Baudirektion
Kanton Zürich

ARE/ **105** /2013

VERFÜGUNG

vom 21. August 2013

Dübendorf. Öffentlicher Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“
Änderung Gewässerabstandslinienplan Nr. 7

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss vom 7. Mai 2012 setzte der Gemeinderat Dübendorf den öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“ und eine Änderung des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7 festgesetzt. Gegen den Beschluss zur Festsetzung des Gestaltungsplans wurde ein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Rekurs wurde sistiert, um eine Anpassung des strittigen Masses für die Ausnützung zu ermöglichen. Der Gemeinderat Dübendorf setzte die neue Ausnützungsziffer am 4. Februar 2013 fest. Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 19. März 2013 sowie des Bezirksrats Uster vom 25. März 2013 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel ergriffen. Das sistierte Rekursverfahren wurde mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 10. April 2013 als erledigt abgeschrieben. Mit Schreiben vom 19. April 2013 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das von der Überlandstrasse, dem Chriesbach und der Glatttalbahn umschlossene Dreieck mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 15777, 13469, 15369 und 15762 liegt nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Industrie- und Gewerbezone IG2. Nach der Bau- und Zonenordnung besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans. Mit der Gestaltungsplanpflicht sind städtebauliche Zielsetzungen und Lärmschutzanforderungen zu erfüllen.

Im Jahr 2008 hat die Stadt Dübendorf die baurechtliche Bewilligung für einen Büropavillon auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15777 mit der Begründung der mangelnden planungsrechtlichen Baureife verweigert. Die Baurekurskommission hat im Rekursverfahren diesen Entscheid gestützt und gleichzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass die mangelnde Baureife nach drei Jahren als Verweigerungsgrund nicht mehr geltend gemacht werden kann. Nachdem in der Folge seitens der Grundeigentümer keine Anstalten zum Erlass des nach der BZO erforderlichen Gestaltungsplans getroffen wurden, hat die Stadt Dübendorf einen öffentlichen Gestaltungsplan ausarbeiten lassen.

Das Areal ist Teil des kantonalen Zentrumsgebiets Hochbord/Giessen/Neugut. Dem öffentlichen Interesse entsprechend werden mit dem Gestaltungsplan im Planungsgebiet auch Wohnungen zugelassen. Die Bauordnung wurde in einem früheren Beschluss dahingehend ergänzt, dass Hochhäuser zulässig sind.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen für eine städtische Mischnutzung auf dem Areal zwischen Überlandstrasse, Glatttalbahn und Chriesbach. Das Nutzungskonzept ergibt eine sinnvolle Ergänzung der in der Nachbarschaft laufenden Planungen.

Mit RRB Nr. 828/1987 genehmigte der Regierungsrat entlang dem Chriesbach die kommunale Gewässerabstandslinie, welche im Plan als Hinweis enthalten ist. Die Gewässerabstandlinie wird im Gestaltungplanperimeter aufgehoben. An ihrer Stelle wird in einem durchgehenden Abstand von 20 Metern ein Grünbereich festgelegt. Der Grünbereich ist als öffentlich zugänglicher Freiraum zu begrünen. Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind im Grünbereich mit Ausnahme einer Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 13469 nicht zulässig (Art. 9 Vorschriften). Der mit dem Grünbereich gesicherte Abstand sichert einen genügend grossen Raum für die vielfältigen Funktionen des Gewässers. Aus wasserbaupolizeilicher Sicht ist gegen den öffentlichen Gestaltungsplan nichts einzuwenden.

Der öffentliche Gestaltungsplan Dreieck Giessen Nord ist zweckmässig, rechtmässig und angemessen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“, den der Gemeinderat Dübendorf am 7. Mai 2012 festgesetzt hat, die Aufhebung der Gewässerabstandslinie im Bereich des Gestaltungsplans ebenfalls gemäss Beschluss des Gemeinderates Dübendorf vom 7. Mai 2012 und die Anpassung von Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften (Ausnützungsziffer max. 165%), welche der Gemeinderat Dübendorf am 4. Februar 2013 beschlossen hat, werden genehmigt.

II. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 32 Abs. 4 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderung der Gewässerabstandslinie und den öffentlichen Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (unter Beilage von acht Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle).

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:
M. Stettler

Zürich, den 21. August 2013
130741/BLI/STM