

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

Sitzung vom 28. Juni 2000

**1015. Nutzungsplanung Dübendorf, Bauordnung
(Änderung, Nichtgenehmigung)**

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2048/1997 genehmigt. Am 6. September 1999 ergänzte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf die Bauordnung (BauO) mit einem Art. 36a. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. Januar 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Januar 2000 ersucht der Stadtrat Dübendorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem neuen Art. 36a BauO soll festgelegt werden, dass im gesamten Siedlungsgebiet Einkaufs- und Grosszentren sowie weitere Nutzungen, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, nur mit einem Gestaltungsplan möglich seien. Für eine derart weitgehende Gestaltungsplanpflicht besteht jedoch keine gesetzliche Grundlage:

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann unter den dort genannten Voraussetzungen mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss. Art. 36a BauO beschränkt sich nicht auf bestimmte Teilbereiche und kann sich deshalb nicht auf § 48 Abs. 3 PBG stützen.

Auch auf § 219 PBG kann Art. 36a BauO nicht abgestützt werden: Strengere Bauvorschriften für besonders starken Verkehr auslösende Bauten und Anlagen können gemäss § 219 PBG durch Verordnung oder, solange eine solche darüber nichts bestimmt, im Einzelfall aufgestellt werden. Solche Bauvorschriften sind in §§ 10 ff. der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) enthalten. Für eine Regelung in der BauO bleibt kein Raum (§ 1 Abs. 2 BBV II).

§ 84 Abs. 1 und § 240 Abs. 2 PBG geben den Gemeinden schliesslich die Kompetenz, im Einzelfall öffentliche Gestaltungspläne festzusetzen bzw. besondere Vorkehrungen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen, die ungewöhnlich starken Verkehr auslösen, anzuordnen. Diese Bestimmungen können nicht als Grundlage für eigene Regelungen der Gemeinden in ihren Bauordnungen dienen.

Für Art. 36a BauO besteht somit keine hinreichende gesetzliche Grundlage, weshalb diese Bestimmung nicht genehmigt werden kann.

Das Bauzonengebiet von Dübendorf ist heute rechtskräftig verschiedensten Zonentypen zugeteilt, die sich zusätzlich hinsichtlich ihres Überbauungsstandes, der Erschliessungsqualität mit dem privaten und öffentlichen Verkehr sowie betreffend ihrer Lage zum bestehenden Ortszentrum erheblich unterscheiden. In den Industrie- und Gewerbe-zonen können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden (§ 56 Abs. 3 PBG), was grundsätzlich auch den Ausschluss von Einkaufszentren ermöglicht. Grund für diese Möglichkeit ist unter anderem, dass Industrie- und Gewerbe-zonen in der Regel vergleichsweise grossflächig und mit möglichst wenigen zusätzlich zu den Umweltschutzvorschriften hinzutretenden betrieblichen Nutzungsbeschränkungen ausgeschieden werden, damit die nötige unternehmerische Flexibilität gewährleistet werden kann. Eine vergleichbare gesetzliche Grundlage zum Ausschluss bestimmter Betriebstypen besteht in den übrigen Zonen nicht. Insbesondere in Wohn- und Zentrumszonen gemäss §§ 51 und 52 PBG sind die möglichen Nutzungen durch die Dimensionierung der einzelnen Zonen, deren Ausgestaltung nach den Möglichkeiten von §§ 49 und 49a PBG sowie durch die Zuordnung einer Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung zu steuern. Einkaufszentren haben zwar auch diesfalls die besonderen baupolizeilichen Auflagen betreffend Erschliessung und Ausstattung gemäss den erwähnten Bestimmungen der BBV II zu erfüllen, und es ist – je nach konkretem Projekt – eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Übrigen sieht das geltende Recht jedoch keine weiter gehenden Ungleichbehandlungen von Einkaufszentren gegenüber einzelnen Ladengeschäften vor, die innerhalb einer bestimmten Nutzungszone im Laufe der Zeit von verschiedenen Investoren auf verschiedenen Grundstücken erstellt werden können.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens hat der Stadtrat Dübendorf den Entwurf zu diesem Beschluss zur Kenntnis genommen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der vom Gemeinderat der Stadt Dübendorf mit Beschluss vom 6. September 1999 festgesetzte Art. 36a BauO wird nicht genehmigt.

II. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 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.

III. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf 1, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi