



Teilrevision Zonenplan Casinostrasse/Glattweg

Erläuternder Bericht

Dübendorf, 26. Mai 2014



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1 Anlass der Revision
- 1.2 Zielsetzung
- 1.3 Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision Hochbord

2. Planerische Rahmenbedingungen

- 2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes
- 2.2 Kantonaler und regionaler Richtplan
- 2.3. Gewässerschutz
- 2.4. Kulturlandinitiative
- 2.5. Gefahrenkarte
- 2.6. Altlasten

3. Planungsrechtliche Umsetzung

- 3.1. Revision Zonenplan: Casinostrasse
- 3.2. Revision Zonenplan: Glattweg

4. Auswirkungen der Teilrevision

- 4.1. Allgemeines
- 4.2. Kapazitätsberechnungen
- 4.3. Umweltaspekte

5. Mitwirkungsverfahren

- 5.1. Vorbereitung
- 5.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung
- 5.3. Bericht zu den Einwendungen

6. Zusammenfassung



1. Einleitung

1.1. Anlass der Revision

Casinostrasse

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Dübendorf ist Eigentümerin von sechs Grundstücken an der Casinostrasse in Dübendorf (Kat-Nrn. 957, 958, 4197, 7034, 10992 und 15950). Auf diesen Grundstücken stehen derzeit zwei alte Pfarrhäuser und ein Schopf, die heute zum Teil fremdvermietet sind. Alle diese Grundstücke liegen in der Zone für öffentliche Bauten. Sie wurden 1986 – als Pfarrhäuser – im Umfeld anderer, dem Bund gehörenden Liegenschaften der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt, werden künftig aber nicht mehr zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt. Die Kirchgemeinde beabsichtigt, auf diesen Grundstücken eine Wohnüberbauung zu realisieren, mit alters- und behindertengerechten Mietwohnungen, einer Kinderbetreuungsstätte, einem Gemeinschaftsraum und ein bis zwei Pfarrwohnungen.



Illustration der geplanten Wohnüberbauung an der Casinostrasse

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Dübendorf, gerade an bevorzugten Lagen im Bereich des Stadtzentrums, ist steigend. Ebenso werden Mietwohnungen mit gutem Ausbaustandard und angemessenen Mietpreisen für alle Altersgruppen nachgefragt. Die Nachfrage nach Kindebetreuungsplätzen ist ebenfalls grösser als das derzeitige Angebot.



Glattweg

Der Freiraum entlang der Glatt ist mit seinem hohen Erholungswert – insbesondere auch im Siedlungsgebiet – von grosser Bedeutung für die Stadtentwicklung. Die Aufwertung des Glattrausms ist seit Längerem ein deklariertes Ziel der Stadt und wird in mehreren laufenden Projekten (Neugestaltung Brücke Bahnhofstrasse & Quaianlage; Fil bleu Glattufer) bereits umgesetzt. Im Siedlungsgebiet der Stadt Dübendorf sind diverse Abschnitte beidseitig entlang der Glatt im rechtskräftigen Zonenplan als Freihaltezonen ausgeschieden. Rechtsufrig der Glatt, zwischen dem Glattufer und der ehemaligen Fliegeroffiziers-Kaserne Bettlistrasse 22 besteht noch ein intakter Freiraum, der im rechtskräftigen Zonenplan jedoch den Zonen Oe resp. W3 zugeteilt ist und somit prinzipiell überbaubar wäre. Die Bedeutung dieses noch bestehenden ursprünglichen Freiraums an der Glatt an zentraler Lage ist so gross, dass sich seine nachhaltige Sicherung mit einer Festlegung im Zonenplan rechtfertigt.

1.2. Zielsetzungen

Casinostrasse

Auf den Grundstücken der Kirchgemeinde an der Casinostrasse soll eine einheitliche, städtebaulich hochwertige Überbauung entstehen, die dringend benötigten alters- und behindertengerechten Wohnraum schafft und so einen substantiellen Beitrag zur Nachverdichtung in Zentrumsnähe leistet.

Glattweg

Mit der Umzonung des noch bestehenden Freiraums am Glattweg in die Freihaltezone F wird dieser dem baulichen Nutzungsdruck entzogen und der Weg freigemacht für eine Neugestaltung und Öffnung des Areals, das dem Aufenthalt und der Erholung der Wohnbevölkerung im zunehmend dichteren Siedlungsraum im Zentrum der Stadt Dübendorf dienen soll.

1.3. Bezug zur laufenden BZO-Revision Hochbord

Im Oktober 2013 wurde bereits eine Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Diese betrifft ausschliesslich das Quartier Hochbord am Westrand der Stadt Dübendorf. Die vorliegende Revisionsvorlage „Casinostrasse/Glattweg“ weist keine inhaltlichen Abhängigkeiten zu den Inhalten der BZO-Revision Hochbord auf, weshalb eine separate Vorlage unkritisch ist.



2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Konzepte und Sachpläne des Bundes

Der Stadt Dübendorf sind keine Vorgaben aus den Konzepten und Sachplänen des Bundes bekannt, welche im Widerspruch zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung stehen.

2.2. Kantonaler und regionaler Richtplan

Im kantonalen und regionalen Richtplan wird das Umzonungsgebiet als Siedlungsgebiet ausgedehnt. Im regionalen Richtplan wird der Glattrau als Band für die ökologische Vernetzung bezeichnet. Die vorliegende Teilrevision orientiert sich an diesen Vorgaben.

2.3. Gewässerschutz

Zu den Zielsetzungen der neuen eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung, die die Festlegung des Gewässerraums und eine Überprüfung und Anpassung der kommunalen Gewässerabstandslinien erfordern wird, leistet die vorliegende Teilrevision einen wichtigen Beitrag, da mit der Umzonung des Glattuferbereichs in die Freihaltezone dieser planungsrechtlich gesichert und von oberirdischen Bauten freigehalten wird.

2.4. Kulturlandinitiative

Am 12. Juli 2012 hat die Baudirektion, aufgrund der Annahme der Kulturlandinitiative durch den Soverän des Kantons Zürich, die Gemeinden angewiesen, mit wenigen Ausnahmen alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden. Mit der vorliegenden Teilrevision werden keine neuen Bauzonen geschaffen, sondern Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen nach §48 PBG vorgenommen, weshalb diese der sich derzeit in Erarbeitung befindenden Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative nicht widerspricht.

2.5. Gefahrenkarte

Der Perimeter der Umzonung Casinostrasse liegt gemäss Gefahrenkarte der Stadt Dübendorf nicht im Hochwasser-Gefährdungsbereich. Für das Umzonungsgebiet Glattweg liegt eine Restgefährdung vor, dem wird durch die Umzonung in Freihaltezone jedoch ohnehin Rechnung getragen.



2.6. Altlasten

Im Perimeter der vorgesehenen Umzonung sind keine belasteten Standorte verzeichnet.



3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1. Revision Zonenplan: Casinostrasse

Die angestrebte Überbauung ist mit der heutigen Zonierung nicht möglich. Um die Bebauung der Parzellen Kat-Nrn. 957, 958, 4197, 7034, 10992 und 15950 zu ermöglichen, ist eine Umzonung in die W3, Wohnzone 3-geschossig (ohne Gewerbeerleichterung), mit Lärmempfindlichkeitsstufe II, vorgesehen. Dies entspricht der Zonierung des unmittelbar südöstlich angrenzenden Wohnquartiers. Gemäss rechtskräftiger Bauordnung der Stadt Dübendorf gilt für die W3 eine Ausnutzungsziffer von max. 65%. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Gewerbe sowie Betriebe für die Quartiersversorgung zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes höchstens 20% betragen darf. Das vorliegende Projekt der Kirchgemeinde erfüllt diese Anforderungen.

Da die Grundstücke eine Gesamtfläche von 4'311 m² aufweisen, sind die Grundvoraussetzungen für eine Arealüberbauung nach Art. 27 BO erfüllt. Ein zusätzliches Vollgeschoss sowie ein Ausnutzungszuschlag bei Erfüllung der energetischen Standards nach Art. 28 BO sind deshalb möglich.

3.2. Revision Zonenplan: Glattweg

Die am Glattufer liegenden Grundstücke Kat-Nrn. 15949, 16114 und 16115 sowie der der Glatt zugewandte, unterhalb der natürlichen Geländekante liegende Teil des Grundstücks Kat-Nr. 11833 werden von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) resp. der Wohnzone 3-geschossig (W3) in die Freihaltezone (F) umgezont. Nach §61 PBG sind Flächen, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind, als Freihaltezonen (oder Erholungszonen) auszuscheiden. Es wird angestrebt, den Freiraum, soweit er dies nicht bereits ist, öffentlich zugänglich zu machen und aufzuwerten. Mit der an der Casinostrasse geplanten baulichen Nutzung ist ein solcher Freiraum gut vereinbar.

Die zur Umzonung vorgesehenen Grundstücke Kat. Nr. 11833, 15949 und 16114 befinden sich im Eigentum der Stadt Dübendorf. Kat. Nr. 11833 und Kat. Nr. 15949 befinden sich bereits heute im Verwaltungsvermögen, Kat. Nr. 16114 dagegen ist aktuell noch im Finanzvermögen bilanziert, was eine Übertragung dieses Grundstückes in das Verwaltungsvermögen erfordert.

Über den Umgang mit dem direkt angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 16115 konnte mit der Grundeigentümerschaft eine für alle Beteiligten nutzbringende Lösung erzielt werden. Auch diese Parzelle wird neu von der Zone W3 der Freihaltezone F zugeordnet. Die Höhe des



Entschädigungsanspruchs der Grundeigentümer Kat.-Nr. 16115 aus materieller Enteignung konnte zwischen den beiden Parteien vereinbart werden. Vorgesehen ist zudem ein flächengleicher Landabtausch zwischen der Parzellen Kat.-Nrn. 11833 und 16115, so dass das neu geschaffene Grundstück der privaten Grundeigentümer entlang der westlichen Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 14859 (gleiche Grundeigentümerschaft wie Kat.-Nr. 16115) verläuft. Auf die Zonierung hat dieser Landabtausch allerdings keinen Einfluss, beide neu geschaffenen Grundstücke sind der Freihaltezone zugeordnet.



4. Auswirkungen der Teilrevision

4.1. Allgemeines

Mit der Ermöglichung der Wohnüberbauung und der gleichzeitigen Ausscheidung von freizuhaltendem Erholungsraum wird wichtigen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung – die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Freihaltung von See- und Flussufern als öffentlich zugängliche, in Fussdistanz erreichbare Erholungsräume – entsprochen.

4.2. Kapazitätsberechnungen

Mit der Umzonung an der Casinostrasse in Wohnzone W3 entstehen gemäss vorläufigem Raumprogramm 31 2.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, welche Wohnraum für ungefähr 70 Personen bieten dürften. Rund 30 Fahrzeugabstellplätze sollen kompakt in zwei Tiefgaragen angeordnet werden. Die verkehrlichen Auswirkungen sind als gering zu bezeichnen.

4.3. Umweltaspekte

Nebst den in Kapiteln 2.3-2.6 erläuterten Themen sind keine weiteren Umweltaspekte vorhanden, die von der vorliegenden Teilrevision relevant betroffen wären.



5. Mitwirkungsverfahren

5.1. Vorbereitung

Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf, vorberatende Kommission des Stadtrats, hat sich an den Sitzungen vom 20. März und 15. Mai 2012 sowie 13. November 2013 mit der vorliegenden Teilrevision auseinandergesetzt und anschliessend dem Stadtrat vorgelegt. Der Stadtrat hat die Vorlage am 28. November 2013 für die öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung verabschiedet.

5.2. Ergebnis der kantonalen Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 4. März 2014 hat der Kanton das Ergebnis der Vorprüfung bekannt gegeben.

Der Vorprüfungsbericht ARE wird wie folgt berücksichtigt:

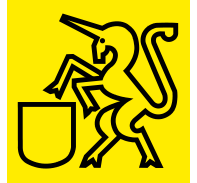
Antrag 1: Gemäss der Vorlage bleibt die Parzelle Kat.-Nr. 16115 in der W3. Dies führt zu einer unzweckmässigen, nicht schlüssigen Zonenabgrenzung. Die Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 16115 wird in den Unterlagen nicht nachgewiesen, die Bebaubarkeit des Grundstücks ist daher in Frage zu stellen. Um für das Grundstück Kat.-Nr. 16115 vernünftige Entwicklungsmöglichkeiten ausserhalb des Gewässerraums sicherzustellen, wird empfohlen, mit einem Flächenabtausch zwischen der Parzellen Kat.-Nrn. 11833 und 16115 die Grundstücksabgrenzung zu arrondieren und die Zonenabgrenzung der Freihaltezone im Zonenplan entsprechend anzupassen.

Entscheid: Der Antrag wird in angepasster Form berücksichtigt

Begründung: Da mit der Grundeigentümerschaft Kat.-Nr. 16115 eine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte, die die Höhe der Entschädigung aus materieller Enteignung mit einschliesst, wird die Freihaltezone F gegenüber der Vorlage aus der öffentlichen Auflage und Anhörung erweitert, indem auch Kat.-Nr. 16115 der Freihaltezone zugeteilt wird. Damit wird eine zweckmässige Zonenabgrenzung erreicht und die Erschliessung von Kat.-Nr. 16115 ist nicht mehr notwendig.

5.3. Bericht zu den Einwendungen

Die nach § 7 PBG 60-tägige öffentliche Auflage fand vom 6. Dezember 2013 bis 6. Februar 2014 statt. Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:



Antrag 2: Zur Vorbeugung einer fast nicht mehr überbaubaren Parzelle Kat.-Nr. 16115 und einer zurückversetzten Freihalte-Zone empfehlen wir (falls möglich) einen flächengleichen Abtausch des Grundstückes Kat.-Nr. 16115 mit alter Kat.-Nr. 11833 als Grundstück sowie als Zonenänderung. Die neue Grenze sollte parallel zu Kat.-Nr. 14859 werden.

Entscheid: Der Antrag wird in angepasster Form berücksichtigt

Begründung: Der Antrag entspricht Antrag 1 des ARE. Zur Begründung siehe dort.



6. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Teilrevision des Zonenplans den Zielen der Raumplanung und des Umweltschutzrechts entspricht.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Anpassung des Zonenplans eine auf die heutigen Verhältnisse optimierte, sinnvolle Entwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird.