



**Kanton Zürich
Stadt Dübendorf**

Öffentlicher Gestaltungsplan "Dreieck Giessen Nord" und Anpassung Gewässerabstandslinien

Planungsbericht

Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am

Dübendorf, 1. Dezember 2011 / du.1228 / AS



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34, Postfach
8600 Dübendorf 1
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Veranlassung	3
1.2	Ablauf und Termine	3
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Lage Gestaltungsplangebiet	4
2.2	Kantonaler Richtplan	5
2.3	Regionaler Richtplan	6
2.4	Bau- und Zonenordnung	7
2.5	Kataster der belasteten Standorte (KbS)	8
2.6	Grundwasser, Gewässerschutzbereich	8
2.7	Hochwasserschutz und Gewässerraum	9
3	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	10
3.1	Grundkonzept	10
3.2	Gestaltungsplanvorschriften	10
4	Anpassung Bau- und Zonenordnung	18
4.1	Vorläufiger Verzicht auf Anpassung Zonenplan	18
4.2	Anpassung Bauordnung	19
4.3	Teilweise Aufhebung Gewässerabstandslinie Chriesbach	19
5	Beilage Lärmgutachten	20

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Veranlassung

Gebiet "Dreieck Giessen Nord"

Nordöstlich der Strassenkreuzung Ringstrasse/Überlandstrasse liegt ein von der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Trasse der Glattalbahn umschlossenes Dreieck in der Industrie- und Gewerbezone IG2 mit den Grundstücken Kat. Nrn. 15777, 13469, 15369 (neu17311) und 15762 von drei verschiedenen Eigentümern (Kanton Zürich, G. Bergamaschini, H. Minoretti). Das Areal gehört zum mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen kantonalen Zentrumsgebiet Hochbord-Giessen-Neugut, über das in der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde, um den städtebaulichen Vorgaben entsprechende Überbauungen realisieren zu können.

Fehlende planungsrechtliche Baureife

Ein Provisoriums-Neubau für einen Büropavillon von G. Bergamaschini (Eigentümer von Kat. Nr. 13469) auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 15777 wurde vom Stadtrat am 17. Januar 2008 mangels des gemäss BZO erforderlichen Gestaltungsplanes (Gestaltungsplanpflicht) verweigert. Im Rekursverfahren hat die Baurekurskommission III des Kantons Zürich die Verweigerung zwar gestützt, jedoch gleichzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass die mangelnde planungsrechtliche Baureife als Verweigerungsgrund längstens während drei Jahren geltend gemacht werden kann und somit innert dieser Frist ein privater oder öffentlicher Gestaltungsplan auszuarbeiten ist.

Öffentlicher Gestaltungsplan gemäss § 84 PBG

Da in der Zwischenzeit durch die privaten Grundeigentümer der drei Parzellen keine Arbeiten für einen Gestaltungsplan an die Hand genommen wurden, wurde anlässlich der Besprechung vom 9. September 2010 abgemacht, dass die Stadt Dübendorf die Initiative für die Erstellung eines öffentlichen Gestaltungsplanes ergreift. Mit Beschluss vom 30. September 2010 hat der Stadtrat den Auftrag für die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplanes gemäss § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erteilt. Die Wahrnehmung der öffentlichen Interessen im Gestaltungsplan soll dabei soweit möglich unter Berücksichtigung der Anliegen der Grundeigentümer im Einvernehmen erfolgen.

1.2 Ablauf und Termine

Ablauf und Termine

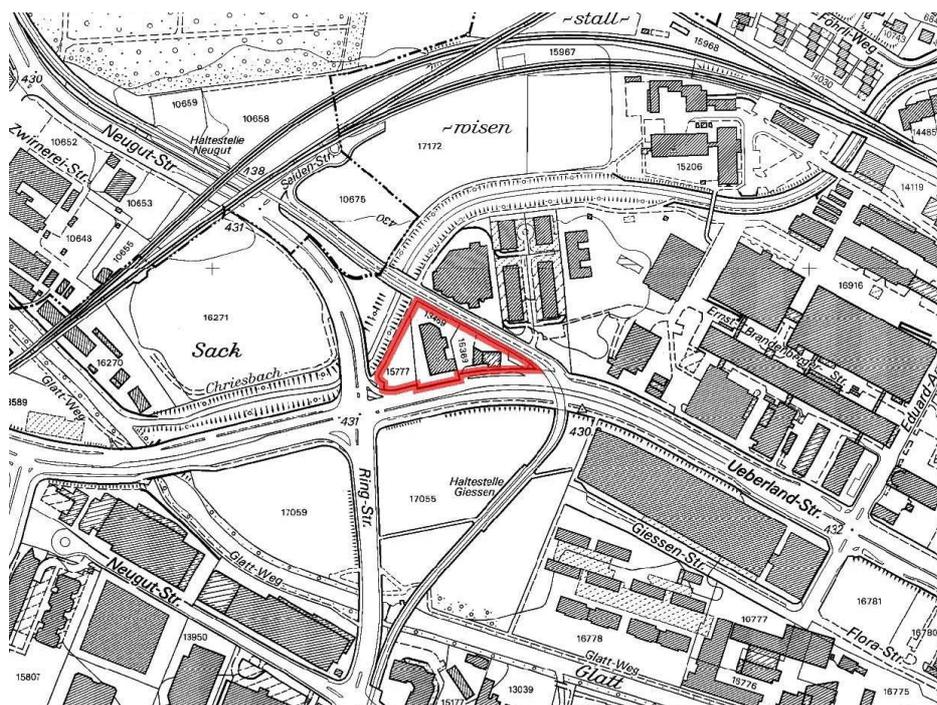
Sitzung mit Grundeigentümern	9.9.2010
Auftragserteilung durch Stadtrat	30.9.2010
Erstellung 1. Entwurf Gestaltungsplan	bis 19.11.2010
Sitzung mit Grundeigentümern	26.11.2010
Bereinigung Entwurf Gestaltungsplan	bis 6.12.2010
Verabschiedung durch Stadtrat für öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung Kanton	17.12.2010
Öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage) sowie Vorprüfung Kanton	7.1.-7.3.2011 23.5.2011

Sitzung mit Grundeigentümern	6.7.2011
Sitzung Planungsausschuss	29.11.2011
Sitzung Stadtrat: Verabschiedung an Gemeinderat	15.12.2011

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage Gestaltungsplangebiet

Lage Gestaltungsplangebiet	Das Gestaltungsplangebiet liegt nordöstlich des Strassenknotens Überlandstrasse/Neugutstrasse und ist umgrenzt von der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Trasse der Glattalbahn.
Bestehende Situation	Auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 besteht heute der Autogaragen-, Spritzwerk- und Carosseriebetrieb Bergamaschini & Lo Priore. Das Grundstück Kat. Nr. 15777 wird durch diesen Betrieb heute teilweise als nicht bewilligter Autoabstellplatz genutzt. Auf der Parzelle Kat. Nr. 15369 besteht eine Shell-Tankstelle mit zugehörigem Shop.



Gestaltungsplangebiet "Dreieck Giessen Nord"

Umfeld	Südlich der Überlandstrasse war eine Überbauung mit einem maximal 114 m hohen Hochhaus im Kreuzungsbereich der Ring-/Überlandstrasse flankiert von zwei maximal 30 m hohen Baukörpern entlang der Staatsstrassen geplant. Die planungsrechtliche Grundlage bildete der private Gestaltungsplan "Giessen". Der Gestaltungsplan "Giessen" mit der zugehörigen Anpassung der BZO der Stadt Dübendorf wurde vom Gemeinderat am 4. Juli 2011 festgesetzt, jedoch an der aufgrund eines Behördenreferendums notwendigen Urnenabstimmung am 27. November 2011 durch die Stimmbürger abgelehnt. Auch nach der Ablehnung des Gestaltungsplanes Giessen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mit
--------	---

einer neuen Gestaltungsplanvorlage die Grundlage für eine Überbauung mit einer dichten Mischnutzung von hoher Siedlungsqualität geschaffen wird.

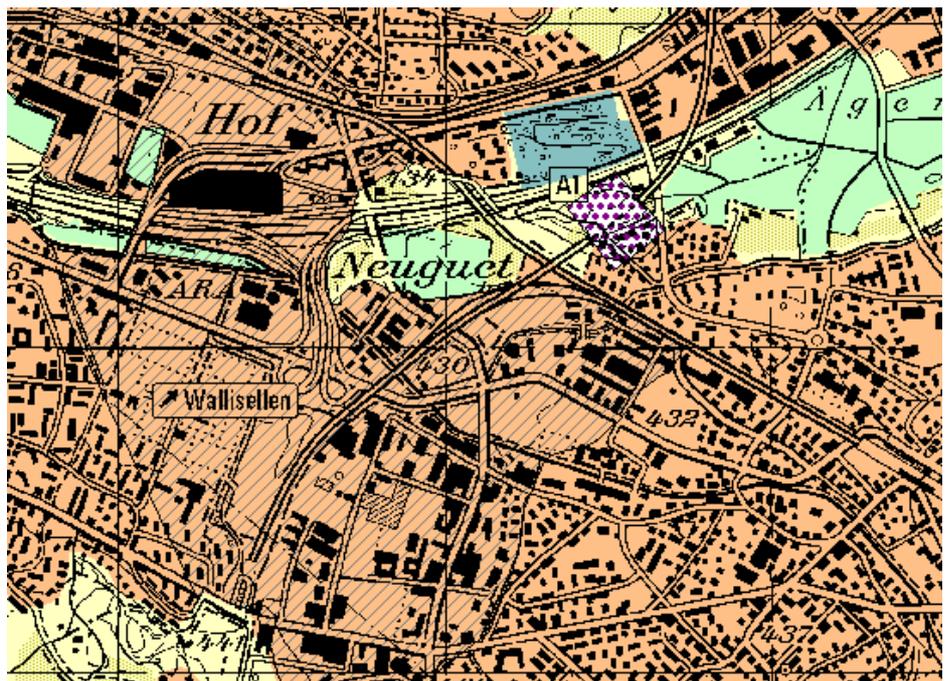
Westlich des Chriesbaches liegt das Zwicky-Areal, über welches ein privater Gestaltungsplan besteht, welcher die Grundlage für die Umnutzung des bisherigen Industrieareals in eine städtebaulich hochwertige Bebauung mit Mischnutzung schafft. Die Realisierung von Hochbauten in den verschiedenen Baubereichen ist derzeit im Gange.

Nördlich des Glattalbahntrassees bestehen verschiedene Geschäftshäuser mit vorwiegend Dienstleistungsnutzungen. Weiter östlich befindet sich das Areal der Bundesforschungsanstalten EMPA und EAWAG.

2.2 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Das Gestaltungsplangebiet ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. In Zentrumsgebieten sind dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität zu erhalten bzw. neu zu schaffen, wozu in der Regel Mischnutzungen anzustreben sind.



Kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft mit Zentrumsgebiet (Schraffur)

Kantonaler Richtplan Verkehr

Im kantonalen Richtplan Verkehr sind die Überlandstrasse als Hauptverkehrsstrasse sowie das Trassee der Glattalbahn als Schmalspurbahn festgelegt. Für die Überlandstrasse bestehen rechtskräftige Verkehrsbaulinien aus dem Jahr 2009 (siehe Abbildung in Kap. 2.4 zu Gewässerabstandslinie).

2.3 Regionaler Richtplan

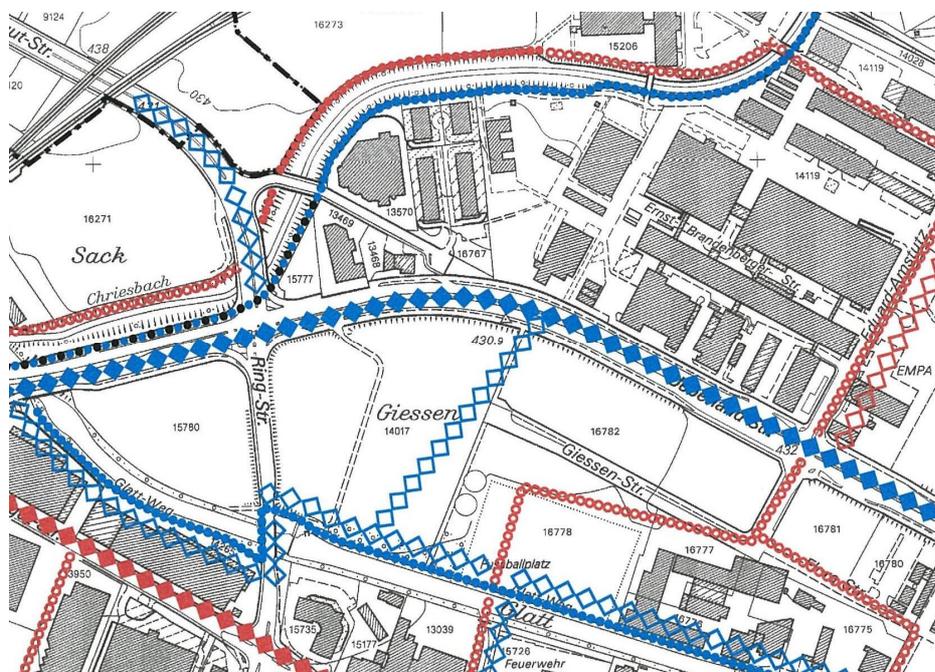
Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Glattal sind die Überlandstrasse und die Neugutstrasse als regionale Radrouten bezeichnet. Der Uferweg entlang des Chriesbaches ist als regionaler Fuss- und Wanderweg bezeichnet.



Radweg

Regionaler Richtplan Verkehr

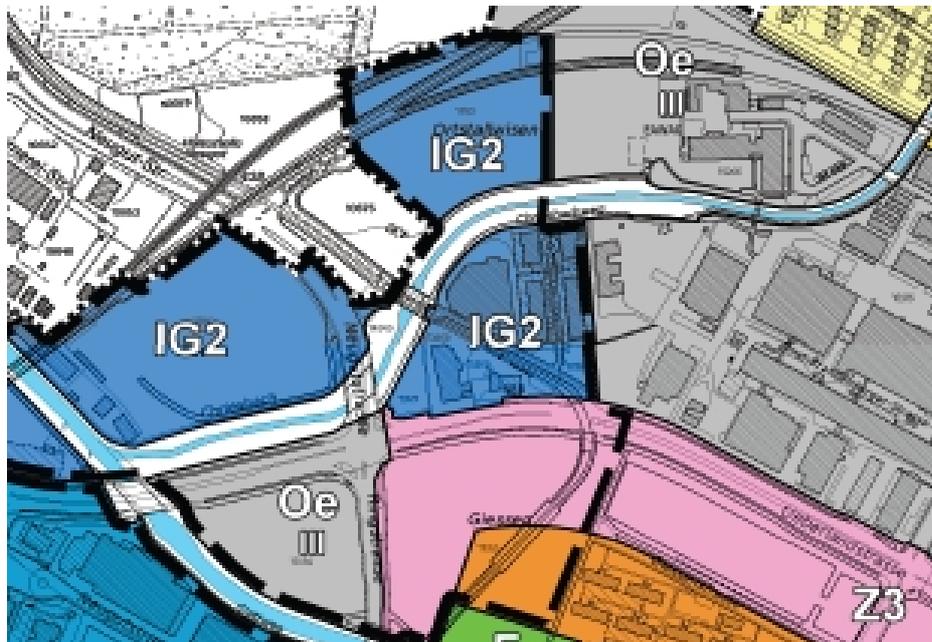


Kommunaler Richtplan Verkehr mit regionalen Radwegen sowie Fuss- und Wanderwegen (blau)

2.4 Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

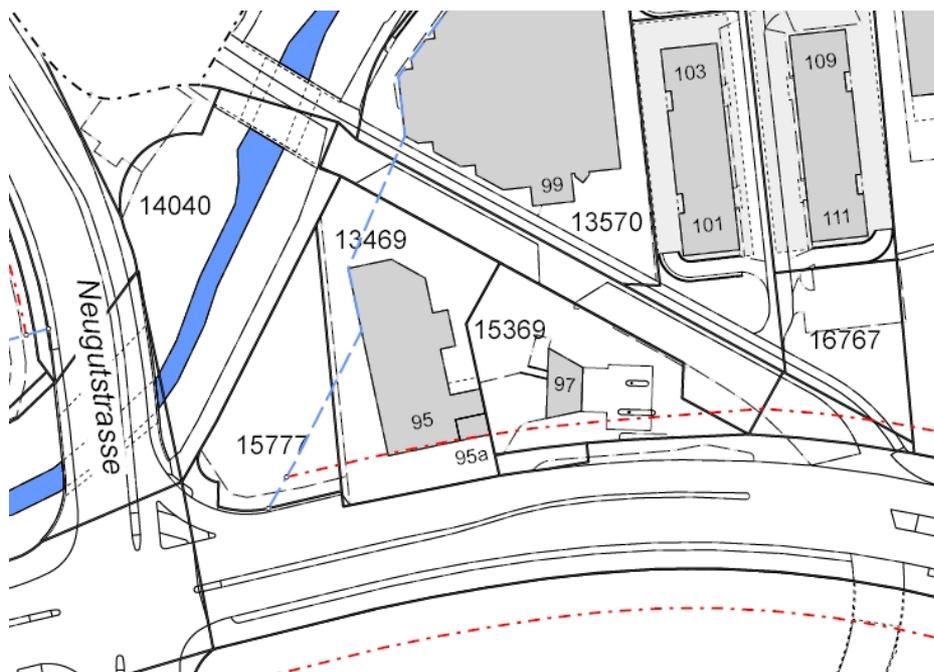
Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf liegt das Gestaltungsplangebiet in der Industrie- und Gewerbezone IG2 mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Dreieck Giessen Nord liegt im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.



Zonenplan Dübendorf, Stand Sept. 2010

Gewässerabstandslinien

Im Gestaltungsplangebiet ist entlang des Chriesbaches eine Gewässerabstandslinie festgelegt (RRB Nr. 828/1987).



Gewässerabstandslinie Chriesbach (blau) und Verkehrsabstandslinie Überlandstrasse (rot)

2.5 Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Einträge im KbS

Im Gestaltungsplangebiet liegen die belasteten Standorte Nrn. 0919/I.0049-003 und 0191/I.0050-001 (Tankanlagen). Sie sind im KbS als "belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen" eingetragen.

Umgang im Baubewilligungsverfahren

Abklärungen zur Altlastensituation sind spätestens im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren zu treffen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Baudirektion Kanton Zürich zuhanden des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ein Aushubbegleit- und Entsorgungskonzept einzureichen.

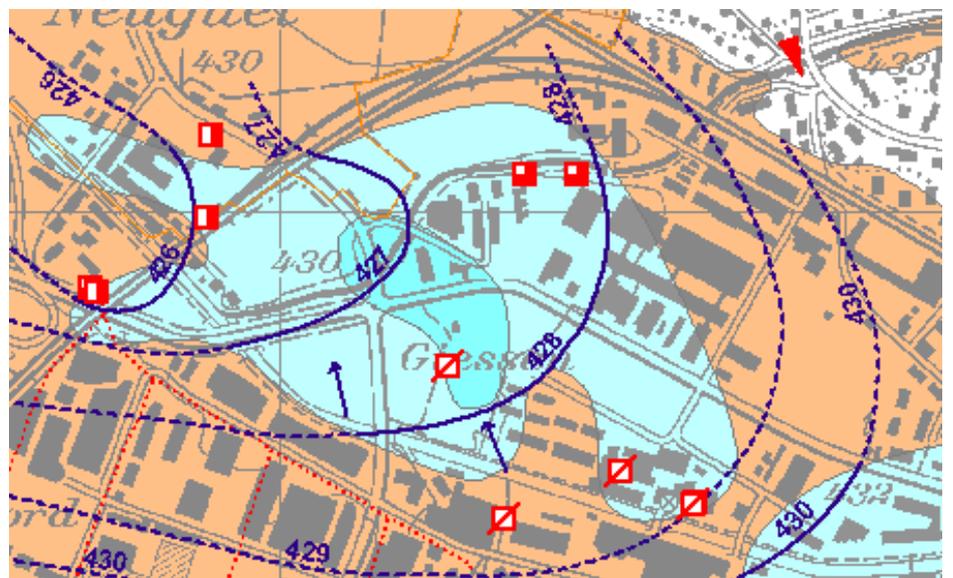


Auszug aus Kataster der belasteten Standorte

2.6 Grundwasser, Gewässerschutzbereich

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Bereich des Grundwasserstromes von Dübendorf in einem Gebiet mit grosser Grundwassermächtigkeit.



Auszug aus Grundwasserkarte, Mittelwasserstand

Gewässerschutzbereich Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

2.7 Hochwasserschutz und Gewässerraum

Hochwasserschutz Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 436 vom 14. März 2006) liegt innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine relevante Gefährdung infolge Hochwasser vor.

Gewässerraum Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 ist für den Chriesbach ein Gewässerraum von 12 m erforderlich. Dieser liegt vollständig innerhalb der Gewässerparzelle und tangiert den Gestaltungsplanperimeter nicht.

3 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Grundkonzept

Grundkonzept für
Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Neuüberbauung des Dreiecks Giessen Nord geschaffen werden. Aufgrund der für eine Einzelüberbauung ungünstig geformten Grundstücke soll ohne Beachtung der Grundstücksgrenzen nur ein Baubereich bezeichnet werden. Dieser wird von der Baulinie Überlandstrasse und dem Grenzabstand zur Glattalbahnparzelle sowie einem freizuhaltenden Grünbereich entlang des Chriesbaches begrenzt. Gleichzeitig soll der Spielraum für die Projektierung einer späteren Überbauung durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe vergrössert werden. Der Gestaltungsplan regelt zudem die rückwärtige Arealerschliessung über das Glattalbantrassee.

Neben den heute zulässigen Industrie- und Gewerbenutzungen soll zukünftig auch der Bau von Wohnungen ermöglicht werden, weshalb sich der Gestaltungsplan an die Bestimmungen für die Zentrumszone Z3 anlehnt. Parallel zum Gestaltungsplan ist auch eine Anpassung der BZO vorgesehen, indem mit einer Ergänzung der Bauordnung die Grundlage für die Realisierung von Hochhäusern geschaffen wird (siehe Kap. 4.2).

Weil seitens der Grundeigentümer zurzeit keinen konkreten Neubauvorhaben geplant sind, soll im Gestaltungsplan auch geregelt werden, welche Bauten und Anlagen bzw. baulichen Erweiterungen der bestehenden Betriebe im Sinne der Bestandesgarantie noch möglich sind, ohne dass die für die Neubauten vorgesehenen Bestimmungen zur Anwendung kommen.

3.2 Gestaltungsplanvorschriften

Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer architektonisch und städtebaulich besonders gut gestalteten Überbauung in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Bau- und Zonenordnung.

Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Bestandteile,
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ergibt sich aus dem Situationsplan 1:500. Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 15777 (Eigentümerin Baudirektion Kanton Zürich), 13469 (G. Bergamaschini) sowie 15369 und 15762 (H. Minoretti).

Abgrenzung Perimeter
zur Glattalbahn

Im Zusammenhang mit dem erfolgten Bau der Glattalbahn sind noch Grundstücksmutationen ausstehend. So werden mit der Mutation Nr. 4396 für die Glattalbahn im nordöstlichen Eckbereich des Gestaltungs-

plangebiets Teilflächen der heutigen Grundstücke Kat. Nrn. 13466 und 14041 (neu 17315) der Eigentümerin des anstossenden Grundstücks Kat. Nr. 15369 (H. Minoretti) abgetreten (neu Kat. Nr. 17311). Entsprechend werden diese Flächen ebenfalls in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen.

Es ist zu erwarten, dass die Grundstücksmutation im Zusammenhang mit der Glattalbahnen im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes vollzogen sein wird.

Baubereich A

Im Gestaltungsplangebiet werden zwei Baubereiche A und B festgelegt. Der Baubereich A ist für die eigentlichen Hochbauten bestimmt. Er wird definiert durch die parallel zum Chriesbach verlaufende Baubereichsgrenze bzw. den Grünbereich, die Verkehrsbaulinie entlang der Überlandstrasse und die Baubereichsgrenze parallel zum Glattalbahntaltrasse im Abstand von 6 m, was dem gültigen Grenzabstand in der Zentrumszone Z3 gemäss BZO entspricht. Oberirdische Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Baubereichs A erstellt werden, wobei auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden darf.

Baubereich B

Der Baubereich B umfasst den Bereich zwischen Grenze des Baubereichs A und der Grundstücksgrenze zur Glattalbahnen. In diesem Bereich sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die die Terrainkoten auf der Grenze zum Glattalbahntaltrasse nicht überschreiten, zulässig.

Mit dem Baubereich B soll insbesondere der Planungsspielraum für die Anordnung einer späteren Tiefgarage optimiert werden. Damit eine Tiefgarage im Baubereich B bis an die Grenze zur Glattalbahnen erstellt werden kann, dürfen jedoch die bestehenden Terrainkoten auf der Grenze zur Glattalbahnen nicht überschritten werden.

Im Baubereich B sind auch besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig (z.B. gedeckte Veloabstellplätze), wobei diese gegenüber der Grenze zur Glattalbahnen einen Abstand von 3,0 m einzuhalten haben.

Gebäudemantel

Der Gebäudemantel, innerhalb dessen die oberirdischen Gebäude erstellt werden dürfen, wird durch die Baubereichsgrenzen und die maximal zulässige Gesamthöhe definiert.

Abweichungen vom Gebäudemantel

Über den Gebäudemantel des Baubereichs A hinausragen dürfen folgende Gebäude- und Gebäudeteile:

Im Bereich der Verkehrsbaulinie dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über die Baubereichsgrenze hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert (§ 100 Abs. 1 PBG).

Gegenüber dem Grundstück der Glattalbahnen und dem Grünbereich dürfen einzelne Vorsprünge analog zu § 260 Abs. 3 PBG bis zu 2 m über den Baubereich A hinausragen, wobei dies bei Erkern, Balkonen und dergleichen auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig ist.

Über die zulässige Gesamthöhe hinausragen dürfen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Oblichter, Liftaufbauten und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

Grundmasse Baubereich A Die Grundmasse für den Baubereich A lehnen sich an die Bestimmungen in Art. 16 der BZO für die Zentrumszone Z3 an. Der Gestaltungsplan weicht jedoch bezüglich der Ausnützungsziffer, der zulässigen Gesamthöhe, der Dachgeschoss- und Grenzabstandsregelung von der Grundordnung ab.

Um die Lesbarkeit zu verbessern, werden die Grundmasse in den Gestaltungsplanvorschriften vollständig festgehalten, auch wenn sie identisch sind mit den Bestimmungen für die Zone Z3 (betrifft Vollgeschosse und Gebäudelänge).

Geschosse, Ausnützungsziffer Aus gestalterischen Gründen werden im Gestaltungsplan in Abweichung zur Grundordnung Dachgeschosse ausgeschlossen. Es sind somit nur Vollgeschosse und Untergeschosse zulässig. Die zulässige Vollgeschosseziffer ist wie in der Zentrumszone Z3 frei.

In der Zentrumszone Z3 gemäss BZO mit einer Ausnützungsziffer von 140 % sind Dachgeschosse zulässig. Um die realisierbaren Gesamtnutzflächen im Vergleich zur Grundordnung nicht zu schmälern, werden die ausnützungsbefreiten Flächen in Dachgeschossen insofern kompensiert, indem die zulässige Ausnützungsziffer im Gestaltungsplan um 10 % auf 150 % erhöht wird.

Als ausnützbare Grundfläche gilt die gesamte Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Maximale Gesamthöhe Die maximal zulässige Gesamthöhe wird im Gestaltungsplan durch eine maximale Höhenkote von 462.00 m ü.M. definiert. Die mit dieser Kote resultierende maximale Gebäudehöhe beträgt ca. 30 m, was einem Hochhaus im Sinne des PBG entspricht (= Gebäude mit Höhe über 25 m). Die Zulässigkeit von Hochhäusern bedingt auch eine Ergänzung des Hochhaus-Artikels in der Bauordnung (siehe Kap. 4.2).

Auf der Südseite der Überlandstrasse waren mit dem privatem Gestaltungsplan "Giessen" neben einem Hochhausturm mit rund 114 m Höhe im Kreuzungsbereich auch zwei weitere Gebäudekörper entlang der Überland- und Ringstrasse vorgesehen, deren maximale Höhe ebenfalls durch die Kote 462.00 m ü.M. definiert wurde. Auch nach der Ablehnung des Gestaltungsplanes Giessen durch die Stimmbürger (siehe Kap. 2.1), wird die Möglichkeit zur Realisierung von rund 30 m hohen Gebäuden im Dreieck Giessen Nord und damit die maximale Höhenkote von 462.00 m ü.M. als städtebaulich sinnvoll erachtet. Ausserdem kann mit dieser definierten maximalen Höhenkote der Projektierungsspielraum für eine Neuüberbauung auf den nicht optimal geformten Grundstücken im Gestaltungsplangebiet zur Realisierung der zulässigen Ausnutzung vergrössert werden.

Grenz- und Gebäudeabstand Um den Spielraum für eine Neuüberbauung aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse zu vergrössern, wird ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m definiert (in Zentrumszone Z3 6,0 m).

Aus dem gleichen Grund ist der Gebäudeabstand innerhalb der Baubereiche unter dem Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse frei.

Besondere Gebäude

Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, werden als besondere Gebäude bezeichnet. Art. 35 BO enthält Bestimmungen über die einzuhaltenden Abstände und die maximale Fläche der besonderen Gebäude.

Besondere Gebäude sind gemäss Gestaltungsplan im Baubereich A und im Baubereich B zulässig. Im Baubereich B haben besondere Gebäude gemäss Gestaltungsplan einen Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten. Dies betrifft insbesondere den Abstand gegenüber der Grundstücksgrenze zur Glattalbahn.

Nutzweise

Die zulässige Nutzweise richtet sich nach den Bestimmungen der BZO für die Zentrumszonen. Gemäss Art. 17 der Bauordnung sind in den Zentrumszonen Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

Lärmschutz, max. Wohnanteil

Mit der vorgesehenen Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3 ändert sich die gültige Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung nicht, sofern eine Mischnutzung Gewerbe und Wohnen realisiert wird. Im Gestaltungsplan wird deshalb ein maximaler Wohnanteil von 80 % definiert. Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte für die ES III ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für die Neuüberbauung des Areals nachzuweisen.

Im Hinblick auf eine allfällige Wohnnutzung ist zudem Art. 16a BO zu beachten, wonach der Nachweis zu erbringen ist, dass die vorgesehene Wohnnutzung städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.

Beurteilung der Lärmsituation

Die Lärmsituation wurde mit einem Lärmgutachten durch die Firma Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf, beurteilt (siehe Anhang).

Die Lärmberechnungen zeigen, dass insbesondere der Strassenlärm von der Überlandstrasse kritisch ist. An der Fassade auf der Baubereichsgrenze zur Überlandstrasse werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III für die Wohnnutzung am Tag um bis zu 3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Strassenlärm der Neugutstrasse und der von der Glattalbahn ausgehende Lärm führen an einer Westfassade an der Grenze zum Grünbereich bzw. an einer Nordfassade entlang der Glattalbahn zu keinen IGW-Überschreitungen. Die für Betriebsräume geltenden IGW werden überall eingehalten.

Ohne ein lärmabschirmendes Gebäude entlang der Überlandstrasse werden an den Fassaden eines rückwärtigen Gebäudekörpers entlang der nördlichen und westlichen Baubereichsgrenzen die IGW für Wohnen überschritten.

Massnahmen

Bei einer Neuüberbauung des Gestaltungsplangebiets ist eine geschlossene Bebauung entlang der Überlandstrasse anzustreben. Mit einem Gebäuderiegel entlang der Überlandstrasse resultiert rückwärtig ein lärm-

geschützter Bereich, welcher sich für Wohnbauten eignet. Damit die IGW für Wohnungen an der Südfassade eines rückwärtigen Gebäudes entlang der Glattalbahn eingehalten sind, muss der Gebäuderiegel an der Überlandstrasse annähernd die gleiche Höhe aufweisen.

Wenn zwischen Riegelgebäuden an der Überlandstrasse eine Lücke von 7 m Breite ist, dringt der Lärm in den Innenhof. Die IGW werden zwar an den Fassaden des Wohngebäudes eingehalten, die „Ruhezone im Hof“ verliert jedoch an Qualität.

Sofern entlang der Überlandstrasse nicht nur gewerbliche Nutzungen sondern auch eine Wohnnutzung vorgesehen ist, müssen die Grundrisse der Wohnungen durchgehend angeordnet werden, so dass von der lärmabgewandten Innenhofseite her gelüftet werden kann. Dies gilt auch für ein rückwärtiges Gebäude, wenn dort IGW-Überschreitungen vorhanden sind.

Praxis Baudirektion für
Ausnahmen

Gemäss Beurteilungspraxis der Baudirektion Kanton Zürich kann in städtisch geprägten stark lärmbelasteten Siedlungsgebieten die Installation einer kontrollierten Belüftung dazu führen, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (siehe Merkblatt der Fachstelle Lärmschutz "Wohnnutzungen im urbanen Raum" vom 31.10.2011). Ein Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung besteht jedoch nicht.

Für die Erteilung einer allfälligen Ausnahmegewilligung müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- Ⓡ Das Bauprojekt befindet sich im lärmbelasteten städtischen oder städtisch geprägten Siedlungsgebiet mit hoher Zentralität.
- Ⓡ Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen eine lärmoptimierte Stellung der Gebäudekörper, der Bau von Lärmhindernissen sowie die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse.
- Ⓡ Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen. Die hohen Belastungen an den lärmexponierten Fassaden ergeben sich u.a. durch die daraus resultierenden geringen Abstände zur Lärmquelle.
- Ⓡ Ebenfalls wurde der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung auf das wirtschaftlich tragbare Mass erhöht. Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude kann der IGW nicht eingehalten werden bzw. die negativen Auswirkungen solcher Massnahmen (ungünstige Belichtung, kleinerer Aussichtswinkel, Loggien und Balkone mit ungünstiger Exposition, nicht selbsterklärende Lärmschutzkonstruktionen) stehen nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren Wirkung.
- Ⓡ Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und deren Belastungen den für eine akzeptable Wohnqualität angemessenen IGW der ES II nicht überschreiten.
- Ⓡ Pro Wohneinheit darf maximal für die Hälfte der Wohnräume eine Ausnahme beansprucht werden.
- Ⓡ Die Alarmwerte sind bei allen Fenstern eingehalten.

- ® Ebenfalls verfügen die Wohnungen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (Messpunkt 1.5 m über Boden).
- ® Die Installation einer kontrollierten Belüftung ist bereits in den Baugesuchsunterlagen enthalten. Darunter ist eine umfassende Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung für die ganze Wohnung zu verstehen, wie sie für die Anerkennung des Minergie-Standards notwendig ist.
- ® Die Gemeinde begründet das für die Ausnahmegewilligung notwendige überwiegende Interesse an diesem Wohngebäude.

Bauweise

Mit dem Gestaltungsplan werden die geschlossene Bauweise und der zustimmungsfreie Grenzbau als zulässig erklärt. Die zulässige Gesamtlänge für den Grenzbau wird nicht beschränkt. Hinsichtlich der zulässigen Bautiefe ist § 287 PBG massgebend (20 m in Zentrumszonen).

Bestehende Bauten und Anlagen; Bestandesgarantie

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans sind auf eine spätere Neuüberbauung des Areals ausgelegt. Für die bestehenden Bauten, Anlagen und Nutzungen besteht die Bestandesgarantie. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen auch im Sinne von § 357 PBG umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

Die Grundeigentümer planen zurzeit noch keine Neuüberbauung des Areals. Für die auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 bestehenden Betriebe und die Tankstelle mit Shop auf dem Grundstück Kat. Nr. 15369 ist es wichtig, dass die heutigen Nutzungen weiter geführt werden können und eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Bestandes möglich ist.

Neben dem allgemeinen Hinweis auf die Anwendbarkeit von § 357 PBG werden in Art. 8 der Vorschriften die im Rahmen einer erweiterten Bestandesgarantie zulässigen baulichen Massnahmen explizit aufgeführt. Demnach dürfen die anrechenbaren Gesamtnutzflächen auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 um maximal 30 % und der bestehende Tankstellenshop auf dem Grundstück Kat. Nr. 15369 auf eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² (plus zugehörige Lager- und Büroflächen) vergrössert werden.

Grünbereich

Entlang des Chriesbaches wird im Gestaltungsplan ein 20 m breiter Grünbereich ausgeschieden. Der Abstand von 20 m entspricht dem in Dübendorf üblichen Abstand für Gewässerabstandslinien in Gebieten, wo auf keine bestehenden Gebäude Rücksicht genommen werden muss. Die Freihaltung eines grosszügigen Freiraumes entlang des Chriesbaches ist von grossem öffentlichen Interesse. Mit dem Gestaltungsplan wird den Grundeigentümern neu die attraktive Möglichkeit gegeben, nicht nur gewerbliche Nutzungen sondern auch Wohnungen erstellen zu können. Im Gegenzug ist der Grünbereich öffentlich zugänglich zu machen.

Der Gestaltungsplan legt deshalb fest, dass der Grünbereich als öffentlich zugänglicher Freiraum zu begrünen und im Sinne der erhöhten Gestaltungsanforderungen zu gestalten ist. Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind innerhalb des Grünbereichs grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Erstellung einer Zufahrt zur Erschliessung des Baubereichs A und von Ausrüstungen für Spiel- und Ruheflächen im Sinne von Art. 37 der Bauordnung.

Im Gestaltungsplanentwurf für die öffentliche Auflage war noch vorgesehen, dass der Grünbereich durch die bestehende und eine teilweise geänderte, neue Gewässerabstandslinie definiert wird. Innerhalb einer Gewässerabstandslinie gemäss § 67 PBG sind grundsätzlich keinerlei Bauten und Anlagen zulässig. Der Gestaltungsplan erlaubt im Grünbereich die Erstellung einer Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet und die Errichtung allfälliger Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 37 der Bauordnung mit entsprechenden Ausrüstungen, obwohl dies in einem gewissen Widerspruch zu den gemäss PBG innerhalb einer Gewässerabstandslinie geltenden Vorschriften steht.

Der entlang des Chriesbaches freizuhaltende Bereich ist im Gestaltungsplan mit der Abgrenzung der Baubereiche A und B bzw. dem Grünbereich ausreichend definiert, so dass es keiner zusätzlichen Gewässerabstandslinie bedarf. Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie wird deshalb mit einer separaten Änderungsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und ausserhalb im Bereich des Glattalbahntaltrassees aufgehoben (siehe Kap. 4.3).

Damit die Beanspruchung des Grünbereichs für die Zufahrt möglichst gering bleibt, enthält der Gestaltungsplan die Bestimmung, wonach von der westlichen Zufahrt möglichst direkt zum Baubereich A zugefahren werden muss und dass die für die arealinterne Zufahrt erforderlichen Verkehrsflächen innerhalb des Grünbereichs zu minimieren sind.

Freifläche, Spiel- und Ruheflächen

Im Gestaltungsplangebiet gilt eine Freiflächenziffer von 20 %. Die Freiflächenziffer muss grundsätzlich jeweils auf jedem Grundstück eingehalten und nachgewiesen werden. Der bezeichnete Grünbereich ist grundsätzlich gross genug, um die 20 % Freiflächenziffer für das ganze Gestaltungsplangebiet sicherzustellen.

Im Gestaltungsplan wird deshalb eine Bestimmung aufgenommen, wonach mit Zustimmung des Grundeigentümers die gemäss BZO erforderliche Freifläche von 20 % der massgeblichen Grundstücksfläche für das ganze Gestaltungsplangebiet im Grünbereich ausgewiesen werden kann.

Damit wäre es z.B. möglich, dass die für das Grundstück Kat. Nr. 15369 erforderliche Freifläche im Grünbereich nachgewiesen werden kann, sofern der Grundeigentümer zustimmt.

Die gemäss Art. 37 der Bauordnung bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, erforderlichen Spiel- und Ruheflächen von mindestens 15 % der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen dürfen innerhalb des Grünbereichs angeordnet werden.

Gestaltung

Mit dem Gestaltungsplan werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie Umschwung gestellt. Diese sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Verkehrerschliessung

Die Zu- und Wegfahrt von und zur bestehenden Shell-Tankstelle mit Shop auf dem Grundstück Kat. Nr. 15369 erfolgt heute direkt über die Überlandstrasse. Auch auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 des Autogaragenbetriebs besteht eine direkte Ausfahrtsmöglichkeit in die Überlandstrasse,

wobei diese kaum benutzt wird. Die Zufahrt erfolgt hier bereits heute vorwiegend rückwärtig über die parallel zum Glattalbahntassee neu erstellte Einbahnstrasse auf dem Grundstück Kat. Nr. 14041.

Mit dem Bau der Glattalbahntassee wurden zwei Trassequerungen mit Lichtsignalanlagen als Zufahrten zu dem Gestaltungsplanareal erstellt. Im Gestaltungsplan wird festgelegt, dass die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge zukünftig über diese beiden Zu- und Wegfahrten erfolgen muss.

Sollte sich aufgrund eines konkreten Projekts zeigen, dass eine andere Lage der Zufahrt über das Glattalbahntassee zum Gestaltungsplanareal zweckmässig wäre, soll eine solche Variante mit dem Gestaltungsplan nicht ausgeschlossen werden. Der Gestaltungsplan lässt deshalb die Möglichkeit grundsätzlich zu, dass die beiden bestehenden und bezeichneten Zufahrten aufgehoben und entlang des Baubereichs B zu einer neuen gemeinsamen Zufahrt zusammengelegt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die VBG AG einer neuen Zufahrt zustimmt.

Um die Voraussetzungen für die spätere Schliessung der Radweglücke entlang der Überlandstrasse zu schaffen, legt der Gestaltungsplan auch fest, dass im Zusammenhang mit Neubauten auf dem Areal die bestehenden Ein- und Ausfahrten von und in die Überlandstrasse aufzuheben sind und die Arealerschliessung rückwärtig über die im Gestaltungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten (bzw. über eine allfällige neue) erfolgen muss. Davon ausgenommen sind jedoch Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Betriebe gemäss § 357 PBG und die in Art. 8 der Vorschriften explizit aufgeführten, zulässigen baulichen Erweiterungen. Diese baulichen Massnahmen sollen nicht dazu führen, dass die bestehende Zufahrtssituation zwingend geändert werden muss, weil insbesondere die Tankstelle auf eine direkte Zufahrt von der Überlandstrasse her angewiesen ist.

Der Betrieb der Glattalbahntassee muss während der Bau- und Betriebsphase des Gestaltungsplanprojekts jederzeit gewährleistet werden.

Parkierung

Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze sowie der Anzahl Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge gilt die jeweils gültige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf.

Bei einer Neuüberbauung des Gestaltungsplanareals müssen die die Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner unterirdisch angeordnet werden. Die Parkplätze für Besucher können unter dem Vorbehalt der erhöhten Gestaltungsplanforderungen auch oberirdisch angeordnet werden. Im Grünbereich sind Parkplätze nicht zulässig.

Energie

Im Gestaltungsplan wird vorgeschrieben, dass Neubauten mindestens dem Minergie-Standard 2010 zu entsprechen haben. Davon ausgenommen sind Erweiterungen gemäss Art. 8 der Vorschriften im Rahmen der Bestandesgarantie.

Energieplanung

Gemäss Energieplanung der Stadt Dübendorf liegt das Gestaltungsplanareal im Prioritätsgebiet für die Wärmenutzung aus Abwasser (insbes. von der ARA Neugut). Das Potential der Wärmenutzung aus Abwasser wird bereits im Gestaltungsplanareal Zwicky-Areal ausgenutzt. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden deshalb keine Vorgaben für die Wärmenutzung aus Abwasser gemacht.

4 Anpassung Bau- und Zonenordnung

4.1 Vorläufiger Verzicht auf Anpassung Zonenplan

Umzonung gemäss Entwurf
öffentliche Auflage

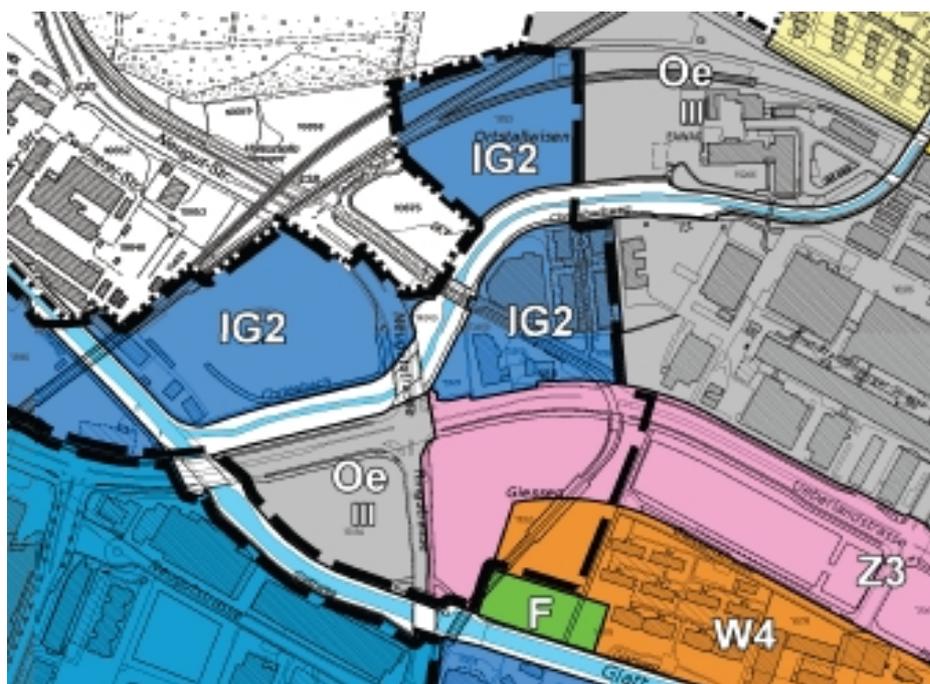
Der Entwurf für die öffentliche Auflage sah im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Dreieck Giessen Nord eine Umzonung des Gestaltungsplangebiets von der bestehenden Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3 vor.

Keine Umzonung südlich
Überlandstrasse

Im Zusammenhang mit dem von den Stimmbürgern abgelehnten Gestaltungsplan Giessen südlich der Überlandstrasse war eine Umzonung des in der Wohnzone W4 liegenden Grundstücksteils östlich der Ringstrasse in die Zentrumszone Z3 und des in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) liegenden Gebiets westlich der Ringstrasse in die Freihaltezone beabsichtigt. Diese Umzonungen können mit der Ablehnung des Gestaltungsplanes ebenfalls nicht vollzogen werden, womit der Zonenplan Stand September 2010 in Kraft bleibt.

Vorläufiger Verzicht auf Um-
zonung Dreieck Giessen Nord

Im Hinblick auf den zu erwartenden neuen Gestaltungsplan für das Gebiet Giessen Süd soll die Zonenordnung im Gebiet Giessen gesamthaft neu beurteilt werden. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob nicht nur das Gestaltungsplangebiet Dreieck Giessen Nord sondern auch die angrenzenden, in der Zone IG2 liegenden Grundstücke zwischen Chriesbach, Glattalbahnttrasse und EMPA-Areal (Zone ÖB) einer Mischung zugeführt werden sollen. Die ursprünglich vorgesehene Umzonung des Gestaltungsplangebiets wird deshalb vorläufig zurückgestellt. Eine Anpassung der Zonenordnung gleichzeitig mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes ist nicht zwingend notwendig. Somit verbleibt das Gestaltungsplangebiet vorläufig in der Zone IG2.



Auszug aus gültigem Zonenplan, Stand September 2010

4.2 Anpassung Bauordnung

Anpassung Art. 39 BO
Hochhäuser mit separater
Vorlage

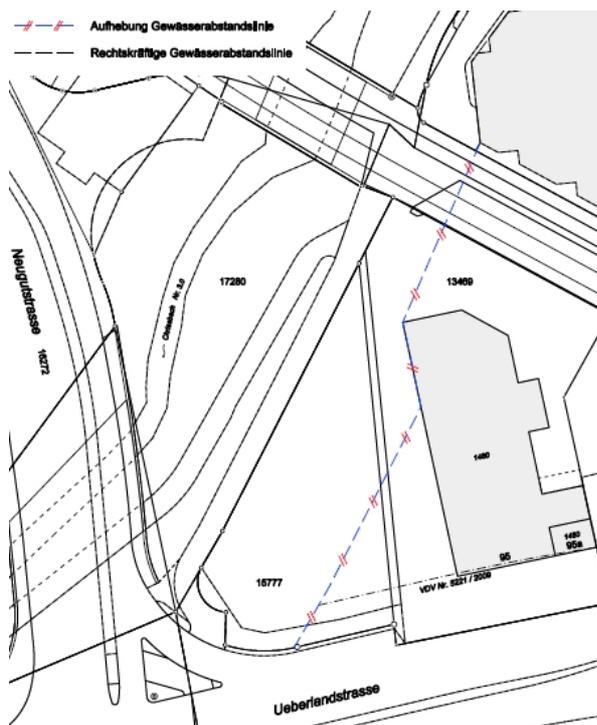
Die im Gestaltungsplan vorgesehene Höhenbeschränkung für neue Gebäude bei einer maximalen Kote von 462.00 m ü.M. (entspricht einer Gebäudehöhe von rund 30 m) bedingt eine gleichzeitige Ergänzung des Hochhausartikels in der Bauordnung (BO).

Die entsprechende Änderung von Art. 39 der Bauordnung erfolgt parallel zum Gestaltungsplan mit einer separaten Vorlage.

4.3 Teilweise Aufhebung Gewässerabstandslinie Chriesbach

Aufhebung Gewässerab-
standslinie Chriesbach

Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie Chriesbach (RRB Nr. 828/1987) wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und im Bereich des Glattalbahntrassees zwischen der Überlandstrasse und dem bestehenden Gebäude Vers. Nr. 3922 gleichzeitig mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes aufgehoben. Die Sicherung des erhöhten Gewässerabstandes erfolgt über die Definition der Baubereiche bzw. des Grünbereichs im Gestaltungsplan (siehe Kap. 3.2 "Grünbereich").



5 Beilage Lärmgutachten

Untersuchungsbericht (Lärmgutachten) Michael Wichser + Partner AG,
Dübendorf, vom 2. November 2011 (separates Dokument)