



## **VERFÜGUNG**

**vom 27. September 2006**

**Opfikon. Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit BDV Nr. 106/2006 vom 17. Juli 2006 wurde die letzte Änderung der Nutzungsplanung der Stadt Opfikon genehmigt. Am 6. März 2006 beschloss der Gemeinderat Opfikon eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Mai 2006 und des Bezirksrats Bülach vom 25. Aug. 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 26. Juni 2006 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage betrifft die Änderung des Zonenplans entlang der Schaffhauserstrasse zwischen dem Bahnhof Glattbrugg und der Glatthofkreuzung. Für diesen Bereich wurde zur Entwicklung eines Stadtzentrums ein städtebaulicher Leitplan und ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Der Revisionsperimeter umfasst die bisherigen Zentrumszonen Z3 und Z4, ergänzt durch die Bereiche beim Bahnhof Glattbrugg und beim Autobahnanschluss N11/Glattbrugg. Die bisherige Zentrumszone Z3 wird gestrichen. Der Zentrumsbereich entlang der Schaffhauserstrasse gliedert sich neu in die Zentrumszonen Z4, Z5, Z6 und Zbg (Zentrumszone Bahnhof Glattbrugg). Mit der Umzonung von Wohn- in Zentrumszonen ist eine Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe von ES II in ES III verbunden. Die Ausnützung wird in dem Mass erhöht, dass entlang der Schaffhauserstrasse eine geschlossene Bauweise im vier- bis sechsgeschossigen Bereich möglich ist. Innerhalb der Gebiete mit Überschreitung des Alarmwerts der ES III infolge von Fluglärm wird kein Wohnanteil festgelegt. Der gebaute Bestand an Wohnraum hat Bestandesgarantie. Neue Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Innerhalb des Bereichs mit Überschreitung der Planungs- resp. Immissionsgrenzwerte der ES III wird der Wohnanteil auf die nach der bisherigen Bau- und Zonenordnung mögliche Wohnnutzung beschränkt. Die Bauordnung wurde auf das städtebauliche Leitbild angepasst. Ausserdem wurden entlang der Schaffhauserstrasse kommunale Gestaltungsbaulinien festgelegt.

Am 21. März 2006 hat der Stadtrat Opfikon beschlossen, im Gebiet der Glatthofkreuzung aufgrund der im Februar 2006 von der Baudirektion als massgeblich erklärten Fluglärmkurven anstelle eines Wohnanteils von 0% einen Wohnanteil von 65% festzulegen. Für diese Änderung des Zonenplans, welche im zur Genehmigung eingereichten Plandokument schon eingetragen ist, ist ein rechtskräftiger Beschluss des Gemeinderats Opfikon erforderlich. Dieser liegt noch nicht vor. Die Änderung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 21. März 2006 ist deshalb nicht Gegenstand dieser Verfügung.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Die vom Gemeinderat Opfikon am 6. März 2006 festgesetzte Änderung der Bau- und Zonenordnung im Bereich der Schaffhauserstrasse zwischen Bahnhof Glattbrugg und dem Autobahnanschluss N 11/Glattbrugg und der Plan über die Gestaltungsbaulinien entlang der Schaffhauserstrasse werden genehmigt.
- II. Der Stadtrat Opfikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 27. September 2006  
060649/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

