



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Zonenplan und Kernzonenplan 2 Oberdorf – Genehmigung

Gemeinde **Dübendorf**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Ausschnitt Oberdorf, Mst. 1:5000, vom 22. Februar 2019
 - Kernzonenplan 2 Oberdorf, Mst. 1:500, vom 22. Februar 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 22. Februar 2019
 - Bericht zu den Einwendungen vom 22. Februar 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Obere Mühle ist ein Kultur- und Begegnungszentrum mit regionaler Ausstrahlung. Das Kulturangebot umfasst Konzerte, Lesungen, Kabarettabende, Ausstellungen und Kurse. Die begrenzten Räumlichkeiten (zu geringe Grösse des heutigen Saals, eine zu kleine Bühne sowie ein fehlender Foyer-Bereich) stellen den Kulturbetrieb vor grosse Herausforderungen. Insbesondere der heute für Kulturveranstaltungen genutzte Hauptsaal, der sich im Dachgeschoss befindet und ursprünglich als Übungsraum für Theater diente, kann die Anforderungen an einen professionellen Betrieb nicht erfüllen. Kurz nach dem Umbau des Hauptgebäudes zum heutigen Kulturbetrieb brannte 1994 das angrenzende Ökonomiegebäude, in dem ein weiterer Saal angeordnet werden sollte, vollständig ab.

Bereits 2011 hielt der Stadtrat fest, dass er ein qualitativ hochstehendes, gut in die Umgebung integriertes Mehrzwecksaal-Projekt zur Ergänzung des Kulturbetriebs unterstützt. Zur Erlangung eines Projektes hat der Stadtrat 2014/2015 einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das Projekt «By The Old Canal» des Planungsteams bernath + widmer (ARGE mit Gianluca De Pedrini) mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG wurde von der Jury als Richtprojekt zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Projekt sieht zur Optimierung der Erschliessung des Mehrzweckgebäudes eine Grundstücksarrondierung vor.

Um das neue Mehrzweckgebäude realisieren zu können, sind die planungsrechtlichen Grundlagen anzupassen: Die Grundstücksarrondierung bedingt eine Änderung des rechtskräftigen Zonenplans sowie die Anpassung der Kernzonengrenze im Kernzonenplan 2 Oberdorf. Da das neue Mehrzweckgebäude die geltenden Kernzonenbestimmungen übersteigt, wurde parallel zu der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung der öffentliche Gestaltungsplan «Obere Mühle» erarbeitet und in einer separaten Vorlage der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.



Festsetzung Der Gemeinderat Dübendorf setzte mit Beschluss vom 4. November 2019 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Zonenplan Oberdorf, fest. Die Vorlage «Obere Mühle» umfasst die Teilrevision des Zonenplans, die Teilrevision des Kernzonenplans 2 Oberdorf sowie die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans «Obere Mühle». Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. Dezember 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. November 2019 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage und bestätigt mit Schreiben vom 20. Dezember 2019, dass gegen den Gemeinderatsbeschluss kein fakultatives Referendum ergriffen wurde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Richtprojekt «By The Old Canal» sieht eine Verlegung der Erschliessung des Mehrzweckgebäudes vor. Dies ermöglicht die uneingeschränkte Nutzung des grosszügigen Platzes vor der Oberen Mühle. Die dafür notwendige Grundstücksarrondierung bedingt, dass im Zonenplan eine Fläche von knapp 70 m² von der Erholungszone (EA) in die Kernzone (K3) umgezont wird.

Entsprechend der Zonenplananpassung wird auch im Kernzonenplan 2 Oberdorf die neue Abgrenzung der K3 zur EA nachgeführt und die Kernzonengrenze angepasst. Das im rechtskräftigen Kernzonenplan als «Bezeichnete Gebäude» eingetragene Ökonomiegebäude brannte 1994 ab. Ein Wiederaufbau wurde im Rahmen einer vorbereitenden Machbarkeitsstudie verworfen. Mit der vorliegenden Teilrevision des Kernzonenplans wird das abgebrannte Ökonomiegebäude daher als «Bezeichnetes Gebäude» aufgehoben. Die neue Setzung des Mehrzweckgebäudes im Kontext zu den bestehenden Bauten wird im öffentlichen Gestaltungsplan «Obere Mühle» gesichert.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 24. November 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Mit der zur Genehmigung eingereichten Vorlage soll eine Umzonung von der Erholungszone EA (Spezialbauzone) in eine Kernzone K3 erfolgen. Die Erholungszone EA gestattet gemäss Art. 26a Abs. 1 BZO Dübendorf die für den Betrieb des Freibads notwendigen Bauten und Anlagen. Sie liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und gestattet eine dem Zonenzweck entsprechende Bautätigkeit. Es handelt sich somit um eine innenliegende Erholungszone, die funktional zum Baugebiet gehört.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Dübendorf ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3



PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 4. November 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf, (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern

VERSENDET AM - 2. MRZ. 2020

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: