

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 10. Dezember 2002

Raumplanung
Privater Gestaltungsplan "Böschenwiesen" (Kat. Nr. 8377 u. 8127)
Festsetzung

B 1.6.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 10. Dezember 2002 sowie in Anwendung von Art. 34, Ziffer 2 lit. b) der Gemeindeordnung -

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

1. Der private Gestaltungsplan "Böschenwiesen" (Kat. Nr. 8377 u. 8127) mit Bericht vom 13. November 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:
 - Grundeigentümer im Gebiet des priv. Gestaltungsplans "Böschenwiesen"
 - Planpartner AG, Postfach, 8030 Zürich
 - Stephan+Kunz+Partner AG, Schaffhauserstrasse 126, 8302 Kloten
 - Planungskommission GR
 - Bauvorstand
 - Finanzvorstand
 - Leiter Finanzabteilung
 - Architekt Bauamt
 - Bauamt

Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Auf den Parzellen Kat. Nr. 8377 und 8127 im Quartierplangebiet "Böschenwiesen/Fallwiesen" sollen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten entstehen. Gemäss Zonenplan der Stadt Opfikon besteht für das Gebiet Böschenwiesen/ Fallwiesen eine Gestaltungsplanpflicht zur Festlegung von baulichen Massnahmen in Bezug auf den Lärmschutz (Strassenlärm). Zusätzlich sollen mit der Erstellung eines privaten Gestaltungsplanes mit öffentlich-rechtlicher Wirkung nach § 85 PBG die für die Nutzungen notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Bauamt hat vom 19. April bis 19. Juni 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 Schreiben vom 23. August 2002 Stellung genommen; die entsprechenden Änderungshinweise konnten im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

2. Geltendes Recht

Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts Anderes geregelt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 27. September 1999. Im Planungsgebiet sind im Weiteren die Festlegungen des "Quartierplans Böschenwiesen/Fallwiesen" vom 17. Juni 1997 gültig.

3. Inhalt des Gestaltungsplanes

Als Grundlage des Gestaltungsplanes dient ein Vorprojekt vom Architekturbüro Mengolli Antenen, Zürich.

Architektur/ Städtebau:

Im Gestaltungsplangebiet (Kat. Nr. 8377 u. 8127) ist eine 3-geschossige Überbauung mit gemischter Nutzung vorgesehen. Das Nutzungskonzept mit Gewerbe-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen bezweckt eine sinnvolle Eingliederung im Umfeld mit der Autobahn A1 im Süden und den bestehenden oder sich im Bau befindenden Wohnbauten im Norden.

Aufgrund der riegelartigen Anordnung eines winkelförmigen Gewerbe- und Dienstleistungsbaus entlang der Autobahn A1 und der Zunstrasse entsteht für die sich dahinter befindenden Wohnbauten ein wirksamer Schutz gegenüber dem Strassenlärm. Das Riegelbauwerk mit einer Länge von ca. 175 m endet im Osten an der Zunstrasse und im Westen beim verbindenden Grünkorridor der Stadtteile Glattpark und Fallwiesen/Böschenwiesen.

Gesamtheitlich betrachtet kann das vorliegende Bebauungskonzept als eine städtebaulich gelungene Arealüberbauung mit guter Wohnqualität gewertet werden.

Erschliessung/Verkehr:

Um die nördlich des Gestaltungsplan-Perimeters gelegenen Wohnbauten von Fremdverkehr zu entlasten, erfolgt die Hapterschliessung für Motorfahrzeuge direkt von der Zunstrasse her. Durch das nördliche Quartierplangebiet Böschenwiesen/Fallwiesen wird entsprechend nur der wohnungszugehörige Besucherverkehr der geplanten Überbauung geführt.

Mit dem Abtausch von Land zwischen privater Bauherrschaft und dem Kanton Zürich wäre es möglich, den im Kantonalen Richtplan vorgesehenen Halbanchluss an die Autobahn A1 von der Zunstrasse her zu realisieren.

Immissionen:

Ein Teil des Gestaltungsplangebietes soll aufgrund des vorgesehenen Nutzungsmixes neu der Empfindlichkeitsstufe III (bezügl. Fluglärm) zugeordnet werden. Gemäss heutigen Erkenntnissen sind in diesem Gebiet die Immissionsgrenzwerte, nicht aber die Alarmwerte bezüglich Fluglärm überschritten.

Weitere erhebliche Immissionen sind entlang der A1 ausgewiesen, auf die in Ergänzung zum bestehenden Schallschutz-Wall mit baulichen Lärmschutzmassnahmen reagiert werden muss.

Aussenraum:

Es ist eine attraktive Aussenraumgestaltung vorgesehen; der westliche, an den öffentlichen Grünkorridor angrenzende Bereich soll in Absprache mit der Stadt Opfikon gestaltet werden.

4. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan "Böschwiesen" gemäss Bericht vom 13. November 2002 festzusetzen.

Opfikon, 10. Dezember 2002 / sr

SRBAW-02-72_Gestalt_Boeschw.doc

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer