



Privater Gestaltungsplan «Fallwiesen» – Genehmigung

Stadt **Opfikon**

Lage Stinson-Strasse, Nationalstrasse A1

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 2. Juli 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 2. Juli 2015

Sachverhalt

- Zustimmung Der Gemeinderat Opfikon stimmte mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Fallwiesen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 7. April 2016 keine Rechtsmittel eingelegt und gemäss E-Mail der Präsidentialabteilung vom 19. April 2016 kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 26. Januar 2016 ersucht die Stadt Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

- Anlass und Zielsetzung
der Planung Der Perimeter, für welchen der Gestaltungsplan erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon in der Wohnzone W3 und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 8424, 8763 vollständig sowie die Grundstücke Kat.-Nrn. 8116, 8349, 8417, 8426, 8513 (Stinson-Strasse) teilweise.

Heute stehen innerhalb des Perimeters zwei Gebäude eines Autohauses, welche als Werkstatt sowie Verkaufsfläche dienen. Der bereits für den Perimeter existierende Gestaltungsplan „Hotel Fallwiesenstrasse“ aus dem Jahre 2002, welcher eine Hotelnutzung vorsah, wurde durch den Gemeinderat Opfikon mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 aufgehoben.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rechtliche Sicherung und Erweiterung der bestehenden Nutzungen geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird parallel zum Gestaltungsplan auch der Zonenplan angepasst, indem die 3-geschossige Wohnzone W3 (ES II) in eine 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4D (ES III) umgezont wird. Weiter soll der Gestaltungsplan die Grundlagen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung unter Berücksichtigung der vorherrschenden Lärmsituation sichern.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Gemäss dem Situationsplan werden innerhalb des Perimeters die drei Baubereiche A, B1, B2, B3 und C festgesetzt. Die heute bestehenden Gebäude sind deckungsgleich mit den Baubereichen A sowie teilweise B1. Die Baubereiche B2 und B3 dienen der Erweiterung des Autohauses. Der Baubereich C weist die grössten Dimensionen auf und wird im Situationsplan durch geplante, öffentliche Fussweg- bzw. Radwegverbindungen gegliedert, welche auf dem Quartierplan «Böschwiesen / Fallwiesen» basieren. Gemäss Art. 10 Abs. 2 der Vorschriften ist die Bebauung des Baubereiches C mit der Hilfe eines detaillierteren, ergänzenden Gestaltungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt zu regeln. Im Osten des Baubereiches C trennt ein Grünstreifen den Perimeter vom angrenzenden Quartier. Hier ist auch eine Verbindung für Fussgänger sowie Fahrradfahrer als Brücke über die Nationalstrasse A1 zum Quartier Glattpark angedacht.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Mit dem Gestaltungsplan werden die Grundmasse der Baubereiche sowie deren Nutzweisen geregelt. Zudem wird ein Augenmerk auf die Gestaltung der zukünftigen Bebauung inkl. des Aussenraumes sowie auf den Lärmschutz gerichtet.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. Juli 2015 gestellten Anträgen wurde entsprochen.
Hinweis	Seit der Vorprüfung vom 3. Juli 2015 hat das Amt für Raumentwicklung seine Praxis betreffend der Genehmigung von so genannten "Rahmengestaltungsplänen" dahingehend geändert, dass solche zweistufigen Sondernutzungsplanungen nicht mehr als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Art. 10 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften kann deshalb nur aufgrund der Bindungswirkung des Vorprüfungsberichts im Sinne von § 89 Abs. 2 PBG genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes «Hotel Fallwiesen», welcher mit Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 897/02 festgesetzt wurde, wird aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Opfikon vom 7. Dezember 2015 genehmigt.
- II. Der private Gestaltungsplan «Fallwiesen», welchem der Gemeinderat Opfikon mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.



- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 582.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Stadt Opfikon wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen (zusammen mit der Teilrevision Zonenplan „Fallwiesen“)
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen (zusammen mit der Teilrevision Zonenplan „Fallwiesen“)
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- VI. Mitteilung an
- Stadt Opfikon (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle)
 - Heidenbauer Suisse Immobilien AG, c/o Kalono AG, Badenerstrasse 600, 8048 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 20. August 2002

Opfikon. Privater Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. März 2002 stimmte der Gemeinderat der Stadt Opfikon dem privaten Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen und gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Mai 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Juli 2002 ersucht der Stadtrat Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Es liegt an einer verkehrstechnisch hervorragenden Lage, ist aber vom Strassenlärm der Autobahn A1 und der Thurgauerstrasse sowie vom Fluglärm stark betroffen. Eine private Investorengruppe möchte in diesem Gebiet eine grosse Hotelanlage mit mehreren Hotels verschiedener Preiskategorien mit Nebengebäuden erstellen. Vorgesehen ist eine Anlage mit gesamthaft 800 Zimmern. Gegenüber der heute möglichen Wohn-Nutzung ist die vorgesehene Hotelnutzung wesentlich weniger lärmempfindlich. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse, dem der Gemeinderat der Stadt Opfikon am 5. März 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8030 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
Total	Fr.	600.00

(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 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 20. August 2002
021457/Ove/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan 1 :1'000

Die Grundeigentümer:

Stadt Opfikon
(Parzellen Kat.-Nr. 8116, 8117, 8118, 8119, 8348)

K. Kuhn
(Parzelle Kat.-Nr. 8117)

E. Westreicher
(Parzelle Kat.-Nr. 8119)

Kanton Zürich
(Parzelle Kat.-Nr. 8114)

Fallwiesen Immobilien AG, Zürich
(Parzellen Kat.-Nr. 8116, 8117, 8118, 8119, 8348)

[Signature]
Baudirektion Kanton Zürich
DLZ Landerwerb
Der Leiter:
O. Wipfl

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Im Namen des Gemeinderates:
Der Ratspräsident:

[Signature]



Der Ratssekretär:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 2. O. Aug. 2002

BDV Nr. 897 102

Für die Baudirektion

[Signature]

7. Januar 2002

Legende:

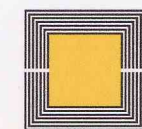
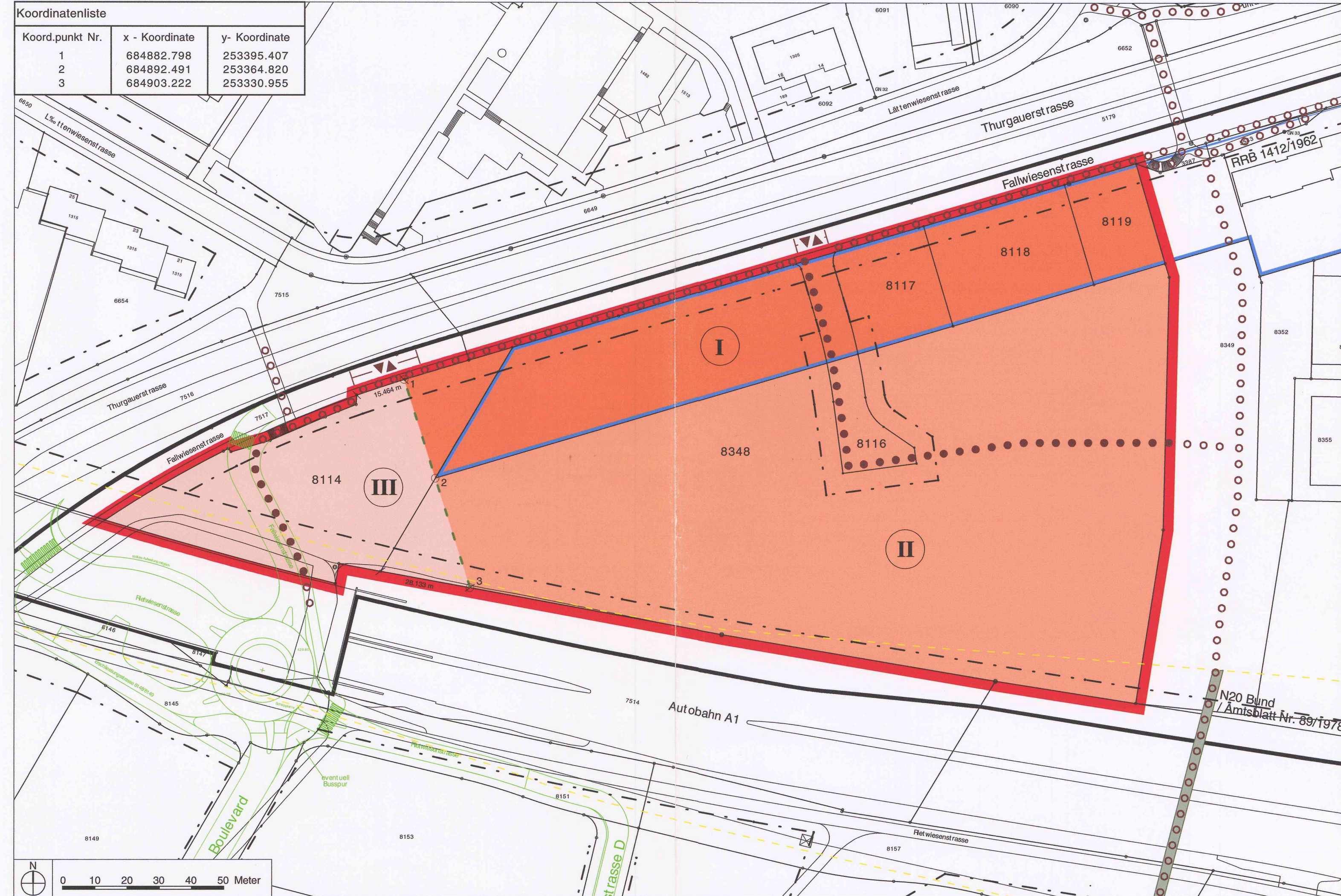
Inhalt des Gestaltungsplanes:

- Gesamtperimeter Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse
- Teilgebiet I
- Teilgebiet II
- Teilgebiet III
- Zu-/Wegfahrtsbereiche (Erschliessung für den motorisierten Verkehr)
- Fusswegverbindung

Informationsinhalt:

- Rechtskräftige Baulinien
- Projektierte Baulinie; Gegenstand einer anderen Vorlage (Spurerweiterung A1/A51)
- Perimeter Lärm-Gestaltungsplan Fallwiesenstrasse (1. Dezember 1997)
- Perimeter Quartierplan Böschenwiesen / Fallwiesen (17. Juni 1997)
- Neue Parzellengrenze (Vorschlag)
- Vorgesehene Passerelle Böschenwiesen/Fallwiesen - Oberhauserriet
- Erschliessungsprojekt Kreisel Rietwiesenstrasse
- Geplante Fusswegverbindung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters

Koordinatenliste			
Koord.punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate	
1	684882.798	253395.407	
2	684892.491	253364.820	
3	684903.222	253330.955	



Planpartner AG

Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
info@planpartner.ch www.planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Dokument: 25446/05/20109/GP Sit.plan
Ebenen: 00 - 14
Grundlage: 25446/05/10517/GP B6-Fa.dxf
Nachgef.: Mai 2001



Privater Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

Die Grundeigentümer:

Stadt Opfikon
(Parzellen Kat.-Nr. 8116, 8117, 8118, 8119, 8348)

K. Kuhn
(Parzelle Kat.-Nr. 8117)

E. Westreicher
(Parzelle Kat.-Nr. 8119)

Kanton Zürich
(Parzelle Kat.-Nr. 8114)

Fallwiesen Immobilien AG, Zürich
(Parzellen Kat.-Nr. 8116, 8117, 8118, 8119, 8348)

[Signature]
.....
[Signature]
.....
[Signature]
.....
Baudirektion Kanton Zürich
DLZ Landerwerb
Der Leiter:
[Signature]
.....
[Signature]
.....

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Im Namen des Gemeinderates:

Der Ratspräsident:

[Signature]

Der Ratssekretär:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 20. Aug. 2002

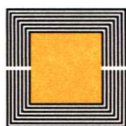


BDV Nr. 897 / 02

Für die Baudirektion

[Signature]

7. Januar 2002



Planpartner AG

Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
info@planpartner.ch www.planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Dokument: 25446/05/20107/TB Vorschriften
Ebenen: 02

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse bezweckt die Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Hotelanlage mit einer zweckmässigen Erschliessung und einer attraktiven Aussenraumgestaltung. Mit begleitenden Lärmschutzmassnahmen kann dieser stark vom Strassen- und Fluglärm geprägte Ort mit einer Hotelanlage sowie hotelnahen Dienstleistungs- und Restaurationsbetrieben optimal genutzt werden.

Art. 2

Bestandteile, Geltungsbereich, Unterteilung

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1 : 1'000.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 1'000 bezeichneten Gesamtperimeter. Er umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 8116, 8117, 8118, 8119, 8114 und 8348.
- 3 Der Gesamtperimeter wird gemäss Situationsplan 1 : 1'000 in drei Teilgebiete I, II und III unterteilt:

Teilgebiet I umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 8117, 8118 und 8119 vollständig und einen Teil der Parzellen Kat.-Nrn. 8114, 8116 und 8348.

Teilgebiet II umfasst einen Teil der Parzellen Kat.-Nrn. 8348 und 8116.

Teilgebiet III umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 8114 und 8348 teilweise.

Art. 3

Geltendes Recht

Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999 sowie die Vorschriften des privaten Lärmgestaltungsplanes Fallwiesenstrasse vom 1. Dezember 1997. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 4

Nutzweise

Innerhalb des Gesamtperimeters sind Bauten mit reiner Hotelnutzung sowie hotelnahen Dienstleistungs- und Restaurationsbetrieben zulässig.

Art. 5*Grundmasse***1 Grundmasse**

Teilgebiet	I	II	III
– Vollgeschosse	4	5	4
– Anrechenbare Untergeschosse	1		
– Anrechenbare Dachgeschosse	2		
– Ausnützungsziffer	113 % ¹		77,6%
– Gebäudebreite	frei		
– Gebäudelänge	frei		
– Mehrlängenzuschlag	kein		
– Gebäudehöhe	12 m	16 m	12 m

Baulinien A1

- 2 Innerhalb des Bereiches der projektierten Baulinie längs der Nationalstrasse A1 dürfen weder Gebäude noch Erschliessungsanlagen erstellt werden.

C. Erschliessung und Parkierung**Art. 6***Erschliessung für
Motorfahrzeuge*

- 1 Die Haupterschliessung der Teilgebiete I und II für Motorfahrzeuge führt über die ausgeschiedene Strassenparzelle Kat.-Nr. 8116.
- 2 Die Erschliessung von Teilgebiet III hat im bezeichneten Bereich von der Fallwiesenstrasse her zu erfolgen.

Art. 7*Fussgänger-
erschliessung*

Die Fusswegverbindung gemäss Situationsplan 1 : 1'000 muss gewährleistet werden.

Art. 8*Taxistandplätze,
Busparkplätze*

Es ist an geeigneter Stelle eine genügende Anzahl von Taxi- und Busstellplätzen vorzusehen. Diese Stellplätze müssen speziell markiert werden.

¹ Massgebende Fläche: Teilgebiet I + Teilgebiet II abzüglich Strassenparzelle Kat.-Nr. 8116

Art. 9*Parkierung*

- 1 Es kommt die Parkplatzverordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999 zur Anwendung.
- 2 Es gilt die Güteklasse C gemäss Art. 3 Parkplatz-Verordnung der Stadt Opfikon².

D. Lärmschutz**Art. 10***Lärmempfindlichkeitsstufe ES II*

Innerhalb des Gesamtperimeters des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 11*Klimatisierte Räume*

- 1 Grundsätzlich sind zum Schutz vor Strassen- und Fluglärm lärmempfindliche Räume künstlich zu belüften.
- 2 Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können.

Art. 12*Lärmschutz gegenüber der Nachbarschaft*

Die Nachbarschaft ist mit geeigneten Massnahmen vom Lärm zu schützen, der durch den Betrieb der Hotelanlage entsteht (Betriebslärm, Anlieferung, Verkehrserschliessung). Die durch die Hotelanlage erzeugten Lärmimmissionen dürfen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nicht überschreiten.

E. Aussenraum**Art. 13***Aussenräume*

Im Übergang zur Parzelle Kat.-Nr. 8349 (Grünstreifen) ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon eine gute gestalterische Gesamtlösung zu realisieren.

² Die angestrebte hohe Erschliessungsqualität mit öffentlichem Verkehr erfolgt durch die geplante Stadtbahn oder eine äquivalente ÖV-Erschliessung.

F. Schlussbestimmungen

Art. 14

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Stadt Opfikon

Privater Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Bericht zu den Einwendungen

Die Grundeigentümer:

Stadt Opfikon
(Parzellen Kat.-Nr. 8116, 8117, 8118, 8119, 8348)

K. Kuhn
(Parzelle Kat.-Nr. 8117)

E. Westreicher
(Parzelle Kat.-Nr. 8119)

Kanton Zürich
(Parzelle Kat.-Nr. 8114)

Fallwiesen Immobilien AG, Zürich
(Parzellen Kat.-Nr. 8116, 8117, 8118, 8119, 8348)

[Signature]
.....
[Signature]
.....
[Signature]
.....
Baudirektion Kanton Zürich
DLZ Landerwerb
Der Leiter:
[Signature]
.....
[Signature]
.....

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Im Namen des Gemeinderates:

Der Ratspräsident:

[Signature]

Der Ratssekretär:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 20. Aug. 2002

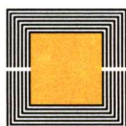


BDV Nr. 897 / 02

Für die Baudirektion

[Signature]

7. Januar 2002



Planpartner AG

Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
info@planpartner.ch www.planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Dokument: 25446/05/20107/TB Einwend'ber.
Ebenen: 02

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	3
2.	Eingegangene Einwendungen.....	3
3.	Kantonale Vorprüfung.....	3
3.1	Planvorlage	3
3.2	Vorschriften.....	3
3.3	Planungsbericht	4
3.4	Weitere Hinweise	4
3.5	Berücksichtigung der Einwendungen.....	5

1. Einleitung

Gemäss Beschluss Nr. 175 vom 4. September 2001 hat der Stadtrat Opfikon dem "Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse" zugestimmt und das Bauamt beauftragt, die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG durchzuführen und die Unterlagen dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) des Kantons Zürich zur Vorprüfung zuzustellen.

2. Eingegangene Einwendungen

Keine Einwendungen eingegangen

Innerhalb der Einwendungsfrist (19. September 2001 bis 14. November 2001) sind im Rahmen der öffentlichen Auflage keine Einwendungen eingegangen.

3. Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung

Mit Datum vom 18. Dezember 2001 hat das ARV den Vorprüfungsbericht zugestellt. Aus Sicht des ARV ergeben sich zum Privaten „Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse“ vom 4. September 2001 folgende Bemerkungen:

3.1 Planvorlage

Vermessung

Im Plan sind die verschiedenen Teilgebiete zu vermessen.

Mutmasslicher Ausbau Nationalstrasse 1

Im Plan ist der „mutmassliche Platzbedarf“ für den Ausbau der Nationalstrasse grün gestrichelt dargestellt, wobei in der Planungsstudie vom 15. September 2001 keine Lärmschutzmassnahmen dargestellt sind. Trotzdem ist ersichtlich, dass die Baulinie gemäss Amtsblatt Bund Nr. 89/1978 nicht (mehr) genügt, weshalb eine neue Baulinie (=projektiert) festgelegt werden muss. Diese ist vor der Festsetzung des Gestaltungsplanes beim TBA, Abteilung Planung und Steuerung, zu erheben und informativ (gelb = Gegenstand einer anderen Vorlage) im Plan darzustellen.

3.2 Vorschriften

Art. 1 Ergänzen: ... stark von Strassen- und Fluglärm geprägte ...

Art. 5bis Ergänzen: „Innerhalb des Bereiches der projektierten Baulinie längs der Nationalstrasse A1 dürfen weder Gebäude noch Erschliessungsanlagen erstellt werden.“

- Art. 10** Die Erwähnung der Empfindlichkeitsstufe ES III für Fluglärm ist zu streichen. Für die beabsichtigte Hotelnutzung mit der Möglichkeit einer künstlichen Belüftung drängt sich eine Höhereinstufung von der Empfindlichkeitsstufe ES II in die ES III für Fluglärm nicht auf.
- Art. 11, Abs. 1** Der Begriff „klimatisieren“ ist durch „künstlich belüften“ zu ersetzen. Da eine künstliche Belüftung möglich ist, ist die Vorschrift, dass die Fenster nicht geöffnet werden dürfen, nicht zwingend und kann weggelassen werden. Aus energetischen Gründen soll keine Klimatisierung vorgeschrieben werden. Ziel der Lärmschutzverordnung ist primär die Möglichkeit einer lärmfreien Belüftung.
- Art. 11, Abs. 2** Die Bezeichnung „übermässige Immissionen ist zu konkretisieren durch „wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können.“

3.3 Planungsbericht

Parkierung

Der Planungsbericht sollte im Sinne einer Präzisierung die anvisierte Parkplatzzahl (unter 300) erwähnen. Ebenso soll ein Hinweis bezüglich Art. 9, Abs. 2 gemacht werden, dass die anvisierte Güteklasse C für den öffentlichen Verkehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchgesetzt werden muss.

Gestaltungsplan Fallwiesenstrasse

Für den Teilbereich I des Perimeters ist auch der „Gestaltungsplan Fallwiesenstrasse“ gültig, welcher eine geschlossene Bebauung oder eine Lärmschutzwand entlang der Fallwiesenstrasse vorschreibt. Diese Vorschrift ist zwingend einzuhalten, um die Lärmschutzwirkung auf die Nachbargrundstücke zu gewährleisten. Das vorgesehene Projekt erfüllt diese Vorschrift nicht. Eine mögliche Lösung wäre, den Nordflügel des östlichen U-Gebäudes auf die Baulinie der Fallwiesenstrasse zu verschieben. Damit würde nicht nur ein vorschriftkonformer Lärmschutz, sondern auch eine städtebaulich bessere Einordnung erreicht.

3.4 Weitere Hinweise

Belange des AWEL

Die Anforderungen und Hinweise betreffend Abwasser, Grundwasser und Energie sind im Rahmen des Baugesuchs zu berücksichtigen. Für den Gestaltungsplan ergeben sich keine direkten Änderungen.

3.5 Berücksichtigung der Einwendungen

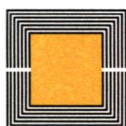
Die im Rahmen der Vorprüfung des Kantons gemachten Einwendungen werden im bereinigten „Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse“ vollumfänglich berücksichtigt.



Privater Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Planungsbericht



Planpartner AG

Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
info@planpartner.ch www.planpartner.ch

7. Januar 2002

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	3
2.	Übergeordnete Randbedingungen.....	5
3.	Inhalt des Gestaltungsplanes.....	5

Auftraggeber

Stadt Opfikon

Begleitung:

Finanzabteilung der Stadt Opfikon

Bauamt der Stadt Opfikon

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Zürich

Bearbeitung:

Walter Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU, REG A

Patrick Völm, dipl. Kulturingeur ETH

1. Ausgangslage

Lage

Das Planungsgebiet Böschenwiesen/Fallwiesen befindet sich zwischen dem Ortsteil Glattbrugg und dem künftigen neuen Stadtteil Oberhauserriet (vgl. Abb. 1).

Die betreffenden Parzellen Kat.-Nr, 8114, 8116, 8117, 8118, 8119 und 8348 liegen keilförmig zwischen zwei stark befahrenen Verkehrsachsen: die Thurgauerstrasse im Norden und der Autobahnnordring (A1) im Süden. Das Gebiet wird von den Emissionen dieser umliegenden Strassen stark beeinträchtigt.

Im Osten grenzen die Parzellen an einen öffentlichen Grünbereich (Parzelle Kat.-Nr. 8349), der im Quartierplan Böschenwiesen/Fallwiesen (vgl. Kapitel 2) ausgeschieden wurde. Hier soll für Fussgänger und Radfahrer eine Hauptverbindung zwischen Glattbrugg und dem Oberhauserriet realisiert werden (mit Passerelle über die A1).

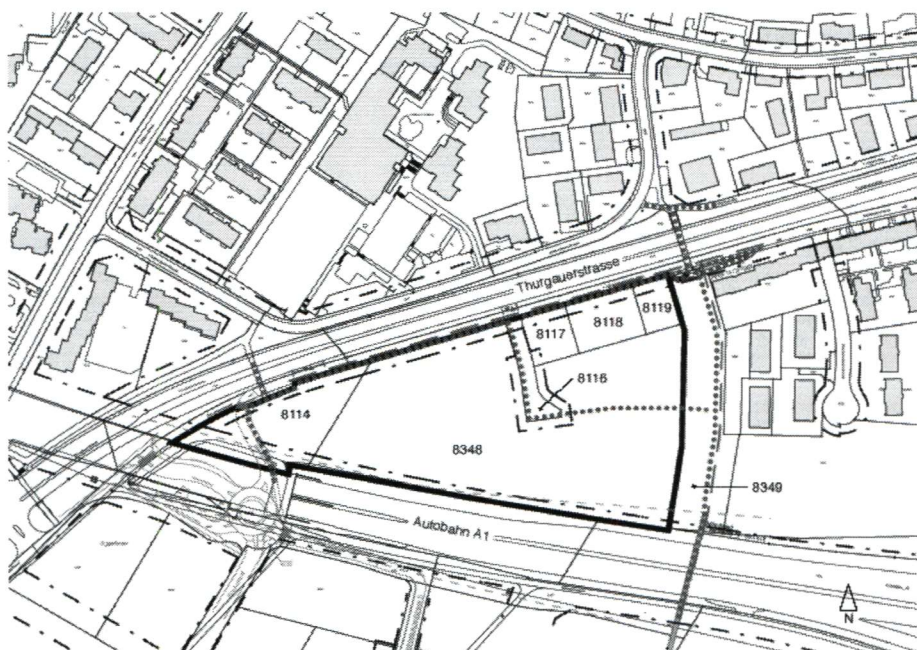


Abb.1: Gestaltungsplanperimeter und Umgebung (Massstab ca. 1 : 5'000)

Vorhaben

Eine private Investorengruppe möchte in diesem Gebiet eine grosse Hotelanlage mit mehreren Hotels verschiedener Preiskategorien mit Nebengebäuden erstellen. Es ist die Realisierung von über 800 Zimmern vorgesehen. Im westlichen Kopfbereich sind weitere hotelnähe Dienstleistungs- und Restaurationsnutzungen vorgesehen.

Gestaltungsplan

Gemäss Zonenplan der Stadt Opfikon besteht für das betreffende Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht zur Festlegung von baulichen Massnahmen zum Lärmschutz (Strassenlärm). Zusätzlich sollen mit der Aufstellung eines privaten Gestaltungsplanes mit öffentlich-rechtlicher Wirkung nach § 85 PBG die für die vorgesehenen Hotel- und weiteren Nutzungen notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zielsetzung

Das in einer Wohnzone gelegene Gebiet – im Spickel zwischen zwei stark befahrenen Verkehrsachsen – eignet sich kaum mehr für die Überbauung mit Wohnbauten. Mit der Realisierung einer Hotelanlage kann dieser beeinträchtigte Ort hingegen optimal genutzt werden. Der private Gestaltungsplan Hotel Fallwiesenstrasse bezweckt die Realisierung einer architektonisch gut gestalteten und städtebaulich gut integrierten Überbauung mit einer zweckmässigen Erschliessung und einer attraktiven Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der Anliegen des Lärmschutzes.

Kenndaten

Die gesamte Grundstücksfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt ca. 30'393 m². Da innerhalb des Gesamtperimeters verschiedene Rechtsgrundlagen (vgl. Kapitel 2) gültig sind, wird das Gebiet in drei Teilgebiete unterteilt:

- | | |
|------------------|---------------------------|
| • Teilgebiet I | ca. 7'628 m ² |
| • Teilgebiet II | ca. 18'941 m ² |
| • Teilgebiet III | ca. 3'825 m ² |

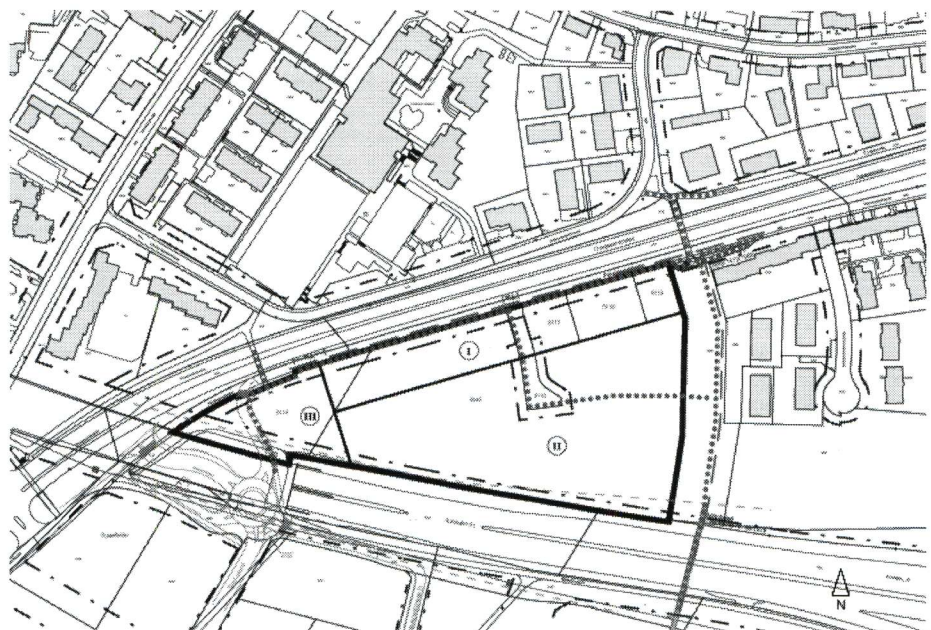


Abb. 2: Teilgebiete im Gestaltungsplanperimeter (Massstab ca. 1 : 5'000)

2. Übergeordnete Randbedingungen

Geltendes Recht

Für das Gebiet des Quartierplans Böschenwiesen/Fallwiesen ist im Zonenplan Opfikon eine Gestaltungsplanpflicht zur Regelung von baulichen Massnahmen zum Lärmschutz (Strassenlärm) festgelegt. Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999.

Im Planungsgebiet gelten im weiteren die Festlegungen des „Quartierplans Böschenwiesen/Fallwiesen“ vom 17. Juni 1997. Im Teilgebiet I gelten, soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, die Vorschriften des Privaten „Lärmgestaltungsplanes Fallwiesenstrasse“ vom 1. Dezember 1997.

3. Inhalt des Gestaltungsplanes

Nutzweise

Innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebietes sind Bauten mit Hotelnutzung und hotelnahen Dienstleistungs- und Restaurationsnutzungen zulässig.

Grundmasse

In den Teilgebieten I und III sind maximal vier, im Teilgebiet II fünf Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt entsprechend maximal 12.00 m resp. 16.00 m. Über die Teilgebiete I und II gilt eine maximale Ausnützung von 113%. Im Teilgebiet III beträgt die AZ ca. 77%.

Im Südosten wird der Gestaltungsplanperimeter von einer möglichen Spurerweiterung der Nationalstrasse A1 betroffen. Innerhalb des Bereiches dieser projektierten Baulinie sind keine Gebäude und Erschliessungsanlagen zulässig.

Erschliessung

Die Erschliessung der Hotelanlage (Besucher-/Betriebsverkehr) wird via Fallwiesenstrasse und über den geplanten Kreisel Rietwiesenstrasse direkt auf die Thurgauerstrasse geführt; ein Eindringen des Verkehrs in die Wohngebiete wird damit verhindert. Die Zufahrt in die Teilgebiete I und II für den motorisierten Verkehr (Besucher-/Betriebsverkehr) erfolgt hauptsächlich über die im Quartierplan Böschen-/Fallwiesen ausgeschiedene Strassenparzelle Kat.-Nr. 8116. Das Teilgebiet III wird über den im Plan bezeichneten Bereich von der Fallwiesenstrasse her erschlossen. Die Fusswegverbindungen werden im Gestaltungsplan gemäss den Vorgaben des Quartierplans berücksichtigt.

Parkierung

Im vorliegenden Vorprojekt sind weniger als 300 Parkplätze vorgesehen (= keine UVP notwendig). Bei der Berechnung des

Parkplatzbedarfs wird von der Güteklasse C (= mit Betrieb Stadtbahn Glattal oder äquivalente ÖV-Erschliessung) ausgegangen.

Lärmschutz

Im Perimeter gilt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) die Empfindlichkeitsstufe ES II. Mit künstlicher Belüftung und einer geschlossenen Bauweise kann der Schutz vor Strassenlärm gewährleistet werden. Im derzeit anwendbaren Plan über die Fluglärmbelastungen liegt das betreffende Gebiet zwischen den Immissionsgrenzwerten und den Alarmwerten.

Die Hotelüberbauung ist so zu konzipieren, dass die im Osten liegenden Wohngebäude durch die Hotelüberbauung vom Strassenlärm abgeschirmt werden. Die Bauten sind auf die Baulinie der Fallwiesenstrasse zu stellen und nach Osten zu verlängern. Dadurch wird ein vorschriftskonformer Lärmschutz erreicht sowie eine städtebaulich optimale Einordnung erzielt.

Aussenraumgestaltung

Es soll eine attraktive Aussenraumgestaltung vorgesehen werden; der östliche Bereich soll zusammen mit dem angrenzenden öffentlichen Grünkorridor zusammen mit der Stadt Opfikon attraktiv gestaltet werden.

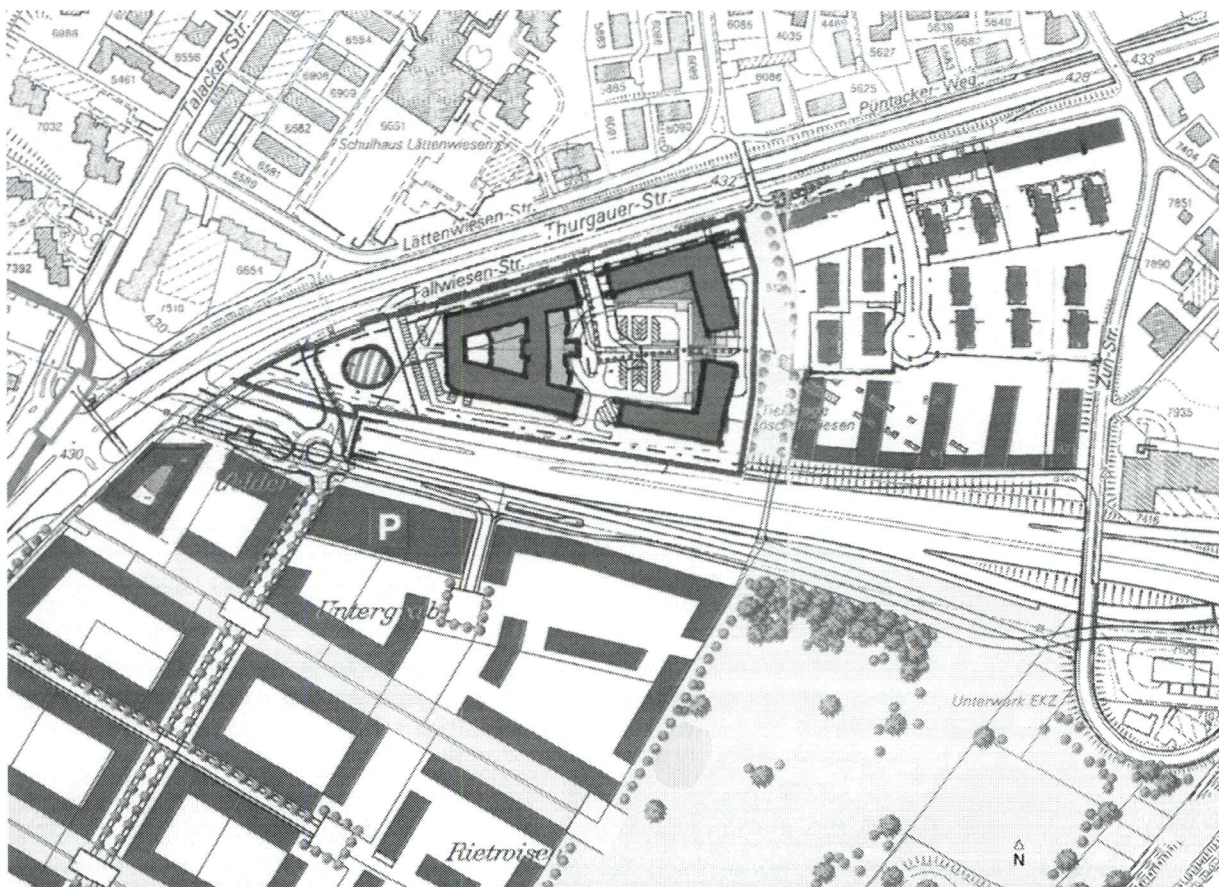


Abb. 3: Situation Hotelanlage (Massstab ca. 1 : 5'000)

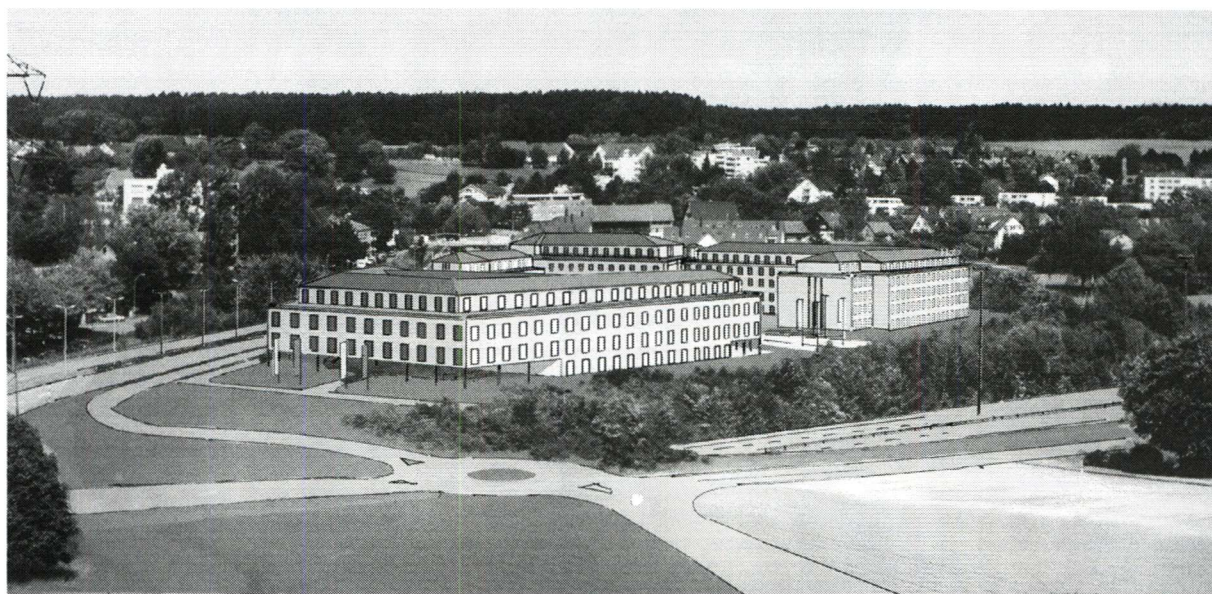


Abb. 4: Perspektive Hotelanlage

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Teilrevision Zonenplan "Fallwiesen", Privater Gestaltungsplan "Fallwiesen"

Bekanntmachung des Inkrafttretens

Opfikon. Der Gemeinderat Opfikon hat am 07.12.2015 beschlossen:

- a) Aufhebung des Gestaltungsplan "Hotel Fallwiesen"
- b) die Teilrevision des Zonenplans "Fallwiesen"
- c) der private Gestaltungsplan "Fallwiesen"

Die Baudirektion hat am 3. Mai 2016 verfügt:

1. die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes "Hotel Fallwiesen"
2. die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung
3. die Genehmigung des private Gestaltungsplans "Fallwiesen"

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 29. Juni 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung des Gestaltungsplans, die Teilrevision des Zonenplans "Fallwiesen" sowie der privaten Gestaltungsplan "Fallwiesen" treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Bau und Infrastruktur Opfikon

00161247