

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 18. März 1987

828. Nutzungsplanung Stadt Dübendorf

Mit Beschluss vom 27. Januar 1986 setzte der Gemeinderat (Legislative) der Stadt Dübendorf die kommunale Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. An der Urnenabstimmung vom 28. September 1986 wurde der kommunalen Nutzungsplanung zugestimmt. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, neun Detailplänen zu den Kernzonen, sieben Waldabstands-, acht Gewässerabstands- und drei Aussichtsschutzplänen, eine Verordnung über Fahrzeugabstellplätze sowie einen Erschliessungsplan. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Januar 1987 sind dort 21 Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung eingereicht worden. Der Stadtrat Dübendorf ersucht mit Schreiben vom 19. Januar 1987 um die Genehmigung der nicht bestrittenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Vorlage geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

In Art. 4 BauO für die Kernzonen und in Art. 17 BauO für die Zentrumzone wird die Nutzweise gegenüber § 294 lit. a PBG so eingeschränkt, dass gemäss Unterhaltungsgewerbegesetz bewilligungspflichtige Unterhaltungsbetriebe in diesen Zonen nicht gestattet sind. Nach §§ 49 und 294 Ingress PBG kann zwar die Bau- und Zonenordnung abweichende Bestimmungen enthalten, und für die Kern- und Zentrumzonen sehen § 50 Abs. 4 und § 51 Abs. 3 PBG auch spezielle Nutzungsanordnungen vor. Nach feststehender Praxis des Regierungsrates sind jedoch im Rahmen von Bauordnungen nur raumplanerisch begründete Differenzierungen zulässig. Wo – wie gemäss vorliegender Bauordnung – mässig störende Betriebe grundsätzlich zugelassen werden, kann der im Einzelfall vorzunehmenden Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit von Unterhaltungsbetrieben nach den Kriterien des Unterhaltungsgewerbegesetzes nicht durch eine Bauordnungsbestimmung vorgegriffen werden. Der Satz «Nicht gestattet sind jedoch gemäss Unterhaltungsgewerbegesetz bewilligungspflichtige Unterhaltungsbetriebe» in Art. 4 und 17 BauO muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

Art. 20 Abs. 4 BauO regelt das Verhältnis von zonenwidrigen Betrieben in der Einfamilienhauszone E2. Dieser Sachverhalt wird jedoch abschliessend in § 357 PBG geordnet, so dass für eine zusätzliche kommunale Regelung kein Raum bleibt. Art. 20 Abs. 4 BauO ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Im Zonenplan wurde das Grundstück Kat.-Nr. 10 798 (im Fach) keiner kommunalen Zone zugewiesen. Das an die Kunsteisbahn angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 10 798 ist teilweise von seit langem bestehenden Tennisplätzen mit einem zugehörigen Garderobengebäude belegt. Für das von diesen Sportanlagen erfasste Areal fällt eine überkommunale Nutzungszone ausser Betracht. Da jedoch gemäss § 46 Abs. 2 PBG das gesamte Gemeindegebiet (mit Ausnahme des Waldareals) von Nutzungszonen zu erfassen ist, ist die Stadt Dübendorf einzuladen, für den von Sportanlagen belegten Teil von Kat.-Nr. 10 798 eine kommunale Zone festzusetzen.

Die 21 zurzeit bei der Baurekurskommission III hängigen Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche der Nutzungsplanung, so dass durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der Rekursgegenstände die

Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt werden. Es betrifft dies in der BauO einen Artikel, im Zonenplan eine Anzahl von Grundstücken, für welche eine andere Zonierung gefordert wird, soweit teilweise die Festlegung von Wald- und Gewässerabstandslinien. Einige Rekurse betreffen überdies die ganze oder teilweise Nichtzuweisung von Grundstücken in die Bauzone. Da die Stadt Dübendorf für diese Grundstücke keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die mit Beschluss des Gemeinderates (Legislative) Dübendorf vom 27. Januar 1986 festgesetzte kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus einer Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, neun Detailplänen zu den Kernzonen, sieben Waldabstands-, acht Gewässerabstands- und drei Aussichtsschutzplänen, einer Verordnung über Fahrzeugabstellplätze sowie einem Erschliessungsplan, wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Infolge hängiger Rekurse die Grundstücke Kat.-Nrn. 13 425, 9792, 2260, 5146, 10 680, 10 681, 9994, 14 436, 14 438, 6550, 9995, 13 169, 13 170, 2708, 2711, 2712, 2631, 2634, 14 398, 3166, 14 400, 3132, 3133, 13 923 und 13 974, die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 13 996, 14 308, 2068, 8808, 7752, 7132, die Gewässerabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 12 594 und 12 595 (teilweise), 13 611, 13 472, 13 589, 13 474 und 13 588 sowie Art. 23 lit. c BauO bezüglich der Grundstücke Kat.-Nrn. 13 611, 13 472, 13 589, 13 474 und 13 588;
- b) in der Bauordnung
- von Art. 4 und Art. 17 der Satz: «Nicht gestattet sind jedoch gemäss Unterhaltungsgewerbegesetz bewilligungspflichtige Unterhaltungsbetriebe»;
 - Art. 20 Abs. 4.

III. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, für den von Sportanlagen belegten Teil vom Grundstück Kat.-Nr. 10 798 eine kommunale Zone festzusetzen.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf, 8600 Dübendorf (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 18. März 1987

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller