

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 18. Februar 2003

Raumplanung
Privater Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 (Kat. Nr. 8112)
Festsetzung

B 1.6.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 18. Februar 2003 sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 lit. b) der Gemeindeordnung -

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

1. Der private Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 (Kat. Nr. 8112) bestehend aus Vorschriften und Situationsplan 1:500 vom 7. Februar 2003, sowie dem Planungsbericht und dem Bericht zu den Einwendungen ebenfalls vom 7. Februar 2003 wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), 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:
 - Theo Maag, Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
 - Planpartner AG, Postfach, 8030 Zürich
 - Planungskommission GR
 - Bauvorstand
 - Finanzvorstand
 - Leiter Finanzabteilung
 - Bausekretär
 - Bauamt

Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Der grossen Nachfrage entsprechend soll auf der Parzelle Kat.-Nr. 8112 eine Seniorenresidenz für gehobene Ansprüche realisiert werden. Das betreffende Grundstück liegt südlich der Rietgrabenstrasse direkt an der Gemeindegrenze zu Wallisellen sowie oberhalb der neuen Überbauung „Rietgrabenhang“. Die Lage am Siedlungsrand ist attraktiv und zeichnet sich durch eine schöne Aussichtslage aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltstelle des öffentlichen Verkehrs (Ortsbus). Die Parzelle liegt in zwei unterschiedlichen Bauzonen: Der nördliche Teil liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2L (30%) und der südliche Teil in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (65%). Für beide Gebiete gilt eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Gemäss den aktuellen Grenzwertkurven liegt ein Grossteil der Bauzonen der ES II (inkl. Kat.-Nr. 8112) über den Alarmwerten. In diesen Gebieten kommt der provisorische Bau- und Baugebietslückenplan zur Anwendung. Somit sind Baubewilligungen nur als kantonale Ausnahmegewilligungen mit Auflagen möglich. Eine weitere Lärmquelle stellt das nahe gelegene Autobahn-Verzweigungswerk dar; die Belästigung ist hier eher subjektiv, Lärmgrenzwerte sind keine überschritten. Um so rasch als möglich wieder handlungsfähig zu werden, hat die Stadt Opfikon in der laufenden Revision der Ortsplanung eine Aufstufung aller von einer Alarmwertüberschreitung betroffenen Bauzonen mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in eine ES III für Fluglärm vorgesehen. Eine Entscheidung über die Aufstufung für Fluglärm seitens des Kantons ist jedoch bis zur Bekanntgabe des Betriebsreglements der Unique Zurich Airport zurückgestellt worden.

2. Geltendes Recht

Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999.

3. Inhalt des Gestaltungsplanes

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Nutzungskonzept der Altersresidenz, er gewährleistet die baurechtlichen und betrieblichen Voraussetzungen für eine optimale Überbaubarkeit des betreffenden Grundstückes. Die Ausnützung wird auf ca. 98% erhöht und ein entsprechendes Baufeld wird ausgeschieden. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt von der Rietgrabenstrasse her. Als Grundlage dienten die Vorprojektpläne von Arch. W. Roffler, Lufingen.

Mit der vorgesehenen Seniorenresidenz im gehobenen Segment soll ein Beitrag zur steigenden Nachfrage nach Altersunterkünften in Opfikon geleistet werden. Die Erstellung von "Alterswohnungen" ist von öffentlichem Interesse, obwohl der vorgesehene Standort infolge der erwähnten Verkehrsimmissionen nicht zu überzeugen vermag.

Das ARV (inkl. weitere kant. Ämter) hat mit Schreiben vom 28. August 2002 Stellung genommen; die entsprechenden Änderungshinweise konnten im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

Zonierung vereinfachen: Die heutige zonenrechtliche Situation mit zwei unterschiedlichen Zonen erschwert eine rationelle Überbauung. Hier soll mit einer einheitliche Zonierung Abhilfe geschaffen werden. Im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision ist die einheitliche Zuweisung des betreffenden Gebietes zu einer Wohnzone W 3 (65%) vorgesehen .

Baubewilligung im Ausnahmeverfahren: Damit Wohnungen (als Ausnahme) zugelassen werden können, wird das Gebiet wegen Lärmvorbelastung (Fluglärm) einer ES III zugewiesen.

Baulücke schliessen: Die Lücke in der nordöstlichen Ecke der Wohnüberbauung "Rietgrabenhang" (mit zugehörigem Gestaltungsplan) soll geschlossen werden.

Angemessene Betriebsgrösse ermöglichen: Für den Betrieb einer Seniorenresidenz gehobenen Zuschnitts wird aus betrieblichen Gründen (Personal, Raumangebot, usw.) eine Mindestgrösse von 21 Wohneinheiten angestrebt. Damit muss das erforderliche Nutzflächenangebot (Ausnützung) gegenüber der Grundordnung erhöht werden.

Aufgrund des vorliegenden Vorprojektes (Stand 14.11.2002) wird innerhalb des Grundstücks ein Baufeld definiert, auf dem die Überbauung platziert werden soll.

Mit den Gestaltungsplanvorschriften werden die Nutzweise (altersgerechtes Wohnen mit zugehörigen Dienstleistungen), die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III), die zulässige Bauweise (Geschosszahlen, Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, etc.) sowie Hinweise zur Erschliessung und Parkierung definiert.

Die Vorschriften sind so ausgelegt, dass das vorliegende Vorprojekt mit einem gewissen Anordnungsspielraum realisiert werden kann.

4. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Rietgrabenstrasse 84 gemäss Bericht vom 7. Februar 2003 festzusetzen.

Opfikon, 18. Februar 2003 / su

SUBAW-03-12_Gestaltpl_Rietgraben.doc

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor i.V.:

W. Fehr

U. Boetschi