

**Kenntnisnahme**

- 7. Juli 2016

Stadtrat

Stadtrat Dübendorf
Herr Lothar Ziörjen
Stadtpräsident
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Stadtkanzlei Dübendorf

Eingang 23. JUNI 2016

zur Kenntnis an: *SP, STP*zur Erledigung an: *LPI*

zum Antrag an:

Frist:

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Julia Wienecke

Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11
julia.wienecke@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 16-0386

22. Juni 2016**Dübendorf. Flugplatzrand Nord, Teilrevision Nutzungsplanung und kommunaler Richtplan – Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss des Stadtrates Dübendorf vom 25. Februar 2016 wurde die Teilrevision Nutzungsplanung und kommunaler Richtplan Flugplatzrand Nord verabschiedet. Mit Schreiben vom 29. Februar 2016 wurden die Revisionsunterlagen der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Vorlage Teilrevision Nutzungsplanung Flugplatzrand Nord, bestehend aus dem Zonenplan und dem kommunalen Richtplan „Siedlung und Landschaft“ beide im Mst. 1:5'000, den Vorschriften und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion (VD), dem Tiefbauamt / Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS), dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege sowie der Fachstelle Landschaft des Amtes für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion (BD) zum Mitbericht unterbreitet. Zur Revisionsvorlage nehmen wir wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Auf dem bisherigen Militärflugplatz Dübendorf soll künftig ein Hubstandort des nationalen Innovationsparks entstehen. Da die für den Innovationspark Zürich vorgesehene Fläche mehrheitlich nicht im Siedlungsgebiet liegt, sind die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen mit dem Instrument des kantonalen Gestaltungsplans zu schaffen. Planungsrechtliche Grundlage hierfür ist der Eintrag im kantonalen Richtplan Gebietsplanung Nationaler Innovationspark, Hubstandort Dübendorf. Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans umfasst die erste Etappe des Innovationsparks einschliesslich der darin liegenden Randbebauung. Dieser sogenannte Flugplatzrand mit den Bestandsbauten liegt im Gegensatz zu den restlichen Flächen des Gestaltungsplanperimeters innerhalb des Siedlungsgebiets. Gemäss gültiger kommunaler Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf ist der Flugplatzrand der Zone für öffentliche Bauten OE III zugewiesen.

In Art. 3 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften ist geregelt, dass die Art der Nutzung und die Gebäudemasse im Bereich der Bestandsbauten am Flugplatzrand (Baubereich M und N) abschliessend auf kommunaler Stufe zu regeln sind. Im Rahmen einer Nutzungsstudie hat das Büro Hosoya Schaefer Architects, das mit der Entwicklung des Richtprojekts sowie mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt war, Nutzungspotenziale für die Be-

standsbauten aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und unter Einbezug der angrenzenden Wohnquartiere bzw. der zukünftigen Nutzungen auf dem Innovationsparkareal wurden mögliche Nutzweisen konkretisiert. Demzufolge sollen die Bestandsbauten zu einem Identität schaffenden Gewerbe- und Industriequartier mit enger Anbindung an den Innovationspark entwickelt werden.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung bezweckt, die erwünschten Entwicklungsabsichten in den Bestandsbauten am Flugplatzrand zu ermöglichen. Da die rechtsgültige Zonierung dieser Flächen die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten zu sehr beschränkt, sollen die Flächen einer neuen, speziell auf die künftigen Anforderungen des Flugplatzrands ausgerichteten Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4 zugewiesen werden. Nach § 16 PBG muss die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen. Eine Umzonung setzt die Anpassung der Richtplanung voraus. Parallel zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird daher der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft revidiert und das Gebiet anstelle des Gebiets mit hohem Anteil öffentlicher Nutzungen dem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet zugeordnet.

Gesamtbeurteilung

Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung umfasst eine Zonenplan- und Richtplananpassung sowie die Ergänzungen der Bauordnung. In der Bauordnung werden im Kapitel 2.4 „Industrie- und Gewerbebauten IG“ sowie im Kapitel 4.5 „Hochhäuser“ die Art. 23 und Art. 39 inhaltlich und die Art. 24 und Art. 25 redaktionell angepasst. Mit Art. 25a wird ein neuer Artikel für die Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4 eingeführt.

Das Zusammenspiel von kommunaler Richt- und Nutzungsplanung und dem kantonalen Gestaltungsplan Innovationspark Zürich ist aufeinander abgestimmt. Die Regelungen der kommunalen Nutzungsplanung stellen keinen Widerspruch zur Sondernutzungsplanung dar. Gemäss Vorgabe des Gestaltungsplans kommen sie nur dort zur Anwendung, wo der kantonale Gestaltungsplan explizit auf die Nutzungsplanung verweist: So definiert die Bauordnung die Grundmasse (Art. 23), die Art der zulässigen Nutzungen (Art. 25a) sowie die zulässige Gesamthöhe für ein Hochhaus beim Knoten Parkway, dem Eingangstor zum Innovationspark.

Die Wiederholung von Vorgaben der Sondernutzungsplanung in der Bauordnung wird jedoch als nicht zweckmässig beurteilt. In den Vorschriften Art. 25a IG4 und Art. 39 Hochhäuser wird Bezug zum Gestaltungsplan und dem ihm zugrundeliegenden Richtprojekt genommen. Solange der Gestaltungsplan in der heute vorliegenden Form Gültigkeit hat, ist der Verweis nachvollziehbar. Im Fall einer Anpassung oder Aufhebung des Gestaltungsplans verliert der Verweis auf die Sondernutzungsplanung jedoch an Plausibilität. Da die Sondernutzungsplanung die Nutzungsplanung überlagert und konkretisiert, ist deren Wiederholung in der Nutzungsplanung nicht notwendig. Der Grundzonenplan hat eigenständig und in sich zu regeln, welche Nutzweisen zulässig sind.

Die Regelung, dass Zwischennutzungen zeitlich befristet gestattet sind, ist nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden.



Zur Vorlage im Einzelnen

Zu Art. 25a

Der neu eingeführte Art. 25a regelt die Nutzungsvorgaben für die Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4 und legt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III fest.

Gemäss Art. 25a Abs. 1a werden die zulässigen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass sie der Zweckerreichung des Innovationsparks im Sinne des Richtprojekts dienen müssen. Nach § 16 PBG hat die Nutzungsplanung jeder Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Ein Verweis in der Nutzungsplanung auf den Innovationspark als übergeordnete Vorgabe ist richtig, ein Verweis auf das Richtprojekt, welches Gegenstand der die Nutzungsplanung konkretisierenden Sondernutzungsplanung ist, wird hingegen als nicht zweckmässig beurteilt.

- In Art. 25a Abs. 1a ist der Verweis auf das Richtprojekt zu streichen.

Art. 25a Abs. 1b legt eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² pro Detailhandelsgeschäft fest. Der Gestaltungsplan sieht eine maximale Verkaufsfläche von 1'500 m² pro Laden vor (Art. 6 Abs. 4). Solange die Sondernutzungsplanung gültig ist, sind deren grosszügigere Verkaufsflächenvorgaben (1'500 m² pro Laden) zulässig. Die Begrenzung auf 1'000m² kommt erst nach Aufhebung oder etwaigerer Anpassung des Gestaltungsplans zur Anwendung. Ob Verkaufsflächen an dieser Lage im Fall einer Nicht-Umsetzung der Sondernutzung Innovationsparks zweckmässig sind, wird in Frage gestellt.

- Soll die Regelung in der Nutzungsplanung beibehalten werden, empfehlen wir, die zulässige Verkaufsfläche entsprechend der Gestaltungsplanvorgabe auf 1'500 m² zu erhöhen.

Nach Art. 25a Abs. 3 sind Zwischennutzungen, die der Entwicklung des Innovationsparks zuträglich sind oder diese unterstützen, in den Bestandsbauten zeitlich befristet gestattet. Diese Regelung ist nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden. Zonenkonforme Nutzungen können in der Bauordnung nicht zeitlich befristet werden, eine Befristung ist grundsätzlich nur für teilweise rechtswidrige Nutzungen zulässig. Die zeitliche Begrenzung einer Nutzung wird im Baubewilligungsverfahren geregelt. Da der Gestaltungsplan die Vorgaben betreffend Zwischennutzungen definiert, erachten wir eine Wiederholung der Thematik in der Bauordnung als nicht zweckmässig. Die Formulierung Zwischennutzungen sind „zeitlich befristet“ gestattet, ist nicht rechtmässig.

- Wir empfehlen, das Thema Zwischennutzungen nicht in den Vorschriften, sondern im Erläuternden Bericht abzuhandeln.
- Wird die Regelung betreffend Zwischennutzungen in den Vorschriften beibehalten, wird beantragt, die Eingrenzung „zeitlich befristet“ zu streichen.

Zu Art. 39

Gemäss Art. 39 Abs. 4 ist am Knoten Parkway, an der Kreuzung Wangenstrasse / Weidstrasse in der IG4 ein Hochhaus von maximal 30 m zulässig. Es wird wieder auf das Richtprojekt verwiesen, wonach dieses als Referenz für die angestrebten Qualitäten dienen soll. Diese Referenzierung ist zweckmässig und zielführend, solange der kantonale Gestaltungsplan rechtskräftig ist. Im Fall seiner Aufhebung oder Anpassung sind die Qualitäten

eines Hochhauses jedoch neu zu bewerten. Hier kommt § 284 PBG zum Tragen, wonach ein Hochhaus daran bemessen wird, ob es einen ortsbaulichen Gewinn bringt.

- Die Referenzierung auf das Richtprojekt ist zu streichen.

Weitere Hinweise

Denkmalpflege

Die Rahmenbedingungen der kantonalen Denkmalpflege sind grundsätzlich im kantonalen Gestaltungsplan des Innovationsparks Zürich geregelt. Somit kann sich die kantonale Denkmalpflege mit der Umzonierung der bestehenden Randbebauung, welche allesamt aus überkommunalen Schutzobjekten besteht, in eine Industrie- und Gewerbezone einverstanden erklären.

Hochwasserschutz Gewässerrenaturierung Gewässernutzung und Gewässerraum

Durch den Perimeter der geplanten Zonenplanänderung fliesst der eingedolte Chrebschüsselibach, öffentliches Gewässer Nr. 6.0.

In der kantonalen Revitalisierungsplanung ist der Abschnitt des Chrebschüsselibachs im Bereich des Flugplatzes Dübendorf bis zur Wangenstrasse als prioritärer Abschnitt bezeichnet.

Im Rahmen des kantonalen Gestaltungsplans Innovationspark Dübendorf wurde deshalb ein Bachprojekt erarbeitet, das eine Revitalisierung (Ausbau und teilweise Offenlegung) des Chrebschüsselibachs vorsieht. Gemäss Vorprojekt ist im Bereich der Zonenplanänderung eine Verlegung des Bachs westlich der Halle 3 bis zum Anschluss an den bereits offenen Abschnitt des Bachs nordwestlich der Wangenstrasse vorgesehen.

Im Rahmen des Wasserbauprojekts ist der Gewässerraum festzulegen (§ 15 h HWSchV). Bis zur Festlegung des Gewässerraumes mit dem Bachprojekt kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen, und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Im Rahmen nachfolgender Planungs- und Bewilligungsverfahren im Bereich der Zonenplanänderung ist das Bachprojekt für den Chrebschüsselibach sowie der mit dem Projekt auszuscheidende Gewässerraum zu berücksichtigen.

Grundwasser

Der für die Umzonung vorgesehene Flugplatzrand liegt im Gewässerschutzbereich A_u und im Bereich des Grundwasserstroms von Hegnau. Der nordöstliche Teil der Flugplatzrandbebauung mit den Hallen 1 und 2 liegt zudem in der weiteren Grundwasserschutzzone (Zone S3) und der engeren Schutzzone (Zone S2) der beiden Grundwasserfassungen Eglshölzli 1 und 2 (Grundwasserrecht GWR g 3-18) in Dübendorf. In den beiden Grundwasserfassungen wird das Wasser eines in rund 30 m Tiefe liegenden, subartesisch bis artesisch gespannten Grundwasservorkommens genutzt, das durch eine rund 20 m mächtige Schicht aus schlecht durchlässigen Seeablagerungen und Moräne vom oberflächen-

nahen, in der Grundwasserkarte farbig dargestellten Grundwasservorkommen getrennt ist. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich der Hallen 1 bis 5 auf ca. 432,5 bis 433,0 m ü. M. und im Bereich der Bauten UG bis WG1 auf ca. 433,0 bis 434,0 m ü. M. Zur Lage des höchsten Grundwasserspiegels liegen keine genauen Angaben vor. Der Flurabstand des mittleren Grundwasserspiegels beträgt im Bereich des Flugplatzrands ca. 2 bis 3 m.

Für die Beurteilung von Bauten im Grundwasser ist die geltende Bewilligungspraxis bzw. die Vollzugshilfe des AWEL „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Juni 2003 verbindlich. Somit ist im Bereich des Flugplatzrands der Einbau eines Untergeschosses bis auf den mittleren Grundwasserspiegel oder bis in 3,0 m Tiefe ab gewachsener Terrainoberfläche grundsätzlich zulässig. Für tiefer reichende Bauten sind detaillierte hydrogeologische Untersuchungen erforderlich, die nachvollziehbar aufzeigen, dass die Bauten im Grundwasserrandgebiet liegen.

Tiefbauten wie Untergeschosse, Pfahlfundationen, Zuganker, Baugrubenabschlüsse usw. dürfen das untere, gespannte Grundwasservorkommen nicht tangieren und die schützende Deckschicht darüber nicht beeinträchtigen.

Für Bauten in der Grundwasser-Schutzzone der beiden Grundwasserfassungen Eglishölzli 1 und 2 (Grundwasserrecht GWR g 3-18) ist das Schutzzonenreglement vom 31. Oktober 2012 zu beachten.

Wasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung von Industrie- und Gewerbe-zonen fordert die Richtlinie der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) u.a. einen minimalen Innen-Durchmesser der Versorgungsleitungen von 150 mm, für die Hydrantenzuleitungen von 125 mm. Darüber hinaus müssen die Fliessdruckverhältnisse im Leitungsnetz bei einer Entnahme von 4'800 l/min mindestens 3,5 bar betragen. Das von der Zonenplanänderung betroffene Gebiet wird im nordwestlichen Bereich derzeit mittels einer Leitung versorgt, deren Durchmesser nur 100 mm beträgt. Im Rahmen der ohnehin geplanten Aktualisierung des Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) der Stadt Dübendorf sind die Zonenplanänderung zu berücksichtigen und Massnahmen zur Erfüllung der GVZ-Anforderungen vorzusehen.

- Der Ersatz und der Neubau von Leitungen im Gebiet, das von der Zonenplanänderung betroffen ist, sind nur gestützt auf ein aktualisiertes GWP oder in Absprache mit dem AWEL vorzunehmen.

Siedlungsentwässerung

Die Stadt Dübendorf verfügt seit dem 3. März 2010 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist grundsätzlich für die Entwässerung der Stadt massgebend. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung (Änderung der Bauzone) hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Entwässerungsplanung.

Die Anpassung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft hingegen hat eine wesentliche Änderung der Entwässerung zur Folge. Durch die Überbauung des bisherigen Militärflugplatzes gemäss Gestaltungsplan „Innovationspark Zürich“ ist ein flächenmässig relevantes Gebiet betroffen. Folge davon ist, dass sobald sämtliche raumplanungsrechtli-



chen Änderungen erfolgt sind, der GEP mindestens im Teilprojekt „Entwässerungskonzept“ überarbeitet werden muss.

- Nach den raumplanungsrechtlichen Änderungen zum „Innovationspark Zürich“ ist vor Baubeginn auf dem Areal des ehemaligen Militärflugplatzes der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Dübendorf zu überarbeiten bzw. hydraulisch neu zu berechnen.

Formelle Hinweise

Die eingereichten Unterlagen „Teilrevision Nutzungsplanung „Zonenplanänderung“ und „Teilrevision kommunaler Richtplan Siedlung und Verkehr“ verweisen im Plankopf auf die Festsetzung durch den Gemeinderat bzw. die Genehmigung durch den Regierungsrat. Nach § 2 lit. b und c PBG liegen die Zuständigkeiten für die Festsetzung kommunaler Pläne bei den politischen Gemeinden und für den Entscheid über die Genehmigung von kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen bei der zuständigen Direktion (Baudirektion).

- Wir bitten Sie, im Plankopf die Baudirektion als Genehmigungsinstanz aufzuführen.

Für die Genehmigung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Zonenplan, kommunalen Richtplan, Vorschriften und Erläuternder Bericht) je siebenfach und als separate Dossiers 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 Entscheids 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.

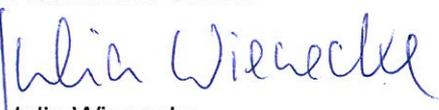
In der Weisung ÖREB-Kataster 01-2013 vom 30. August 2013 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.8) beschrieben. Für die Verfahrensschritte "öffentliche Auflage", "Festsetzung" und "Genehmigung" sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien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

Weiteres Vorgehen

Die Vorlage ist in der vorliegenden Fassung nach § 5 PBG noch nicht rechtmässig. Sie ist deshalb gemäss den oben gemachten Angaben betreffend Regelung der Zwischennutzungen zu überarbeiten.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen bei der Weiterbearbeitung behilflich zu sein. Für Fragen steht Ihnen die Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Julia Wienecke



Beilagen

- 6 Dossiers zurück

Kopie an

- BD/ARE, Abteilung Denkmalpflege
- BD/ARE, Fachstelle Landschaft
- BD/ALN
- BD/AWL
- BD/TBA-Fals
- VD/AFV