

15-67 B1.3.2
Teilrevision Nutzungsplanung und neuer Teilrichtplan, Gebiet Hochbord
Öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung
Verabschiedung

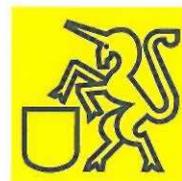
Ausgangslage

Das Gebiet Hochbord ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet ausgeschieden. Das Areal strahlt mit seiner hohen Standortgunst ein grosses Veränderungspotenzial aus und soll durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung übernehmen. Ein Teil des Gebiets ist im rechtskräftigen Zonenplan bereits der Zentrumszone Z4 zugewiesen, in welcher Wohnnutzung zugelassen wird. Diese Zonierung ist auch bei den restlichen Parzellen südlich der Lagerstrasse, die gegenwärtig der Industriezone IG3 zugeteilt sind, vorgesehen. Gemäss den übergeordneten kantonalen Vorgaben sollen im Zuge der Umnutzung hohe bauliche Dichten angestrebt werden, ohne indes die Siedlungsqualität zu schmälern. Ein wichtiger Punkt besteht in der Belebung des Quartiers. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist es im Sinne einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung zweckmässig, im Gebiet Hochbord zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Um den angestrebten Charakter eines urbanen Mischgebiets zu erreichen und um kein reines Wohngebiet zu errichten, ist der Wohnanteil jedoch zu beschränken.

Eine erste Teilrevisionsvorlage hatte der Stadtrat am 19. September 2013 für die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung verabschiedet. Die nach § 7 PBG 60-tägige öffentliche Auflage fand vom 4. Oktober bis 4. Dezember 2013 statt, zugleich wurde die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2013 hat der Kanton das Ergebnis der Vorprüfung bekannt gegeben. Der Vorprüfungsbericht ARE machte vorab bezüglich Wohnanteil in der Zentrumszone und bezüglich der Anforderungen im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanpflicht grössere Vorbehalte. Es wurde verlangt, dass die Vorlage zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht wird.

Die Stadtplanung hat die Vorlage im Sinne der Ergebnisse der Auflage und Vorprüfung überarbeitet. Um die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage vorgängig abzuklären, hat am 30. Januar 2014 eine Sitzung der Stadtplanung mit dem ARE stattgefunden. An dieser Sitzung wurde klar, dass der Kanton weitergehende Anforderungen an die Vorlage stellt, welche genauer zu klären sind. In der Folge wurde die Vorlage erneut überarbeitet und am 11. März 2014 eine weitere Sitzung der Stadt Dübendorf mit dem ARE durchgeführt, wo eine weitere Klärung der gegenseitigen Vorstellungen erfolgte. Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich gezeigt, dass eine Genehmigungsfähigkeit der Vorlage in der damaligen Form schwer erreichbar sein wird.

Am 25. März 2014 wurde der Planungsausschuss dahingehend informiert, dass sich nach Gesprächen mit dem ARE ergeben hat, dass dieses auch einer verbesserten Vorlage nur zustimmen wird, wenn ein möglichst behördenverbindliches Konzept vorgelegt werden kann, welches die Vorstellungen der Stadt für die zukünftige Entwicklung (Bebauung und Nutzung) des Hochbords aufzeigt (z. B. ein Teilrichtplan). Die Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum wird begrüsst, ist aber nicht ausreichend für ein so strategisch bedeutsames kantonales Zentrumsgebiet, an dessen Entwicklung erhöhte Ansprüche gestellt werden. Der Planungsausschuss hat sich damit einverstanden erklärt, dass aufbauend auf bestehenden Konzepten und Vorstellungen ein angepasster Vorschlag ausgearbeitet werden soll.



Für die Ausarbeitung musste externe Unterstützung beigezogen werden, weshalb das Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich, zur Offertstellung eingeladen wurde. Das Büro Suter von Känel Wild AG hat bereits das Quartierkonzept Hochbord (2003) erstellt und ist in den letzten Jahren für mehrere private Gestaltungspläne im Gebiet verantwortlich gewesen (Feldmann-Park bzw. Ternary, Lycée Français, Mobimo). Mit Beschluss vom 12. Juni 2014 hat der Stadtrat das Büro Suter von Känel Wild AG mit den Ergänzungsarbeiten beauftragt und dem Planungsausschuss die Projektsteuerung übertragen.

Erwägungen

Die vom Büro Suter von Känel Wild AG vorgenommene Analyse hat ergeben, dass wichtige Massnahmen zur erfolgreichen Entwicklung des Gebiets Hochbord besser in den Planungsinstrumenten verankert und geregelt werden müssen. In mehreren Sitzungen mit dem Planungsausschuss sowie unter Einbezug der Gebietsbetreuerin des ARE Kanton Zürich wurde deshalb die bisherige Vorlage um zwei zusätzliche Planungsinstrumente erweitert:

Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Das Entwicklungskonzept für das Gebiet Hochbord wird in Form eines kommunalen, behördenverbindlichen Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" als Basis für die Teilrevision der Nutzungsplanung und der späteren Umsetzung in den Baubewilligungen und den Gestaltungsplänen umgesetzt. Der Teilrichtplan löst in diesem Sinne das weniger verbindliche "Quartierkonzept Hochbord" aus dem Jahre 2003 ab und übernimmt die zentralen Festlegungen aus der "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum" vom 16. Januar 2014. Der Teilrichtplan ist vom Gemeinderat Dübendorf zusammen mit der Teilrevision der Nutzungsplanung festzusetzen.

Der kommunale Teilrichtplan (Text und Karte) legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze zu folgenden Aspekten fest:

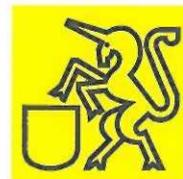
- Gebietsausrichtung
- Städtebauliche Typologie
- Hochhäuser
- Freiraum
- Nutzung
- Erschliessung
- Baufeldentwicklung

Die Richtplankarte zeigt die erwünschte städtebauliche Typologie "Block" mit einem Hochhausband im Westen des Gebiets. Im Rahmen der Umsetzung ist der erforderliche Spielraum für Umsetzungsinterpretationen (Anordnungsspielraum) aufgrund von konkreten Baufeldentwicklungen offen zu halten. Im Weiteren zeigt die Richtplankarte die primären und sekundären Erschliessungsachsen sowie ergänzende Fusswegverbindungen mit Anordnungsspielraum durch die einzelnen Baufelder an.

Ergänzungsplan/ergänzende Vorschriften Zentrumszone Z4

Die grundeigentümergebundlichen Festlegungen und die Regelungen der übrigen Aspekte, die der neue Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“ vorgibt, müssen in der Bau- und Zonenordnung erfolgen. Diese wird daher um einen Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ sowie um den Art. 16b „Ergänzende Vorschriften Z4“, in welchem detailliertere Bauvorschriften zum Gebiet Hochbord erlassen werden, massgeblich erweitert. Folgende Aspekte werden in Kombination von Ergänzungsplan und ergänzenden Vorschriften detailliert geregelt:

- Qualitätssicherung der Bebauung und Gestaltung: Die Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans sind einzuhalten; der Nachweis erfolgt durch eine Fachkommission und/oder über ein Konkurrenzverfahren.



- Klare Bebauungsformen fördern: Zur Erreichung von klaren, gefassten Strassenräumen wird eine Anbaupflicht (Eckpunkte und Linien) festgelegt, von welcher nur in Einzelfällen abgewichen werden darf.
- Wohnnutzung als Quartierimpuls stärken: Es werden differenzierte Bandbreiten der erlaubten Wohnanteile festgelegt, so dass eine optimale Abstimmung der Nutzungen sowie die Durchmischung des Gebiets sichergestellt werden kann. Um den angestrebten Charakter eines urbanen Mischgebiets zu erreichen und um kein reines Wohngebiet zu errichten, werden Höchstwohnanteile festgelegt.
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen einfordern: Zur Quartierbelebung sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen (Verkaufsnutzungen, Gastronomie usw.) anzuordnen. Aufgrund der Frequentierung sind diese am zentralen Abschnitt der Hochbordstrasse, dem Bahnhofplatz Stettbach sowie der Ringstrasse und Zürichstrasse zu konzentrieren. Die Vorschrift betrifft lediglich die erste strassenseitige Raumtiefe.
- Gestaltung Strassenräume auf Privatgrund sichern: Die Strassenräume sind wichtige Aufenthalts- und Durchgangsräume. Aus diesem Grund sind in den im Ergänzungsplan bezeichneten Strassen- und Wegabschnitten Baumreihen zu pflanzen und Vorzonen strassenraumorientiert von Fassade zu Fassade zu gestalten. Basis bildet die "Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum".
- Parkartige Freiräume im Zusammenhang mit Hochhäuser ausscheiden: Bei der Erstellung von Hochhäusern muss ein höherer minimaler Freiflächenanteil von 40% (statt 20%) erfüllt werden.
- Ausschliessen stark verkehrserzeugender Nutzungen: In der Zentrumszone Z4 wird eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt. Stark verkehrserzeugende Nutzungen würden dies verunmöglichen. Sie werden deshalb als unzulässig erklärt (Art. 17 neu Abs. 2).

Im Weiteren umfasst die Vorlage kleinere Anpassungen an den Artikeln 3, 39 und 39a der Bauordnung. Im Zonenplan erfolgt, in Übereinstimmung mit dem Geltungsbereich des Ergänzungsplans, die Neuzonierung des Gebiets südlich der Lagerstrasse in die Zone Z4.

Die Regelungen im Ergänzungsplan und in den ergänzenden Vorschriften sind so ausgestaltet, dass eine Kohärenz zwischen den neuen Regelungen und den bestehenden Regelungen im Quartierplan und den bereits genehmigten Gestaltungsplänen besteht. Keines der aktuell laufenden Bauprojekte wird planungsrechtlich ins Unrecht versetzt.

Zur Vorlage gehört auch standardmässig ein Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, der Grundlagen und Analyse zusammenfasst, die einzelnen Anpassungen detailliert beschreibt und die Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision auf die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung, den Verkehr, Umweltthemen und weitere Punkte abschätzt. Er enthält im Anhang auch eine präzise Berechnung der Bandbreite des theoretisch möglichen minimalen und maximalen Wohnanteils im Gebiet Hochbord.

Mit diesen detaillierten und präzisierten Regelungen hat die Teilrevisionsvorlage nun einen Stand erreicht, auf welchem sie in die erneute öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung gegeben werden kann. Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf hat sie an der Sitzung vom 4. Februar 2015 zuhanden des Stadtrats verabschiedet.



Mit der Verabschiedung der Teilrevision für die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) lädt der Stadtrat die Ortsparteien, die Nachbargemeinden, die Grundeigentümer des Gebiets Hochbord und den Kanton dazu ein, zum vorliegenden Entwurf der Teilrevision Stellung zu nehmen. Je nach Echo der eintreffenden Stellungnahmen kann eine Bereinigung und Verabschiedung der Vorlage durch den Stadtrat an den Gemeinderat, eine nochmalige öffentliche Auflage in angepasster Form oder ein vollständiger Rückzug der Vorlage erfolgen.

Beschluss

1. Die Teilrevision Nutzungsplanung Hochbord, bestehend aus der Änderung Zonenplan, der Änderung Bauordnung, dem Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ und dem Entwicklungskonzept Hochbord (Erläuterungsbericht) sowie dem neuen Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“ (Text und Karte) wird zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung gemäss § 7 PBG sowie der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Der Planungsausschuss wird beauftragt, aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage und Anhörung sowie der kantonalen Vorprüfung das weitere Vorgehen gemäss den in den Erwägungen dargelegten Optionen festzulegen und dem Stadtrat darüber Bericht zu erstatten.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Nach- und nebengeordnete Planungsträger gemäss separatem Verzeichnis
- Grundeigentümer im Gebiet Hochbord gemäss separatem Verzeichnis
- Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretär - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss via Extranet)
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Zörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber