



VERFÜGUNG

vom 6. Februar 2004

Opfikon. Öffentlicher Gestaltungsplan und Quartierplan N 11 Nord

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat der Stadt Opfikon hat den öffentlichen Gestaltungsplan Überdeckung N 11 Nord am 7. April 2003 festgesetzt. Der Stadtrat Opfikon hat den Quartierplan N 11 Nord am 30. September 2003 festgesetzt. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2003 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung dieser beiden Vorlagen.

A. Öffentlicher Gestaltungsplan

Der Festsetzungsbeschluss des öffentlichen Gestaltungsplans wurde im kantonalen Amtsblatt am 17. Oktober 2003 veröffentlicht. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Dezember 2003 kein Rechtsmittel eingelegt.

Der Gestaltungsplan bezweckt auf dem nördlichen Teil der Überdeckung N 11 die Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Anlage mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und ev. Wohnnutzungen mit einer zweckmässigen Erschliessung und einer attraktiven Aussenraumgestaltung.

Dem gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W3 65% zugewiesene und in der Empfindlichkeitsstufe ES II LSV gelegene Gestaltungsplangebiet wurde infolge Lärmvorbelastung durch Fluglärm die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Trotzdem ist es über von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen. Damit Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erteilt werden können, ist es deshalb erforderlich, dass das Gebiet weitgehend erschlossen ist (Art. 30 LSV) und dass an der Erstellung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen ein überwiegendes Interesse besteht (Art. 31 Abs. 2 LSV). Das Gestaltungsplangebiet ist erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG. Gemäss bisheriger Praxis der Baudirektion kann davon ausgegangen werden, dass für Bauten in der Stadt Opfikon generell ein überwiegendes Interesse angenommen werden kann.

Dem Gestaltungsplan kann deshalb – trotz Überschreitung der IGW – die Genehmigung erteilt werden.

B. Quartierplan

Der Festsetzungsbeschluss des Quartierplans wurde im kantonalen Amtsblatt am 17. Oktober 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Dezember 2003 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die nördlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 4242 und 7398 (neu: 8427) und das Portal der Nationalstrassenüberdeckung, im Osten durch die Waldgrenze entlang der verlängerten Unteren Bubenhholzstrasse, im Süden durch die Glatthofstrasse sowie im Westen durch die Müllackerstrasse begrenzt. Das ganze Quartierplangebiet liegt (mit Ausnahme einer kleinen Waldfläche) im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) und innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan.

Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt direkt von der Glatthofstrasse her (Art. 8 der Vorschriften im öffentlichen Gestaltungsplan). Der Eichlibrunnenweg wird begradigt. Im öffentlichen Gestaltungsplan sind ebenfalls die Fusswegverbindungen und die Parkierung geregelt.

Bezüglich Autobahnüberdeckung wird auf die Konzession vom 6. September 2000 (RRB Nr. 1400 / 2000) verwiesen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Mit dem Quartierplan werden keine neuen Verkehrsbau- und Niveaulinien festgelegt oder rechtskräftige aufgehoben.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Umbau Eichlibrunnenweg, Kanalisation) die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die beiden Vorlagen sind rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat der Stadt Opfikon mit Beschluss vom 7. April 2003 festgesetzte öffentlichen Gestaltungsplan Überdeckung N 11 Nord wird genehmigt.
- II. Der vom Stadtrat Opfikon mit Beschluss vom 30. September 2003 festgesetzte Quartierplan N11 Nord wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- III. Für diese Genehmigung des Quartierplans werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Opfikon separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	896.00	Auftrag 83120.40.210
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	968.00	Konto 8300.43100000

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6, 89 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers Quartierplan und vier Dossiers öffentlicher Gestaltungsplan), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier öffentlicher Gestaltungsplan) an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling), an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage eines Dossiers Quartierplan und zwei Dossiers öffentlicher Gestaltungsplan).

Zürich, den 6. Februar 2004
032553/032554/OkI/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

