Baudirektion
Kanton Zürich

ARV/ **114** /2006

VERFÜGUNG

vom 2. August 2006

Baudirektion
Kanton Zürich TBA
PLANVERWALTUNG
PBG
Opfikon-Glattbrugg 0066-0095

Opfikon. Quartierplan N11 Mitte

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Stadtrat Opfikon setzte den Quartierplan N11 Mitte am 14. Dezember 2004 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 24. Dezember 2004 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Februar 2005 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 8. Februar 2005 ersucht das Bauamt der Stadt Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Glatthof- und die Untere Bubenholzstrasse, im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 8494 (alt 7215), 6495, 6497 und 8496 (alt 6170), im Süden durch die Wallisellerstrasse S-2 sowie im Westen durch die Müllackerstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt in der Bauzone W3 sowie innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Opfikon.

Das Quartierplangebiet ist gemäss dem GEP zu entwässern. Bezüglich der Ableitung des Regenwassers sind die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung" vom November 2002, inkl. UPDATE 2004, und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" des AWEL vom September 2005 zu beachten.

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A, jedoch nicht in einem nutzbaren Grundwassergebiet. In diesem Gebiet sind keine Grundwasserspiegelkoten bekannt. 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.

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

Das Quartierplangebiet ist stark fluglärmbelastet. Die Lärmbelastungswerte liegen nach den massgebenden Belastungskurven am Tag (6 - 22 h) bei 67 bis 68 dB und in der ersten Nachtstunde (22 - 23 h) knapp bei 50 dB. Die Wohnzone W3, worin sich das Quartierplangebiet befindet, ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Die Alarmwerte sind somit tagsüber überschritten. Nach Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind. Die noch nicht überbauten Grundstücke westlich der Autobahnüberdeckung können als bereits erschlossen im Sinne von Art. 19 RPG betrachtet werden, da mit dem Quartierplan nur noch kleinere Erschliessungsergänzungen (rückwärtige Erschliessungsregelungen, Werkleitungsanschlüsse) und Korrekturen der Grundstücksgrenzen geregelt werden. Die mit der Autobahnüberdeckung neu entstandene nutzbare Wohnzone ist durch das Überdeckungsbauwerk neu geschaffen und erschlossen worden. Die Werkleitungen sind grösstenteils ebenfalls bereits erstellt. Der Quartierplan schafft deshalb keine Neuerschliessung von Bauzonen. Der Genehmigung steht unter dem Gesichtspunkt der Lärmschutzverordnung nichts entgegen. Hingegen ist darauf hinzuweisen, dass die Erstellung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in Gebieten mit Überschreitung der Alarmwerte nicht zulässig ist.

An der Müllackerstrasse wird die quartierplanseitige, überholte Verkehrsbaulinie durch eine neue ersetzt. Die neu festgelegte Verkehrsbaulinie im Abstand von 6.0 m ab Strassengrenze entspricht der Bedeutung dieser Strasse. Zudem wird die mit RRB Nr. 2303/1952 genehmigte, den Strassenraum für eine nicht mehr zur Ausführung kommende Strasse sichernde Baulinie aufgehoben.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Servitutsweg A, Entwässerung, Wasserversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der vom Stadtrat Opfikon mit Beschluss vom 14. Dezember 2004 festgesetzte Quartierplan N11 Mitte wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Opfikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'508.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00
Total	Fr.	1'580.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Kasper, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Schaffhauserstr. 170, 8302 Kloten, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 2. August 2006
050299/Oki/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug: