

Nutzungsplanung
Teilrevision BZO
Festsetzung

B1.6.2 / B1.6.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 13. Juli 2010 sowie in Anwendung von Art. 34 Ziff. 2. lit. b der Gemeindeordnung -

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

1. Die Teilrevision Bau- und Zonenordnung bestehend aus der Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung-Teil A, der Parkplatzverordnung-Teil C, Einwendungsbericht, Zonenplan, Waldabstandslinienplan Rohrholz, Waldabstandslinienplan Oberhau, Gewässerabstandslinienplan Glatt) und dem Planungsbericht inklusive Beilage vom 1. Juli 2010 wird festgesetzt.
2. Die Vorlage bedarf gemäss § 89 PBG der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Diese Verfügung ist amtlich zu publizieren.
3. 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.
4. 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.

5. Mitteilung an:

- Stadtrat
- Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8032 Zürich
- Finanzabteilung
- Leiter Bauamt
- Bauamt

B E R I C H T

1. Ausgangslage

Der Stadtrat Opfikon hat mit Beschluss Nr. 333 vom 1. Dezember 2009 der Teilrevision BZO zugestimmt und das Bauamt beauftragt, das Einwendungs- und Anhörungsverfahren gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen und die Unterlagen dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) des Kantons Zürich zur Vorprüfung zuzustellen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 4. Dezember 2009 bis 1. Februar 2010. Innerhalb dieser Einwendungsfrist sind neun Stellungnahmen eingegangen (davon zwei stadtinterne Stellungnahmen). Das Amt für Raumplanung und Vermessung (ARV) hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung mit Schreiben vom 12. April 2010 der Teilrevision grundsätzlich zugestimmt; ergänzend wurden einzelne Vorbehalte, Bemerkungen und Empfehlungen formuliert. Alle berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen sind in einem Bericht behandelt.

2. Auslöser der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wird durch mehrere Faktoren ausgelöst:

- Erkenntnisse aus dem laufenden Pilotprojekt mit den kantonalen Fachstellen betreffend der „Siedlungsentwicklung im Fluglärm“
- Auswirkungen verschiedener Grossprojekte wie Glattalbahn, verlängerte Birchstrasse, Autobahnüberdeckung Bubenholz, Überbauung der 1. Etappe Glattpark
- Anpassung Gemeindegrenze zu Rümlang, neue Waldgrenzen aufgrund entsprechender Waldfeststellungs-Verfahren, diverse Parzellenmutationen (Thurgauerstrasse, Kernzone Oberhausen)
- Bereinigung eines hängigen Rekurses (Ortsplanungsrevision 2004)

3. Inhalt der Teilrevision

3.1 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Revisionsschwerpunkt der Bau- und Zonenordnung ist die Schaffung neuer Mischzonen. Die Grundlagen basieren auf den entsprechenden Erkenntnissen aus dem Pilotprojekt „Stadtentwicklung im Fluglärm“ mit dem ARV. Zusätzlich sind zwei weitere Anpassungen von eher redaktioneller Natur vorgesehen.

3.2 Zonenplan (ZP)

Der Zonenplan wird in mehreren Punkten revidiert: Entlang der Walliseller- und Rohrstrasse werden neue Mischzonen geschaffen. In den Zonen OeB, mit Ausnah-

me der Schulanlagen, werden die Lärmempfindlichkeitsstufen partiell von ES II auf ES III aufgestuft. Zudem werden verschiedene technische Korrekturen des Zonenplanes aufgrund verschiedener Faktoren (Neubau Glattalbahnhof, Um-/Neubau Birch-, Thurgauer-, Glattparkstrasse, Gemeindegrenzen-Korrektur, etc.) notwendig.

3.3 Parkplatz-Verordnung (PPVO)

Aufgrund der Revision der Sonderbauvorschriften Glattpark werden verschiedene redaktionelle Anpassungen der Parkplatzverordnung notwendig.

Aufgrund des Neubaus der Glattalbahnhof wird der Plan der ÖV-Güteklassen (Reduktionsgebiete) aktualisiert.

3.4 Abstandslinien

Im Bereich Flughafen und der neuen (verlängerten) Birchstrasse werden Wald- und Gewässerabstandslinien neu festgelegt bzw. revidiert.

4. Zielsetzung der neuen Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Entlang lärmbelasteter Verkehrsachsen sollen, wo räumlich und erschliessungstechnisch zweckmässig, reine Wohnzonen durch Wohnzonen mit Gewerbeanteil ersetzt werden. Mit dem Anreiz eines neuen minimalen Gewerbeanteils und der damit verbundenen Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe soll die Voraussetzung für eine bauliche Erneuerung und die notwendige Lärmsanierung zur Erhöhung des Wohnkomforts geschaffen werden.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Teilrevision Bau- und Zonenordnung bestehend aus der Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung-Teil A, der Parkplatzverordnung-Teil C, Einwendungsbericht) und dem Planungsbericht vom 1. Juli 2010 festzusetzen.

Opfikon, 13. Juli 2010/pu

PUBAW-10-26_Rev_BZO.doc

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

P. Remund

H.R. Bauer