



VERFÜGUNG

vom 25. Mai 2012

Dübendorf. Planungszone Gebiet Wangenstrasse

Festsetzung (§ 346 PBG)

Mit Schreiben vom 27. März 2012 ersucht der Stadtrat Dübendorf die Baudirektion, für das Gebiet Wangenstrasse zwischen der Alpenstrasse, der Dietlikonstrasse, dem Flugplatzareal und der Überlandstrasse bzw. dem SBB-Areal gemäss beiliegendem Plan eine Planungszone im Sinn von § 346 Abs. 3 PBG festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Der Stadtrat Dübendorf begründet das Gesuch um Festsetzung der Planungszone mit den verschiedenen raumplanerischen Abklärungen, welche in letzter Zeit im Bereich des Flugplatzes Dübendorf vorgenommen worden sind.

Die Testplanung „Raumentwicklung Flugplatzareal Dübendorf“, welche zwischen 2008 und 2010 im Auftrag der Baudirektion des Kantons Zürich durchgeführt worden ist, zeigt die Entwicklungspotenziale auch für die an das Flugplatzareal angrenzenden Gebiete auf. Auf dem Gebiet der Stadt Dübendorf bestehen in diesen Quartieren aufgrund eines Ausbaugrades, der heute oft nicht mehr als 50% der gültigen Zonenvorschriften beträgt, grössere Nachverdichtungspotenziale. Diese Potentiale wurden bisher aufgrund der abwartenden Haltung vieler Grundeigentümer und potentieller Investoren nicht realisiert. Die Fluglärmkurven, die noch auf den im Dezember 2005 eingestellten Kampffjetbetrieb ausgerichtet waren, sind noch immer gültig. Für das Quartier Flugfeld zwischen der Überlandstrasse und dem Flugplatzareal besteht ein Quartierplan „Hinteres Bettli“ aus dem Jahr 1952, der in verschiedener Hinsicht völlig überholt ist.

Der Stadtrat begründet das Gesuch weiter mit den Erkenntnissen, die aus der im letzten Jahr durchgeführten Vertiefungsstudie zur möglichen Führung der Glattalbahn im Randbereich des Flugplatzareals gewonnen wurden. Für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wurde im kantonalen Richtplan, aber auch im regionalen Raumordnungskonzept (Regio ROK) sowie im Agglomerationsprogramm das Trasse für die Weiterführung der Glattalbahn ab der Haltestelle Giessen entlang der Überlandstrasse zum Bahnhof Dübendorf und vom Bahnhof Dübendorf entlang der Wangenstrasse in Richtung Flugplatz und zum Bahnhof Dietlikon aufgenommen. Dabei ist die Frage offen, ob und wenn ja, wie das Trasse an der Wangenstrasse überhaupt geführt werden kann.

Die Vertiefungsstudie, welche im Jahr 2011 erstellt worden ist, bestätigt das räumliche Entwicklungspotential in diesem Gebiet und hält fest, dass die vollständige Realisierung dieses Entwicklungspotentials einen schrittweisen Rückzug der heutigen aviatischen Nutzung voraussetzt. Die Wangenstrasse soll dabei das Trasse der Glattalbahn, den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr aufnehmen und so zu einem funktionalen Rückgrat mit hoher städtebaulicher und adressbildender Qualität umgestaltet werden.

Um kurzfristig städtebauliche Entwicklungen zu unterbinden, die den vorliegenden Erkenntnissen sowie dem bereits bestehenden Eintrag der Glattalbahn im kantonalen Richtplan widersprechen, wird der Erlass der Planungszone beantragt.

Der Antrag des Stadtrates Dübendorf zum Erlass der Planungszone ist zweckmässig. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ergibt sich, dass die nötige Raumsicherung für die Glattalbahn im Planungssperimeter nur in Verbindung mit städtebaulichen Überlegungen für die an die Wangenstrasse angrenzenden Quartiere und dem daraus sich ergebenden Anpassungsbedarf der nutzungsplanerischen Festlegungen vorgenommen werden kann.

Die Festsetzung der Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag der Stadt Dübendorf und gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Für das Gebiet Wangenstrasse zwischen der Alpenstrasse, der Dietlikonstrasse, dem Flugplatzareal und der Überlandstrasse bzw. dem SBB-Areal gemäss Plan Mst. 1:5'000 vom 22. März 2012 wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Regierungsrates sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Rekursverfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird gemäss § 25 VRG die aufschiebende Wirkung entzogen.
- III. Dispositiv I und II werden gemäss § 6 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von vier Plänen) sowie an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen).

Zürich, den 25. Mai 2012
120663/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

