



Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Stadtkanzlei Dübendorf
Eingang 25. NOV. 2016
zur Kenntnis an: RL
zur Erledigung an:
zum Antrag an:
Frist:

24. Nov. 2016

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Janina Thomas
Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50
janina.thomas@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 16-1803

Dübendorf. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Arrondierung Zonengrenze K3 und Anpassung Kernzonenplan 2 – 1. Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Lorenzi,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 24. August 2016 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Rahmen der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle zur 1. Vorprüfung eingereicht. Die zu prüfende Vorlage besteht aus der Zonenplanänderung Teilrevision Zonenplan (Entwurf vom 22. Juli 2016) und der Kernzonenplanänderung Teilrevision Kernzonenplan 2 (Entwurf vom 22. Juli 2016). Die Erläuterung zur Teilrevision befindet sich im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV der Gestaltungsplanunterlagen der Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle. Ein Revisionsentwurf der Bau- und Zonenordnung wurde nicht beigelegt. Wir gehen daher davon aus, dass dort keine Änderungen notwendig sind. Falls die Bestimmungen doch angepasst werden müssen, sind sie den Genehmigungsunterlagen beizulegen.

Wir haben die Unterlagen mit den Gestaltungsplanunterlagen Obere Mühle dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und der Fachstelle für Lärmschutz (FALS) des Tiefbauamtes zur Stellungnahme unterbreitet. Deren Mitberichte sind in die vorliegende Vorprüfung eingeflossen. Die Fachstelle für Lärmschutz hat keine Bemerkungen.

Zur Vorlage nehmen wir wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle sieht eine Erschliessung im rückwärtigen Bereich zwischen Neubau und dem Freibad vor. Diese Verlagerung der Erschliessung ermöglicht es, den Platz vor der Oberen Mühle von Anlieferungen zu entlasten und diesen uneingeschränkt nutzen zu können.

Für die Optimierung dieser Erschliessung ist eine Grundstücksarrondierung vorgesehen. Die davon betroffene Fläche von 69,1 m² soll dem Gestaltungsplanperimeter hinzugefügt und statt der Erholungszone (EA) der Kernzone (K3) zugewiesen werden.



Der Kernzonenplan 2 «Oberdorf» legt im Perimeter des Gestaltungsplanperimeters drei bezeichnete Gebäude fest. Gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO prägen die durch eine schwarze Schraffur bezeichneten Gebäude das Ortsbild und sind zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Eines dieser bezeichneten Gebäude betrifft das Ökonomiegebäude, welches 1994 abgebrannt ist. Mit der Teilrevision des rechtskräftigen Zonenplans soll die Festlegung als bezeichnetes Gebäude beim Ökonomiegebäude aufgehoben werden, um gemäss dem Richtprojekt des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle eine neue Setzung der Baukörper im Kontext zu den bestehenden Bauten zu ermöglichen und die zwingenden Raumansprüche des geplanten Mehrzweckgebäudes zu gewährleisten.

Gesamtbeurteilung

Bei der Zonenplanänderung von der Erholungszone in die Kernzone handelt es sich um eine Einzonung. Ein Einzonungsbegehren muss unter dem Aspekt der Kulturlandinitiative betrachtet werden. In der Weisung an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 wurde festgehalten, dass bis zum rechtskräftigen Beschluss des Kantonsrats über die Umsetzungsvorlage ab sofort alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren sind, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Diese Weisung sollte verhindern, dass Gebiete, die heute nicht einer Bauzone zugeteilt sind, in eine solche überführt werden; dies ungeachtet der Frage, welcher Nutzungseignungsklasse sie angehören. Bereits damals wurden bestimmte Fälle von der Sistierung ausgenommen. Mit einem ergänzenden Schreiben vom 24. Januar 2013 wurde die Liste der Fälle erweitert, welche von der Sistierung nicht betroffen sind. Kleinstflächen können zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen, welche nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen auf nicht eingezontem Land dienen, sondern vielmehr eine bessere Nutzung bestehender Bauzonen ermöglichen und damit einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten, einzelfallweise eingezont werden.

Die Vergrösserung der vorliegenden Bauzonenfläche hat keine Nutzungserhöhung im Bereich des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle zur Folge. Sie dient nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen, sondern ermöglicht vielmehr eine bessere Nutzung einer bestehenden Bauzone und leistet daher einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen.

Zur Vorlage im Einzelnen

Zur Darstellung

Am 1. August 2016 ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kraft getreten. Wir stellen fest, dass die Vorgaben grösstenteils noch nicht umgesetzt wurden. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP zu beachten.

- Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der VDNP zu beachten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Gemäss einer ersten Beurteilung sind vor allem folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten.
- Das Legendenblatt weist die Plandarstellungen als Festlegungen oder Informationsinhalte aus.
- In der Beschriftung ist die jeweilige Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen.
- Die Nutzungspläne enthalten die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen (in der Legende)
- Die Zonen sind mit der entsprechenden Signatur darzustellen (siehe Anhang der VDNP). Sinnvollerweise werden auch bereits die Zonenänderung umgebenden Zonen entsprechend der VDNP dargestellt. Dementsprechend wären die angrenzenden Wohn-, Zentrums- und Erholungszonen mit einer anderen Farbe darzustellen.
- Die Zonen sind im Zonenplan gemäss Vorgaben der VDNP schwarz zu bandieren und mit der Zonenbeschriftung zu versehen (Liniendicke 0.5 mm).
- Öffentliche und private Gestaltungspläne werden im Grundzonenplan als Informationsinhalt dargestellt.
- Beantragte Festlegungen sind gemäss Anhang der VDNP blau zu bandieren.

Formelle Hinweise

Hinweis zur amtlichen Vermessung

In der Weisung ÖREB-Kataster 01-2013 vom 30. August 2013 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.8) beschrieben. Für die Verfahrensschritte "öffentliche Auflage", "Festsetzung" und "Genehmigung" sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch den zuständigen Katasterbearbeiter im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 KGeolG und § 9 KÖREBKV).

Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen, die Vorlage gemäss unseren Anträgen zu überarbeiten und mit den Unterlagen zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Bereich Obere Mühle zur Genehmigung einzureichen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der VDNP erweist sich die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.



Gerne hoffen wir, Ihnen mit diesen Hinweisen bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Janina Thomas

Beilagen

- überzählige Dossiers zurück

Kopie an

- ALN
- AWEL
- TBA-FALS
- VD/AFV