

SPEZIALKOMMISSION PLANUNG

Aufhebung bestehender Gestaltungsplan „Hotel Fallwiesenstrasse“	B1.7.2
Neuer Gestaltungsplan „Fallwiesen“	B1.7.2
Teilrevision Zonenplan „Fallwiesen“	B1.6.2

Ausgangslage / Gegenstand der Vorlage

Die von der Schmohl AG geplante Erweiterung (Autowerkstätten, Showroom und Büroräume) macht eine Anpassung der baurechtlichen Ordnung notwendig:

- Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans „Hotel Fallwiesen“: Die vor über 10 Jahren beabsichtigte Nutzung des Perimeters für eine Hotelanlage konnte nicht realisiert werden, sodass der entsprechende Gestaltungsplan hinfällig wird und daher aufgehoben werden soll.
- Aufstellung eines neuen privaten Gestaltungsplans „Fallwiesen“: Aufgrund der auf dem Perimeter bestehenden Gestaltungsplanpflicht ist ein neuer Gestaltungsplan festzusetzen. Dieser soll eine Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung und Aussenraumgestaltung im Kontext mit der Lärmsituation schaffen. Für das Grundstück der Heidenbauer Suisse Immobilien AG liegt ein Richtprojekt vor. Für die Grundstücke der Stadt Opfikon bildet der neue Gestaltungsplan gleichsam einen Rahmen und legt die Grundbedingungen für künftige Bauvorhaben fest, wobei für diesen Bereich ein detaillierter, projektbezogener zusätzlicher Gestaltungsplan notwendig sein wird.
- Teilrevision Zonenplan „Fallwiesen“: Um die bestehenden und geplanten Bauten der Schmohl AG in eine rechtmässige Zone einzufügen und für weitere Entwicklungen auf dem Bauland der Stadt Opfikon eine Nutzungsflexibilität zu erreichen soll das Gebiet in eine dichte viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont werden. Dabei bedingt der neue Gestaltungsplan „Fallwiesen“ die Teilrevision des Zonenplans.

Bezüglich der Details sei im Übrigen auf die zutreffenden Ausführungen des Stadtrates verwiesen (vgl. Prot. SR vom 17. März 2015, Beschluss-Nr. 2015-086, Antrag des SR vom 7. Juli 2015).

Erwägungen der Spezialkommission Planung

Der private Gestaltungsplan „Fallwiesen“ sowie die Teilrevision des Zonenplans „Fallwiesen“ führen eine umsichtige, inhaltlich durchdachte Änderung der baurechtlichen Ordnung herbei, die den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen der Grundeigentümer (Heidenbauer Suisse Immobilien AG, Stadt Opfikon) Rechnung trägt.

Die Heidenbauer Suisse Immobilien AG und die Stadt Opfikon beabsichtigen, einen Wohnanteiltransfer zugunsten der Stadt Opfikon zu vereinbaren: Die Heidenbauer Suisse Immobilien AG würde demnach weitgehend und unentgeltlich auf den Wohnanteil ihrer Grundstücke Kat.-Nr. 8426 und 8411 zugunsten der Stadt Opfikon bzw. des Grundstückes Kat.-Nr. 8910 verzichten. Die notarielle Beurkundung soll vor der Abstimmung im Gemeinderat stattfinden, ansonsten die Geschäfte nach Ansicht der Planungskommission zu vertragen wären.

Antrag

Die Spezialkommission Planung beantragt dem Gemeinderat mit 6:0 Stimmen, den Anträgen des Stadtrates zuzustimmen, mithin

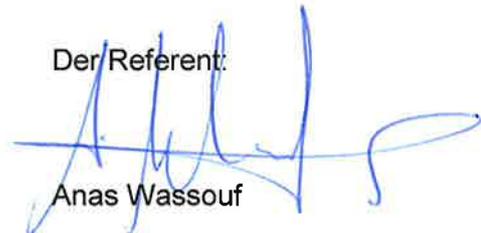
- a) den bestehenden Gestaltungsplan „Hotel Fallwiesenstrasse“, bestehend aus den Vorschriften und Situationsplan 1:100 vom 8. April 2002, aufzuheben;
- b) den privaten Gestaltungsplan „Fallwiesen“, bestehend aus Planungsbericht, Vorschriften und Plan 1:500 vom 2. Juli 2015 festzusetzen;
- c) der Teilrevision vom 5. März 2015 des Zonenplans „Fallwiesen“ zuzustimmen.

Der Präsident:



Sven Gretler

Der Referent:



Anas Wassouf

Opfikon, 18. Oktober 2015