



- 16-34 B1.3.2
Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord und neuer kommunaler Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“
Zustimmung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat
-

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 12. März 2015 hat der Stadtrat die Teilrevision Nutzungsplanung Hochbord sowie den neuen kommunalen Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“ in die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung gegeben. Das Gebiet Hochbord strahlt mit seiner hohen Standortgunst ein grosses Veränderungspotenzial aus und soll durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung übernehmen. Hierzu muss die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnnutzung in grösserem Masse zuzulassen als es die heutige Regelung im Zonenplan erlaubt, indem die Zentrumszone auf Kosten der Industrie- und Gewerbezone ausgeweitet wird; zugleich muss aufgrund der hohen baulichen Dichten eine Qualitätssicherung der Bebauung und Gestaltung erfolgen. Hierfür wird ein neuer, behördenverbindlicher Teilrichtplan für die Zentrumszone Hochbord eingeführt, welcher die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze festlegt. Um auch grundeigentümergebundene Festlegungen treffen zu können, werden Bauordnung und Zonenplan im Hochbord durch einen Ergänzungsplan ergänzt. Zusammen ergibt sich ein stimmiges Paket an richt- und nutzungsplanerischen Massnahmen, welche durch den Gemeinderat Dübendorf festzusetzen und anschliessend durch die Baudirektion zu genehmigen sind.

Erwägungen

Der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord und die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Hochbord in Dübendorf wurden gemäss § 7 PBG vom 20. März bis 20. Mai 2015 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Innert der Auflagefrist sind 12 Schreiben mit Einwendungen eingegangen. Diese wurden geprüft und die Vorlage entsprechend angepasst, sofern die Meinung der Einwender ganz oder teilweise übernommen werden konnte. Die inhaltlich grösste Anpassung ergab sich bei den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, die ursprünglich auch entlang der gesamten Zürich- und Ringstrasse um das Gebiet Hochbord vorgesehen waren, aber nun auf den mittleren Abschnitt der Hochbordstrasse, den Bahnhof Stettbach und das Umfeld der Glattalbahn-Haltestelle Ringwiesen konzentriert werden sollen. Mehrere Einwender hatten moniert, dass eine so grosse Fläche an neu zu schaffenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu einem Überangebot und Leerständen führen werde.

Die Nachbargemeinden Volketswil, Schwerzenbach, Fällanden, Dietlikon, Wallisellen, Zürich sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der Transparenz werden in diesem Bericht alle Einwendungen behandelt. Diesem Bericht zu den Einwendungen ist vom Gemeinderat zuzustimmen.

Mit Schreiben vom 6. Juli 2015 hat das ARE Kanton ZH zur Vorlage Stellung genommen (2. Vorprüfungsbericht). Es beurteilte die Vorlage gesamthaft als zweckmässiges und wirksames Konstrukt, mit dem eine gute Gesamtlösung zu erzielen ist. Im Einzelnen waren jedoch gewisse Festlegungen auf-



grund der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen nicht genehmigungsfähig, so der Ausschluss von stark verkehrserzeugenden Nutzungen in der Z4 und die Festlegung eines Schwellenwerts für die Auslösung der Gestaltungsplanpflicht. Diese Punkte mussten deshalb gegenüber der öffentlichen Auflage in der Vorlage bereinigt resp. aus der Vorlage entfernt werden. In einzelnen Punkten musste ein entsprechender Nachweis erbracht werden oder ein alternativer Vorschlag gesucht werden. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2015 (3. Vorprüfungsbericht) hat das ARE dann bestätigt, dass nach Anpassung jener Punkte einer Genehmigung des Teilrichtplans „Zentrumszone Hochbord“ und der Teilrevision Nutzungsplanung „Gebiet Hochbord“ aus Sicht des ARE nichts entgegen steht. Die entsprechend überarbeitete Vorlage sei gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Der Planungsausschuss hat die Vorlage in der vorliegenden, bereinigten Fassung an seiner Sitzung vom 22. Dezember 2015 letztmalig geprüft und zugestimmt, dass diese an den Stadtrat, mit Antrag und Weisung an den Gemeinderat zur Festsetzung, verabschiedet werden kann.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - i) Der Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord, bestehend aus der Änderung Zonenplan, der Änderung Bauordnung und dem Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ vom 23. November 2015, wird zugestimmt.
 - ii) Dem neuen kommunalen Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“, bestehend aus Text und Karte vom 23. November 2015, wird zugestimmt.
 - iii) Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss § 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.
 - iv) Das Entwicklungskonzept Hochbord (Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV) wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 100/2016 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. der KRL und des Gemeinderates
- Suter von Känel Wild AG, Reto Wild, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Stabstelle Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf


Lothar Ziörjen
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber