



- 20-245 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan am Chriesbach und Teilrevision Giessen Nord
Zustimmung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat
-

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 17312 mit einer Grundstücksfläche von 3'672 m² befindet sich zwischen der Überlandstrasse und dem Chriesbach und ist der Industrie- und Gewerbezone (IG2) zugeordnet. Das Grundstück inklusive dem darauf stehenden Gewerbegebäude befindet sich im Privatbesitz von Antonio Cerra. Der Eigentümer möchte auf diesem Areal Wohnnutzungen in einem städtischen, dichten Neubau und unterschiedliche Gewerbenutzungen durch flexible Grundrisse realisieren. Die neue Wohnüberbauung am Chriesbach soll zu einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und einer Neuorientierung der Umgebung zu einem gut durchmischten und belebten Quartier beitragen. Die Entwicklung des Areals entspricht der Stossrichtung der übergeordneten Planungsinstrumente für das Zentrumsgebiet entlang der Glattalbahn zwischen Wallisellen, Zürich, Dübendorf-Stettbach.

Da Wohnen in der heute geltenden IG2 nicht zulässig ist, ist für die Umsetzung des Projektes zuerst eine Anpassung der Nutzungsplanung (Aufstellung eines Gestaltungsplans und Zonenplanänderung) erforderlich. Der Kanton hat angeregt, dass nicht nur die eine Parzelle umgezont wird, sondern eine Teilrevision der Nutzungsplanung für ein grösseres Gebiet gemacht werden soll. Diese Teilrevision ist der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung vorgezogen, welche in der Legislatur 2018 – 2022 erfolgen wird. Gemäss den übergeordneten Planungsinstrumenten sollen sich die Gebiete Giessen, Zwicky, Chriesbach in ein Zentrumsgebiet entwickeln. Da das Grundstück von Antonio Cerra der Auslöser für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist, wird der private Gestaltungsplan und die Teilrevision gleichzeitig eingereicht. Da sich der private Gestaltungsplan nicht im Rahmen der gültigen Nutzungsplanung hält, liegt sowohl diese Festsetzung als auch jene der Teilrevision in der Kompetenz des Gemeinderates.

Erwägungen

Mit Beschluss vom 7. November 2019 (SRB-Nr. 19-415) verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan "Wohnüberbauung am Chriesbach" und die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen Nord zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung (Mitwirkungsverfahren nach § 7 PBG). Die Auflagefrist erstreckt sich vom 19. November 2019 bis zum 29. Januar 2020. Gleichzeitig wurde die Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vorgeprüft. Innert der Auflagefrist sind insgesamt 10 Einwendungen eingegangen. Das Amt für Raumentwicklung formulierte in seinen Vorprüfungsberichten für den privaten Gestaltungsplan und die Teilrevision vom 13. März 2020 einzelne Anträge technischer Natur (Gewässer, Parkierung, Bepflanzung). Insgesamt erachtet das Amt für Raumentwicklung die Vorlage als genehmigungsfähig. Im Erläuternden Bericht auf Seite 44 wurden die Einwendungen und Anträge abgehandelt. Mit den durch die Geschworenen vorgenommenen Änderungen sind nun die Anliegen des ARE erfüllt.

Das Projekt sieht eine Aufweitung des Chriesbachweges vor. Diese im Situationsplan bezeichnete Fläche muss so gestaltet werden, dass sie als Teil des öffentlichen Uferfreiraums wahrgenommen wird und sie muss öffentlich zugänglich sein. Der Unterhalt ist Sache des Grundstückseigentümers und generiert keine Kosten für die Stadt Dübendorf.



Der private Gestaltungsplan, bestehend aus dem Situationsplan, den Vorschriften, einem Erläuterungsbericht inklusive dem Richtprojekt, wurden am 12. Juni 2020 bei der Stadtplanung eingereicht. Ebenfalls Teil der Festsetzungsunterlagen ist die Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Giessen Nord mit dem Zonenplan, dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, der Synopse und dem Erläuterungsbericht. Der Planungsausschuss hat das Geschäft am 22. Juni 2020 beraten und für zweckmässig befunden. Damit können der Gestaltungsplan und die Teilrevision Nutzungsplanung in der vorliegenden Fassung an den Gemeinderat zur Festsetzung verabschiedet werden.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - a. Dem privaten Gestaltungsplan "Wohnüberbauung am Chriesbach", bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
 - b. Der Teilrevision Nutzungsplanung "Giessen Nord", bestehend aus dem Zonenplan und der Änderung Bauordnung, beide in der Fassung vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
 - c. Der Teilrevision des kommunalen Richtplans "Siedlung und Landschaft" vom 29. Mai 2020, wird zugestimmt.
 - d. Den Mitwirkungsberichten zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 5.3 des erläuternden Berichts zum Gestaltungsplan und Kapitel 6.2 des erläuternden Berichts zur Teilrevision, werden zugestimmt.
 - e. Die Planungsberichte zum Gestaltungsplan sowie zur Teilrevision nach Art. 47 RPV werden zur Kenntnis genommen.
 - f. Die städtebaulichen Verträge inklusive Beilagen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Gebühren für die Aufwendungen und die Publikationen betragen, ungeachtet des Verfahrensausgangs, Fr. 5'000.00. Dieser Betrag wird durch die Stabstelle Stadtplanung nach der Behandlung durch den Gemeinderat in Rechnung gestellt. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Nachführung des ÖREB-Katasters mit Ansätzen nach den Regeln der KBOB. Diese werden vom Katasterbearbeiter (Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf) dem Aufsteller des Gestaltungsplans gestützt auf §12 KÖREBKV direkt in Rechnung gestellt.
3. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft 52/2020 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Planwerkstadt AG, Philip Knecht, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- Gossweiler Ing. AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. der KRL und des Gemeinderats
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Tiefbau
- Abteilung Finanz- und Controllingdienste
- Stadtplanung (alle)
- Akten



Stadtrat Dübendorf



André Ingold
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber