



Referenz-Nr.: ARE 16-0177

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Teilrevision Zonenplan "Fallwiesen" – Genehmigung

Stadt **Opfikon**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:2'000 vom 2. Juli 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 2. Juli 2015

Sachverhalt

Festsetzung Der Gemeinderat Opfikon setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 7. April 2016 keine Rechtsmittel eingelegt und gemäss E-Mail der Präsidentschaft 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 die Teilrevision Zonenplan „Fallwiesen“ erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Opfikon in der Wohnzone W3 und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 8116, 8117, 8118, 8119, 8417, 8349, 8424, 8426, 8763 sowie Strassenflächen der Thurgauerstrasse, der Stinson-Strasse und die Überdeckung der Nationalstrasse A1.

Heute stehen innerhalb des Perimeters zwei Gebäude, die dem Verkauf von Strassenfahrzeugen sowie als zugehörige Werkstatt dienen, was in einer Wohnzone nicht zulässig ist. Damit diese Nutzungen an diesem Ort bleiben und erweitert werden können, muss die Grundordnung angepasst werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die bestehende Wohnzone wird neu zu einer Mischzone. Dadurch wird neben der Wohn- auch eine Gewerbenutzung ermöglicht.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit der Anpassung des Zonenplans wird die bisherige 3-geschossige Wohnzone W3 (ES II) in eine 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4D (ES III) umgesetzt. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Fallwiesen“, welcher innerhalb des Perimeters zu liegen kommt, wird neu als GP 12 dargestellt.



Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 26. Juni 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

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.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die der Gemeinderat Opfikon mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Opfikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Stadt Opfikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Teilrevision Zonenplan «Fallwiesen»

Zonenplan 1:2'000
2. Juli 2015

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates

Der Ratspräsident:

Der Ratssekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

- 3. Mai 2016

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 01771 16

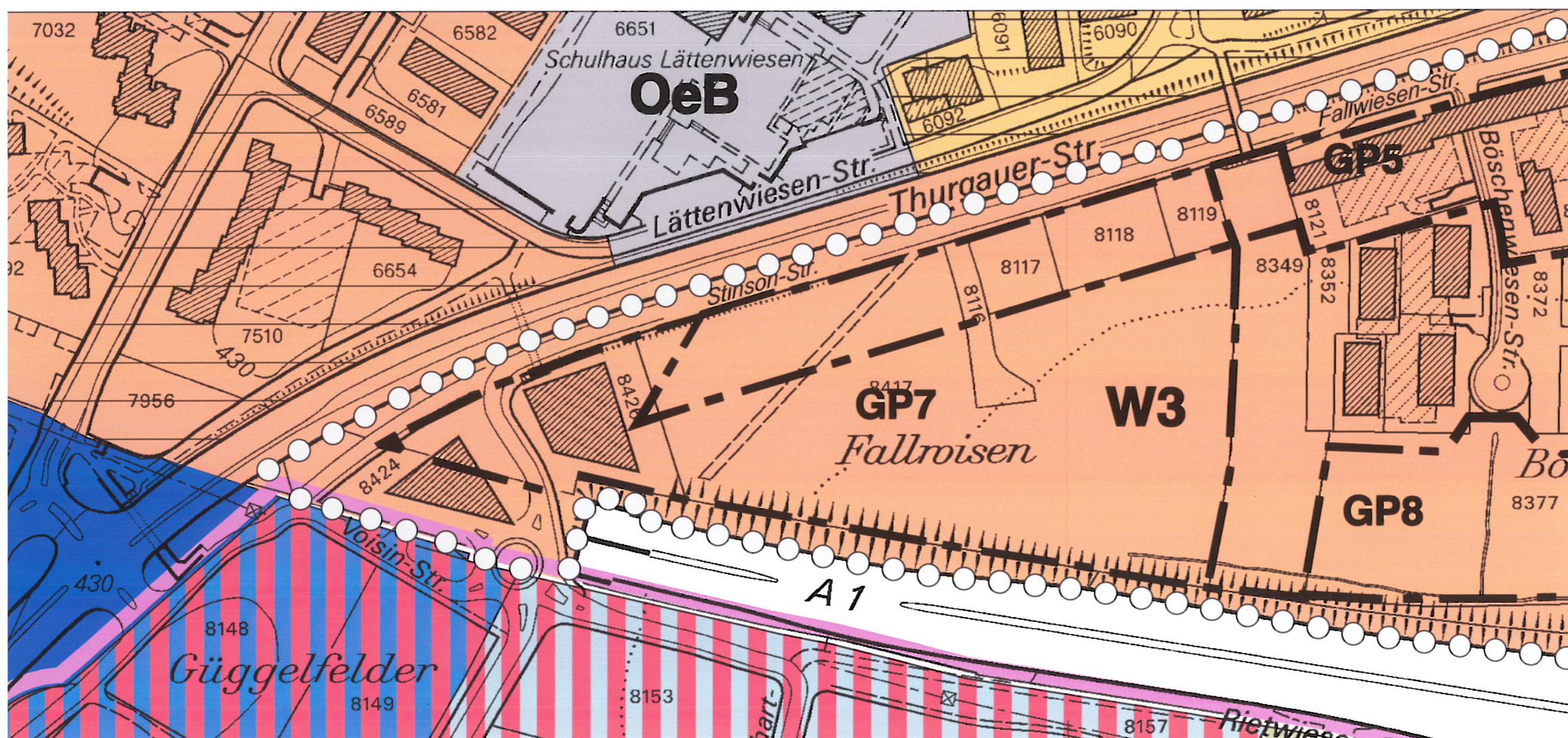
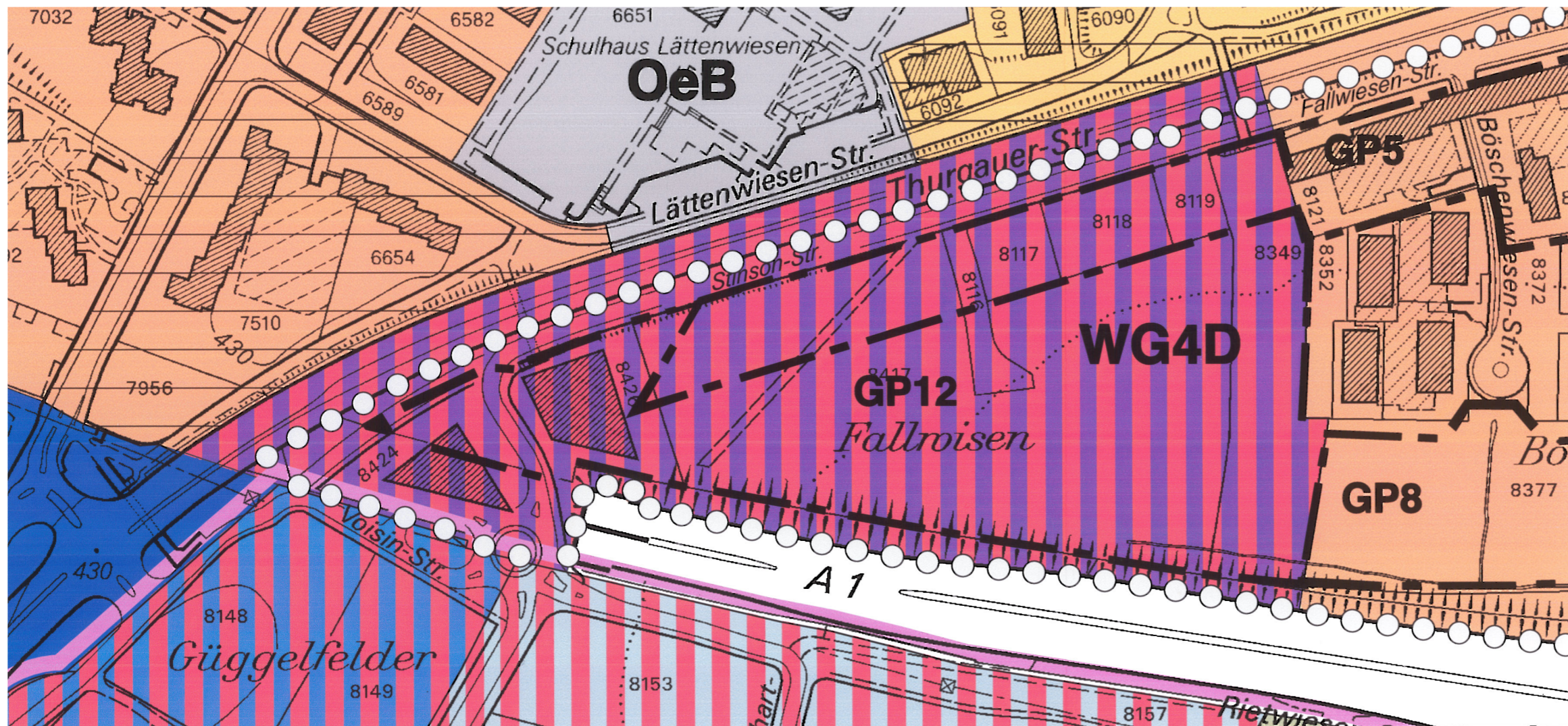
Dokument: 28331_05A_150629_ZP.vwx
Layoutebene: 03 (Zonenplan)
Grundlage: 28330_28A_140916_AV_Daten.dxf



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

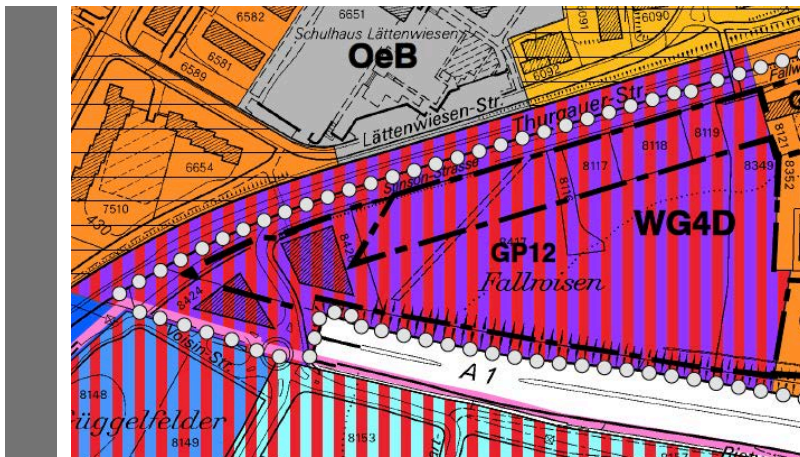




Stadt Opfikon
Kanton Zürich

Stadt Opfikon Teilrevision Zonenplan «Fallwiesen»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 2. Juli 2015





IMPRESSUM

Auftraggeberin

Stadt Opfikon
Oberhauserstrasse 25
8152 Glattbrugg

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner HTL
- Christian Blaser, Zeichner EFZ in Ausbildung

Titelbild

Ablage Bilder
28330_13A_150000_BilderBericht



INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass / Zielsetzung	4
1.2	Betroffene Grundstücke	4
2	Planungsgrundlagen	6
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	7
2.2.1	Zonenplan / Gestaltungspläne	7
2.2.2	Bau- und Zonenordnung	8
2.2.3	Erschliessung	8
3	Teilrevision Zonenplan	10
3.1.1	Teilrevision Zonenplan	10
3.1.2	Lärm	11
4	Ablauf Teilrevision	12
4.1	Abstimmung der Verfahren	12
4.2	Verfahrensablauf	12
4.3	Kantonale Vorprüfung	12
4.4	Öffentliche Auflage und Anhörung	12

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass / Zielsetzung

Anlass Die Erweiterung des bestehenden Autohauses im Gebiet Fallwiesen löste eine Überprüfung der heutigen Zonenzuteilung aus. Die Grundstücke sind der 3-geschossigen Wohnzone W3 zugeteilt. In dieser ist die vorgesehene gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Zudem ist das Gebiet von verschiedenen Gestaltungsplänen überlagert. Mit der Umzonung soll die geplante Nutzweise des Autohauses ermöglicht, die planungsrechtliche Situation bereinigt und eine Nutzungsflexibilität im östlichen, nicht bebauten Bereich des Areals erreicht werden.



Abb. Nr. 01; Orthofoto; Oktober 2014 (www.mags.zh.ch)

1.2 Betroffene Grundstücke

Perimeter Die Teilrevision des Zonenplans umfasst folgende Grundstücke:

- Kat. Nr. 8116 noch nicht ausgeführte Zufahrtsstrasse (Stadt Opfikon, 823 m²)
- Kat. Nr. 8117 (Stadt Opfikon, 976 m²)
- Kat. Nr. 8118 (Stadt Opfikon, 1'471 m²)
- Kat. Nr. 8119 (Stadt Opfikon, 745 m²)
- Kat. Nr. 8417 (Stadt Opfikon, 22'431 m²)
- Kat. Nr. 8349 (Stadt Opfikon, 5'400 m²)
- Kat. Nr. 8424 (Heidenbauer Suisse Immobilien AG, 795 m²)
- Kat. Nr. 8426 (Heidenbauer Suisse Immobilien AG, 2'749 m²)
- Kat. Nr. 8763 (Heidenbauer Suisse Immobilien AG, 290 m²)

Zudem werden Strassenflächen der Thurgauer-, Stinson-Strasse und die Überdeckung der Nationalstrasse A1 der anstossenden Zone zugeteilt.

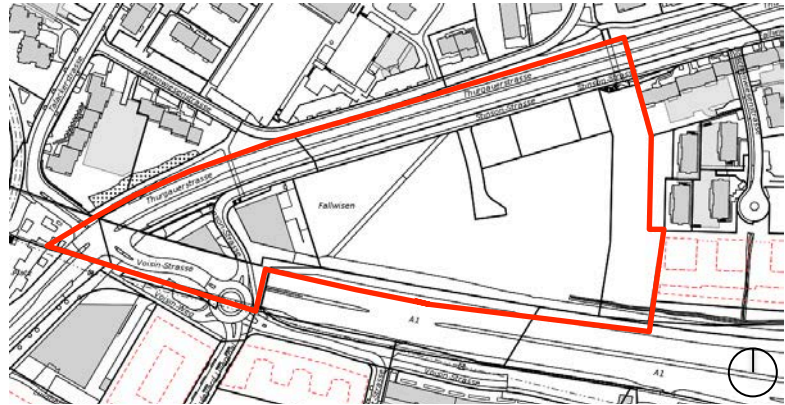


Abb. Nr. 02: Auszug AV-Daten www.maps.zh.ch; Dezember 2014

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

- Richtpläne** Gemäss kantonalem und regionalem Richtplan liegt der Gestaltungsplanareal im Siedlungsgebiet. Es ist als Zentrumsgebiet beschrieben. Die Umzonung entspricht den Vorgaben der übergeordneten Richtpläne.
- Chemierisiko Kataster** Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung, StFV ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Hinsichtlich der Nähe zur Nationalstrasse A1 und der vorhandenen Verkehrsmenge liegen die von der Teilrevision betroffenen Grundstücke jedoch teilweise im Konsultationsbereich des Chemierisiko Katasters.



Abb. Nr. 03; Auszug Chemierisiko Kataster, Stand Oktober 2014 (www.maps.zh.ch)

Im Baubewilligungsverfahren werden risikomindernde Massnahmen bestimmt werden. Diese sind mit der zuständigen Kantonalen Stelle abzusprechen.

- Baulinien** Für die Grundstücke an der Nationalstrasse A1 gilt die Verkehrsbaulinie Nr. 89/1978. Entlang der Stinson-Strasse / Thurgauer-Strasse (Staatsstrasse) wurde im Jahr 2012 eine Verkehrsbaulinie aufgehoben. Es gilt demnach der Strassenabstand gemäss § 265 PBG in Verbindung mit Art. 40 BZO.
- Sicherheitszonenplan Flughafen Kloten** Der Sicherheitszonenplan des Flughafens Kloten vom 17.06.2003 stellt für die An- und Abflugkorridore des Flughafens Kloten die maximalen Bauhöhen dar. Diese liegt je nach Lage im Areal bei ca. 465.00 m.ü.M. resp. 475 m.ü.M. Ebenso gelten diese Koten für das Erstellen von Krananlagen. Ausgehend von der Gebäude- und Firshöhe gemäss Regelbauweise, wird die Sicherheitszone nicht tangiert. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die Meldestelle für Zonenschutz.

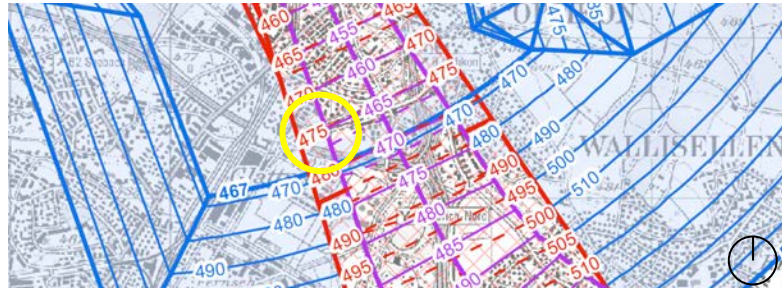


Abb. Nr. 04; Auszug Sicherheitszonenplan des Flughafens Kloten vom 17.06.2003

Inventare / Schutzgebiete Vom der Umzonung sind weder Inventare noch Schutzgebiete betroffen.

2.2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.2.1 Zonenplan / Gestaltungspläne

Zonenplan /
Gestaltungsplanpflicht

Gemäss dem geltenden Zonenplan der Stadt Opfikon liegen die betroffenen Grundstücke in der Wohnzone W3 (ES II). Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht (Art. 39 BZO)

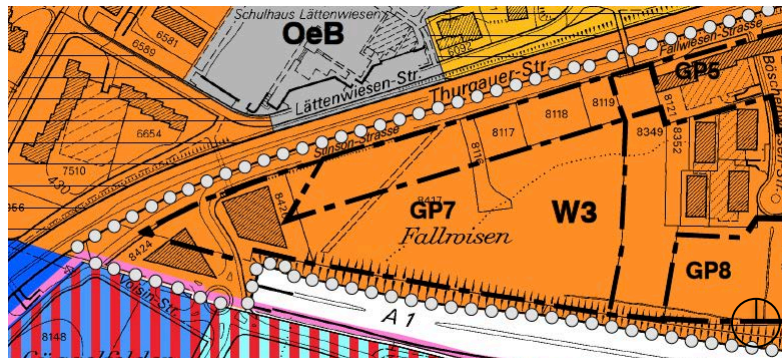


Abb. Nr. 05; Ausschnitt Zonenplan 2011

Im Perimeter der Umzonung bestehen 2 rechtsgültige private Gestaltungspläne:

- Privater «Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse» (RRB Nr. 172 vom 27.02.1998, GP 5 gemäss Abb. Nr. 05).
- Privater Gestaltungsplan «Hotel Fallwiesen» (BDV Nr. 20.08.2002, GP 7 gemäss Abb. Nr. 05).

GP «Hotel Fallwiesen» Die mit dem privaten Gestaltungsplan «Hotel Fallwiesen» (BDV Nr. 897 / 20. August 2002) angestrebte Bebauung wird aus Sicht der damaligen Projektverfasser nicht weiter verfolgt. Der Gestaltungsplan wird entsprechend gleichzeitig, in einem eigenständigen Verfahren, aufgehoben.

«Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse» Der private «Lärmgestaltungsplans Fallwiesenstrasse» (GP5) behält vorerst seine Rechtskraft. Ein Teil der Erweiterung des Autohauses wird basierend auf den Vorschriften dieses Gestaltungsplans projektiert. In einem künftigen Schritt soll der «Lärmgestaltungsplans Fallwiesenstrasse» ebenfalls aufgehoben und ersetzt werden.

2.2.2 Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung wird nicht angepasst. Im Bereich der Umzonung gelten die Grundmasse gemäss Art. 20 BZO:

		W3 (alt)	WG4 _D (neu)
a)	Vollgeschosse	3	4
b)	Anzahl Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	2	1
c)	anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	0	1
d)	Gebäudelänge im EG / OG	40 m	40 m
e)	Ausnützungsziffer (AZ)	65%	100%
	- AZ Wohnen max.	100%	85%
	- AZ Gewerbe mind.	-	15%
f)	Grundabstände		
	- grosser Grundabstand	14.5 m	8.0 m
	- kleiner Grundabstand	5.0 m	5.0 m
g)	Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge über 25.0 m, max. 5.0m		
h)	Gebäudehöhe	10.5 m	13.5 m

2.2.3 Erschliessung

Verkehrstechnische Erschliessung Die Stinson-Strasse mit einer Breite von 5.5 m und einem Trottoir genügt im Sinne der Zugangsnormen für die verkehrstechnische Erschliessung des Areals. Ebenso wurde sie für den Gestaltungsplan «Hotel Fallwiesenstrasse», der grösstenteils eine Ausnützungsziffer von 113 % vorsah, als ausreichend beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Erschliessungsanlagen demnach weiterhin ausreichend sind. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Entwässerung Das Gebiet der Umzonung wird an Entwässerungsanlagen in der Stinson- und Thurgauer-Strasse angeschlossen. Zur Zeit sind dort Mischabwasser und Regenwasserkanäle vorhanden. Die Entwässerung auf den Baugrundstücken wird im Trennsystem geplant.

Das anfallende Regenwasser wird wo möglich versickert oder allenfalls unter Rücksprache in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eingeleitet. Notwendige Retentionsmassnahmen sind basierend auf den massgebenden Normen und Richtlinien festzulegen.

Die vorhandenen Erschliessungsanlagen werden insgesamt als ausreichen beurteilt.

3 TEILREVISION ZONENPLAN

3.1.1 Teilrevision Zonenplan

Neuzuordnung Die Grundstücke werden von der heute 3-geschossigen Wohnzone W3 (ES II) der dichten, 4-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, WG4D (ES III) zugeteilt. Zudem wird der Geltungsbereich des GP «Fallwiesen» als GP 12 dargestellt.

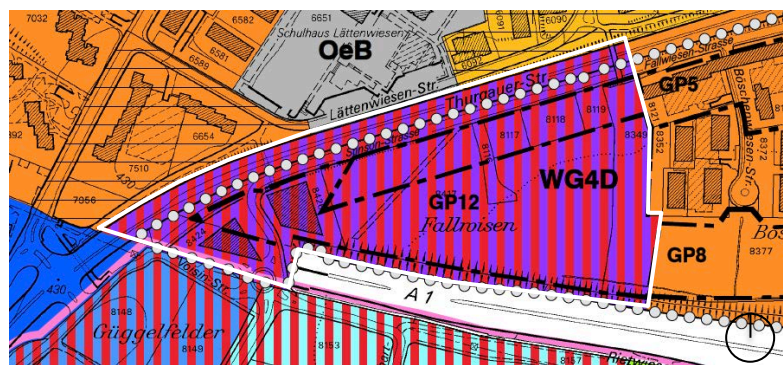


Abb. Nr. 06; Ausschnitt nach Teilrevision Zonenplan (Planpartner AG, November 2014)

Ausnützung Mit der Aufzoning wird die zulässige Ausnützung von 65% (100% Wohnanteil) auf 100% (85% Wohnanteil) angehoben. Die bestehenden Bauten werden damit ins Recht gesetzt.

Nutzweise Gemäss aktueller Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung kann die vorgesehene gewerbliche Nutzweise des Autohauses mittels eines Gestaltungsplans nicht „legitimiert“ werden. Die Abweisung zur Grundordnung, welche aktuell eine Wohnnutzung (ES II) vorsieht, ist zu gross. Entsprechend ist eine Umzonung in eine Zone mit Gewerbeanteil erforderlich.

Wohnanteil Durch den neuen Gestaltungsplan «Fallwiesen» und die Umzonung soll die zulässige Gesamtnutzfläche für Wohnen gegenüber dem heutigen Zustand (3-geschossige Wohnzone) aus Lärmschutzgründen nicht erhöht werden. Bei einer Konzentration dieser Wohnnutzung auf den Grundstücken der Stadt Opfikon (Bereich C und dem «Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse») resultiert ein Wohnanteil von ca. 80%, was mit dem zulässigen Maximum in der WG4_D vergleichbar ist.

Der Wohnanteil ist im «Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse» nicht begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass höchstens die gemäss W3 zulässige Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

Vergleich Wohnanteil (GNF) Grundordnung / Gestaltungspläne

Bereiche gemäss nachfolgender Darstellung Abb. Nr. 07	mGF (§ 259 PBG)	W3*	WG4 _D **			GPs		
		GNF Wohnen max.	GNF max.	GNF Wohnen max.	GNF Wohnen %	GNF max.	GNF Wohnen max.	GNF Wohnen %
GP Fallwiesen (A + B)	6'299	6'005	9'134	7'764	85	14'600	200***	1
GP Lärm	7'823	7'458	11'343	9'642	85	11'343	7'458****	66
GP Fallwiesen (C)	21'558	20'552	31'260	26'570	85	31'260	26'300	84
Total		34'015	51'737	43'976	85	57'203	33'958	59

* alle Bereiche basierend auf Regelbauweise W3

** alle Bereiche basierend auf Regelbauweise WG4_D

*** Es wird davon ausgegangen, dass in den Baubereichen A + B für eine allfällige Abwärtswohnung eine Fläche von 200 m² eingesetzt wird.

**** Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Lärmgestaltungsplans der Wohnanteil auf das zulässige Mass gemäss W3 beschränkt ist.

Allgemein: Für die Berechnung wurde für das 1. Dachgeschoss zu 80% und das 2. Dachgeschoss zu 60% eines regulären Vollgeschosses angerechnet. Aufgrund der Vorgaben gemäss § 292 PBG und Art. 18 Abs. 3 BZO könnten 100% nicht umgesetzt werden. Anrechenbare Untergeschosse können vollständig genutzt werden.

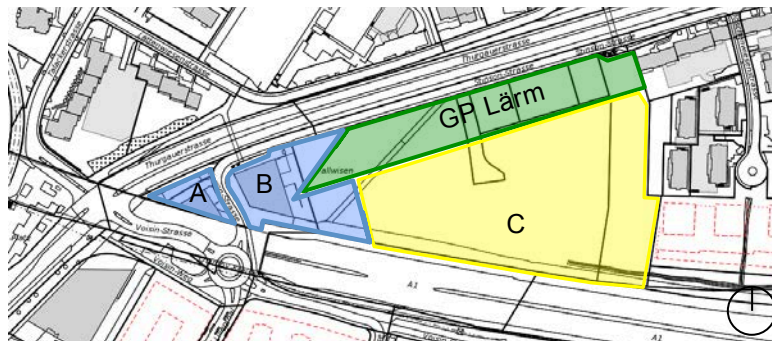


Abb. Nr. 07; Bereiche, Grundlage AV-Daten, Dezember 14 (www.maps.zh.ch)

3.1.2 Lärm

Empfindlichkeitsstufe
ES III

Mit der Umzoning in eine Mischzone werden die betroffenen Grundstücke der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärm-schutzverordnung zugeteilt.

Gemäss dem neuen Gestaltungsplan «Fallwiesen» sind Massnahmen vor Strassenlärm geregelt. Demnach sind Wohnnutzungen gemäss Vorgaben der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zu planen und zu beurteilen. Zudem wird die Wohnnutzung auf das in der Wohnzone W3 zulässige Flächenmass (siehe vorhergehende Tabelle) beschränkt.

4 ABLAUF TEILREVISION

4.1 Abstimmung der Verfahren

Abstimmung Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Hotel Fallwie-
Revision Nutzungsplanung senstrasse», der neuen private Gestaltungsplan «Fallwiesen»
Gestaltungspläne und die Teilrevision Zonenplan sollen parallel durchgeführt
werden.

4.2 Verfahrensablauf

Meilensteine	1	Verabschiedung Stadtrat zu Handen öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung	20. Januar 2015
	2	Öffentliche Auflage (60 Tage), Anhörung, Kantonale Vorprüfung	2. April bis 1. Juni 2015
	3	Festsetzung Gemeinderat	
	4	Genehmigung durch Baudirektion	
	5	Inkraftsetzung	

4.3 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung Mit Schreiben vom 26. Juni 2015 des Amtes für Raumentwicklung wurde nur eine untergeordnete (Beschriftung Stinson-Strasse) Anpassungen gefordert, welche umgesetzt wurde.

4.4 Öffentliche Auflage und Anhörung

Mitwirkung / öffentliche Auflage Mit Beschluss vom 17.3.2015 hat der Stadtrat der Stadt Opfikon den Teilzonenplan Fallwiesen zu Handen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die öffentliche Auflage wurde vom 2. April bis zum 1. Juni 2015 durchgeführt.

Einwendungen Es gingen keine Einwendungen ein.

Anhörung Es wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Dabei wurden keine Einwände vorgebracht.

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