



Planungszone im Gebiet IG2 Überlandstrasse

Gemeinde **Dübendorf**

- Massgebende - Stadtratsbeschluss vom 27. Februar 2020 Antrag an die Baudirektion über die
Unterlagen Planungszone IG2 Überlandstrasse
- Plan Mst. 1: 2'000, vom 27. Februar 2020, Gebiet IG2 Überlandstrasse

Sachverhalt

Der Stadtrat Dübendorf hat am 27. Februar 2020 im Gebiet IG2 Überlandstrasse, Dübendorf, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren beschlossen. Mit Schreiben vom 3. März 2020 reichte die Stadt Dübendorf bei der Baudirektion des Kantons Zürich ein Festsetzungsbegehren für eine Planungszone auf dem Gebiet IG2 Überlandstrasse ein.

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 14969 befindet sich – nördlich der Überlandstrasse und unmittelbar angrenzend an das Areal der ARA Neugut – eine Baulandreserve von über 28'000 m². Die Parzelle ist gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BO) der Industrie- und Gewerbezone IG2 zugewiesen. Nach Art. 24 BO sind in allen Industrie- und Gewerbezone höchstens massig störende Betriebe zugelassen (Art. 24 Abs. 1 BO), Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind jedoch in allen Industrie- und Gewerbezone explizit zugelassen (Art. 24 Abs. 2 BO). Grossflächige Verkaufsgeschäfte wie Einkaufszentren und Fachmärkte sind somit in der IG2 grundsätzlich zulässig.

Die ansässige Gewerbenutzung wird das Grundstück in Kürze verlassen. Die Grundstückseigentümerin hat am 7. November 2019 mit einer Machbarkeitsstudie für einen Bau- und Gartenmarkt mit Fremdnutzungen ein Vorentscheidgesuch bei der Stadt Dübendorf eingereicht. Der Fachmarkt soll eine Verkaufsfläche von rund 13'000 m² aufweisen. Auf dem Grundstück sollen zudem rund 500 Parkplätze erstellt werden (UVP-Pflicht).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Der kantonale Richtplan weist das Gebiet als kantonales Zentrumsgebiet, Nr. 5 Wallisellen / Zürich / Dübendorf-Stettbach, aus. Zu den Zentrumsgebieten legt der regionale Richtplan Glattal im Kap. 2.2.3 folgende behördenverbindliche Handlungsanweisung fest: «In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über dem Schwellenwert gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsin- intensive Nutzung liegen.»



Das vorliegende Grundstück liegt in keinem regionalen Gebiet für stark verkehrsintensive Einrichtungen (VE-Gebiet). Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind in Pt. 4.5.1 lit. a) des kantonalen Richtplans definiert. Sie werden zur besseren Abstimmung mit dem Verkehr dorthin gelenkt, wo die nachfolgenden Voraussetzungen für Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen erfüllt sind: Befriedigung eines grossen Besucher- und Kundenpotenzials, sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr, genügende Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr und Konzentration der Konsum- und Erholungseinrichtungen in attraktiv konzipierten und gestalteten Zentrums- und Einkaufsgebieten. Mit der positiven Ausscheidung von Eignungsgebieten für Verkauf und/oder Event sollen die übrigen Gebiete vom Druck von VE entlastet werden.

Auf regionaler Stufe besteht das raumplanerische Ziel, UVP-pflichtige Einkaufs- und Freizeitnutzungen ausserhalb der ausgewiesenen VE-Gebiete auszuschliessen. Die regionale Handlungsanweisung ist jedoch nur für Behörden – nicht für Grundeigentümer – verbindlich. Gegenüber einer Grundeigentümerschaft kann diese Vorgabe erst durchgesetzt werden, wenn eine entsprechende Bestimmung in der BO aufgenommen worden ist.

Die Stadt Dübendorf ist zurzeit an der Ausarbeitung der Gesamtüberprüfung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und beabsichtigt, die regionale Handlungsanweisung betreffend den Ausschluss UVP-pflichtiger Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen in der Nutzungsplanung umzusetzen. Um Zeit für die Gesamtrevision zu gewinnen und um bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen bis dahin verhindern zu können, soll im Gebietsperimeter gemäss Plan eine Planungszone nach § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für die Dauer von drei Jahren festgelegt werden.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Das vorliegende Grundstück liegt in einem Transformationsgebiet, das sich durch eine grosse Dynamik auszeichnet. Angesichts der fortschreitenden Veränderungen im Gebiet ist die Absicht der Stadt Dübendorf, die zukünftige Ausrichtung des Gebiets mit kommunalen Planungsinstrumenten gestaltend zu lenken, geboten und angemessen. Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um auf kommunaler Stufe diese zu erarbeiten, damit die behördenverbindlichen, übergeordneten Vorgaben grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden können.

Da mit der heutigen Zonierung im Gebiet grossflächige Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren oder Fachmärkte zulässig sind, die der beabsichtigten Ausrichtung widersprechen, und auch mit Blick auf den gestarteten Prozess der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung, ist das Bestreben der Stadt Dübendorf nachvollziehbar, diese Art der Nutzungen mit dem Instrument der Planungszone vorerst verhindern zu wollen.

Insbesondere auch vor dem Hintergrund der regionalen Handlungsanweisung betreffend den Ausschluss von UVP-pflichtigen Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen in der Nutzungsplanung wird der Beschluss einer Planungszone für drei Jahre als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel- fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwider- laufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschie- bende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für das Gebiet IG2 Überlandstrasse, gemäss Plan Mst. 1:2'000, wird eine Planungs- zone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, fest- gesetzt.
- II. Der Plan im Mst. 1:2'000 vom 27. Februar 2020 steht ab Datum der Publikation wäh- rend den ausserordentlichen Bürozeiten (Mo-Fr. 11.00-13.00 Uhr) bei der Stadt Dü- bendorf, Stadthaus, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf, 2. Stock, Zimmer 211 bzw. 212, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemiegesezt und den damit ver- undenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persön- lichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektroni- schen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufen- der Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbe- schränkungen (ÖREB) erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektro- nische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht. Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung ent- halten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich bei- zulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

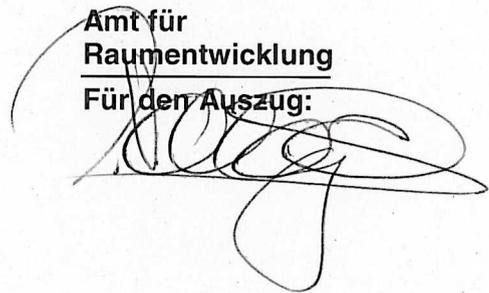
V. Mitteilung an

- Stadtrat Dübendorf (unter Beilage eines Plans)
- Amt für Raumentwicklung

Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiter-
organisation KBO)

VERSENDET AM - 9. APR. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





**Festsetzung Planungszone
nach §346 PBG
Gebiet IG2 Überlandstrasse
Dübendorf**

Plan 1:2'000

Vom Stadtrat festgesetzt am 27. Februar 2020

Stadtrat Dübendorf


Martin Bäumle
Vizepräsident

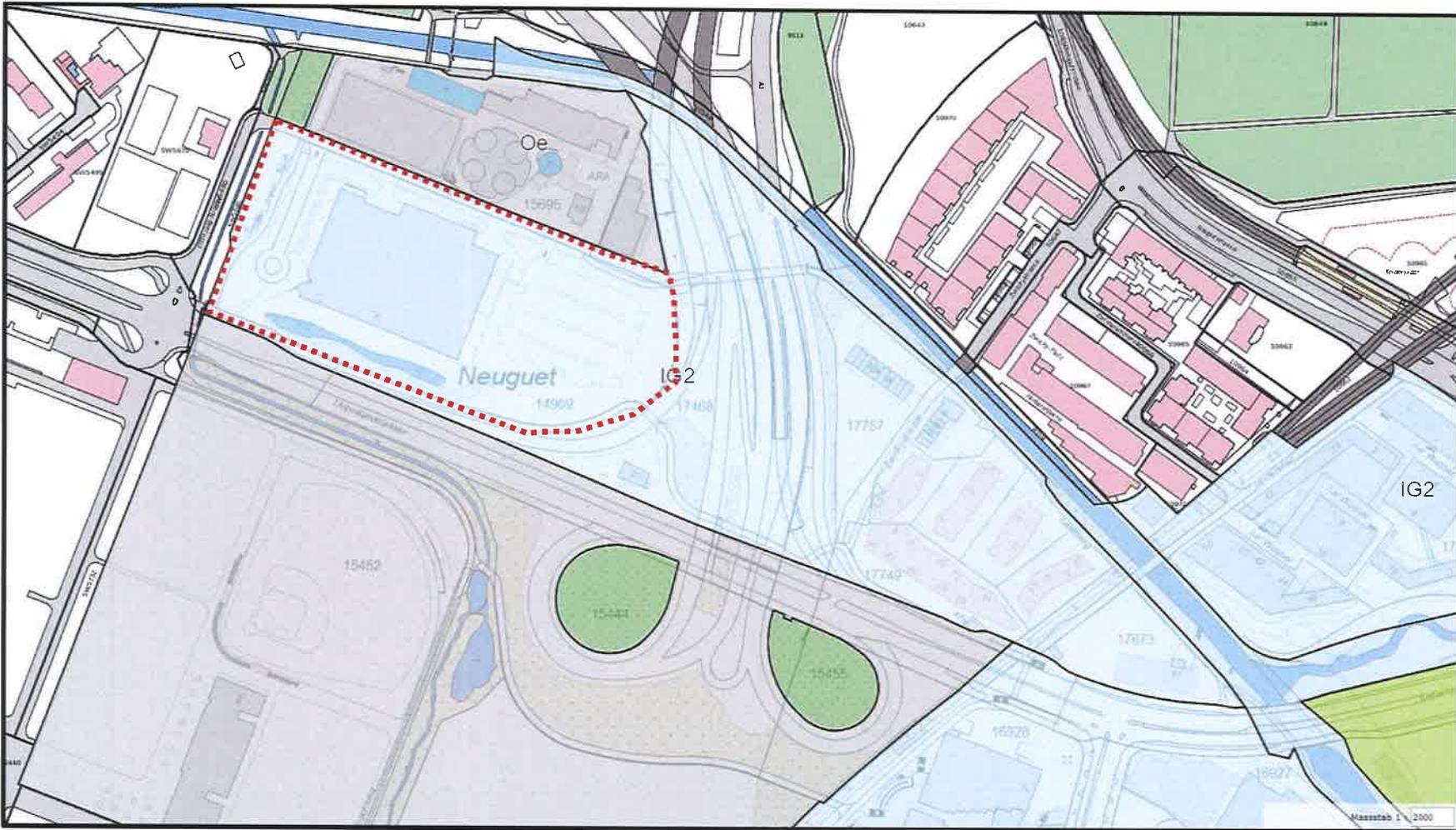

Martin Kunz
Stadtschreiber

Von der Baudirektion am

mit Beschluss Nr. _____ genehmigt

Stand: Festsetzung

27. Februar 2020



Genehmigungsinhalt

..... Perimeter Planungszone Gebiet IG2 Überlandstrasse

Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 17.04.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000613

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Planungszone im Gebiet IG2 Überlandstrasse, Festsetzung

Betrifft: Dübendorf

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 9. April 2020 verfügt:

I. Für das Gebiet IG2 Überlandstrasse, gemäss Plan Mst. 1:2000, wird eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan im Mst. 1:2000 vom 27. Februar 2020 steht ab Datum der Publikation während den ausserordentlichen Bürozeiten (Mo-Fr. 11.00-13.00 Uhr) bei der Stadt Dübendorf, Stadthaus, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf, 2. Stock, Zimmer 211 bzw. 212, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen