



G.-Nr. R3.2015.00114  
BRGE III Nr. 0208/2015

**Entscheid vom 15. Dezember 2015**

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichter Walter Linsi, Baurichter Eugen Staub, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrentin**  
X AG, [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**

1. Gemeinderat Dübendorf, 8600 Dübendorf
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. Y AG, [...]

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 2. Februar 2015; Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan ""Giessen"" und zur Zonenplanänderung, Dübendorf; Genehmigungsverfügung Nr. 0683/15 der Baudirektion vom 9. Juni 2015

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 2. Februar 2015 erteilte der Gemeinderat der Stadt Dübendorf seine Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan "Giessen" in der Fassung vom 7. März 2014 sowie zur Zonenplanänderung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 17055, 17059 und 17060. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte diese Festsetzungen mit Verfügung vom 9. Juni 2015.

### **B.**

Gegen diese Entscheide erhob die X AG, Dübendorf, mit Eingabe vom 17. Juli 2015 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der Entscheide unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen.

### **C.**

Mit Verfügung vom 22. Juli 2015 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

### **D.**

Mit Eingabe vom 17. August 2015 beantragte der Gemeinderat die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin. Die Baudirektion beantragte mit Eingabe vom 19. August 2015 ebenfalls die Abweisung des Rekurses.

Die Y AG, Erstellerin des privaten Gestaltungsplans und private Rekursgegnerin, beantragte mit ihrer vom 13. August 2015 datierten Rekursantwort (hierorts eingegangen am 2. September 2015), auf den Rekurs sei nicht einzutreten, eventualiter sei er abzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin.

### **E.**

Mit Replik vom 23. September 2015 bzw. Duplik vom 12. Oktober 2015 hielten die privaten Parteien an ihren Anträgen fest. Die Vorinstanzen verzichteten stillschweigend auf eine Duplik.

## **F.**

Am 20. November 2015 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

## **G.**

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

#### **2.1.**

Die private Rekursgegnerin ist der Auffassung, der Rekurs sei rechtsmissbräuchlich. Es bestünden persönliche und geschäftliche Verbindungen zwischen Verwaltungsräten der Rekurrentin und einem Rechtsanwalt, der als Rechtsvertreter der Firma Z AG in privatrechtliche Streitigkeiten mit der privaten Rekursgegnerin involviert sei, sowie zu einem der Verwaltungsräte der Z AG selbst. Die Rekurrentin rekurriere stellvertretend für diese Firma, die der privaten Rekursgegnerin ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen gewährt habe und auf Basis der Schuldbriefe die Verwertung der entsprechenden, vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke anstrebe. Damit die Grundstücke bis dahin nicht in ihrem Wert steigen, solle die Rechtskraft des Gestaltungsplans hinausgezögert werden.

#### **2.2.**

Zwischen den Beweggründen der rekurrierenden Person und dem geltend gemachten Interesse braucht grundsätzlich ebenso wenig ein Zusammen-

hang zu bestehen, wie zwischen dem schutzwürdigen Interesse und dem vorgebrachten Rechtsmittelgrund. Eine Schranke bildet jedoch die rechtsmissbräuchliche bzw. zweckwidrige Rechtsmittelerhebung. Aufgrund des Spannungsverhältnisses zum Rechtsverweigerungsverbot (Art. 29 Abs. 1 Bundesverfassung [BV]) und zur Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) wird eine solche zu Recht nur mit grosser Zurückhaltung angenommen (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 21). Als rechtsmissbräuchlich gilt beispielsweise eine Prozessführung, für die jeglicher vernünftige Grund fehlt (vgl. Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2014, § 5 Rz. 84).

Wie nachfolgend noch dargelegt wird, ist die Rekurrentin vom Gestaltungsplan in eigenen Interessen betroffen. Ausserdem handelt es sich nicht um einen von vornherein aussichtslosen Rekurs. Es liegt somit keine rechtsmissbräuchliche Rechtsmittelerhebung vor.

### **3.**

Die Rekurrentin ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 17310. Die minimale Distanz zum Gestaltungsplanperimeter beträgt ca. 60 m. Die Sichtverbindung auf wesentliche Teile der vom Gestaltungsplan vorgesehenen Bebauung, namentlich das Hochhaus, ist gegeben und es ist nicht auszuschliessen, dass die rekurrentische Liegenschaft in gewissem Ausmass vom Schattenwurf des Hochhauses betroffen sein wird. Soweit die Festsetzung des Gestaltungsplans angefochten wird, ist die Rekurrentin aufgrund der engen räumlichen Beziehung zur Rekuserhebung im Sinne von § 338a PBG grundsätzlich legitimiert. Dies gilt auch in Bezug auf die Zonenplanänderung, die eine Voraussetzung für den Gestaltungsplan bildet und allein durch diesen gerechtfertigt ist. Soweit bezüglich einzelner Rügen auf den Rekurs nicht einzutreten ist, wird dies im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen sein.

#### **4.1.**

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für

bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; überdies kann er Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 317 ff.).

#### **4.2.**

Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 BV und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Hinzu kommt das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen. Mithin darf die Rekursbehörde nicht ihr Ermessen an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde setzen; ihre Lösung darf nicht an die Stelle einer andern ebenso vertretbaren Lösung treten. Die Rekursinstanz darf nur dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung auf Grund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Nicht vorausgesetzt ist aber, dass die kommunale Planfestsetzung ohne sachliche Gründe getroffen wurde oder schlechthin unhaltbar ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zugrunde zu legen (Marco

Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015, BGr 1C\_429/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

## **5.**

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die unüberbauten Parzellen Kat.-Nrn. 17055 (24'818 m<sup>2</sup>, davon 21'684 m<sup>2</sup> in der Bauzone) und 17059 (10'263 m<sup>2</sup>), die durch die Ringstrasse getrennt und im Norden durch die Überlandstrasse und im Süden durch die Glatt begrenzt werden, sowie den betreffenden Abschnitt der Ringstrasse selbst (Kat.-Nr. 17060). Die Parzelle Kat.-Nr. 17059 wird von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in die Freihaltezone umgezont und dient als Grünraum. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17055 wird eine der Wohnzone W4 zugehörige Teilfläche neu in die Zentrumszone Z3 umgezont, der auch der Rest der in der Bauzone gelegenen Grundstückfläche zugewiesen ist. Die bauliche Ausnützung wird auf diesem Grundstück mittels eines Hochhauses im Kreuzungsbereich Ring- und Überlandstrasse konzentriert, flankiert von zwei maximal 30 m hohen Baukörpern entlang der verkehrsreichen Staatsstrassen. Über dieses Grundstück verläuft das Trasse der Glattalbahn einschliesslich der Haltestelle "Giessen". Östlich des Bahntrassees ist eine Kammüberbauung mit frei über die Glattalbahn auskragenden Baukörpern vorgesehen. Die Haltestelle "Giessen" ist von einem öffentlichen Platz zwischen den Baukörpern umfasst.

## **6.1.**

Die Rekurrentin bringt zunächst vor, im Gestaltungsplanverfahren sei nicht nachgewiesen worden, dass das geplante Hochhaus die Anforderungen von § 284 PBG erfülle, namentlich was den "ortsbaulichen Gewinn" anbelange. Der Standort wirke zufällig und werde in keiner Weise begründet. Die Planerstellerin habe weder genügend begründet noch fachgutachterlich beurteilen lassen, ob Anordnung, Höhe und damit indirekt auch die Volumetrie des Hochhauses den Anforderungen genügen.

Im Weiteren seien die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Schattenwurf und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen (Licht- und Aussichtenzug) nicht geprüft worden. Durch den erheblichen Schattenwurf werde die künftige Wohnnutzung, u.a. in der Liegen-

schaft der Rekurrentin, verunmöglicht. Nicht geprüft worden sei auch die genügende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das Autobahnnetz.

Im Weiteren sei die Überstellung des Haltestellenbereichs ein städtebaulicher Fremdkörper, der sich nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfüge (§ 238 PBG). Sodann seien Dachaufbauten nur im Baufeld Hochhaus wirksam beschränkt (Art. 10 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften [GPV]). Im Sinne eines architektonisch kohärenten Bebauungskonzepts seien diese auch in den anderen Teilen zu beschränken.

Der westlich der Ringstrasse inmitten von vielbefahrenen Strassen vorgesehene Grünraum könne nicht im Sinne von Art. 15 Abs. 1 GPV als Ruhebereich dienen. Auch würden sich die geplanten Lärmschutzwälle nicht in das Ortsbild einordnen.

## **6.2.**

Der Gemeinderat entgegnet, die Bestimmung von § 284 PBG bleibe trotz des Gestaltungsplans im Baubewilligungsverfahren anwendbar. Deshalb seien die entsprechenden Anforderungen nicht bereits im Rahmen des Gestaltungsplans abschliessend zu erfüllen. Zudem verlange Art. 8 Abs. 1 GPV eine besonders gute Gesamtwirkung, was über die Anforderungen von § 238 PBG hinaus gehe. Zur Qualitätssicherung sei die Einholung eines Fachgutachtens vorgesehen (Art. 8 Abs. 2 GPV).

Der nächstgelegene Autobahnanschluss liege im Umkreis von 500 m und die Haltestelle der Glattalbahn liege mitten auf dem Grundstück selbst. Die Verkehrsanbindung sei damit offensichtlich vorbildlich.

Die an der Strassenkreuzung anzustrebende städtebauliche Entwicklung sei bereits im Rahmen der Arbeiten zur definitiven Klärung der Linienführung der Glattalbahn im Masterplan "Giessen" vom Juli 2002 konzeptionell definiert worden. Die Glattalbahn sei bewusst quer über das noch unbebaute Grundstück geführt worden, um einerseits die Haltestelle "Giessen" möglichst nahe an die Arbeitsplätze der EMPA und der EAWAG heranzuführen, und andererseits das betroffene Grundstück selbst möglichst direkt und zentral zu erschliessen. Mit dem Gestaltungsplan werde die grundsätzliche Zielsetzung des Masterplans mit einem städtebaulichen Akzent (Hochhaus) an der Kreuzung Überlandstrasse/Ringstrasse, einem öffentli-

chen, städtischen Platz an der Glatttalbahnhaltestelle, der mit einer Randbebauung entlang der Ring- und Überlandstrasse gefasst werde, und der Freihaltung der Parzelle westlich der Ringstrasse umgesetzt. Die städtebauliche Konstellation und insbesondere die Stellung des Hochhauses seien demnach wohl überlegt und sowohl städtebaulich als auch verkehrsplannerisch klar begründet. Die Freihaltezone westlich der Ringstrasse grenze auf ihrer längsten Seite direkt an die Glatt an. Die bestehende Freihaltezone östlich der Ringstrasse zeige, dass auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur vielbefahrenen Ringstrasse ruhige und idyllische Lagen geschaffen werden könnten.

### **6.3.**

Die Baudirektion hält das Baukonzept für ortsbaulich plausibel und nachvollziehbar. Der Strassenraum werde dank der Baufelder entlang der Ring- und der Überlandstrasse gefasst. Mit der Platzierung des Hochhauses im Kreuzungsbereich werde ein städtebaulicher Akzent gesetzt, welcher den Ortseingang von Dübendorf markiere. Die Lage entspreche dem regionalen Raumordnungskonzept Glatttal vom 26. Oktober 2011, Zusatzbericht "Eignungsgebiete für Hochhäuser". Die konkrete Gestaltung sei nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Auch der Schattenwurf sei erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Der Grünraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17059 umfasse das Naturschutzobjekt Nr. 2, B.1 Nassstandort "Giessen". Gemäss § 61 PBG würden Freihaltezonen der Erholung der Bevölkerung, dem Schutz von Natur- und Heimatschutzobjekten oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen. Diese Nutzungsmöglichkeiten seien vorgesehen und dank der Lärmschutzwände realisierbar. Von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Lärmschutzwände könne nicht die Rede sein. Bei den unmittelbar angrenzenden, städtebaulich und architektonisch sehr heterogen in Erscheinung tretenden Bebauungen handle es sich nicht um schutzwürdige Ortsbilder und zu den nächstgelegenen Denkmalschutzobjekten bestehe kein direkter räumlicher Bezug.

### **6.4.**

Die private Rekursgegnerin führt aus, das Hochhaus werde im Richtprojekt als "Tor am Stadteingang" bezeichnet. Es bilde mit der "Torsituation" und der Kammüberbauung drei städtebauliche Akzente, welche zusammen mit

den Baufeldern einen attraktiven, allgemein zugänglichen Platz definierten. Damit sei das Hochhaus Element eines in sich stimmigen städtebaulichen Konzeptes, welches die angestrebte bauliche Dichte mit hoher Qualität umsetze.

Bezüglich des Schattenwurfs erfasse § 284 Abs. 4 PBG nur bewohnte oder in Wohnzonen gelegene Gebäude. Die Liegenschaft der Rekurrentin liege in der Industrie- und Gewerbezone IG2, wo keine Wohnnutzung zulässig sei. Es befänden sich dort auch keine Wohnungen. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes "Dreieck "Giessen" Nord" sei ein maximaler Wohnanteil von 80 % zulässig. Der Wohnanteil könne somit wesentlich darunter liegen, sodass auch insoweit nicht von einer Wohnzone zu sprechen sei. Vom Schatten am stärksten betroffen sei eine Liegenschaft mit einer einzigen Wohnung. Aus dem Schattendiagramm des Richtprojektes ergebe sich indes, dass dieses Gebäude zu keinem Zeitpunkt länger als zwei Stunden beschattet sei. Ausserdem basiere das Richtprojekt noch auf dem alten, in der Volksabstimmung abgelehnten Gestaltungsplan. Im aktuellen Gestaltungsplan sei die Höhe des Hochhauses von 114 m auf 85 m reduziert worden, was den Schattenwurf weiter reduziere. Zudem wäre das konkrete Gebäudevolumen gegenüber den Maximalmassen gemäss Gestaltungsplan gegebenenfalls zu reduzieren, sollte eine unzulässige Beschattung resultieren. Die von der Bauherrschaft im Hochhausperimeter angestrebte Gesamtnutzfläche werde voraussichtlich realisiert, ohne die maximale Gebäudehöhe und Grundfläche auszuschöpfen. Das Schattendiagramm sei erst auf Grundlage eines Bauprojekts zu erstellen.

#### **6.5.1.**

Die Rekurrentin beanstandet eine ungenügende Begründung des angefochtenen Beschlusses. Für einen nutzungsplanerischen Entscheid der Legislative sieht indes weder das Verwaltungsrechtspflegegesetz noch das Planungs- und Baugesetz eine Begründungspflicht vor. Auch aus Art. 29 Abs. 2 BV, wonach die Parteien in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf rechtliches Gehör haben, lässt sich im vorliegenden Zusammenhang keine Begründungspflicht ableiten. Der vorliegend strittige private Gestaltungsplan – ein Sondernutzungsplan – zielt auf die Änderung der nutzungsplanerischen Grundordnung ab. Es handelt sich um einen gesetzgebungsähnlichen Akt, weshalb ihn der Gesetzgeber hinsichtlich Zuständigkeit und Verfahren nicht den Akten der Rechtsanwendung,

sondern den Akten der Rechtsetzung gleichgesetzt hat (§ 86 Satz 1 i.V.m. § 88 Abs. 1 PBG). Im Rechtsetzungsverfahren besteht indessen kein Anspruch auf rechtliches Gehör (BGE 121 I 230, E. 2c, mit Hinweisen). Eine daraus abgeleitete Begründungspflicht sieht das Planungs- und Baugesetz für die Festsetzung von Sondernutzungsplänen – wie erwähnt – denn auch nicht vor (vgl. BRKE IV Nr. 0019/2005 in BEZ 2005 Nr. 10, E. 4b).

### **6.5.2.**

Der Gestaltungsplan muss die übergeordnete Planung sowie das übergeordnete Recht respektieren, namentlich die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Darüber hinaus bedarf es keiner speziellen Rechtfertigung für eine bestimmte Planung, solange es sich um eine sachgerechte Nutzungsplanung handelt, die sich an den objektiven Gegebenheiten orientiert (vgl. VB.2004.00135 vom 7. April 2004, E. 4.2).

Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verlangt, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen. Diese Bestimmung beinhaltet einerseits einen Rechtssetzungsauftrag an die Kantone, welche die Einordnung auf der Stufe der Baubewilligungen regelmässig mittels ästhetischer Generalklauseln verlangen (vgl. § 238 PBG), bezeichnet gleichzeitig aber auch einen allgemeinen Planungsgrundsatz, welchen die Behörden bei der Ausübung des ihnen zustehenden Ermessens – sei es bei der Planfestsetzung oder bei der Planverwirklichung – zu beachten haben. So hat sich auch die zweckmässige Unterteilung der Bauzonen in Teilzonen mit unterschiedlichen Nutzungen, Nutzungsdichten und Bauvorschriften unter anderem an der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft zu orientieren. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die von der Zonenordnung einmal vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten in der Regel im Baubewilligungsverfahren auch ausgeschöpft werden dürfen, ohne dass einem Bauvorhaben mit Bezug auf sein Volumen eine Verletzung der ästhetischen Generalklausel vorgeworfen werden kann (BGE 115 Ia 114 und 115 Ia 363 E. 3a; RB 1992 Nr. 66 mit Hinweisen). Soweit es demnach um die Zulassung der einzelnen Baukörper geht, insbesondere um deren Höhe, Länge, Geschosszahl und um die Grundstücksausnützung, obliegt es der Gemeinde, die unterschiedlichen Zonenarten und Teilzonen im Rahmen der Zonenplanung derart in Beziehung zu einander zu setzen, dass sich die Bauten und Siedlungen auch bei Ausschöpfen der zugelassenen Bauvolumina genügend in die Landschaft einordnen. Dabei ist generell den Siedlungsrändern, dies insbesondere im Bereiche naturnaher Landschaften und

Wälder, spezielle Aufmerksamkeit zu schenken (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. d und e RPG; VB.2004.00135 vom 7. April 2004, E. 4.3.1).

Daraus folgt für den vorliegenden Fall, dass die allgemeine Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG und die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung von Hochhäusern gemäss § 284 Abs. 2 PBG nicht direkt anwendbar sind. Eine ästhetische Würdigung der aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Überbauung ist vorliegend nur insoweit vorzunehmen, als es um die Zulassung von Baukörpern mit den im Situationsplan Mst: 1:1'000 definierten Ausmassen geht. Demgegenüber ist die Detailprojektierung im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen und die Frage der rechtsgenügenden Einordnung in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gegen die nachfolgende Baubewilligung gerichtlich zu beurteilen (vgl. VB.2006.00396 vom 10. Mai 2007, E. 4.3.).

Auch die Beeinträchtigung durch Schattenwurf ist erst im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen (§ 284 Abs. 4 PBG, s. dazu die nachfolgenden Ausführungen unter Ziff. 6.5.5.). Demzufolge sind im Gestaltungsplanverfahren entgegen der Auffassung der Rekurrentin keine entsprechenden Nachweise zu erbringen. Während gestützt auf § 238 PBG eine Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudevolumens grundsätzlich nicht verlangt werden kann, kann dies bei übermässigem Schattenwurf ohne Weiteres verlangt werden.

Die Einholung eines Fachgutachtens ist in diesem Zusammenhang weder vorgeschrieben noch erforderlich, zumal es sich bei der Frage, ob das Hochhaus verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung im Sinne von § 284 Abs. 1 PBG ortsbaulich einen Gewinn bringt, um eine Rechtsfrage handelt, über die der Gemeinderat im Rahmen seines grossen Planungsermessens selber zu entscheiden hatte. Es sind keine Sachfragen ersichtlich, die vor dieser Entscheidung durch einen Sachverständigen hätten beantwortet werden müssen. Im Übrigen haben an der nutzungsplanerischen Entwicklung des Gebiets "Giessen", die heute in Form des privaten Gestaltungsplans weiter konkretisiert wird, im Laufe der Jahre zahlreiche fachkundige Personen und Stellen mitgewirkt. Dies betrifft namentlich die Ingenieurgemeinschaft, die den Masterplan "Giessen" vom Juli 2002 (act. 14.5.4), auf den das Bebauungskonzept zurück geht, ausarbeitete, Prof. Dr. R. W. Scholz, ETH Zürich, der die Expertise zur sozialen Nachhaltigkeit

vom 5. September 2007 (act. 14.5.5) erstellte und die diversen auf kommunaler und kantonaler Ebene involvierten Fachstellen.

### **6.5.3.**

Die Rekursgegnerschaft nennt in ihren Ausführungen, auf die verwiesen werden kann, einleuchtende und überzeugende Gründe für das geplante Baukonzept. Dessen zentrale Elemente sind bereits in den Erwägungen im angefochtenen Beschluss beschrieben. Demgemäss soll an der Kreuzung Überlandstrasse/Ringstrasse mit dem Hochhaus ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Das Hochhaus gebe der Haltestelle "Giessen" Identität und diene als Orientierungspunkt. Die Randbebauung entlang der Strassen schütze das dahinter liegende Areal mit dem öffentlichen Platz an der Haltestelle und der Kammüberbauung sowie das angrenzende Wohngebiet vor Verkehrslärm. Die Dreiecksparzelle westlich der Ringstrasse werde als öffentlich zugänglicher, attraktiver Grünraum freigehalten, geschützt durch einen bepflanzten Erdwall als Lärmschutz. Dieses Konzept ist sachlich begründet, in sich stimmig und den örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Siedlung und Verkehr angemessen. Daraus ergibt sich auch, dass das Hochhaus in diesem Kontext den gemäss § 284 Abs. 1 PBG verlangten ortsbaulichen Gewinn bringen kann.

Bezüglich der Einordnung künftiger konkreter Bauten in die Umgebung ist vorab festzuhalten, dass Hochhäuser im fraglichen Gebiet unabhängig vom streitbetreffenden Gestaltungsplan bereits gemäss Art. 39 BZO grundsätzlich zulässig sind. Das vorliegend im Gestaltungsplan "Giessen" vorgesehene Hochhaus kommt in ein städtisch geprägtes Gebiet mit grossvolumigen Bauten direkt an eine Hauptverkehrsachse und in die Zentrumszone Z3 zu liegen. Das Gebiet nördlich davon gehört der Industrie- und Gewerbezone IG2 an und auch südlich der Glatt erstreckt sich die Industrie- und Gewerbezone IG2 und IG3. Diese Gebiete weisen eine zonengemässe Bauungsstruktur auf. In der Zone IG3 (Hochbord) sind nach Art. 39 BZO Hochhäuser ebenfalls erlaubt. Bei diesen Gegebenheiten ist gewährleistet, dass sich das nach dem Gestaltungsplan zulässige Volumen eines Hochhauses rechtsgenügend in die Umgebung einordnen lässt. Die weitestgehend unsubstantiierte Kritik der Rekurrentin ist nicht geeignet, dies infrage zu stellen. Der Einwand, der Standort des Hochhauses wirke zufällig und werde in keiner Weise begründet, ist völlig verfehlt. Für ihre nicht nachvollziehbare Auffassung, die Überstellung des Haltestellenbereichs sei ein "städtebaulicher Fremdkörper", bleibt die Rekurrentin eine Erklärung schuldig. Gleiches

gilt für die angeblich ungenügende Einordnung des Lärmschutzwalls. Im Übrigen ist die Rekurrentin davon mangels Sichtverbindung nicht betroffen und würde ein allfälliger Mangel nicht zur Aufhebung des Gestaltungsplans führen, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Sodann sieht das Lärmschutzrecht im geplanten Grünraum keine bestimmten Immissionsgrenzwerte vor. Insofern kann nicht argumentiert werden, der Lärmschutzwall sei nicht genügend wirksam. Im Weiteren sind hinsichtlich der Verkehrslärsituation keine begründeten Zweifel an der Zweckmässigkeit des Grünraums angezeigt. Insbesondere in der Nähe des Glattufers und entlang des Glattuferwegs können offensichtlich attraktive Ruhebereiche entstehen. Hinzu kommt, dass der Freiraum auch noch andere Zwecke erfüllt, als den Aufenthalt von Menschen zu Ruhezwecken (s. die Ausführungen der Baudirektion).

Die Haltestelle der Glattalbahn befindet sich auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 17055 selbst, womit die Überbauung mit öffentlichen Verkehrsmitteln offensichtlich sehr gut erreichbar sein wird (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Die Autobahnzufahrt ist ca. 500 m davon entfernt, soweit dies für die Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans überhaupt von Bedeutung ist. Es ist nicht ersichtlich, was diesbezüglich noch hätte geprüft werden sollen.

#### **6.5.4.**

Gemäss Art. 10 Abs. 2 GPV sind technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie erlaubt. Im Baufeld Hochhaus ist die im Situationsplan Mst: 1:1'000 festgelegte Gesamthöhe einzuhalten. Hierbei handelt es sich nicht um eine (Höhen-)Beschränkung der Dachaufbauten in Bezug auf die Dachfläche, wie die Rekurrentin anzunehmen scheint. Vielmehr dürfen die Dachaufbauten auf dem Hochhaus dessen maximal zulässige Höhe nicht überragen, was dann zum Tragen kommt, wenn das Gebäude die Maximalhöhe annähernd oder vollständig ausschöpft. Die konkrete Gestaltung der Bauten einschliesslich Dachaufbauten ist indes erst im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Weitere Festlegungen zu den Dachaufbauten in den Gestaltungsplanvorschriften sind nicht notwendig.

#### **6.5.5.**

Gemäss § 284 Abs. 4 PBG darf die Nachbarschaft durch ein Hochhaus nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Was als wesentliche

Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt, ist in § 30 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt. Bei überbauten Grundstücken ist es die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen (§ 30 Abs. 1 lit. a ABV). Als mittlere Wintertage gelten der 3. November und der 8. Februar.

Das von der Rekurrentin ins Recht gelegte Schattendiagramm (act. 8.4) zeigt augenscheinlich den Zweistundenschatten an den mittleren Wintertagen. Die Beschattung erfasst den südlichen Teilbereich der Grundstücke jenseits der Überlandstrasse gegenüber dem Hochhaus, insbesondere Teile des einzigen Wohnhauses Überlandstrasse 95 (das rekurrentische Gebäude liegt im Übrigen klar ausserhalb). Jedoch basiert das besagte Schattendiagramm auf den Mantellinien und der Gesamthöhe des Hochhauses gemäss Gestaltungsplan und damit auf einem hypothetischen Maximalvolumen. Dieses belässt für die konkrete Projektierung einen Spielraum (vgl. § 83 Abs. 2 PBG), so dass es offensichtlich möglich sein wird, innerhalb der Gestaltungsplanvorgaben ein Hochhaus zu realisieren, welches nicht zu einer wesentlichen Verschattung führt. Aus diesem Grund ist der Schattenwurf erst im Baubewilligungsverfahren für das konkrete Projekt zu prüfen.

### **7.1.**

Weiter moniert die Rekurrentin eine unzulässige bauliche Dichte. In der vom Gestaltungsplan erfassten Zentrumszone Z3 (21'684 m<sup>2</sup>) sei gemäss BZO eine Ausnützungsziffer von 140 % (= 30'357 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Demgegenüber lasse der Gestaltungsplan eine Gesamtnutzfläche von maximal 45'000 m<sup>2</sup> zu, was einer Nutzungssteigerung gegenüber der Regelbauweise von knapp 50 % entspreche. Dies sei massiv, weder angemessen noch zweckmässig, städtebaulich untragbar und führe zu einer unerwünschten, § 238 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz. Diese wesentliche Abweichung erfordere eine Anpassung der Grundordnung.

### **7.2.**

Der Gemeinderat führt aus, es solle eine gezielte und konzentrierte Anordnung des Bauvolumens vorab in einem ausgeprägten Hochpunkt an der städtebaulich markanten Kreuzung Überlandstrasse/Ringstrasse ermöglicht werden. Der Gemeinderat habe der Abweichung von der Regelbauweise

zugestimmt, für deren Erlass er selber zuständig sei. Bezogen auf die heutige Bauzonenfläche im Gestaltungsplanperimeter von etwa 31'900 m<sup>2</sup> resultiere eine Ausnützungsziffer von 1.41, welche ziemlich genau derjenigen der benachbarten Sonderbauvorschriften "Giessen" entspreche. Ohne die Parzelle Kat.-Nr. 17059 (neu Freihaltezone) resultiere für die Bauzonenfläche auf Kat.-Nr. 17055 (ca. 21'700 m<sup>2</sup>) eine Ausnützungsziffer von 2.07. Diese Ausnützungsdichte, die auch im Gebiet Hochbord (BMZ 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) vielerorts erreicht werden dürfte, sei bei der hervorragenden Verkehrerschliessung zweckmässig und zentrumsgerecht. Es entspreche dem städtebaulichen Konzept, unmittelbar um die Haltestelle der Glattalbahn einen Nutzungsschwerpunkt mit Hochhaus zu schaffen. Schliesslich liege das Gebiet gemäss kantonalem Richtplan in einem Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung, wo eine hohe Ausnützung nicht nur erlaubt, sondern sogar verlangt werde.

### 7.3.

Die Baudirektion weist darauf hin, dass der kantonale Richtplan sowie § 51 PBG in Zentrumsgebieten bauliche Dichten vorsehen würden, die – angepasst an die örtlichen Gegebenheiten – die in § 49a PBG vorgesehene Ausnützung deutlich übersteigen. Beim vorliegend betroffenen Gebiet handle es sich um ein Zentrumsgebiet von kantonalen Bedeutung, weshalb eine höhere städtebauliche Dichte durchaus erwünscht sei. Dies nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Station der Glattalbahn liege und der Perimeter somit durch den öffentlichen Verkehr optimal erschlossen sei.

### 7.4.

Die private Rekursgegnerin erklärt, nach alter, noch in Kraft stehender Zonierung betrage die Gesamtnutzfläche im ganzen Gestaltungsplanperimeter 47'250 m<sup>2</sup>. Diese nach geltender BZO zulässige bauliche Dichte werde gesamthaft nicht erhöht, sondern auf 45'000 m<sup>2</sup> reduziert. Zugunsten eines Grünraums werde auf die bauliche Nutzung des Grundstückes Kat.-Nr. 17059 verzichtet und die Bauten bei der Haltestelle der Glattalbahn konzentriert. Dies führe auf dem Grundstück Kat.-Nr. 17055 zu einer Ausnützung von 207 %, was bei der vorhandenen hervorragenden Verkehrerschliessung zweckmässig und zentrumsgerecht sei.

## 7.5.

Mit der Freihaltung des Grünraums westlich der Ringstrasse und der Umzonung jenes Grundstücks von der Zone für öffentliche Bauten in die Freihaltezone geht eine gewollte Konzentration der Bauvolumen und damit eine gegenüber der Regelbauweise erhöhte bauliche Dichte auf dem Grundstück östlich der Ringstrasse einher. § 83 Abs. 1 PBG lässt derartige Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zu. Insgesamt – über beide betroffenen Grundstücke betrachtet – hat der Gestaltungsplan gegenüber der geltenden Nutzungsordnung keine erhöhte Ausnützung zur Folge. Im Übrigen wurde der strittige Gestaltungsplan durch den Gemeinderat (Legislative) festgesetzt, das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ (§ 86 PBG). Damit wurde das bisherige Zonenregime im erfassten Perimeter durch eine verbindliche Sondernutzungsordnung abgelöst.

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 17055 resultiert eine Ausnützung, die dem in den umliegenden Zonen IG2 und IG3 zulässigen Mass (max. Baumassenziffer 6 bzw. 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) in etwa entspricht. Eine rechtsgenügende Einordnung in die Landschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) bleibt damit gewährleistet und es kommt nicht zu störenden Gegensätzen zu den angrenzenden Zonen. Auch gegenüber der östlich in einem schmalen Bereich angrenzenden Wohnzone W4, insbesondere den unmittelbar benachbarten grossmassstäblichen Mehrfamilienhäusern, entsteht kein störender Gegensatz, zumal die im Gestaltungsplan vorgesehenen grossen Bauvolumina mit dem Hochhaus auf der abgelegenen Seite des Baugrundstücks angeordnet werden. Dass gute Gründe für das gewählte Bebauungskonzept sprechen, wurde oben bereits ausgeführt. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, im Zentrumsgebiet die fragliche Verdichtungen zu ermöglichen. Im Übrigen kann auf die zutreffenden Ausführungen der Rekursgegnerschaft verwiesen werden. Somit erweist sich diese Rüge als unbegründet.

## 8.1.

Sodann beanstandet die Rekurrentin, die Auswirkungen der mit dem Gestaltungsplan verbundenen Verkehrszunahme auf die rückwärtige Erschliessung über die "Giessen"strasse und auf das übergeordnete Verkehrsnetz seien nicht genügend abgeklärt worden. Die Einholung eines Verkehrsgutachtens und eines Mobilitätskonzepts sei zwingend. Der Umweltverträglichkeitsbericht aus dem Jahr 2009 sei nicht mehr aktuell. Die Haupterschliessung über die "Giessen"strasse führe durch die Wohnzone W4 und

die Zentrumszone Z4, was "den massgeblichen Umständen" keinerlei Rechnung trage. Ausserdem werde die "Giessen"strasse täglich für die Belieferung der AMAG mit Sattelschleppern verstellt.

Weiter sei die Realisierbarkeit der Überführung Ringstrasse nicht sichergestellt und die Gesamtzahl der Veloabstellplätze sei nicht nachgewiesen (Unterbringung und Ausstattung). Auch deren Anzahl sei nicht korrekt bestimmt worden. Schliesslich werde nicht nachgewiesen, dass die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die gegenüber dem ursprünglichen, an der Urne abgelehnten Gestaltungsplan reduziert worden sei, genüge.

## **8.2.**

Der Gemeinderat erklärt, im Umweltverträglichkeitsbericht aus dem Jahr 2009 würden die Untersuchungen zum Verkehr behandelt. Die planungsrechtliche Situation habe sich seither kaum verändert und jedenfalls nicht verschärft. Auch die Übrigen Einwände zur Erschliessung seien unbegründet.

## **8.3.**

Die Baudirektion führt aus, bei der Überlandstrasse handle es sich um eine Hauptverkehrsstrasse und die Ringstrasse sei als Staatsstrasse festgesetzt. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters würden mehrere Radwege und Buslinien und als leistungsstarker Mittelverteiler des öffentlichen Verkehrs die Glattalbahn verlaufen. Somit sei der Perimeter sowohl durch den öffentlichen als auch durch den individuellen (Langsam-)Verkehr sehr gut erschlossen. Die Überführung über die Ringstrasse diene ausschliesslich dem Langsamverkehr und primär der Durchwegung im Gestaltungsplanperimeter.

## **8.4.**

Die private Rekursgegnerin entgegnet, die Überlandstrasse sei schon heute sehr stark befahren. Die Rekurrentin würde nicht aufzeigen und es treffe auch nicht zu, dass diese Strasse den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen könne. Der Knoten Überland-/ "Giessen"strasse sei derart ausgebaut, dass er auch künftige Verkehrsströme verkrafte. Die Fahrbahn der "Giessen"strasse sei 6 m breit und erfülle damit die Anforderungen an eine verkehrorientierte Sammelstrasse gemäss Anhang der Zugangsnormalien. Die Anlieferung der AMAG sei ein Vollzugsproblem der Stadt Dübendorf.

Für die Rüge der Anzahl Abstellplätze für Velos und Autos sei die Rekurrentin nicht legitimiert.

### **8.5.1.**

Die strassenmässige Erschliessung im Sinne von § 237 PBG ist eine erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfende Grundanforderung an Bauten und Anlagen. In tatsächlicher Hinsicht genügt es dabei, wenn ein Bauvorhaben über eine normaliengerecht ausgebaute Zufahrtsmöglichkeit verfügt. Die Rekurrentin stellt zu Recht nicht in Abrede, dass das Strassennetz im Einzugsbereich des Gestaltungsplans, namentlich die "Giessen"strasse, den Anforderungen der aufgrund von § 237 Abs. 1 PBG erlassenen Zugangsnormalien (ZN) genügt. Dass der Verkehr auf der "Giessen"strasse durch die Anlieferung der AMAG behindert werden soll, ist in vorliegendem Zusammenhang nicht von Belang. Allfälligen Missständen hat die Gemeinde auf polizeilichem Weg oder durch Verkehrsanordnungen zu begegnen; sie ändern aber nichts an der Eignung der "Giessen"strasse als Zufahrt. Die in Art. 12 Abs. 1 GPV vorgesehene verkehrsmässige Erschliessung über die "Giessen"strasse ist somit bereits vorhanden, obwohl dies für den Erlass des Gestaltungsplans nicht vorauszusetzen wäre.

Was die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes anbetrifft, ist dies für Bauvorhaben kein Erschliessungserfordernis (vgl. § 1 ZN) und ebenso wenig eine Voraussetzung für den Erlass eines Gestaltungsplans. Dieser hat sich nicht mit der Groberschliessung des Gebietes oder mit ausserhalb des Perimeters gelegenen Erschliessungsfragen zu befassen und kann im Übrigen keine verbindlichen Festlegungen zu Anlagen der Groberschliessung enthalten (vgl. RB 1998 Nr. 97). Selbst die erstmalige Festlegung einer Bauzone oder die Umzonung eines Gebietes in eine nutzungsintensivere Zone setzt das Bestehen einer hinreichenden Groberschliessung nicht voraus, sondern kann lediglich eine Erschliessungspflicht des Gemeinwesens auslösen (Art. 19 Abs. 2 RPG). Aufgabe des Gestaltungsplanes ist es aber immerhin, die Feinerschliessung zu ordnen (§ 83 Abs. 3 PBG), was vorliegend auch geschehen ist (vgl. zum Ganzen RB 1998 Nr. 97, VB.2003.00223 vom 22. Januar 2004, E. 7.2 f., VB.2006.00068 vom 15. Juni 2006, E. 4.5, und VB.2012.00063 vom 12. Juli 2012, E. 4.4. f.).

Im hier zu beurteilenden Fall ist das übergeordnete Strassennetz sehr gut ausgebaut. Die "Giessen"strasse mündet über einen mit einer Lichtsignalanlage geregelten Knoten in die vierspurige Überlandstrasse und damit in

eine Hauptverkehrsachse. Deren weiterer Ausbau kann nicht ernsthaft in Betracht gezogen werden. Zudem liegt die Überlandstrasse ohnehin ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters; Verbesserungen könnten damit nicht zum Inhalt des Gestaltungsplans gehören. Bei diesen Gegebenheiten fällt auch eine allenfalls denkbare Koordination von Gestaltungsplan und Anpassung der Groberschliessung ausser Betracht, weshalb sich die von der Rekurrentin verlangte weitere Beurteilung der verkehrsmässigen Auswirkungen erübrigt. Anzumerken bleibt, dass sich in städtischen Agglomerationen selbst grössere Staus nicht vermeiden lassen; überdies ist nicht auszuschliessen, dass eine Verflüssigung des Verkehrs wiederum zusätzlichen Verkehr anziehen würde und deshalb kaum erstrebenswert wäre. Daraus lässt sich aber selbstverständlich nicht ein Verzicht auf weitere Bautätigkeit ableiten (VB.2004.00041, E. 7.2., in BEZ 2004 Nr. 63 = RB 2004 Nr. 59).

#### **8.5.2.**

Die gesetzliche Grundlage für die Regelung der Parkierung findet sich in den §§ 242 ff. PBG. Diese Bestimmung dient zwei teilweise gegenläufigen Zielen: Einerseits verfolgt sie einen primär verkehrspolizeilichen Zweck, nämlich die Freihaltung des Strassenraumes von (ordnungswidrig) parkierten Fahrzeugen. Hierzu werden Mindestparkplatzzahlen vorgesehen. Mit einer Begrenzung der zulässigen Anzahl Parkplätze soll demgegenüber die Attraktivität für die Benutzung des Automobils verringert und – in Verbindung mit einem guten Angebot des öffentlichen Verkehrs – eine Beschränkung der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs erreicht werden (VB.2004.00234, E. 4.2.1., in BEZ 2004 Nr. 46 = RB 2004 Nr. 60).

Vorliegend bezweifelt die Rekurrentin, dass mit der Beschränkung auf 440 Abstellplätze genügend Parkierungsmöglichkeiten angeboten werden. Ein allfälliger Mangel würde jedoch nicht zur Aufhebung des Gestaltungsplans führen. Zudem ist nicht ersichtlich, welchen Nutzen die Rekurrentin aus einer grösseren Anzahl Abstellplätze ziehen könnte; Beeinträchtigungen wegen angeblich unzureichenden Parkierungsmöglichkeiten macht sie nicht geltend. Das Gleiche gilt in Bezug auf die Veloabstellplätze. In diesem Punkt ist daher auf den Rekurs nicht einzutreten.

#### **8.5.3.**

Was die Fussgängerbrücke über die Ringstrasse anbelangt, fehlt es der Rekurrentin ebenfalls an einer legitimationsbegründenden Betroffenheit und

ein allfälliger Mangel würde nicht zur Aufhebung des Gestaltungsplans führen. Auch diesbezüglich ist auf den Rekurs mangels eines schützenswerten Interesses nicht einzutreten.

#### **9.1.**

Weiter hält es die Rekurrentin weder angemessen noch zweckmässig, dass Art. 19 Abs. 1 GPV die freie Etappierung zulasse. Es sei sicherzustellen, dass während der einzelnen Etappen eine funktionstüchtige und städtebaulich überzeugende Überbauung realisiert werde.

#### **9.2.**

Der Gemeinderat entgegnet, der Planerstellerin könne keine Etappierung vorgeschrieben werden.

#### **9.3.**

Die Baudirektion erklärt, die Etappierung sei insbesondere von Belang im Zusammenhang mit der Frage der hinreichenden Erschliessung der einzelnen Bauetappen (§§ 233 f. PBG). Allfällige Etappierungen hätten jeweils den Anforderungen der Gestaltungsplanvorschriften beziehungsweise den übrigen Vorgaben der übergeordneten Planungs-, Umwelt- und Baugesetzgebung zu entsprechen, was im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sei.

#### **9.4.**

Die private Rekursgegnerin erklärt, eine zusätzliche Bestimmung im Sinne des Anliegens der Rekurrentin würde dieser keine Vorteile bringen und der Gestaltungsplan müsste deswegen nicht aufgehoben werden. Auf den Rekurs sei insoweit nicht einzutreten.

#### **9.5.**

Hinsichtlich der Möglichkeit von gestalterischen Mängeln einzelner Etappen ist eine potenzielle Betroffenheit der Rekurrentin nicht auszuschliessen. Mithin ist die Rekurrentin auch schon mit der Rüge zuzulassen, die gemäss Art. 19 Abs. 1 GPV erlaubte freie Etappierung sei grundsätzlich unzulässig.

Zunächst ist festzustellen, dass Art. 19 Abs. 1 GPV nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst. Die Bestimmung erweist sich als zulässig. Für allfäl-

lige Bauetappen wird jeweils ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen sein. Jede Etappe hat für sich und zusammen mit bereits erstellten Teilen des Gesamtprojekts den baurechtlichen Vorschriften zu entsprechen (§ 320 PBG). Damit ist sichergestellt, dass zwischenzeitlich kein vorschriftswidriger Zustand besteht. Gemäss Art. 19 Abs. 2 GPV ist zudem bei jeder Etappe aufzuzeigen, wie die restlichen zulässigen Bauvolumen verteilt werden können. Weitere qualitätssichernde Bestimmungen, wie sie die Rekurrentin verlangt, sind daher nicht erforderlich.

### **10.1.**

Sodann verlangt die Rekurrentin, es sei ein aktueller Umweltverträglichkeitsbericht einzuholen.

### **10.2.**

Die Baudirektion entgegnet, das vorliegende Projekt sehe maximal 440 Parkplätze vor und die Gesamtnutzfläche für Einkaufsmöglichkeiten sei auf maximal 5'000 m<sup>2</sup> beschränkt. Damit sei gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeit (UVPV) keine Umweltverträglichkeitsprüfung angezeigt.

### **10.3.**

Nach Art. 10a Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) hat eine Behörde vor ihrer Entscheidung über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit zu prüfen. Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind Anlagen, welche die Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Abs. 2). Als Anlagen, die die Umwelt erheblich belasten, gelten nach dem Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) unter anderem Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen (Ziff. 11.4) und Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m<sup>2</sup> (Ziff. 80.5). Das für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung massgebliche Verfahren für solche Anlagen ist grundsätzlich das baurechtliche Bewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 3 UVPV i.V.m. § 1 Abs. 1 der Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [EV UVP] und Anhang Ziffern 11.4 und 80.5 dieser Verordnung). Ist für die Errichtung einer UVPpflichtigen Anlage jedoch ein Gestaltungsplan oder sind Sonderbauvor-

schriften gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) erforderlich, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen dieses Planungsverfahrens durchgeführt (§ 1 Abs. 2 EV UVP).

Die dargelegten Voraussetzungen für eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Gestaltungsplanverfahren sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Verkaufsnutzungen sind nur bis zu einer Gesamtnutzfläche von maximal 4'980 m<sup>2</sup> zulässig (Art. 4 Abs. 4 GPV) und es sind maximal 440 Fahrzeugabstellplätze erlaubt (Art. 12 Abs. 3 GPV). Diesbezüglich besteht somit keine UVP-Pflicht und der Gestaltungsplan sieht auch keine anderen Anlagen vor, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

#### **11.1.**

Schliesslich bringt die Rekurrentin vor, der Gestaltungsplan sehe Anlagen innerhalb des Uferstreifens und der Gewässerabstandslinie vor (Brücke über die Glatt, Ausbau Glattuferweg). Deren Realisierung sei indes nicht nachgewiesen. Im Planungsbericht werde schlicht behauptet, die einschlägigen Vorschriften würden eingehalten.

#### **11.2.**

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die entsprechenden Genehmigungen erst mit dem Ausführungsprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erteilen sein werden. Im Planungsbericht werde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Uferstreifens und der Gewässerabstandslinie keinerlei Bauten und Anlagen zulässig seien; diese Vorschrift werde im Gestaltungsplan vollumfänglich respektiert.

#### **11.3.**

Die private Rekursgegnerin erklärt, die Rüge stelle den Gestaltungsplan nicht infrage. Von einer Korrektur im Sinne der Rekurrentin hätte diese keine Vorteile. Auf die Rüge sei deshalb nicht einzutreten.

#### **11.4.**

Die besagte Glattbrücke zählt nicht zum Genehmigungsinhalt, sondern zum Informationsinhalt des Gestaltungsplans; sie befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und ist somit nicht Bestandteil des Gestaltungsplans "Giessen" (s. act. 14.2.1., Situationsplan Mst: 1:1'000). Daher kann

sie auch nicht Streitgegenstand des vorliegenden Rekurses sein. Insoweit ist auf die Rüge nicht einzutreten.

Was den Glattuferweg anbelangt, fehlt es der Rekurrentin wiederum an einer legitimationsbegründenden Betroffenheit und ein allfälliger Mangel würde nicht zur Aufhebung des Gestaltungsplans führen. Auch diesbezüglich ist auf den Rekurs (mangels Anfechtungsinteresse) nicht einzutreten.

Bemerkungsweise ist anzufügen, dass die Bewilligungsfähigkeit des Glattuferweges erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein wird. Gemäss Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerraum (u.a.) standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Soweit der Glattuferweg überhaupt in den Gewässerraum zu liegen kommt, könnte somit nicht gesagt werden, der Gestaltungsplan sehe eine nicht realisierbare Anlage vor.

## **12.**

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

[....]