung eines Maximums der Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl. Begründung: Die effektive Limitierung der Kubatur eines Gebäudes soll auf die Grundfläche (abzüglich Freifläche) sowie die Höhe beschränkt bleiben.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Die Systematik mit Vorgaben zu Dachgeschossen bei erreichter Vollgeschosszahl ist gemäss bestehender Bauordnung fortzuschreiben. Eine einheitliche Vorgabe zur Anzahl Dachgeschossen ist aus städtebaulicher Sicht anzustreben. Zudem müssen gewisse Regelungen getroffen werden, damit eine Genehmigung durch den Kanton in Aussicht gestellt werden kann.</i>
15.04	Art. 16, Gebäudehöhe	Antrag: Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 17 m auf 20 m. Begründung: Ziel ist eine Verdichtung. Bereits heute existieren Gebäude mit fünf Stockwerken, welche auf eine Gebäudehöhe von vermutlich 16 m kommen. Eine echte Verdichtung benötigt dementsprechend mehr Flexibilität. Die Wangenstrasse soll künftig zu einem Ortsbild prägenden Zentrum werden.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>In Anlehnung an die Z3, sind die Ausnützungsziffer und die max. Gebäudehöhe aufeinander abgestimmt. Das Mass der Gebäudehöhe wurde ebenfalls von der Syntheseplanung abgeleitet.</i>
15.05	Art. 16, Gebäudelänge	Antrag: Streichung der max. Gebäudelänge. Begründung: Unnötige Limitierung. Bisher wurde dies in der Zone Z3 auch nicht beschränkt. Zudem ist nirgends ersichtlich, warum die Limite bei 80 m gesetzt werden soll. Die Formulierung im Planungsbericht (Seite 14) zeigt keine Herleitung auf und wirkt willkürlich. Keine Limite, mehr Flexibilität, längere Gebäude könnten identitätsstiftend sein, ein weiterer Anreiz für die Verdichtung.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Die Gebäudelänge wird auf max. 80 m beschränkt, da ein erleichterter Grenzbau ermöglicht wird. Die 80 m entsprechen der Z2. Von längeren Gebäuden wird aus städtebaulicher Sicht abgesehen. Gemäss dem Synthesebericht (S. 16) ist die max. Gebäudelängenbeschränkung beizubehalten, damit die Körnigkeit und hohe Durchlässigkeit erhalten bleibt. Ebenso wurde sichtbar, dass mind. eine städtebauliche Zäsur pro Strassenabschnitt erforderlich ist.</i> <i>Bei der Zusammenstellung der Einwendungen wurde erkannt, dass eine Anpassung bezüglich Erleichterung der Sonderbauvorschriften erzielt werden sollte. Daher soll neu beim Bauen nach Sonderbauvorschriften der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag aufgehoben werden.</i>
15.06	Art. 16c, Abs. 1 und Abs. 3	Antrag: Ersatzlose Streichung von Absatz 1 (betreffend Zulässigkeit von Wohnungen in Erdgeschossen) wie auch ersatzlose Streichung in Absatz 3 Spiegelstrich 2 des Teilsatzes ab "und das Erdgeschoss dauerhaft gewerblich genutzt wird". Begründung: Die FDP anerkennt aus heutiger Sicht die Wünschbarkeit der publikumsorientierten Nutzung von Erdgeschossen. Dies soll Zielbild bleiben, aber nicht regulatorischer Zwang werden. Leerstände aufgrund keiner Nachfrage von publikumsorientierten Nutzungen, verwahrlosten Eindruck, Minderung der Attraktivität des Areals	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Auf öffentliche zugewandte Räume sollen keine Wohnnutzungen erstellt werden. Die Strassenzüge Dietlikon-, Wangen- und Überlandstrasse werden künftig einen höheren Grad öffentlicher Nutzung erhalten, weshalb Wohnnutzungen an dieser Lage nicht attraktiv sind, resp. zu Leerständen führen würde. Zudem ist das Flugfeldquartier im Regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt. Aus diesen Gründen muss die publikumsorientierte Nutzung an geeigneten Orten vorgeschrieben werden.</i>
15.07	Art. 26b, stärkere	Antrag: Stärkere Verdichtung als W4. Verschiedene Optionen sind	<i>nicht berücksichtigen</i>

	Verdichtung	vertieft zu prüfen. Begründung: Das Quartier soll verdichtet werden. Die Begründung von W4 im Planungsbericht (z.B. S. 13) wirkt willkürlich und beliebig. Bereits heute gibt es fünfstöckige Gebäude im Quartier. W4 wird der zentralen Funktion dieses Quartiers als Scharnier zwischen Bahnhof und Innovationspark nicht gerecht. Ziel einer innerstädtischen Verdichtung, dynamisches Zentrum; Qualität erreichen, die hohen Austausch unter der Bevölkerung ermöglicht, Innovation, Inspiration sowie gegenseitiges Verständnis fördert; Gleichgewicht Arbeiten / Wohnen, geringere Inanspruchnahme der Verkehrskapazität infolge geographischer Nähe, Vergrößerung der Kaufkraft, Profit für das lokale Gewerbe (z.B. Restaurants, Läden etc.).	<i>Zu dieser Thematik haben vertiefte Diskussionen und Interessenabwägungen innerhalb des Projektteams, des Planungsausschusses und des Stadtrates stattgefunden. Mit der vorliegenden Revision wird grösstenteils bei der Zone Z3b die Ausnutzungsziffer von 65 % auf 140 % erhöht. Innerhalb des Quartiers wird eine zurückhaltende Verdichtung von 65 % auf 80 % angestrebt. Insgesamt ist eine höhere Verdichtung an diesem Ort nicht verträglich und nicht mehrheitsfähig. Das Mass der Verdichtung stützt sich zudem auf die Synthese der Testplanung und das Quartierleitbild ab. Ebenfalls lässt der Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) im nördlichen Bereich des Flugfeldquartiers keine unbegrenzte Verdichtung in die Höhe zu.</i> <i>Die geforderte Nutzungsdichte gemäss dem Regionalen Richtplan von 150-300 K/ha wird im Flugfeldquartier mit W4 (auch ohne SBV) mit ca. 200 E/ha erreicht und ist im Planungsbericht dargelegt (Kapitel 3).</i> <i>Im Flugfeldquartier bestehen unterschiedliche Strassenbreiten (ca. 4-6 m). Gemäss § 11 Zugangsnormen können bei einer Siedlungsentwicklung nach innen in bereits überwiegend überbautem Siedlungsgebiet geringere Anforderungen an die Zugänge gestellt werden (Berücksichtigung Notzufahrt und Verkehrssicherheit).</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 1.00</i>
15.08	Art. 26b, Abs. 4	Antrag: Dem 1. Antrag oben entsprechende Anpassung hier. Begründung: SBV sollen analog Absatz 3 die Umwandlung eines Dach- in ein Vollgeschoss ermöglichen, ohne jedoch Aussagen zur Ausnutzungsziffer zu machen. Dies ist im Einklang mit Antrag 1 zu Art. 26b (siehe oben).	<i>Vermutlich ist hier die Anpassung des Art. 26b, Abs. 4 gemeint nicht berücksichtigen</i> <i>Die Systematik mit Vorgaben zur Ausnutzungsziffer (AZ) ist gemäss bestehender Bauordnung fortzuschreiben. Die Z4 bildet eine Ausnahme, da diese Zone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist und von Industrie- und Gewerbezonon sowie der Oe umgeben ist. Mit der GP-Pflicht ist eine Qualitätsabsicherung vorhanden, daher kann dort keine max. AZ definieren werden.</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 15.01</i>
15.09	Hinweisspalte zu Art. 26b	Antrag: Dem 1. Antrag oben entsprechende Anpassung in der Hinweisspalte. Zudem Streichung des ersten Spiegelstrichs "besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten (gemäss § 71 PBG)" sowie des zweiten Spiegelstrichs "besonders gute Freiraumqualität". Begründung: Diese Bedingungen (gute Einordnung und Gestaltung, Freiraumqualität) sind vage und damit Gummiparagraf. Zu viel Macht	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 15.07</i> <i>Die Beurteilung erfolgt anhand der Kriterien gemäss § 71 Abs. 2 PBG, damit keine Willkür entsteht.</i>

		der Behörden, Willkür, kaum objektiv messbare Kriterien, mehr Kosten und Verzögerungen und tragen nicht a priori zu qualitativ höherwertigen Bauten bei.	
15.10	Art. 39a, Abs. 2	Antrag: Ersatzlose Streichung des zweiten Absatzes (sowie dementsprechend Anpassung der Hinweisspalte). Begründung: Es ist nicht ersichtlich, weshalb für diesen Teil des Gebietes die maximale Gebäudehöhe nicht gelten sollte.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>Im Planungsbericht zum Art. 39a ist der Grund topographischer Verhältnisse erwähnt. Die Begründung soll jedoch etwas verdeutlicht werden.</i>
15.11	Art. 39a, Abs. 3	Antrag: Absatz 3 anpassen: Erhöhung der max. Gebäudehöhe auf 50 m. Begründung: Das Gebiet Wangenstrasse/Flugfeld wird auf der Achse Bahnhof-Innovationspark zu einem wesentlichen Zentrum und Wahrzeichen von Dübendorf. Da die FDP eine höhere, allgemeine Verdichtung des Gebietes fordert, soll der städtebauliche Akzent als Eingangstor zur Wangenstrasse höher ausfallen dürfen.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Für ein Hochhaus ab 40 m wird ein Eintrag im Regionalen Richtplan benötigt. Die max. Gebäudehöhe wurde im Testplanungsverfahren verifiziert und entsprechend in der Synthesepanung abgeleitet. An dieser Grundlage wird festgehalten.</i>
15.12	Quartierleitbild "Flugfeld" – Freiraum	Antrag: Ersetzung "einheimischer Bepflanzung" mit "ökologisch sinnvoller Bepflanzung" (S. 26). Begründung: Es ist vermutlich nicht notwendig, unbedingt "einheimische" (klar definiert?) Pflanzen zu verwenden. Vielmehr soll dies offengelassen werden und der Situation entsprechend die sinnvollste Bepflanzung ausgewählt werden. Wichtig ist, zu verhindern, dass eine Pflanzenart in parasitärer, ökologisch schädlicher Weise mehrere andere verdrängt und ein Ungleichgewicht erzwingen würde.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Einheimische Pflanzen sind Pflanzenarten, welche sich auf natürliche Weise in der Schweiz ausbreiten. Es besteht ein Leitfaden für Garten- und Umgebungsbepflanzung, welcher auf dem Internet der Stadt Dübendorf einsehbar ist.</i>
15.13	Quartierleitbild "Flugfeld" – Verkehr	Antrag: Ergänzung S. 26/27: "Es ist sicher zu stellen, dass genügend Verkehrskapazität existiert innerhalb des Quartiers wie auch auf den Zubringerwegen, insbesondere der Wangen- und Überlandstrasse." Begründung: Mit der Verdichtung werden mehr Personen im Quartier wohnen und wie auch sich durch das Quartier bewegen oder temporär aufhalten. Um die Attraktivität des Gebietes hoch zu halten, sind Staus zu verhindern. Verkehrsströme sollen sinnvoll entflechtet werden. Dazu sollen verschiedene Optionen eingehend geprüft werden. Eine prüfenswerte Option wäre die Auftrennung von Tram und MIV auf verschiedene Ebenen.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 1.13</i>
16.01	Art. 26b, MINERGIE-Standard	Antrag: Zusätzliche Anreize sollen weiter verstärkt werden können. Diese Möglichkeit muss an zusätzliche Bedingungen im Bereich Energie geknüpft sein, die deutlich über den Minergie-Standard hinausgehen und nicht nur das Flugfeldquartier, sondern das ganze Gebiet umfassen. Dabei dürfen allerdings im Flugfeldquartier die Anforderungen an die Freiraumgestaltung nicht reduziert werden.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Weitere Bedingungen werden gestellt, vgl. Eingabe Nr. 1.04, jedoch nicht über das ganze Gebiet, da vorliegende Planung eine Teiländerung der Nutzungsplanung ist.</i> <i>Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKen)</i>

		Begründung: ausserordentlich gute Anbindung an den ÖV, hochwertiger Wohn- und Arbeitsraum, Potential auf nachhaltige Weise nutzen, wertvoller Lebensraum, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖV und allenfalls Arbeitsplatz ermöglichen es, zusätzlichen Verkehr zu vermeiden, Eignung des Gebiets für eine hohe Dichte, die aus unserer Sicht in der Grössenordnung von 1 oder 2 zusätzlichen Vollgeschossen über das vorgeschlagene Ausmass hinausgehen sollte, Anforderungen an die Energieeffizienz deutlich erhöhen, mögliche Standards sind Minergie-P oder Minergie-A, eine Abstützung auf den SIA-Effizienzpfad, der auch die induzierte Mobilität, die graue Energie und den Betrieb in der Umsetzung einbezieht, oder die Möglichkeit einer Betrachtung als Gesamtareal, zum Beispiel angelehnt an das Label '2000- Watt-Areal'. Es wäre sehr wünschenswert, wenn Dübendorf die Gelegenheit ergreifen würde, einen Schritt weiter zu gehen als bisher, wie dies auch die Städte Zürich und Winterthur bereits getan haben. Quartierleitbild: Begrüssung Vorgabe zum Freiraum, zusätzliche Aspekte wie die Biodiversität oder die Vermeidung von Lichtverschmutzung berücksichtigen	2014 werden voraussichtlich Ende 2017 im Kanton Zürich rechtlich umgesetzt sein. Mit den MuKen 2014 muss im Neubau ein gewichteter Energiebedarf von 35 kWh/m2a (Wohnbau) eingehalten werden. Der klassische Minergie-Standard liegt bei 38 kWh/m2a. Die MuKen 2014 sind also strenger als der Minergie-Standard (knapp -10 %). Daher wird auf eine strengere Energievorgabe verzichtet.
17.01	Mehrwertabgabe	Antrag: Es soll eine Mehrwertabgabe von 50 % eingeführt werden, wie es beispielsweise in der Stadt Zürich bei solchen Planungen üblich ist. Die Mehrwertabgabe ermöglicht es der Stadt Dübendorf, einen Teil der zusätzlichen Aufwendungen für die Infrastruktur zu decken.	nicht berücksichtigen Der Kanton Zürich verfügt zurzeit über keine gesetzliche Grundlage zum Ausgleich von Planungsmehrwerten. Im neuen Raumplanungsgesetz ist ein Mehrwertausgleich von mind. 20 % festgehalten. Betreffend Aufzonen ist noch unklar ob überhaupt ein Mehrwert abgeschöpft wird. Die Anpassung in der kantonalen Gesetzgebung ist noch ausstehend. Einige Zürcher Gemeinden erwirken einen Teil des Mehrwertausgleichs mit vertraglichen Regelungen.
17.02	Art. 26b, Ergänzung Vorgaben	Antrag: Folgende Auflagen sollen die Grundeigentümer bei einem Neubau erfüllen. Die Schaffung von: – attraktiven, naturnahen Spielplätzen, die Klein und Gross als Treffpunkte dienen – bezahlbaren Alterswohnungen – Räumen für Spielgruppe/Kinderkrippe/Kindergarten/Schule – Gemeinschaftsräumen – Raum für Quartierläden – 3 gedeckten und leicht erreichbaren Veloabstellplätzen pro Wohnung Begründung: Die Auflagen sind einer lebendigen Quartierentwicklung	sinngemäss berücksichtigen Es sind bereits viele Vorgaben vorgesehen: Besonders gute Einordnung, Gestaltung und Freiraumqualität, grössere zusammenhängender Grünraum, welcher für alle Generationen attraktiv zu gestalten ist und zusätzliche Geschossflächen für Wohnzwecke. Im Gegenzug kann "NUR" das DG durch ein VG ersetzt werden und neu ist vorgesehen Erleichterungen bei den Grenzabständen zu geben. Um ein attraktives Anreizsystem zu gewährleisten, sind die Vorgaben nicht zu überladen. Die Fussverbindungen gemäss Quartierleitbild sind im Kommunalen Verkehrsrichtplan gesichert. Einzig der Abschnitt zwischen der Überland- und Kunklerstrasse ist gemäss Quartierleitbild als Radverbindung noch zu sichern.

		förderlich.	<i>Das Quartierleitbild wird als behördenverbindliches Instrument festgelegt und legt den Rahmen für die künftige Entwicklung fest. Zudem kann zur Beurteilung der Bauvorhaben gemäss § 26b Abs. 8 ein Fachgutachten verlangt werden. Die Stadtbildkommission kann dabei hinzugezogen werden. Um dem Quartierleitbild mehr Gewicht zu geben wird dieses als Beurteilungsgrundlage ergänzt (z.B. Raumkanten, zusammenhängendem Freiraum, attraktiv gestaltete Aussenräume für alle Generationen, Rad- und Fussverbindungen).</i> <i>Beispiel Thalwil: Gegenleistungen: Eine gute Einordnung und Gestaltung, zusätzliche Geschossflächen für Wohnzwecke, 25 % der BGF für ausnutzungseffizienten Wohnungsbau (vgl. BO Genehmigung Okt. 2013).</i> <i>Bezüglich Dachgestaltung wird eine klare Vorgabe zur Erstellung eines Flachdaches ergänzt.</i> <i>Die genannten Vorgaben können nötigenfalls im Quartierleitbild aufgenommen werden. Damit jedoch alle Themenbereiche im gleichen Detaillierungsgrad behandelt werden, wird beschlossen vorerst diese Vorgaben wegzulassen.</i> <i>vgl. Eingabe Nr. 1.04</i>
17.03	Art. 16, Wohnanteil Z3b	Antrag: Es ist in der Zone Z3b überall 80 % Wohnanteil vorzusehen. Begründung: Flächen für Büro und Gewerbe wird es im Innovationspark genügend geben. Besserer Ausgleich für die vielen Arbeitsplätze im Innovationspark, das Argument des Lärms als Grund für einen geringeren Wohnanteil ist aus unserer Sicht kein Problem, die kürzlich erstellten Wohngebäude Überlandstrasse 198-206 (204 Post Dübendorf 3) sind derselben Lärmbelastung ausgesetzt.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Wohnen im Erdgeschoss wird aufgrund der Zielsetzung einer städtebaulichen Achse mit publikumsorientierter Nutzung als nicht angemessen betrachtet. Die gesamte Ausnutzungsziffer von 140 % verteilt auf 5 Vollgeschosse ergibt ca. 30 % pro Geschoss, weshalb ein max. Wohnanteil von 70 % definiert wird.</i>
17.04	Anzahl Parkfelder	Antrag: Reduktion der Parkplätze Begründung: Die Motorfahrzeugparkplätze sind bei Neubauten im Radius von 500 Metern um den Bahnhof Dübendorf um 80 % zu reduzieren. Diese Gebäude haben einen perfekten ÖV-Anschluss. Es braucht in diesem Gebiet nur Motorfahrzeugparkplätze für Menschen mit Behinderung und Güterumschlagplätze für die Anlieferung.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Die Regelung gemäss VSS Norm mit Berücksichtigung der ÖV-Gütekategorie wird an diesem Standort als verhältnismässig betrachtet.</i>
17.05	Arkaden	Antrag: Bei Neubauten an der Ostseite der Wangenstrasse ist ein Arkadengang vorzusehen. Begründung: Das ist eine attraktive Lösung, um trockenen Fusses vom Bahnhof Dübendorf bis in den Innovationspark zu gelangen. (Beispiel: Arkaden im Richti-Areal, vom Bahnhof Wallisellen bis zum	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Ein Fussgängerbereich mit einer Arkade auf der Südostseite der Wangenstrasse wurde in den Begleitgremien intensiv diskutiert sowie die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Schlussendlich erachtete man die mit einer Arkadenbaupflicht</i>

		Glattzentrum). Damit kann der motorisierte Verkehr deutlich verringert werden.	<i>einhergehenden Risiken (u.a. schwierig zu lösende städtebauliche Aufgabe, Belichtung/Sicherheitsgefühl, erschwelter Bezug zum öffentlichen Strassenraum, marktfähige Nutzung im Erdgeschoss) als überwiegend, so dass von einer generellen Arkadenbaupflicht abgesehen wird. Die Wangenstrasse soll einen boulevardartigen Charakter mit beidseitigen Baumreihen und einem repräsentativen, von Fassade zu Fassade lesbaren Strassenraum erhalten. Hinweis: Im Innovationspark wurde auf der südlichen Seite der Innovation-Mall der Arkadenbau vorgeschrieben. vgl. Eingaben Nr. 6.01, 11.01</i>
18.01	Art. 26b, MINERGIE-Standard	Antrag: Es sei in Art. 26b Abs. 6 BZO darauf zu verzichten, auf den jeweils gültigen MINERGIE-Standard zu verweisen. Begründung: Der Verweis "jeweils gültige MINERGIE-Standard" ist einzuhalten und nachzuweisen schafft Rechtsunsicherheit, indem zukünftige Revisionen der MINERGIE-Standards davon ebenfalls erfasst werden, ohne dass diese bereits bekannt wären. Es könnte der Fall eintreten, dass während der Planungsphase ein Projekt komplett angepasst werden müsste. Veranlassung, dass auf Sonderbauvorschriften verzichtet wird, dafür aber Gewissheit über die anwendbaren Normen. Verweis auf zukünftige private Normen wird in der juristischen Fachliteratur als unzulässig eingestuft. MINERGIE ist ein privatrechtlicher Verein, weshalb auf den Verweis zu verzichten ist.	<i>nicht berücksichtigen Der Verweis auf den jeweils gültigen MINERGIE-Standard besteht in der Bauordnung von Dübendorf bereits. Dieser soll in der gesamten Bauordnung einheitlich formuliert bleiben. Vorliegende Revision ist nur eine Teiländerung und keine Gesamtrevision der Nutzungsplanung.</i>
18.02	Art. 26b, MINERGIE-Standard	Antrag: Es sei in Art. 26b Abs. 6 BZO klarzustellen, dass der MINERGIE-Standard und nicht der MINERGIE-P- oder MINERGIE-A-Standard gemeint ist, und es sei Art. 26b Abs. 6 BZO dahingehend zu ergänzen, dass auch die Anforderungen eines vergleichbaren Standards eingehalten werden können. Begründung: Präzisierung MINERGIE-Standard, Möglichkeit offen belassen für den Nachweis vergleichbarer Standards zu erbringen. Für eine Einschränkung auf den MINERGIE-Standard besteht keine Notwendigkeit.	<i>teilweise berücksichtigen Die Vorgabe "MINERGIE®-Standard" ist ein definierter MINERGIE-Standard. Die Anforderungen an den jeweils gültigen MINERGIE®-Standard sind einzuhalten und nachzuweisen. Eine gleichwertige alternative Lösung soll ermöglicht werden.</i>
18.03	Quartierleitbild "Flugfeld" – Freiraum	Antrag: Es sei im Quartierleitbild „Flugfeld“ in Leitlinie F1 auf den Nachweis zu verzichten, dass bei Neu- und Ersatzbauten eine grössere zusammenhängende Grünfläche nicht verunmöglicht wird. Begründung: Vorgabe zu Grünräumen geht über behördenverbindliches Planungsinstrument hinaus, unmittelbare Auswirkung auf zukünftige Grundstücksnutzungen, Grundlage mindestens in der BZO erforderlich, deshalb im Rahmen der jetzt	<i>nicht berücksichtigen Der Nachweis für einen zusammenhängenden Grünraum ist im Art. 26b BO grundeigentümerverbindlich gesichert (jedoch nur mit SBV). Als Grundlage für diese Festlegung diene das Quartierleitbild. vgl. Eingabe Nr. 1.04 und 1.06</i>

		aufliegenden Revision darauf verzichten.	
18.04	Quartierleitbild "Flugfeld" – Verkehr	Antrag: Es sei im Quartierleitbild „Flugfeld“ in Leitlinie V2 auf den Satz zu verzichten: "Bei Neu- und Ersatzbauten sind gemeinschaftliche Parkieranlagen anzustreben." Begründung: Vgl. Begründung zur Eingabe Nr. 18.03, gebäudeeigene Parkieranlagen zukünftig im Flugfeldquartier chancenlos, Einschränkung in der Grundstücksnutzung, müsste mind. in der BZO enthalten sein, liegt nicht vor, weshalb auf den erwähnten Satz im Quartierleitbild zu verzichten ist.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Das Quartierbild ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Gebäudeeigene Parkieranlagen werden nicht grundsätzlich verunmöglicht, jedoch wird mit der Teiländerung der Nutzungsplanung ein Anreizsystem zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen. Damit wird erwartet, dass eine parzellenübergreifende Bebauung angestrebt wird und damit auch gemeinsame wirtschaftliche Lösungen für die Parkierung gesucht werden.</i>
19.01	Allgemein	Antrag: Die Teilrevision ist zu sistieren bis der Entscheid des Bundesgerichts im Streitfall "Forum Flugplatz Dübendorf und Patrick Walder gegen den Kantonsrat des Kantons Zürich" vorliegt. Begründung: Auf Grund der hängigen Beschwerde beim Bundesgericht kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Beschluss des Kantonsrats dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist. Sollte dieses zustande kommen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Stimmvolk den Richtplaneintrag zum Flugplatz Dübendorf ablehnt. Bei einer Ablehnung des Richtplaneintrags zum Flugplatz Dübendorf könnte es auf dem Flugplatz diametral andere Ausrichtungen geben, die in den heutigen Unterlagen nicht berücksichtigt sind.	<i>berücksichtigen</i> <i>Gemäss dem Bundesgerichtsentscheid vom 27. April 2016 muss die beschlossene Änderung des kantonalen Richtplanes nicht dem fakultativen Referendum unterstellt werden. Damit wird die Beschwerde des "Forum Flugplatz Dübendorf" und der Privatperson Patrick Walder abgewiesen.</i>
19.02	Allgemein	Antrag: Die Teilrevision ist zu sistieren bis der definitive Gestaltungsplan des Kantons Zürich zum Flugplatz Dübendorf vorliegt sowie die Beschwerdefrist abgelaufen und durch die Baudirektion des Kantons Zürich festgesetzt ist. Begründung: Mit der Auflage des kantonalen Gestaltungsplans zum Flugplatz Dübendorf beginnt eine Beschwerdefrist. Bei erfolgreichen Beschwerden könnte es auf dem Flugplatz Dübendorf neue Ausrichtungen geben, die in den heutigen Unterlagen nicht berücksichtigt sind.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Unabhängig des Innovationsparkes ist die Verdichtung des Flugfeldquartiers sinnvoll, insbesondere weil es in nächster Nähe zum Bahnhof liegt. Die städtebauliche Achse würde auch ohne Innovationspark funktionieren, da der Bahnhof der Ausgangspunkt der Achse definiert.</i>
19.03	Umzonung der Oe	Antrag: Die SVP Dübendorf beantragt, dass die "Zone für öffentliche Bauten" im Bereich "Wangenstrasse / Dietlikonstrasse" also solche erhalten bleibt. Begründung: Die betroffenen Gebiete werden heute militärisch genutzt. Um diese Nutzung nicht zu gefährden, soll die Zone als "Zone öffentlicher Bauten" aufrecht erhalten bleiben.	<i>berücksichtigen</i> <i>Da die militärische Nutzung der Grundstücke zurzeit im Vordergrund steht, wird auf eine Umzonung verzichtet.</i> <i>vgl. Eintrag Nr. 14.01</i>
20.01	Allgemein	Im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens werden keine Einwendungen eingebracht.	<i>Kenntnisnahme</i>

21.01	Art. 39a	Antrag: Das Gebiet Eingangstor Wangenstrasse ist genauer zu bezeichnen; wenn möglich mit einem Plan. Insbesondere ist festzulegen, ob und wie weit dies das Gebiet "Bahnhof Nord" betrifft.	<i>berücksichtigt</i> <i>Das Gebiet Eingangstor Wangenstrasse ist als Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan verortet.</i>
21.02	Art. 39a	Antrag: Definition der folgenden zusätzlichen Randbedingungen für den Gestaltungsplan: – Ab der Überlandstrasse darf maximal eine Zu- und eine Wegfahrt in das Gebiet erfolgen. Die Zu- und die Wegfahrt können an zwei unterschiedlichen Orten angebracht werden. Diese Zufahrt hat auf die Haltestelle der Glattalbahn Rücksicht zu nehmen. Sämtliche unterirdischen Parkplätze im Gebiet sind an diese Zu- und Wegfahrten anzuschliessen, es ist ein gemeinsames Parkhaus zu erstellen. – Es sind maximal 2 nicht anrechenbare Untergeschosse zulässig. – Gebäude dürfen eine maximale Gesamthöhe (Höhe über dem Attikageschoss) gemäss der folgenden Aufzählung aufweisen. Dabei gelten diese Werte als Richtwerte, sie können im Rahmen des Gestaltungsplanes im Rahmen von plus / minus 3.00m¹ angepasst werden. – 469.00 Meter über Meer im Gebiet des Kopfbaus gegen die Wangenstrasse (ermöglicht ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 25.00m¹) – 466.00 Meter über Meer entlang der Überlandstrasse (ermöglicht ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss und 6 bis 7 Obergeschossen) – 459.00 Meter über Meer entlang der Bürglistrasse (ermöglicht ein dreigeschossiges Gebäude mit Attikageschoss) Wenn sich im westlichen Teil des Gebietes nur eine Bautiefe ergibt, so gelten gegen die jeweiligen Strassen die jeweiligen Höhenbeschränkungen. – Im Rahmen des Gestaltungsplanes können minimale und maximale Wohn- und Gewerbeanteile festgelegt werden, welche von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung abweichen. – Die bauliche Dichte (Ausnützungsziffer) wird im Rahmen des Gestaltungsplanes festgelegt. Sie hat sich an der Ausnützungsziffer der Zone Z3b auszurichten. – Von den Vorschriften gemäss Artikel 16c kann abgewichen	<i>teilweise berücksichtigt</i> <i>Betreffend Anzahl Vollgeschosse an der Bürglistrasse und keiner max. Wohnanteilvorgabe bestehen Rahmenbedingungen zum Gestaltungsplan "Bahnhof Nord".</i> <i>Jedoch sind Grundsätze und Ziele in der Bauordnung zu ergänzen. Die Systematik in der Bauordnung soll zuerst die Ziele und dann anschliessend Vorgaben zur Bebauung (Bebauungsgrundsätze) enthalten.</i> <i>Genauere Vorgaben in der Bauordnung sind möglichst zu vermeiden, da sonst in der Projektbearbeitung der notwendige Spielraum fehlt. Auf Stufe Gestaltungsplan können jedoch genauere Vorgaben gemacht werden.</i> <i>vgl. Eintrag Nr. 1.07</i>

		werden, wenn sich im Gestaltungsplan dadurch bessere Lösungen ergeben. Begründung: Der Gestaltungsplan soll eine dem Ort angemessene Überbauung ermöglichen und sicherstellen. Dies bedarf einerseits gewisser Zielsetzungen, andererseits auch baurechtlicher Randbedingungen. Da heute noch keine Richtplanung vorliegt, sollen die Randbedingungen so gewählt werden, dass im Rahmen des Gestaltungsplanes die nötigen Vorschriften erlassen werden können.	
--	--	--	--

Ablauf der 2. kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Anpassungen der ersten Vorprüfung sowie zwei Gespräche zwischen Vertretern der Stadt Dübendorf und dem ARE wurde die Vorlage überarbeitet und zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Behandlungsvorschlag
1	Ergänzungsplan, Geltungsbereich, Art. 3 Abs. 2	Antrag: Der Geltungsbereich des Ergänzungsplans deckt auch eine Zone für öffentliche Bauten ab. Die BO macht hierzu keine Aussagen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen. Entweder ist der Geltungsbereich des Ergänzungsplans um das Gebiet der Zone für öffentliche Bauten zu reduzieren oder die Vorschriften sind entsprechend zu ergänzen. Im letzteren Fall ist zudem sicherzustellen, dass Art. 26b Abs. 7 nicht im Bereich der Zone für öffentliche Bauten gilt. Begründung: Widerspruch	<i>berücksichtigen</i> <i>Der Geltungsbereich wird angepasst (Perimeter ohne Zone für öffentliche Bauten).</i>
2	Ergänzungsplan, Raumkante aussen, Art. 3 Abs. 2	Der Begriff "Raumkante aussen" und was damit genau bezweckt werden soll, ist zu präzisieren. Nach Art. 16c Abs. 3 lit. 4 und Art. 26b ist der Strassenraum gemäss Ergänzungsplan Flugfeldquartier "mit der Bebauung als optisch wirksame Kante zu fassen". Art. 16c Abs. 3 lit. 3 regelt ferner, dass für die erste Gebäudetiefe entlang ... und auf der Nordseite der Überlandstrasse das Bauen auf die Verkehrsbaulinie auf einer Anstosslänge von 80% verpflichtend ist. Wie diese Bestimmung mit der Regelung "Raumkante aussen" im Ergänzungsplan vereinbar ist, wird nicht dargelegt. Art. 16c Abs. 3 lit. 4 ist zu streichen, sofern damit nichts Anderes bezweckt wird als mit der Regelung über das Bauen auf die Verkehrsbaulinie (Art. 16c, Abs. 3 lit. 3). Begründung: Doppelspurigkeiten sind zu vermeiden.	<i>berücksichtigen</i> <i>Aufgrund Doppelspurigkeiten wird Art. 16c Abs. 3 lit. 4 gestrichen. Der Art. 26b wird mit Überlandstrasse (Bereich im Anschluss an das Flugfeldquartier) ergänzt.</i> <i>Der Geltungsbereich Art. 16c Abs. 3 wird gemäss Stand vor 2. Vorprüfung angepasst: "Für die erste Gebäudetiefe entlang der Wangenstrasse und im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Bahnhof Nord entlang der Überlandstrasse sind ...".</i> <i>Reihenfolge Art. 26b wird angepasst: Zuerst Zweck, dann Inhalte Ergänzungsplan und zum Schluss Massvorschriften. Ebenso wird für eine bessere Übersicht im Ergänzungsplan auf den entsprechenden Artikel verwiesen.</i>
3	Ergänzungsplan,	Antrag: Ziel und Zweck der Regelung "Verkehrsnetz" werden nicht	<i>berücksichtigen</i>

	Verkehrsnetz, Art. 3 Abs. 2	aufgezeigt. Es ist unklar, ob es sich um eine Information oder um einen Festlegungsinhalt handelt. Mangels gesetzlicher Grundlage kann die Festlegung in einem Ergänzungsplan nicht grundeigentümergebunden geregelt werden. Sofern Zweck und Inhalt des Verkehrsnetzes nicht plausibilisiert werden können und mit entsprechenden Bestimmungen in der BO verankert werden, ist der Eintrag "Verkehrsnetz" aus dem Ergänzungsplan Flugfeld zu streichen. Begründung: Für die Bereiche, die nicht auf einer Strassenparzelle liegen, bedarf es entweder eines Quartierplanverfahrens oder eines städtebaulichen Vertrags. Ferner müssen die Festlegungen den Vorgaben der kommunalen Verkehrsrichtplanung entsprechen. Wir stellen fest, dass das im Ergänzungsplan dargestellte Verkehrsnetz von den verkehrlichen Einträgen des Leitbildes abweicht.	<i>Der Eintrag "Verkehrsnetz" wird aus dem Ergänzungsplan gestrichen.</i>
4	Ergänzungsplan, Grünraum, Art. 3 Abs. 2	Antrag: Wir halten fest, dass mit der Festlegung "Grünraum" nur deren Lage und Grösse gesichert werden. Die einheitliche Gestaltung eines jeden Grünraums wird nicht geregelt. Begründung: Es bleibt nach wie vor fraglich, ob die erwünschte besonders gute Qualität der Freiräume erzielt werden kann.	<i>nicht berücksichtigen</i> <i>Anforderungen an die einheitliche Gestaltung sind: Grünräume für alle Generationen, attraktive Gestaltung und besonders gute Qualitäten.</i>
5	Art. 3 Abs. 4	Antrag: Art. 3 Abs. 4 führt das Quartierleitbild "Flugfeldquartier" als behördenverbindliches Instrument auf. Das Quartierleitbild "Flugfeldquartier" ist aus der Auflistung in Art. 3 Abs. 4 zu streichen. Begründung: Es besteht keine Grundlage im PBG, ein Leitbild als behördenverbindlich zu benennen.	<i>berücksichtigen</i> <i>Die Auflistung in Art. 3 Abs. 4 und der Verweis (gemäss Art. 3 Abs. 4) in Art. 26b Abs. 10 wird gestrichen.</i>
6	Art. 26b Abs. 8	Antrag: Art. 26b, Abs. 8 ist redaktionell anzupassen. Begründung: Die Referenzierung auf Abs. 3-5 ist aufgrund der vorgenommenen Ergänzungen auf Abs. 3, 6-7 zu korrigieren.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>Die Referenzierung wird korrigiert.</i>
7	Art. 39a, Abs. 4, max. Wohnanteil	Antrag: Der Littera 3 "Es gilt kein max. Wohnanteil" ist zu streichen. Gegebenenfalls ist die Zonenabgrenzung der Z3b zugunsten der Ausscheidung einer reinen Wohnzone zu verkleinern. Begründung: Gemäss Art. 39a Abs. 4 lit. 3 soll für das Gebiet Bahnhof Nord kein maximaler Wohnanteil gelten. Das bedeutet, dass mit einem Gestaltungsplan auch eine 100%-Wohnnutzung realisierbar ist. Eine reine Wohnnutzung kommt einer Sinnentleerung der Grundordnung gleich. Diese sieht eine Zentrumszone vor. Nach § 51 Abs. 1 PBG dienen Zentrumszonen ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.	<i>sinngemäss berücksichtigen</i> <i>Der Littera 3 wird zum Littera 2 geschoben. Keinen max. Wohnanteil soll nur entlang der Bürglistrasse gelten. Die Möglichkeit zur Erstellung eines zusammenhängenden Baus von der Überlandstrasse bis zur Bürglistrasse soll nicht erschwert werden. Daher wird von einer Zonenabgrenzung abgesehen. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind entlang der Bürglistrasse als Übergang zur zweigeschossigen Wohnzone nicht erwünscht.</i>

Aufgrund zwischenzeitlicher Erkenntnissen werden folgende Änderungen vorgenommen:

Nr.	Themenbereich	Änderung und Begründung
10	Art. 39a Abs. 2	Änderung: Die max. Gebäudelänge entlang der Überlandstrasse wird aufgehoben. Dies wird in der Synopse "Änderungen Bauordnung" und im erläuternde Bericht ergänzt. Im Art. 39a werden zudem redaktionelle Anpassungen gemacht. Die Absätze werden neu nummeriert. Begründung: Mit der Aufhebung der max. Gebäudelänge wird entlang der Überlandstrasse ein durchgehender Baukörper ermöglicht.
11	Art. 39a Abs. 2	Änderung: Das Gebiet der ersten Bautiefe an der Bürglistrasse (wo nur 3 VG zulässig sind) wird eingeschränkt. Dies wird in der Synopse "Änderungen Bauordnung" und im erläuternde Bericht ergänzt. Begründung: Im Bereich der Einmündung Alpenstrasse (wo die Bürglistrasse und die Überlandstrasse fast zusammenkommen = nur 1 Bautiefe) würde dies bedeuten, dass man dort nur 3- geschossig bauen könnte; dort soll aber ein höhergeschossiger Bau möglich sein.
12	Planungsbericht, Abstimmung Siedlung und Verkehr	Änderung: Im Planungsbericht wird folgender Text bezüglich Abstimmung Siedlung und Verkehr ergänzt: Die Wangenstrasse (DTV ca. 17'000) und die Überlandstrasse (DTV ca. 8'000) sind kantonale Hauptverkehrstrassen mit einem mittleren Verkehrsaufkommen. Die mit der vorliegenden Teilrevision verursachte erwartete Zunahme des Strassenverkehrs ist – gerade auch wegen der Verbesserung des ÖV-Angebots - in Bezug auf die bereits bestehende Belastung gering. Die Wangen- und Überlandstrasse werden somit den erzeugten Mehrverkehr aufnehmen können. Das Amt für Verkehr hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung keinerlei Auflagen hinsichtlich des Verkehrs gestellt. Begründung: Es wird diese detailliertere Begründung ergänzt.