

## STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 7. Juli 2015

---

Aufstellung neuer privater Gestaltungsplan "Fallwiesen"  
Verabschiedung zur Zustimmung an den Gemeinderat

B1.7.2

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 7. Juli 2015, Beschluss Nr. 2015-220 und auf Art. 34, Ziff. 2, der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST:

1. Den neuen privaten Gestaltungsplan "Fallwiesen", bestehend Planungsbericht, Vorschriften und Plan (1:500) vom 2. Juli 2015, wird festgesetzt.
2. Der Gestaltungsplan "Fallwiesen" und die Teilrevision Zonenplan "Fallwiesen" stehen in Abhängigkeit und sind zwingend gleichzeitig festzusetzen.
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, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Abteilung 4, 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 durch Protokollauszug an:
  - Büro Gemeinderat
  - Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
  - Finanzvorstand
  - Bauvorstand
  - Leiter Finanzabteilung
  - Leiter Bau und Infrastruktur

SKE-15-51\_GPFallwiesen\_Festsetzung\_Gemeinderat\_GR.doc



## BERICHT

### 1. Ausgangslage

Ausgehend von der Absicht das bestehende Autohaus "Schmohl AG" im Quartier Fallwiesen zu erweitern, wurden die Zonenkonformität und baurechtliche Situation überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die projektierte Erweiterung die Anforderungen des bestehenden Gestaltungsplans und der Grundordnung nicht erfüllt. Die Abweichungen sind nicht mit Auflagen und auch nicht mit Ausnahmegewilligungen behebbar.

Die Erweiterungsabsichten bedingen somit eine Anpassung der Grundordnung, welche hinsichtlich Bestand und Bauabsicht abgeändert werden muss. Dies wiederum setzt voraus, dass der bestehende private Gestaltungsplan "Hotel Fallwiesenstrasse" ausser Kraft gesetzt und parallel, aufgrund der bestehenden Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan, durch einen neuen Gestaltungsplan "Fallwiesen" ersetzt wird.

### 2. Administrativverfahren / Vernehmlassungen

Deshalb hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 2015-086 vom 17. März 2015 gestützt auf § 88 Planungs- und Baugesetz PBG

- a) der Teilrevision des Zonenplans Gebiet Fallwiesen vom 7. März 2011, dem Planungsbericht nach § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) sowie der Beilage zum Planungsbericht (Zonenplan 1:2000) vom 5. März 2015 zugestimmt;
- b) beschlossen, den privaten Gestaltungsplan "Hotel Fallwiesenstrasse" bestehend aus den Vorschriften und Situationsplan 1:1000 vom 8. April 2002 aufzuheben;
- c) den privaten Gestaltungsplan "Fallwiesen", bestehend aus Vorschriften, Situationsplan 1:500 und erläuterndem Planungsbericht vom 5. März 2015 zustimmend zur Kenntnis genommen;

und alle drei Vorlagen zuhanden des Einwendungs- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Zur beabsichtigten Teilrevision des Zonenplans, der Aufhebung des Gestaltungsplans "Hotel Fallwiesenstrasse" und der Aufstellung des Gestaltungsplans "Fallwiesen" sind innerhalb der Auflagefrist vom 2. April 2015 bis 1. Juni 2015 keine Einwendungen eingegangen.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 26. Juni 2015 ebenfalls dazu Stellung genommen. Die Teilrevision sowie die Aufhebung und Aufstellung der Gestaltungspläne entsprechen den raumplanerischen Bedingungen und Richtlinien, entsprechend werden die Genehmigungen in Aussicht gestellt.



Für die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sind die regionalen Vorgaben und Ziele erfüllt. Es wurden keine Anträge vorgebracht. Die Nachbargemeinden werden durch die vorgenannten Verfahren nicht tangiert und haben somit gemäss ihrer Rückmeldungen keine Einwende gegen die Planungen vorzubringen.

### **3. Teilrevision Zonenplan**

Um die bestehenden und geplanten Bauten der "Schmohl AG" in eine rechtmässige Zone einzufügen und für weitere Entwicklungen auf dem Bauland der Stadt Opfikon dem Standort entsprechende Nutzungsflexibilität auszuweisen wird das Gebiet in eine dichte 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG4<sub>D</sub>) umgezont. Der neue Gestaltungsplan "Fallwiesen" bedingt die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans (siehe Stadtratsbeschluss 2015-219).

### **4. Aufhebung des Gestaltungsplans "Hotel Fallwiesenstrasse"**

Die geplante Erweiterung des Autohauses der "Schmohl AG" kann, basierend auf den geltenden baurechtlichen Bestimmungen, nicht umgesetzt werden. Der rechtsgültige Gestaltungsplan "Hotel Fallwiesenstrasse" erfüllt die Bedingungen aufgehoben zu werden. Aufgrund der an dem Standort, gemäss Zonenplan, eingetragenen Gestaltungsplanpflicht wird ein neuer Gestaltungsplan für das beabsichtigte Bauvorhaben erforderlich. Aufgrund der Überlagerung des bestehenden und des neuen Gestaltungsplans kann der neue Gestaltungsplan "Fallwiesen" nur genehmigt werden, wenn der Gestaltungsplan "Hotel Fallwiesenstrasse" aufgehoben wird (siehe Stadtratsbeschluss 2015-221).

### **5. Neuer Gestaltungsplan "Fallwiesen"**

Mit dem neuen Gestaltungsplan "Fallwiesen" wird die Schaffung einer Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung und Aussenraumgestaltung im Kontext mit der Lärmsituation bezweckt. Zudem sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rechtliche Sicherung und Erweiterung der bestehenden Nutzungen geschaffen werden. Das vom Architekturbüro Itten+Brechtbühl AG erarbeitete private Projekt dient dem Gestaltungsplan auf dem Grundstück der Heidenbauer Suisse Immobilien AG als Richtprojekt. Auf den Grundstücken der Stadt Opfikon bildet der neue Gestaltungsplan eine Art Rahmen und formuliert Grundbedingungen für zukünftige Bauvorhaben. Für diesen Bereich ist ein detaillierter und projektbezogener zusätzlicher Gestaltungsplan notwendig, bevor gebaut werden kann.

Die Vorschriften und der Situationsplan des privaten Gestaltungsplans sehen im Wesentlichen folgende Festlegungen vor:

- Nutzweise
- Wohnanteil
- Grundmasse der einzelnen Baubereiche
- Gestaltung
- Erschliessung und Parkierung
- Etappierung



## 6. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den neuen privaten Gestaltungsplan "Fallwiesen" bestehend aus Planungsbericht, Vorschriften und Plan (1:500), datiert vom 2. Juli 2015, festzusetzen.

Opfikon, 7. Juli 2015

SKE-15-51\_GPFallwiesen\_Festsetzung\_Gemeinderat\_GR.doc

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



Paul Remund



Hansruedi Bauer

