

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 26. November 2002

Raumplanung
Öffentlicher Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord
Festsetzung

B 1.6.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 26. November 2002 sowie in Anwendung von Art. 34 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

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

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord mit Bericht vom 29. Oktober 2002 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:
 - Tiefbauamt des Kantons Zürich, Büro für Landerwerb, 8090 Zürich
 - Planpartner AG, Postfach, 8030 Zürich
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 30, 8600 Dübendorf 1
 - RA Norbert Mattenberger, Postfach, 8033 Zürich
 - Bauausschuss
 - Planungskommission GR
 - Bauvorstand
 - Finanzvorstand
 - Leiter Finanzabteilung
 - Leiter Bauamt
 - Bauamt

Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Mit dem Überdeckungsbauwerk der Autobahn N11 wird ein wirksamer Lärmschutz ermöglicht sowie die trennende Wirkung des Autobahngrabens aufgehoben. Das Gebiet der im Bau befindlichen rund 600 Meter langen Überdeckung wurde im Rahmen der OPL-Revision 1996 neu eingezont. Das Teilgebiet Nord befindet sich in der Wohnzone W3/ AZ 65%/ ES II mit Gestaltungsplanpflicht im Portalbereich der N11 (Lärmschutz gegenüber der Autobahn). Die Fluglärmsituation hat sich zwischenzeitlich massiv verschärft. Die aktuellen Grenzwertkurven gemäss Lärmschutz-Verordnung bedeuten, dass auch die Baugebiete der ES II im Bereich der Autobahnüberdeckung sich über den Alarmwerten befinden und die gültige Nutzungsplanung somit kaum vollzogen werden kann.

Um das neu gewonnene Land auf dem Autobahndeckel, Teilbereich Nord, optimal überbauen zu können, ist 1996 bzw. 1998 der Quartierplan N11 Nord eingeleitet worden. Darauf basierend wird ein öffentlicher Gestaltungsplan mit beschränktem Inhalt festgelegt (§ 83 Abs. 4, § 84 Abs. 1 PBG). Darin werden die erforderlichen baulichen Lärmschutzmassnahmen im Portalbereich definiert sowie die von der Grundordnung abweichende Nutz- und Bauweise auf der Autobahnüberdeckung, Teilbereich Nord und der westlich angrenzenden städtischen Grundstücke festgelegt.

Beim erwähnten Gestaltungsplan handelt es sich gemäss § 88 Abs. 1 PBG um einen "legislativen" Gestaltungsplan, d.h. er wird durch das Parlament festgesetzt. Es ist vorgesehen, den zusammengehörigen Quartier- und Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord gleichzeitig öffentlich aufzulegen (§ 33 Quartierplanverordnung) und gemeinsam zur Genehmigung einzureichen.

2. Geltendes Recht

Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon, die Regelungen des Quartierplans N11 Nord, der Nutzungs- und Sicherheitsplan zum Überdeckungsbauwerk sowie der zugehörige Konzessionsvertrag. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

3. Inhalt des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord bezweckt die Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Anlage mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und evtl. Wohnnutzungen, einer zweckmässigen Erschliessung und einer attraktiven Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung der Anliegen des Lärmschutzes.

Der Gestaltungsplan-Perimeter beschränkt sich auf das Konzessionsareal im Eigentum des Kantons Zürich und die westlich angrenzenden städtischen Grundstücke innerhalb des Quartierplan-Perimeters N11 Nord.

Der Gestaltungsplan definiert für drei Baufelder mit Baufeldflächen, Höhenkosten und Gesamtnutzflächen einen Gebäudemantel, innerhalb dessen Ausdehnung zulässige Nutzweisen realisiert werden können. Im Bereich des Nordportals N11 werden ergänzende Vorschriften zur Sicherstellung der baulichen Lärmschutzmassnahmen gegen Strassenlärm definiert. Ansonsten wird auf weitere Festlegungen wie Geschoszahl, Gebäudelänge, etc. verzichtet. Im Freihaltebereich sind keine Bauten zulässig; er dient ausschliesslich der Erschliessung und Freiraumgestaltung. Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt von der Glatthofstrasse her; die Parkplatzzahl wird auf maximal 100, mehrheitlich unterirdische, Parkplätze beschränkt. Betriebe, die unverhältnismässigen privaten Motorfahrzeugverkehr auslösen, sind ausgeschlossen.

Die Gesamtfläche des Gestaltungsplangebietes beträgt ca. 7'565 m². In den Baufeldern I und II sind zwei Hauptgebäude mit je max. 5'000 m² anrechenbaren Flächen (gem. PBG § 255 Abs. 1) zulässig. Bei einer Gesamtfläche des Gestaltungsplangebietes von ca. 7'565 m² resultiert eine Ausnützungsziffer von ca. 130 %.

4. Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Das Bauamt hat vom 6. Dezember 2001 bis zum 7. Februar 2002 das Anhörungs- und Auflageverfahren gemäss § 7 PBG durchgeführt sowie die Vorlage dem Amt für Raumplanung und Vermessung (ARV) des Kantons Zürich zur Vorprüfung zugestellt. Das ARV hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 19. März 2002 Stellung genommen; die entsprechenden Bemerkungen konnten im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt werden. Im Anschluss an das Einwendungsverfahren bot sich der Stadt Opfikon die Gelegenheit, die unmittelbar an das ursprüngliche Gestaltungsplangebiet angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 5283 zu erwerben. Mit diesem Kauf ergab sich für die Platzierung und Gestaltung der neuen Bauten ein grösserer Handlungsspielraum und eine bessere Berücksichtigung der drei eingegangenen Einwendungen aus der Nachbarschaft. Im Rahmen einer vorgezogenen Diskussion der Unterlagen mit der zuständigen parlamentarischen Planungskommission wurden ebenfalls Präzisierungen und Vereinfachungen vorgeschlagen und im bereinigten Gestaltungsplan berücksichtigt.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Überdeckung N11 Nord gemäss Bericht vom 29. Oktober 2002 festzusetzen.

Opfikon, 26. November 2002 / ut

SRBAW-02-66_GPN11_Nord.doc

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer