



Referenz-Nr.: ARE 17-0133

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Hochbord – Genehmigung

Stadt **Dübendorf**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 23. November 2015
Unterlagen - Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord Mst. 1:1000 vom 23. November 2015
- Änderung der Bauordnung (BO) vom 23. November 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 23. November 2015
- Mitwirkungsbericht vom 23. November 2015

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat der Stadt Dübendorf setzte mit Beschluss vom 4. Juli 2016 die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Hochbord fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. August 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Ein Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 6. September 2016 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Nutzungsvorlage. Die Vorlage der kommunalen Richtplanung wurde gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gebiet Hochbord (ehemaliges Industriequartier) soll durch eine langfristig ausgerichtete Neuorientierung die Funktion als Siedlungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung übernehmen und sich zu einem durchmischten urban belebten Quartier weiterentwickeln. Entsprechend den übergeordneten kantonalen Vorgaben sollen hohe bauliche Dichten sowie eine hohe Siedlungsqualität angestrebt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die konzeptionell planerische Grundlage für die Neuorientierung und bauliche Entwicklung des Gebiets bildet das Entwicklungskonzept Hochbord, welches in einen behördenverbindlichen Teilrichtplan «Zentrumszone Hochbord» überführt wird. Der kommunale Teilrichtplan legt die übergeordneten Prinzipien und Gestaltungsgrundsätze fest. Damit dient der Teilrichtplan als Vorgabe für die Teilrevision der Nutzungsplanung, mit der die Inhalte grundeigentümmerverbindlich gesichert werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Im Zonenplan wird ein Teil der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumszone Z4 umgezont und dieses Gebiet somit für die bestehenden Arbeitsnutzungen ergänzende Wohnnutzungen geöffnet. Mit dem Ergänzungsplan «Zentrumszone Hochbord 1:1000», welcher das Gebiet der Zentrumszone Z4 umfasst und die Grundzüge des Teilrichtplans «Zentrumszone Hochbord» konkretisiert, wird die Bauordnung mit einem grundeigentümergebundenem Plan erweitert. Die Regelungen des Ergänzungsplans sind in der Bauordnung in einem neuen Artikel 16b «Ergänzende Vorschriften Z4» festgelegt. In der Kombination von Ergänzungsplan und Vorschriften werden die Themen Anbaupflicht, differenzierte Wohnanteilsbegrenzung, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Baumreihen und Gebäudevorkanten sowie Fusswegverbindungen detailliert geregelt. In der Bauordnung werden zudem die Artikel 39 (neu) «Hochhäuser» und 39a «Gestaltungsplanpflicht» mit den spezifischen Regelungen bzw. Zielvorgaben (Gestaltungsplanpflicht) für das Zentrumsgebiet Hochbord ergänzt.

Zu dem gemäss Artikel 39a Absatz 3 lit. 2 BO geforderten Nachweis der Verkehrsaufkommensbewältigung im Gestaltungsplanverfahren wird folgender Hinweis bezüglich Gewährleistung der Koordination bzw. Kontrolle gemacht: Wird ein einziger Gestaltungsplan über das ganze Gestaltungsplangebiet erarbeitet, ist der Nachweis der Bewältigung des Verkehrsaufkommens im Rahmen des Gestaltungsplans zu erbringen. Dabei ist in den Teilgebieten das Verkehrsaufkommen auf der Basis der Grundlagen des Quartierplans zuzuteilen. Teilverlagerungen von einem Teilgebiet auf ein anderes sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit möglich. Die Einhaltung der Vorgaben ist durch die Stadt Dübendorf in jeder Realisierungsetappe sicherzustellen. Sollten für die Zentrumszone Hochbord mehrere Gestaltungspläne erarbeitet werden, hat die kommunale Baubehörde, durch eine konsolidierte Zusammenstellung den Nachweis der Verkehrsaufkommensbewältigung für das gesamte Gebiet zu erbringen und dessen Einhaltung für jede Etappe nachzuweisen. Das Vorgehen kann sinngemäss dem Vorgehen zur Berechnung des Wohnanteils im Anhang 2 des Erläuterungsberichts zum Entwicklungskonzept Hochbord angegangen werden.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 21. Dezember 2013, vom 6. Juli 2015 und vom 22. Oktober 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist als Planungsträgerin durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht den betroffenen Privaten und den Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Hochbord, die der Gemeinderat der Stadt Dübendorf mit Beschluss vom 4. Juli 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen

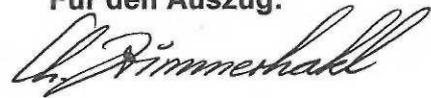
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Richtplanung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- ✓ - Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf 1 (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



VERSENDET AM - 6. FEB. 2017