

Kanton Zürich, Stadt Dübendorf

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord

Bericht nach Art. 47 RPV

Entwurf für die öffentliche Auflage

Zürich, 24. Juli 2019



Impressum

Auftraggeberin:
Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Auftragnehmerin:
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Bearbeitung:
Philip Knecht
Elena Ackermann

Titelbild:
Blick auf das Planungsgebiet, Richtung Osten (Foto: Juliet Haller)

Dokument:
10240_08_190724_Bericht_Art_47.indd

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 1.1 | Ausgangslage | 4 |
| 1.2 | Inhalt der Teilrevision | 6 |
| 1.3 | Ziel der Planung | 6 |
| 2 | Rahmenbedingungen | 8 |
| 2.1 | Planungsgebiet | 8 |
| 2.2 | Planungsrechtliche Situation | 9 |
| 2.3 | Weitere Themen | 11 |
| 2.4 | Entwicklungen im Umfeld | 13 |
| 3 | Teilrevision Nutzungsplanung | 16 |
| 3.1 | Zonenplanänderung | 16 |
| 3.2 | Gewässerabstandslinienplan | 16 |
| 3.3 | Änderung Bauordnung | 16 |
| 4 | Teilrevision Richtplanung | 18 |
| 5 | Fazit gemäss Art. 47 RPV | 19 |
| 6 | Verfahrensablauf | 20 |
| 6.1 | Vorbereitung | 20 |
| 6.2 | Öffentliche Auflage | 20 |
| 6.3 | Kantonale Vorprüfung | 20 |

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Giessen/Neugut/Chriesbach ist Teil des Zentrumsgebiets mit gemischter Nutzung, wie im kantonalen und regionalen Richtplan definiert. Im Zonenplan der Stadt Dübendorf wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 39a der Bauordnung belegt (Zonen Z3a, W4, IG2, Oe). Für einen grossen Teil dieses Perimeters liegen bereits rechtskräftige private oder öffentliche Gestaltungspläne neueren Datums vor, die städtebaulich hochwertige Arealentwicklungen anstreben, und sich an den Zielsetzungen des überkommunalen Zentrumsgebiets orientieren. Demgegenüber entsprechen die heute rechtsgültigen Arbeitsplatzzonen IG2 nicht dieser Stossrichtung.

Deshalb beabsichtigt die Stadt Dübendorf in der nächsten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eine Umzonung des Gebiets in eine Zentrumszone. Für das Teilgebiet Giessen-Nord zwischen der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Forschungscampus EMPA EAWAG soll diese Umzonung mittels vorliegender Teilrevision der Nutzungsplanung der Gesamtrevision vorgezogen werden.

Auslöser dafür ist ein Projekt für das Grundstück Kat.-Nr. 17312, welches zur Ausführung gelangen soll. 2017/18 wurde dazu ein Projektwettbewerb für eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil durchgeführt. Das Siegerprojekt soll mittels Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür wurde der private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» parallel zur vorliegenden Vorlage erarbeitet.

Die Festlegung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft der Stadt Dübendorf aus dem Jahr 2000 widerspricht für den Planungssperimeter den übergeordneten Zielsetzungen. Das Gebiet ist als Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsgebiet bezeichnet. Als Basis für die Nutzungsänderung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) soll der kommunale Richtplan gemäss den Vorgaben der überkommunalen Richtplänen angepasst werden.

Zentrumsgebiet

Das Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet im Grenzgebiet der Städte Dübendorf und Zürich sowie der Gemeinde Wallisellen weist erhebliche Kapazitätsreserven auf. Seit der Inbetriebnahme der Glattalbahn Ende 2010 wandelt sich das Gebiet kontinuierlich zu einem urbanen Lebensraum mit einer Vielzahl neuer Nutzungen und hochwertigen Überbauungen. Das Wachstum, welches sich entlang der sogenannten «Perlenkette» Glattalbahn konzentriert, entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen und schafft Orte mit neuen urbanen Qualitäten ausserhalb der alten Stadt- und Ortskerne. Der Flussraum von Glatt und Chriesbach gewinnt als Naherholungsgebiet in diesem dynamischen Raum vermehrt an Bedeutung. Mit dem überregionalen Freiraumkonzept «Fil bleu» von 2015 wird dem steigenden Erholungsbedarf Rechnung getragen.



Abb. 1
Kantonales Zentrumsgbiet mit
Planungsperimeter (rote Fläche)
und Gemeindegrenzen (rote
Kontur)

1.2 Inhalt der Teilrevision

Die Planung umfasst eine Änderung der Bauordnung vom 5. Oktober 2018, des Zonenplans vom 24. November 2017 und des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7 vom 18. März 1987 sowie eine Änderung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft.

Der vorliegende Planungsbericht gilt als erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV sowohl für die Teilrevision der Nutzungsplanung als auch für die Teilrevision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft. Der Anlass, die Ziele und die Auswirkungen beider Vorlagen stimmen inhaltlich überein.

Die Teilrevision umfasst die nachfolgend aufgezählten Dokumente:

Teilrevision Nutzungsplanung

- Änderung Bauordnung, Synopse
- Zonenplanänderung 1:2500
- Änderung Gewässerabstandslinienplan 1:2500

Teilrevision Richtplanung

- Teilrevision des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft (Plan 1:5000)

1.3 Ziel der Planung

Mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gebiet Giessen-Nord raumplanerisch zweckmässig und städtebaulich hochwertig weiterentwickeln zu können. Die übergeordneten Zielsetzungen aus kantonalem und regionalem Richtplan werden hiermit auf kommunaler Stufe konsistent umgesetzt, entsprechend § 16 PBG.

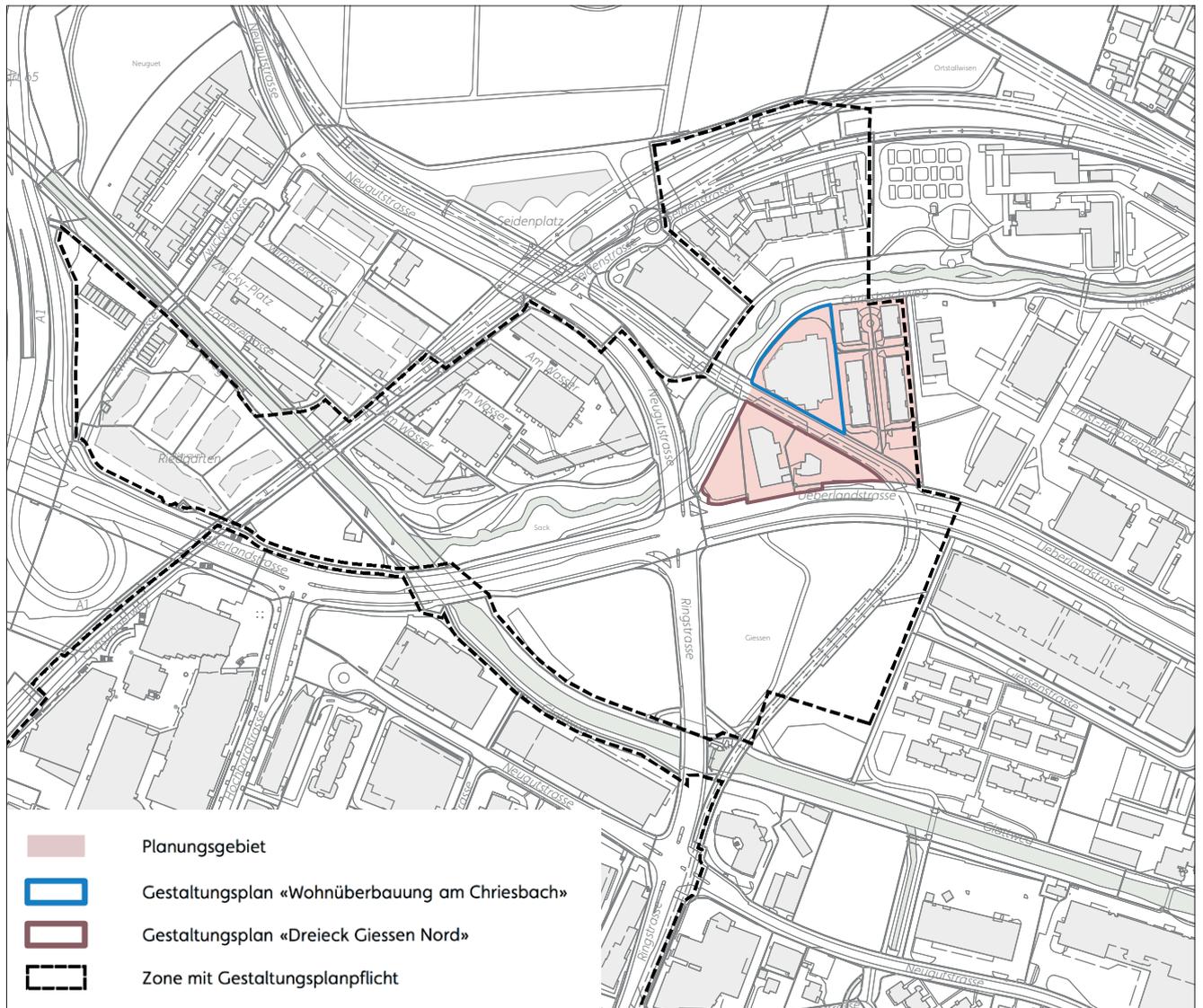


Abb. 2
Übersichtsplan
Planungsgebiet

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planungsgebiet

Der Perimeter der Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3a umfasst eine Fläche von rund 16'960 m². Folgende Parzellen sind betroffen:

- Kat.-Nr. 13469
- Kat.-Nr. 15095
- Kat.-Nr. 15096
- Kat.-Nr. 15762
- Kat.-Nr. 15777
- Kat.-Nr. 16766
- Kat.-Nr. 17309
- Kat.-Nr. 17310
- Kat.-Nr. 17311
- Kat.-Nr. 17312
- Kat.-Nr. 17315
(Strassenparzelle)

Ebendiese Fläche wird im kommunalen Richtplan von einem Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet zu einem Mischgebiet umgewidmet. Die Aufhebung der Gewässerabstandlinie betrifft den Abschnitt auf den beiden Parzellen Kat.-Nr. 17312 und 15095.

Privater Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach»

Der private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» ist zurzeit in Erarbeitung und umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 17312, welche sich im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet. Der Gestaltungsplan sichert die wesentlichen Qualitäten und schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich hochwertige Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil, welche zum Chriesbach hin (Baubereich A) ein Hochhaus umfasst. Basis für den Gestaltungsplan bildet ein Richtprojekt, welches mittels Projektwettbewerb gefunden wurde. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans und der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung finden parallel statt.

Abb. 3
Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach», Situationsplan (verkleinert)



Öffentlicher Gestaltungsplan «Dreieck Giessen Nord»

Für den südlichen Teil des Planungsgebiets (Parzellen Kat.-Nr. 13469, 15762, 15777, 17311) gilt der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan «Dreieck Giessen Nord» vom 31.08.2013. Die vorgesehene Nutzweise entspricht der Zentrumszone nach Art. 17 Bauordnung. Zum Chriesbach hin wird ein Grünbereich freigehalten. Parallel zum Gestaltungsplan wurde die Gewässerabstandslinie in diesem Bereich aufgehoben. Eine Überbauung wurde bis dato nicht realisiert.

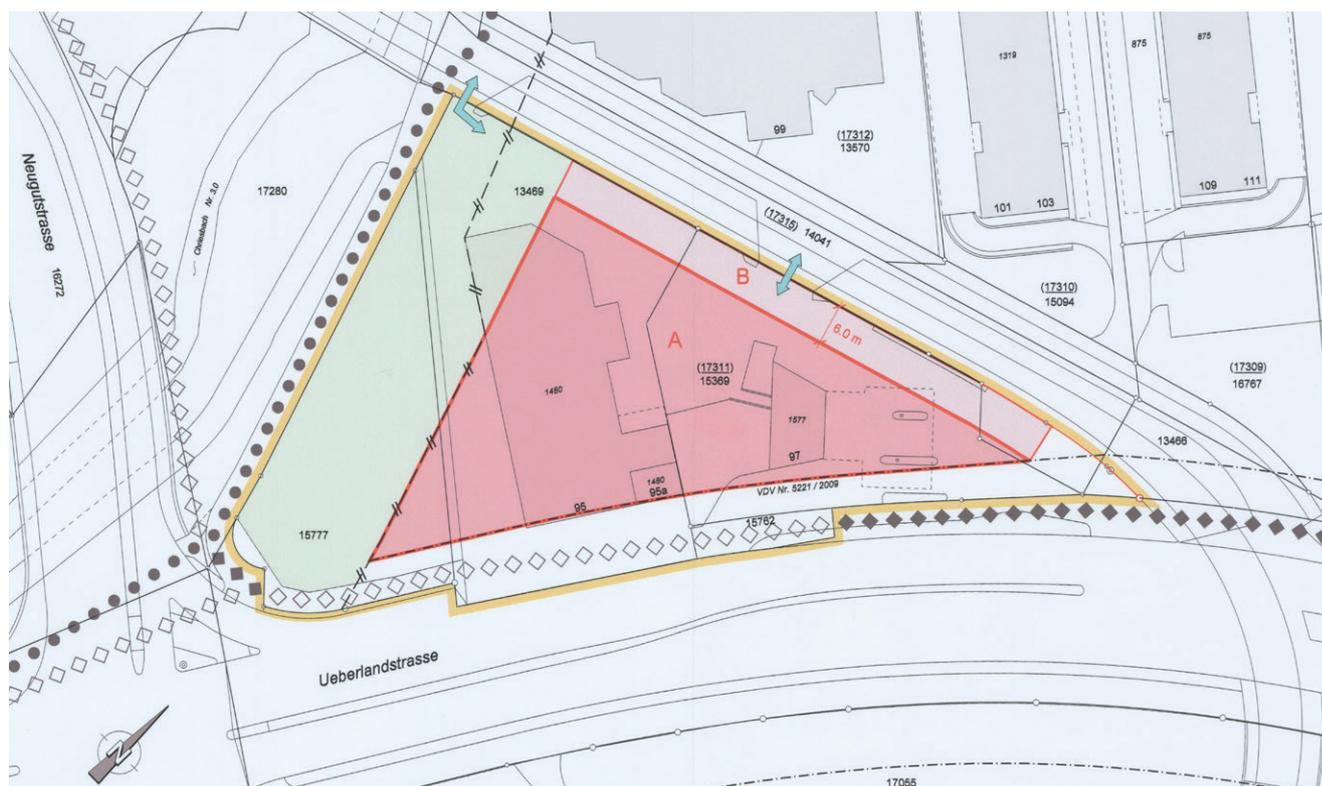
2.2 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Stand Festsetzung durch den Kantonsrat vom 22.10.2018) scheidet das Gebiet nördlich des Bahnhofs Stettbach als Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung aus. Das Zentrumsgebiet Nr. 5 erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Dübendorf, Wallisellen sowie Zürich und wird als Entwicklungsgebiet definiert. Gemäss Richtplantext hat die Entwicklung in Abstimmung mit der künftigen Nutzung des Flugplatzareals Dübendorf zu erfolgen.

Weiter ist im Richtplan die Weiterführung der Glattalbahn über die Überlandstrasse Richtung Flugplatz eingetragen. Die Überlandstrasse ist als Hochleistungsstrasse ausgeschieden. Entlang des Planungsgebiet führen eine Kabelleitung wie auch eine Erdgastransportleitung.

Abb. 4
Gestaltungsplan
«Dreieck Giessen Nord», Situationsplan (verkleinert)



Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan (Stand Beschluss des Regierungsrats vom 14.02.2018) gilt das Planungsgebiet als Eignungsgebiet für Hochhäuser. Das Hochhausgebiet Nr. 3 umfasst das Gebiet Hochbord/Giessen bis zum Flugplatz. Als Koordinationshinweis wird im Richtplantext erwähnt, dass eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden Wallisellen und Wangen-Brüttisellen bezüglich der Fortsetzung des Hochhausbandes zu erfolgen hat.

Die Ringstrasse gilt als regionale Verbindungsstrasse. Auf der Überlandstrasse sind Massnahmen zur Buspriorisierung geplant. Entlang des Chriesbaches ist ein Fuss- und Radweg eingetragen. Am südlichen Rand des Planungsgebiets liegt eine Schmutz-/Mischwasserleitung.

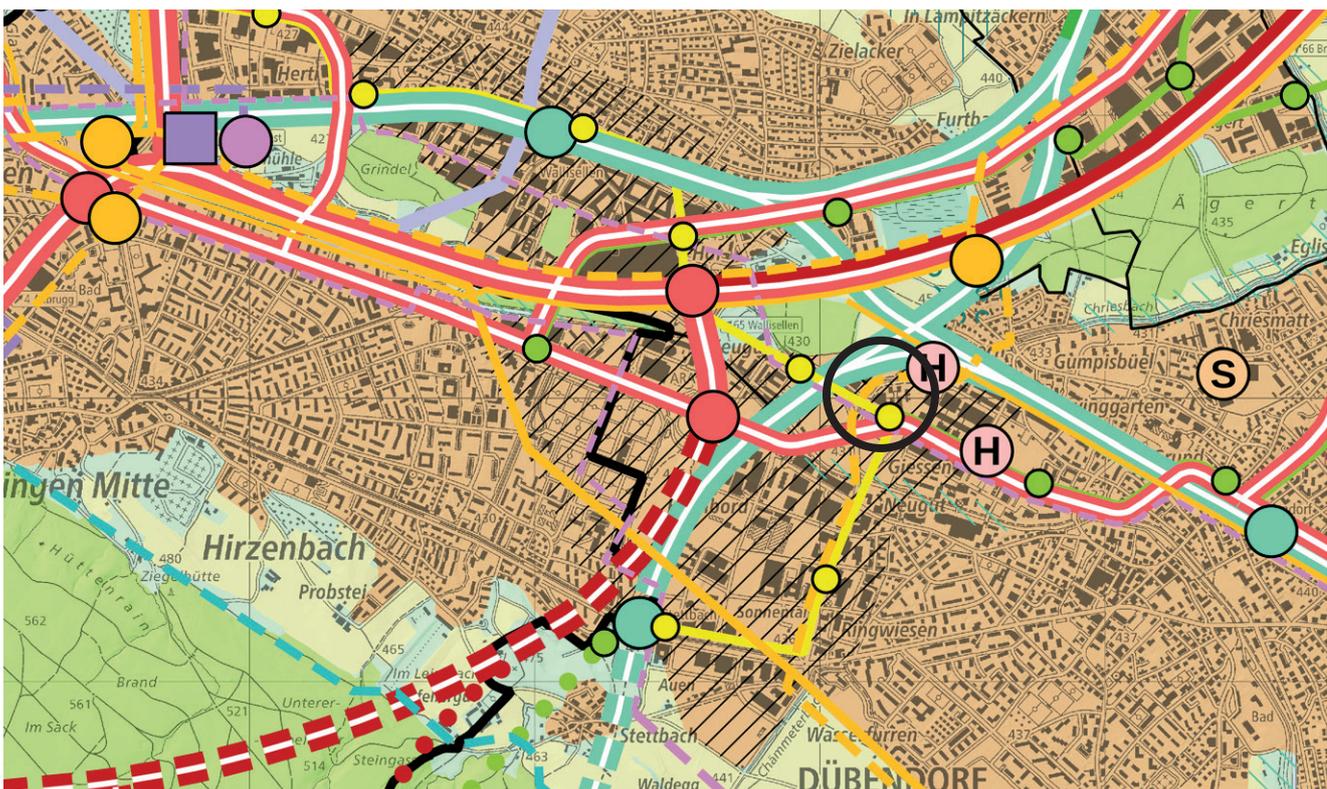
Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft (genehmigt am 03.04.2000) wird das Planungsgebiet als Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet ausgewiesen. Angrenzend liegt ein Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten und auf der gegenüberliegenden Seite der Überlandstrasse ein Mischgebiet.

Fazit aus der planungsrechtlichen Betrachtung

Gemäss § 16 Abs. 1 PBC haben die unteren den oberen Planungsstufen und die Nutzungsplanung der Richtplanung zu entsprechen. Mit den bestehenden Planungen auf kommunaler Stufe ist dies nicht gegeben. Um die Kongruenz der Planungsinstrumente zu gewährleisten, hat eine Anpassung des Zonenplans und des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft zu erfolgen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung

Abb. 5
Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Zentrumsgebiet: schwarze Schraffur)



wird dieser Schritt für das Gebiet Giessen-Nord vollzogen. Zudem weisen die Ziele und Auswirkungen der Planungsvorlage keine Widersprüche gegenüber der weiteren planungsrechtlichen Themen auf.

2.3 Weitere Themen

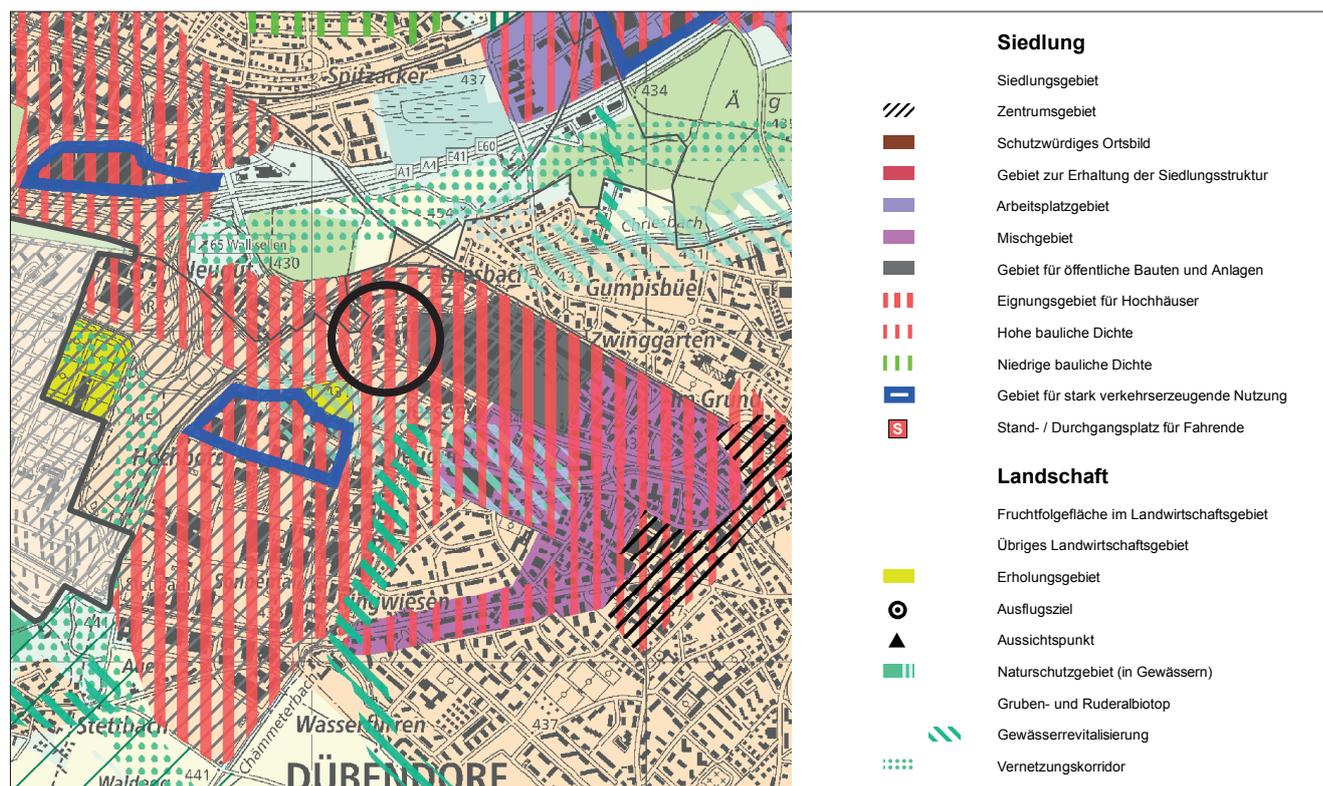
Folgend werden die weiteren relevanten Themen ausgeführt. Diese beziehen sich insbesondere auf das eidgenössische Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetz.

Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich aufgrund des bestehenden Angebots des öffentlichen Verkehrs (ÖV) in der ÖV-Gütekategorie C. Zwei Haltestellen der Glattalbahn – Wallisellen, Neugut und Dübendorf, Giessen – sind in einer Wegdistanz von rund 250 m erreichbar. Für den Langsamverkehr ist die übergeordnete Netzanbindung über den Weg entlang des Chriesbachs sichergestellt.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für das gesamte Planungsgebiet ausschliesslich über die parallel zur Glattalbahn verlaufende Nebenfahrbahn der Überlandstrasse. Der Nebenast verbindet die Überlandstrasse (südlich) mit der Seidenstrasse (nördlich) und ist nur im Einbahnverkehr in nördlicher Fahrtrichtung befahrbar. Eine direkte Erschliessung ab der Überlandstrasse findet somit nicht statt.

Abb. 6
Ausschnitt
Regionaler
Richtplan
Siedlung und
Landschaft



Gewässerraum

Im gültigen kommunalen Gewässerabstandslinienplan ist eine Gewässerabstandslinie gemäss § 67 PBC eingetragen. In der Stadt Dübendorf ist zurzeit eine flächendeckende Gewässerraumfestlegung in Erarbeitung, welche voraussichtlich 2020 abgeschlossen sein wird. Bis zur Festsetzung des Gewässerraumes sind die Übergangsbestimmungen aus der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu berücksichtigen. Bei Fliessgewässern entspricht das einem beidseitigen Uferstreifen mit einer Breite der aktuellen Gerinnsolenbreite plus 8 m. Gemäss Auskunft des AWEL kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Gewässerraumfestlegung in dem betreffenden Abschnitt des Chriesbaches kein grösserer Gewässerabstand resultieren wird.

Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürichs vollumfänglich im Gewässerschutzbereiche A_u. Laut Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Aus der Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) des Kantons Zürich ist ein mittlerer Grundwasserstand zwischen 427 m ü. M. und 428 m ü. M. zu entnehmen. Der Abstand zwischen der Terrainoberfläche auf rund 430 m ü. M. und dem Grundwasserspiegel beträgt bei Mittelwasserstand rund 2 bis 3 m. Bei der Erstellung von Untergeschossen ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Energieplanung

Gemäss Energieplan der Stadt Dübendorf (Stand Genehmigung der Baudirektion vom 05.03.2018) ist das Planungsgebiet betreffend leitungsgebundenen Energieträgern Teil eines Gebiets mit besonderen Energievorgaben. Die Gebietsfestlegung lautet wie folgt (Bericht zum Energieplan, S. 49): «Innerhalb des bezeichneten Prioritätsgebiets (Gestaltungsplanpflichtgebiet Hochbord) wird der Energieträger Gas nicht priorisiert. Es werden arealbezogene Versorgungslösungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern angestrebt.» Ebenda wird festgelegt, dass im Rahmen der Gestaltungspläne Energiekonzepte vorzulegen sind, welche folgende Zielwerte umfassen: «Maximal 30% (des zulässigen Energiebedarfs) fossile Energie bei Neuüberbauungen und Umstrukturierungen bereits überbauter Areale / Maximal 50% fossile Energie bei Sanierungen bereits überbauter Areale».

Sicherheitszonenplan

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Zürich besteht für das Gebiet der Gemeinde Dübendorf ein Sicherheitszonenplan (Stand 03.06.2003). Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone I mit Bau- und Pflanzhöhenbeschränkung. Die entsprechende Begrenzungskote von 545 m ü. M. ist einzuhalten. Folglich ist im Planungsgebiet, das gemäss regionalem Richtplan als Eignungsgebiet für Hochhäuser gilt, mit dem Terrain auf rund 430 m ü.M. eine maximale Gebäudehöhe von 115 m zulässig.

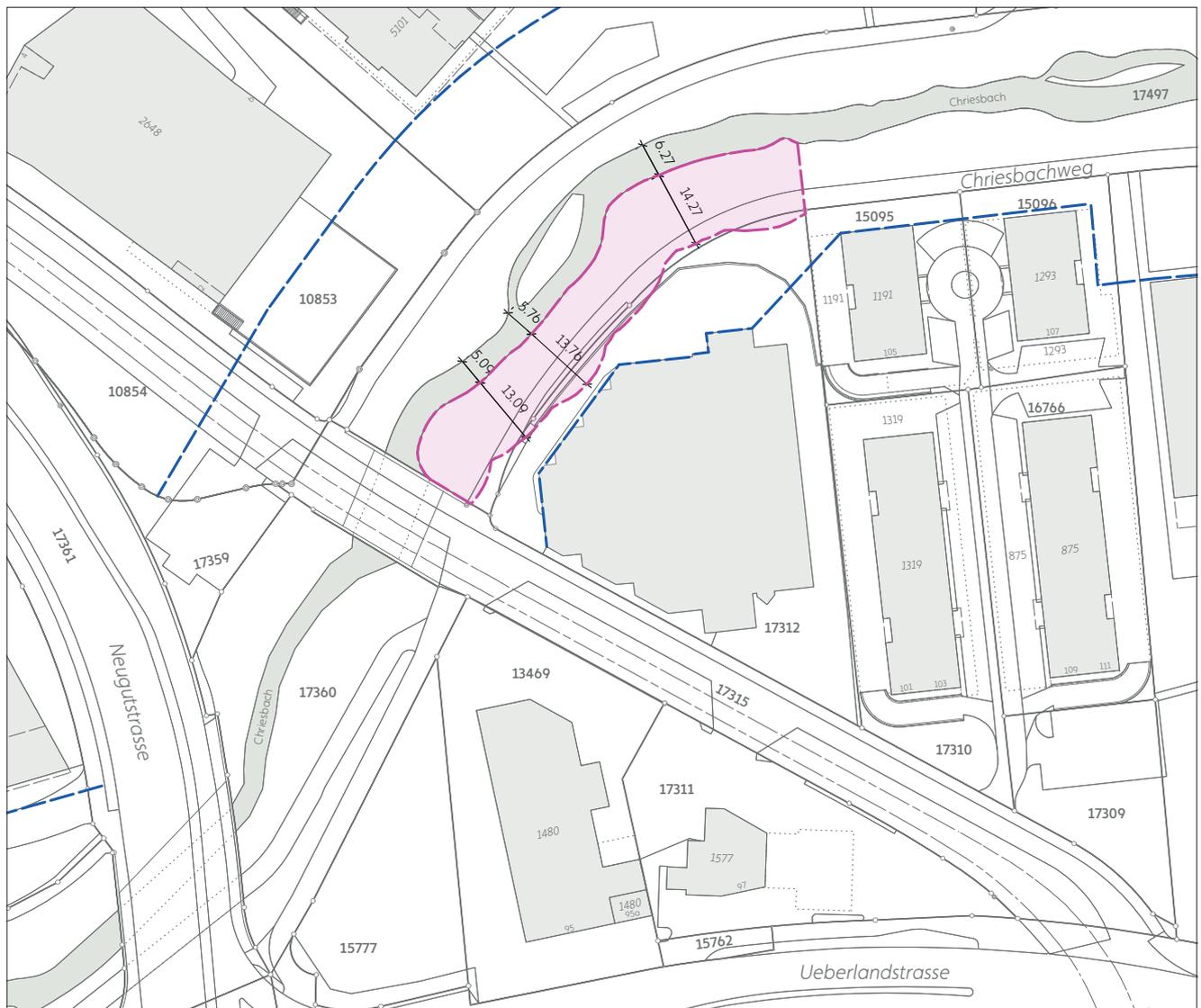


Abb. 7
Gewässerab-
standslinie (blau)
und Uferstrei-
fen (rosarote Flä-
che)

Lärm

Gemäss der Kantonalen Lärmübersicht für Bauvorhaben liegt das Planungsgebiet teilweise im Schallschutz- wie auch im Immissionsgrenzwert-Bereich. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird eine Umzonung vollzogen und das entsprechende Gebiet ist bereits erschlossen. Folglich sind die Immissionsgrenzwerte massgebend. Für die Zentrumszone Z3a gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

2.4 Entwicklungen im Umfeld

Im Bereich des kantonalen Zentrumsgebiets und im Umfeld des Planungsgebiets ist in den letzten Jahren eine starke Entwicklung im Gange. Folgend ein Überblick.

Zwicky Areal

Das Areal der ehemaligen Seidenzwirnererei Zwicky & Co. AG erstreckt sich über die Gemeindegrenze hinaus bis nach Wallisellen. Nach einer Umnutzung und baulichen Ergänzung ist das Zwicky-Areal ein Quartier mit Mischnutzung von hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität. Es gilt der private Gestaltungsplan «Zwicky-Areal» vom 13.01.2012 (Revision, Dübendorf und Wallisellen) sowie der private ergänzende Gestaltungsplan «Teilgebiet D, Zwicky-Areal» vom 09.08.2016 (nur Dübendorf).

Forschungscampus EMPA EAWAG

Östlich des Planungsgebiets befindet sich der Hauptstandort der beiden ETH-Forschungsanstalten EMPA und EAWAG. Für die Weiterentwicklung des Areals hin zu einem zeitgemässen Forschungscampus wurde 2017 ein städtebaulicher Masterplan erarbeitet. Im Masterplan wird die Entwicklung in mehreren Entwicklungsschritten aufgezeigt.

Die grössten baulichen Veränderungen werden im östlichen Bereich des Areals stattfinden. Zum Planungsgebiet hin wird der Park «Forum Chriesbach» ausgebildet. Zwischen der Überlandstrasse und dem Chriesbach, als Hauptzugang zur EAWAG ist eine übergeordnete Langsamverkehrsverbindung geplant. Diese ermöglicht den direkten Zugang zur Haltestelle Dübendorf, Giessen und entlastet den Weg entlang des Chriesbachs.

Giessen

Angrenzend an das Planungsgebiet ist auf der gegenüberliegenden Seite der Überlandstrasse eine Überbauung mit gemischter Nutzung und hoher baulicher Dichte geplant, welche bis dato nicht realisiert wurde. An der Kreuzung Überland-/Ringstrasse ist ein Hochhaus vorgesehen und zur Glatt hin wird der dreieckige Bereich als Grünraum freigehalten. Als konsolidierte Grundlage für die Entwicklung des Gebiets wurde 2002 der Masterplan Giessen erarbeitet. Es gilt der private Gestaltungsplan «Giessen» vom 09.06.2015.

Gebiet Giessen

Für das Gebiet bestehen die rechtskräftigen Sonderbauvorschriften «Gebiet Giessen» vom 19.02.2016 (Teilrevision). Entlang der Überlandstrasse ist eine gemischte Nutzung vorgesehen und im hinteren Bereich des Areals reine Wohnnutzung. Bei der Haltestelle Giessen befindet sich das grösste Autohaus der Schweiz. Der östliche Teil des Areals wurde bis dato noch nicht entwickelt.

Hochbord

Das Hochbord soll sich zu einem städtischen Zentrum mit Mischnutzung entwickeln. Angestrebt wird eine Bebauung mit einer hohen baulichen Dichte und einzelnen Hochpunkten. Mit der Teilrevision des Zonenplans vom 03.02.2017 wurde das Hochbord südlich der Lagerstrasse in die Zentrumszone Z4 umgezont. Für die Zentrumszone Hochbord bestehen zudem ein Teilrichtplan und ein Ergänzungsplan beide vom 03.02.2017. Für verschiedene Teilareale wurden private Gestaltungspläne festgesetzt.

Das nördliche Hochbord befindet sich weiterhin in der Industrie- und Gewerbezone IG3. Gemäss regionalem Richtplan ist dies ein Gebiet für verkehrsentensive Einrichtungen von regionaler Bedeutung. Das Gebiet mit Einkaufseinrichtungen soll auch langfristig als reines Arbeitsplatzgebiet dienen bleiben und qualitativ aufgewertet werden.



Abb. 8
Entwicklungen
im Umfeld

3 Teilrevision Nutzungsplanung

3.1 Zonenplanänderung

Das Planungsgebiet ist Teil eines Zentrumsgebiets von kantonaler Bedeutung. Gemäss Richtplangentext sind in Zentrumsgebieten in der Regel Mischnutzungen anzustreben. Die Planungen und Entwicklungen im Umfeld werden bereits im Sinne dieser Zielsetzung erarbeitet. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» wird auch im Planungsgebiet eine Wohnüberbauung mit einem Gewerbeanteil vom 25% vorgesehen. Um dieser Entwicklung auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung Rechnung zu tragen, soll eine Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3a vollzogen werden.

In der rechtskräftigen IG2 sind lediglich Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Mit der Z3a soll neu auch Wohnnutzung ermöglicht werden, sofern diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann (Art. 16a Bauordnung). Dadurch wird das Planungsgebiet einer Mischnutzung zugeführt. Von den fünf Zentrumszonen, welche gemäss Bauordnung in Dübendorf angewendet werden, ist die Z3a für das Planungsgebiet aufgrund der benachbarten Zonierung am geeignetsten. Für das Planungsgebiet gilt bereits heute eine Gestaltungsplanpflicht. Im südlichen Teil besteht der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan «Dreieck Giessen Nord» und für das westliche Gebiet ist der private Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» in Erarbeitung. Mittels Gestaltungsplan können die zu erreichenden Ziele konkretisiert werden und zudem kann aufgezeigt werden, wie sich diese Ziele erreichen lassen.

Die maximale Ausnützungsziffer beträgt in der Z3a 140%. Folglich ermöglicht die Z3a eine hohe bauliche Dichte, was dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen entspricht. In der IG2 wie auch in der Z3a gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

3.2 Gewässerabstandslinienplan

Die rechtskräftig festgesetzte Gewässerabstandslinie entlang des Chriesbaches soll im Abschnitt der Parzellen Kat.-Nr. 17312 und 15095 aufgehoben werden. Der Gewässerraum wird mit den Übergangsbestimmungen zur GSchV und der laufenden Gewässerraumfestlegung gesichert. Die Baubereiche des privaten Gestaltungsplans «Wohnüberbauung am Chriesbach» respektieren den entsprechenden Uferstreifen.

3.3 Änderung Bauordnung

Die Zone Z3a wird in der rechtskräftigen Bauordnung vom 5. Oktober 2018 als Zentrumszone Überlandstrasse-Süd bezeichnet, da sich das Gebiet innerhalb dieser Zone auf den Bereich südlich der Überlandstrasse beschränkt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird neu auch ein Gebiet nördlich der Überlandstrasse der Zone Z3a zugeteilt. Um dem Rechnung zu tragen, soll die Zone Z3a in der Bauordnung künftig als «Zentrumszone Überlandstrasse-Süd und Giessen-Nord» bezeichnet werden.

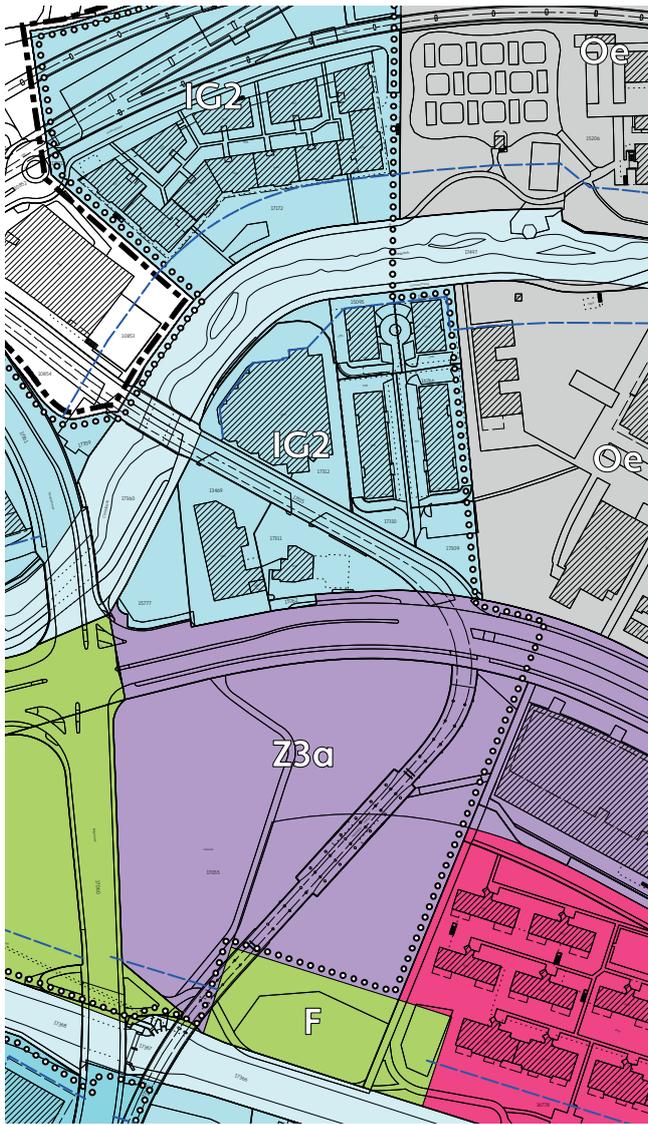


Abb. 9
 Verkleinerter Zonenplan und Gewässerabstandslinienplan: rechtskräftig (links) und Änderungen (rechts)

4 Teilrevision Richtplanung

Änderung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft soll die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung konkretisieren und bildet damit die Grundlage für die Nutzungsplanung. Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan wird im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft in vier nutzungsspezifische sowie eine weitere Kategorie eingeteilt, welche die Grundlage insbesondere für die Zonierung bilden:

- Wohngebiet (orange)
- Mischgebiet (blau)
- Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet (violett)
- Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten (grau)
- Reservegebiet (punktiert)

Gemäss § 16 Abs. 1 PBG haben die unteren den oberen Planungsstufen und die Nutzungsplanung der Richtplanung zu entsprechen. Die Bestimmungen des gültigen kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft stimmen für das Planungsgebiet nicht mit jenen der übergeordneten Richtplanung überein. Mit der Zonenplanänderung wird die übergeordnete Bestimmung auf Stufe Nutzungsplanung umgesetzt.

Um die Kongruenz der Planungsinstrumente auf allen Stufen zu gewährleisten, folgt die Notwendigkeit einer Änderung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft. Das Gebiet, welches von einer IG2 in eine Z3a umgezont wird, soll im Richtplan anstatt wie bisher als Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet (violett) neu als Mischgebiet (blau) ausgewiesen werden.

Abb. 10
Verkleinerter Ausschnitt des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft: rechtskräftig (links) und Änderung (rechts)



5 Fazit gemäss Art. 47 RPV

Die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord entspricht vollumfänglich den übergeordneten Planungen. Die Stadt Dübendorf ist überzeugt, dass mit dem Vorhaben eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird.

Das Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen wird umgesetzt und mit der Mischnutzung wird eine gute Voraussetzung sowohl für das Wohnen wie auch für die Wirtschaft geschaffen. Mit der Berücksichtigung des Uferstreifens wird die Landschaft geschont.

Die Planbeständigkeit ist mit der vorliegenden Teilrevision gewährleistet. Die Bestimmungen der Nutzungsplanung für das Planungsgebiet sind bereits seit über fünf Jahren rechtskräftig.

Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Wohnüberbauung am Chriesbach» geschaffen, der wiederum die Basis für die städtebaulich hochwertige Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil ist. So wird zeitnah eine zonenkonforme Überbauung mit hoher baulicher Dichte realisiert.

6 Verfahrensablauf

6.1 Vorbereitung

Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf setzte sich als vorberatende Kommission des Stadtrats an der Sitzung vom 27. August 2019 mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord auseinander und legte sie anschliessend dem Stadtrat vor. Der Stadtrat verabschiedete die Vorlage am 5. September 2019 für das Mitwirkungsverfahren und zuhanden der Vorprüfung durch den Kanton Zürich.

6.2 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wird vom ... bis ... durchgeführt.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird die Vorlage für die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen-Nord dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.