

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 1. April 2020

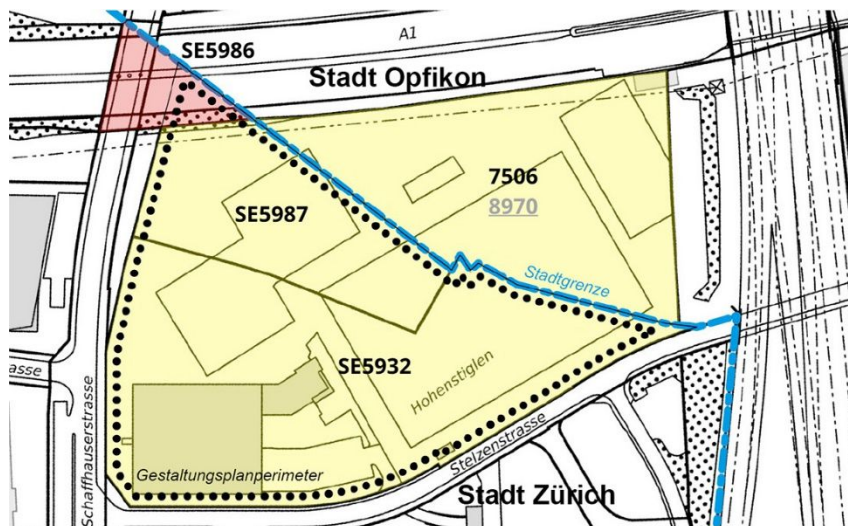
Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Ettenfeld», Zürich-Seebach, Kreis 11, Aufhebung

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan «Ettenfeld» (AS 701.280) aufzuheben. Mit der Aufhebung wird die nutzungsplanerische Grundlage für eine Neuüberbauung des in der Wohnzone liegenden Arealbereichs gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) geschaffen.

2. Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan «Ettenfeld» ist Teil des rund 2,7 ha grossen Areals «Hohenstiglen» an der Schaffhauser- und Stelzenstrasse in Zürich-Nord. Das Areal befindet sich sowohl auf Gemeindegebiet der Stadt Zürich wie auch auf Gemeindegebiet der Stadt Opfikon und wird heute fast ausschliesslich für sportliche Zwecke genutzt. Der Tennisclub Bührle unterhält im westlichen Arealbereich eine Tennisanlage mit drei Innenplätzen, angrenzendem Clubhaus und vier Aussenplätzen, die grösstenteils auf Gemeindegebiet der Stadt Zürich liegt. Auf dem in der Stadt Opfikon gelegenen östlichen Arealbereich befindet sich die neue Betriebszentrale «Hohenstiglen» des Bundesamts für Strassen (ASTRA) – unmittelbar angrenzend an die Betriebszentrale verläuft im Norden des Areals die Autobahn A1 –, und in der Mitte des Areals liegt ein Rasenplatz, der sich sowohl auf Gemeindegebiet der Stadt Zürich wie auch auf Gemeindegebiet der Stadt Opfikon befindet.



Der private Gestaltungsplan «Ettenfeld» umfasst rund zwei Drittel des Areals «Hohenstiglen» und liegt vollständig auf Gemeindegebiet der Stadt Zürich. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. SE5932 und SE5987 im Eigentum der Alfred Müller AG sowie einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. SE5986 im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Die Parzellen der Alfred Müller AG umfassen rund 98 Prozent der Flächen des Gestaltungsplanperimeters. Die Fläche des Bundes gehört zur Strassenparzelle der Autobahn A1 und steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit den übrigen Bereichen des Gestaltungsplans.

3. Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan «Ettenfeld» wurde am 18. Juni 1986 mit Beschluss Nr. 265/1986 vom Gemeinderat und am 14. Januar 1987 mit Beschluss Nr. 100 vom Regierungsrat genehmigt. Er bezweckt ausschliesslich eine Tennishalle mit drei Innenplätzen, eine unterirdische Parkierung sowie ein Verbindungsbau zum Clubhaus. Sämtliche Bauten und Anlagen sind realisiert worden.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem in der Wohnzone liegenden Arealbereich an der Schaffhauser-/Stelzenstrasse anstelle der Tennishalle eine Wohnüberbauung zu realisieren und damit die Grundstücke einer zonenkonformen Nutzung gemäss BZO der Stadt Zürich zuzuführen. Gleichzeitig soll aufgrund des grossen Bedarfs an Tennisplätzen für den dadurch entstehenden Wegfall der Tennisanlage im übrigen Arealbereich Ersatz geschaffen werden, indem eine neue Tennisanlage mit vier Innenplätzen und vier Aussenplätzen realisiert wird. Die neue Tennisanlage wird durch die Grundeigentümerin erstellt und langfristig an den Tennisclub Bührlé vermietet. Die neue Halle kommt dabei im östlichen Arealbereich auf Gemeindegebiet der Stadt Opfikon zu liegen. Die Aussenplätze im nördlichen Arealbereich befinden sich sowohl auf Gemeindegebiet der Stadt Zürich wie auch auf Gemeindegebiet der Stadt Opfikon. Die beiden Bauprojekte werden aufeinander abgestimmt, sodass ein nahtloser Übergang des Tennisbetriebs sichergestellt ist.

Die geplante Wohnüberbauung mit rund 90 Mietwohnungen sowie die neue Tennisanlage werden über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Stelzenstrasse her erschlossen. Die bestehenden strassenbegleitenden Bäume entlang der Stelzen- und Schaffhauserstrasse sollen erhalten und entlang der Stelzenstrasse in lockerer Anordnung fortgesetzt werden. Der Freiraum zwischen der geplanten Wohnüberbauung und der Tennisanlage wird als zusammenhängender, begrünter Aussenraum bespielt. Das heute umzäunte und nur wenigen Nutzerinnen und Nutzern zur Verfügung stehende Gesamtareal wird für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Weil die beabsichtigte Wohnüberbauung auf dem vorgesehenen Arealbereich auf der Grundlage des geltenden Gestaltungsplans nicht realisierbar ist, soll der aus den 80er-Jahren stammende private Gestaltungsplan «Ettenfeld» aufgehoben werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Gemäss kantonalen Richtplankarte liegt der aufzuhebende Gestaltungsplanperimeter im kantonalen Zentrumsgebiet «Zürich-Nord/Opfikon». Ziel dieses Entwicklungsgebiets ist u. a. die Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte. Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich (Stadtratsbeschluss Nr. 939/2019) wird ein Teil des in der Wohnzone W4 liegenden Bereichs als Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus und der Bereich in der Erholungszone als bestehender Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion definiert. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans wird das Areal zukünftig nicht nur dem Sport, sondern auch dem Wohnen dienen und somit das Innenentwicklungspotenzial aktiviert. Der südwestliche Teil des Gestaltungsplanperimeters mit der Tennishalle und dem Clubhaus befindet sich gemäss rechtskräftiger BZO der Stadt Zürich in der Wohnzone W4, der übrige Bereich ist der Erholungszone E2 zugeordnet. Für das Gebiet ist keine Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans gelangen die Bestimmungen der BZO der Stadt Zürich zur Anwendung. Auf dem in der Wohnzone W4 gelegenen Arealbereich ist eine Wohnüberbauung im Rahmen der Regelbauweise geplant. Auf dem in der Erholungszone E2 gelegenen Arealbereich sind ein öffentlich zugänglicher Freiraum sowie ein Teil der Aussenplätze der neuen Tennisanlage vorgesehen. Die Er-

stellung der neuen Tennishalle ist auf dem östlichen Arealbereich geplant, der auf Gemeindegebiet der Stadt Opfikon liegt. Gemäss rechtskräftiger Zonierung der Stadt Opfikon liegt der östliche Arealbereich in der Erholungszone E3, in dem auch Sporthallen zulässig sind.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) fand vom 6. November 2019 bis 13. Januar 2020 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

6. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Mit Schreiben vom 5. Februar 2020 wird die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Ettenfeld» von der Baudirektion als genehmigungsfähig eingestuft.

7. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Ettenfeld» löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

8. Schlussbemerkung

Die vorgesehene Arealentwicklung unterstützt die Stossrichtung der übergeordneten Richtplanung hinsichtlich einer Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale. Einerseits kann mit dem Ausschöpfen des vorhandenen Dichtepotenzials neuer Wohnraum geschaffen werden. Andererseits kann auf dem übrigen Arealbereich Ersatz für die wegfallende Tennisanlage geschaffen sowie gegenüber der heutigen Situation ein zusätzlicher Innenplatz realisiert werden. Zudem wird das Gesamtareal für die Öffentlichkeit besser zugänglich und es entsteht ein neuer zusammenhängender Grün- und Freiraum.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der private Gestaltungsplan «Ettenfeld» (AS 701.280), bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 (datiert vom 18. Juni 1986), wird aufgehoben.**
- 2. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Ettenfeld» gemäss Ziffer 1 nach Genehmigung der Aufhebung durch die zuständige Direktion ausser Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 3. Vom Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert vom 28. Februar 2020) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Stadt Zürich

Beilage 1 zu GR Nr. 2020/99

Aufhebung Privater Gestaltungsplan Ettenfeld,
Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

ERLÄUTERUNGSBERICHT

nach Art. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32703 – 28.2.2020

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Zukünftige Nutzung des Areals	4
	2 PLANUNGSRECHT	6
	2.1 Richtplanung	6
	2.2 Nutzungsplanung	11
	3 ERLÄUTERUNG DER AUFHEBUNG	13
	4 VERFAHREN UND MITWIRKUNG	14
	4.1 Planungsablauf	14
	4.2 Öffentliche Auflage	14
	4.3 Anhörung	14
	4.4 Kantonale Vorprüfung	14

Beilage	<ul style="list-style-type: none">• Umgebungsplan Vorprojekt, Appert Zwahlen Partner AG, 21. August 2019
----------------	--

Auftraggeber	Alfred Müller AG
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Luca Imoberdorf, Reto Wild
Titelbild	Umgebungsplan Vorprojekt, Appert Zwahlen Partner AG

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Lage und heutige Nutzung

Das Areal «Hohenstiglen» liegt im Norden der Stadt Zürich respektive im Süden der Stadt Opfikon und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 27'000 m².

Das Areal wird heute ausschliesslich für sportliche Zwecke genutzt. Der Tennisclub Bührle unterhält eine Tennisanlage mit 3 Innenplätzen, angrenzendem Clubhaus und 4 Aussenplätzen. Der angrenzende Rasenplatz wird durch den FC Galaxy Zürich genutzt.

Im Nordosten des Areals befindet sich die neue Betriebszentrale «Hohenstiglen», für deren Bau die Alfred Müller AG dem ASTRA Land zur Verfügung gestellt hat.

Orthofoto Areal Hohenstiglen mit der Gemeindegrenze zwischen Zürich und Opfikon (orange)

Quelle: maps.zh.ch



Gestaltungsplan Ettenfeld

Im Arealteil, der auf dem Gebiet der Stadt Zürich liegt, gilt der private Gestaltungsplan Ettenfeld. Dieser ermöglichte die Ergänzung der damals bereits bestehenden Aussenplätze und des Clubhauses um eine Halle mit 3 Innenplätzen sowie einer unterirdischen Parkierung.

Der Gestaltungsplan regelt unter anderem die zulässige Anzahl der Bauten sowie deren Masse, Erschliessung und Gestaltung.

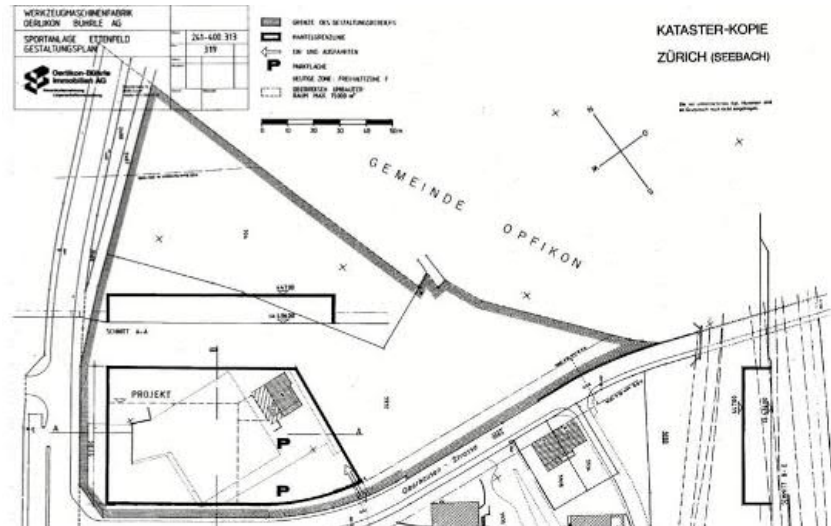
Zustimmung und Genehmigung

Dem Gestaltungsplan wurde am 18.6.1986 durch den Gemeinderat der Stadt Zürich zugestimmt. Am 14.1.1987 wurde er durch den Regierungsrat genehmigt.

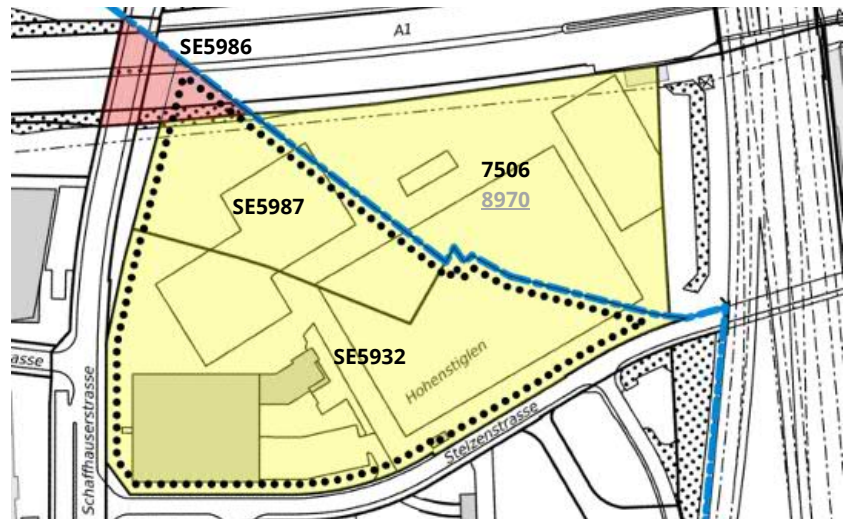
Geltungsbereich

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan Ettenfeld umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. SE5932, SE5987 im Eigentum der Alfred Müller AG sowie einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. SE5986 im Eigentum des Bundes (siehe Abbildung nächste Seite).

Situationsplan aktuell rechtsgültiger
 Gestaltungsplan Ettenfeld mit Geltungs-
 bereich (grauer Perimeter)



Parzellen im Eigentum der Alfred Müller
 AG (gelb), Parzelle Kat.-Nr. 5986 im Eigen-
 tum der Schweizerischen Eidgenossen-
 schaft (rot) und die quer durch das Areal
 verlaufende Gemeindegrenze (blau)



1.2 Zukünftige Nutzung des Areals

Gebietsentwicklung und Aufhebung bestehender Gestaltungsplan

Die Alfred Müller AG als Eigentümerin beabsichtigt auf dem Areal an der Stelzenstrasse/Schaffhauserstrasse eine Arealentwicklung durchzuführen und den Grundstücksbereich in der Wohnzone W4 wieder seiner zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Aus diesem Grund ist der bestehende Gestaltungsplan Ettenfeld aufzuheben.

Wohnüberbauung

Im südwestlichen Teil des Areals plant die Grundeigentümerin die Erstellung eines Ensembles gemäss Regelbauweise mit rund 90 günstigen Mietwohnungen für das eigene Immobilienportfolio.

Es ist geplant, mit einem Gebäude entlang der Schaffhauserstrasse und zwei Gebäuden parallel zur Stelzenstrasse einen attraktiven Innenhofbereich aufzuspannen, von dem aus die Wohngebäude erschlossen werden und der, den auf den Hof orientierten Wohnungen eine entsprechende Wohnqualität bietet. Auf insgesamt 5 Geschossen wird ein Wohnungsmix bestehend aus 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen angeboten.

Tennisanlage

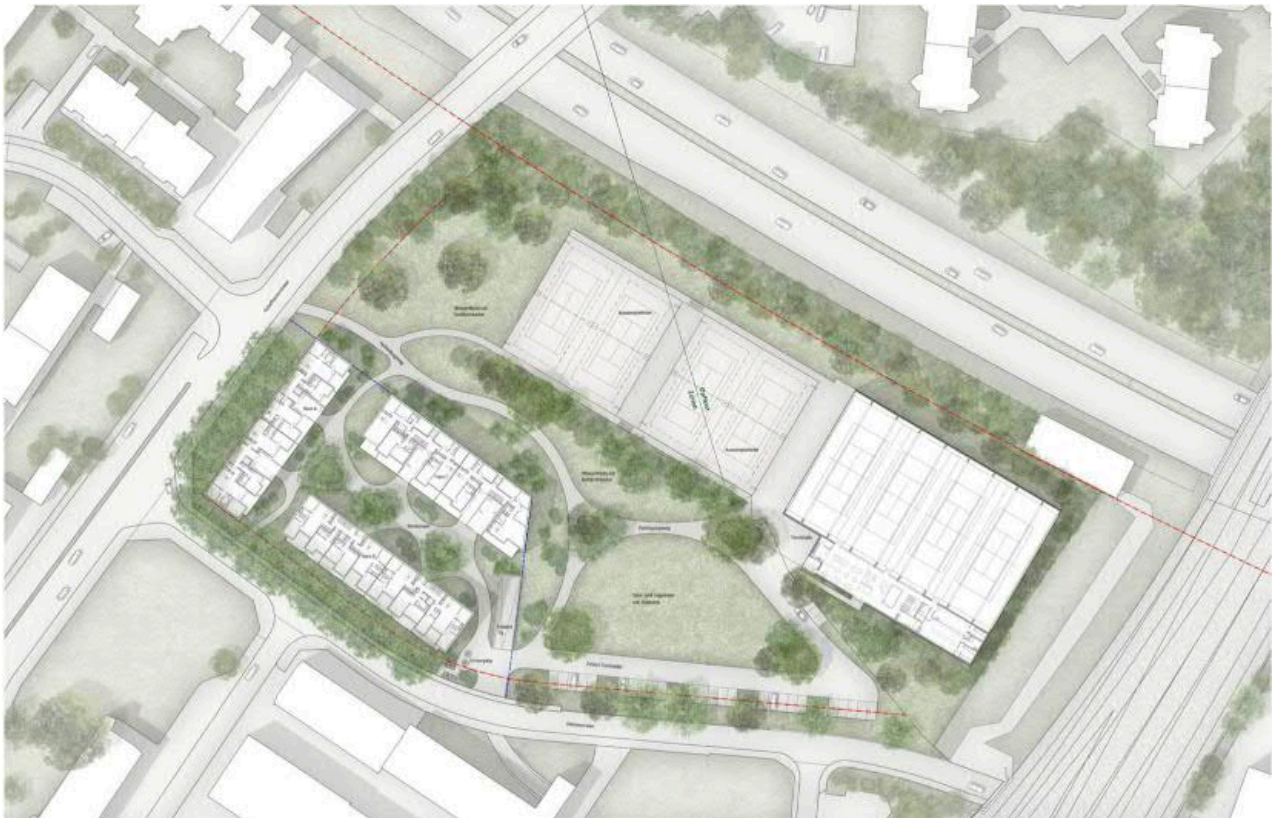
Gemäss Sportamt besteht in der Stadt Zürich ein grosser Bedarf an Hallentennisplätzen. Als Ersatzbau für die wegfallende bestehende Tennisanlage mit drei nicht BASPO-konformen Innenplätzen und vier Aussenplätzen wird deshalb im nordöstlichen Arealbereich eine neue Tennisanlage mit vier BASPO-konformen Innenplätzen und vier Aussenplätzen geplant.

Die Grundeigentümerin erstellt die Tennisanlage und vermietet diese langfristig an den Tennisclub Bührle.

Umgebung

Die Grundeigentümerin legt grossen Wert auf die Gestaltung der Umgebungsflächen. So wird die Wohnüberbauung im Erdgeschoss verkehrsfrei geplant, die Parkierung inkl. der Besucher-PP erfolgt komplett unterirdisch. Die Wohnüberbauung sowie die Tennisanlage werden über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Stelzenstrasse her erschlossen. Hierzu hat mit den zuständigen Behörden eine koordinierte Planung stattgefunden.

Die bestehenden strassenbegleitenden Bäume entlang der Stelzenstrasse und Schaffhauserstrasse sollen erhalten und entlang der geplanten Parkierung der Tennisanlage in lockerer Anordnung fortgesetzt werden. Der Freiraum zwischen der geplanten Wohnüberbauung und der Tennisanlage soll als zusammenhängender, begrünter Aussenraum bespielt werden und als Erholungszone dienen.



Umgebungsplan Vorprojekt, Appert Zwahlen Partner AG, Stand August 2019 (siehe auch Beilage)

2 PLANUNGSRECHT

2.1 Richtplanung

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Ettenfeld steht im Einklang mit den Festlegungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans (Art. 2 RPG).

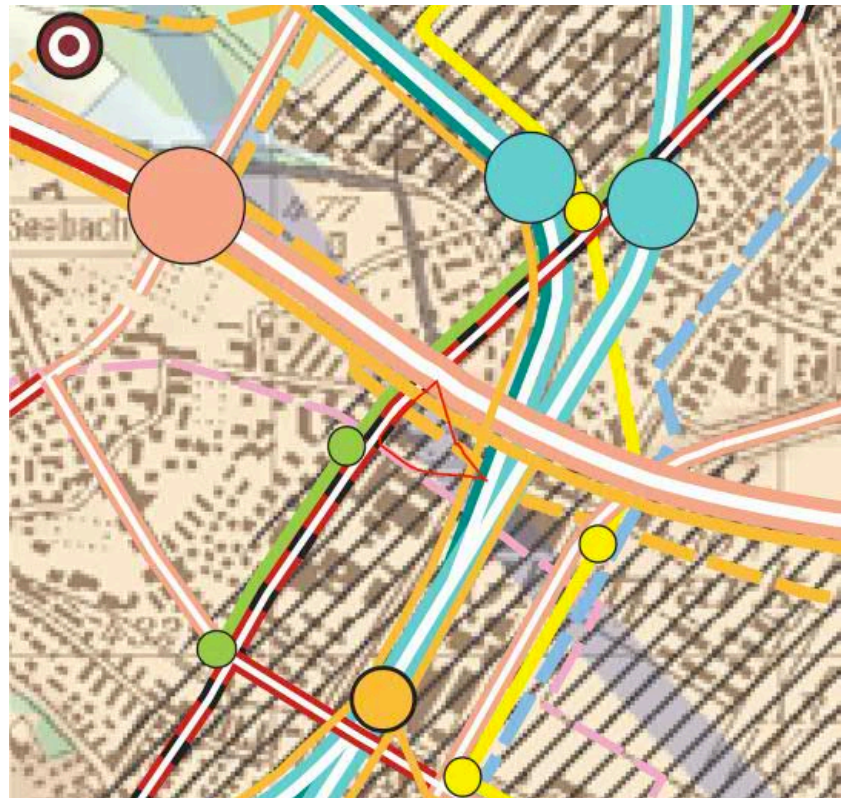
Kantonaler Richtplan

Das Areal Ettenfeld liegt am Rande des Zentrumsgebiets Zürich-Nord / Opfikon. Ziel dieses Entwicklungsgebiets ist unter anderem die Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte.

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans wird das Areal zukünftig nicht nur dem Sport, sondern auch dem Wohnen dienen. Diese Nutzungsdurchmischung bedeutet gleichzeitig auch eine bauliche Verdichtung und ist damit ganz im Sinne des kantonalen Richtplans.

Aus dem kantonalen Richtplan ist zudem ersichtlich, dass das Gebiet inmitten einer Vielzahl an bestehender und geplanter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur liegt. Keine dieser Festlegungen hat jedoch einen direkten Einfluss auf das Planungsvorhaben.

Kant. Richtplan mit Gestaltungsplanperimeter in rot



Flugverkehr

Der Gestaltungsplanperimeter wird durch die Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich tangiert. Mit dieser werden im kantonalen Richtplan und im Sachplan des Bundes Gebiete mit bestehender oder gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung festgelegt.

Neues Siedlungsgebiet sowie neue Bauzonen sind nur noch ausserhalb der Abgrenzungslinie möglich. Beim Gestaltungsplanperimeter handelt es sich jedoch um eine bestehende Wohnzone.



Auf das Bau Feld wirken neben dem Fluglärm auch Strassenverkehrs-, Industrie-, Gewerbe- und Sportlärm ein. Im Rahmen des Baugesuchs ist nachzuweisen, dass mithilfe geeigneter Schallschutzmassnahmen die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Regionaler Richtplan

Das Areal grenzt im Süden direkt an das Arbeitsplatzgebiet «Seebach Stelzenstrasse». Darüber hinaus zeigt der Verkehrsplan den bestehenden Radweg entlang der Stelzenstrasse und einen geplanten Radweg entlang der Schaffhauserstrasse. Entlang der Schaffhauserstrasse besteht zudem eine Wassertransportleitung sowie eine Fernwärmehauptleitung an die das Areal angeschlossen werden wird. Das Areal liegt innerhalb des Prioritätsgebiets für rohrleitungsgebundene Energieträger.

Diese Festlegungen haben keinen direkten Einfluss auf das Planungsvorhaben.

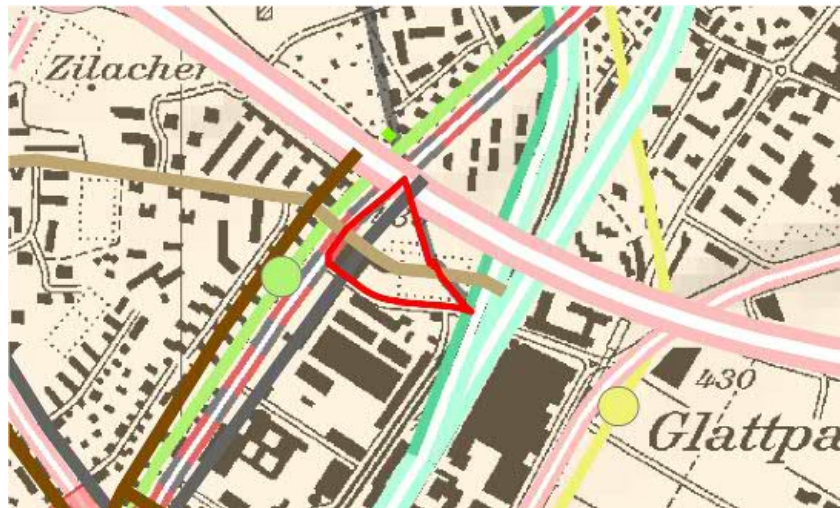
Reg. Richtplan Siedlung und Landschaft mit Gestaltungsplanperimeter in rot

-  Siedlungsgebiet
-  Zentrumsgebiet

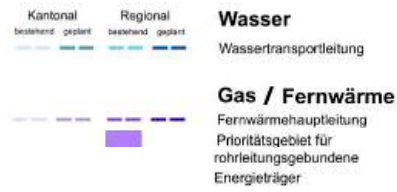


Reg. Richtplan Verkehr mit Gestaltungsplanperimeter in rot

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| <small>Kantonal
bestehend geplant</small> | <small>Regional
bestehend geplant</small> | |
|  |  | Veloverkehr |
| | | Radweg |
|  | | Öffentlicher Verkehr |
| | | Busstrasse |



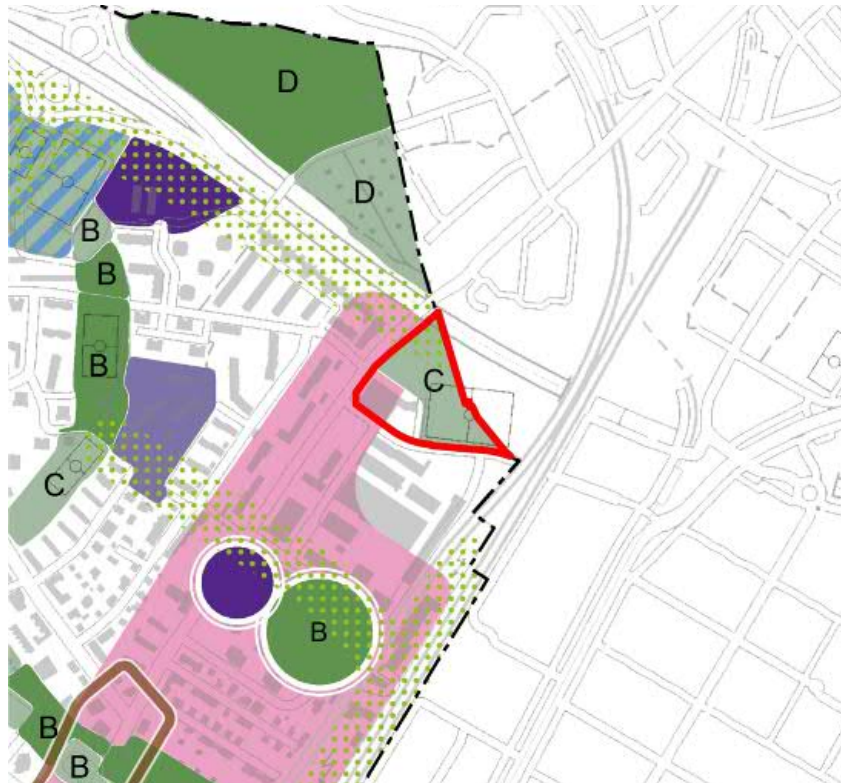
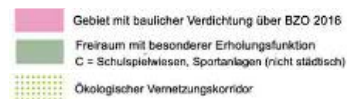
Reg. Richtplan Versorgung, Entsorgung
 mit Gestaltungsplanperimeter in rot



Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich (Stand Stadtratsbeschluss Nr. 0939 vom 24. Oktober 2019) wird ein Teil des in der Wohnzone W4 liegenden Bereichs als Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus und der Bereich in der Erholungszone als bestehender Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion definiert. Entlang der Autobahn ist zudem ein ökologischer Vernetzungskorridor vorgesehen.

Ausschnitt kommunaler Richtplan SLÖBA
 (Stand Stadtratsbeschluss Nr. 0939 vom 24.10.2019) mit Gestaltungsplanperimeter in rot



Gebiet mit baulicher Verdichtung über
BZO 2016 hinaus

Für das betreffende Verdichtungsgebiet Seebach werden unter anderem die folgenden Entwicklungsziele definiert:

- Transformation der Siedlungsstruktur entlang der Schaffhauser- und Glatttalstrasse zu «heterogenem Gebiet» bzw. zur «urbanen Wohnstadt»
- Ermöglichen von quartierverträglichen Nichtwohnnutzungen in Gebieten mit «hoher» und «sehr hoher» Dichte, insbesondere im Bereich des Quartierzentrums Seebach / Schaffhauserstrasse sollen in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen erhalten und gefördert werden.
- Stärkung des Korridors Richtung Flughafen / Oerlikon durch bauliche Dichte und Konzentration von unterschiedlichen Nutzungen.

Das geplante Bauvorhaben hält sich an die Festlegungen der aktuell rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung («BZO 2016»). Das Vorhaben stellt eine bedeutende bauliche und soziale Verdichtung gegenüber der heutigen Situation dar und entspricht damit auch den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans.

Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion

Freiräume mit «besonderer Erholungsfunktion» stellen Anlagen dar, die massgeblich für die Intensiverholung entwickelt wurden und ein entsprechendes Infrastrukturangebot aufweisen oder die aufgrund ihrer hochwertigen Gestaltung für die Erholung bedeutsam sind (z. B. Friedhöfe). Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Freiraum der Kategorie C (Offene Sport- und Freizeitanlagen, Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder).

Das geplante Projekt sieht den Erhalt des bezeichneten Freiraums und dessen Nutzung als Sportanlage vor. Auch der auf dem Gebiet der Stadt Opfikon gelegene Erholungsraum bleibt weiterhin erhalten. Gleichzeitig wird das heute umzäunte und nur wenigen Nutzern zur Verfügung stehende Gesamtareal für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mit dem neu geschaffenen Bereich zwischen der Wohnüberbauung und der Tennishalle entsteht ein Grünraum mit viel Aufenthaltsqualität.

Ökologischer Vernetzungskorridor

Bei den im kommunalen Richtplan dargestellten Vernetzungskorridoren handelt es sich um überlagernde Einträge ohne spezifische Flächenreservierung. Diese konzeptionelle Abbildung der Korridore soll eine Umsetzung der Inhalte in der angemessenen Grössenordnung und damit einen grossen Anordnungsspielraum für die nachfolgende Planung ermöglichen.

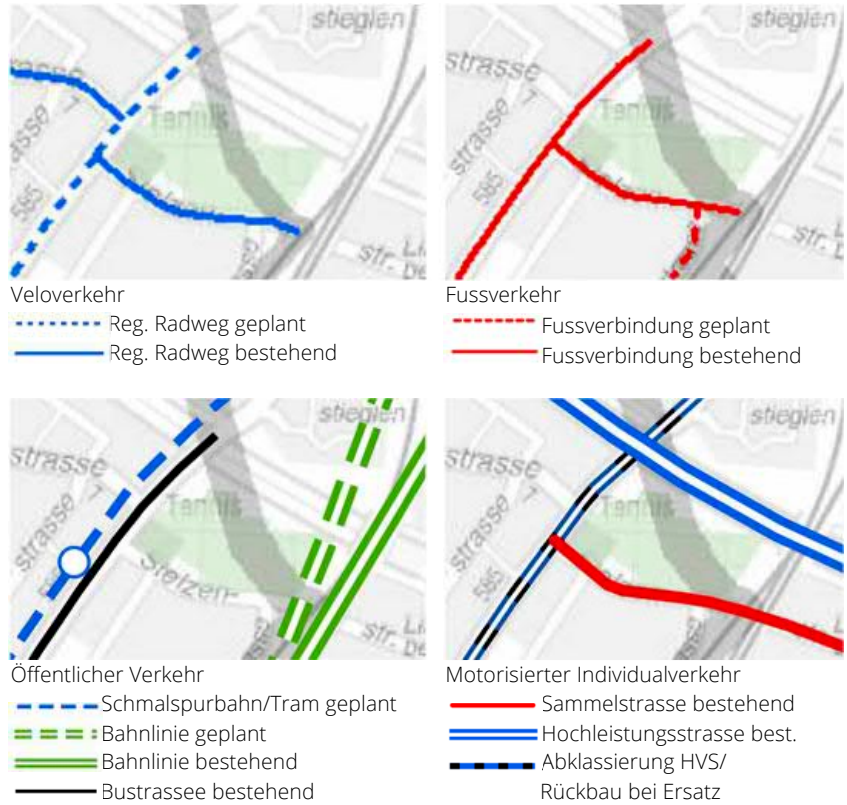
Beim Vernetzungskorridor im Norden des Areals handelt es sich um einen Grünzug und damit um ein lineares, durchgehendes Element im bebauten Gebiet (Siedlungsgehölze, Alleen, Grünstreifen usw.). Dieser soll als kommunale Leitstruktur für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger dienen.

Das Projekt sieht hier eine Wiesenfläche mit Sträuchern und Bäumen vor und entspricht somit den Festlegungen des kommunalen Richtplans.

Kommunaler Verkehrsplan

Der kommunale Richtplan Verkehr (Stand Stadtratsbeschluss Nr. 0950 vom 30. Oktober 2019) zeigt neben den übergeordneten Festlegungen (siehe kant./reg. Richtplan) die bestehenden kommunalen Fussverbindungen entlang der Schaffhauser- und Stelzenstrasse und definiert die Stelzenstrasse als bestehende Sammelstrasse. Diese Festlegungen haben keinen Einfluss auf die vorliegende Planung.

Ausschnitte kommunaler Richtplan Verkehr (Stand Stadtratsbeschluss Nr. 0950 vom 30.10.2019)



2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Das Areal ist mit keiner Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich zur Anwendung. Gemäss rechtskräftiger BZO liegt der Arealteil auf dem Gebiet der Stadt Zürich heute in der viergeschossigen Wohnzone W4 und der für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmten Erholungszone E2. Der nordöstliche Teil des Areals liegt in der Zone E3 von Opfikon.

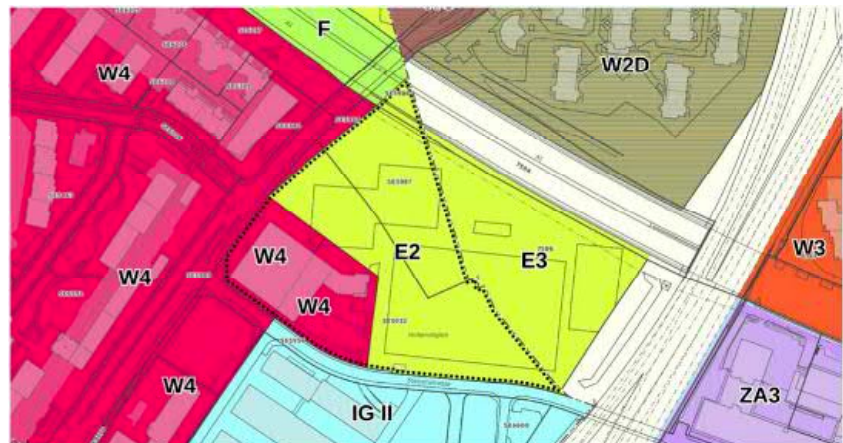
Ausschnitt Zonenplan

Kommunale Zonen

- Viergeschossige Wohnzone (W4)
- Erholungszone (E1, E2, E3)

Informationsinhalte

- Kantonale / Kommunale Gestaltungspläne



Wohnzone W4 (Stadt Zürich)

Grundmasse
 Art. 13

Nach Aufhebung des Gestaltungsplans gelten im südwestlichen Bereich die folgenden Grundmasse gemäss BZO:

- | | |
|---|--------|
| • Vollgeschosse max. | 4 |
| • Anrechenbares Untergeschoss max. | 0 |
| • Anrechenbares Dachgeschoss max. | 1 |
| • Gebäudehöhe max. | 12.5 m |
| • Grundgrenzabstand min. | 5 m |
| • Gebäudelänge inkl. Besondere Gebäude max. | - |
| • Ausnützungsziffer max. | 120 % |
| • Überbauungsziffer Hauptgebäude max. | - |

Erholungszone E2 (Stadt Zürich)

Erholungszone E1 und E2
 Art. 79

Für den restlichen innerhalb der Stadt Zürich gelegenen Teil gelten die Bestimmungen der Erholungszone E2:

¹ Die Erholungszone E1 und E2 sind für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind deren Betrieb dienende Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Schiessanlagen, Schwimmbekken, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw.

² In der Erholungszone E2 sind zusätzlich während maximal 6 Monaten jährlich temporäre Sport- und Freizeithallen zulässig.

³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

Das Projekt sieht innerhalb dieser Zone neben Tennis-Aussenplätzen die Realisierung eines Grünraums sowie der für die Tennisanlage benötigten Abstellplätze vor.

**Erholungszone E3
(Stadt Opfikon)**

Bauvorschriften
Art. 28

Für den nordöstlichen, innerhalb der Stadt Opfikon gelegenen Arealteil gelten die Bestimmungen der Erholungszone E3 (Erholungszone für Sportanlagen). In dieser kommen gemäss Art. 31 BZO die Bauvorschriften gemäss Art. 28 BZO zur Anwendung:

¹ Für Gebäude in dieser Zone gelten ausschliesslich die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

² Gegenüber benachbarten Zonen gelten deren Massvorschriften auf einer Tiefe von 10 m.

Erholungszone E3
Art. 30/31

In der Erholungszone für Sportanlagen sind im Gegensatz zur Erholungszone E2 der Stadt Zürich nicht nur offene Anlagen, sondern auch Sporthallen zulässig. Hier sind Aussenplätze sowie der Neubau der Tennishalle geplant.

3 ERLÄUTERUNG DER AUFHEBUNG

Aufhebung

Die Regelungen gemäss Bestimmungen und Situationsplan des privaten Gestaltungsplans Ettenfeld werden aufgehoben. Es kommt kein neuer Gestaltungsplan zur Anwendung.

Stattdessen ist für die Baubewilligung nach der Aufhebung die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Allgemeinverbindlichkeit

Der Gemeinderat kann die Aufhebung des Gestaltungsplans als allgemeinverbindlich erklären, wenn ihr die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.

Diese Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt:

2/3 Mehrheit

Der Alfred Müller AG gehören mit den beiden Parzellen Kat.-Nrn. SE5932 (13'447 m²) und SE5987 (4'868 m²) fast 98% der betroffenen Flächen (insgesamt 18'744 m²).

Schutzwürdige Interessen

Der Gestaltungsplanperimeter umfasste zum Zeitpunkt der Genehmigung die Grundstücke Kat.-Nrn. 5932 und 704. Mit dem Bau der Nordumfahrung (Autobahn A1) wurde die Parzelle Kat.-Nr. 704 abparzelliert, so dass der Perimeter heute neben der Parzelle SE5932 die Parzelle SE5987 und einen Teil der Parzelle SE5986 (Strassenparzelle) umfasst. Daher steht die Parzelle Kat.-Nr. SE5986 heute in keinem sachlichen Zusammenhang mehr mit dem Gestaltungsplan.

Mit Aufhebung des Gestaltungsplans werden daher auch keine Interessen der betroffenen Eigentümerin verletzt.

Kostentragung

Die Kosten des Aufhebungsverfahrens werden vollumfänglich durch die Alfred Müller AG getragen.

Inkrafttreten

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Ettenfeld schafft die Voraussetzungen für eine Neuüberbauung des Areals, die den planerischen Anforderungen der Stadt Zürich und der Stadt Opfikon als auch der Grundeigentümerin Rechnung trägt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Planungsträger wurden aufeinander abgestimmt.

Die Aufhebung wird vom Stadtrat nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft gesetzt.

4 VERFAHREN UND MITWIRKUNG

4.1 Planungsablauf

Antrag Aufhebung Gestaltungsplan durch Grundeigentümerin
Entwurf Aufhebungsakten
Öffentliche Auflage, Anhörung, städtische Vernehmlassung & kantonale Vorprüfung
Bereinigung Aufhebungsakten
Beschluss durch den Gemeinderat
Genehmigung Baudirektion / Rekursfrist
Inkraftsetzung / Rekursfrist

4.2 Öffentliche Auflage

Einwendungsverfahren

Die Unterlagen zur Aufhebung wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 6. November 2019 bis 13. Januar 2020 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

4.3 Anhörung

Stadt Opfikon

Gleichzeitig wurde die Vorlage der Stadt Opfikon zur Anhörung unterbreitet. Diese nimmt die geplante Aufhebung des Gestaltungsplans zur Kenntnis und hat keine Anmerkungen vorzubringen.

4.4 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 5. Februar 2020 Stellung zur Aufhebung genommen. Es ist ein Antrag eingegangen, welcher im Folgenden behandelt wird.

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Ettenfeld wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen und somit gemäss § 5 PBG als genehmigungsfähig eingestuft.

Antrag 1

Zum Erläuternden Bericht,
Kap. 2.1 Kantonaler Richtplan

Im vorliegenden Kapitel wird nicht erwähnt, dass der Gestaltungsplanperimeter durch die Abgrenzungslinie Flughafen gemäss kantonaalem Richtplan tangiert wird. Aufgrund der Relevanz der Lärmsituation in diesem Gebiet wird empfohlen, die Abgrenzungslinie Flughafen im Erläuternden Bericht an geeigneter Stelle aufzuführen, und die Lärmsituation transparent darzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt. Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Stelzenstrasse, Zürich

