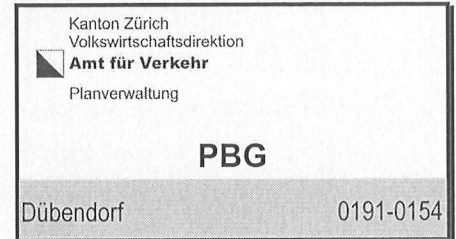




VERFÜGUNG

vom 21. März 2012



Dübendorf. Quartierplan Nr. 41, Hochbord

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat Dübendorf setzte den Quartierplan Nr. 41, Hochbord, mit Beschlüssen vom 8. und 20. Juni 2006 erstmals fest. Gegen diese Festsetzung wurden mehrere Rekurse erhoben. Die Baurekurskommission BRK III hiess mit Entscheiden vom 22. Mai 2008 einige Rekurse teilweise gut und lud die Vorinstanz ein, den Quartierplan entsprechend zu überarbeiten und neu festzusetzen. Gegen die Rekursentscheide der BRK reichten die Stadt Dübendorf sowie einzelne Grundeigentümer Beschwerden beim Verwaltungsgericht ein. Auf Einladung des Verwaltungsgerichts fällte die Baudirektion mit Verfügung ARE/60/2009 am 13. Mai 2009 den Genehmigungsentscheid zu Handen des Verwaltungsgerichts. Das Verwaltungsgericht eröffnete seine Entscheide am 30. Juni 2009. Aufgrund dieser Entscheide mussten nebst anderen Anpassungen (Erschliessungsgrad, Kostenverleger Strassen und Wegnetz betreffend Anlagen mit Baupflicht der Öffentlichkeit, Geldausgleich) die boulevardartige Aufweitung der Hochbordstrasse, die Baumalleen längs der Erschliessungsstrassen sowie die Freifläche in der Quartiermitte redimensioniert bzw. rückgängig gemacht werden. Eine an das Bundesgericht eingereichte Beschwerde wurde mit Urteil vom 7. April 2010 abgewiesen. Mit Beschluss vom 10. Februar 2011 hat der Stadtrat Dübendorf den überarbeiteten Quartierplan neu festgesetzt. Gegen diesen Festsetzungsbeschluss erhob wiederum ein Beteiligter Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs am 14. September 2011 (BRGE III Nr. 0140/2011) teilweise gut. Mit Beschluss vom 17. November 2011 hob der Stadtrat Dübendorf das Dokument Nr. 8 „Bereinigung der Grundbucheinträge samt obligatorischen Bestimmungen“ in Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 16969 auf und setzte es in der neuen Fassung fest. Gegen diesen Entscheid, der im kantonalen Amtsblatt am 25. November 2011 publiziert wurde, ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. Januar 2012 kein Rechtsmittel mehr eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Überlandstrasse und die Glatt (öffentliches Gewässer Nr. 1.0), im Osten durch die Ringstrasse, im Süden durch die Zürichstrasse und im Westen durch die SBB-Linie (westliche Parzellengrenze des Sagentobelbach-/Chäs-trägerweges) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Dübendorf.

Betreffend die Führung der Buslinien via Hochbordstrasse sind bei der Umsetzung die Aspekte der wesensgerechten Behandlung des öffentlichen Verkehrs (Buspriorisierung) an folgenden Knoten wie folgt zu berücksichtigen:

- Knoten Neugutstrasse / Ringstrasse: LSA-Buspriorisierung vorsehen
- Zürichstrasse / Hochbordstrasse: LSA-Buspriorisierung vorsehen
- Hochbordstrasse / Überlandstrasse: LSA-Buspriorisierung vorsehen
- Kreisel auf Hochbordstrasse: Leerrohre vorsehen die ein späteres Aufrüsten auf LSA-Betrieb ermöglichen

Bei den weiteren Planungsschritten ist die VBG, Verkehrsbetriebe Glattal AG, miteinzu-beziehen.

Im Rahmen der Glattausbaustudie aus dem Jahre 1983 zeigte sich, dass aus hydraulischen Gründen längerfristig kleinere Anpassungen auf der Glattparzelle (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) vorgenommen werden sollten. Diese Anpassungen sind bisher noch nicht erfolgt. Bei Baubewilligungsverfahren auf den angrenzenden Bauparzellen ist zu prüfen, ob Objektschutzmassnahmen getroffen werden müssen.

Das Quartierplangebiet Hochbord befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u im Gebiet des Grundwasserstroms von Dübendorf. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt am südlichen Rand des Quartierplangebiets entlang der Zürichstrasse der mittlere Grundwasserspiegel ca. auf Kote 432.0 m ü. M., der höchste Grundwasserspiegel ca. auf Kote 433.5 m ü. M. Das Grundwasser fliesst generell in nördlicher Richtung. Bei der Neugutstrasse liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Westen (Überlandstrasse) ca. auf Kote 427.0 m ü. M und im Osten (Ringstrasse) ca. auf Kote 428.5 m ü. M. Der höchste Grundwasserspiegel liegt ca. 0.1 bis 0.7 m höher. Gemäss Gewässerschutzverordnung sind Tiefbauten im Gewässerschutzbereich A_u über den mittleren Koten des Grundwasser-spiegels anzuordnen. Die Niveletten der Erschliessung (soweit neu zu erstellen) sind deshalb so anzuordnen, dass keine Untergeschosse und Tiefgaragen unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist

gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern, insbesondere bei Hochhausbauten, wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Juni 2003 verwiesen (Download: www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser).

Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) von Dübendorf ist am 22. Mai 2007 von der Baudirektion genehmigt worden. Alle Erweiterungsbauten der Wasserversorgungs- und Hydrantenanlage sind danach auszurichten und mit der Genossenschaft Wasserversorgung Dübendorf zu koordinieren. Für den Brandschutz gelten die Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP 2010) ist für die Entwässerung der Gemeinde massgebend. Das Quartierplangebiet liegt gemäss dem GEP zum Teil im Trennsystem. Es ist zu beachten, dass die Strassenentwässerung gemäss der BAFU-Wegleitung (früher BUWAL) „Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen“ zu gestalten ist. Im Weiteren sind die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerungen ist die Norm SN 592000 „Liegenschaftsentwässerung“ (2002) massgebend.

Die Altlastensituation wird im Technischen Bericht unter Punkt 2.3.2 beschrieben. Inzwischen wurde der Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) überführt. Der aktuelle Stand kann unter www.altlasten.zh.ch, Kataster der belasteten Standorte (KbS), im GIS-Browser heruntergeladen werden. Im Plangebiet liegen verschiedene belastete Standorte, die im KbS eingetragen sind. Unter anderem der Betriebsstandort Nr. 0191/I.N003-002, der als sanierungsbedürftig klassiert wurde. Über die Einträge im KbS wurden die betroffenen Grundeigentümer informiert. Bei belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden bzw. sind nachgewiesen. Insofern sind für die Zukunft altlasten- und abfallrechtliche Massnahmen nicht auszuschliessen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse zur Einhaltung der massgebenden Lärmschutz-Bestimmungen werden im Technischen Bericht unter Punkt 2.5 (Seite 6) sowie im dem Quartierplandossier beiliegenden Lärmgutachten beschrieben. Für die noch nicht als feinerschlossen (bzw. erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG) geltenden Teile des Quartierplangebietes ist die

Einhaltung der Planungswerte (PW) in den Bestimmungen der noch erforderlichen Gestaltungsplänen (Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan) sicherzustellen.

Mit Ausnahme der Strasse E werden an allen Quartierstrassen und an den mit eigener Parzelle ausgedehnten Fusswegen Verkehrsbaulinien festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 14.0 m und 37.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Es werden keine Niveaulinien festgelegt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Stadtrat Dübendorf mit Beschlüssen vom 10. Februar 2011 und 17. November 2011 festgesetzte Quartierplan Nr. 41, Hochbord, wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Baudirektionsverfügung ARV/60/2009 vom 13. Mai 2009 wird aufgehoben.
- III. Der Stadtrat Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, die neu festgesetzten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Für die Genehmigung des Quartierplans werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadt Dübendorf (Abteilung Planung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf) z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 4'096.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 256.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr. 192.00	105 325 / 83100.41.284
<hr/>		
Total	Fr. 4'544.00	

- VI. Gegen Dispositiv V dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift 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. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- VII. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sechs Dossiers) an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an das Amt für Verkehr (AFV), Baupolizei und Beitragswesen, sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 21. März 2012
120055/KIS/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

