



Stadtrat Dübendorf
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

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 16-1341

24. Nov. 2016

Dübendorf. Teilrevision Nutzungsplanung, Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier – 2. 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 Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet. Aufgrund der Ergebnisse der ersten Vorprüfung und gestützt auf zwei bilaterale Gespräche zwischen Vertretern der Stadt Dübendorf und des ARE vom 2. Juni 2016 respektive vom 14. Juli 2016 wurde die Vorlage überarbeitet und zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Wir haben die Vorlage, bestehend aus sechs Dokumenten – Quartierleitbild „Flugfeld“ (Text), Plan Leitbild Flugfeldquartier, Ergänzungsplan Flugfeldquartier, Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier (Bestimmungen und Zonenplan) sowie dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) – geprüft. Zur Vorlage nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Betreffend die planungsrechtliche Ausgangslage und Gesamtbeurteilung der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung verweisen wir auf die im Rahmen der ersten Vorprüfung formulierte Stellungnahme vom 8. März 2016. Wir weisen darauf hin, dass die darin formulierten Anträge anderer Ämter bzw. Fachstellen weiterhin Gültigkeit haben.

In der ersten Vorprüfung wurde bemängelt, dass die Voraussetzungen für Sonderbauvorschriften (SBV) nach § 79 PBG mangels klarer einheitliche Gestaltungsgrundsätze nicht erfüllt seien und dass die Ziele bzw. die Zweckumschreibung der Gestaltungsplanpflicht für die zwei Gebiete Bahnhof Nord und Eingangstor Wangenstrasse nicht in der Bauordnung und somit nicht eigentümerverbindlich verankert werden. Ferner hat die erste Vorprüfung ergeben, dass die angestrebte massvolle Verdichtung des Flugfeldquartiers (in der W4 ist eine Ausnützungsziffer von 80% festgelegt und mit Sonderbauvorschriften erhöht sich die Ausnützungsziffer auf 100%) den Dichtevorgaben des Entwurfs regionalen Richtplans Glattal widerspricht. Dieser legt für das Gebiet eine hohe bauliche Dichte fest.

Beurteilung

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung werden die oben genannten Punkte sowie die in der Bauordnung (BO) vorgenommenen Ergänzungen erneut beurteilt.

Neu werden die zentralen gestalterischen Inhalte des Leitbildes in den Ergänzungsplan Flugfeldquartier überführt und dieser in der BO verankert (Art. 3 Abs. 2 BO). An zwei Stellen wird in der BO auf den Plan referenziert: in Art. 16c (Ergänzende Vorschriften Z3b) und in Art. 26b (SBV Flugfeldquartier). Der Ergänzungsplan bildet die zwei für das Flugfeldquartier vorgesehenen Gestaltungsgrundsätze – «Raumkante aussen» als optisch wirksame Raumkante entlang der das Quartier begrenzenden Strassen sowie Anzahl und schematische Lage der innenliegenden «Grünräume» – ab. Ferner wird ein «Verkehrsnetz» abgebildet, demzufolge sich ein dichtes Verbindungsnetz zwischen das Flugfeldquartier begrenzende und es durchquerende Strassen aufspannt.

Die Einführung eines Ergänzungsplans in der Bauordnung zur grundeigentümergebundenen Verankerung der angestrebten Gestaltungsvorgaben wird begrüsst. Auf diese Art werden die gesetzlichen Anforderungen an Sonderbauvorschriften gemäss § 79, Abs.1 PBG nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen rechtmässig und hinreichend erfüllt. Der Geltungsbereich des Ergänzungsplans deckt auch eine Zone für öffentliche Bauten ab. Die BO macht hierzu keine Aussagen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen. Die grundeigentümergebundene Sicherung des «Verkehrsnetzes» ist im Ergänzungsplan planungsrechtlich nicht möglich. Zweck und Ziel dieser Festlegung werden nicht dargelegt.

Für die zwei Gebiete, für die eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist, werden die Ziel- und Bebauungsvorgaben in Art. 39a nun präzisiert und damit grundeigentümergebunden gesichert.

Die für das Flugfeldquartier vorgesehene moderate Verdichtung (W4 80%, SBV 100%) steht aus Sicht des ARE im Widerspruch zu den regionalen Richtplanvorgaben, welche für das Gebiet eine hohe bauliche Dichte vorsehen. Die Region gibt jedoch keinerlei Orientierungswerte über die Spannweite der möglichen Ausnützung, in welcher die Dichtevorgaben auf kommunaler Stufe umzusetzen sind. Die regionalen Absichten für das Gebiet bleiben somit unklar. Die für das Gebiet dargelegte Nutzungsdichte von 200 bzw. 220 Einwohnern pro Hektare entspricht einer hohen Nutzungsdichtestufe. Das gewählte Vorgehen, die Teilrevision der Nutzungsplanung an den Ergebnissen der vorausgegangenen Planungsschritte – Testplanung, Syntheseplan und Quartierleitbild – auszurichten, erachten wir als plausibel und vorbildhaft. Die vorliegende Nutzungsplanung beurteilen wir als zweckmässig und angemessen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der untenstehenden Anträge eine Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt werden kann.

Zur Vorlage im Einzelnen

Zu Art. 3 Abs. 2, Ergänzungsplan Flugfeldquartier

Der Ergänzungsplan gilt gemäss BO für die Zentrumszone Z3b und die Wohnzone W4. Der Plan macht jedoch auch Aussagen zur Zone für öffentliche Bauten. Dies ist nicht kongruent und anzupassen. Entweder ist der Geltungsbereich des Ergänzungsplans um das Gebiet der Zone für öffentliche Bauten zu reduzieren oder die Vorschriften sind entsprechend zu ergänzen.

zen. Im letzteren Fall ist zudem sicherzustellen, dass Art. 26b Abs. 7 nicht im Bereich der Zone für öffentliche Bauten gilt.

Der Begriff «Raumkante aussen» und was damit genau bezweckt werden soll, ist nicht eindeutig. Nach Art. 16c Abs. 3 lit. 4 und Art. 26b ist der Strassenraum gemäss Ergänzungsplan Flugfeldquartier «mit der Bebauung als optisch wirksame Kante zu fassen». Art. 16c Abs. 3 lit. 3 regelt ferner, dass für die erste Gebäudetiefe entlang und auf der Nordseite der Überlandstrasse das Bauen auf die Verkehrsbaulinie auf einer Anstosslänge von 80% verpflichtend ist. Wie diese Bestimmung mit der Regelung «Raumkante aussen» im Ergänzungsplan vereinbar ist, wird nicht dargelegt. Doppelspurigkeiten sind zu vermeiden.

Ziel und Zweck der Regelung «Verkehrsnetz» werden nicht aufgezeigt. Es ist unklar, ob es sich um eine Information oder um einen Festlegungsinhalt handelt. Mangels gesetzlicher Grundlage kann die Festlegung in einem Ergänzungsplan nicht grundeigentümergebunden geregelt werden. Für die Bereiche, die nicht auf einer Strassenparzelle liegen, bedarf es entweder eines Quartierplanverfahrens oder eines städtebaulichen Vertrags. Ferner müssen die Festlegungen den Vorgaben der kommunalen Verkehrsrichtplanung entsprechen. Wir stellen fest, dass das im Ergänzungsplan dargestellte Verkehrsnetz von den verkehrlichen Einträgen des Leitbildes abweicht.

Wir halten fest, dass mit der Festlegung «Grünräume» nur deren Lage und Grösse gesichert werden. Die einheitliche Gestaltung eines jeden Grünraums wird nicht geregelt, somit bleibt nach wie vor fraglich, ob die erwünschte besonders gute Qualität der Freiräume erzielt werden kann.

- Der Ergänzungsplan ist dahingehend anzupassen, dass entweder der Geltungsbereich nicht über die Zone für öffentliche Bauten spannt oder die Zonenvorschriften entsprechend für diesen Bereich ergänzt werden.
- Der Begriff «Raumkante aussen» und was die Festlegung bezwecken soll, ist zu präzisieren. Art. 16c Abs. 3 lit. 4 ist zu streichen, sofern damit nichts Anderes bezweckt wird als mit der Regelung über das Bauen auf die Verkehrsbaulinie (Art. 16c, Abs. 3 lit. 3).
- Sofern Zweck und Inhalt des Verkehrsnetzes nicht plausibilisiert werden können und mit entsprechenden Bestimmungen in der BO verankert werden, ist der Eintrag «Verkehrsnetz» aus dem Ergänzungsplan Flugfeld zu streichen.

Zu Art. 3 Abs. 4

Art. 3 Abs. 4 führt das Quartierleitbild «Flugfeldquartier» als behördenverbindliches Instrument auf. Es besteht keine Grundlage im PBG, ein Leitbild als behördenverbindlich zu benennen.

- Das Quartierleitbild «Flugfeldquartier» ist aus der Auflistung in Art. 3 Abs. 4 zu streichen.

Zu Art. 26b Abs. 8

Art. 26b, Abs. 8 ist redaktionell anzupassen:

- Die Referenzierung auf Abs. 3-5 ist aufgrund der vorgenommenen Ergänzungen auf Abs. 3, 6-7 zu korrigieren.



Zu Art. 39a

Gemäss Art. 39a Abs. 4 lit. 3 soll für das Gebiet Bahnhof Nord kein maximaler Wohnanteil gelten. Das bedeutet, dass mit einem Gestaltungsplan auch eine 100%-Wohnnutzung realisierbar ist. Eine reine Wohnnutzung kommt einer Sinnentleerung der Grundordnung gleich. Diese sieht eine Zentrumszone vor. Nach § 51 Abs. 1 PBG dienen Zentrumszonen ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

- Der Absatz ist zu streichen. Gegebenenfalls ist die Zonenabgrenzung der Z3b zugunsten der Ausscheidung einer reinen Wohnzone zu verkleinern.

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 Entscheides 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

Vorbehältlich der Berücksichtigung der oben aufgeführten Anträge kann eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden. Die Vorlage erweist sich gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Für Rückfragen steht Ihnen die Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Julia Wienecke