




VERFÜGUNG

vom 13. April 2011

Kanton Zürich Volkswirtschaftsdirektion	
	Amt für Verkehr
Planverwaltung	
PBG	
Opfikon-Glattbrugg	0066-0098

Opfikon. Quartierplan Oberhauserriet, Teilrevision

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Quartierplan Oberhauserriet wurde am 23. März 1999 vom Stadtrat Opfikon festgesetzt und mit Verfügung ARV/1298/2000 vom 11. Oktober 2000 von der Baudirektion genehmigt. Nachdem die erste Bauetappe mittlerweile mehrheitlich überbaut ist, wurden vor der Freigabe der zweiten Bauetappe die planerischen und baurechtlichen Grundlagen (Sonderbauvorschriften, Quartierplanfestlegungen) auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Gemäss Sonderbauvorschriften ist die Parkierung für die Beschäftigten der Gewerbebauten in zwei Sammelparkierungsanlagen zu errichten. Die beteiligten Grundeigentümer ersuchten um einen Verzicht auf diese Sammelparkhäuser „Nord“ und „Süd“.

Der Stadtrat Opfikon hat mit Beschluss Nr. 2010-050 vom 9. Februar 2010 die Teilrevision des Quartierplans Oberhauserriet festgesetzt. Die Revisionsvorlage umfasst vor allem den eigentumsrechtlichen Vollzug der Systemänderung betreffend die Sammelparkierungsanlagen. Infolge eines Rekurses erfolgte mit Beschluss Nr. 2010-236 vom 7. September 2010 ein Teilwiedererwägungsbeschluss des Stadtrates Opfikon. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 17. September 2010 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. November 2010 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 5. Januar 2011 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung des Quartierplans und der damit zusammenhängenden revidierten Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften). Letzteres erfolgt mit separater Verfügung, jedoch gleichzeitig.

Das Bezugsgebiet umfasst das ursprüngliche Gebiet, analog der erstmaligen Festsetzung. Es wird im Norden durch die Nationalstrasse A1, im Osten durch die bestehenden Wege längs der Glatt, im Süden und Südwesten durch die Stadtgrenze zu Zürich und den Katzenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3, sowie im Nordwesten durch die Thurgauer-

strasse (Staatsstrasse) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie mit Ausnahme der in der Erholungs- bzw. Freihaltezone liegenden Parzellen(teile) innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Opfikon.

Wegen der Systemänderung bei der Erschliessung (keine Sammelparkhäuser) sind kleinere Anpassungen bei den Zu- und Wegfahrten am Gebietsrand erforderlich.

Gemäss § 5 Abs. 3 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei bedürfen Meteorwasser-Einleitungsrohre in öffentliche Oberflächengewässer mit einem Durchmesser über 200 mm einer wasserbaupolizeilichen Bewilligung oder Konzession der Baudirektion (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft [AWEL]).

Grundsätzlich ist gegen die vorgesehenen Änderungen des Entwässerungskonzepts nichts einzuwenden. Allerdings entspricht dies nicht dem im Jahr 2003 genehmigten Generellen Entwässerungsplan. Daher sind dem AWEL ein überarbeiteter GEP-Übersichtsplan und ein überarbeitetes Einleitungsschema abzugeben. Zudem fehlt eine Abschätzung der zukünftigen Belastungsanteile der ARA Kloten-Opfikon und Werdhölzli, Zürich, hinsichtlich der Schmutzfrachten (in Einwohnerwerten). Dem AWEL sind ein überarbeiteter GEP-Übersichtsplan und ein überarbeitetes Einleitungsschema abzugeben.

Die Altlastensituation wird im Technischen Bericht (Abschnitt 4.13, Seite 24) richtig dargestellt. Sie ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im südwestlichen und im nordwestlichen Gebiet gibt es Baulinienergänzungen, die sich z.T. auf bestimmte Vertikalbereiche beziehen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Anpassungen und Ergänzungen der Kostenverleger für die Verfahrens- und die Baukosten sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die vom Stadtrat Opfikon mit Beschlüssen Nr. 2010-050 vom 9. Februar 2010 und Nr. 2010-236 vom 7. September 2010 (Teilwiedererwägung) festgesetzte Teilrevision des Quartierplans Oberhauserriet wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

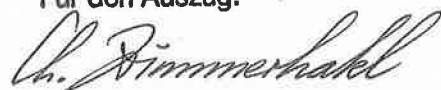
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der federführenden Stadt Opfikon (Bauamt) z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'608.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/AL	Fr. 128.00	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 256.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr. 128.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>		
Total	Fr. 2'120.00	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Stadt Opfikon wird eingeladen, die neu festgesetzten 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, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 13. April 2011
110023/KIS/STM

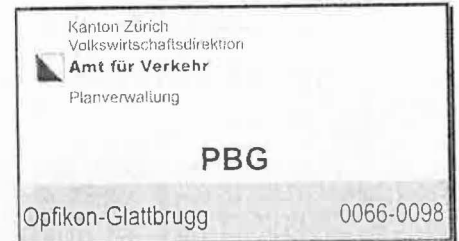
Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 10. Juli 2009



Opfikon. Quartierplan Oberhauserriet (Teilrevision)

Einleitung des Verfahrens – Genehmigung (§ 149 PBG)

Am 27. Januar 2009 beschloss der Stadtrat Opfikon die Einleitung der Teilrevision des Quartierplans Oberhauserriet. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 6. Februar 2009 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baudirektion, Generalsekretariat/Rechtsabteilung vom 18. März 2009 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 24. März 2009 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses.

Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Stadtrat hat zu entscheiden, ob allenfalls besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 Quartierplanverordnung).

Der Quartierplan Oberhauserriet wurde mit Baudirektionsverfügung BDV Nr. 1298 vom 11. Oktober 2000 genehmigt. Nachdem die erste Bauetappe mittlerweile mehrheitlich überbaut ist, wurden vor der Freigabe der zweiten Bauetappe die Quartierplanfestlegungen auf ihre Zweckmässigkeit sowie städtebaulichen und verkehrstechnischen Auswirkungen überprüft. Gemäss Sonderbauvorschriften (Art. 23 Abs. 5) ist die Parkierung für die Beschäftigten der Gewerbebauten in zwei Sammelparkierungsanlagen zu errichten. Die beteiligten Grundeigentümer ersuchen nun um einen Verzicht auf diese Sammelparkhäuser „Nord“ und „Süd“. Die Stadt Opfikon ist unter der Bedingung der Festlegung von sichernden flankierenden Massnahmen (Finanzierung der notwendigen Anpassungen der Ein- und

Ausfahrten zum und auf dem umliegenden Strassennetz durch die privaten Grundeigentümer; Beschränkung der Parkplatzzahl) mit einer Änderung einverstanden.

Das Funktionieren der Verkehrsabläufe des neu vorgesehenen Erschliessungs- und Parkierungsregimes muss mit einem Verkehrsgutachten nachgewiesen werden.

Dieses Änderungsbegehren erfordert eine Revision der Sonderbauvorschriften (bereits eingeleitet) und des Quartierplans. Der Revisionsperimeter für den Quartierplan ist identisch mit dem Perimeter der ursprünglichen Quartierplanfestsetzung. Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Nationalstrasse A1, im Osten durch die bestehenden Wege längs der Glatt, im Süden und Südwesten durch die Stadtgrenze zu Zürich und den Katzenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3, sowie im Nordwesten durch die Thurgauerstrasse (Staatsstrasse) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie mit Ausnahme der in der Erholungs- bzw. Freihaltezone liegenden Parzellen(teile) innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Opfikon.

Die im Einleitungsbeschluss vom 27. Januar 2009 erwähnte Neu Beurteilung des Entwässerungskonzepts im Quartierplangebiet hat auf jeden Fall auf der Stufe Genereller Entwässerungsplan (GEP) zu erfolgen. Dabei sind die Auswirkungen einer solchen Änderung auf das Gesamtsystem von Kanalnetz und Abwasserreinigungsanlage zu betrachten. Insbesondere soll im Rahmen der Revision die zukünftige Belastung der Abwasserreinigungsanlage hinsichtlich der Schmutzfrachten (in Einwohnerwerten) aus dem Gebiet bestimmt werden. Kommt der Stadtrat Opfikon zum Schluss, dass ein solches neues Entwässerungskonzept umgesetzt werden soll, sind die entsprechenden Pläne und Berichte des GEP zu überarbeiten und vom AWEL genehmigen zu lassen.

Im Quartierplangebiet liegen die belasteten Standorte Nrn. 0066/D.N003, 0066/D.N005-001, -002, 0066/D.0042, 0066/D.0027-001, -002, -003, -004 und 0066/I.0010-007, -008. Die eingereichten Unterlagen enthalten noch keine Hinweise auf diese Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Es liegt im Interesse der Grundeigentümer, möglichst frühzeitig Informationen über mögliche Schadstoffbelastungen zu erhalten. Zudem muss vermieden werden, dass die Planfestsetzung wegen vorhandener Belastungen im Untergrund nachträglich wieder in Frage gestellt wird. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen sind in § 236 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu finden. Abklärungen zur Altlastensituation werden spätestens im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren verlangt.

Strassen und Wege sowie Baulinien sind in den Quartierplanakten ordentlich darzustellen und zu beschriften. Westseitig liegt die Thurgauerstrasse (Route 356, HVS) und südseitig die Glattparkstrasse (Route 589, HVS) sowie ein Abschnitt der Hagenholzstrasse (RVS).

Die übergeordneten Staatsstrassen sind ausgebaut und in gutem Zustand, es sind keine baulichen Vorkehrungen geplant.

Bezüglich allfälliger Auswirkungen aufgrund veränderter Verkehrsbelastungen, Verkehrsflussverlagerungen und der Ausbildung von Einmündungen in Staatsstrassen ist rechtzeitig mit der zuständigen kantonalen Fachstelle, der Abteilung Infrastrukturplanung des AFV, Herr Urs Günter (Tel. 043 259 30 85) Kontakt aufzunehmen. Die besprochenen und nötigen Festlegungen sind in den Quartierplan aufzunehmen.

Umfasst die Teilrevision des Quartierplans auch Festlegungen längs der Nationalstrasse, ist frühzeitig der zuständige Vertreter des Bundesamtes für Strassen (ASTRA), Filiale Winterthur, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur, zu kontaktieren.

Bei Anpassungen am bzw. längs des am Südrand des Quartierplangebietes verlaufenden Tramtrasses ist frühzeitig mit den Verantwortlichen des Zürcher Verkehrsverbundes (ZVV) bzw. der Verkehrsunternehmen VBZ und VBG Kontakt aufzunehmen.

Im Zuge der Bewirtschaftung der Verkehrsbaulinien an allen Staatsstrassen durch die kantonale Volkswirtschaftsdirektion werden in den Bauzonen Verkehrsbaulinien bereinigt und neu festgelegt. Das Quartierplangebiet wird zukünftig von einem derartigen Festsetzungsverfahren betroffen sein. Diesbezüglich ist rechtzeitig mit dem Sachbearbeiter der zuständigen kantonalen Fachstelle, Amt für Verkehr, Herr Philip Boller (Tel. 043 / 259 31 38), Kontakt aufzunehmen. Die an den Staatsstrassen projektierten Verkehrsbaulinien sind als „Gegenstand einer anderen, noch nicht rechtskräftigen Baulinienvorlage“ darzustellen und zu bezeichnen. Die Planungen sind aufeinander abzustimmen und miteinander zu koordinieren.

Bestimmungen bezüglich Lärmschutz, Parkplatzzahl (Limitierung) sowie ausreichende Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wurden in den Sonderbauvorschriften geregelt. Nötige Anpassungen sind bei deren Revision zu behandeln. Die revidierten Sonderbauvorschriften und die Quartierplanrevision sind gleichzeitig zur Genehmigung einzureichen.

Alle oben genannten Hinweise, Abklärungen dazu und die angeordneten Massnahmen sind in entsprechenden Kapiteln in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. zu beschreiben.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen und es können Weisungen über den Inhalt erteilt werden. Eine Ausarbeitungszeit bis Ende Juli 2010 scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumordnung und Vermessung aufgrund eines Zwischenberichts eine Frist-erstreckung gewähren.

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Stadtrat Opfikon am 27. Januar 2009 beschlossene Verfahrenseinleitung der Teilrevision des Quartierplans Oberhauserriet wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumordnung und Vermessung vor der ersten Quartierplanversammlung, und zwar spätestens Ende Juli 2010, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadt Opfikon, Bauamt (Postfach, 8152 Opfikon) z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV	Fr.	864.00	104 103 / 83120.40.210
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	104 181 / 85273.75.002
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	384.00	104 181 / 85283.75.001
<hr/>			
Total	Fr.	1'504.00	

- IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die VD, Amt für Verkehr (Bau-polizei+Beitragswesen), an das Tiefbauamt (FALS) sowie unter Beilage eines Dossiers an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 10. Juli 2009
090315/Ok/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

