



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 17-1618

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang 25. JAN. 2018
zur Kenntnis an: <i>SP, SR</i>
zur Erledigung an: <i>LP1</i>
zum Vortrag an:
Frist:

Nr. 1618 / 17

vom 24. Januar 2018

# Quartierplan Nr. 45, Geviert Bahnhof Süd – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Dübendorf**

Lage Südwestlich Bahnhof Dübendorf

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan «Verfahrenseinleitung» Mst. 1:500 vom 13. September 2017
  - Grundeigentümerverzeichnis vom 16. August 2017
  - Stadtratsbeschluss (17-377; B1.5.2), Protokoll Sitzung vom 26. Oktober 2017

## Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Im Jahr 2014 wurde die Testplanung «Wangenstrasse / Bahnhof Plus» abgeschlossen. Der Synthesebericht sieht einen Bushof auf der Südseite des Bahnhofs direkt an den Gleisen vor. Im den Bushof umgebenden Bereich (Geviert Bahnhof Süd) kann mit einer neuen Bebauung ein neuer städtebaulicher Akzent geschaffen werden. Über den Bushof besteht ein Bericht mit Variantenstudium, Nachweis der betrieblichen Machbarkeit sowie Aussagen über Möglichkeiten der Platzabsenkung. Die Idee der Platzabsenkung ist in einem Gutachten auch aus städtebaulicher Sicht beurteilt worden. Mit Beschluss vom 2. März 2017 hat der Stadtrat Dübendorf entschieden, in die Konkretisierungsphase einzutreten. Der Stadtrat beschloss auch, die erkorene Bestvariante für den Bushof mit einem Bebauungs- sowie einem Verkehrskonzept weiter zu vertiefen. Um die Raum-sicherung für den neuen Bushof, die Baureifmachung der angrenzenden Grundstücke und die Festlegung der geeigneten Bau- und Nutzungsbestimmungen sicherzustellen, ist aus Sicht des Stadtrates nebst einem öffentlichen Gestaltungsplan und der Anpassung der Bau- und Zonenordnung, auch ein Quartierplanverfahren notwendig.

Einleitungsbeschluss

Zur Sicherstellung der Baureife leitete der Stadtrat Dübendorf an der Sitzung vom 26. Oktober 2017 von Amtes wegen die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Nr. 45 «Geviert Bahnhof Süd» ein.

## Erwägungen

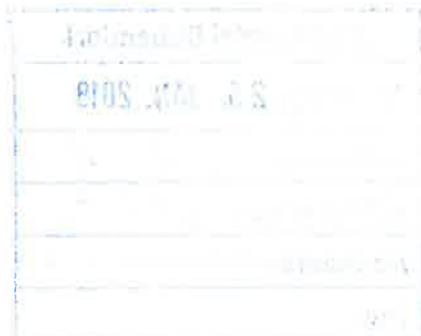
### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung

Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Anschliessend ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich be-



kannt zu machen und aufzulegen sowie den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG). Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Beizugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Stadtrat hat (sofern nicht bereits erfolgt) zu entscheiden, ob weitere besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 der Quartierplanverordnung [QPV]).

**Beizugsgebiet** Das Beizugsgebiet wird im Norden durch das Bahnareal der SBB (Kat.-Nr. 14664), im Osten durch die Bahnhofstrasse, im Süden durch die Neuhofstrasse (beides Sammelstrassen) und im Westen durch die Überlandstrasse (Staatsstrasse, Route 340) begrenzt. Das Beizugsgebiet liegt in der Bauzone (Zentrumszone) sowie im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Stadt Dübendorf.

**Hinweise zur Weiterbearbeitung** Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Verkehr (AFV) bei der Volkswirtschaftsdirektion, der Fachstelle Lärmschutz beim Tiefbauamt (FALS) sowie der Kantonsarchäologie (ARE, A+D) zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren unten stehende Hinweise und Auflagen. Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Randbedingungen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 26. Oktober 2017 soll auch ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet sowie die Bau- und Zonenordnung angepasst werden. Der Quartierplan ist mit diesen weiteren Planungsverfahren zeitlich und inhaltlich zu koordinieren. Die Planungen sind dem ARE vorzugsweise gleichzeitig zur Vorprüfung und zur Genehmigung einzureichen.

**Ergebnis Mitberichte** *Verkehrsanschluss an das übergeordnete Strassennetz*

Das Quartierplangebiet stösst im Westen an die Überlandstrasse, die als Hauptverkehrsstrasse klassiert ist. Die Verkehrserschliessung ist rückwärtig über die Gemeindestrassen vorzusehen.

Die Verkehrsbetriebe Glattal AG (VBG) und die SBB sind wie bisher geschehen über die Planung zu orientieren und wo notwendig einzubeziehen.

#### *Grundwasser*

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Der Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> in der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (<http://maps.zh.ch> → Gewässerschutzkarte) bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Allerdings tangiert der Quartierplan ein Randgebiet eines nutzbaren Grundwasservorkommens, so dass auch Ausnahmegenehmigungen für Bauten unter den mittleren Grundwasserspiegel erteilt werden können.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grund-



wasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Juni 2003 verwiesen (Download: [www.awel.zh.ch](http://www.awel.zh.ch) → Wasser & Gewässer → Bewilligungen, → Bauen im Grundwasser).

#### *Lärmschutz*

Das Quartierplangebiet liegt in der Zentrumszone und es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Das Beizugsgebiet ist teilweise überbaut und erschlossen. Die unüberbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 14608 und 16711 sind jedoch nicht erschlossen und es gelten die Planungswerte der ES III (Wohnen 60/50 dB, Betrieb Tag 65 dB).

Der Quartierplanperimeter liegt im Einflussbereich der SBB-Bahnlinie. Gemäss der Grob- beurteilung der FALS werden die Planungswerte der ES III für Wohnnutzung gegenüber der Bahnlinie um ca. 5 dB überschritten. Der Planungswert für Betriebe mit Betriebsbonus (Tag 65 dB) und die Immissionsgrenzwerte der ES III können eingehalten werden.

Falls im Rahmen des neuen Bushofs lärmempfindliche Wohnräume oder Betriebsräume ohne Betriebsbonus auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 14608 und 16711 geplant sind, ist die Einhaltung der Planungswerte gegenüber der Bahnlinie mit dem öffentlichen Gestaltungsplan sicherzustellen.

#### *Archäologie*

Kommen bei Aushubarbeiten archäologische Befunde/Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie (Sekretariat Tel. 043 259 69 00) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

#### *Bebauungsstudie*

In grösseren unüberbauten Quartierplan-Teilgebieten muss gemäss § 123 Abs. 3 PBG zuerst die Vorstellung bezüglich der Bebauung und Quartierstruktur aufgezeigt und erst dann die Parzellierung darauf abgestimmt werden (siehe dazu auch das ARE-Merkblatt 04/2015 «Quartierplanung»; Download: <https://are.zh.ch> → Raumplanung → Formulare & Merkblätter → Ortsbild und Städtebau). Im vorliegenden Fall hat der Stadtrat bereits beschlossen, die erkorene Bestvariante für den Bushof mit einem Bebauungs- sowie einem Verkehrskonzept weiter zu vertiefen. Wir gehen davon aus, dass diese Bebauungsstudie weitgehend das gesamte Quartierplangebiet umfassen wird.

### **C. Ergebnis**

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Sämtliche oben erwähnten Bemerkungen und Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend umzusetzen sowie diese Hinweise mit den Umsetzungsergebnissen in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. dort zu thematisieren.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von 15 Monaten ab

Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für

Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die vom Stadtrat Dübendorf am 26. Oktober 2017 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Nr. 45 «Geviert Bahnhof Süd» wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung innert 15 Monaten ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, jedoch mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadtverwaltung Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	882.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	130.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr.	130.00	105 325 / 83100.41.284
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'142.00</b>	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen
  - Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen
  - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen

VI. Mitteilung an

- ✓ - Stadtrat Dübendorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von einem Dossier [Situationsplan Verfahreneinleitung 1:500, Grundeigentümerverzeichnis])
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
- Amt für Verkehr (AFV, Bauen an Staatsstrassen)
- Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (FALS)
- Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers [Situationsplan Verfahreneinleitung 1:500, Grundeigentümerverzeichnis])

VERSENDET AM 24. JAN. 2018

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**

