

VERFÜGUNG

vom 6. Oktober 2011

Opfikon. Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Teil A, Parkplatzverordnung, Teil C, Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Opfikon hat mit Beschluss vom 7. März 2011 eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Bau- und Zonenordnung, Teil A, Parkplatzverordnung, Teil C, Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien) beschlossen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 17. Juni 2011 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingereicht. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 26. Juli 2011 ersucht das Bauamt Opfikon um Genehmigung des Beschlusses.

Die Vorlage umfasst die folgenden Bereiche:

- Bezeichnung neuer Wohnzonen mit Gewerbeanteil entlang der Rohr- und der Wallisellerstrasse und im Gebiet Dreispitz;
- redaktionelle Anpassungen betreffend die Kernzone Opfikon;
- partielle Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufen in den Zonen OeB von ES II auf ES III;
- diverse technische Korrekturen der Zonengrenzen;
- redaktionelle Anpassungen der Parkplatzverordnung;
- Neufestlegung resp. Revision von Wald- und Gewässerabstandslinien im Bereich des Flughafens aufgrund des Neubaus der Glattalbahn.

Die Wallisellerstrasse und die Rohrstrasse (Verlängerung der Wallisellerstrasse ab Glatt- hofkreuzung) als Kantonsstrassen von regionaler Bedeutung sind Zubringer zur Autobahn A 51, zum Arbeitsplatzgebiet Glattbrugg West und zum Flughafen. Die Strassen durch- queren über weite Strecken Wohngebiete. Die hohe Verkehrsbelastung beeinträchtigt die Wohnqualität. Verschiedene Gewerbebetriebe sind vorhanden. Das Quartier „Im Drei- spitze“ ist eine von Zentrumszonen umgebene Wohnzone W4. Für eine Umzonung in eine

Mischzone sprechen die zentrale und städtebaulich isolierte Lage sowie die durch die Lärmsituation (Bahnlärm, Fluglärm) eingeschränkte Wohnqualität.

Die von den Umzonungen betroffenen Wohnzonen werden folgendermassen neu definiert:

- die Wohnzone W2d (40%, ES II) wird zu WG3 (50%, ES III);
- die Wohnzone W3 (65%, ES II) wird zu WG4_L (75%, ES III);
- die Wohnzone W4 (85%, ES II) wird zu WG4_D (100%, ES III).

Das Nutzungsmass für Wohnen bleibt unverändert (maximaler Wohnanteil WG3 = 80%, WG4_L = 85%, WG4_D = 85%). Mit der Umzonung von reinen Wohnzonen mit ES II in Wohnzonen mit Gewerbeanteil und ES III soll entlang der stark lärmbelasteten Walliseller- und der Rohrstrasse vermehrt gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Diese Nutzung wird mit einem minimalen Gewerbeanteil festgelegt. Die im Zonenplan eingetragenen Nutzungsziffern bezeichnen den maximal zulässigen Wohnanteil.

Im Gebiet Oberhau und Rohrholz werden Waldabstandslinien festgelegt. Entlang der Glatt an der Birchstrasse wird die Gewässerabstandslinie ergänzt.

In der Zone für öffentliche Bauten (Zone Oe) werden teilweise die Empfindlichkeitsstufen entsprechend der bestehenden Nutzung von ES II zu ES III erhöht (Stadtverwaltung mit Werkhof und Feuerwehr, Frei- und Hallenbad Bruggwiesen, S-Bahn-Station Opfikon).

Arealüberbauungen sind neu auch in den neuen WG-Zonen möglich, wobei die Ausnützung um 10% erhöht werden soll. Da im Gebiet, das von den Umzonungen betroffen ist, die Alarmwerte in Bezug auf den Fluglärm überschritten sind, wird die Ausnützung in Bezug auf die Wohnnutzung auf dem Stand der bisher gültigen Bau- und Zonenordnung belassen. Der gegenüber der Regelbauweise mögliche Ausnutzungszuschlag darf nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

In die Bauordnung wurde in Art. 15 Abs. 3 eine Bestimmung aufgenommen, mit der die Ausmasse von Attikageschossen geregelt und damit die flächenmässige Benachteiligung gegenüber Dachgeschossen unter Satteldächern aufgehoben wird.

Der neue Art. 29 Abs. 3 regelt den Abstand von Gebäuden gegenüber von Nichtbauzonen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Beschluss des Gemeinderates Opfikon vom 7. März 2011, mit dem die Bau- und Zonenordnung, Teil A, und die Parkplatzverordnung, Teil C, teilweise revidiert worden und die Waldabstands- und Gewässerabstandslinien ergänzt worden sind, wird genehmigt.
- II. Der Stadtrat Opfikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (unter Beilage von einem Dossier), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle).

Zürich, den 6. Oktober 2011
111293/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



