

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 7. Juli 2015

Teilrevision Zonenplan "Fallwiesen"
Verabschiedung zur Festsetzung an den Gemeinderat

B1.6.2

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 7. Juli 2015, Beschluss Nr. 2015-219 und auf Art. 34, Ziff. 2, der Gemeindeordnung

BESCHLIESST:

1. Die Teilrevision des Zonenplans "Fallwiesen", bestehend aus dem Planungsbericht 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
 - Bau und Infrastruktur



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 Bebauungsabsicht 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

Der Stadtrat hat 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 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 zur Teilrevision Stellung genommen. Die Revision entspricht den raumplanerischen Bedingungen und Richtlinien, entsprechend wird die Genehmigung 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 "Fallwiesen"

Die Grundstücke werden von der heute 3-geschossigen Wohnzone W3 (ES II) der dichten, 4-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4D (ES III) zugeteilt.

Mit der Aufzoning wird die zulässige Ausnützung von 65% (100% Wohnanteil) auf 100% (85% Wohnanteil) angehoben. Die bestehenden Bauten werden damit ins Recht gesetzt. Gemäss aktueller Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung kann die vorgesehene gewerbliche Nutzweise des Autohauses mittels eines Gestaltungsplans nicht legitimiert werden. Die Abweichung zur Grundordnung, welche aktuell eine Wohnnutzung (ES II) vorsieht, ist zu gross. Entsprechend ist eine Umzoning in eine Zone mit Gewerbeanteil erforderlich.

Durch den neuen Gestaltungsplan "Fallwiesen" und die Umzoning soll die zulässige Gesamtnutzfläche für Wohnen gegenüber dem heutigen Zustand (3-geschossige Wohnzone) aus Lärmschutzgründen nicht erhöht werden. Bei einer Konzentration dieser Wohnnutzung auf den Grundstücken der Stadt Opfikon (Bereich C und dem "Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse") resultiert ein Wohnanteil von ca. 80%, was mit dem zulässigen Maximum in der WG4D vergleichbar ist.

Der Wohnanteil ist im "Lärmgestaltungsplan Fallwiesenstrasse" nicht begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass höchstens die gemäss W3 zulässige Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

4. Gestaltungspläne "Hotel Fallwiesenstrasse" und "Fallwiesen"

Die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes "Hotel Fallwiesenstrasse" sowie die Festsetzung des neuen Gestaltungsplanes "Fallwiesen" werden in separaten Vorlagen behandelt.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Teilrevision des Zonenplanes "Fallwiesen" bestehend aus dem Planungsbericht, datiert vom 2. Juli 2015, festzusetzen.



Opfikon, 7. Juli 2015

NWi-15-48_GPFallwiesen_Zustimmung_Gemeinderat_GR.doc

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:


Paul Remund


Hansruedi Bauer

