



ANTRAG

des Stadtrates vom 15. Dezember 2011

Weisung-Nr. 68



Geschäfts-Nr. GR 121/2011

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“ sowie zur Änderung des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 15. Dezember 2011, gestützt Art. 29 Ziff. 4.1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

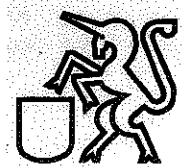
1 Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“ wird folgenden Planungsmitteln, gestützt auf § 84 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), zugestimmt:

1.1 Dem öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“ auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 15777, 13469, 15369 und 15762, bestehend aus dem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Vorschriften, Fassung vom 1. Dezember 2011

1.2 Der Änderung des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7, Fassung vom 1. Dezember 2011

Der Gestaltungsplan sowie die Änderung des Gewässerabstandslinienplans bedürfen gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und treten nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

2 Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Inhalt, Grundzüge des öffentlichen Gestaltungsplans	2
3	Anpassung des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7	3
4	Verfahrensablauf, Einwendungen	3
5	Würdigung	4
6	Antrag	5
7	Aktenverzeichnis	7

1 Ausgangslage

Nordöstlich der Giessenkreuzung liegt ein von der Überlandstrasse, dem Chriesbach und dem Trasse der Glattalbahn umschlossenes Dreieck in der Industrie- und Gewerbezone IG2, mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 15777, 13469, 15369 und 15762, im Besitze von drei verschiedenen Eigentümern (Kanton Zürich, Gaetano Bergamaschini, Hulda Minoretti [vertreten durch Aldo Minoretti]). Das Areal gehört zum mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossenen kantonalen Zentrumsgebiet Hochbord-Giessen-Neugut, über das im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde, um den städtebaulichen Vorgaben entsprechende Überbauungen realisieren zu können.

Ein Provisorium-Neubau für ein Büropavillon von G. Bergamaschini (Eigentümer Grundstück Kat.-Nr. 13469) auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 15777 wurde mit SRB Nr. 9 vom 17. Januar 2008 – mit der Begründung der fehlenden planungsrechtlichen Baureife – verweigert. Im Rekursverfahren hat die Baurekurskommission in ihrem Urteil dies zwar gestützt, gleichzeitig aber darauf aufmerksam gemacht, dass die mangelnde Baureife als Verweigerungsgrund nach drei Jahren nicht mehr geltend gemacht werden kann, wenn bis dahin nicht ein privater oder öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet wurde.

Da durch die Grundeigentümer während der dreijährigen Frist keine Arbeiten für einen Gestaltungsplan an die Hand genommen wurden, lag es im Interesse der Stadt, die Initiative zur Erstellung eines öffentlichen Gestaltungsplans über dieses Gebiet zu ergreifen.

2 Inhalt, Grundzüge des öffentlichen Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Neuüberbauung des Dreiecks Giessen Nord geschaffen werden. Aufgrund der für eine Einzelüberbauung ungünstig geformten Grundstücke soll ohne Beachtung der Grundstücksgrenzen nur ein Baubereich bezeichnet werden. Dieser wird von der Baulinie Überlandstrasse und dem Grenzabstand zur Glattalbahnparzelle sowie einem freizuhaltenden Grünbereich entlang des Chriesbaches begrenzt.



Aus gestalterischen Gründen werden im Gestaltungsplan in Abweichung zur Grundordnung Dachgeschosse ausgeschlossen. Um die realisierbaren Gesamtnutzflächen im Vergleich zur Grundordnung nicht zu schmälern, werden die ausnützungsbefreiten Flächen in Dachgeschossen insofern kompensiert, indem die bisherige zulässige Ausnützungsziffer von 140 % im Gestaltungsplan um 10 % auf 150 % erhöht wird.

Weil seitens der Grundeigentümer zurzeit keine konkreten Neubauvorhaben geplant sind, wird im Gestaltungsplan auch geregelt, welche Bauten und Anlagen bzw. baulichen Erweiterungen der bestehenden Betriebe im Sinne der Bestandesgarantie noch möglich sind, ohne dass die für die Neubauten vorgesehenen Bestimmungen zur Anwendung kommen.

Um die Voraussetzungen für die spätere Schliessung der Radweglücke entlang der Überlandstrasse zu schaffen, legt der Gestaltungsplan auch fest, dass im Zusammenhang mit Neubauten auf dem Areal die bestehenden Ein- und Ausfahrten von und in die Überlandstrasse aufzuheben sind und die Arealerschliessung rückwärtig über die im Gestaltungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten erfolgen muss. Davon ausgenommen sind jedoch Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Betriebe gemäss § 357 PBG und die in Art. 8 der Vorschriften explizit aufgeführten, zulässigen baulichen Erweiterungen. Diese baulichen Massnahmen sollen nicht dazu führen, dass die bestehende Zufahrtssituation zwingend geändert werden muss, weil insbesondere die Tankstelle auf eine direkte Zufahrt von der Überlandstrasse her angewiesen ist.

Entlang des Chriesbaches wird im Gestaltungsplan ein 20 m breiter Grünbereich ausgeschieden. Der Abstand von 20 m entspricht dem in Dübendorf üblichen Abstand für Gewässerabstandslinien in Gebieten, wo auf keine bestehenden Gebäude Rücksicht genommen werden muss. Die Freihaltung eines grosszügigen Freiraumes entlang des Chriesbaches ist von grossem öffentlichen Interesse.

In § 7 der Vorschriften wird den Grundeigentümern neu die attraktive Möglichkeit gegeben, nicht nur gewerbliche Nutzungen, sondern auch Wohnungen erstellen zu können. Gleichzeitig wird durch die Anpassung der Bauordnung (Art. 39: Hochhäuser, separate Vorlage) der Spielraum für die Projektierung einer späteren Überbauung vergrössert.

3 Anpassung des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7

Der Gestaltungsplan erlaubt im Grünbereich die Erstellung einer Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet und die Errichtung allfälliger Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 37 der Bauordnung mit entsprechenden Ausrüstungen, obwohl dies in einem gewissen Widerspruch zu den gemäss PBG innerhalb einer Gewässerabstandslinie geltenden Vorschriften steht, die grundsätzlich keinerlei Bauten und Anlagen zulassen. Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie gemäss Gewässerabstandslinienplan Nr. 7 wird deshalb mit einer separaten Änderungsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und ausserhalb im Bereich des Glattalbahntassees aufgehoben. Der entlang des Chriesbaches freizuhaltende Bereich ist im Gestaltungsplan mit der Abgrenzung der Baubereiche A und B bzw. dem Grünbereich ausreichend definiert, so dass es keiner zusätzlichen Gewässerabstandslinie bedarf.

4 Verfahrensablauf, Einwendungen

Am 9. September 2010 wurden sämtliche vom Gestaltungsplan betroffenen Grundeigentümerschaften sowie Vertreter des AWEL und des Amtes für Verkehr des Kantons Zürich an einer gemeinsamen Sitzung über das Vorgehen und den Ablauf informiert und ihre Anliegen wurden entgegengenommen.



Der Erstellung eines öffentlichen Gestaltungsplans über das Gebiet stimmte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 10-329 vom 30. September 2010 zu und vergab den Auftrag zur technischen Bearbeitung an die Gossweiler Ingenieure AG. Der Entwurf eines möglichen Gestaltungsplans wurde den Grundeigentümerschaften am 26. November 2010 präsentiert und zur Diskussion gestellt. Der Gestaltungsplan wurde aufgrund der eingebrachten Wünsche und Anregungen bereinigt und mit Beschluss Nr. 10-452 vom 17. Dezember zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Auflagefrist erstreckte sich vom 7. Januar bis zum 7. März 2011.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen mehrere Einwendungen von Seiten der Grundeigentümerschaften ein. An einer Sitzung vom 6. Juli 2011 wurden zusammen mit den Grundeigentümern die einzelnen Anliegen nochmals gewürdigt und – im Hinblick auf die Bereinigung des Gestaltungsplans – Lösungsansätze diskutiert und entwickelt. Die Anliegen konnten in der Überarbeitung des Gestaltungsplans insoweit berücksichtigt werden, als dass sie nicht im Widerspruch mit öffentlichen Interessen stehen, den der öffentliche Gestaltungsplan in erster Linie folgen muss.

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich verlangte im Bereich Lärmschutz, die Machbarkeit einer LSV-konformen Wohnnutzung zu belegen. Die Lärmsituation wurde mit einem Lärmgutachten durch die Firma Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf, beurteilt und mit den Zuständigen der kantonalen Lärmschutzfachstelle besprochen. Mit der Regelung des Lärmschutzes in den Vorschriften (Art. 10) und den dazugehörigen Ausführungen und Nachweisen (separates Lärmgutachten) sind die Anliegen des Kantons erfüllt.

Der den Unterlagen beiliegende „Bericht zu den Einwendungen und Stellungnahmen“ gibt einen Überblick über alle eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen und deren Berücksichtigung.

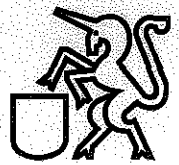
Den aufgrund der Einwendungen überarbeiteten Gestaltungsplan – inklusive der Änderung des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7 – hat der Planungsausschuss am 29. November 2011 beraten und den Antrag auf Zustimmung zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

5 Würdigung

Der öffentliche Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“ legt die planerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieses Areals in den nächsten Jahrzehnten fest und berücksichtigt gleichzeitig die aktuellen Bedürfnisse der Grundeigentümerschaften. Gleichzeitig lässt er ihnen einen gewissen Spielraum zur massvollen Erweiterung des Besitzstandes als Entwicklungsmöglichkeit offen.

Die zulässige, hohe bauliche Dichte steht im Einklang mit der kantonalen Festlegung als Zentrumsgbiet und entspricht in etwa derjenigen der näheren Umgebung (Gestaltungsplangebiet Zwicky-Areal). Da Hochhäuser – im Sinne der regionalen Hochhausstrategie in Haltestellennähe der Glattalbahn – zugelassen werden sollten, wird parallel zur Gestaltungsplanvorlage ein Antrag zur Bauordnungsrevision betreffend die Ausdehnung des Hochhausartikels dem Gemeinderat unterbreitet.

Mit der Festlegung eines breiten Grünstreifens wird im dicht gebauten Wohn- und Arbeitsumfeld ein verbesserter, zugänglicher Erholungsraum entlang des Chriesbachs ausgeschieden, auf dem zudem die bei Familienwohnungen erforderlichen Spiel- und Ruheflächen angeordnet werden können. Im Gegenzug sollen oberirdische Verkehrsflächen künftig minimiert und Parkplätze unterirdisch angeordnet werden.



Mit der bei Neubauten vorgesehenen, rückwärtigen Erschliessung wird das in den Richtplanungen des Kantons und der Region festgesetzte Vorhaben – die Schaffung eines durchgehenden Radwegs entlang der Überlandstrasse – berücksichtigt.

Neubauten haben mindestens dem Minergie-Standard 2010 zu entsprechen, was im Einklang den Grundsätzen des Labels Energiestadt steht.

6 Antrag

Basierend auf den obenstehenden Erwägungen beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, dem öffentlichen Gestaltungsplan Dreieck Giesen Nord und der dazugehörigen Änderung des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7 zuzustimmen.

Dübendorf, 15. Dezember 2011

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 121/2011

Antrag Nr. .68

Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan „Dreieck Giessen Nord“ sowie zur Änderung des Gewässerabstandslinienplans Nr. 7

Wir beantragen dem Gemeinderat

Zustimmung zum Antrag des Stadtrates Ablehnung zum Antrag des Stadtrates

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Thomas Maier
Präsident

Peter Imhof
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Rolf Biggel
Präsident

Peter Imhof
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



7 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 68

Öffentlicher Gestaltungsplan Dreieck Giessen Nord

1. **Beschlussdokumente**
 - Weisung Nr. 68 vom 15. Dezember 2011
 - Stadtratsbeschluss Nr. 425 vom 15. Dezember 2011
2. **Unterlagen Gestaltungsplanvorlage Fassung vom 1. Dezember 2011:**
 - Situationsplan Massstab 1:500
 - Vorschriften
 - Planungsbericht (nach Art. 47 RPV)
 - Lärmgutachten Michael Wichser+Partner AG (vom 2. November 2011)
3. **Gewässerabstandslinienplan Nr. 7, Massstab 1:500, Fassung vom 1. Dezember 2011**
4. **Einwendungen und Stellungnahmen (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung)**
 - Bericht zu den Einwendungen und Stellungnahmen
 - Stellungnahmen und Einwendungen im Einzelnen:*
 - 1. Shell Switzerland
 - 2. VBG
 - 3. Gemeinde Volketswil
 - 4. Gemeinde Wangen-Brüttisellen
 - 5. Gemeinde Dietlikon
 - 6. ZPG
 - 7. Wallisellen
 - 8. RZU
 - 9. Schwerzenbach
 - 10. Fällanden
 - 11. BDP Dübendorf
 - 12. G. Bergamaschini, vertreten durch RA L. Wolfer
 - 13. H. Minoretti, vertreten durch RA R. Ziegler
 - 14. Vorprüfung, ARE Kanton Zürich
5. **Zusammenstellung von weiteren Akten**
 - Bauverweigerung BG 2007-0099, SRB vom 17. Januar 2008
 - Katasterplan (11.1.2007) zum BG 2007-0099
 - Grundriss Büro-Pavillon zum BG 2007-0099
 - Baurekurskommission III des Kantons Zürich, Entscheid vom 22. Oktober 2008
 - Aktennotiz vom 9. September 2010
 - Aktennotiz vom 26. November 2010
 - Aktennotiz vom 6. Juli 2011