

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 7. April 2009

Raumplanung
Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84, Revision
Festsetzung

B1.7.2

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 7. April 2009 sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 lit. b) der Gemeindeordnung -

B E S C H L I E S S T:

1. Die Revision des privaten Gestaltungsplanes Rietgrabenstrasse 84, bestehend aus Vorschriften und Einwendungsbericht vom 24. März 2009, wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 lit. b) der Gemeindeordnung festgesetzt.
2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, wird der Stadtrat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit als möglich beizulegen.
4. Mitteilung an:
 - Theophil Maag, Rietgrabenstrasse 84, 8152 Opfikon
 - Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8030 Zürich
 - Planungskommission (GR)
 - Bauausschuss
 - Bauvorstand
 - Leiter Bauamt
 - Bausekretär
 - Bauamt (2-fach)

Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 (GP) wurde vom Gemeinderat am 5. Mai 2003 festgesetzt und mit Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 18. August 2003 genehmigt (BDV Nr. 843/2003). Dem Gestaltungsplan lag ein Projekt für eine Seniorenresidenz mit rund 25 Wohneinheiten zu Grunde. Die Nutzweise wurde deshalb in Art. 4 der GP-Vorschriften entsprechend konkret definiert.

Das Bauprojekt für die Seniorenresidenz (Baugesuch Nr. 03-072 vom 4. September 2003) wurde im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens mehreren Überarbeitungen unterzogen. Es zeigte sich, dass die sich im 1. Untergeschoss befindende 2 ½ Zimmer-Wohnung nur eingeschränkte Wohnqualität aufweist und sinnvollerweise gewerblich genutzt würde.

Gemäss Art. 16 lit. a) der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind in allen Wohnzonen nicht störende Betriebe zulässig. Mit der in Art. 4 GP-Vorschriften abschliessend definierten Nutzweise wird aber die Gewerbezulässigkeit auf die zum altersgerechten Wohnen gehörigen Dienstleistungen beschränkt; eine Umnutzung der Wohnung im 1. Untergeschoss in Büroräume für einen Betrieb, der mit der altersgerechten Wohnnutzung in keinem Zusammenhang steht, ist ausgeschlossen.

Im Rahmen einer Revision des Gestaltungsplanes soll deshalb auf einer genau definierten Fläche im 1. Untergeschoss die ansonsten in Wohnzonen zulässige freie Nutzung für stilles Gewerbe ermöglicht werden (Gewerbezulässigkeit gemäss Art. 16 BZO).

Mit der Revision des Gestaltungsplanes wird eine zweckmässige Nutzung im 1. Untergeschoss ermöglicht. Öffentliche Interessen stehen dieser Nutzungsänderung nicht generell entgegen, da der ansonsten freie Gewerbeanteil von 20 % im Sinne von Art. 16 BZO vorliegend mit ca. 5 % nicht ausgeschöpft wird.

Mit der Revision des Gestaltungsplanes werden nur die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine allfällige Umnutzung von Wohn- zu Gewerbeflächen geschaffen. Die konkrete Zulässigkeit der bereits erfolgten Nutzungsänderung ist im Rahmen eines separaten Baubewilligungsverfahrens zu prüfen (betr. Revisionsprojekt 8).

2. Revision des Gestaltungsplanes

Die Anpassung des Gestaltungsplanes betrifft die Ergänzung von Art. 4 der GP-Vorschriften mit dem Abs. 2 betreffend Nutzweise im vorstehend erwähnten Sinne. Im zugehörigen Plananhang wird die Fläche für die neu zulässige, nicht störende gewerbliche Nutzung im 1. Untergeschoss definiert.

3. Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2008-296 vom 9. Dezember 2008 wurde die Revisionsvorlage betr. des privaten Gestaltungsplanes zuhanden des Einwendungs- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Innerhalb der 60-tägigen Einwendungsfrist vom 12. Januar bis 15. März 2009 sind keine Einwendungen von Privaten, Parteien und Vereinen erfolgt.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat der Revisionsvorlage zum privaten Gestaltungsplan im Rahmen der kantonalen Vorprüfung mit Schreiben vom 13. Januar 2009 zugestimmt.

4. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Revision des privaten Gestaltungsplanes Rietgrabenstrasse 84, bestehend aus Vorschriften und Einwendungsbericht vom 24. März 2009, festzusetzen.

Opfikon, 31. März 2009 / ut

UTBAW-09-18_Rev_GP_Rietgrabenstr84

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer