



Kennntnisnahme
23. März 2016
Stadtrat

Stadtrat Dübendorf
Herr Lothar Ziörjen
Stadtpräsident
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang 09. MRZ. 2016
zur Kenntnis an: SR, STP
zur Erledigung an: LPL
zum Antrag an:
Frist:

- 8. März 2016

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 15-2181

Dübendorf. Teilrevision Nutzungsplanung, Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild "Flugfeld" – Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom 12. November 2015 hat der Stadtrat Dübendorf die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier und Quartierleitbild „Flugfeld“ zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet. Zur Vorlage nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

Ablauf der Vorprüfung

Wir haben die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus fünf Dokumenten – Quartierleitbild „Flugfeld“ (Text), Leitbild Flugfeldquartier (Plan), Teilrevision Nutzungsplanung Wangenstrasse/Bahnhof Nord/Flugfeldquartier (Bestimmungen und Zonenplan) sowie dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) – dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Lärm (AWEL), dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege sowie der Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS) der Baudirektion zum Mitbericht unterbreitet. Deren Stellungnahmen sind in die vorliegende Vorprüfung eingeflossen.

Ausgangslage

Als Folge des fortschreitenden dynamischen Wachstums mit Wohn-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungszentren geraten die Verkehrsinfrastrukturen im mittleren Glattal an ihre Kapazitätsgrenzen. Um einen grossen Teil des resultierenden Verkehrswachstums mit den öffentlichen Verkehrsmitteln abzudecken, soll die Glattalbahn im Glattal weiter ausgebaut werden. Unter dem Namen GlattalbahnPLUS ist die Erweiterung von Dübendorf (Raum Giessen) über den Bahnhof Dübendorf, entlang der Wangenstrasse bis zum Flugplatzareal und weiter Richtung Dietlikon vorgesehen. Auf dem Flugplatzareal Dübendorf soll der Hubstandort Innovationspark Zürich mit diversen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und weiteren Dienstleistungsnutzungen entstehen.

Um Fragen der Trasseeführung bzw. der städtebaulichen Rahmenbedingungen der an die Wangenstrasse angrenzenden Quartiere zu klären, wurde mit Verfügung ARE/74/2012 am 25. Mai 2012 für das Gebiet Wangenstrasse die dreijährige Planungszone festgesetzt. Diese wurde im Mai 2015 für zwei Jahre verlängert (Verfügung ARE/661/2015). Zur Raum-sicherung der Glattalbahnen-Verlängerung koordiniert das AFV die Planungen zur Festset-zung der Baulinien beidseitig der Wangenstrasse.

Die Stadt Dübendorf hat 2013/2014 eine Testplanung über das Gebiet Bahnhof, Bahn-hofstrasse, Wangenstrasse, Flugplatzrand und Flugfeldquartier sowie die östlich an die Wangenstrasse angrenzenden Wohnquartiere mit dem Ziel durchgeführt, Entwick-lungspotenziale und Stossrichtungen der in diesem Stadtgebiet anzustrebenden Entwicklung auszuloten. 2015 wurde gestützt auf den Synthesebericht „Testplanung Wangenstrasse – Bahnhof Plus“ das Quartierleitbild „Flugfeld“ erarbeitet. Dieses wiederum diente als Grund-lage zur Anpassung der vorliegenden Nutzungsplanung.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umset-zung der Ergebnisse aus der Testplanung. Sie zielt darauf, eine koordinierte und qualitäts-volle Entwicklung des Gebiets zwischen Bahnhof Dübendorf und dem Flugfeldareal sicher-zustellen. Die Vorlage umfasst die zwei Hauptstossrichtungen „Umstrukturierung und Attraktivierung Achsen Wangen-/Überlandstrasse“ sowie „Aufwertung und massvolle Ver-dichtung des Flugfeldquartiers“.

Gesamtbeurteilung

Umstrukturierung Attraktivierung Achsen Wangen-/Überlandstrasse

Die Überlandstrasse zwischen Bahnhof Dübendorf und Bogenhaus sowie der Abschnitt der Wangenstrasse zwischen Bahnhof Dübendorf und Eingang Flugfeldareal sollen als wichtige städtebauliche Achsen gestärkt werden. Dies soll durch die Ausbildung und Ge-staltung eines neuen, attraktiven öffentlichen Verkehrsraums mit innerstädtischem Cha-rakter und eigenem Trasse für die Glattalbahnen erfolgen. Ferner sollen die Randbebau-ung und deren Nutzungen derart ausgelegt werden, dass eine hohe Interaktionsdichte entsteht.

Um diese Ziele zu erreichen, werden jeweils die ersten Bautiefen in den oben genannten Abschnitten entlang der Wangen- und der Überlandstrasse von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) bzw. der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in die hierfür neu geschaffene Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse (Z3b) umgezont. Im Norden des Gebiets werden zudem die zwei an die Alpenstrasse angrenzenden Par-zellen (Kat.-Nrn. 6671 und 13807) von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) neu in die W3 umgezont, wobei die Zonengrenze durch die Parzelle Kat.-Nr. 13807 verläuft.

Art. 16 der Bauordnung (BO) definiert die Grundmasse der Z3b. Die bestehende Zent-rumszone Überlandstrasse Süd, beim Areal Giessen, (Z3) wird entsprechend in Z3a um-benannt. Angelehnt an diese wird für die Z3b eine Ausnützungsziffer von maximal 140% festgelegt. Die zulässigen minimalen bzw. maximalen Wohnnutzungsanteile werden auf 30% bzw. 70% und die maximale Gebäudelänge auf 80 m begrenzt. Der neu geschaffene Art. 16c BO regelt die ergänzenden Vorschriften der Zentrumszone Z3b. So werden sowohl gestalterische als auch nutzungsbezogene Vorgaben für die auf die Achsen ausgerichteten Erdgeschosse gemacht – anstelle von Wohn- sind publikums- und dienstleistungsorien-



tierte Nutzungen zulässig. Ferner werden die Erdgeschosshöhen auf mindestens 4 m festgesetzt, die stufenlose Zugänglichkeit festgeschrieben.

Mit dem Ziel, prägende Raumkanten entlang der Zentrumsachsen zu generieren, wird eine Anbaupflicht an die Verkehrsbaulinie festgeschrieben. Für zwei Areale wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt: Für die kleinparzellierten Grundstücke vis-à-vis des Bahnhofs Nord wird die Gestaltungsplanpflicht mit den topographisch schwierigen Verhältnissen begründet. Im Gebiet bei der Einmündung der Wangenstrasse in die Überlandstrasse soll ein städtebaulicher Akzent bis zu 25 m Höhe ermöglicht werden.

Aufwertung und massvolle Verdichtung des Flugfeldquartiers

Das bestehende Wohnquartier – zwischen Rechweg, Wangen-, Überland- und Oskar-Bider- Strasse – soll seiner hohen Lagegunst zwischen Bahnhof Dübendorf und Innovationsparkareal entsprechend aufgewertet und angemessen verdichtet werden.

Um Anreize für eine bauliche Erneuerung zu geben, werden zwei Wege verfolgt. Erstens wird das Flugfeldquartier von der Wohnzone W3 neu in die Wohnzone W4 aufgezont, wodurch ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und die Ausnützungsziffer von 65% auf 80% angehoben wird. Zweitens werden gemäss § 79 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Art. 26b Sonderbauvorschriften (SBV) für die Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 im Flugfeldquartier eingeführt. Bei Nachweis einer besonders guten Einordnung, Gestaltung und Freiraumqualität – § 81 PBG, Arealüberbauung – ist die Überbauung nach SBV möglich, wodurch sich die zulässige Vollgeschosszahl auf fünf und die Ausnützungsziffer auf 100% erhöhen (die zusätzliche Geschossfläche ist ausschliesslich für Wohnzwecke zu nutzen). Die Anforderungen an die Freiraumgestaltung werden dahingehend konkretisiert, dass ein grösserer zusammenhängender Grünraum zu schaffen ist, der für alle Generationen attraktiv zu gestalten ist.

Das für die Erarbeitung der Planungsinstrumente gewählte Vorgehen – über das Ideen sammelnde Testplanungsverfahren, den zuspitzenden Synthesebericht, einem konkretisierenden, behördenverbindlichen Quartierleitbild – hin zu der vorliegenden Teilrevision wird als zielstrebig und wegweisend gewürdigt. Das gestaffelte Vorgehen ermöglicht, die wesentlichen Fragen zu entwickeln und die Stossrichtungen mit den überkommunalen raumwirksamen Planungen Schritt für Schritt abzustimmen.

Die Planungen entsprechen weitestgehend den übergeordneten Vorgaben: Der kantonale Richtplan weist das Gebiet als Siedlungsgebiet aus. Gemäss regionalem Richtplan (Stand: Entwurf, 23. November 2015 zuhanden kantonaler Vorprüfung) wird dem Gebiet die Dichtestufe „sehr hohe Dichte“ (regionales Raumordnungskonzept) zugewiesen. Das Gebiet zwischen Überlandstrasse, Rechweg und Wangenstrasse wird im regionalen Richtplan im Kap. 2.6.2b Nr. 30 als Gebiet mit „hoher baulicher Dichte“ von regionaler Bedeutung festgelegt. Mit der Aufzoning in die W4 und den weiteren Vorgaben bezüglich der Freiraumqualitäten wird dieser Vorgabe jedoch nur bedingt entsprochen. Die weiteren Festlegungen entsprechen den richtplanerischen Vorgaben, wonach die zwei oben genannten Achsen als Zentrumsgebiete mit der Funktion „städtebauliche Achsen“ auszuweisen, der Bahnhof Dübendorf als Regionalzentrum zu fördern und das Gebiet entlang der Wangenstrasse als Eignungsgebiet für zusätzliche Hochhäuser zu betrachten sind. Der Mindestwohnan-

teil der Z3b von 30% entspricht den regionalen Vorgaben, in den Zentrumsgebieten mindestens 25% der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern.

Die Aufzonungen entlang der Achsen in die Z3b und die neuen Regelungen zur Z3b in der BO werden hinsichtlich der hohen Lagegunst des Gebiets und der hohen Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (öV) als sinnvoll und angemessen erachtet. Es ist ferner zweckmässig, eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung in den zwei zentral gelegenen Gebieten Bahnhof Nord und Eingangstor Wangenstrasse mittels Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht zu sichern. Das wesentliche öffentliche Interesse an dieser wird allerdings nur unzureichend definiert. Das Mass der angestrebten Verdichtung des Flugfeldquartiers ist insbesondere mit Blick auf die regionalen Dichtevorgaben (hohe bauliche Dichte) zu überprüfen. Nach § 16 PBG haben Nutzungsplanungen den Richtplänen aller Stufen zu entsprechen. Der regionale Richtplanentwurf wird bereits zur Vorprüfung beigezogen, um sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision keine Widersprüche zu der zu berücksichtigten Richtplanung bestehen. Ein Anreizsystem einzuführen, um eine stärkere Verdichtung zu erzielen, wird grundsätzlich als sinnvoll bewertet. Die gewählte Systematik der Planungsinstrumente (Aufzonung von W3 in W4 und die Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses mittels SBV) ist jedoch bezüglich der Wirkung auf die angestrebte stärkere Verdichtung erneut zu verifizieren. Ferner kann die Umzonung des Gebiets an der Alpenstrasse von der Oe in die W3 aufgrund fehlender lärmrechtlicher Nachweise nicht als rechtmässig beurteilt werden. Für eine Wohnnutzung an diesem Ort sind die lärmschutzrechtlichen Vorgaben noch nachzuweisen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit Blick auf das umzusetzende Innovationsparkprojekt auf dem nahegelegenen Flugplatzareal die neuen Planungsvorgaben eine zweckmässige Umstrukturierung und Verdichtung des Gebiets und eine differenzierte Nutzungsdurchmischung sicherstellen. Die Dichte- und Gestaltungsvorgaben für das Flugfeldquartier bedürfen jedoch einer Überprüfung.

Zur Vorlage im Einzelnen

Bauordnung

Art. 16

Der Verweis Nr. 4 betreffend minimaler Wohnanteil in Z3b, wonach „bei der Zb3 Wangenstrasse sowie zwischen Überlandstrasse und Bahn kein Mindestwohnanteil gilt“, ist räumlich unklar und daher zu präzisieren.

- Der Bereich, für den der Mindestwohnanteil nicht gelten soll, ist klar in seiner räumlichen Abgrenzung zu definieren.

Art. 16c Abs. 2

Art. 16c Abs. 2 regelt die Gestaltung der Erdgeschosse. So werden eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4 m und stufenlose Zugänge von der Strasse ins Erdgeschoss festgelegt. Die Forderung nach stufenlosen Zugängen ist sinnvoll. Die behindertengerechte Zugänglichkeit von öffentlich zugänglichen Bauten wird in § 239a PBG geregelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, empfehlen wir, den Abschnitt entsprechend zu streichen.

Art. 16c Abs. 3

Art. 16c Abs. 3 regelt Vorgaben zum Grenzbau und Anbaupflicht der ersten Gebäudereihe. Der Geltungsbereich ist räumlich nicht klar definiert. Gelten diese entlang der gesamten Wangenstrasse und dem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet an der Überlandstrasse oder grundsätzlich nur im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet entlang Wangen- und Überlandstrasse?

- Art. 16c Abs. 3 ist entsprechend zu präzisieren.

Art. 26b

Die Einräumung der Wahlmöglichkeit, im Flugfeldquartier entweder nach BO oder nach dem eine höhere Ausnutzung ermöglichendem Instrument der SBV zu bauen, wird grundsätzlich als gut erachtet. Für die angestrebte Entwicklung werden damit Anreize geschaffen, das bestehende Quartier baulich stärker zu verdichten.

Gemäss § 79 PBG erleichtern SBV die freiere Überbauung geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Die vorliegenden SBV machen mit Ausnahme der grösseren, für alle Generationen attraktiv zu gestaltenden Freiräume keine gestalterischen Vorgaben. Die Voraussetzungen für SBV nach § 79 PBG sind daher nicht erfüllt. Der Vorlage kann so keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die Vorgaben in Art. 26b sind zudem zu wenig präzise und teilweise unbestimmt. Es wird empfohlen, die im Leitbild Flugfeldquartier formulierten planerischen und städtebaulichen Ziele zu konkretisieren und in Art. 26b eigentümerverbindlich zu verankern. Zudem wird empfohlen, zu prüfen, ob die gestalterischen Ziele ggf. mit den Planungsinstrumenten öffentlicher Gestaltungsplan oder Verkehrsbaulinien zielführender gesichert werden könnten.

- In Art. 26b sind die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze für die angestrebte Entwicklung zu konkretisieren und zu vervollständigen.

Art. 26b Abs. 2

Art. 26b Abs. 2 legt fest, dass sobald die SBV nichts Besonderes regeln, die allgemeine Bau- und Zonenordnung gilt.

- Der Art. 26b Abs. 2 ist zu streichen, da die Inhalte sinngemäss bereits in § 81 Abs.3 PBG geregelt sind.

Art. 26b, Abs. 3

Die Vorgabe „es ist der Nachweis eines grösseren zusammenhängenden Grünraums zu erbringen“ als Voraussetzung für eine Überbauung nach SBV ist bezüglich Grösse und Lage unbestimmt, eröffnet einen erheblichen Interpretationsspielraum und ist als eigentumsrechtliche Vorgabe ungeeignet.

Die Vorgabe „dieser ist für alle Generationen attraktiv zu gestalten“ ist unpräzise. Unklar ist, was mit dem Begriff Generationen gemeint ist.

- Vorgaben sind klar und grundeigentümerverbindlich zu regeln.

Art. 39a

Für die zwei Gebiete Bahnhof Nord und Eingangstor Wangenstrasse wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann eine Gestaltungsplanpflicht für Gebiete erlassen werden, insofern ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Mit den Vorgaben in Art. 39a wird das wesentliche öffentliche Interesse für die Gestaltungsplanpflicht jedoch nur unzureichend begründet. Die Ausführungen im Planungsbericht sind zwar nachvollziehbar. Die Grundsätze und Ziele der Gestaltungsplanpflicht sind jedoch klarer und eigentümerverschreibend in der BO festzuhalten.

- Das wesentliche öffentliche Interesse bzw. die Zweckumschreibung der Gestaltungsplanpflicht sind im Planungsbericht ausführlich darzulegen. Die Grundsätze und Ziele sind in der BO eigentümerverschreibend zu definieren.

Weitere Hinweise

Das Flugfeldquartier stösst im Nordwesten an die Route 756/Wangenstrasse und im Südwesten an die Route 340/Ueberlandstrasse, die als Hauptverkehrsstrassen klassiert sind.

Entlang der Staatsstrassen sollen die Nutzungen von einer Wohnzone mit teilweiser Gewerbebeerblichung zu einer Zentrumszone geändert werden.

Die Wangenstrasse (DTV ca. 17'000) und die Ueberlandstrasse (DTV ca. 8'000) sind kantonale Hauptverkehrsstrassen mit einem mittleren Verkehrsaufkommen. Die Ueberlandstrasse ist zudem eine Ausnahmetransportroute vom Typ II. Zukünftig soll gemäss kantonalem Richtplan (Stand 18.09.2015) südostseitig entlang der Wangenstrasse die Linienführung der Glattalbahn führen.

Anträge zum Quartierleitbild „Flugfeld“

- Die Anforderungen an die tangierten Hauptverkehrsstrassen sind entsprechend zu berücksichtigen und gemäss kantonalem Verkehrsrichtplan und zukünftigen Verkehrsaufkommen für alle Verkehrsteilnehmer angemessen zu dimensionieren und zu gestalten.

Wir stellen fest, dass der MIV, der öV und der Fussverkehr systematisch behandelt werden. Hingegen wird das Velo nur punktuell thematisiert. Bezüglich Topografie und der kurzen Distanz zum Bahnhof wie zum Stadtzentrum ist das Velo gut geeignet, einen grösseren Anteil am Verkehrsaufkommen zu übernehmen.

- Wir empfehlen daher, bei den Verkehrskapiteln immer auch das Velo zu behandeln.
- Die Gestaltung des Strassenraums entlang der Staatsstrassen z.B. in Bezug auf Strassenbäume etc. ist mit dem Amt für Verkehr, Abteilung Infrastrukturplanung, abzusprechen und genehmigen zu lassen (Ansprechperson ist Urs Günter).

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 1.2 Aufgaben und Ziele

- Das Betriebs- und Gestaltungskonzept mit Baulinienrevision Wangenstrasse ist auf folgenden Projektnamen anzupassen: Vorstudie Integration GlattalbahnPLUS, Abschnitt Giessen bis Innovationspark.



Berichtsentwurf Quartierleitbild, Kapitel 6.4 Verkehr direkte LV-Verbindung ergänzen (V2)

- Es ist sicherzustellen, dass die geplante Wegverbindung auch dem Veloverkehr dient. Der Begriff Langsamverkehr soll mit dem Begriff Fuss- und Veloverkehr ersetzt werden. Weiter ist die Verbindung bis in den Innovationspark sicherzustellen.
- Der Abschnitt „*Ueberlandstrasse gestalten (V3)*“ ist wie folgt zu ergänzen: In den weiteren Projektschritten sind Aussagen zur verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz zu machen. Allenfalls sind auf der Ueberlandstrasse Linksabbiegespuren, Lichtsignalanlagen, usw. notwendig.
- Alle Leitbildunterlagen Flugfeldquartier (Situation 1:2000 inkl. Berichtsentwürfe vom 20.10. / 29.10.2015) sind entsprechend nachvollziehbar anzupassen und zu ergänzen.

Lärmschutz

Die Parzellen Nr. 6671 und Nr. 13807 werden von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone W3 mit der Empfindlichkeitsstufe II umgezont. Die Parzellen sind nicht erschlossen und es gilt der Planungswert der ES II (Flugplatz Dübendorf, Tag 60 dB). Die Parzellen befinden sich im Einflussbereich des Flugplatzes Dübendorf. Für den Flugplatz gibt es keinen aktuellen Lärmkataster. Gemäss dem alten Kataster ist der Grenzwert für Wohnnutzung deutlich überschritten (Tag 69 dB). Der Kataster entspricht jedoch dem aktuellen Flugbetrieb nicht. Die Fluglärmbelastung ist deshalb abzuklären und die Einhaltung der Planungswerte gegenüber dem Flugplatz Dübendorf nachzuweisen.

Der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung kann aus Sicht des Lärmschutzes nicht zugestimmt werden. Sie ist mit folgender Ergänzung nochmals zur Vorprüfung einzureichen:

- Für die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone W3 sind Lärmabklärungen notwendig, welche die Machbarkeit einer Wohnnutzung belegen.

Grundwasser

Der nördliche, östliche und südliche Teil des Perimeters der Nutzungsplanungsrevision liegt im Gewässerschutzbereich A_U. Der östliche und südliche Rand des Perimeters liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) im äussersten westlichen Randgebiet des Grundwasserstroms von Hegnau und im Gewässerschutzbereich A_U. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt hier auf ca. 433,0 m ü. M. bis 434,0 m ü. M. (Flurabstand ca. 2 bis 4 m). Zur Lage des höchsten Grundwasserspiegels liegen keine Informationen vor.

- Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ (Download www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) beschrieben.

Siedlungsentwässerung

Die Stadt Dübendorf verfügt seit dem 3. März 2010 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist für die Entwässerung der Stadt massgebend. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Entwässerungsplanung. Die Änderungen können in einer späteren GEP-Überarbeitung berücksichtigt 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 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 zu überarbeiten und zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Namentlich die Vorgaben der SBV und der Gestaltungsplanpflicht bedürfen einer Präzisierung.

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

Freundliche Grüsse



Julia Wienecke

Beilagen

- 7 Dossiers zurück

Kopie an

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