

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 7. Oktober 1992

### 3028. Richt- und Nutzungsplanung Opfikon (Ergänzung)

Mit Beschluss Nr. 1845/1987 genehmigte der Regierungsrat die Nutzungsplanung der Stadt Opfikon. Von der Genehmigung wurde infolge hängiger Rekurse u. a. die Zentrumszone Z5 im Oberhauserriet ausgenommen (Dispositiv III lit. a). Aufgrund einer Initiative, welche die Rückzonung des gesamten Oberhauserriets in die Reservezone verlangte, erarbeitete die Stadt Opfikon einen Gegenvorschlag, umfassend die Ergänzung des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans, des kommunalen Verkehrsplans, die Revision der Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Oberhauserriet sowie den Erlass von Sonderbauvorschriften für das Gebiet Oberhauserriet. Mit Beschluss vom 8. April 1991 setzte der Gemeinderat Opfikon diese Planungsrevision fest; an der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 1991 wurde ihr zugestimmt. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Januar 1991 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Stadtrat Opfikon ersucht mit Schreiben vom 11. Februar 1992 um Genehmigung der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Vorlage geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Zum Verständnis der Vorlage legt der Stadtrat einen Bericht im Sinne von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) sowie eine Umweltstudie bei; diese bilden jedoch nicht Gegenstand der Genehmigung.

Im regionalen Siedlungs- und Landschaftsplan (RRB Nr. 4722/1981) ist nahezu das gesamte Oberhauserriet dem Industriegebiet zugeteilt. Der neue kommunale Richtplan weist nur noch kleine Randgebiete dem Industriegebiet zu. Da die kommunale Festlegung den Planungsabsichten des regionalen Planungsverbandes entspricht und ihr aus kantonaler Sicht nichts entgegensteht, können der geänderte Richtplan ebenso wie die ihr entsprechende Nutzungsplanung mit nachstehenden Vorbehalten genehmigt werden. Der regionale Plan wird bei der hängigen Revision anzupassen sein.

Im Verkehrsplan ist im Gebiet Oberhauserriet als übergeordnete Festlegung ein Halbanschluss an die N1/N20 dargestellt. Unter dem Vorbehalt der Festsetzung dieses Anschlusses in der übergeordneten Richtplanung und der Zustimmung der zuständigen Bundesbehörden kann dieser Halbanschluss realisiert werden.

In Art. 16/8 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden Beherbergungsbetriebe nicht der Wohnnutzung gleichgestellt. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Entscheid VB/0008 + 0009/1988 unter Verweisung auf andere Entscheide ausführlich dargetan, dass Beherbergungsbetriebe der Wohnnutzung gleichgestellt sind. Nachdem in § 52 PBG die Nutzweise in Wohnzonen abschliessend festgelegt ist, bleibt den Gemeinden kein Raum für eine weitergehende Vorschrift. Da Art. 16/8 Abs. 2 BZO über keine Rechtsgrundlage verfügt, ist er von der Genehmigung auszunehmen.

Die Erschliessungsmassnahmen gemäss Sonderbauvorschriften gehen davon aus, dass der bestehende Quartierplan zu überarbeiten ist. Zwischen den Sonderbauvorschriften und dem Quartierplan Oberhauserriet besteht somit ein enger Zusammenhang. Der Stadtrat Opfikon hat mit Beschluss vom 2. Juni 1992 das Revisionsverfahren für den Quartierplan Oberhauserriet eingeleitet. Unter dieser Voraussetzung kann darauf ver-

zichtet werden, die Genehmigung der Sonderbauvorschriften vom Vorliegen des revidierten Quartierplans abhängig zu machen.

Da diese Ergänzungen von Richt- und Nutzungsplan bereits am 8. April 1991 erfolgt sind, stellen sie keine Revision im Sinne von Art. III Abs. 3 der Änderung des PBG vom 1. September 1991 dar. Die Anwendbarkeit der §§ 255, 265, 273, 286 und 288 wird damit nicht ausgelöst.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Opfikon vom 8. April 1991 festgesetzte Ergänzung von Richt- und Nutzungsplanung (Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan, Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften für das Oberhauserriet) wird – vorbehaltlich Dispositiv II – genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird Art. 16/8 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung ausgenommen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon, 8152 Glattbrugg (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 7. Oktober 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**