



Beilage 2 zu STRB Nr. 161/2018

Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplanänderung Thurgauerstrasse

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 19. Dezember 2017

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Einleitung	3
1.2	Anlass und Zielsetzung	4
1.3	Lage des Planungsgebiets	6
1.4	Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Bestehende Nutzungen	8
1.6	Planungsrechtliche Situation	9
1.7	Städtebauliches Richtkonzept	13
1.8	Anpassungen der Parzellierung	16
2	Planungsrechtliche Umsetzung	17
2.1	Verhältnis BZO 99 und BZO 2016	17
2.2	Änderung des Zonenplans	17
3	Raumplanerische Beurteilung	20
3.1	Naturgefahren	20
3.2	Gewässerschutz	20
3.3	Belastete Standorte	20
3.4	Störfallvorsorge	20
3.5	Übergeordnete Planungen	21
3.6	Verhältnis zur Kulturlandinitiative	21
3.7	Verkehr	22
4	Verfahren	23
4.1	Öffentliche Auflage	23
4.2	Kantonale Vorprüfung	23

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Das rund 65'000 m² grosse Areal Thurgauerstrasse stellt eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich dar und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs. Das Areal in Zürich Nord gehört zum Quartier Seebach und liegt im Entwicklungsgebiet Leutschenbach in unmittelbarer Nähe zu den Quartieren Oerlikon und Schwamendingen. Zusammen mit dem Opfiker Stadtteil Glattpark entsteht hier ein neues, durchmischtes Quartier mit guter Anbindung an den Hauptbahnhof und an den Flughafen.

Das Areal befindet sich zwischen der Thurgauerstrasse und der Grubenackerstrasse bzw. dem Bahndamm der SBB-Linie Zürich-Oerlikon – Glattbrugg. Im Süden wird es durch die Eisfeldstrasse und im Norden durch eine kleinstrukturierte Bebauung entlang der Schärenmoosstrasse abgegrenzt. Das Areal ist heute weitgehend unbebaut und wird zu einem Grossteil als Familiengartenareal und als Parkplatz genutzt.



Areal Thurgauerstrasse

Auf dem Areal soll ein lebendiger Quartierteil mit eigener Identität und attraktiver Nutzungsmischung entstehen, in dem Wohn- und Gewerbeflächen, ein Schulhaus sowie ein Quartierpark Platz finden. Insgesamt sollen auf dem Areal in Zukunft rund 700 Wohnungen für etwa 1'800 Menschen realisiert werden.

Die Planung wird den politischen Vorgaben zur inneren Verdichtung, zur Erreichung des Drittelziels an gemeinnützigen Wohnungen und zur Förderung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht. Gleichzeitig werden auf die heterogene Nachbarschaft mit ihren einerseits kleinteiligen Wohnbauten und andererseits grossmassstäblichen Dimensionen reagiert und die Voraussetzungen für eine innovative und qualitätsvolle Verdichtung geschaffen.

1.2 Anlass und Zielsetzung

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» hat das Ziel, zusammen mit den öffentlichen Gestaltungsplänen «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» und «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», die parallel ausgearbeitet wurden und mit separater Weisung dem Gemeinderat überwiesen werden, die nutzungsplanerische Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen sowie qualitativ hochwertige Freiräume, für die Realisierung eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen sowie eines öffentlichen Quartierparks zu schaffen.

Zur Schaffung einer Grundlage für die Arealentwicklung wurde 2014/15 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden durch drei interdisziplinäre Planungsteams verschiedene Varianten für ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das Konzept des Teams Meili & Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG wurde vom Begleitgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen. Es bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Arealentwicklung mit zwei öffentlichen Gestaltungsplänen und einer darauf abgestimmten BZO-Teilrevision.

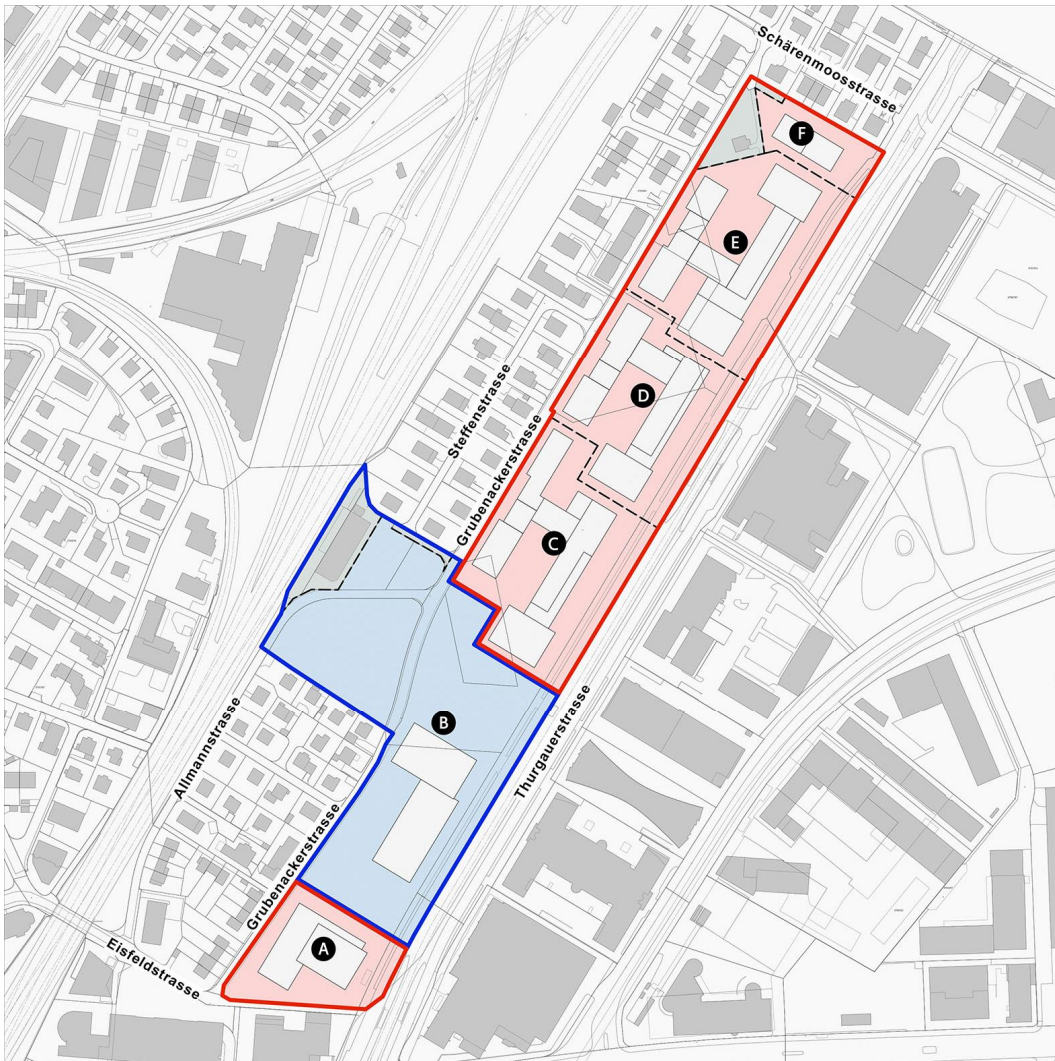
Einerseits soll mit der Zonenplanänderung die Grubenackerstrasse vollständig der Bauzone zugewiesen werden. Andererseits soll das für das Schulhaus vorgesehene Areal der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Darüber hinaus sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der Gestaltungspläne koordiniert und abgestimmt werden. Aus diesem Grund wird - parallel zum Gestaltungsplanverfahren - die Nutzungsplanung revidiert.

Die beabsichtigte Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse in Zürich-Seebach wird nutzungsplanerisch mit drei separaten Vorlagen in die Wege geleitet:

- Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

Die drei Vorlagen basieren auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitet worden ist (vgl. Kapitel 1.7). Die

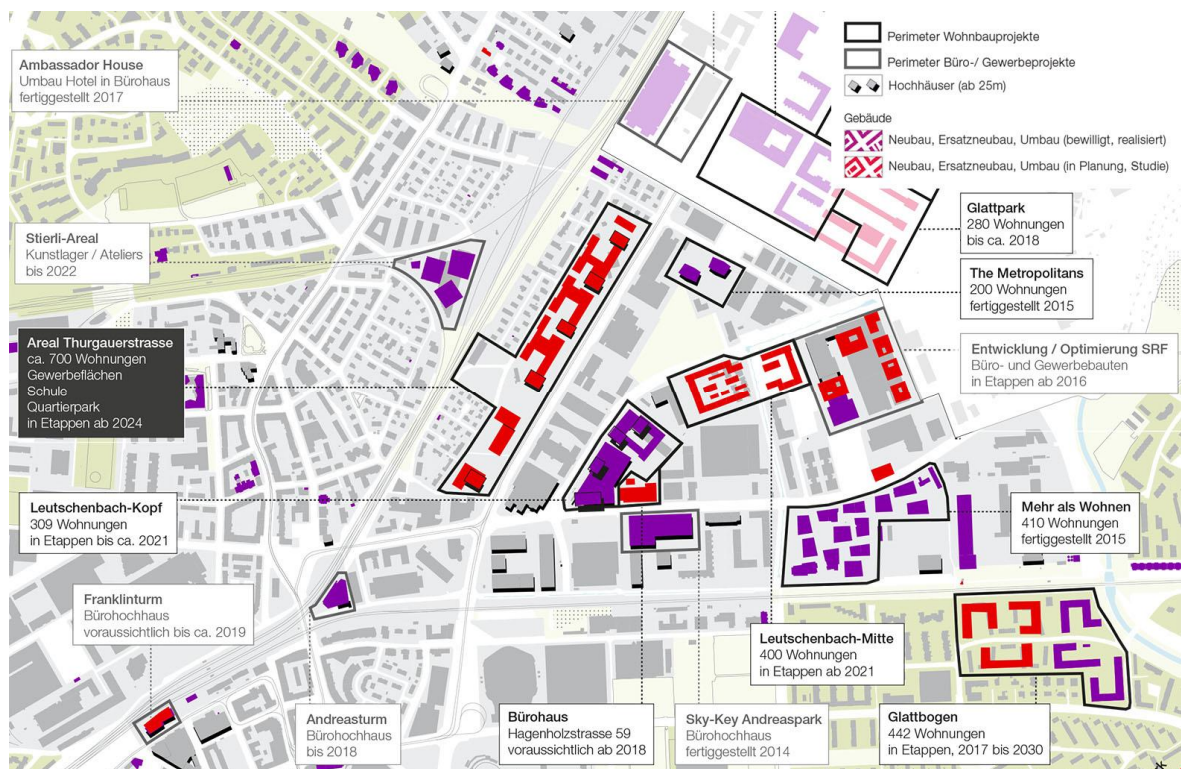
Vorlagen sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert. Die öffentliche Auflage erfolgte gleichzeitig.



Perimeter Öffentlicher Gestaltungsplan Thurgauerstrasse «Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» (rot umrandet); Perimeter Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» (blau umrandet); Richtkonzept Bebauung (hellgrau)

1.3 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt in Zürich-Seebach im Kreis 11. Das Areal Thurgauerstrasse gehört zum Entwicklungsgebiet Leutschenbach, welches sich an der Stadtgrenze zu Opfikon über die beiden Quartiere Seebach und Schwamendingen erstreckt. Das frühere Gewerbe- und Industriegebiet hat sich innerhalb weniger Jahre zu einem Dienstleistungs- und Wohnstandort gewandelt. Die ausgezeichnete Lage und Verkehrsanbindung an Flughafen, Autobahn und Hauptbahnhof Zürich verleihen dem Entwicklungsgebiet eine hohe Standortgunst. Leutschenbach ist eines der grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich. Längerfristig sollen in diesem Gebiet schätzungsweise rund 5'000 Personen wohnen sowie bis zu 25'000 Arbeitsplätze bestehen.



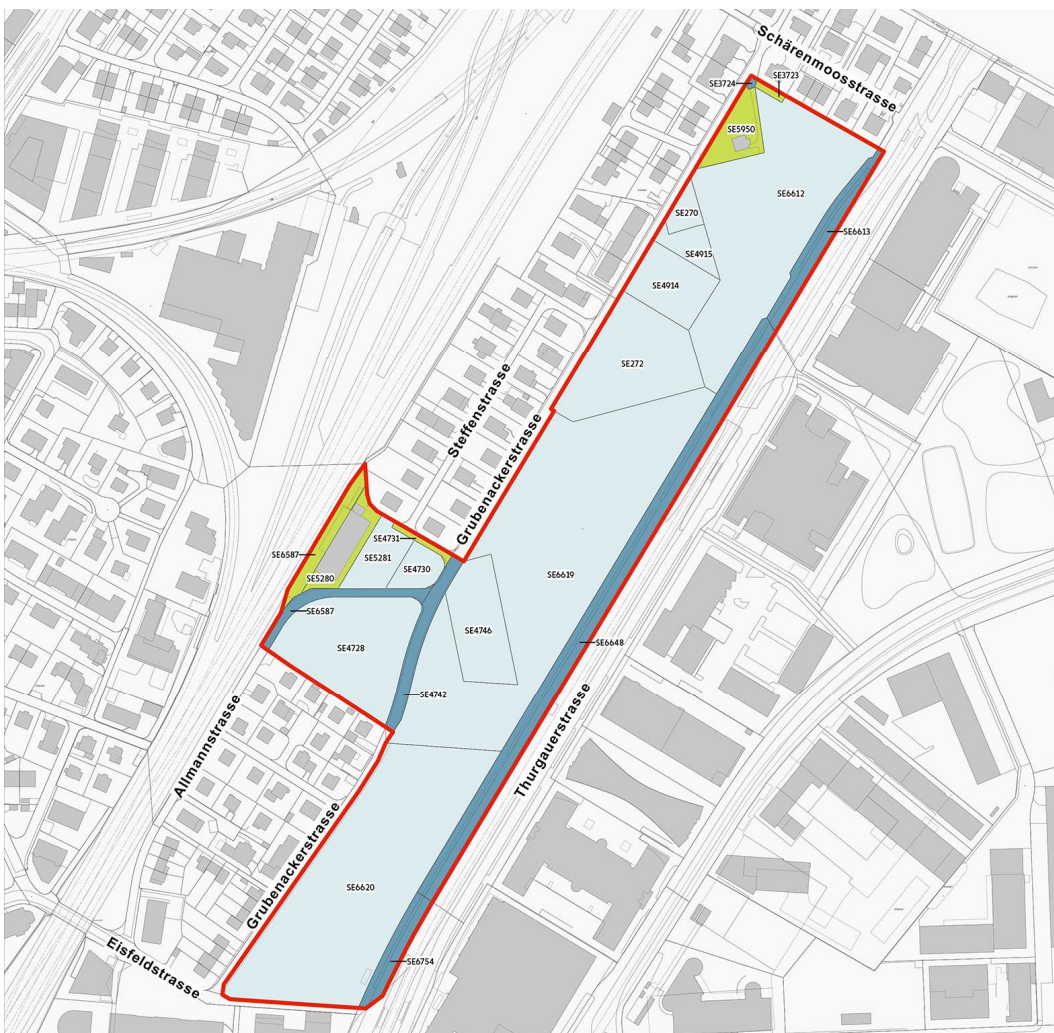
Dynamische Entwicklung in Leutschenbach (Informationsplan Amt für Städtebau, Stand: November 2017)

Die Quartiere im Norden der Stadt verzeichnen aufgrund der guten Verkehrerschliessung allgemein eine starke Bevölkerungszunahme. In Seebach stieg die Wohnbevölkerung zwischen 2002 bis 2012 von rund 19'000 auf 23'000 Personen. Aufgrund der grossen Wohnflächenreserven und der kantonalen Wachstumsprognosen ist auch künftig von einem Anstieg der Wohnbevölkerung auszugehen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Im Perimeter der Arealentwicklung befinden sich mit Ausnahme der privaten Parzellen Kat.-Nrn. SE3723 (96 m²), SE4731 (175 m²), SE5280 (1'108 m²), SE5950 (1'056 m²) und SE6587 (755 m²) alle Grundstücke im Grundeigentum der Stadt Zürich.

Die Strassenparzellen der Thurgauerstrasse (Kat.-Nrn. SE6613, SE6648 und SE6754) befinden sich im Eigentum des Tiefbauamts der Stadt Zürich. In der Stadt Zürich delegiert der Kanton die Planung von Kantonsstrassen an die Stadt. Demzufolge werden Hochbauvorhaben und die dazugehörige Erschliessung durch die Stadt genehmigt. Hingegen werden Strassenprojekte durch den Kanton genehmigt.



Übersichtsplan mit Grundeigentum: Stadt Zürich (hellblau), Strassen (dunkelblau), Private (grün)

1.5 Bestehende Nutzungen

Ein grosser Teil des Areals Thurgauerstrasse wird heute durch Familiengärten belegt. Im nördlichen Teil befinden sich ein Wohnhaus, ein Holzschopf sowie ein gewerblicher Betrieb (Pflanzgärtnerei mit Gewächshaus). In zentralen Arealteil befindet sich an der Grubenackerstrasse 42 das ehemalige Schützenhaus Seebach (Büel). Im südlichen Teil des Areals befindet sich der Parkplatz Eisfeld mit ca. 240 öffentlichen Abstellplätzen. Der Parkplatz wird direkt ab der Thurgauerstrasse erschlossen. Die Abstellplätze sind eine Zwischennutzung und werden mit der Überbauung des Areals aufgehoben.

Die Familiengärten befinden sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone und werden mit der Entwicklung des Areals aufgehoben. Mit der vom Kanton genehmigten BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17) hat der Gemeinderat für das Gebiet Froloch (Frohbühlstrasse) in Zürich-Seebach eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale) und damit die planerischen Voraussetzungen für neue Familiengärten geschaffen.



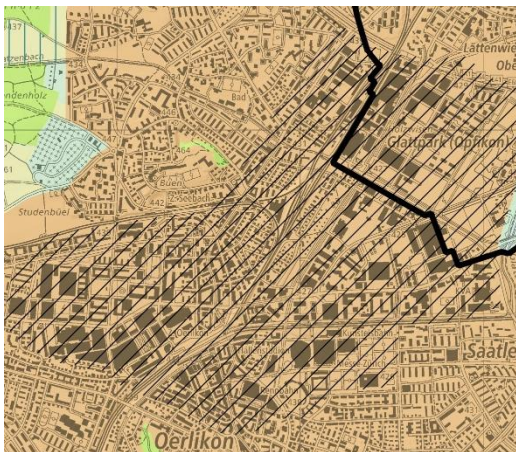
Blick von Norden auf die bestehenden Nutzungen des Areals

1.6 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan:

Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss des Kantonsrates, Festsetzung, Stand 18.9.2015) im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte).

Die Thurgauerstrasse ist als bestehende Hauptverkehrsstrasse festgelegt, auf der auch das Trasse der Glattalbahnen (Schmalspurbahn) verläuft. Die SBB-Linie ist als bestehende doppelspurige Eisenbahn festgelegt.



Kantonaler Richtplan: Karte Siedlung/Landschaft
Zentrumsgebiet Zürich Nord (schräg schraffiert)



Kantonaler Richtplan: Karte Verkehr
Hauptverkehrsstrasse (hellrot); Schmalspurbahn (gelb)

Der Kanton Zürich erwartet in den kommenden Jahren einen bedeutenden Zuwachs der Wohnbevölkerung. Die Stadt Zürich hat diese Vorgabe im regionalen Richtplan konkretisiert und räumlich präzisiert.

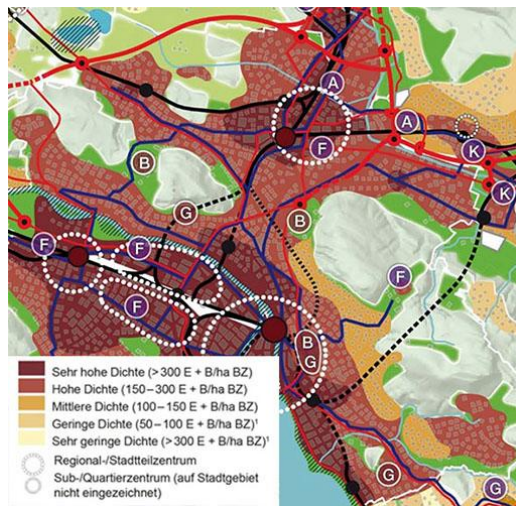
Regionaler Richtplan:

Auf der Grundlage des kantonalen Richtplans und der 2010 vom Stadtrat verabschiedeten Räumlichen Entwicklungsstrategie RES hat die Stadt Zürich eine Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans vorgenommen, diese wurde am 21.6.2017 durch den Regierungsrat festgesetzt.

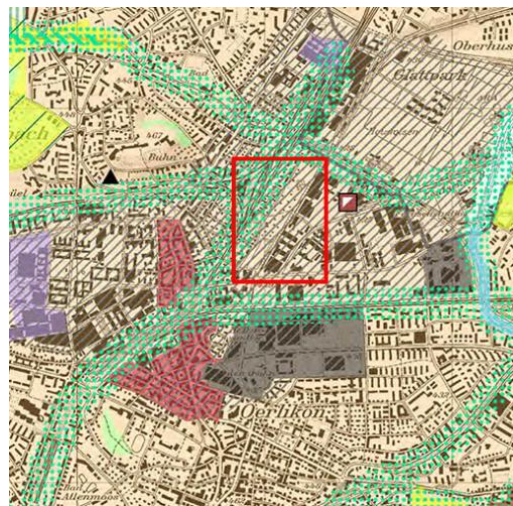
Für die Stadt Zürich enthält der regionale Richtplan die Vorgabe, über das Jahr 2030 hinaus eine Entwicklung von mindestens 80'000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern aufzuzeigen.

Im regionalen Richtplan wird das Areal Thurgauerstrasse dem Gebiet mit sehr hoher Nutzungsdichte (> 300 Einwohner + Beschäftigte pro Hektar; Zielbild der Stadt

Zürich 2040) zugeordnet. Das Areal befindet sich gemäss Gesamtstrategie Siedlung im «kompakten Stadtkörper» und in einem Gebiet, für das es «zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen» gilt. Eine Verdichtung über das Mass der Bau- und Zonenordnung (BZO) hinaus hat differenziert nach den Voraussetzungen des jeweiligen Gebiets zu erfolgen. Dabei sind verschiedene Inhalte und Voraussetzungen zu berücksichtigen (u.a. ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Erschliessung, angemessene Schaffung preisgünstigen Wohnraums).



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:
Zielbild der Stadt Zürich 2040



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:
Karte Siedlung und Landschaft

Bau- und Zonenordnung (BZO 99):

Das Areal Thurgauerstrasse ist gemäss BZO 99 in verschiedene Bauzonen sowie eine Nichtbauzone eingeteilt. Entlang der Thurgauerstrasse befindet sich die erste Bautiefe in einer Zentrumszone Z6. Die zweite Bautiefe ist der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 % und die übrigen Bauzonenflächen der Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 % zugewiesen. Im mittleren Bereich des Areals befindet sich eine Freihaltezone. Die Zonierung des Gestaltungsplanperimeters entspricht einer schematischen Festlegung. Die konkrete Bau- und Nutzweise des Areals ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu regeln (Gestaltungsplanpflicht). Gemäss BZO befindet sich das gesamte Areal im Hochhausgebiet II (bis 80 m). In der Zentrumszone ist eine Freiflächenziffer von 25 % festgelegt.

Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ist der Zweck wie folgt umschrieben: «Im Gebiet Thurgauerstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden». Nach Absatz 2 dieser Bestimmung können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, sofern eine zweckmässige Unterteilung möglich ist.



Zonenplan BZO 99



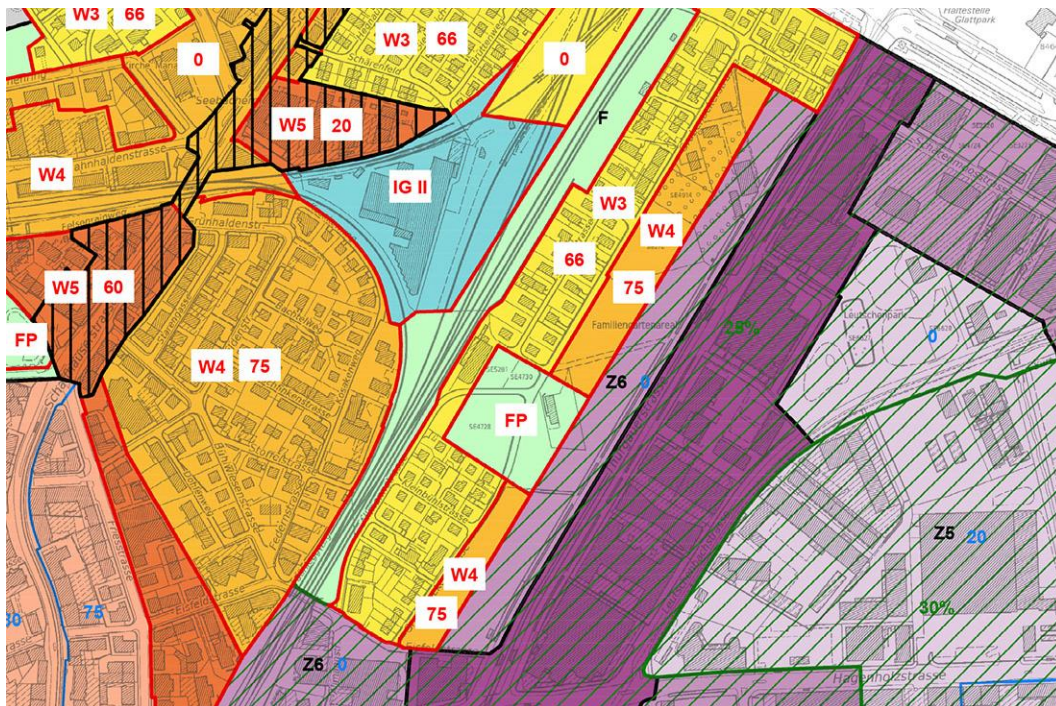
Perimeter Gestaltungsplanpflicht

BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016):

Die laufende gesamtstädtische BZO-Teilrevision 2016 ist am 30. November 2016 vom Gemeinderat der Stadt Zürich beschlossen und am 5. Juli 2017 vom Kanton genehmigt worden (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17). Innerhalb des Geltungsbereichs der BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» sind folgende systematischen Anpassungen mit der BZO 2016 verbunden (keine Aufzonerungen):

- Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 % (neu Wohnzone W3 mit Wohnanteil 66 %)
- Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 % (neu Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75%)
- Freihaltezone F (neu Freihaltezone FP)

Darüber hinaus sind neu in den Zentrumszonen im Erdgeschoss in der ersten Raumentiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.



Zonenplan BZO-Teilrevision 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017)

1.7 Städtebauliches Richtkonzept

Entlang der Thurgauerstrasse fasst eine langgestreckte Bebauung den Strassenraum. Sie wird mit fünf Hochhäusern mit unterschiedlichen Höhen ergänzt, die mit ihrer Anordnung die grosse Ausdehnung des neuen Quartiers rhythmisieren. Eine breite Vorzone zur Strasse schafft mit der bestehenden Allee einen öffentlichen Raum mit Boulevard-Charakter. Eine zweite Gebäudeschicht folgt der Grubackerstrasse. Sie ist kleinteiliger und weniger hoch und nimmt so Rücksicht auf den Massstab des benachbarten Wohnquartiers. Drei sogenannte Bügelbauten verbinden die beiden Gebäudezeilen. Zwischen diesen Bauvolumen führt eine Promenade längs durch das Areal. Sie verbindet drei Wohnhöfe, die wiederum von den Bügelbauten gefasst werden.

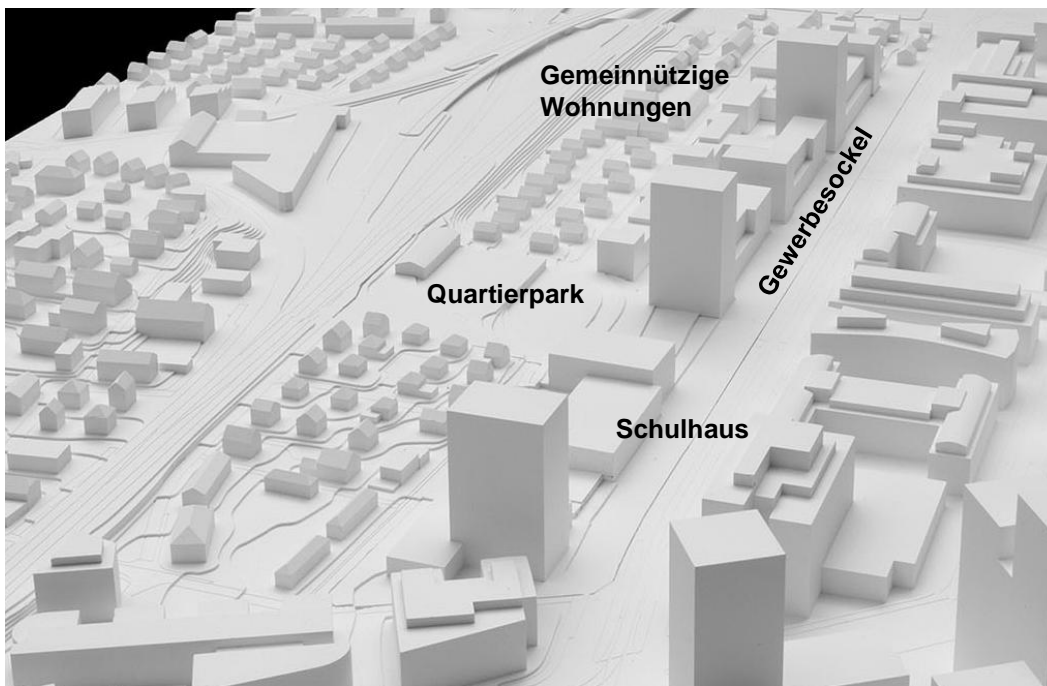
Der Quartierpark reicht vom Bahndamm bis an die Thurgauerstrasse und unterbricht die Baufelder. Er bildet zusammen mit der Vorzone und der inneren Promenade einen zusammenhängenden Freiraum. Für das Schulhaus ist ein grosszügiges Baufeld angrenzend an den Quartierpark vorgesehen. Das Rasenspielfeld ist innerhalb des Quartierparks angeordnet.



Richtkonzept: Situationsplan Bebauung



Richtkonzept Freiraum: Ausschnitt Schule (Teilgebiet B) und Quartierpark



Nutzungsverteilung (Modellfoto aus Schlussbericht Testplanung Thurgauerstrasse West)

Standort Schulhaus:

Der Standort eines Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012).

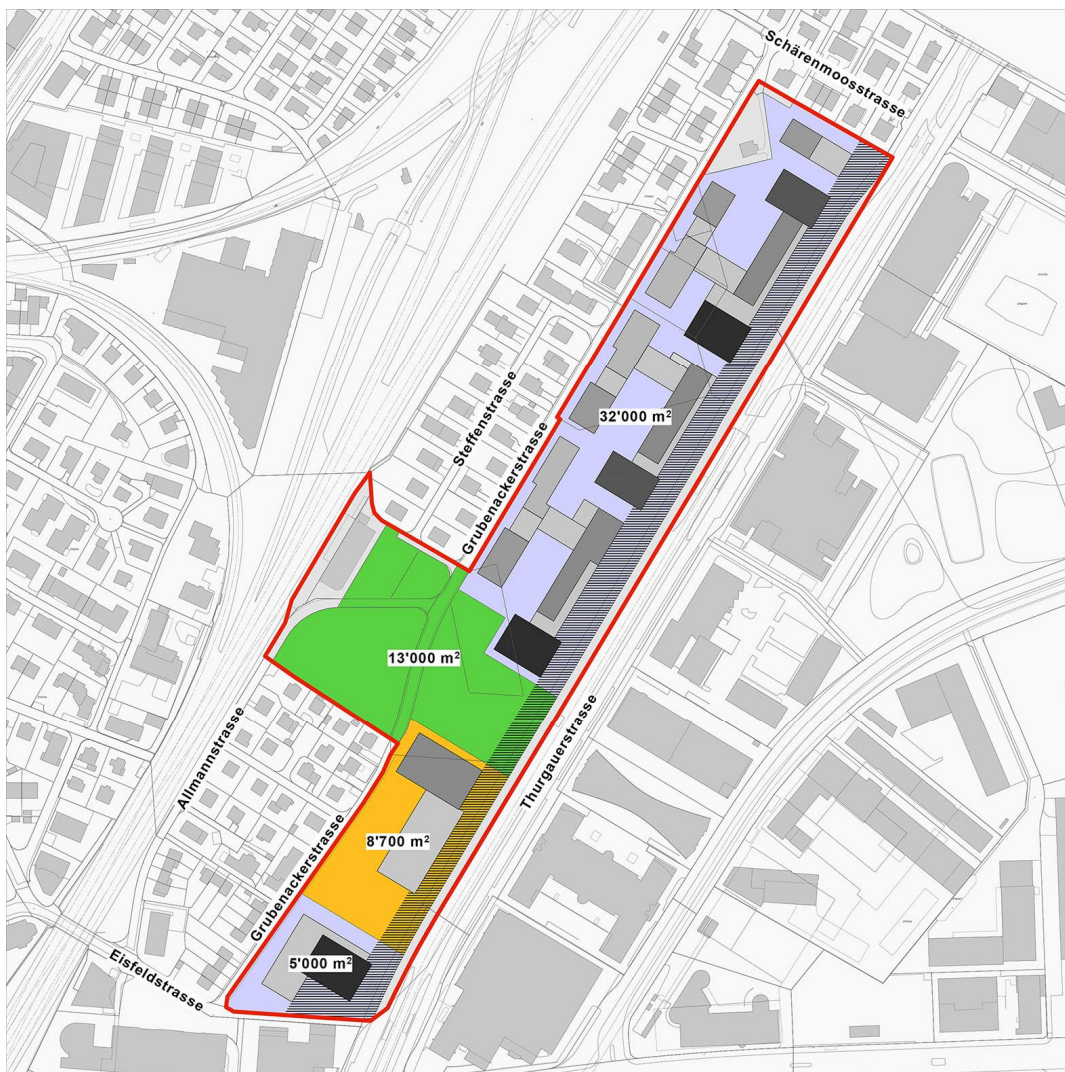
Im Rahmen der Testplanung Thurgauerstrasse wurde der Standort unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das «Herz» des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen.

Die neue Schule ist optimal ins bestehende Fussgängerwegnetz eingebunden. Etwas mehr als die Hälfte der Schülerinnen und Schüler werden aus den neuen Wohnungen auf dem Areal Thurgauerstrasse erwartet. Kindergartenkinder werden ausschliesslich aus dem Areal Thurgauerstrasse kommen. Durch den Neubau von Kindergärten im Rahmen des Projekts Leutschenbach-Mitte ist ein Überqueren der Thurgauerstrasse für Kindergartenkinder nicht notwendig. Für die Schulwegsicherheit der Primaschüler, die aus dem Gebiet Leutschenbach erwartet werden, prüft das Tiefbauamt die Erstellung einer Überführung. Alternativ soll der ebenerdige Fussgängerübergang nachgerüstet werden (Lichtsignal, Schleuse).

1.8 Anpassungen der Parzellierung

Nach der planungsrechtlichen Umsetzung wird die heutige Parzellierung des Areals angepasst und auf das Konzept abgestimmt. Die neuen Parzellengrenzen orientieren sich an den Abgrenzungen der jeweiligen Teilgebiete.

Die Schule (gelb) und der Quartierpark (grün) werden dem Verwaltungsvermögen zugeteilt (Immobilien Zürich bzw. Grün Stadt Zürich). Die übrigen Baufelder (blau) werden dem Finanzvermögen (Liegenschaftenverwaltung) zugeteilt. Es ist vorgesehen, die einzelnen Baufelder später im Baurecht an städtische Stiftungen oder an gemeinnützige Baugenossenschaften abzugeben.



Neue Parzellierungsstruktur (Schräg schraffiert: Vorzone Thurgauerstrasse)

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Verhältnis BZO 99 und BZO 2016

Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» vorgesehene Zonenzuweisung in eine Oe5F geht unabhängig vom entsprechenden Gemeinde-ratsbeschluss betreffend die BZO 2016 in jedem Fall der BZO 2016 vor. Es ist dementsprechend der Zweck dieser Vorlage, die für das Schulhaus vorgesehe-nen Teile der Grundstücke Kat.-Nr. SE4746, SE6619 und SE6620 sowie die un-mittelbar angrenzenden Strassenabschnitte der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zuzuweisen.

Soweit die Zuweisung in die Wohnzone betroffen ist, gilt für die betroffenen Grundstücksteile Kat.-Nr. SE4746 und SE6619 folgendes: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, gilt mit der Zuweisung der Wohnzone die W4. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, gilt mit Zuweisung der Wohnzone die W3 gemäss BZO 99.

2.2 Änderung des Zonenplans

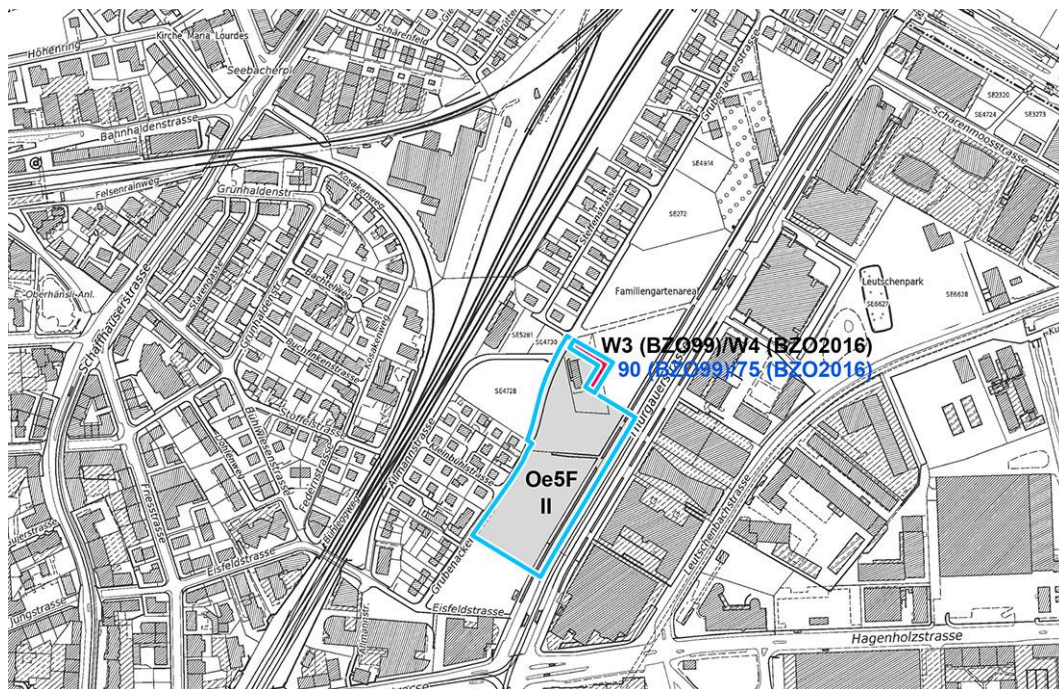
Die BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» basiert auf der vom Gemeinderat be-schlossenen und vom Kanton genehmigten BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017).

Die angestrebte Entwicklung des Areals ist mit der schematischen Zonierung ge-mäss BZO nicht möglich. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, der Bauzone zugewiesen werden (heute Frei-haltezone). Im Weiteren sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der öffentlichen Gestaltungspläne Thurgauerstrasse koordiniert und abgestimmt werden (Vermeidung von Überlappungen zwischen Freihaltezonen und Bauberei-chen). Da eine Freihaltezone mit einem Gestaltungsplan nicht in eine Bauzone überführt werden kann, muss der Zonenplan in einem separaten Verfahren - pa-rallel zum Gestaltungsplanverfahren - angepasst werden.

Die vorgesehene Zonierung von Teilen der Grundstücke Kat.-Nr. SE4746, SE6619 und SE6620 berücksichtigt die Lage des Schulhauses, das sich südlich angrenzend an die heutige Freihaltezone befindet. Das Schulhausareal sowie der südlich der Grubenackerstrasse gelegene Teil des Quartierparks werden einer Zone für öffentliche Bauten Oe5F zugewiesen (einschliesslich Grubenacker-strasse). Mit dem Zusatz F wird gemäss Art. 24a BZO sichergestellt, dass das Gebiet gleichermaßen der Erfüllung von Schulbedürfnissen wie auch der Quar-tiersversorgung mit Freiflächen dient. Damit wird insbesondere demjenigen Be-reich des Quartierparks bzw. neuen Zonierung Rechnung getragen, der gemäss öffentlichen Gestaltungsplänen zwischen den Teilgebieten B und C liegt (vgl. Ab-bildung auf S. 19) und einer kombinierten Nutzung von Schule und Öffentlichkeit dient. Mit der Festlegung ist eine entsprechende Nutzweise gewährleistet. Die in der Zone Oe5 einzuhaltende Freiflächenziffer von 40 % wird eingehalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.



Die Zuweisung von Teilen der Grundstücke Kat.-Nr. SE4746 und SE6619 in die Wohnzone W4 gemäss BZO 2016 ist erforderlich, um die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der öffentlichen Gestaltungspläne «Thurgauerstrasse» abzustimmen. In den öffentlichen Gestaltungsplänen werden weitergehende projektbezogene Festlegungen getroffen. Insbesondere werden im Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» die Baubereiche für das Schulhaus festgelegt sowie der öffentliche Freiraum (Quartierpark) planungsrechtlich sichergestellt.

Die Umsetzung des der Planung zugrunde gelegten städtebaulichen Konzepts bzw. die Bereinigung der planungsrechtlichen Konflikte bedingt eine Einzonung von 4'983 m², wovon 4'286 m² der Zone für öffentliche Bauten und 697 m² der Wohnzone W4 zugewiesen werden.








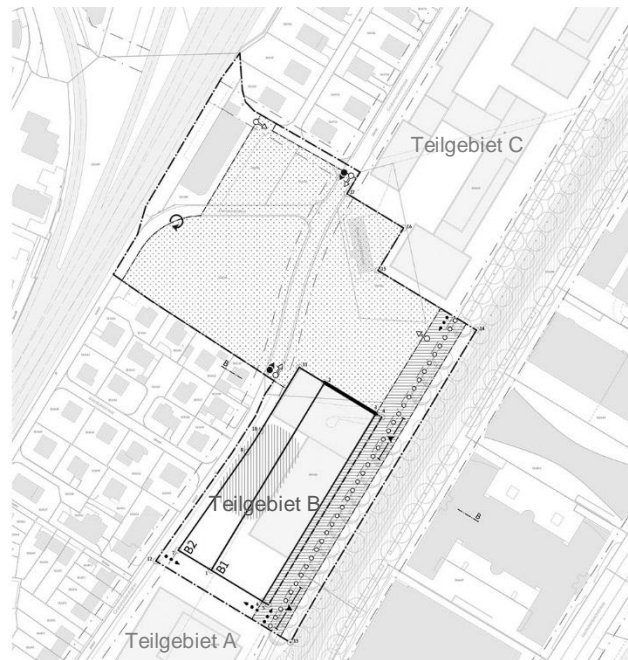
Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Baubereich mit Mantellinie
-  Baubereichserweiterung
-  Pflichtbaulinie
-  Quartierpark
-  Vorzone Thurgauerstrasse
-  Pausenplatz Primarschule (ungefähre Lage)
-  Öffentliche Velowegverbindung (ungefähre Lage)
-  Anknüpfungspunkt öffentliche Fuss-/Velowegverbindung (ungefähre Lage)
-  Anknüpfungspunkt areolinterne Erschliessung Fussverkehr (ungefähre Lage)
-  Anschluss Crubenackerstrasse (ungefähre Lage)
-  Bereich für Ein-/Ausfahrt motorisierter Individualverkehr in die Vorzone
-  Wendemöglichkeit Motorfahrzeuge (ungefähre Lage)

Informationsinhalte

-  Verkehrsbaulinie
-  Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
-  Uferstreifen Binzmühlebach
-  Strassenbaum Thurgauerstrasse (innerhalb/ausserhalb Geltungsbereich)
-  Städtebauliches Richtkonzept Thurgauerstrasse West



Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»:
 Baubereiche B1/ B2 sowie öffentlicher Freiraum/Quartierpark (Punktierte Schraffur)

3 Raumplanerische Beurteilung

3.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010) liegt für den Perimeter der Zonenplanänderung keine Gefährdung durch Naturgefahren vor.

3.2 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser Bereich umfasst die unterirdischen Gewässer (Grundwasservorkommen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Gemäss der seit dem 1. Januar 1999 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Im Rahmen einer vorgängig zur Testplanung durchgeführten Untersuchung (Dr. Heinrich Jäckli AG, Bericht vom 20. November 2013 / revidiert am 10. Dezember 2013) wurden die geologisch-hydrogeologischen und geotechnischen Verhältnisse aufgezeigt. Im Bearbeitungsperimeter ist kein nutzbares Grundwasser vorhanden. Das Grundwasservorkommen westlich des Bearbeitungsperimeters wird nur am Rande tangiert.

Da sich das Gebiet gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich in den Randbereichen des Glatgrundwasserstroms bzw. Grundwasserbeckens von Seebach und grösstenteils ausserhalb eines Schotter-Grundwasserleiters befindet, können die einzelnen, unterirdischen Baukörper tiefer als der mittlere Grundwasserspiegel geplant werden (ohne Beschränkung der Bautiefe). Dabei ist die heutige Grundwasser-Durchflusskapazität bei Hochwasser vollständig mit hydrogeologischen Ersatzmassnahmen zu erhalten.

3.3 Belastete Standorte

Im Perimeter der beabsichtigten Zonenplanänderung sind keine belasteten Standorte bekannt.

3.4 Störfallvorsorge

Der Chemie-Risikokataster weist die Bahnlinie westlich des Areals Thurgauerstrasse als Transportroute für Gefahrgüter aus, entsprechend liegt ein Teil des Gebiets der Zonenplanänderung im Konsultationsbereich Eisenbahnen.

Die beabsichtigte Zonenplanänderung hat innerhalb des Konsultationsbereichs keine Erhöhung des Personenrisikos zur Folge. Es sind keine Massnahmen zur Minderung der Störfallrisiken notwendig.



Ausschnitt Chemie-Risikokataster

3.5 Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes sind von der beabsichtigten Zonenplanänderung nicht berührt. Mit den Vorgaben des kantonalen sowie des regionalen Richtplanes steht die Zonenplanänderung in Einklang (vgl. Kapitel 1.6).

Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur geforderten Siedlungsentwicklung nach innen und sichert gleichzeitig eine hohe Siedlungsqualität und eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Infrastrukturen (Schule, Freiraum).

Mit der Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» werden die Voraussetzungen für die Festsetzung der öffentlichen Gestaltungspläne und für die Realisierung des Schulhauses geschaffen.

3.6 Verhältnis zur Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürgerinnen und -bürger des Kantons Zürich die Kulturlandinitiative angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungsklassen 1 bis 6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Über den Umgang mit planungsrechtlichen Geschäften in der Zwischenzeit bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Initiative hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit dem Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 den Gemeinden eine Weisung versendet. Demnach sind alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen durch die Gemeinden zu sistieren, mit welchen Bauzonen geschaffen werden sollen.

Von der Sistierung ausgenommen wurden u.a. Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen sowie neue Bauzonen auf bereits versiegelter Fläche unmittelbar angrenzend an Bauzonen.

Mit Bekanntgabe der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative hat der Regierungsrat im Januar 2013 (RRB vom 16. Januar 2013) weitere Ausnahmen von der genannten Sistierung definiert, wie z.B. die Einzonung von Kleinstflächen, das Schaffen von Bauzonen im öffentlichen Interesse sowie das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die mehrheitlich vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlichen Flächen betreffen.

Im Rahmen einer informellen Vorprüfung hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Brief vom 6. Juni 2013 die Zonenplanänderung im Sinne des RRB vom 16. Januar 2013 wie folgt Stellung genommen: «Die Umzonung dient einer Nutzung im öffentlichen Interesse. Sie ist, soweit sie für das Schulhaus begründet ist, nicht von der Sistierung betroffen.» In Bezug auf die Überlappungen von Baubereichen aus dem Gestaltungsplan mit der Freihaltezone ist die Einzonung aufgrund der geringen Flächen als «Kleinstfläche» zu werten. Das planungsrechtliche Verfahren der Zonenplanänderung kann damit durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2016 hat die Baudirektion aufgrund der Ablehnung der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) auf den 1. Januar 2017 aufgehoben. Zur Beurteilung von Planungen gilt das Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 «Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung». Dabei wird insbesondere hervorgehoben, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht und die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten ist. Das kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den städtischen Handlungsräumen aufgenommen werden soll.

3.7 Verkehr

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt direkt ab der Thurgauerstrasse. Entsprechende Festlegungen werden in den öffentlichen Gestaltungsplänen vorgenommen.

4 Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 statt und wurde für alle drei Vorlagen (Öffentliche Gestaltungspläne, Zonenplanänderung) gleichzeitig durchgeführt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Um die Inhalte der drei Vorlagen anschaulich zu vermitteln, wurde am 7. November 2016 eine Informationsveranstaltung im Quartier durchgeführt.

Während der Auflagefrist sind insgesamt 87 Einwendungen zu den Gestaltungsplänen und zur Zonenplanänderung eingegangen. Davon beinhalteten 6 Einwendungen Anträge zur Zonenplanänderung. Die eingegangenen Einwendungen sind im «Bericht zu den Einwendungen» vom 19. Dezember 2017 zusammengestellt. Der Bericht gibt detailliert Auskunft über das Ergebnis der Mitwirkung und nimmt in anonymisierter Form Stellung zu den einzelnen Einwendungen.

Die eingegangenen Einwendungen zur Zonenplanänderung betrafen verschiedene Themen. U.a. wurden die Koordination mit der laufenden gesamtstädtischen Teilrevision BZO 2016, eine Aufzonung des benachbarten Wohngebiets sowie der Erhalt der Freihaltezone in bisherigem Umfang thematisiert.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand die städtische Ämtervernehmlassung statt. Die Stellungnahmen und Anträge wurden geprüft und tabellarisch zusammengestellt. Die Eingaben sind weitgehend übernommen worden.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. In der Stellungnahme vom 20. Februar 2017 beurteilt die Baudirektion die Vorlage gesamthaft als positiv. Die Planung entspricht insgesamt den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und sichert einen angemessenen Spielraum für die angestrebte Dichte.

Die vorgesehene Zonenplanänderung wird von der Baudirektion unter der Auflage der Anpassung der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als genehmigungsfähig beurteilt. Die Darstellung der Zonenplanänderung wurde entsprechend in Abstimmung mit der Baudirektion angepasst.