



2013-354

Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang 23. OKT. 2015
zur Kenntnis an: SR, SFP, LPI
zur Erledigung an:
zum Antrag an:
Frist:

Stadtrat Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Julia Häcki
Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung
(Stv. Julia Wienecke)
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 22
julia.haECKi@bd.zh.ch
www.aren.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 15-1847

Kenntnisnahme
29. Okt. 2015
Stadtrat

22. OKT. 2015

Dübendorf. Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord und Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord. Dritte Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom 12. März 2015 hat der Stadtrat Dübendorf die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Gebiet Hochbord zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und der zweiten Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet. Die zweite Vorprüfung vom 6. Juli 2015 hielt weitere Genehmigungsvorbehalte fest und verlangte, die Unterlagen zu einer dritten Vorprüfung einzureichen. Anlässlich einer Besprechung am 7. September 2015 wurden die überarbeiteten Unterlagen erneut vorgestellt. Eine von der Stadt Dübendorf verfasste Aktennotiz vom 9. September 2015 hält die Besprechungsergebnisse fest. Zur angepassten Vorlage nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

Ablauf der Vorprüfung

Wir haben die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, bestehend aus sechs Dokumenten – Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord (Plan und Text), Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord (Bestimmungen und Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord) sowie dem Erläuternden Bericht „Entwicklungskonzept Hochbord“ nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und dem Mitwirkungsbericht – erneut dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion zum Mitbericht unterbreitet. Deren Stellungnahme ist in die vorliegende Vorprüfung eingeflossen.

Ausgangslage

Bezüglich der planungsrechtlichen Ausgangslage verweisen wir auf die im Rahmen der ersten Vorprüfung formulierte Stellungnahme des ARE vom 21. Dezember 2013.

Die erste Vorprüfung hat ergeben, dass die Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumszone grundsätzlich den übergeordneten raumordnungspolitischen Vorgaben entspricht. Es wurde jedoch bemängelt, dass der in der Vorlage geregelte maximale Wohnanteil den funktionalen Nutzungsanforderungen an Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung widerspricht und nach unten zu korrigieren ist. Zudem sind die Ziele der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Hochbord zu präzisieren, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des kantonalen Zentrumsgebiets sicherzustellen, und die überarbeitete Vorlage daher zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

In der zweiten Vorprüfung wurden u.a. folgende Punkte als nicht genehmigungsfähig bzw. nicht ausreichend dokumentiert erachtet:

- 1 Maximaler Wohnanteil von 100% in den Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3
- 2 Fehlende rechnerische Grundlagen zum theoretisch möglichen und effektiven maximalen Wohnanteil im Gesamtareal gemäss den differenzierten Wohnanteilsregelungen
- 3 Zuständigkeit Stadtrat für Bewilligung für Übergangslösungen
- 4 Ausschluss von stark verkehrserzeugenden Nutzungen in der Z4
- 5 Unklare Festlegung zum Schwellenwert für die Gestaltungsplanpflicht
- 6 Nachweis zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens mit der Erarbeitung von Gestaltungsplänen
- 7 Definition eines Modalsplit-Ziels im Erläuterungsbericht
- 8 Konkretisierung der (Schutz-)Massnahmen im Rahmen der Störfallvorsorge

Beurteilung

Im Rahmen der dritten Vorprüfung werden die oben genannten Punkte erneut einer Beurteilung unterzogen. Bezüglich der Genehmigungsfähigkeit der gesamten Vorlage verweisen wir ebenfalls auf die beiden vorangehenden Vorprüfungsberichte, deren anderweitigen Anträge und Empfehlungen berücksichtigt wurden.

Zu 1

Auf eine Festlegung des maximalen Wohnanteils bei 100% in den Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 in Art. 16 Bauordnung (BO) ist zu verzichten. Wir empfehlen, eine anderweitige Regelung zu treffen.

Zu 2

Die rechnerischen Grundlagen wurden im Anhang 2 des Erläuterungsberichts dargelegt. Der theoretisch mögliche Wohnanteil wird auf einen Mittelwert von 52% beziffert, der effektive Wohnanteil gemäss heutiger Gebäudenutzung auf einen Mittelwert von 38%. Zudem wurde in der Aktennotiz der Besprechung vom 7. September 2015 ein Szenario für den effektiven Wohnanteil auf Basis einer reduzierten Anzahl Gebäude im längerfristigen Bestand ergänzt, welches einen Mittelwert von 42% ergibt. Diese Nachweise werden als nachvollziehbar und ausreichend beurteilt.

Zu 3

Die Bewilligungsfähigkeit von Übergangslösungen, Zwischennutzungen und dgl., die nicht konform sind mit der Grundordnung, richtet sich nach § 220 PBG. Der Art. 16b Abs. 7 BO ist zu streichen.

Zu 4

Da keine Rechtsgrundlage für den Ausschluss von SVN besteht, kann nur eine entsprechende Beschränkung über die festgelegte Empfindlichkeitsstufe III (im Sinne stark störender Nutzungen) vorgesehen werden. Auf eine entsprechende Bestimmung ist zu verzichten.

Zu 5

Auf die Festlegung von konkreten Schwellenwerten für die Gestaltungsplanpflicht in Art. 39a Abs. 4 BO ist zu verzichten.

Zu 6

Nach Erläuterungsbericht können die Auswirkungen der Umzonung auf das Verkehrsaufkommen im heutigen Planungszustand nicht abschliessend abgeschätzt und die verkehrliche Verträglichkeit entsprechend nicht beurteilt werden. Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens soll gemäss Art. 39a der Bauordnung mit Gestaltungsplänen nachgewiesen werden.

Zu 7

Das Amt für Verkehr weist darauf hin, dass gemäss kantonalem Richtplan mindestens 50% des Verkehrswachstums mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt werden sollen. Für das mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossene Hochbord (ÖV-Güteklasse A und B) müsste der im Erläuterungsbericht definierte Trimodalsplit-Zielwert 2030 für den ÖV deshalb höher liegen als bei 29%.

Zu 8

Auf dem Ergänzungsplan sollte das ganze Baufeld im Nordosten als störfallrelevant bezeichnet werden.

Formelle Hinweise

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 erhalten. Daneben ist die Publikation des Entscheides mit der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zur Stimmrechts- und Gemeindebeschwerde beizulegen.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie zum Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

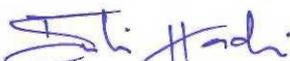
In der Weisung ÖREB-Kataster 01-2013 vom 30. August 2013 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.8) beschrieben. Für die Verfahrensschritte "öffentliche Auflage", "Festsetzung" und "Genehmigung" sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch den zuständigen Katasterbearbeiter im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 KGeolG und § 9 KÖREBKV).

Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte steht einer Genehmigung des Teilrichtplans „Zentrumszone Hochbord“ und der Teilrevision Nutzungsplanung „Gebiet Hochbord“ aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung nichts entgegen. Die entsprechend überarbeitete Vorlage ist gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Für Rückfragen steht Ihnen die Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Julia Häcki



Kopie an

- ALN
- AWEL
- TBA-FALS
- VD/AVF
- ARE, MIL