



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 Glattalbahn 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, Glattalbahn 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 Gewässerabstandslinie wird im Gestaltungsplanperimeter 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).

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

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stettler



Öffentlicher Gestaltungsplan "Dreieck Giessen Nord"

gemäss § 84 PBG

Vorschriften

Vom Gemeinderat festgesetzt am : 7. Mai 2012

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

Stefanie Huber

4. Februar 2013 (Revision Art. 5)
Der Sekretär

B R

Von der Baudirektion genehmigt am 21. AUG. 2013

Für die Baudirektion

M. Stehler

BDV Nr. 105/13

Die Stadt Dübendorf erlässt gestützt auf § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen öffentlichen Gestaltungsplan (GP) mit nachfolgenden Vorschriften:

Art. 1

Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer architektonisch und städtebaulich besonders gut gestalteten Überbauung in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Bau- und Zonenordnung.

Art. 2

Verhältnis zu den
übrigen Bauvorschriften

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 3

Bestandteile,
Geltungsbereich

¹Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

²Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Art. 4

Gebäudemantel

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A und B sowie die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss Art. 5 bestimmt. Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.

²Oberirdische Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels im Baubereich A erstellt werden. Folgende Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel des Baubereichs A hinausragen:

- Gebäudevorsprünge gemäss § 100 Abs. 1 PBG bzw. § 260 Abs. 3 PBG
- Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Oblichter, Liftaufbauten und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

³Im Baubereich B sind nur Gebäude und Gebäudeteile, welche die Terrainkoten auf der Grenze zum Glattalbahntassee nicht überschreiten, sowie besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig.

Art. 5

Grundmasse

¹Es gelten folgende Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer, max. 165 %
- Freiflächenziffer, min. 20 %
- Vollgeschosse, max. frei
- Dachgeschosse keine
- Gesamthöhe, max. 462.00 m ü.M.
- Gebäudelänge, max. unbeschränkt
- Grenzabstand, min. 3.5 m

²Der Gebäudeabstand innerhalb der Baubereiche ist frei, soweit einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gewährleistet sind.

³Besondere Gebäude im Baubereich B haben einen Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten. Im Übrigen gelten für besondere Gebäude die Bestimmungen der BZO.

Art. 6

Nutzweise

¹Die zulässige Nutzweise richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 17 der BZO für die Zentrumszonen.

²Es ist ein maximaler Wohnanteil von 80 % zulässig.

Art. 7

Bauweise

¹Die geschlossene Bauweise und der zustimmungsfreie Grenzbau sind zulässig.

²Die zulässige Gesamtlänge ist nicht beschränkt. Die zustimmungsfreie Bautiefe richtet sich nach § 287 PBG.

Art. 8

Bestehende Bauten und Anlagen; Bestandesgarantie

¹Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Sinne von § 357 PBG umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

²Namentlich sind zulässig:

- die Erweiterung des bestehenden Tankstellenshops auf eine Verkaufsfläche von maximal 100 m² und die zugehörigen Lager- und Büroflächen auf dem Grundstück Kat. Nr. 15369;
- die Vergrößerung der anrechenbaren Gesamtnutzflächen auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 um maximal 30 %.

Art. 9

Grünbereich, Freifläche

¹Der im Plan bezeichnete Grünbereich ist als öffentlich zugänglicher Freiraum zu begrünen und im Sinne der Anforderungen von Art. 11 dieser Vorschriften zu gestalten. Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind innerhalb des Grünbereichs mit Ausnahme der Zufahrt gemäss Art. 11 und Ausrüstungen im Sinne von Abs. 3 nicht zulässig.

²Mit Zustimmung des Grundeigentümers kann die erforderliche Freifläche von 20 % der massgeblichen Grundstücksfläche für das ganze Gestaltungsplangebiet im Grünbereich ausgewiesen werden.

³Die gemäss Art. 37 der Bauordnung erforderlichen Spiel- und Ruheflächen dürfen innerhalb des Grünbereichs angeordnet werden.

Art. 10

Lärmschutz

¹Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

²Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Gestaltung	<p>Art. 11</p> <p>Bauten, Anlagen sowie Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>
Verkehrerschliessung	<p>Art. 12</p> <p>¹Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt grundsätzlich über die Parzelle Kat. Nr. 14041 an den im Situationsplan dafür bezeichneten Stellen. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Verkehrsbetriebe Glattal AG können die beiden bezeichneten Zufahrten aufgehoben und entlang des Baubereichs B zu einer neuen gemeinsamen Zufahrt zusammengelegt werden.</p> <p>²Von der westlichen Zufahrt muss möglichst direkt zum Baubereich A zugefahren werden. Die für die arealinterne Zufahrt erforderlichen Verkehrsflächen innerhalb des Grünbereichs sind zu minimieren.</p> <p>³Im Zusammenhang mit Neubauten sind die bestehenden Ein- und Ausfahrten bei der Überlandstrasse aufzuheben und die Arealerschliessung muss über die Zu- und Wegfahrten gemäss Abs. 1 erfolgen. Davon ausgenommen sind Umbauten und Erweiterungen gemäss Art. 8 dieser Vorschriften.</p>
Parkierung	<p>Art. 13</p> <p>¹Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze sowie der Anzahl Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge gilt die jeweils gültige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf.</p> <p>²Im Zusammenhang mit Neubauten innerhalb des Baubereichs A sind die Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner unterirdisch anzuordnen. Parkplätze für Besucher sind unter dem Vorbehalt der Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 10 auch oberirdisch zulässig.</p>
Energie	<p>Art. 14</p> <p>Neubauten im Gestaltungsplangebiet, ausgenommen Erweiterungen gemäss Art. 8 dieser Vorschriften, haben mindestens dem Minergie-Standard 2010 zu entsprechen.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 15</p> <p>Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.</p>



Gewässerabstandslinienplan 7

Chriesbach Im Sack / Kriesbachstrasse

1:500

Änderung i.Z. mit öff. Gestaltungsplan Dreieck Giessen Nord

Vom Gemeinderat festgesetzt am 27. Januar 1986

In der Urnenabstimmung vom 28. September 1986 bestätigt

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 828 vom 18. März 1987 genehmigt

Änderung vom Gemeinderat festgesetzt am : 7. Mai 2012

Namens des Gemeinderates

Der Präsident *Stefan Kuster* Der Sekretär *B. [Signature]*

Änderung von der Baudirektion genehmigt am 21. AUG. 2013

Für die Baudirektion

M. Stehler

BDV Nr. 105/13

Dübendorf, 1. Dezember 2011 / du.1228

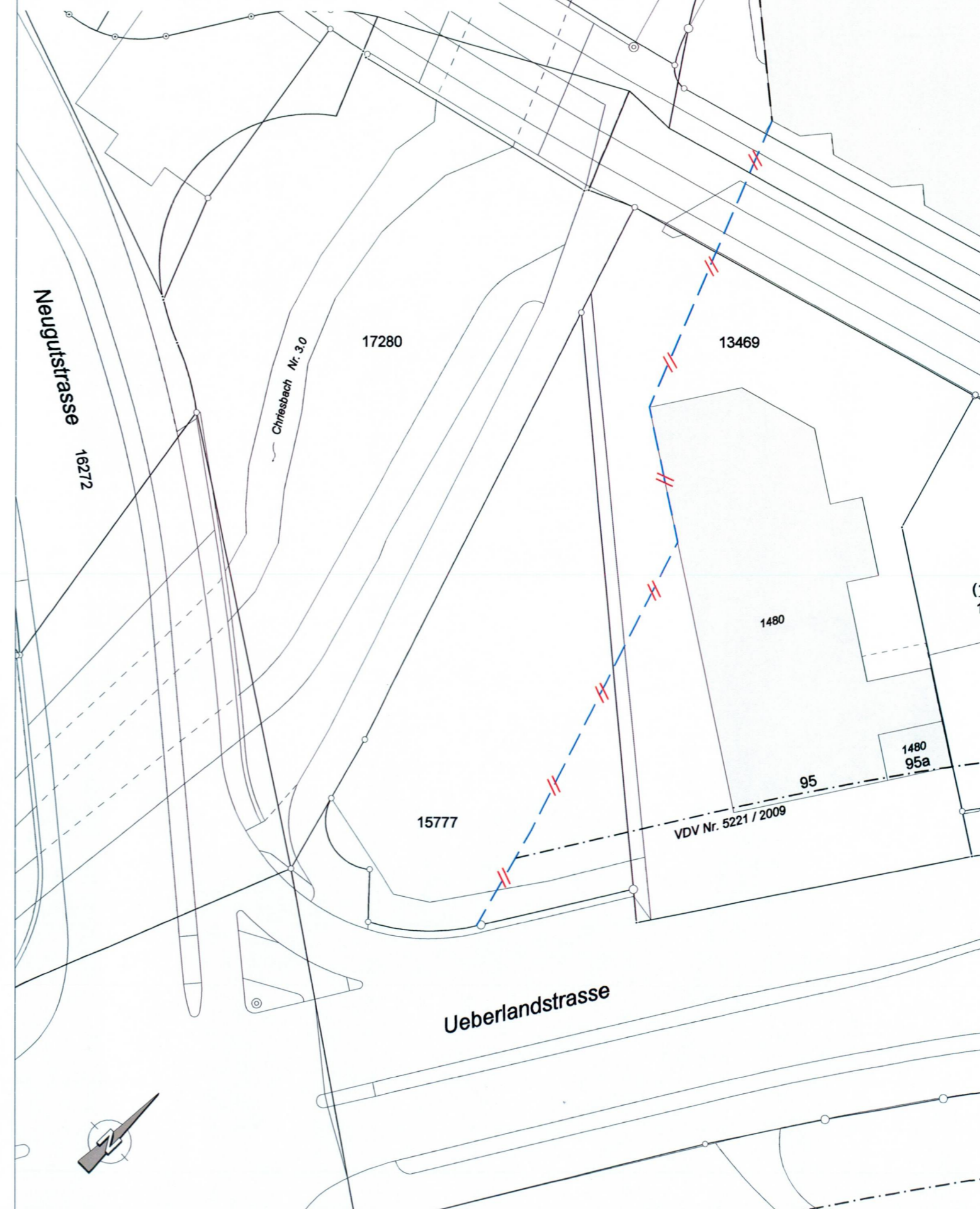


Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34, Postfach
8600 Dübendorf 1
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Plan-Nr.	erstellt		geprüft+freigegeben	
	Datum	Vis.	Datum	Vis.
2	01.12.2011	Buc	01.12.2011	AS
	rev.			
	rev.			
Dateiname: Du.1228_Gewässerabstandslinien Nr.7_500.dgn		Format: 30 x 42		

Legende

- Aufhebung Gewässerabstandslinie
- Rechtskräftige Gewässerabstandslinie





Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Öffentlicher Gestaltungsplan "Dreieck Giessen Nord" und Anpassung Gewässerabstandslinien

Planungsbericht

Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am : 4. Februar 2013

Dübendorf, 1. Dezember 2011, rev. 6. Juli 2012 / du.1228 / AS



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34, Postfach
8600 Dübendorf 1
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Veranlassung	3
1.2	Ablauf und Termine	3
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Lage Gestaltungsplangebiet	4
2.2	Kantonaler Richtplan	5
2.3	Regionaler Richtplan	6
2.4	Bau- und Zonenordnung	7
2.5	Kataster der belasteten Standorte (KbS)	8
2.6	Grundwasser, Gewässerschutzbereich	8
2.7	Hochwasserschutz und Gewässerraum	9
3	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	10
3.1	Grundkonzept	10
3.2	Gestaltungsplanvorschriften	10
4	Anpassung Bau- und Zonenordnung	18
4.1	Vorläufiger Verzicht auf Anpassung Zonenplan	18
4.2	Anpassung Bauordnung	19
4.3	Teilweise Aufhebung Gewässerabstandslinie Chriesbach	19
5	Beilage Lärmgutachten	20

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Veranlassung

Gebiet "Dreieck Giessen Nord"

Nordöstlich der Strassenkreuzung Ringstrasse/Überlandstrasse liegt ein von der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Trasse der Glattalbahn umschlossenes Dreieck in der Industrie- und Gewerbezone IG2 mit den Grundstücken Kat. Nrn. 15777, 13469, 15369 (neu17311) und 15762 von drei verschiedenen Eigentümern (Kanton Zürich, G. Bergamaschini, H. Minoretti). Das Areal gehört zum mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen kantonalen Zentrumsgebiet Hochbord-Giessen-Neugut, über das in der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde, um den städtebaulichen Vorgaben entsprechende Überbauungen realisieren zu können.

Fehlende planungsrechtliche Baureife

Ein Provisoriums-Neubau für einen Büropavillon von G. Bergamaschini (Eigentümer von Kat. Nr. 13469) auf dem Nachbargrundstück Kat. Nr. 15777 wurde vom Stadtrat am 17. Januar 2008 mangels des gemäss BZO erforderlichen Gestaltungsplanes (Gestaltungsplanpflicht) verweigert. Im Rekursverfahren hat die Baurekurskommission III des Kantons Zürich die Verweigerung zwar gestützt, jedoch gleichzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass die mangelnde planungsrechtliche Baureife als Verweigerungsgrund längstens während drei Jahren geltend gemacht werden kann und somit innert dieser Frist ein privater oder öffentlicher Gestaltungsplan auszuarbeiten ist.

Öffentlicher Gestaltungsplan gemäss § 84 PBG

Da in der Zwischenzeit durch die privaten Grundeigentümer der drei Parzellen keine Arbeiten für einen Gestaltungsplan an die Hand genommen wurden, wurde anlässlich der Besprechung vom 9. September 2010 abgemacht, dass die Stadt Dübendorf die Initiative für die Erstellung eines öffentlichen Gestaltungsplanes ergreift. Mit Beschluss vom 30. September 2010 hat der Stadtrat den Auftrag für die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplanes gemäss § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erteilt. Die Wahrnehmung der öffentlichen Interessen im Gestaltungsplan soll dabei soweit möglich unter Berücksichtigung der Anliegen der Grundeigentümer im Einvernehmen erfolgen.

1.2 Ablauf und Termine

Ablauf und Termine

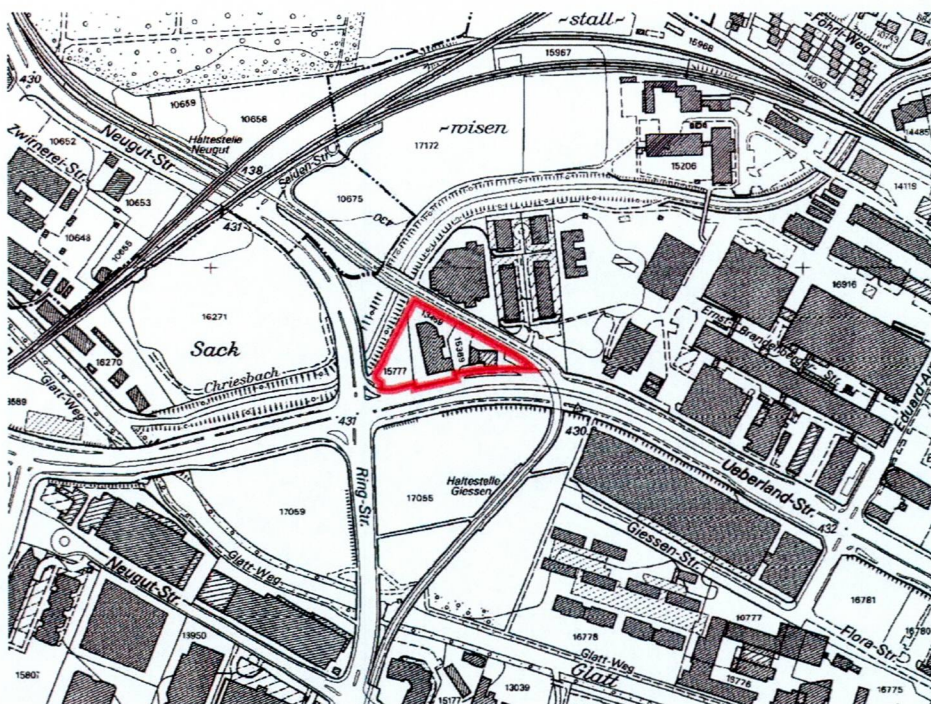
Sitzung mit Grundeigentümern	9.9.2010
Auftragserteilung durch Stadtrat	30.9.2010
Erstellung 1. Entwurf Gestaltungsplan	bis 19.11.2010
Sitzung mit Grundeigentümern	26.11.2010
Bereinigung Entwurf Gestaltungsplan	bis 6.12.2010
Verabschiedung durch Stadtrat für öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung Kanton	17.12.2010
Öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage) sowie Vorprüfung Kanton	7.1.-7.3.2011 23.5.2011

Sitzung mit Grundeigentümern	6.7.2011
Sitzung Planungsausschuss	29.11.2011
Sitzung Stadtrat: Verabschiedung an Gemeinderat	15.12.2011

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage Gestaltungsplangebiet

Lage Gestaltungsplangebiet	Das Gestaltungsplangebiet liegt nordöstlich des Strassenknotens Überlandstrasse/Neugutstrasse und ist umgrenzt von der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Trassee der Glattalbahn.
Bestehende Situation	Auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 besteht heute der Autogaragen-, Spritzwerk- und Carosseriebetrieb Bergamaschini & Lo Priore. Das Grundstück Kat. Nr. 15777 wird durch diesen Betrieb heute teilweise als nicht bewilligter Autoabstellplatz genutzt. Auf der Parzelle Kat. Nr. 15369 besteht eine Shell-Tankstelle mit zugehörigem Shop.



Gestaltungsplangebiet "Dreieck Giessen Nord"

Umfeld	Südlich der Überlandstrasse war eine Überbauung mit einem maximal 114 m hohen Hochhaus im Kreuzungsbereich der Ring-/Überlandstrasse flankiert von zwei maximal 30 m hohen Baukörpern entlang der Staatsstrassen geplant. Die planungsrechtliche Grundlage bildete der private Gestaltungsplan "Giessen". Der Gestaltungsplan "Giessen" mit der zugehörigen Anpassung der BZO der Stadt Dübendorf wurde vom Gemeinderat am 4. Juli 2011 festgesetzt, jedoch an der aufgrund eines Behördenreferendums notwendigen Urnenabstimmung am 27. November 2011 durch die Stimmbürger abgelehnt. Auch nach der Ablehnung des Gestaltungsplanes Giessen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mit
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

einer neuen Gestaltungsplanvorlage die Grundlage für eine Überbauung mit einer dichten Mischnutzung von hoher Siedlungsqualität geschaffen wird.

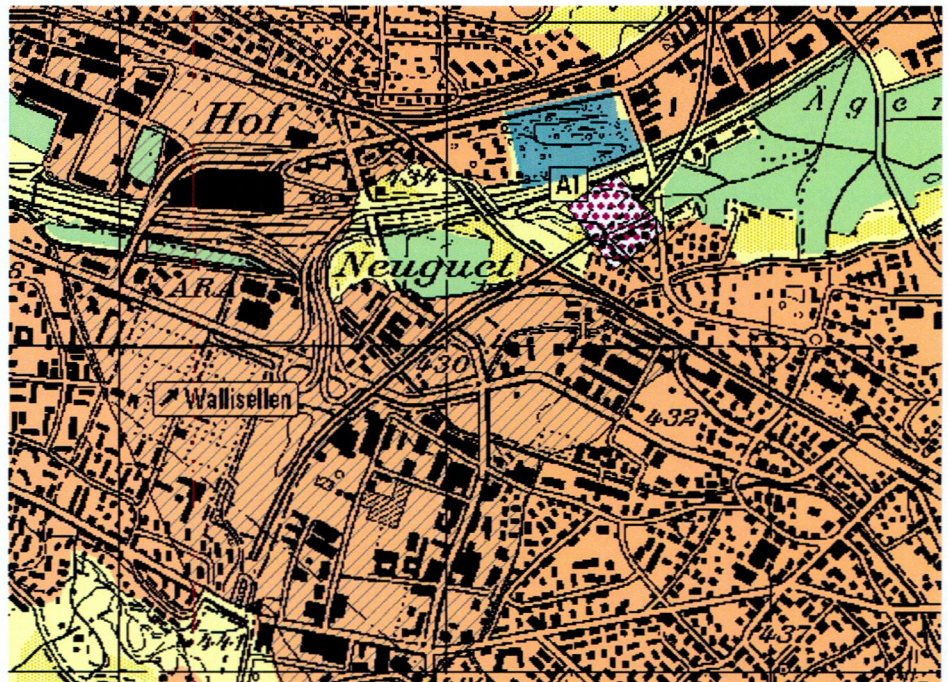
Westlich des Chriesbaches liegt das Zwicky-Areal, über welches ein privater Gestaltungsplan besteht, welcher die Grundlage für die Umnutzung des bisherigen Industrieareals in eine städtebaulich hochwertige Bebauung mit Mischnutzung schafft. Die Realisierung von Hochbauten in den verschiedenen Baubereichen ist derzeit im Gange.

Nördlich des Glattalbahntrassees bestehen verschiedene Geschäftshäuser mit vorwiegend Dienstleistungsnutzungen. Weiter östlich befindet sich das Areal der Bundesforschungsanstalten EMPA und EAWAG.

2.2 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Das Gestaltungsplangebiet ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet. In Zentrumsgebieten sind dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität zu erhalten bzw. neu zu schaffen, wozu in der Regel Mischnutzungen anzustreben sind.



Kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft mit Zentrumsgebiet (Schraffur)

Kantonaler Richtplan Verkehr

Im kantonalen Richtplan Verkehr sind die Überlandstrasse als Hauptverkehrsstrasse sowie das Trassee der Glattalbahn als Schmalspurbahn festgelegt. Für die Überlandstrasse bestehen rechtskräftige Verkehrsbaulinien aus dem Jahr 2009 (siehe Abbildung in Kap. 2.4 zu Gewässerabstandslinie).

2.3 Regionaler Richtplan

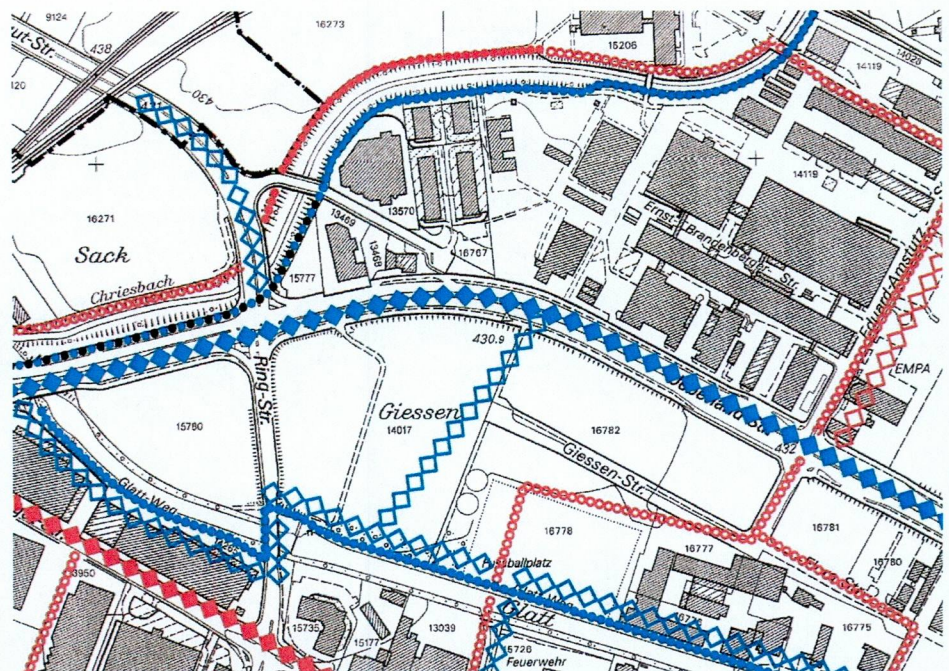
Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Glattal sind die Überlandstrasse und die Neugutstrasse als regionale Radrouten bezeichnet. Der Uferweg entlang des Chriesbaches ist als regionaler Fuss- und Wanderweg bezeichnet.



..... Radweg

Regionaler Richtplan Verkehr

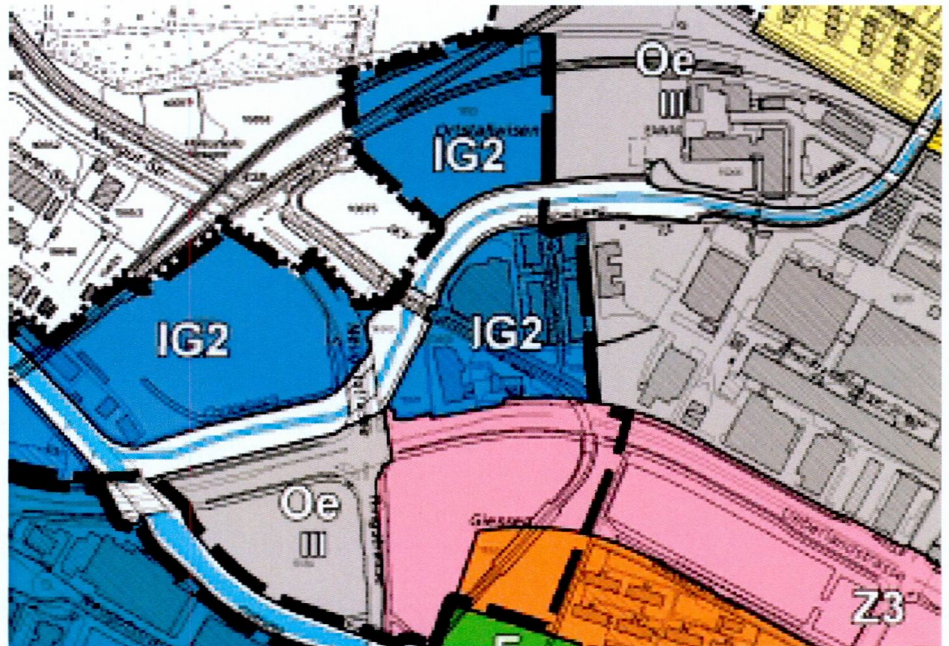


Kommunaler Richtplan Verkehr mit regionalen Radwegen sowie Fuss- und Wanderwegen (blau)

2.4 Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

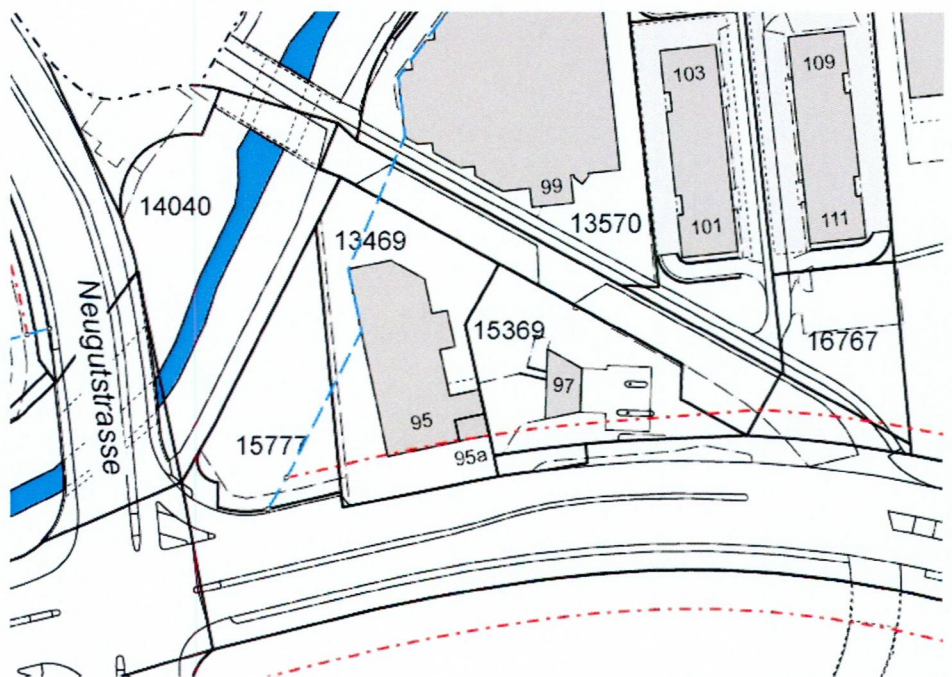
Gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf liegt das Gestaltungsplangebiet in der Industrie- und Gewerbezone IG2 mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Dreieck Giessen Nord liegt im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.



Zonenplan Dübendorf, Stand Sept. 2010

Gewässerabstandslinien

Im Gestaltungsplangebiet ist entlang des Chriesbaches eine Gewässerabstandslinie festgelegt (RRB Nr. 828/1987).



Gewässerabstandslinie Chriesbach (blau) und Verkehrsbaulinie Überlandstrasse (rot)

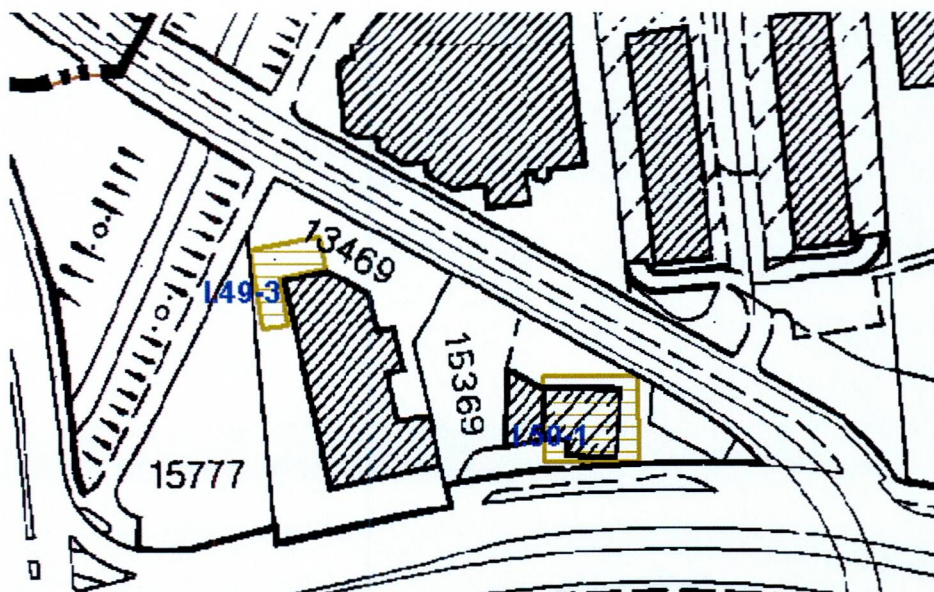
2.5 Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Einträge im KbS

Im Gestaltungsplangebiet liegen die belasteten Standorte Nrn. 0919/I.0049-003 und 0191/I.0050-001 (Tankanlagen). Sie sind im KbS als "belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen" eingetragen.

Umgang im Baubewilligungsverfahren

Abklärungen zur Altlastensituation sind spätestens im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren zu treffen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Baudirektion Kanton Zürich zuhanden des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ein Aushubbegleit- und Entsorgungskonzept einzureichen.

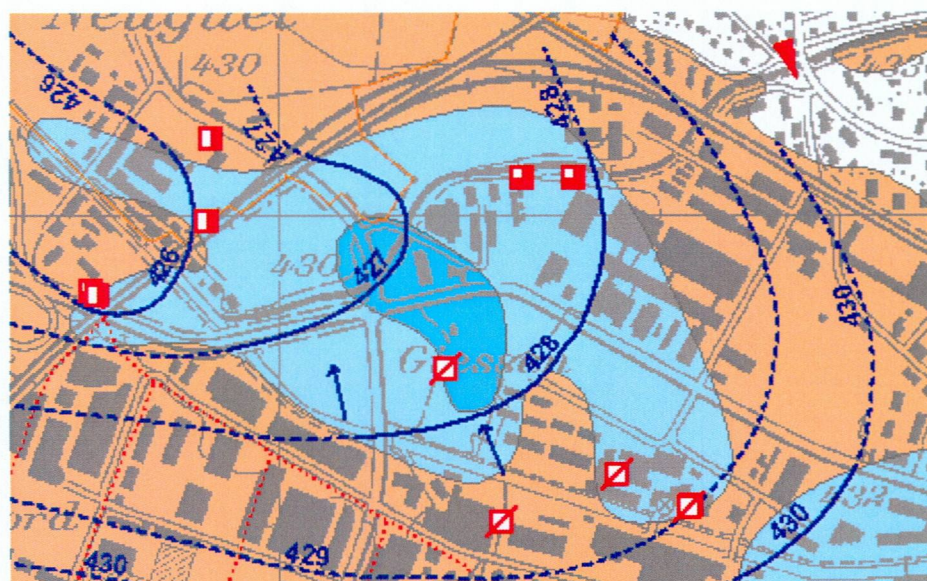


Auszug aus Kataster der belasteten Standorte

2.6 Grundwasser, Gewässerschutzbereich

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Bereich des Grundwasserstromes von Dübendorf in einem Gebiet mit grosser Grundwassermächtigkeit.



Auszug aus Grundwasserkarte, Mittelwasserstand

Gewässerschutzbereich Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

2.7 Hochwasserschutz und Gewässerraum

Hochwasserschutz Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 436 vom 14. März 2006) liegt innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine relevante Gefährdung infolge Hochwasser vor.

Gewässerraum Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 ist für den Chriesbach ein Gewässerraum von 12 m erforderlich. Dieser liegt vollständig innerhalb der Gewässerparzelle und tangiert den Gestaltungsplanperimeter nicht.

3 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Grundkonzept

Grundkonzept für
Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Neuüberbauung des Dreiecks Giessen Nord geschaffen werden. Aufgrund der für eine Einzelüberbauung ungünstig geformten Grundstücke soll ohne Beachtung der Grundstücksgrenzen nur ein Baubereich bezeichnet werden. Dieser wird von der Baulinie Überlandstrasse und dem Grenzabstand zur Glattalbahnpärzelle sowie einem freizuhaltenen Grünbereich entlang des Chriesbaches begrenzt. Gleichzeitig soll der Spielraum für die Projektierung einer späteren Überbauung durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe vergrössert werden. Der Gestaltungsplan regelt zudem die rückwärtige Arealerschliessung über das Glattalbahntrasse.

Neben den heute zulässigen Industrie- und Gewerbenutzungen soll zukünftig auch der Bau von Wohnungen ermöglicht werden, weshalb sich der Gestaltungsplan an die Bestimmungen für die Zentrumszone Z3 anlehnt. Parallel zum Gestaltungsplan ist auch eine Anpassung der BZO vorgesehen, indem mit einer Ergänzung der Bauordnung die Grundlage für die Realisierung von Hochhäusern geschaffen wird (siehe Kap. 4.2).

Weil seitens der Grundeigentümer zurzeit keinen konkreten Neubauvorhaben geplant sind, soll im Gestaltungsplan auch geregelt werden, welche Bauten und Anlagen bzw. baulichen Erweiterungen der bestehenden Betriebe im Sinne der Bestandesgarantie noch möglich sind, ohne dass die für die Neubauten vorgesehenen Bestimmungen zur Anwendung kommen.

3.2 Gestaltungsplanvorschriften

Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer architektonisch und städtebaulich besonders gut gestalteten Überbauung in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Bau- und Zonenordnung.

Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Bestandteile,
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ergibt sich aus dem Situationsplan 1:500. Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 15777 (Eigentümerin Baudirektion Kanton Zürich), 13469 (G. Bergamaschini) sowie 15369 und 15762 (H. Minoretti).

Abgrenzung Perimeter
zur Glattalbahn

Im Zusammenhang mit dem erfolgten Bau der Glattalbahn sind noch Grundstücksmutationen ausstehend. So werden mit der Mutation Nr. 4396 für die Glattalbahn im nordöstlichen Eckbereich des Gestaltungs-

plangebiets Teilflächen der heutigen Grundstücke Kat. Nrn. 13466 und 14041 (neu 17315) der Eigentümerin des anstossenden Grundstücks Kat. Nr. 15369 (H. Minoretti) abgetreten (neu Kat. Nr. 17311). Entsprechend werden diese Flächen ebenfalls in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen.

Es ist zu erwarten, dass die Grundstücksmutation im Zusammenhang mit der Glattalbahn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes vollzogen sein wird.

Baubereich A

Im Gestaltungsplangebiet werden zwei Baubereiche A und B festgelegt. Der Baubereich A ist für die eigentlichen Hochbauten bestimmt. Er wird definiert durch die parallel zum Chriesbach verlaufende Baubereichsgrenze bzw. den Grünbereich, die Verkehrsbaulinie entlang der Überlandstrasse und die Baubereichsgrenze parallel zum Glattalbahntassee im Abstand von 6 m, was dem gültigen Grenzabstand in der Zentrumszone Z3 gemäss BZO entspricht. Oberirdische Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Baubereichs A erstellt werden, wobei auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden darf.

Baubereich B

Der Baubereich B umfasst den Bereich zwischen Grenze des Baubereichs A und der Grundstücksgrenze zur Glattalbahn. In diesem Bereich sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die die Terrainkoten auf der Grenze zum Glattalbahntassee nicht überschreiten, zulässig.

Mit dem Baubereich B soll insbesondere der Planungsspielraum für die Anordnung einer späteren Tiefgarage optimiert werden. Damit eine Tiefgarage im Baubereich B bis an die Grenze zur Glattalbahn erstellt werden kann, dürfen jedoch die bestehenden Terrainkoten auf der Grenze zur Glattalbahn nicht überschritten werden.

Im Baubereich B sind auch besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG zulässig (z.B. gedeckte Veloabstellplätze), wobei diese gegenüber der Grenze zur Glattalbahn einen Abstand von 3,0 m einzuhalten haben.

Gebäudemantel

Der Gebäudemantel, innerhalb dessen die oberirdischen Gebäude erstellt werden dürfen, wird durch die Baubereichsgrenzen und die maximal zulässige Gesamthöhe definiert.

Abweichungen vom Gebäudemantel

Über den Gebäudemantel des Baubereichs A hinausragen dürfen folgende Gebäude- und Gebäudeteile:

Im Bereich der Verkehrsbaulinie dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über die Baubereichsgrenze hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert (§ 100 Abs. 1 PBG).

Gegenüber dem Grundstück der Glattalbahn und dem Grünbereich dürfen einzelne Vorsprünge analog zu § 260 Abs. 3 PBG bis zu 2 m über den Baubereich A hinausragen, wobei dies bei Erkern, Balkonen und dergleichen auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig ist.

Über die zulässige Gesamthöhe hinausragen dürfen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Oblichter, Liftaufbauten und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

Grundmasse Baubereich A Die Grundmasse für den Baubereich A lehnen sich an die Bestimmungen in Art. 16 der BZO für die Zentrumszone Z3 an. Der Gestaltungsplan weicht jedoch bezüglich der Ausnutzungsziffer, der zulässigen Gesamthöhe, der Dachgeschoss- und Grenzabstandsregelung von der Grundordnung ab.

Um die Lesbarkeit zu verbessern, werden die Grundmasse in den Gestaltungsplanvorschriften vollständig festgehalten, auch wenn sie identisch sind mit den Bestimmungen für die Zone Z3 (betrifft Vollgeschosse und Gebäudelänge).

Geschosse, Ausnutzungsziffer Aus gestalterischen Gründen werden im Gestaltungsplan in Abweichung zur Grundordnung Dachgeschosse ausgeschlossen. Es sind somit nur Vollgeschosse und Untergeschosse zulässig. Die zulässige Vollgeschosseziffer ist wie in der Zentrumszone Z3 frei.

In der Zentrumszone Z3 gemäss BZO mit einer Ausnutzungsziffer von 140 % sind Dachgeschosse zulässig. Um die realisierbaren Gesamtnutzflächen im Vergleich zur Grundordnung nicht zu schmälern, werden die ausnutzungsbefreiten Flächen in Dachgeschossen insofern kompensiert, indem die zulässige Ausnutzungsziffer im Gestaltungsplan um 25 % auf 165 % erhöht wird.

Als ausnützbare Grundfläche gilt die gesamte Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Maximale Gesamthöhe Die maximal zulässige Gesamthöhe wird im Gestaltungsplan durch eine maximale Höhenkote von 462.00 m ü.M. definiert. Die mit dieser Kote resultierende maximale Gebäudehöhe beträgt ca. 30 m, was einem Hochhaus im Sinne des PBG entspricht (= Gebäude mit Höhe über 25 m). Die Zulässigkeit von Hochhäusern bedingt auch eine Ergänzung des Hochhaus-Artikels in der Bauordnung (siehe Kap. 4.2).

Auf der Südseite der Überlandstrasse waren mit dem privatem Gestaltungsplan "Giessen" neben einem Hochhausturm mit rund 114 m Höhe im Kreuzungsbereich auch zwei weitere Gebäudekörper entlang der Überland- und Ringstrasse vorgesehen, deren maximale Höhe ebenfalls durch die Kote 462.00 m ü.M. definiert wurde. Auch nach der Ablehnung des Gestaltungsplanes Giessen durch die Stimmbürger (siehe Kap. 2.1), wird die Möglichkeit zur Realisierung von rund 30 m hohen Gebäuden im Dreieck Giessen Nord und damit die maximale Höhenkote von 462.00 m ü.M. als städtebaulich sinnvoll erachtet. Ausserdem kann mit dieser definierten maximalen Höhenkote der Projektierungsspielraum für eine Neuüberbauung auf den nicht optimal geformten Grundstücken im Gestaltungsplangebiet zur Realisierung der zulässigen Ausnutzung vergrössert werden.

Grenz- und Gebäudeabstand Um den Spielraum für eine Neuüberbauung aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse zu vergrössern, wird ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m definiert (in Zentrumszone Z3 6,0 m).

Aus dem gleichen Grund ist der Gebäudeabstand innerhalb der Baubereiche unter dem Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse frei.

Besondere Gebäude	<p>Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, werden als besondere Gebäude bezeichnet. Art. 35 BO enthält Bestimmungen über die einzuhaltenden Abstände und die maximale Fläche der besonderen Gebäude.</p> <p>Besondere Gebäude sind gemäss Gestaltungsplan im Baubereich A und im Baubereich B zulässig. Im Baubereich B haben besondere Gebäude gemäss Gestaltungsplan einen Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten. Dies betrifft insbesondere den Abstand gegenüber der Grundstücksgrenze zur Glattalbahn.</p>
Nutzweise	<p>Die zulässige Nutzweise richtet sich nach den Bestimmungen der BZO für die Zentrumszonen. Gemäss Art. 17 der Bauordnung sind in den Zentrumszonen Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>
Lärmschutz, max. Wohnanteil	<p>Mit der vorgesehenen Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3 ändert sich die gültige Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung nicht, sofern eine Mischnutzung Gewerbe und Wohnen realisiert wird. Im Gestaltungsplan wird deshalb ein maximaler Wohnanteil von 80 % definiert. Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte für die ES III ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für die Neuüberbauung des Areals nachzuweisen.</p> <p>Im Hinblick auf eine allfällige Wohnnutzung ist zudem Art. 16a BO zu beachten, wonach der Nachweis zu erbringen ist, dass die vorgesehene Wohnnutzung städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.</p>
Beurteilung der Lärmsituation	<p>Die Lärmsituation wurde mit einem Lärmgutachten durch die Firma Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf, beurteilt (siehe Anhang).</p> <p>Die Lärmberechnungen zeigen, dass insbesondere der Strassenlärm von der Überlandstrasse kritisch ist. An der Fassade auf der Baubereichsgrenze zur Überlandstrasse werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III für die Wohnnutzung am Tag um bis zu 3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Strassenlärm der Neugutstrasse und der von der Glattalbahn ausgehende Lärm führen an einer Westfassade an der Grenze zum Grünbereich bzw. an einer Nordfassade entlang der Glattalbahn zu keinen IGW-Überschreitungen. Die für Betriebsräume geltenden IGW werden überall eingehalten.</p> <p>Ohne ein lärmabschirmendes Gebäude entlang der Überlandstrasse werden an den Fassaden eines rückwärtigen Gebäudekörpers entlang der nördlichen und westlichen Baubereichsgrenzen die IGW für Wohnen überschritten.</p>
Massnahmen	<p>Bei einer Neuüberbauung des Gestaltungsplangebiets ist eine geschlossene Bebauung entlang der Überlandstrasse anzustreben. Mit einem Gebäuderiegel entlang der Überlandstrasse resultiert rückwärtig ein lärm-</p>

geschützter Bereich, welcher sich für Wohnbauten eignet. Damit die IGW für Wohnungen an der Südfassade eines rückwärtigen Gebäudes entlang der Glattalbahn eingehalten sind, muss der Gebäuderiegel an der Überlandstrasse annähernd die gleiche Höhe aufweisen.

Wenn zwischen Riegelgebäuden an der Überlandstrasse eine Lücke von 7 m Breite ist, dringt der Lärm in den Innenhof. Die IGW werden zwar an den Fassaden des Wohngebäudes eingehalten, die „Ruhezone im Hof“ verliert jedoch an Qualität.

Wohnhygiene ?

Sofern entlang der Überlandstrasse nicht nur gewerbliche Nutzungen sondern auch eine Wohnnutzung vorgesehen ist, müssen die Grundrisse der Wohnungen durchgehend angeordnet werden, so dass von der lärmabgewandten Innenhofseite her gelüftet werden kann. Dies gilt auch für ein rückwärtiges Gebäude, wenn dort IGW-Überschreitungen vorhanden sind.

Praxis Baudirektion für
Ausnahmen

Gemäss Beurteilungspraxis der Baudirektion Kanton Zürich kann in städtisch geprägten stark lärmbelasteten Siedlungsgebieten die Installation einer kontrollierten Belüftung dazu führen, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (siehe Merkblatt der Fachstelle Lärmschutz "Wohnnutzungen im urbanen Raum" vom 31.10.2011). Ein Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung besteht jedoch nicht.

Für die Erteilung einer allfälligen Ausnahmegewilligung müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- ◆ Das Bauprojekt befindet sich im lärmbelasteten städtischen oder städtisch geprägten Siedlungsgebiet mit hoher Zentralität.
- ◆ Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen eine lärmoptimierte Stellung der Gebäudekörper, der Bau von Lärmhindernissen sowie die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse.
- ◆ Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen. Die hohen Belastungen an den lärmexponierten Fassaden ergeben sich u.a. durch die daraus resultierenden geringen Abstände zur Lärmquelle.
- ◆ Ebenfalls wurde der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung auf das wirtschaftlich tragbare Mass erhöht. Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude kann der IGW nicht eingehalten werden bzw. die negativen Auswirkungen solcher Massnahmen (ungünstige Belichtung, kleinerer Aussichtswinkel, Loggien und Balkone mit ungünstiger Exposition, nicht selbsterklärende Lärmschutzkonstruktionen) stehen nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren Wirkung.
- ◆ Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und deren Belastungen den für eine akzeptable Wohnqualität angemessenen IGW der ES II nicht überschreiten.
- ◆ Pro Wohneinheit darf maximal für die Hälfte der Wohnräume eine Ausnahme beansprucht werden.
- ◆ Die Alarmwerte sind bei allen Fenstern eingehalten.

- ◆ Ebenfalls verfügen die Wohnungen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (Messpunkt 1.5 m über Boden).
- ◆ Die Installation einer kontrollierten Belüftung ist bereits in den Baugesuchsunterlagen enthalten. Darunter ist eine umfassende Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung für die ganze Wohnung zu verstehen, wie sie für die Anerkennung des Minergie-Standards notwendig ist.
- ◆ Die Gemeinde begründet das für die Ausnahmegewilligung notwendige überwiegende Interesse an diesem Wohngebäude.

Bauweise

Mit dem Gestaltungsplan werden die geschlossene Bauweise und der zustimmungsfreie Grenzbau als zulässig erklärt. Die zulässige Gesamtlänge für den Grenzbau wird nicht beschränkt. Hinsichtlich der zulässigen Bautiefe ist § 287 PBG massgebend (20 m in Zentrumszonen).

Bestehende Bauten und Anlagen; Bestandesgarantie

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans sind auf eine spätere Neuüberbauung des Areals ausgelegt. Für die bestehenden Bauten, Anlagen und Nutzungen besteht die Bestandesgarantie. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen auch im Sinne von § 357 PBG umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden.

Die Grundeigentümer planen zurzeit noch keine Neuüberbauung des Areals. Für die auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 bestehenden Betriebe und die Tankstelle mit Shop auf dem Grundstück Kat. Nr. 15369 ist es wichtig, dass die heutigen Nutzungen weiter geführt werden können und eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Bestandes möglich ist.

Neben dem allgemeinen Hinweis auf die Anwendbarkeit von § 357 PBG werden in Art. 8 der Vorschriften die im Rahmen einer erweiterten Bestandesgarantie zulässigen baulichen Massnahmen explizit aufgeführt. Demnach dürfen die anrechenbaren Gesamtnutzflächen auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 um maximal 30 % und der bestehende Tankstellenshop auf dem Grundstück Kat. Nr. 15369 auf eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² (plus zugehörige Lager- und Büroflächen) vergrössert werden.

Grünbereich

Entlang des Chriesbaches wird im Gestaltungsplan ein 20 m breiter Grünbereich ausgeschieden. Der Abstand von 20 m entspricht dem in Dübendorf üblichen Abstand für Gewässerabstandslinien in Gebieten, wo auf keine bestehenden Gebäude Rücksicht genommen werden muss. Die Freihaltung eines grosszügigen Freiraumes entlang des Chriesbaches ist von grossem öffentlichen Interesse. Mit dem Gestaltungsplan wird den Grundeigentümern neu die attraktive Möglichkeit gegeben, nicht nur gewerbliche Nutzungen sondern auch Wohnungen erstellen zu können. Im Gegenzug ist der Grünbereich öffentlich zugänglich zu machen.

Der Gestaltungsplan legt deshalb fest, dass der Grünbereich als öffentlich zugänglicher Freiraum zu begrünen und im Sinne der erhöhten Gestaltungsanforderungen zu gestalten ist. Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind innerhalb des Grünbereichs grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Erstellung einer Zufahrt zur Erschliessung des Baubereichs A und von Ausrüstungen für Spiel- und Ruheflächen im Sinne von Art. 37 der Bauordnung.

Im Gestaltungsplanentwurf für die öffentliche Auflage war noch vorgesehen, dass der Grünbereich durch die bestehende und eine teilweise geänderte, neue Gewässerabstandslinie definiert wird. Innerhalb einer Gewässerabstandslinie gemäss § 67 PBG sind grundsätzlich keinerlei Bauten und Anlagen zulässig. Der Gestaltungsplan erlaubt im Grünbereich die Erstellung einer Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet und die Errichtung allfälliger Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 37 der Bauordnung mit entsprechenden Ausrüstungen, obwohl dies in einem gewissen Widerspruch zu den gemäss PBG innerhalb einer Gewässerabstandslinie geltenden Vorschriften steht.

Der entlang des Chriesbaches freizuhaltende Bereich ist im Gestaltungsplan mit der Abgrenzung der Baubereiche A und B bzw. dem Grünbereich ausreichend definiert, so dass es keiner zusätzlichen Gewässerabstandslinie bedarf. Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie wird deshalb mit einer separaten Änderungsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und ausserhalb im Bereich des Glatthalbahntrassees aufgehoben (siehe Kap. 4.3).

Damit die Beanspruchung des Grünbereichs für die Zufahrt möglichst gering bleibt, enthält der Gestaltungsplan die Bestimmung, wonach von der westlichen Zufahrt möglichst direkt zum Baubereich A zugefahren werden muss und dass die für die arealinterne Zufahrt erforderlichen Verkehrsflächen innerhalb des Grünbereichs zu minimieren sind.

Freifläche, Spiel- und Ruheflächen

Im Gestaltungsplangebiet gilt eine Freiflächenziffer von 20 %. Die Freiflächenziffer muss grundsätzlich jeweils auf jedem Grundstück eingehalten und nachgewiesen werden. Der bezeichnete Grünbereich ist grundsätzlich gross genug, um die 20 % Freiflächenziffer für das ganze Gestaltungsplangebiet sicherzustellen.

Im Gestaltungsplan wird deshalb eine Bestimmung aufgenommen, wonach mit Zustimmung des Grundeigentümers die gemäss BZO erforderliche Freifläche von 20 % der massgeblichen Grundstücksfläche für das ganze Gestaltungsplangebiet im Grünbereich ausgewiesen werden kann.

Damit wäre es z.B. möglich, dass die für das Grundstück Kat. Nr. 15369 erforderliche Freifläche im Grünbereich nachgewiesen werden kann, sofern der Grundeigentümer zustimmt.

Die gemäss Art. 37 der Bauordnung bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, erforderlichen Spiel- und Ruheflächen von mindestens 15 % der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen dürfen innerhalb des Grünbereichs angeordnet werden.

Gestaltung

Mit dem Gestaltungsplan werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie Umschwung gestellt. Diese sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Verkehrerschliessung

Die Zu- und Wegfahrt von und zur bestehenden Shell-Tankstelle mit Shop auf dem Grundstück Kat. Nr. 15369 erfolgt heute direkt über die Überlandstrasse. Auch auf dem Grundstück Kat. Nr. 13469 des Autogaragenbetriebs besteht eine direkte Ausfahrtsmöglichkeit in die Überlandstrasse,

wobei diese kaum benutzt wird. Die Zufahrt erfolgt hier bereits heute vorwiegend rückwärtig über die parallel zum Glattalbahntassee neu erstellte Einbahnstrasse auf dem Grundstück Kat. Nr. 14041.

Mit dem Bau der Glattalbahn wurden zwei Trasseequierungen mit Lichtsignalanlagen als Zufahrten zu dem Gestaltungsplanareal erstellt. Im Gestaltungsplan wird festgelegt, dass die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge zukünftig über diese beiden Zu- und Wegfahrten erfolgen muss.

Sollte sich aufgrund eines konkreten Projekts zeigen, dass eine andere Lage der Zufahrt über das Glattalbahntassee zum Gestaltungsplangebiet zweckmässig wäre, soll eine solche Variante mit dem Gestaltungsplan nicht ausgeschlossen werden. Der Gestaltungsplan lässt deshalb die Möglichkeit grundsätzlich zu, dass die beiden bestehenden und bezeichneten Zufahrten aufgehoben und entlang des Baubereichs B zu einer neuen gemeinsamen Zufahrt zusammengelegt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die VBG AG einer neuen Zufahrt zustimmt.

Um die Voraussetzungen für die spätere Schliessung der Radweglücke entlang der Überlandstrasse zu schaffen, legt der Gestaltungsplan auch fest, dass im Zusammenhang mit Neubauten auf dem Areal die bestehenden Ein- und Ausfahrten von und in die Überlandstrasse aufzuheben sind und die Arealerschliessung rückwärtig über die im Gestaltungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten (bzw. über eine allfällige neue) erfolgen muss. Davon ausgenommen sind jedoch Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Betriebe gemäss § 357 PBG und die in Art. 8 der Vorschriften explizit aufgeführten, zulässigen baulichen Erweiterungen. Diese baulichen Massnahmen sollen nicht dazu führen, dass die bestehende Zufahrtssituation zwingend geändert werden muss, weil insbesondere die Tankstelle auf eine direkte Zufahrt von der Überlandstrasse her angewiesen ist.

Der Betrieb der Glattalbahn muss während der Bau- und Betriebsphase des Gestaltungsplanprojekts jederzeit gewährleistet werden.

Parkierung

Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze sowie der Anzahl Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge gilt die jeweils gültige Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf.

Bei einer Neuüberbauung des Gestaltungsplangebiets müssen die die Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner unterirdisch angeordnet werden. Die Parkplätze für Besucher können unter dem Vorbehalt der erhöhten Gestaltungsplanforderungen auch oberirdisch angeordnet werden. Im Grünbereich sind Parkplätze nicht zulässig.

Energie

Im Gestaltungsplan wird vorgeschrieben, dass Neubauten mindestens dem Minergie-Standard 2010 zu entsprechen haben. Davon ausgenommen sind Erweiterungen gemäss Art. 8 der Vorschriften im Rahmen der Bestandesgarantie.

Energieplanung

Gemäss Energieplanung der Stadt Dübendorf liegt das Gestaltungsplangebiet im Prioritätsgebiet für die Wärmenutzung aus Abwasser (insbes. von der ARA Neugut). Das Potential der Wärmenutzung aus Abwasser wird bereits im Gestaltungsplangebiet Zwicky-Areal ausgenutzt. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden deshalb keine Vorgaben für die Wärmenutzung aus Abwasser gemacht.

4 Anpassung Bau- und Zonenordnung

4.1 Vorläufiger Verzicht auf Anpassung Zonenplan

Umzonung gemäss Entwurf
öffentliche Auflage

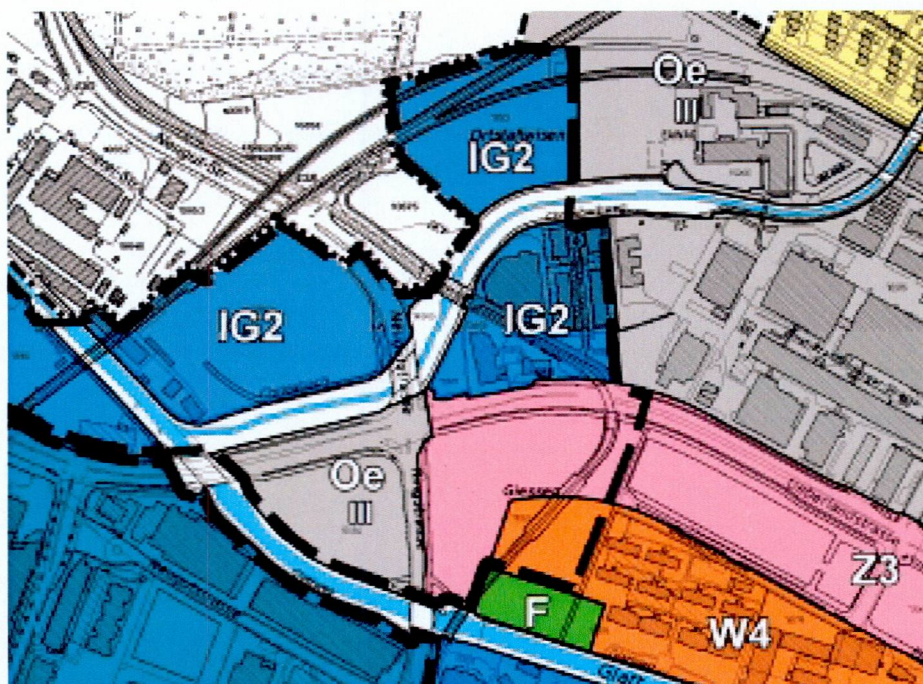
Der Entwurf für die öffentliche Auflage sah im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Dreieck Giessen Nord eine Umzonung des Gestaltungsplangebiets von der bestehenden Industrie- und Gewerbezone IG2 in die Zentrumszone Z3 vor.

Keine Umzonung südlich
Überlandstrasse

Im Zusammenhang mit dem von den Stimmbürgern abgelehnten Gestaltungsplan Giessen südlich der Überlandstrasse war eine Umzonung des in der Wohnzone W4 liegenden Grundstücksteils östlich der Ringstrasse in die Zentrumszone Z3 und des in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) liegenden Gebiets westlich der Ringstrasse in die Freihaltezone beabsichtigt. Diese Umzonungen können mit der Ablehnung des Gestaltungsplanes ebenfalls nicht vollzogen werden, womit der Zonenplan Stand September 2010 in Kraft bleibt.

Vorläufiger Verzicht auf Um-
zonung Dreieck Giessen Nord

Im Hinblick auf den zu erwartenden neuen Gestaltungsplan für das Gebiet Giessen Süd soll die Zonenordnung im Gebiet Giessen gesamthaft neu beurteilt werden. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob nicht nur das Gestaltungsplangebiet Dreieck Giessen Nord sondern auch die angrenzenden, in der Zone IG2 liegenden Grundstücke zwischen Chriesbach, Glattalbahntrasse und EMPA-Areal (Zone ÖB) einer Mischung zugeführt werden sollen. Die ursprünglich vorgesehene Umzonung des Gestaltungsplangebiets wird deshalb vorläufig zurückgestellt. Eine Anpassung der Zonenordnung gleichzeitig mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes ist nicht zwingend notwendig. Somit verbleibt das Gestaltungsplangebiet vorläufig in der Zone IG2.



Auszug aus gültigem Zonenplan, Stand September 2010

4.2 Anpassung Bauordnung

Anpassung Art. 39 BO
Hochhäuser mit separater
Vorlage

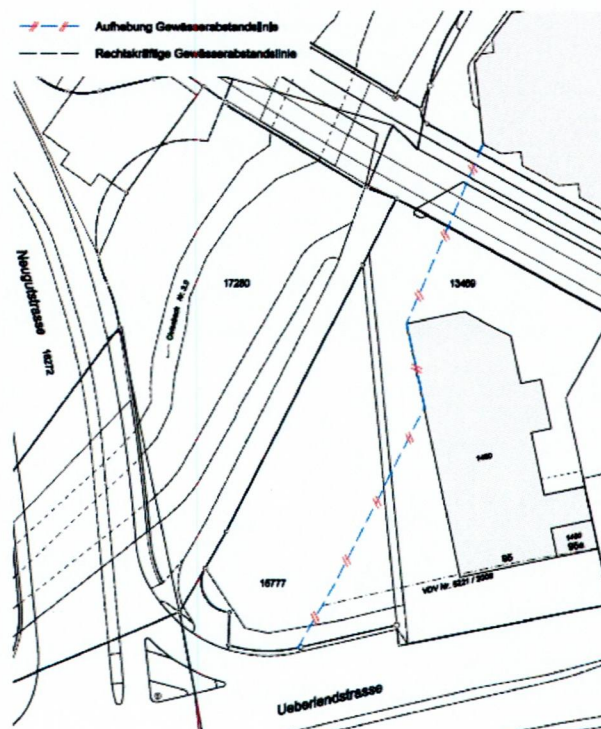
Die im Gestaltungsplan vorgesehene Höhenbeschränkung für neue Gebäude bei einer maximalen Kote von 462.00 m ü.M. (entspricht einer Gebäudehöhe von rund 30 m) bedingt eine gleichzeitige Ergänzung des Hochhausartikels in der Bauordnung (BO).

Die entsprechende Änderung von Art. 39 der Bauordnung erfolgt parallel zum Gestaltungsplan mit einer separaten Vorlage.

4.3 Teilweise Aufhebung Gewässerabstandslinie Chriesbach

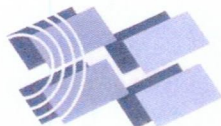
Aufhebung Gewässerabstandslinie Chriesbach

Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie Chriesbach (RRB Nr. 828/1987) wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und im Bereich des Glattalbahntrassees zwischen der Überlandstrasse und dem bestehenden Gebäude Vers. Nr. 3922 gleichzeitig mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes aufgehoben. Die Sicherung des erhöhten Gewässerabstandes erfolgt über die Definition der Baubereiche bzw. des Grünbereichs im Gestaltungsplan (siehe Kap. 3.2 "Grünbereich").



5 Beilage Lärmgutachten

Untersuchungsbericht (Lärmgutachten) Michael Wichser + Partner AG,
Dübendorf, vom 2. November 2011 (separates Dokument)



M I C H A E L W I C H S E R + P A R T N E R A G D Ü B E N D O R F

Akustik und Bauphysik
BERATUNGEN MESSUNGEN STUDIEN EXPERTISEN

UNTERSUCHUNGSBERICHT

Auftrag Nr.: 11413

Objekt: Öffentlicher Gestaltungsplan
„Dreieck Giessen Nord“
8600 Dübendorf

Auftraggeber: Stadt Dübendorf
Abteilung Planung
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Vertreter: Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
Postfach
8600 Dübendorf 1

Kontaktperson: Herr Schori

Inhaltsverzeichnis: 1 Aufgabe
2 Grundlagen
3 Anforderungen
4 Berechnungsgrundlagen
5 Berechnungsergebnisse
6 Beurteilung

Verteiler: Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
Postfach
8600 Dübendorf

3-fach

Datum: 02.11.2011

1 Aufgabe

Unser Büro wurde beauftragt, für den Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“ die Grundlagen in Bezug auf die Lärmsituation zu erarbeiten und abzuklären, ob und wo Wohngebäude die Immissionsgrenzwerte einhalten. Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung von Gewerbe- und Wohnbauten geschaffen werden.

2 Grundlagen

- Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, Stand am 1. August 2010
- Überarbeiteter Entwurf 2. Vorprüfung „Öffentlicher Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“, Vorschriften, 7. Juli 2011
- Pläne:
 - o Situation 1:500 „Dreieck Giessen Nord“, 07.07.2011 (Beilage 1)
 - o Situation 1:1000 „Giessen Süd“ (Beilage 2)
- Strassenlärm-Informationssystem, 12.08.2011 (Beilagen 3a, 3b)
- Ergänzende Angaben der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich, Herr Walder,
 - o Angaben der Emissionspegel der Glattalbahnen (Beilage 4)
 - o Korrektur der Emissionspegel der Überlandstrasse (Beilage 5)
- Eisenbahnverkehrslärm ecoGis (Beilagen 6a -6d)
- Arbeitssitzung mit Herrn Schori vom 19.07.2011

3 Anforderungen

3.1 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufe

Vorgesehen: Z3, Zentrumszone 3

Empfindlichkeitsstufe: ES III

3.2 Belastungsgrenzwerte

Strassenverkehrslärm (Anhang 3 LSV)

Immissionsgrenzwerte Wohnen:

$L_r(\text{Tag}) = 65 \text{ dB(A)}$

$L_r(\text{Nacht}) = 55 \text{ dB(A)}$

Für Betriebsräume: $L_r(\text{Tag}) = 70 \text{ dB(A)}$

4 Berechnungsgrundlagen

4.1 Daten für die Verkehrslärberechnung (Strasse)

Es wurden die Werte für das Planungsverfahren eingesetzt. Für die Überlandstrasse wurden gemäss Angabe der FALS ein Zuschlag von 0.1 dB eingesetzt, da die aktuellen Verkehrszahlen auf eine überdurchschnittliche Zunahme hinweisen.

(Beilagen 3a, 3b)

Nr. 38562 Überlandstrasse

Emissionspegel: $L_{r,e}$ (Tag) = 83.2 dB(A) (1 m Abstand)
 $L_{r,e}$ (Nacht) = 74.4 dB(A) (1 m Abstand)

Nr. 38563 Überlandstrasse

Emissionspegel: $L_{r,e}$ (Tag) = 83.5 dB(A) (1 m Abstand)
 $L_{r,e}$ (Nacht) = 75.3 dB(A) (1 m Abstand)

Nr. 38572 Neugutstrasse

Emissionspegel: $L_{r,e}$ (Tag) = 78.6 dB(A) (1 m Abstand)
 $L_{r,e}$ (Nacht) = 69.8 dB(A) (1 m Abstand)

Nr. 38583 Ringstrasse

Emissionspegel: $L_{r,e}$ (Tag) = 82.3 dB(A) (1 m Abstand)
 $L_{r,e}$ (Nacht) = 73.6 dB(A) (1 m Abstand)

Nr. 40954 Neugutstrasse

Emissionspegel: $L_{r,e}$ (Tag) = 81.1 dB(A) (1 m Abstand)
 $L_{r,e}$ (Nacht) = 73.5 dB(A) (1 m Abstand)

4.2 Daten für die Verkehrslärberechnungen der Glattalbahn

(Beilage 4)

Nördlicher Abschnitt $L_{r,e}$ (Tag) = 68.4 dB(A) (1 m Abstand)
 $L_{r,e}$ (Nacht) = 61.6 dB(A) (1 m Abstand)

Südlicher Abschnitt $L_{r,e}$ (Tag) = 65.4 dB(A) (1 m Abstand)
 $L_{r,e}$ (Nacht) = 58.4 dB(A) (1 m Abstand)

4.3 Daten für die Verkehrslärberechnungen des Eisenbahnverkehr

(Beilagen 6a – 6d)

DfA-Linien 745, 746, 747

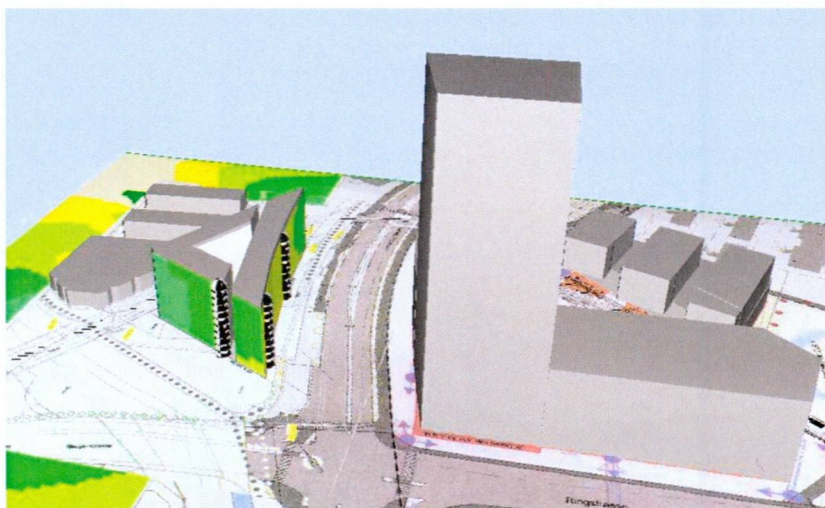
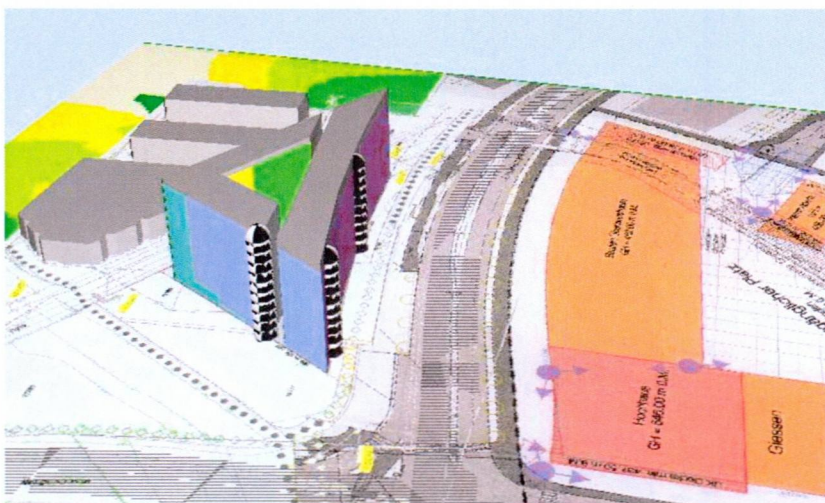
Wegen der grossen Entfernung sind die Immissionen von den einzelnen Abschnitten unbedeutend. Sie wurden deshalb nicht weiter untersucht.

4.4 Empfangspunkte

Es wurde eine mögliche Überbauung mit einem Gewerberiegel entlang der Überlandstrasse und einem Wohnbau mit Innenhof mit Gebäudelärmkarten und exemplarischen Empfangspunkten untersucht. Die Gebäudehöhe wurde gemäss den Vorschriften auf 462 m ü. M. beschränkt.

Zwei Szenarien wurden untersucht:

1. „Giessen Nord“ ohne Bauten/Reflexionen „Giessen Süd“
2. „Giessen Nord“ inkl. Bauten/Reflexionen „Giessen Süd“

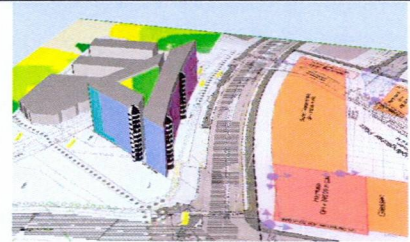


4.5 Abschirmwirkung, Reflexionen

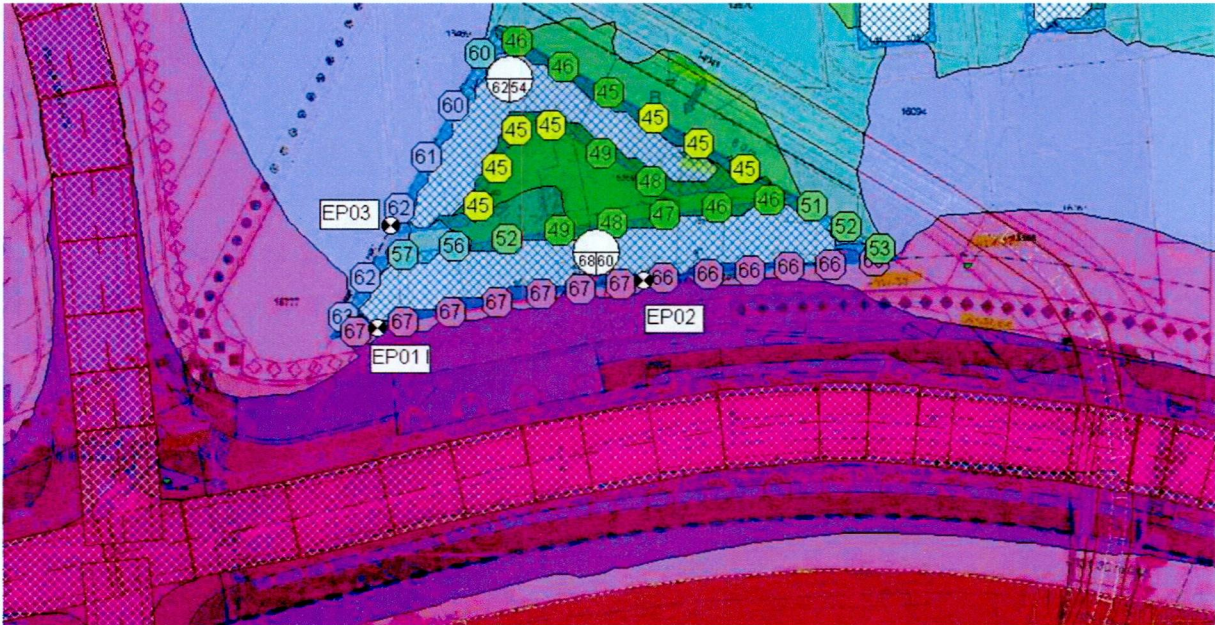
Die Abschirmwirkung der Bauten und die Reflexionen wurden in den Berechnungen berücksichtigt. Für die Bauten wurden glatte (reflektierende) Fassaden eingesetzt.

5 Berechnungsergebnisse

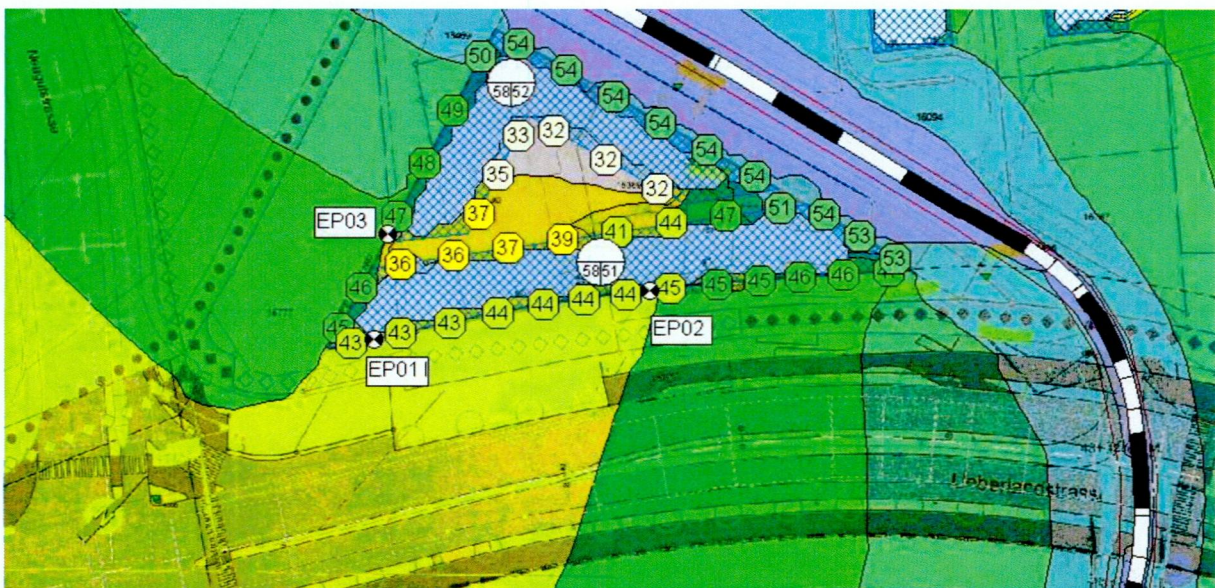
5.1 „Giessen Nord“ ohne Bauten „Giessen Süd“



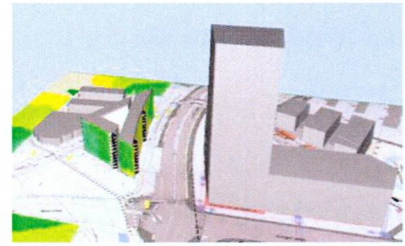
5.1.1 Strassenverkehrslärm



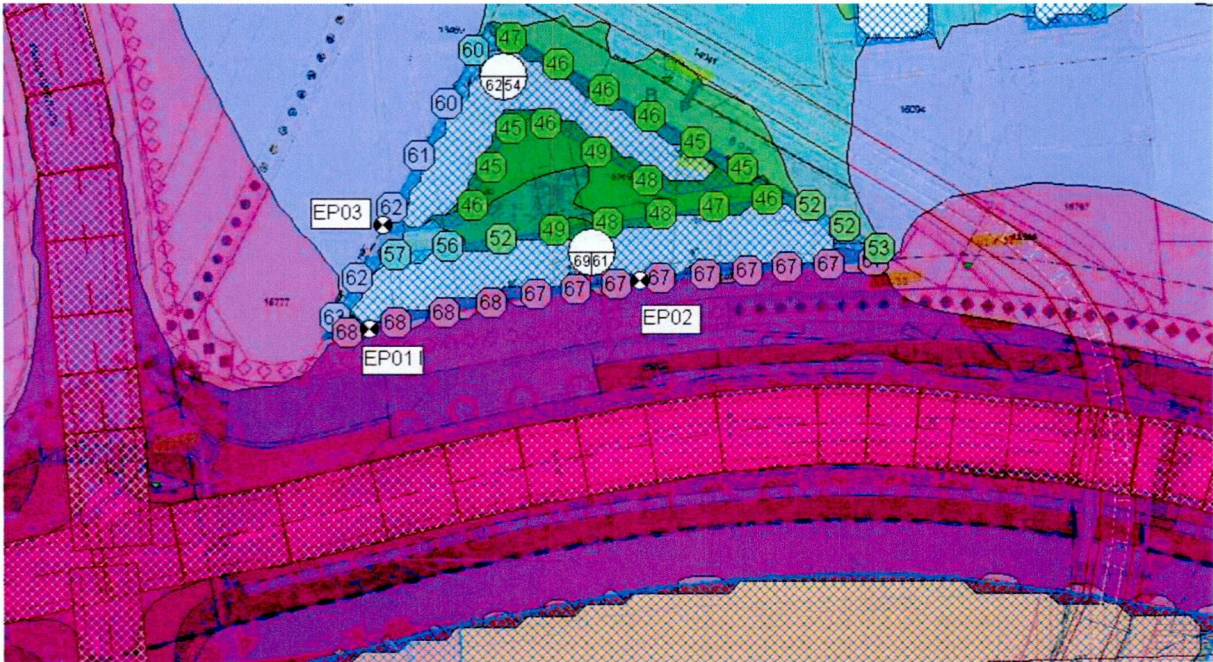
5.1.2 Verkehrslärm Glattalbahn



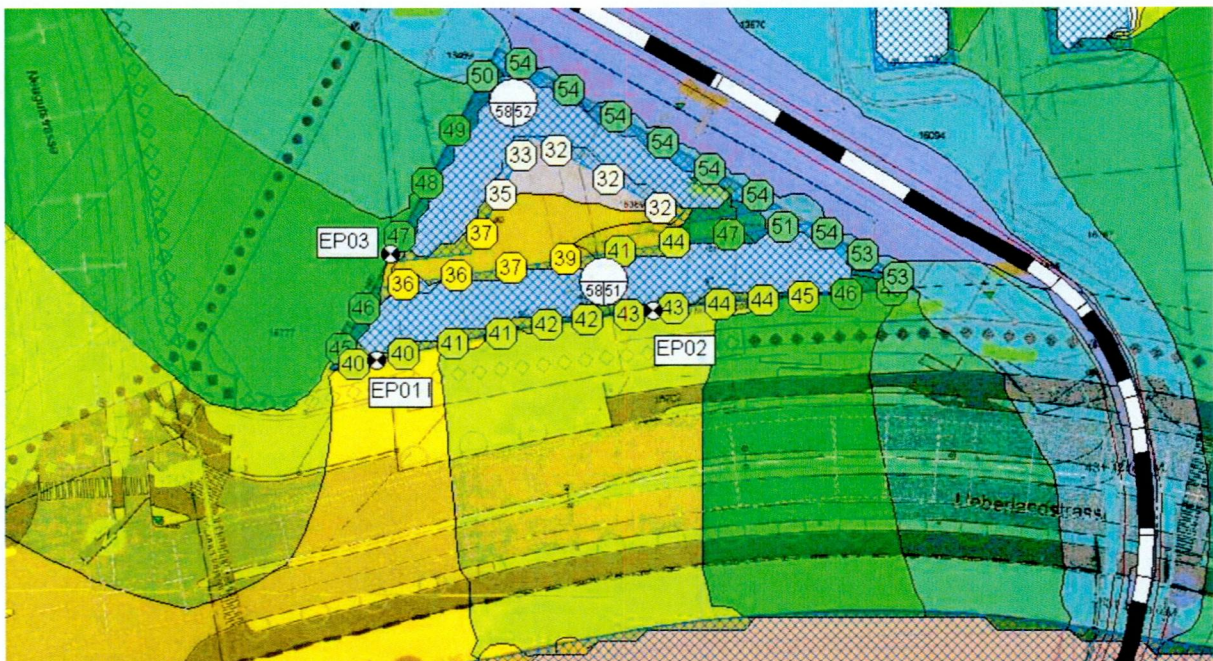
5.2 „Giessen Nord“ inkl. Bauten „Giessen Süd“



5.2.1 Strassenverkehrslärm

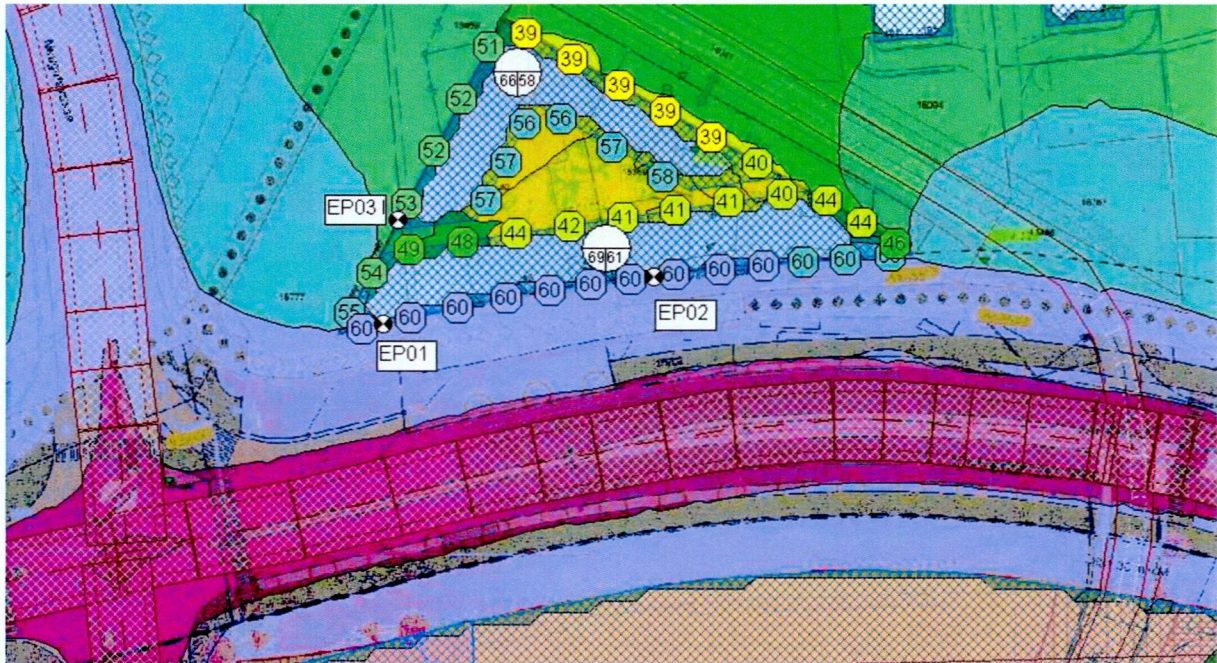


5.2.2 Verkehrslärm Glattalbahn



5.2.3 „Giessen Nord“ inkl. Bauten „Giessen Süd“

Szenario: Riegelbau mit halber Höhe, OK 446 m ü. M.



Grafik mit der Situation in der Nacht

5.3 Pegelreduktion durch Loggien

Neuerdings kann der Abzug für die Abschirmwirkung von Loggien mit bis zu 6 dB eingesetzt werden. Das Berechnungswerkzeug berücksichtigt:

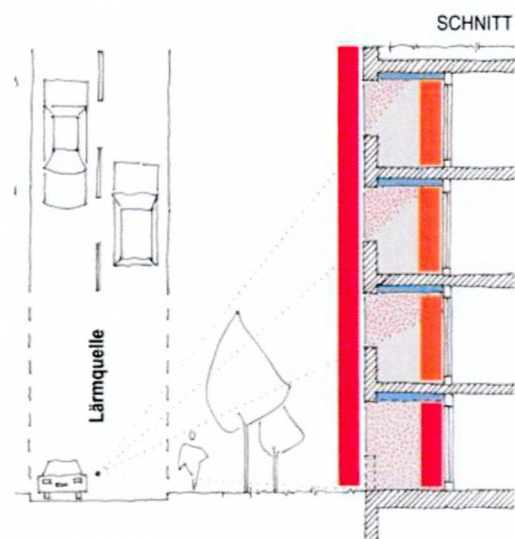
- Abstand der Strasse vom Fenster,
- Höhe des Geschosses über der Strasse,
- Abstand der Brüstung vom Fenster,
- Höhe der Brüstung über der Geschossfläche.

Da der Abstand der Südfassade des Riegels jedoch ca. 28 m beträgt, ist die Abschirmwirkung der Brüstung auch auf 30 m Höhe noch gering.

Für den Empfangspunkt EP02 9.OG müsste der Abzug mindestens 4.3 dB betragen, damit der IGW in der Nacht erfüllt würde.

Bei einer Loggiatiefe von 3.5 m würde die Wirkung im 9. OG an erreicht, in den unteren Geschossen nicht mehr.

Bedingung ist, dass die Untersichten der Loggien absorbierend ausgekleidet werden.



5.4 Zusammenstellung Empfangspunkte

- Lr N, Strasse: Beurteilungspegel Giessen Nord (ohne Bauten Süd), Strassenlärm
- Lr N, Glattalb.: Beurteilungspegel Giessen Nord (ohne Bauten Süd), Glattalbahn
- Lr N+S, Strasse: Beurteilungspegel Giessen Nord (inkl. Bauten/Refl. Süd), Strassenlärm
- Lr N+S, Gl.b.: Beurteilungspegel Giessen Nord (inkl. Bauten/Refl. Süd), Glattalbahn
- Lr N+S, alle Qu.: Beurteilungspegel Giessen Nord (inkl. Bauten/Refl. Süd), Strassen- und Glattalbahnlärm

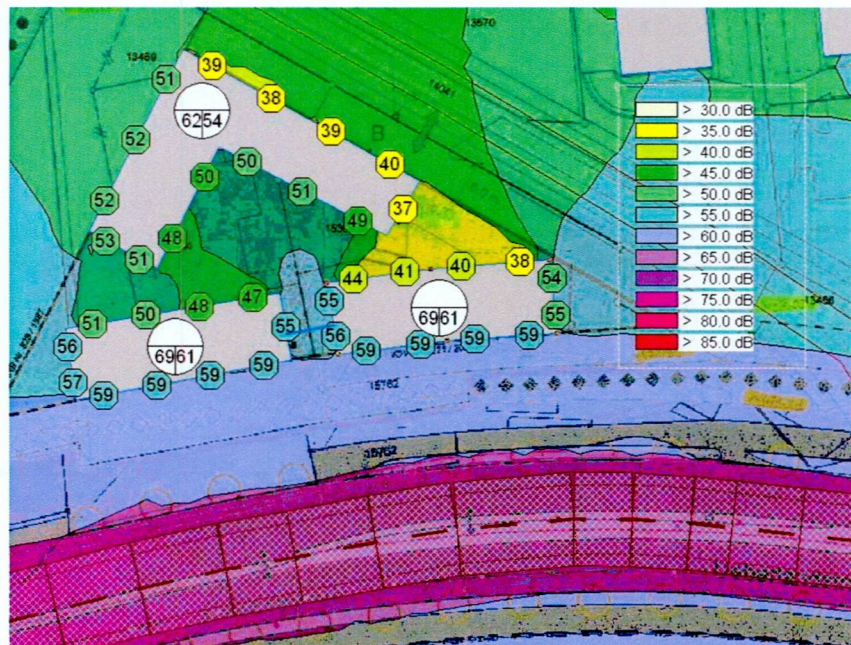
Bern.punkt Bez.	IGW		Lr N, Strasse		Lr N, Glattalb.		Lr N+S, Strasse		Lr N+S, Gl.b.		Lr N+S, alle Qu.	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
EP01 EG	70	60	66.1	57.9	34.2	27.4	66.4	58.1	30.7	23.9	66.4	58.1
EP01 1.OG	70	60	67.7	59.4	39.7	32.9	68.2	60.0	37.3	30.5	68.2	60.0
EP01 2.OG	70	60	67.8	59.6	41.6	34.8	68.4	60.2	39.0	32.2	68.4	60.2
EP01 3.OG	70	60	67.8	59.6	42.1	35.3	68.4	60.2	39.4	32.6	68.4	60.2
EP01 4.OG	70	60	67.8	59.5	42.4	35.6	68.4	60.1	39.7	32.9	68.4	60.2
EP01 5.OG	70	60	67.6	59.4	42.6	35.8	68.3	60.1	39.9	33.1	68.3	60.1
EP01 6.OG	70	60	67.5	59.3	42.8	36.0	68.2	59.9	40.0	33.2	68.2	59.9
EP01 7.OG	70	60	67.3	59.1	42.9	36.1	68.0	59.8	40.1	33.3	68.0	59.8
EP01 8.OG	70	60	67.1	58.9	43.0	36.2	67.9	59.6	40.2	33.4	67.9	59.6
EP01 9.OG	70	60	66.9	58.7	43.0	36.2	67.7	59.4	40.2	33.4	67.7	59.4
EP02 EG	70	60	66.3	58.1	36.7	29.9	66.6	58.4	35.0	28.2	59.6	51.1
EP02 1.OG	70	60	67.5	59.3	42.7	35.9	68.1	59.9	41.6	34.8	61.3	52.8
EP02 2.OG	70	60	67.6	59.4	43.6	36.8	68.3	60.1	42.4	35.6	61.8	53.3
EP02 3.OG	70	60	67.6	59.4	44.0	37.2	68.3	60.1	42.7	35.9	62.0	53.5
EP02 4.OG	70	60	67.5	59.3	44.2	37.4	68.3	60.1	42.9	36.1	62.0	53.5
EP02 5.OG	70	60	67.4	59.2	44.4	37.6	68.2	60.0	43.0	36.2	62.0	53.5
EP02 6.OG	70	60	67.3	59.0	44.5	37.7	68.1	59.8	43.1	36.3	62.1	53.5
EP02 7.OG	70	60	67.0	58.8	44.6	37.8	67.9	59.7	43.1	36.3	62.0	53.5
EP02 8.OG	70	60	66.8	58.6	44.6	37.8	67.7	59.5	43.1	36.3	62.0	53.5
EP02 9.OG	70	60	66.6	58.4	44.6	37.8	67.5	59.3	43.1	36.3	61.9	53.4
EP03 EG	65	55	59.6	51.0	43.1	36.3	59.6	51.0	43.1	36.3	59.7	51.2
EP03 1.OG	65	55	61.2	52.7	46.5	39.7	61.2	52.7	46.5	39.7	61.4	52.9
EP03 2.OG	65	55	61.7	53.1	47.0	40.2	61.7	53.1	47.0	40.2	61.8	53.3
EP03 3.OG	65	55	61.9	53.3	47.3	40.5	61.9	53.3	47.3	40.5	62.0	53.5
EP03 4.OG	65	55	61.9	53.4	47.4	40.6	62.0	53.4	47.4	40.6	62.1	53.6
EP03 5.OG	65	55	62.0	53.4	47.4	40.6	62.0	53.4	47.4	40.6	62.1	53.6
EP03 6.OG	65	55	62.0	53.4	47.4	40.6	62.0	53.4	47.4	40.6	62.1	53.6
EP03 7.OG	65	55	61.9	53.4	47.4	40.6	62.0	53.4	47.4	40.6	62.1	53.6
EP03 8.OG	65	55	61.9	53.3	47.3	40.5	61.9	53.3	47.3	40.5	62.1	53.5
EP03 9.OG	65	55	61.8	53.2	47.2	40.4	61.8	53.3	47.2	40.4	62.0	53.5
EP03 10.OG	65	55	61.7	53.2	47.1	40.3	61.8	53.2	47.2	40.4	61.9	53.4

5.5 Varianten

5.5.1 Lücke im Riegel

Raster Nacht

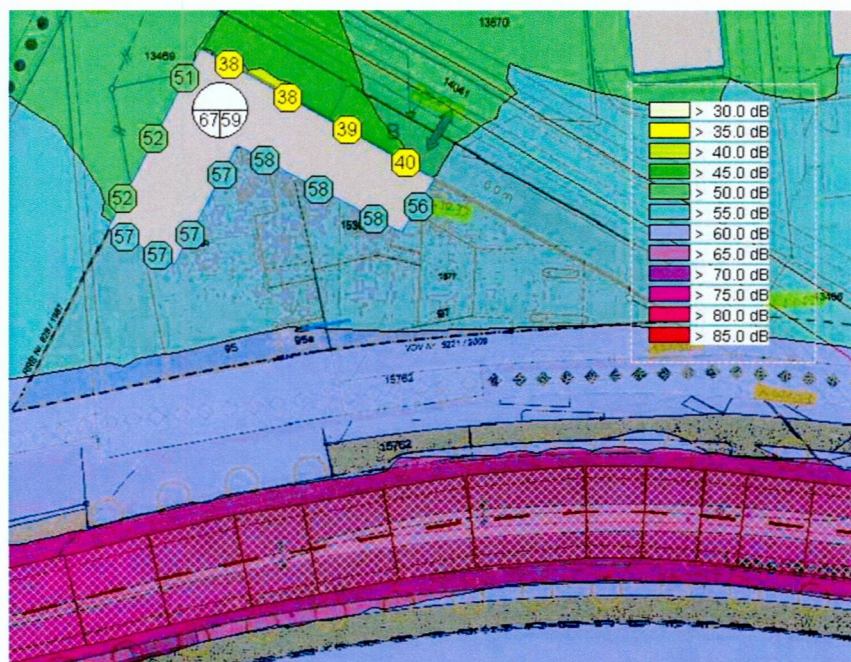
Kommentar: Wenn zwischen den Riegelgebäuden eine Lücke von 7 m Breite ist, dringt der Lärm in den Innenhof. Die IGW werden zwar an den Fassaden des Wohngebäudes eingehalten, die „Ruhezone im Hof“ verliert jedoch an Qualität.



5.5.2 Ohne Riegel

Kommentar: Wenn der Riegel fehlt, werden die IGW an den nach Süden ausgerichteten Fassaden überschritten.

Daraus lässt sich auch die Situation mit nur einem Riegel ableiten: Fehlt ein Teil, so werden die IGW am ungeschützten Teil des Wohnbaus überschritten.



6 Beurteilung

Da die Glattalbahnen auf einem eigenen Trasse verkehrt, werden Strassen-/Autoverkehrs-lärm und Strassenbahnverkehrslärm getrennt beurteilt.

Die Lärmsituation wird durch den Strassenverkehrslärm bestimmt, die Glattalbahnen spielen eine untergeordnete Rolle.

Eine Überbauung des „Dreiecks Giessen Nord“ ist gemäss Lärmschutzverordnung ohne Probleme bewilligungsfähig, wenn entlang der Überlandstrasse ein Gewerbebau erstellt wird, der dahinterliegende Wohnbauten vor dem Lärm der Überlandstrasse abschirmt. Der Riegelbau muss aber annähernd die gleiche Höhe wie die dahinter liegenden Wohnbauten aufweisen. Die Gebäudelärmkarte 5.2.3 zeigt, dass der Immissionsgrenzwert bei den Wohnbauten an der Südfassade in der Nacht überschritten wird, wenn der Riegelbau nur halb so hoch ist (OK 446 m ü. M.)

Eine Unterteilung des Riegelbaus mit einer Lücke von 7 m Breite ist möglich, bringt aber mehr Lärm in den Innenhof und an die Fassaden des Wohngebäudes.

Für eine Wohnnutzung entlang der Überlandstrasse ist der Immissionsgrenzwert in der Nacht an der Südfassade eines möglichen Gebäudes um bis zu 5 dB überschritten, so dass die gemäss kantonaler Praxis beanspruchbare Pegelreduktion für Loggien für eine Bewilligung nicht ausreicht, auch wenn der Abzug gemäss Loggienrechner eingesetzt wird. Die Berechnungen zeigen, dass im 9. OG bei einer 3.5 m tiefen Loggia 4 dB Abzug geltend gemacht werden könnten. Mit der Rundungsregel könnte so theoretisch von 59.3 dB(A) auf 55 dB(A) abgerundet werden. Da für die tieferen Geschosse jedoch nur noch 3 dB Reduktion beansprucht werden können und die Beurteilungspegel höher (bis 60.1 dB(A)) sind, sind Loggien keine vernünftige Lösung des Lärmproblems.

Die Räume müssten deshalb durchgehend angeordnet werden, so dass in den Innenhof gelüftet werden kann.

Gegenüber der Glattalbahnen werden an der exponierten Nordostfassade eines Wohngebäudes die Immissionsgrenzwerte erfüllt.

Eine Überbauung des Areals „Giessen Süd“ erhöht die Immissionspegel an der Südfassade eines Baus im „Dreieck Giessen Nord“ infolge der Reflexionen um knapp 1 dB.

Dübendorf, 02.11.2011

Sachbearbeitung: W. Hunziker

M. Wichser

W. Hunziker

Michael Wichser + Partner AG Dübendorf
Akustik und Bauphysik



Bericht zu den Einwendungen und Stellungnahmen aus öff. Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Liste der zur Stellungnahme Eingeladenen:

Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet	Stellungnahme (Nr.)
Hulda Minoretti, vertr. d. RA lic. iur. Reto Ziegler	13
Shell Switzerland	1
Gaetano Bergamaschini, vertr. d. RA lic. iur. Lukas Wolfer	12
Baudirektion Kanton Zürich	keine
Ortsparteien	
BDP Dübendorf	11
CVP Dübendorf	keine
EDU Dübendorf	keine
EVP Dübendorf	keine
FDP Dübendorf	keine
GEU/glp Dübendorf	keine
GP Dübendorf	keine
SP Dübendorf	keine
SVP Dübendorf	keine
Nachbargemeinden	
GR Wallisellen	7
GR Fällanden	10
GR Schwerzenbach	9
GR Volketswil	3
GR Wangen-Brüttisellen	4
GR Dietlikon	5
Planungsgruppen	
ZPG	6
RZU	8
Weitere	
Glattwerk	keine
GWVD	keine
VBG	2
Baudirektion Kanton Zürich	14

Nr.	Absender	Nr.	Gegenstand	Kurze Beschreibung Einwendungen und Stellungnahmen	Berücksichtigung ja / nein mit Begründung
1	Shell Switzerland	1.1	Bestandesgarantie	Art. 8 (erweiterte Bestandesgarantie) muss auch für die anderen Bestandteile der Tankstelleninfrastruktur gelten, so dass diese umgebaut werden können, ohne dass sich an der Erschliessungssituation etwas ändert	berücksichtigt
2	VBG	2.1	Betriebssicherheit	Im Planungsbericht darauf hinweisen, dass der Betrieb der Glattalbahnen während der Bau- und Betriebsphase des Gestaltungsplanprojekts jederzeit gewährleistet werden muss.	berücksichtigt Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
		2.2	Erschliessung	Die Zufahrt via Parzelle 14041 von der alten Überlandstrasse ist zu löschen. Im Gegenzug soll der Bahnübergang beim Chriesbach leicht vergrössert und getrennt nach Verkehrsträgern realisiert werden.	nicht berücksichtigt Mit dem Bau der Glattalbahnen wurden zwei Zufahrten zum GP-Gebiet mit Querungen der Glattalbahnen erstellt. Der GP sieht vor, dass auch bei einer Neuüberbauung des GP-Gebiets beide Zufahrten genutzt werden können. Der GP sieht zusätzlich die Möglichkeit vor, dass unter dem Vorbehalt der Zustimmung der VBG AG anstelle der beiden bestehenden Zufahrten eine neue erstellt werden kann, sofern sich eine solche als zweckmässig erweist (siehe auch 12.2).
3	Volketswil	keine			
4	Wangen-Brüttisellen	keine			
5	Dietlikon	5.1	Ringbahn	Bauliche Entwicklung auf dem Areal darf die künftige Trasseeführung der Ringbahn nicht beeinträchtigen.	bereits berücksichtigt Das GP-Areal tangiert die Trasseeführung der Ringbahn bzw. eine Fortsetzung der Glattalbahnen nicht.
		5.2	Verkehrsentwicklung	Mögl. Einfluss der Überbauung auf Verkehrsaufkommen in der Neuen Winterthurerstr. abklären, da diese bereits heute an ihre Kapazitätsgrenzen stösst.	nicht berücksichtigt Der Einfluss des aus dem GP-Gebiet resultierenden Verkehrsaufkommens auf die Neue Winterthurerstrasse in Dietlikon ist marginal.

6	ZPG	6.1	Hochhaus	Hochhauskonzept ZPG abwarten	nicht berücksichtigt Die im GP vorgesehenen max. ca. 30m hohen Gebäude stehen nicht im Widerspruch zum regionalem Raumordnungskonzept (RegioROK) Glattal, welches Hochhäuser entlang der Glattalbahn als möglich erachtet.
		6.2	Radweg	Vor der Genehmigung des GP den Nachweis erbringen, wie regionaler Radweg entlang Überlandstrasse (Wegergängung) konzipiert werden soll.	nicht berücksichtigt Der Radweg wird erst im Zusammenhang mit einer Neuüberbauung des GP-Gebiets erstellt. Dann werden auch die bestehenden Zu- und Wegfahrten bei der Überlandstrasse aufgehoben. Die Machbarkeit des Radweges ist deshalb gewährleistet.
7	Wallisellen	keine			
8	RZU	keine			
9	Schwerzenbach	keine			
10	Fällanden	keine			
11	BDP Dübendorf	keine			
12	G. Bergamaschini / RA L. Wolfer	12.1	GWA-Linie, Baubereich	Revision der kommunalen Gewässerabstandslinie sowie Erweiterung des Baubereichs gemäss Beilage (Vergrößerung Baubereich um 6m und Festlegung Gewässerabstandslinie in einem Abstand von ca. 9m zur Gewässergrenze)	nicht berücksichtigt Die Sicherung eines grosszügigen Freiraums entlang des Chriesbaches ist im öffentlichen Interesse. Der Abstand von 20m entspricht dem in Dübendorf üblichen Abstand einer Gewässerabstandslinie, wo keine bestehenden Bauten zu berücksichtigen sind. Anstelle der bisherigen Gewässerabstandslinie wird der Freiraum neu durch die Baubereichsgrenze und den Grünraum im GP definiert.
		12.2	Erschliessung	Verschiebung der bestehenden Erschliessungen der Grundstücke ab Kat.-Nr. 14041 an beliebige Stelle erlaubt (Zustimmung der VBG vorbehalten)	berücksichtigt

		12.3	Erschliessung	Erlaubnis der Erstellung einer Ausfahrt von Kat.-Nr. 13469 auf die Überlandstrasse (allenfalls gemeinsam mit Kat.-Nr. 15369).	nicht berücksichtigt Die vorhandenen Zu- und Wegfahrten bei der Überlandstrasse bleiben bestehen, solange die bestehenden Nutzungen vorhanden sind bzw. diese im Rahmen der Bestandesgarantie gemäss Art. 8 der Vorschriften erweitert werden. Im Zusammenhang mit Neubauten sind jedoch die bestehenden Ein- und Ausfahrten bei der Überlandstrasse aufzuheben und die Arealerschliessung muss rückwärtig über die Zu- und Wegfahrten im Bereich der Glattalbahn erfolgen.
		12.4	Gebüdemantel	Ersetzen der max. Gebäudehöhe 30m durch Kote von 462 m.ü.M. in Art. 5 der Vorschriften	berücksichtigt
		12.5	Dachflächen	Regelung in Art. 5, wonach Flächen in einem Dachgeschoss teilweise von der Anrechenbarkeit an die Ausnützung auszunehmen sind.	berücksichtigt Aus gestalterischen Gründen werden Dachgeschosse im GP als unzulässig erklärt. Zur Kompensation der nach Grundordnung zulässigen ausnutzungsbefreiten Dachgeschosse wird die zulässige Ausnutzungsziffer gegenüber der Zentrumszone Z3 um 10% auf 150% erhöht.
		12.6	Bauweise	Bei geschlossener Bauweise den zustimmungsfreien Grenzbau erlauben	berücksichtigt
		12.7	Baubereich	Grenzabstand von 3.5m für Baubereich A	berücksichtigt
		12.8	Baubereich	freier Gebäudeabstand innerhalb des Baufeldes A	berücksichtigt
		12.9	Bestandesgarantie	Streichen der Textpassage in Art. 8 Abs. 2. Liegenschaft wird heute nicht nur vom Autogaragen- und Carosseriebetrieb genutzt, weshalb die Einschränkung der Bestandesgarantie auf diesen Betrieb zu streichen ist.	berücksichtigt

		12.10	Grünbereich	Recht der Eigentümer im GP vorsehen, den Grünbereich auf ihren Grundstücken einzäunen zu können (Art. 9).	nicht berücksichtigt Der Grünbereich ist gemäss GP als öffentlich zugänglicher Freiraum zu gestalten. Eine vollständige Einzäunung würde dieser Anforderung widersprechen.
13	H. Minoretti / RA Ziegler	13.1	Radweg	Art. 11, Abs. 3 der Vorschriften ist ersatzlos zu streichen, auf die Schliessung der Radweglücke entlang der Überlandstrasse ist zu verzichten, die heutige Route via Seidenstrasse/Chriesbachweg genügt.	nicht berücksichtigt Der Radweg entlang der Überlandstrasse ist im regionalen Richtplan festgelegt und ist deshalb als behördenverbindliche übergeordnete Vorgabe im GP zu berücksichtigen.
14	Baudirektion Kt. Zürich	14.1	Nutzungsart	Im Gestaltungsplan ist ein maximaler Wohnanteil zu definieren	berücksichtigt Es wird ein max. Wohnanteil von 80% definiert.
		14.2	Nutzungsart	Für den maximal zulässigen Wohnanteil ist die Machbarkeit einer LSV-konformen Wohnnutzung zu belegen.	berücksichtigt siehe Lärmgutachten im Anhang zum Planungsbericht
		14.3	Gewässerbereich	Gewässerbereich im Plan kennzeichnen sowie Nutzung und Gestaltung in den Vorschriften präzisieren.	nicht berücksichtigt Der Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen in der eidg. Gewässerschutzverordnung liegt vollständig innerhalb der Gewässerparzelle Chriesbach und tangiert den GP-Perimeter nicht.
		14.4	Unterirdische Bauten	Vorschriften ergänzen, dass keine unterirdische Bauten und Anlagen in den Gewässerraum hinausragen dürfen.	berücksichtigt Das GP-Gebiet tangiert den Gewässerraum nicht.
		14.5	Altlasten	Die Planunterlagen sind hinsichtlich der Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS) zu ergänzen.	teilweise berücksichtigt Der Plan wird nicht ergänzt, jedoch wird im Planungsbericht auf die Einträge im KbS hingewiesen.
		14.6	Altlasten	Beim Baugesuch Aushub- und Entsorgungskonzept der Baudirektion (AWEL) einreichen.	berücksichtigt Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

		14.7	Wärmeversorgung	Wärmeversorgung gemäss Energieplanung (Wärmenutzung Abwasser) und erhöhte energetische Anforderungen (z.B. Minergie-Standard).	teilweise berücksichtigt Das Potential zur Abwärmenutzung der ARA Neugut wird bereits im Zwicky-Areal ausgenutzt. Im GP wird jedoch der Minergie-Standard vorgeschrieben.
		14.8	Lufthygiene	Parkplatzbestimmungen gemäss kantonalen Wegleitung anpassen; Parkplatzbewirtschaftung festlegen.	nicht berücksichtigt Es gilt die rechtskräftige Parkplatzverordnung der Stadt Dübendorf. Für die Festschreibung einer Pflicht zur Parkplatzbewirtschaftung im GP fehlt die Rechtsgrundlage.