

Referenz-Nr.: ARE 18-1730

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Tennisanlage Valsana) – Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

- Massgebende - Zonenplan (Ausschnitt Zürich-Affoltern) 1:5000 vom 20.02.2018
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20.02.2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betrifft das 13'657 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. AF3952 in Zürich-Affoltern, welches der Erholungszone E1 zugeordnet ist. Im Süden grenzt das Grundstück an die Furtalstrasse und im Norden an das SBB-Bahntrasse. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich und wird vom Tennisclub Valsana als Tennisanlage genutzt. Die Tennisanlage umfasst ein Clubgebäude sowie fünf Tennisplätze. Aufgrund eines ungenügenden Angebots an winter-tauglichen Tennisplätzen in der Stadt Zürich beabsichtigt die Betreiberin die Errichtung von temporären Traglufthallen auf dem südlichen Teil des Grundstücks (rund 8'700 m²). Weil diese Hallen in der Erholungszone E1 nicht zulässig sind, soll der südliche Bereich mit dem Clubgebäude und vier Tennisplätzen in die Erholungszone E2 umgezont werden.

Festsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 29. August 2018 vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 5. März 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2018 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass gegen den Gemeinderatsbeschluss kein Referendum ergriffen wurde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Zur Erstellung von temporären Hallen wird der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AF3952 mit dem Clubgebäude und den beiden Doppelplätzen von der Erholungszone E1 in eine Erholungszone E2 umgezont, weil temporäre Traglufthallen in der Erholungszone E1 nicht zulässig sind. Der nördliche Teil des besagten Grundstücks verbleibt in der Erholungszone E1.

An: VHB

z. Vernehmlassung z. K.

z. dir. Erledigung

Kopie an: VTF

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Dezember 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Stadt Zürich dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugeordnet. In diesem Handlungsraum ist nebst einer überdurchschnittlichen Nutzungsdichte und einer hohen Entwicklungsdynamik eine hervorragende Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. Die Tennisanlage befindet sich gemäss kantonalem Richtplan teils im Landwirtschaftsgebiet und teils im Siedlungsgebiet. Durch das Grundstück der Tennisanlage führt eine bestehende Erdgas-transportleitung (<5 bar). Ans Grundstück grenzt nordwestlich das BLN-Objekt Chatzen-seen (Nr. 1407). Gemäss dem vom Regierungsrat am 21. Juni 2017 festgesetzten regionalen Richtplan ist die Tennisanlage dem Erholungsgebiet zugeteilt und befindet sich an der Schnittstelle zweier regionaler Landschaftsförderungsgebiete (Nr. 1 «Affoltern-See-bach-Katzenseen» und Nr. 2 «Gubrist-Hönggerberg-Zürichberg-Adlisberg») sowie im Bereich des Wildtierkorridors Nr. W3. Das Clubgebäude sowie ein Teil der Tennisplätze liegen innerhalb der Waldabstandslinien, weshalb für das Aufstellen der temporären Tennis-hallen jeweils eine baurechtliche Ausnahmebewilligung erforderlich sein wird.

Die Umzonung der Tennisanlage Valsana von einer Erholungszone E1 in eine Erholungs- zone E2 ist nachvollziehbar dargelegt und wird als zielführend eingestuft. Zusammenfas- send kann festgehalten werden, dass die Planungsvorlage keinen übergeordneten Rah- menbedingungen entgegen steht.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Zürich ist durch die Genehmi- gung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat der Stadt Zürich mit Beschluss vom 29. August 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Zürich wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu ver- öffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungs- gericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Pub- likation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentums- beschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;



III. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von zehn Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 19. MRZ. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 12. Ratssitzung vom 29. August 2018

293. 2018/102

Weisung vom 14.03.2018:

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung
Tennisanlage Valsana, Zürich-Affoltern, Kreis 11**

Ausstand: Simon Diggelmann (SP)

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 20. Februar 2018, geändert.
2. Für den vom revidierten Zonenplan gemäss Dispositiv-Ziffer 1 betroffenen Perimeter geht die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» der BZO-Teilrevision 2016 gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 in jedem Fall vor. Nach Vorliegen der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung ist die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» in jedem Fall anstelle der BZO 2016 in Kraft zu setzen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Dispositiv-Ziffer 1–3 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 20. Februar 2018) wird Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung: Nicole Giger (SP)

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–4

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.

2 / 3

Zustimmung: Nicole Giger (SP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Furer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Maria del Carmen Señorán (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 95 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Zustimmung: Nicole Giger (SP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Furer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Maria del Carmen Señorán (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 112 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 20. Februar 2018, geändert.
2. Für den vom revidierten Zonenplan gemäss Dispositiv-Ziffer 1 betroffenen Perimeter geht die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» der BZO-Teilrevision 2016 gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 in jedem Fall vor. Nach Vorliegen der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung ist die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» in jedem Fall anstelle der BZO 2016 in Kraft zu setzen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Dispositiv-Ziffer 1–3 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 20. Februar 2018) wird Kenntnis genommen.



3 / 3

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 5. September 2018 gemäss
Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 5. November 2018)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 14. März 2018

203.

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung
Tennisanlage Valsana, Zürich-Affoltern, Kreis 11**

IDG-Status: öffentlich

Perimeter und Anlass der Teilrevision

Die Parzelle Kat.-Nr. AF3952 mit einer Fläche von 13 657 m² ist im Eigentum der Stadt Zürich. Die Parzelle grenzt im Süden an die Furtalstrasse und auf der Nordseite an das Bahntrasse der SBB. Östlich des Grundstücks liegt die Überbauung Holzerhurd und im Westen liegt das Waldstück Fressenhürst.

Der südliche Teil des Areals mit einer Fläche von rund 8700 m² wird vom Tennisclub Valsana genutzt. Der Club hat dazu die Bewilligung vom Sportamt. Neben dem Club-Gebäude umfasst die Tennisinfrastruktur fünf Spielfelder. Der nördliche Teil des Grundstücks ist eine Wiese, welche den angrenzenden Siedlungen als Rasenspielfeld ohne feste Infrastruktur dient.

Der Tennisclub Valsana hat bei der Stadt Zürich das Interesse angemeldet, Wintertennis auf dem Areal anbieten zu können. Das Wintertennis soll mittels temporären Traglufthallen während des Winterhalbjahres ermöglicht werden. In der heutigen Zonierung des Areals (Erholungszone E1) ist das Errichten von temporären Traglufthallen nicht zulässig.

Heute fehlt in der Stadt Zürich ein genügendes Angebot an wintertauglichen Tennisanlagen. Initiativen von privaten Clubbetreibern werden daher von der Stadt Zürich begrüsst. Im Rahmen der «Auslegeordnung Wintertauglichkeit Tennisanlagen» von Grün Stadt Zürich wurden rund 25 städtische Tennisanlagen auf einen wintertauglichen Ausbau geprüft. Für den Standort Valsana hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für einen Winterbetrieb aus Sicht der Anlage gegeben sind und nur die Zonierung angepasst werden muss.

Inhalt der Teilrevision

Der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AF3952, in welchem sich die beiden Doppelplätze sowie das Clubhaus befinden, soll von der Erholungszone E1 in die Erholungszone E2 umgezont werden. Die angestrebte Zonierung ermöglicht das Erstellen von temporären Hallen auf den dafür geeigneten Flächen. Der nördliche Teil des Areals wird in der Erholungszone E1 belassen.

Verhältnis zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2016 (BZO 2016)

Die mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Tennisanlage Valsana» vorgesehene Zonenzuweisung in eine E2 soll in jedem Fall gelten, also unabhängig von der vom Gemeinderat beschlossenen BZO 2016.

Mit der BZO 2016 werden die Waldabstandslinien für die Erholungszone festgelegt. Die bestehende Anlage liegt teilweise innerhalb des festgelegten Waldabstandes von 15 m. Für das Erstellen von temporären Hallen im Waldabstand sind eine baurechtliche Ausnahmegewilligung gemäss § 220 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) sowie eine forstrechtliche Bewilligung nach Art. 17 Waldgesetz erforderlich. Hierzu muss im Rahmen des Bewilligungsverfahrens das öffentliche Interesse für Wintertennis an diesem Ort nachgewiesen werden.

Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 Raumplanungsgesetz [RPG], SR 700) werden nicht tangiert. Die Teilrevision steht auch im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen des kantonalen Richtplans (Art. 8 RPG). Gemäss Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans (festgesetzt seit Juni 2017) liegt das Areal zwischen den beiden Landschaftsförderungsgebieten rund um die Katzenseen beziehungsweise den Höniggerberg. Die räumliche Situation weist jedoch keine sehr hohe Störungsempfindlichkeit auf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist auf die landschaftliche Einordnung der temporären Hallen zu achten.

Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der BZO für die «Tennisanlage Valsana» wurde gemäss § 7 PBG vom 24. August 2017 bis 23. Oktober 2017 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich am 20. September 2017 zur Vorprüfung eingereicht. In ihrer Beurteilung vom 15. Dezember 2017 stellt die Baudirektion, unter Berücksichtigung von zwei Anträgen und einem Hinweis, welchen Folge geleistet wurde, die Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht.

Schlussbemerkungen

Die Teilrevision ermöglicht den Betrieb von Wintertennis auf einer dafür geeigneten Anlage. Sie steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsgrundlagen und stimmt mit den Zielsetzungen der Stadt, vermehrt Wintertennis anbieten zu können, überein.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 20. Februar 2018, geändert.
2. Für den vom revidierten Zonenplan gemäss Ziffer I.1 betroffenen Perimeter geht die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» der BZO-Teilrevision 2016 gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 in jedem Fall vor. Nach Vorliegen der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung ist die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» in jedem Fall anstelle der BZO 2016 in Kraft zu setzen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Dispositiv-Ziffer I.1–3 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 20. Februar 2018) wird Kenntnis genommen.
- ### II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

- III. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung der Baudirektion einzuholen.
- IV. Mitteilung je unter Beilage an die Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung Zürich, die Liegenschaftenverwaltung, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, das Tiefbauamt, Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk, die Verkehrsbetriebe, den Energiebeauftragten, das Schulamt, das Sportamt, die Sozialen Dienste, den Tennis-Club Valsana, Furttalstrasse 214, 8046 Zürich, und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Beilage 1 zu STRB Nr. 203/2018

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

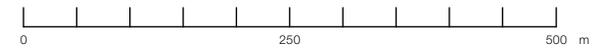
Zonenplan

Zonenplanänderung Tennisanlage Valsana, Zürich- Affoltern, Kreis 11, Kanton Zürich

Umzonierung von der Erholungszone E1 in die Erholungszone E2

<p>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderats die Präsidentin/der Präsident:</p> <p>die Sekretärin/der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>für die Baudirektion</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den</p>

M 1:5000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Beilage 2 zu STRB Nr. 203/2018

Tel. 044 412 11 11
Fax 044 212 12 66
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplanänderung

Tennisanlage Valsana

Zürich-Affoltern, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 20. Februar 2018

Inhalt

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Anlass und Hintergrund	3
1.2	Tennisanlage Valsana	4
1.3	Wintertaugliche Tennisanlagen.....	4
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	4
2	Planungsrechtliche Umsetzung.....	7
3	Raumplanerische Beurteilung.....	8
3.1	Regionaler Richtplan und landschaftliche Einordnung	8
3.2	Weitere übergeordnete Planungen	8
3.3	Naturgefahren.....	9
3.4	Grundwasser	9
3.5	Lärmschutz.....	9
3.6	Störfallvorsorge.....	9
3.7	Belastete Standorte	9
3.8	Verkehr / Erschliessung	9
4	Verfahren.....	10
4.1	Öffentliche Auflage	10
4.2	Kantonale Vorprüfung.....	10

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Hintergrund

Die Parzelle Kat.-Nr. AF3952 mit einer Fläche von 13 657 m² ist im Eigentum der Stadt Zürich. Die Parzelle grenzt im Süden an die Furttalstrasse und auf der Nordseite an das Bahntrasse der SBB. Östlich des Grundstücks liegt die Überbauung Holzerhurd und im Westen liegt das Waldstück Fressenhürst.

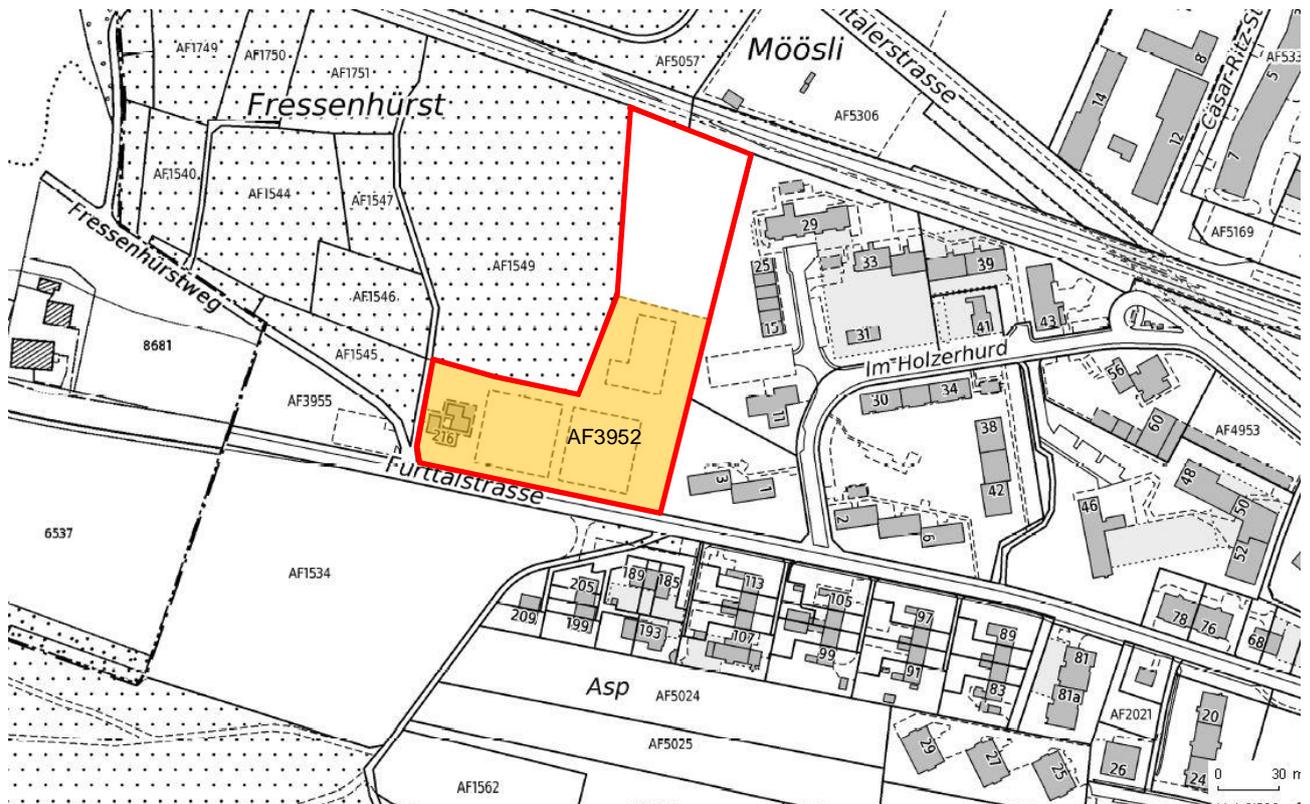


Abbildung 1: Parzelle Kat.-Nr. AF3952 (rot umrandet) mit der Tennisanlage Valsana (gelbe Fläche)

Der südliche Teil des Areals mit einer Fläche von rund 8 700 m² wird vom Tennisclub Valsana genutzt. Neben dem Club-Gebäude umfasst die Tennisinfrastruktur fünf Spielfelder. Vier Spielfelder sind als zwei Doppelplätze entlang der Furttalstrasse angeordnet, ein Platz liegt etwas zurückversetzt. Der nördliche Teil des Grundstücks ist eine Wiese. Diese dient den angrenzenden Siedlungen als Rasenspielfeld und enthält einen kleinen Spielplatz.

Der Tennisclub Valsana hat bei der Stadt Zürich das Interesse angemeldet, Wintertennis auf dem Areal anbieten zu können. Das Wintertennis soll mittels temporären Traglufthallen während des Winterhalbjahres ermöglicht werden. In der heutigen Zonierung des Areals (E1) ist das Errichten von temporären Traglufthallen nicht zulässig. Als Zonierung wird dafür eine E2 benötigt.

1.2 Tennisanlage Valsana

Der Tennisclub Valsana betreibt die Anlage an der Furttalstrasse mit fünf Plätzen seit dem Jahr 1972. Im Jahr 1998 wurde die Anlage an die Stadt Zürich verkauft und seither vom Tennisclub mittels Bewilligung vom Sportamt betrieben. In den Jahren 2015 und 2016 wurden sowohl an den Plätzen wie auch am Clubhaus Sanierungsarbeiten durchgeführt. Der geplante Ausbau auf Sommer- und Winterbetrieb wird einerseits aus ökonomischen Überlegungen (für Club und Restaurant), andererseits aber auch aus sportlichen Gründen angestrebt. Mit einem ganzjährigen Betrieb wird insbesondere eine nachhaltige und professionelle Juniorenarbeit ermöglicht.

1.3 Wintertaugliche Tennisanlagen

Das Sportamt der Stadt Zürich möchte das Wintertennis fördern. Heute fehlt dazu ein genügendes Angebot an wintertauglichen Tennisanlagen. Initiativen von privaten Clubbetreibern werden daher von der Stadt Zürich begrüsst.

Im Rahmen der „Auslegeordnung Wintertauglichkeit Tennisanlagen“ von Grün Stadt Zürich wurden rund 25 städtische Tennisanlagen auf einen wintertauglichen Ausbau geprüft. Für den Standort Valsana hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für einen Winterbetrieb aus Sicht der Anlage gegeben sind. Die beiden Doppelfelder eignen sich aus ökonomischer und energetischer Sicht für das Erstellen von Traglufthallen. An den bestehenden Anlagen müssen keine Änderungen bezüglich der Lage vorgenommen werden.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird das Areal Valsana als Siedlungsgebiet beziehungsweise übriges Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen. Das Areal grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet der Katzensseen, welches im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgeführt ist.



Abbildung 2: Kantonaler Richtplan, Genehmigung Bundesrat 31. August 2016

Regionaler Richtplan

Das Areal Valsana liegt gemäss Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplanes (festgesetzt seit Juni 2017) im Erholungsgebiet und am Rand eines Vernetzungskorridors entlang des Hönningerbergs. Das Areal liegt zudem zwischen den beiden Landschaftsförderungsgebieten rund um die Katzenseen beziehungsweise den Hönningerberg.

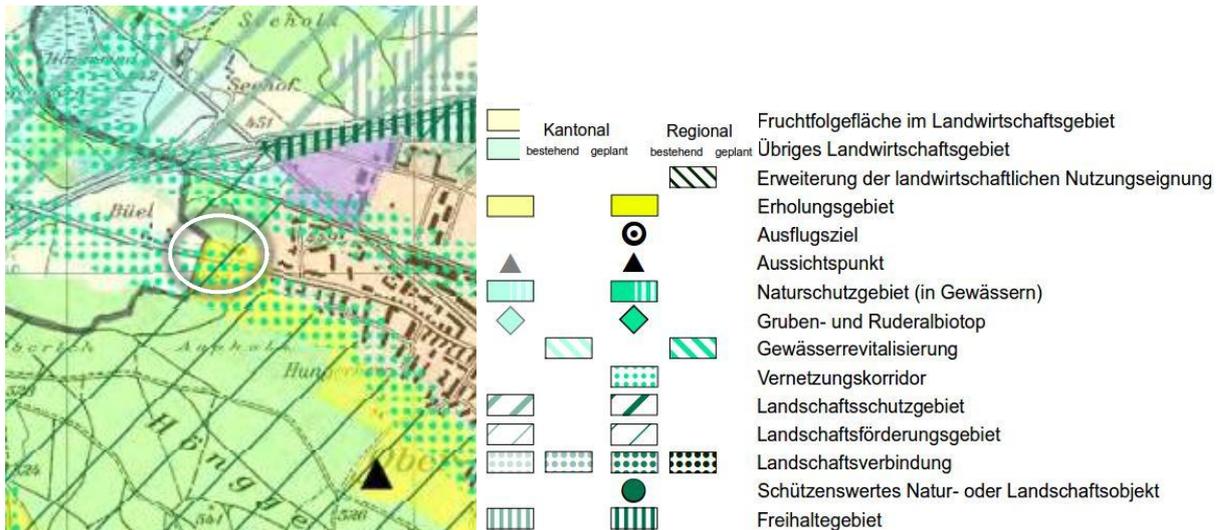


Abbildung 3: Regionaler Richtplan Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung

Das Areal Valsana befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO99) in der Erholungszone E1. Mit der Teilrevision BZO16¹ wurde an der Zonierung keine Änderung vorgenommen.



Abbildung 4: Zonenplan, rechtskräftige BZO 99

¹ Am 30. November 2016 hat der Gemeinderat der überarbeiteten Revisionsvorlage BZO 2016 in seiner Schlussabstimmung zugestimmt und die Kantonale Baudirektion hat sie am 5. Juli 2017 bis auf zwei Punkte genehmigt.

Waldabstand

In der Teilrevision BZO16 wurden die Waldabstandslinien für die Erholungszone festgelegt. Die bestehende Anlage liegt teilweise innerhalb des festgelegten Waldabstandes von 15 Meter. Für das Erstellen von temporären Hallen im Waldabstand sind eine baurechtliche Ausnahmebewilligung gemäss § 220 des Planungs- und Baugesetzes sowie eine forstrechtliche Bewilligung nach Art. 17 Waldgesetz erforderlich.

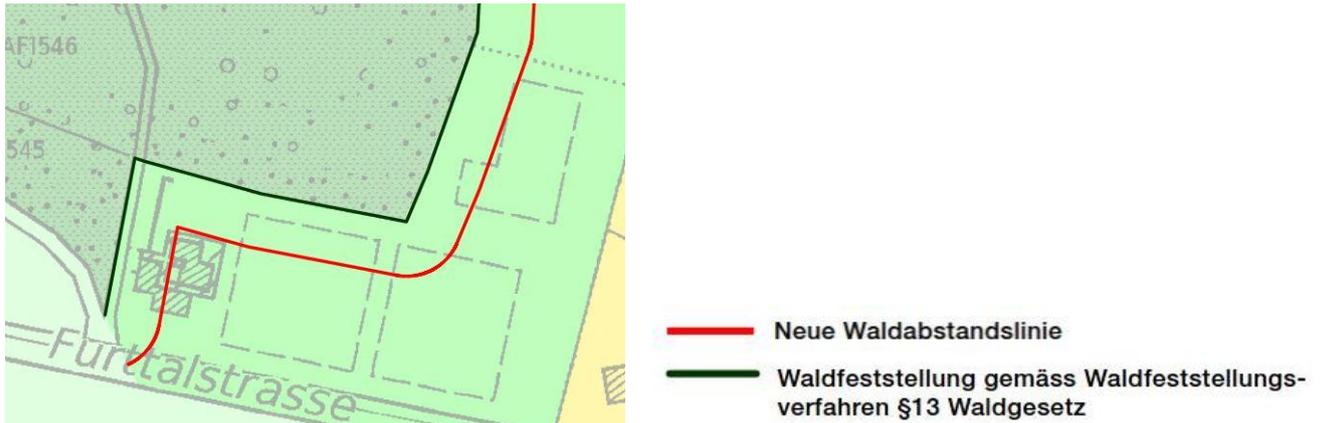


Abbildung 5: Ergänzungsplan Waldabstandslinie BZO 16 (noch nicht rechtskräftig)

2 Planungsrechtliche Umsetzung

Das Erstellen von temporären Hallen ist in der Erholungszone E2 zulässig. Der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AF3952, in welchem sich die beiden Doppelplätze sowie das Clubhaus befinden, soll von der Erholungszone E1 in die Erholungszone E2 umgezont werden. Die angestrebte Zonierung ermöglicht das Erstellen von temporären Hallen auf den dafür geeigneten Flächen. Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Tennisanlage Valsana» vorgesehene Zonenzuweisung in eine E2 soll in jedem Fall gelten, also unabhängig von der vom Gemeinderat beschlossenen BZO 2016.

Der nördliche Teil des Areals wird in der Erholungszone E1 belassen. Der vorhandene Einzelplatz eignet sich nicht für die Erstellung einer temporären Halle und das restliche Areal des Grundstücks ist nicht Bestandteil des Tennisbetriebs.

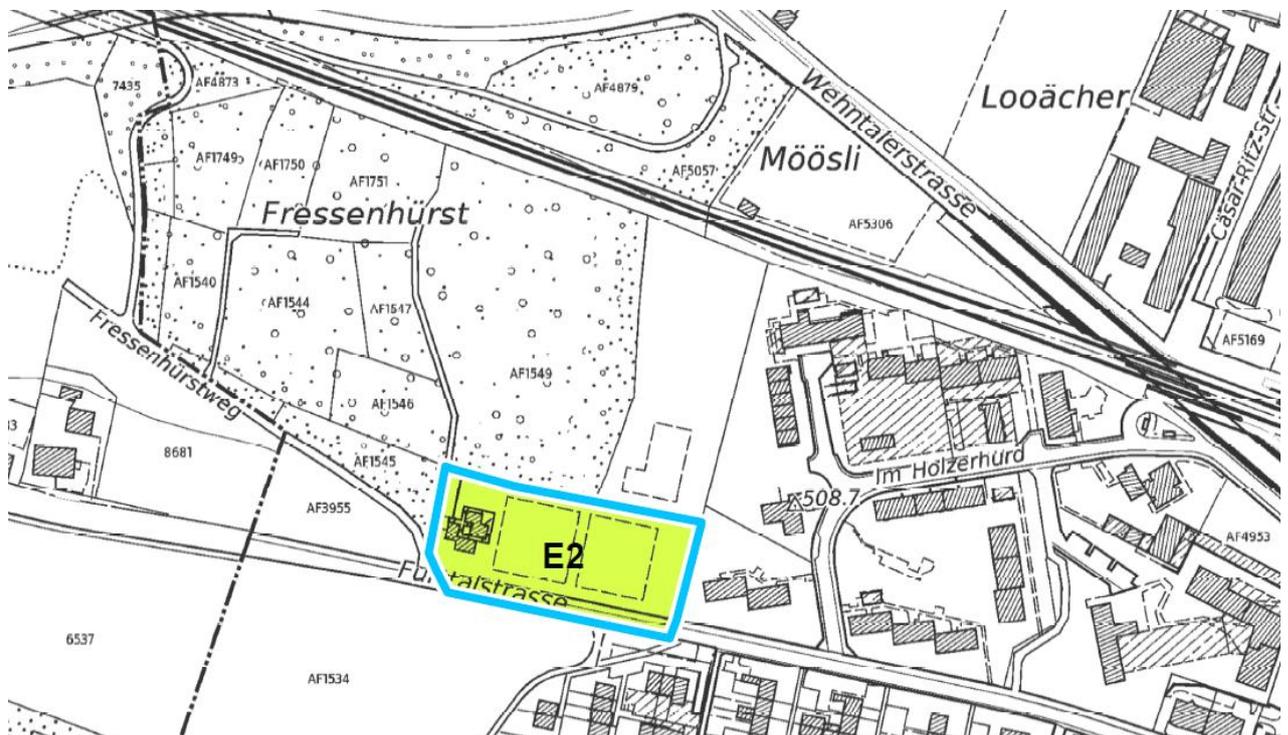


Abbildung 6: Beabsichtigte Zonierung

3 Raumplanerische Beurteilung

3.1 Regionaler Richtplan und landschaftliche Einordnung

Die räumliche Situation weist keine sehr hohe Störungsempfindlichkeit auf. Bereits im heutigen Zustand verschmilzt die landschaftliche Kulisse mit den deutlich ins Auge fallenden Bauten und Infrastrukturelementen zum typischen Bild einer städtischen Randlage.

Die vorgesehenen Wintertennis-Hallen sind nur im Nahbereich von der Furttalstrasse beziehungsweise von den südlich benachbarten, wenig begangenen Landwirtschaftsflächen ersichtlich. Vorteilhaft ist, dass sich die Wintertennis-Hallen aus dieser Perspektive hinter einer mindestens 2 m hohen Geländekante (Stützmauer und Böschung) teilweise verbergen.

Die hellen Traglufthallen werden sich vor der Kulisse des Fressenhürst deutlich abzeichnen. Die Verdichtung des Baumstreifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze kann zur Milderung der visuellen Störung beitragen und ist deshalb im Rahmen der Baubewilligung eine wichtige Voraussetzung für die Integration der Bauten in die räumliche Kulisse. Eine möglichst zurückhaltende Farbgebung der Hallen zur Minimierung der landschaftlichen Beeinträchtigungen, wie bereits in der kantonalen Vorprüfung vermerkt, wird ebenfalls von grosser Bedeutung sein.

Die Umzonierung ist somit mit den regionalen Richtplaneinträgen zu den Landschaftsförderungsgebieten sowie dem Vernetzungskorridor vereinbar.



Abbildung 7: Die Tennisplätze liegen etwa 2m tiefer als der Strassenraum. Blick entlang der Furttalstrasse stadteinwärts.

3.2 Weitere übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert. Die Teilrevision steht im Einklang mit den verbindlichen Festlegungen des kantonalen Richtplanes (Art. 8 RPG).

3.3 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010) liegt für den gesamten Perimeter der Umzonung keine Gefährdung durch Naturgefahren vor. Die betroffene Parzelle liegt lediglich im Hinweissbereich für Oberflächenabfluss / Vernässung. Planungsrechtliche Massnahmen im Rahmen dieser Teilrevision der BZO sind damit nicht erforderlich.

3.4 Grundwasser

Die Tennisanlage Valsana befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au bezeichnet die nutzbaren, unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Da der Grundwasserspiegel jedoch mindestens 5 Meter unter der Terrainoberfläche liegt, müssen nur Tiefbauten wie Pfahlfundationen etc. vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) bewilligt werden.

3.5 Lärmschutz

Lärmschutzmassnahmen bezüglich den Emissionen des Sportbetriebs sind nicht notwendig. Es handelt sich um eine bestehende Anlage und in Hallen sind die Emissionen geringer als auf offenen Plätzen.

3.6 Störfallvorsorge

Das Areal ist gemäss Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich ausserhalb des "Konsultationsbereichs Eisenbahn". Es sind somit keine Massnahmen zur Risikooptimierung umzusetzen.

3.7 Belastete Standorte

Im Perimeter der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine belasteten Standorte bekannt.

3.8 Verkehr / Erschliessung

Die verkehrliche Erschliessung des Areals erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Furttalstrasse. Änderungen sind nicht vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen für den Winterbetrieb wird geringer sein als im Sommer, da nicht alle Plätze zur Verfügung stehen werden.

Entlang der Furttalstrasse ist eine Verkehrsbaulinie festgelegt. Ein Ausbau der Furttalstrasse ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant. Die bestehende Platzanlage liegt teilweise innerhalb der Verkehrsbaulinie. Das Erstellen von temporären Bauten über den bestehenden Plätzen ist möglich.

4 Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Areal Valsana wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 24. August 2017 bis 23. Oktober 2017 öffentlich aufgelegt.

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dem Kanton Zürich am 20. September 2017 zur Vorprüfung eingereicht.

In ihrer Beurteilung vom 15. Dezember 2017 stellt die Baudirektion, unter Berücksichtigung von 2 Anträgen und 1 Hinweis (s.u.), die Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht.

Antrag 1: Dem Antrag, die Pläne der Zonenplanrevision unter Einhaltung der VDNP darzustellen, wurde folge geleistet.

Antrag 2: Der vorliegende erläuternde Bericht wurde, dem zweiten Antrag folge leistend, um die darin vorgeschlagenen Ausführungen zur Grundwasser-Thematik ergänzt.

Hinweis: Der Hinweis zur Farbgebung der Hallen wurde im Bericht vermerkt.

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 29. Mai 2019

463.

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung
Tennisanlage Valsana, Zürich-Affoltern, Kreis 11, Inkraftsetzung**

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss vom 29. August 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich der Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teilrevision Tennisanlage Valsana) am 19. März 2019 (Verfügung BVV 1730/18). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 15. Mai 2019 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» kann somit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 293 vom 29. August 2018 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 19. März 2019 genehmigte Änderung des Zonenplans «Tennisanlage Valsana», Zürich-Affoltern, Kreis 11, wird auf den 22. Juli 2019 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Inkraftsetzung der Zonenplanänderung «Tennisanlage Valsana» gemäss Ziffer 1 mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und je durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti