

Stadt Dübendorf**A N T R A G**

des Stadtrates
vom 5. Mai 2004

Nr. 112

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord,
Stadt Dübendorf, Liegenschaftenverwaltung und Karl Grütter

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 5. Mai 2004, gestützt auf Art. 29 Ziffer 4.1
der Gemeindeordnung vom 20. Mai 1973, letztmals revidiert am 10. Juni 2001,

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

1. Dem privaten Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Vorschriften, beide vom 30. April 2004, wird - gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) - zugestimmt.
2. Der Gestaltungsplan bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und tritt nach der entsprechenden öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

WEISUNG

1. Ausgangslage und Ziel

Der im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1996 festgelegte „Teilrichtplan Bahnhofgebiet“ bildete damals den Abschluss einer langen Planungsphase mit dem Ziel, die planungsrechtliche Reife für das Bahnhofgebiet, insbesondere auch für die sich im privaten Besitz befindende Parzelle Kat. Nr. 14663 nördlich des Bahnhofes, zu erreichen.

Mit der Aufnahme des Ringbahn-Trassees (der geplanten Fortsetzung der Stadtbahn vom Knotenpunkt Giessen in Richtung Flugplatz Dübendorf und weiter nach Wangen-Brüttisellen und Bassersdorf) in den Kantonalen Verkehrsrichtplan haben sich die Rahmenbedingungen auch für das Bahnhofgebiet geändert. Die Stadt Dübendorf hat im Bereich des Bahnhofes die Trasseefreihaltung der zukünftigen Ringbahn und insbesondere auch eine Haltestelle mit direkter Umsteigebeziehung zur S-Bahn nachzuweisen. Die planerische Sicherstellung ist auf der Stufe Nutzungsplanung vorzunehmen.

Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Stadtrat im Einvernehmen mit dem privaten Grundeigentümer beschlossen, auf dem Bahnhofareal Nord einen privaten Gestaltungsplan aufzustellen. Dazu bewilligte er mit Beschluss Nr. 156 vom 25. Juli 2002 einen Kredit für die Erstellung eines Richtprojektes sowie eines entsprechenden privaten Gestaltungsplanes zur Sicherstellung der Baureife.

2. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit eines Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 14604 und 14662 der Stadt Dübendorf und Kat. Nr. 14663 von Karl Grütter sowie Kat. Nr. 14603, welches durch die Stadt Dübendorf von den Schweizerischen Bundesbahnen käuflich erworben wird (siehe Stadtratsbeschluss Nr. 103 vom 5.5.2004). Das gesamte Bahnhofareal Nord hat eine Fläche von 6'701 m² und wird begrenzt durch die Bahnlinie, die Überlandstrasse und das im Osten angrenzende Grundstück Kat. Nr. 13043. Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich hochwertige und funktionale Überbauung - unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Etappierbarkeit - zu gewährleisten. Die Machbarkeit dessen und die für diesen zentralen Ort adäquate Baumaasse wird mit dem Richtprojekt aufgezeigt. Es wurde aufgrund der komplexen bau- und verkehrstechnischen Rahmenbedingungen als Grundlage für den Gestaltungsplan erarbeitet.

Der Nachweis für die Trasseefreihaltung der zukünftigen Ringbahn wird mit dem Gestaltungsplan erbracht. Die Bestimmungen des rechtsgültigen Teilrichtplanes werden vertieft und präzisiert. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Vorschriften über die Zentrumszone (Z1) der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf.

3. Anhörung und öffentliche Auflage / Einwendungen

Der Stadtrat verabschiedete den Gestaltungsplan für die öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) am 27. November 2003; die Auflage dauerte vom 5. Dezember 2003 bis 2. Februar 2004. Die eingetroffenen 2 Einwendungen wurden von der Projektgruppe als unbegründet gewertet und im „Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen“ behandelt. Die Bemerkungen aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht sind in der Vorlage berücksichtigt worden. Zustim-

mende Stellungnahmen ohne Einwendungen sind von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und der Verkehrsbetriebe Glattal (VBG) eingegangen.

4. Zusammenfassung und Antrag

Der private Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord gemäss § 84 PBG schafft - unter Berücksichtigung der Trasseefreihaltung für die zukünftige Ringbahn - die Baureife für die städtebaulich bedeutsamen Grundstücke nördlich des Bahnhofes Dübendorf. Die bau- und verkehrstechnische Machbarkeit wird mit dem Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, nachgewiesen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem privaten Gestaltungsplan Bahnhofareal Nord zuzustimmen.

Dübendorf, 5. Mai 2004

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:

Heinz Jauch

Der Stadtschreiber:

Christian Lanzendörfer