



Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Reto Lorenzi
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

EINGEGANGEN 26. Mai 2015

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 15-0905

21. MAI 2015

Dübendorf. Teilrevision Nutzungsplanung; Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen – Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Mit Beschluss vom 12. März 2015 hat der Stadtrat Dübendorf die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Sonderbauvorschriften (SBV) für das Gebiet Giessen zuhanden der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der 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 Planausschnitt, den entsprechenden Bestimmungen der SBV und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) sowie der Fachstelle Lärmschutz (FBA/FALS) der Baudirektion zum Mitbericht unterbreitet. Deren Stellungnahmen sind in die vorliegende Vorprüfung eingeflossen.

Ausgangslage

Die SBV für das Gebiet Giessen wurden vom Stadtrat Dübendorf am 3. August 1995 genehmigt, vom Gemeinderat am 18. März 1996 festgesetzt und am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 vom Regierungsrat genehmigt. Am 19. April 1995 hat die Stadt Dübendorf mit der Grundeigentümerschaft, Givaudan, eine dazugehörige Vereinbarung abgeschlossen, wonach nach SBV gebaut werden muss und das Bauen nach Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) ausgeschlossen ist. Am 11. August 2003 wurde zwischen der Stadt Dübendorf und der Givaudan Schweiz AG eine weitere „Vereinbarung betreffend Gestaltung und Realisierung der öffentlich zugänglichen Flächen in Teilbereichen W2 Areal Giessen“ getroffen, in welcher Details betreffend Grösse der öffentlich zugänglichen Freifläche des Quartierschwerpunkts (QSP) sowie den entsprechenden Gesamtkosten, Kostenteiler und Sicherung der Kostenanteile geregelt werden.

Der kantonale Richtplan weist das Gebiet als Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung aus. Gemäss rechtsgültiger BZO liegt das Gebiet Giessen in der Wohnzone (W4), der Zentrumszone (Z3) und der Freihaltezone (F). Die SBV bezwecken ein besonders gut gestaltetes Quartier für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung mit Teilbereichen für



Wohnnutzungen (W1-W3) entlang der Glatt und Teilbereichen für Mischnutzungen (M1-M3) in den übrigen Bereichen. Der oben erwähnte QSP ist im Baubereich W2 vorgesehen d.h. zwischen den Teilbereichen für Wohnnutzungen (W1 und W3) ohne einen direkten Zugang zu den Teilbereichen für die Mischnutzungen. Nach Art. 21 Abs. 1 der rechtsgültigen SBV ist für den QSP ein Anordnungsspielraum vorgesehen, welcher eine gewisse Verschiebung des QSP in östliche Richtung, innerhalb der Teilbereiche für die Wohnnutzungen, zulässt. Der QSP soll als öffentlich zugänglicher Bereich ausgestaltet werden, den Quartierbewohnern dienen und Einrichtungen für die Quartiersversorgung sowie kulturelle Einrichtungen ermöglichen.

Anlass der Teilrevision

Bisher wurde der QSP nicht umgesetzt. Die seit Erlass der SBV realisierten Bauten weichen von dem ursprünglichen Nutzungs- und Bebauungskonzept teilweise ab. Die Wohnbebauung W3 ist mit Ausrichtung auf die Glatt entwickelt worden, sie weist bereits attraktive Aussenbereiche auf und hat daher nur wenig Bedarf an weiteren Freiflächen. Im Teilbereich M3 im Westen des Areals ist eine wohnfreie Nutzung angesiedelt und auf den Teilbereichen M2, M1 und W1 fand bisher keine bauliche Neuentwicklung statt.

Mit einem Eigentümerwechsel der Grundstücke in den Teilbereichen M 1 und M2 wurden in der Zwischenzeit für diesen Bereich ein neue Nutzungs- und Bebauungsstruktur in Form eines Masterplans und auf Anregung der Stadt Dübendorf ferner eine freiräumliche „Studie zur Lage des QSP Giessen“ (vom 19. Januar 2015) erarbeitet. Der Masterplan liegt den Unterlagen nicht bei. Gemäss Planungsbericht sieht der Masterplan im Norden eine Blockrandstruktur mit hoher Dichte und hohem Wohnnutzungsanteil vor, wodurch sich der Wohnnutzungsschwerpunkt innerhalb des Perimeters der SBV nach Osten verschiebt. Um der neuen Bewohnerschaft einen unmittelbaren Zugang zu öffentlichen Freiräumen bieten zu können, soll gleichermassen auch der QSP in diese Richtung, d.h. vom Teilbereich W2 auf den Teilbereich W1, verschoben werden.

Gesamtbeurteilung

Die Teilrevision der SBV für das Gebiet Giessen sieht vor, den QSP neu im Plan auf den Teilbereich W1 festzulegen. Ferner werden die Sonderbauvorschriften Art. 21 Abs. 1 und 2 „Quartierschwerpunkt“ dahingehend präzisiert, dass neu die Mindest- bzw. die Maximalfäche des öffentlich zugänglichen QSP definiert, der bisher vorgesehene Anordnungsspielraum aufgehoben und der Art. 21 Abs. 2 entsprechend redaktionell angepasst werden. Wir bitten Sie, die Legende des Plans entsprechend der Vorschrift zu bereinigen und den Anordnungsspielraum aus der Legende zu streichen.

Die aufgeführte Begründung für die Verschiebung des QSP erscheint auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen plausibel. Die öffentlich zugänglichen Freiraumnutzungen den Wohnnutzungen entsprechend zuzuordnen und wie vorliegend in Richtung der neu zu schaffenden Wohnnutzungen zu verschieben, erscheint zweckmässig und angemessen.

Wir stellen jedoch fest, dass sich aufgrund der beschränkten Unterlagen zum Masterplan Fragen bezüglich des „hohen Wohnnutzungsanteils“ in den Teilbereichen M1 und M2 stellen. Genaue Angaben zum Wohnanteil werden in der Vorlage nicht formuliert. In Art. 10 „Masse allgemein“ der SBV sind für die Teilbereiche M1 und M2 Mindestgewerbeanteile von 22.5 % respektive 20 % festgelegt. Wir gehen davon aus, dass diese auch mit dem



neu vorliegenden Nutzungskonzept eingehalten werden. Wir bitten Sie daher, zur Genehmigung mit Nachweisen zu belegen, dass die Vorgaben gemäss Art. 10 „Masse allgemein“ und Art. 12 „Mindestanteile für Wohnen und Gewerbe“ eingehalten werden.

Wissend, dass diese aus heutiger Sicht niedrigen Gewerbeanteile bereits 1995 mit der SBV Giessen durch den Regierungsrat genehmigt wurden, möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass der kantonale Richtplan mit der Zuweisung des Gebiets Giessen als Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung auch entsprechende Nutzungsvorgaben für dieses Gebiet vorgibt (vgl. § 16 PBG). Gemäss § 51 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Zentrumszonen für dichte Überbauungen zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentrum bestimmt, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störendem Gewerbe dienen. Demnach wäre innerhalb des Perimeters der SBV Giessen über alle Teilbereiche nur ein Wohnanteil von unter 50% nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen und entsprechend genehmigungsfähig. Wir bitten Sie, dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Zur Vorlage im Einzelnen

Gemäss Art. 5 „Projektidee“ dient das im Anhang 1 aufgeführte „Nutzungs- und Bauungskonzept Areal Giessen Dübendorf“ vom 12. Dezember 1994 als Richtlinie für die Auslegung und Anwendung der SBV. Wir empfehlen, Art. 5 bzw. Anhang 1 mit dem neu vorliegenden Masterplans für die Teilbereiche M1 und M zu ergänzen.

Wir gehen davon aus, dass das im Masterplan vorgesehene Hochhaus im Teilbereich M1 nicht im Widerspruch zu der in Art. 18 und in Verbindung mit Art. 10 geregelten Gesamthöhe steht.

Weitere materielle Hinweise

1. Hochwasserschutz und Gewässerraum

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2477 vom 20. Dezember 2013) besteht im Gebiet Giessen, in dem die Sonderbauvorschriften geändert werden, eine geringe (gelber Bereich) Gefährdung bzw. eine Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) infolge Hochwasser. Gemäss Bundesvorgabe darf das Hochwasserrisiko durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Deshalb ist der Gefährdung mit geeigneten Massnahmen zu begegnen.

Im Erläuternden Bericht nach Art. 42 RVP wird auf die Hochwassergefährdung hingewiesen und dargelegt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit festzulegen sind.

Der Gewässerraum für die südlich des Gebiets Giessen fliessende Glatt, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 20 m 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 Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten.



Die Kantone sind verpflichtet, bis 31. Dezember 2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen. Dieser wird den Uferstreifen ablösen. Im Kanton Zürich besteht zurzeit kein allgemeines Verfahren zur Festlegung des Gewässerraumes. Bei nachfolgenden Planverfahren ist daher nicht nur, wie im Erläuternden Bericht erwähnt, die Gewässerabstandslinie zur Glatt zu berücksichtigen, sondern zusätzlich die Bestimmungen zum Uferstreifen bzw. Gewässerraum.

2. Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Die SBV Giessen tangieren Konsultationsbereiche von Störfall-relevanten Anlagen. Eine Koordination von Störfallvorsorge und Raumplanung ist darum notwendig, aber auch um gute Lösungen zu ermöglichen. Neben Bundesgesetzen verlangt auch der kantonale Richtplan von den Gemeinden den Schutz der Bevölkerung vor Störfallrisiken auf Stufe Nutzungsplanung konkret zu planen (siehe Kapitel 2.2.3 und 3.11.3 u.a.). Im SBV Giessen ist die Thematik nicht berücksichtigt.

Anträge

- Im SBV Giessen ist der Aspekt der Störfallvorsorge im Erläuternden Bericht zu beleuchten. Es ist – mindestens qualitativ – darzulegen, wie sich das Verschieben des Quartierschwerpunkts auf das Störfallrisiko auswirkt.
- Sollten sich im SBV Giessen Schutzmassnahmen als notwendig erweisen, sind die Bestimmungen entsprechend zu ergänzen.

Hinweis zur amtlichen Vermessung

Im Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion mit Verweis auf § 5 Verordnung über die amtliche Vermessung (LS 255) auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers auf das Datenportal der amtlichen Vermessung (DAV-ZH) zu laden sowie ein aus diesen Daten erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 14. April 2010).

Weiteres Vorgehen

Unter Beachtung der erwähnten Anträge und Empfehlungen im Zusammenhang mit Wohnnutzungsanteilen sowie der Störfallvorsorge steht einer Genehmigung der Teilrevision der SBV aus Sicht des ARE nichts entgegen. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Für Rückfragen steht Ihnen die Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Julia Wienecke



Beilagen

- 6 Dossiers zurück

Kopie an

- BD/ALN
- BD/AWEL
- BD/TBA-Fals
- BD/ARE, MIL
- VD/AFV