

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 23. Januar 2007

Ortsplanung
Teilrevision Bau- und Zonenordnung Schaffhauserstrasse / Nachträgliche Festsetzung Wohnanteil aufgrund revidierter Fluglärmkurven
Festsetzung B1.6.2 / B1.6.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 23. Januar 2007 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 nachträgliche Teilrevision Bau- und Zonenordnung Schaffhauserstrasse bestehend aus dem Zonenplan vom 10. Oktober 2006 (Ausschnitt) wird 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:
 - Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8032 Zürich
 - Mag. Arch. S. Tillner, Arch. & Urban Design, Porzellangasse 50/13, 1090 Wien
 - RA Norbert Mattenberger, Postfach, 8033 Zürich
 - Finanzabteilung
 - Leiter Bauamt
 - Bauamt

B E R I C H T

1. Ausgangslage

Die im Rahmen der Teilrevision BZO Schaffhauserstrasse neu festgelegten Zentrumszonen Z4, Z5 und Z6 im Gebiet Glatthofkreuzung befanden sich bisher in einem Gebiet innerhalb von Fluglärmkurven mit einer Überschreitung der Alarmwerte. Gemäss eidg. Lärmschutzverordnung ist innerhalb von Alarmwertgebieten faktisch ein Bauverbot für Wohnnutzungen. Im Rahmen der BZO-Teilrevision Schaffhauserstrasse musste darum auf Anordnung der Baudirektion des Kantons Zürich in diesem Bereich der maximale Wohnanteil auf 0% festgelegt werden.

Der Stadtrat Opfikon hat mit Beschluss Nr. 2005-203 vom 13. Dezember 2005 der Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) Schaffhauserstrasse zugestimmt und die Vorlage dem Gemeinderat zur Festsetzung unterbreitet. Am 6. März 2006 hat der Gemeinderat die Teilrevision BZO Schaffhauserstrasse bestehend aus der Revisionsvorlage (Bauordnung, Zonenplan, Gestaltungsbaulinien) und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 6. Dezember 2005 festgesetzt.

Am 28. Februar 2006 hat die Baudirektion des Kantons Zürich neue Fluglärmkurven publiziert. Im betreffenden Gebiet der neuen Zentrumszonen Z4, Z5 und Z6 sind aufgrund der neuen massgeblichen Kurven die Alarmwerte im betreffenden Gebiet nun nicht mehr überschritten. Der zulässige Wohnanteil konnte darum auf das heute zulässige Mass zurück korrigiert werden. Am 21. März 2006 hat der Stadtrat deshalb beschlossen, im Gebiet der Glatthofkreuzung und der Station Opfikon aufgrund der revidierten Fluglärmkurven den maximalen Wohnanteil je nach Zone auf 50% - 75% festzulegen.

Die Baudirektion hat die Vorlage mit Verfügung vom 27. September 2006 genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen ist der Teil mit dem nachträglich korrigierten Wohnanteil im Bereich der Glatthofkreuzung und der Station Opfikon. Für diese Änderung des Zonenplanes, welche in den zur Genehmigung eingereichten Plandokumenten schon eingetragen ist, wäre nochmals ein rechtskräftiger Beschluss des Gemeinderates erforderlich gewesen. Da dieser noch nicht vorliegt, ist die Genehmigung des besagten Revisionsteils mit den korrigierten Wohnanteilen durch die Baudirektion noch ausstehend.

Deshalb hat der Stadtrat den revidierten Wohnanteil mit Beschluss Nr. 2006-268 vom 17. Oktober 2006 zuhanden des Einwendungs- und Anhörungsverfahrens gemäss §7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Innerhalb der 60-tägigen Einwendungsfrist vom 2. November 2006 bis 8. Januar 2007 wurden keine Einwendungen eingereicht. Die Baudirektion hat auf eine nochmalige Vorprüfung der Vorlage verzichtet.

2. Ziel der nachträglichen Teilrevision BZO Schaffhauserstrasse

Mit der Erhöhung des Wohnanteils auf die heute zulässige Ausnützung soll die ursprüngliche Zielsetzung der BZO-Teilrevision Schaffhauserstrasse für ein lebendiges urbanes Zentrum mit Mischnutzung für Opfikon-Glattbrugg unterstützt werden.

3. Bestandteile der Teilrevision

Die entsprechenden maximalen prozentualen Anteile für Wohnnutzung im Bereich der Glatthofkreuzung und der Station Opfikon werden im Zonenplan angepasst. In der Bauordnung müssen keine Anpassungen vorgenommen werden. Die Revisionsvorlage wird in einem kurzen Planungsbericht erläutert.

4. Änderungen bei der revidierten Bau- und Zonenordnung

Die Revisionsvorlage umfasst die Anpassungen des maximalen Wohnanteils in den Zentrumszonen im Bereich Glatthofkreuzung und der Station Opfikon.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die nachträgliche Teilrevision Bau- und Zonenordnung Schaffhauserstrasse bestehend aus dem Zonenplan vom 10. Oktober 2006 (Ausschnitt) festzusetzen.

Opfikon, 23. Januar 2007/pu

PUBAW-07-09_Rev_BZO_Schaffh_Wohnant

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer