



ANTRAG

des Stadtrates vom 23. April 2009

Weisung-Nr. 158



Geschäfts-Nr. GR 231/2009

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bogenhaus, Überlandstrasse 197-201

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 23. April 2009, gestützt Art. 29, Ziff. 4.1, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Dem privaten Gestaltungsplan Bogenhaus, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 vom 23. April 2009 und den zugehörigen Vorschriften vom 19. Februar 2009, wird - gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) – zugestimmt.
 2. Der Gestaltungsplan bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und tritt nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
 3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Zielsetzung.....	2
3	Dringlichkeit (sachlich, politisch).....	2
4	Begründung der beantragten Lösung (sachlich, politische Wertung).....	3
5	Aktenverzeichnis	5

1 Ausgangslage

Durch die Arrondierung der Grundstücke Kat.-Nrn. 14497 und 13264 mit dem Grundstück Kat.-Nr. 13263 befindet sich der Bereich Überlandstrasse 197-201 neu in einer Hand, im Eigentum von Herrn Dietmar Leitgeb. Er plant den Ersatz der Gebäude Überlandstrasse 197 und 201 durch einen Neubau.

2 Zielsetzung

Das Gebiet liegt an zentraler und damit stadträumlich wichtiger Lage. Es bildet gemeinsam mit dem geplanten Bahnhofareal Nord den markanten Stadtzentrumseingang Dübendorfs von nördlich des Bahnhofs her. Durch seine Lage direkt an der Eisenbahnlinie es ein markanter Blickpunkt für Zugfahrende. Durch die Überlandstrasse und den nahegelegenen Bahnhof ist es auch verkehrstechnisch sehr gut gelegen. Mit einem städtebaulich hochwertigen Neubau wird ermöglicht, eine nachhaltige Aufwertung dieses Gebiets zu leisten, was – zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebiet „Bahnhofareal Nord“ – dem ganzen Quartier zugute kommen dürfte.

Der Gestaltungsplan soll die Erfüllung der hohen städtebaulichen Anforderungen sicherstellen. Hauptelement des Gestaltungsplans ist die Errichtung eines dreigeschossigen Bogenhauses entlang der Überlandstrasse. Das Bogenhaus umfasst eine vorwiegend publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen in den beiden Obergeschossen.

3 Dringlichkeit (sachlich, politisch)

Der private Gestaltungsplan wurde von der TBP Generalplaner GmbH im Auftrag des Eigentümers Dietmar Leitgeb bei der Abteilung Planung der Stadt Dübendorf eingereicht und vom 12. Dezember 2008 bis 9. Februar 2009 nach §7 des Planungs- und Baugesetzes öffentlich aufgelegt. Der Gestaltungsplan Bogenhaus besteht aus dem Plan vom 23. April 2009 und den Vorschriften vom 19. Februar 2009 sowie aus einem Bericht und einem Richtprojekt von gleichem Datum, die einen Informationinhalt darstellen.



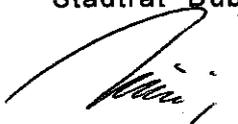
wendungen konnten in enger Zusammenarbeit mit den Nachbarn durch Anpassungen der Vorschriften zum Gestaltungsplan geklärt werden. Die Ergebnisse der verwaltungsinternen Prüfung sowie der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich vom 13. Februar 2009 sind ebenfalls in das überarbeitete Richtprojekt und die bereinigte Vorlage eingeflossen. Die nicht berücksichtigten Einwendungen wurden nach den Vorgaben § 7 PBG in einem separaten Bericht zusammengefasst.

4 Begründung der beantragten Lösung (sachlich, politische Wertung)

Das im Gestaltungsplan vorgesehene Bogenhaus fügt sich gut in das umliegende Ortsbild und die Baustruktur ein. Mit der geplanten Nutzungsart entsteht ein kleines aber modernes, von der Überlandstrasse her erschlossenes Dienstleistungszentrum. Das Bogenhaus schirmt die rückwärtige Wohnnutzung (Gebäude der Überlandstrasse 199, 199a und 199b) von den Lärmemissionen von Strasse und Schiene ab und erhöht damit die Lebensqualität in den Innenhöfen und Grünflächen. Nicht zuletzt wird mit der Einhaltung des Minergie-P-Standards für den Neubau auch den energetischen Standards vorzüglich entsprochen. Im Gestaltungsplan wird ein räumlich verbindlich festgelegter Freiflächenanteil von 28 % festgehalten, deutlich höher als das Minimum von 20% gemäss Bauordnung. In der vorliegenden Form erfüllt der Gestaltungsplan die hohen städtebaulichen Anforderungen.

Dübendorf, 23. April 2009

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



Patrick Schärer
Stadtschreiber-Stv.



GR Geschäft 158/2003

Antrag Nr. 158

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bogenhaus, Überlandstrasse 197-201

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Thomas Maier
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Peter Bless
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



5 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 231

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bogenhaus, Überlandstrasse 197-201

1. Stadtratsbeschluss Nr. 140 vom 23. April 2009
2. Weisung Nr. 158 vom 23. April 2009
3. Bestandteile des Gestaltungsplans:
 - Gestaltungsplan Massstab 1 : 500 vom 23. April 2009
 - Gestaltungsplanvorschriften de Kantons Zürich vom 19. Februar 2009
4. Unterlagen zum Gestaltungsplan:
 - Planungsbericht der TBP Generalplaner GmbH vom 19. Februar 2009
 - Nutzungsverteilung in den Baufeldern
 - 1. Obergeschoss, Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - 2. Obergeschoss Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - 3. Obergeschoss Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - Abstellplatzbilanz Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - Dachgeschoss Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - Dachaufsicht Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - Erdgeschoss Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - LP. Freiflächenanteil Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - Schnitt Massstab 1 : 250 vom 19. Februar 2009
 - Ansicht Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - Ansicht-Schnitt Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
 - Untergeschoss Massstab 1 : 500 vom 19. Februar 2009
5. Stadtratsbeschlüsse Nr. 431 vom Dezember 2008
6. Bericht der Abteilung Planung über die nichtberücksichtigten Einwendungen vom 25. März 2009
7. Stellungnahmen zu den Einwendungen:
 - Schreiben des Gemeinderates Volketswil vom 9. Januar 2009
 - Schreiben der Bauabteilung der Gemeinde Wallisellen vom 19. Januar 2009
 - Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Fällanden vom 20. Januar 2009
 - Schreiben der Zürcher Planungsgruppe Glattal vom 21. Januar 2009
 - Protokollauszug des Gemeinderates Dietlikon vom 27. Januar 2009
 - Schreiben von Maria und Luigi Ciardo vom 3. Februar 2009
 - Schreiben des Gemeinderates Schwerzenbach vom 4. Februar 2009
 - Schreiben von RA Budliger im Auftrag von Silvio Bonomo vom 4. Februar 2009
 - Schreiben des Gemeinderates Wangen-Brüttisellen vom 2. März 2009