

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 24. September 1997

### **2048. Richt- und Nutzungsplanung Dübendorf (Teilrevision)**

Mit RRB Nr. 3886/1984 genehmigte der Regierungsrat die Richtplanung und mit RRB Nr. 828/1987 die Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf. Am 18. März 1996 setzte der Gemeinderat Dübendorf die Revision der Richt- und Nutzungsplanung fest; auf neue richt- und nutzungsplanerische Festlegungen für das Gebiet Hochbord wurde verzichtet. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. In der Volksabstimmung vom 1. Dezember 1996 wurde der Revision der Richt- und Nutzungsplanung zugestimmt. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 14. Januar 1997 ist gegen das Ergebnis der Volksabstimmung kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Februar 1997 sind dort vier Rekurse eingegangen. Der Stadtrat Dübendorf ersucht mit Schreiben vom 28. Februar 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst auf Richtplanstufe den Siedlungs- und Landschaftsplan, zwei Verkehrspläne, zwei Versorgungspläne, den Plan der öffentlichen Bauten, einen Richtplan für das Bahnhofgebiet sowie einen Bericht zu diesen Teilrichtplänen. Auf Stufe Nutzungsplanung betrifft sie die Bau- und Zonenordnung, umfassend die Bauordnung und den Zonenplan mit zugehörigen Ergänzungsplänen über die Kernzonen, die Waldabstandslinien, den Aussichtsschutz sowie die Gewässerabstände und ferner die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze mit einem Plan über die Güteklassen betreffend Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, den Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen und Sonderbauvorschriften für das Gebiet Giessen. Im einzelnen gibt die Vorlage Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Der regionale Richtplan für das Glattal ist von der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Glattal mit Beschluss vom 5. Juni 1996 zur Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet worden; die Festsetzung durch den Regierungsrat steht noch aus. Die Richtpläne der Stadt Dübendorf weichen in einigen Bereichen von der regionalen Vorgabe ab. Nach Festsetzung des regionalen Richtplans wird die Stadt Dübendorf ihre Richtpläne entsprechend anzupassen haben; dies kann formlos erfolgen, da in der kommunalen Planung die übergeordneten Festlegungen unverändert zu übernehmen sind.

In Widerspruch zur Festlegung von Landwirtschaftsgebiet im kantonalen Richtplan wurde im kommunalen Richtplan für das Gebiet Chürzi Reservegebiet festgelegt. Mit der Festsetzung des kantonalen Richtplans

wies der Kantonsrat eine Einwendung um Zuweisung des Gebietes Chürzi zum Siedlungsgebiet bzw. zum Bauentwicklungsgebiet ab (Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen, Seite 21) und bestätigte damit ausdrücklich die Festlegung von Landwirtschaftsgebiet. Mit der nachgeordneten Planung dürfen im Siedlungsplan das Siedlungs- und das Bauentwicklungsgebiet bzw. im Zonenplan die Reservezone und die Bauzone weder vergrössert noch verkleinert werden. Im Genehmigungsverfahren hat die Baudirektion mit dem Stadtrat Dübendorf Verhandlungen über die planungsrechtliche Behandlung des Gebietes Chürzi aufgenommen. Im Verlaufe dieser Verhandlungen konnten sich Stadtrat und Baudirektion soweit einigen, als von der ursprünglichen Reservezone (RRB Nr. 828/1987) rund drei Viertel der Landwirtschaftszone und etwa ein Viertel als im Anordnungsspielraum der nachgeordneten Planung liegend dem Reservegebiet bzw. der Reservezone zugewiesen wird. Mit Schreiben vom 30. Juni 1997 hat der Stadtrat Dübendorf der Baudirektion den entsprechenden Plan zugestellt. Vereinbarungsgemäss sind im Siedlungsplan das Reservegebiet und im Zonenplan die Reservezone so weit von der Genehmigung auszunehmen, als diese das vom Stadtrat Dübendorf dargestellte Gebiet überschreiten.

Mit der Vorlage 3521 des Regierungsrates an den Kantonsrat betreffend Teilrevision des kantonalen Richtplans, Mittelverteiler Glattal, wird die definitive Linienführung für das Gebiet Hochbord festgelegt. Nach dem Entscheid des Kantonsrates wird die Stadt Dübendorf ihren Verkehrsplan ebenfalls formlos entsprechend zu ändern haben.

Im Zonenplan ist das Areal der Schulhäuser Oberdorf als Kernzone dargestellt. Dies beruht offensichtlich auf einem Druckfehler, da dieses Gebiet der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt ist. Dieser Fehler kann daher in der definitiven Drucklegung formlos bereinigt werden.

In Art. 39a Bauordnung (BauO) werden die neueingezonten Gebiete Sonnenberg (Zone W2c) und Untere Geerenstrasse (Zone W2c) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Gestaltungsplanpflicht ist nötig, damit die massgeblichen Planungswerte (PW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können. Da es sich um Neueinzonungen handelt, ist der ausdrückliche Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte erforderlich (Art. 29 LSV). Dies geht aus Art. 39a BauO – offensichtlich versehentlich – nicht hervor. Die Genehmigung der Neueinzonungen in den Gebieten Sonnenberg und Untere Geerenstrasse kann deshalb nur unter folgender Ergänzung von Art. 39a BauO erfolgen (anschliessend an bestehende Formulierung): «Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der massgeblichen Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung nachzuweisen.» Diese Ergänzung kann mit der Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgen, weil sie offensichtlich dem

Willen der Gemeinde entspricht und, wie dargelegt, zwingend erforderlich ist, ohne dass der Gemeinde bei deren Ausgestaltung ein Beurteilungs- bzw. ein Formulierungsspielraum zustünde.

Die bei der Baurekurskommission hängigen Rekurse betreffen klar abgegrenzte Bereiche. Einer Genehmigung unter Ausklammerung dieser Gebiete steht nichts entgegen, da die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt werden.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Dübendorf vom 18. März 1996 festgesetzte Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt. Art. 39a BauO wird im Sinne der Erwägungen durch folgenden Zusatz ergänzt: «Im Gestaltungsplan ist die Einhaltung der massgeblichen Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung nachzuweisen.»

II. Von der Genehmigung wird ausgenommen:

a) im Siedlungsplan die Bezeichnung von Reservegebiet für das Gebiet Chürzi gemäss Planeintrag;

b) im Zonenplan die Festsetzung von Reservezone für das Gebiet Chürzi gemäss Planeintrag;

c) infolge hängiger Rekurse die Festlegungen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 13147, 12656, 11522, 9633, 13782 und 13135.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf, 8600 Dübendorf (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-III gemäss § 6 PBG), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi