

Beilage 3 zu STRB 1377/2012



Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung Bereich Dunkelhölzli, Zürich Altstetten

Planungsbericht nach Art. 47 RPV / Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Zürich, 5. Juli 2012

Auftraggeberin:

Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement

Grün Stadt Zürich

Planung und Bau

Beatenplatz 2, 8001 Zürich

Telefon 044 412 27 68

www.stadt-zuerich.ch/gsz

Daniel Keller, Leiter Fachbereich Freiraumplanung

Lone Severin, Projektleiterin Freiraumplanung

Christine Bartholdi, Projektleiterin Projektierung und Bau

Bernhard Wolff, Projektleiter Amt für Städtebau, Planungsinstrumente

Auftragnehmerin:

Jauch Zumsteg Pfyl AG

Raumplanung | Städtebau

Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Telefon 044 456 20 20

www.jzp.ch, info@jzp.ch

Dieter Zumsteg

Men-Duri Gaudenz

Erarbeitung Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli:

Müller Illien Landschaftsarchitekten

Wengistrasse 31, 8004 Zürich

Telefon 044 240 30 50

www.muellerillien.ch, mail@muellerillien.ch

Rita Illien

Evelyn Quarz

Dokument: 2203_16_120705_Planungsbericht.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
	1.1 Ersatzstandort für Kleingärten.....	4
	1.2 Planungsrechtliche Situation.....	5
	1.3 Eigentumsverhältnisse.....	8
2	Vorhaben	9
	2.1 Zielbild Kleingartenareal Dunkelhölzli.....	9
	2.2 Umsetzung in Etappen.....	11
3	Planungsrechtliche Umsetzung	12
	3.1 Teilrevision Zonenplan.....	12
	3.2 Gesamtrevision regionaler Richtplan.....	13
	3.3 Weitere optionale Planungsschritte.....	13
4	Raumplanerische Beurteilung	14
	4.1 Einleitung.....	14
	4.2 Neunutzung als Kleingartenareal.....	14
	4.3 Landschaftliche Einordnung.....	14
	4.4 Erschliessung Parkierung.....	15
	4.5 Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung.....	16
	4.6 Störfallvorsorge.....	16
	4.7 Bodenschutz.....	16
	4.8 Altlasten.....	17
	4.9 Übergeordnete Planungen.....	17
5	Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	18
	5.1 Information und Mitwirkung.....	18
	5.2 kantonale Vorprüfung.....	18
6	Nicht berücksichtigte Einwendungen	20
	6.1 Erschliessung und Parkierung.....	20
7	Anhang	22
	A) Luftbild mit Perimeter Zonenplanänderung.....	22
	B) Zielbild Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli.....	23
	C) Rechtsgültiger Zonenplan.....	24
	D) Zonenplan mit Zonenplanänderung.....	26
	E) Fruchtfolgefleichen Entwurf kantonalen Richtplan 2011.....	28
	F) Erdgas Werkleitungskataster und Altlastenkataster.....	29

1 Ausgangslage

1.1 Ersatzstandort für Kleingärten

Familiengärten unter Druck

Die Flächen der Kleingartenareale in der Stadt Zürich haben, aufgrund der städtischen Entwicklung der letzten Jahre, beträchtliche Einbussen erlitten. Besonders die Gärten im städtischen Kontext waren und sind im Visier für die Situierung neuer Bauten oder die Schaffung von Freiräumen für die Stadtbevölkerung.

Die Kleingartenareale im Stadtquartier Altstetten sind aktuell von folgenden Planungen betroffen:

Kleingartenareal «Bernerstrasse/Vulkan»: Der Stadtrat der Stadt Zürich hat beschlossen, den ZSC Lions und Volero Zürich Land für eine neue Eishockey- und Volleyballarena zur Verfügung zu stellen. Basierend auf einer Standortevaluation wurde hierfür Ende 2009 der Standort «Untere Isleren» im Bereich des Kleingartenareals «Bernerstrasse/Vulkan» in Altstetten ausgewählt. Damit gehen dem Kleingartenareal zu Gunsten der Eishockey- und Volleyballarena ein Drittel der Gesamtfläche, namentlich 2.4 ha (ca. 120 Kleingärten) verloren.

Kleingartenareal Juchhof: Beim Juchhof wird ab 2015 im Rahmen des Nationalstrassenprojekts N1/36 Grünau eine neue Autobahnauffahrt erstellt. Dafür wird eine Fläche von ca. 1 ha des Kleingartenareals (ca. 45 Gärten) in Anspruch genommen. Ein Teil der Gärten kann nach der Fertigstellung 2015/2016 wieder vor Ort erstellt werden.

Insgesamt gehen damit rund 3.4 ha Gartenland im Stadtquartier Altstetten verloren. Die Ersatzflächen sollen soweit möglich in nützlicher Entfernung erstellt werden.

Steigender Bedarf, neue Trends

Der Trend vom Gärtnern in unterschiedlichster Ausrichtung ist in den vergangenen Jahren wieder stark steigend. Dabei ist festzustellen, dass die klassische Nutzung der Familiengärten im Wandel ist. Neue Trends von Gemeinschaftsgärten, „urban farming“ bis zu Abo- und Selbsterntegärten sollen bei neuen Arealen oder Umnutzungen geprüft und berücksichtigt werden. Diese benötigen ein anderes Flächenangebot und eine andere Infrastruktur.

Ersatzstandort Dunkelhölzli

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Gartenflächen will die Stadt Zürich für die aufgehobenen Gärten Ersatz schaffen. Der neue Standort soll ein möglichst breites Spektrum an Gartenutzungen zulassen. In einer Standortevaluation hat sich das Gebiet Dunkelhölzli in Zürich-Altstetten als guter Standort erwiesen. Für das Areal wurde deshalb im Jahr 2011 ein Masterplan als Grundlage für die weiteren Planungsschritte erarbeitet.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft vom 31. Januar 1995, teilrevidiert am 28. Juni 2010, liegt das Areal Dunkelhölzli im Landwirtschaftsgebiet und somit ausserhalb des Siedlungsgebiets. Das Landwirtschaftsgebiet umfasst Land, welches sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (Auszug Richtplantext Kapitel 3.2.2).

Teilflächen des Areals Dunkelhölzli sind im rechtsgültigen kantonalen Richtplan als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete (Art. 6 Abs. 2 Bst. a RPG). Der Bund hat im Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. April 1992 den Mindestumfang der Fruchtfolgefläche und deren Aufteilung auf die Kantone festgelegt (Art. 29 RPV). Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (Entwurf vom 21. Januar bis 15. April 2011 öffentlich aufgelegt) wurden die Fruchtfolgeflächen aufgrund der Bodeneignung neu kartiert. Der aktuelle Stand auf dem Areal Dunkelhölzli ist im Anhang auf Seite 22 abgebildet.



Abb. 1: Kantonaler Richtplan Siedlung mit Lage Areal Dunkelhölzli

Regionaler Richtplan Stadt Zürich

Der regionale Richtplan Siedlung und Landschaft der Stadt Zürich (RRB Nr. 894 / 2000) bezeichnet das Gebiet Dunkelhölzli als allgemeines Erholungsgebiet (regionale Festlegungen Kapitel 4.3.1). Als regionale Erholungsgebiete werden diejenigen Flächen bezeichnet, die sich besonders für die Erholung eignen und deren Bedeutung über einzelne Stadtteile hinausreichen. Als überlagernde Festlegung ist das gesamte Gebiet als Landschaftsförderungsgebiet bezeichnet.

Regionaler Richtplan Limmattal

Das benachbarte Gebiet westlich der Stadtgrenze ist im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft des Limmattals (RRB Nr. 738 / 2010) ebenfalls als Erholungsgebiet bezeichnet. Entlang der Stadtgrenze verläuft ein ökologischer Vernetzungskorridor als überlagernde Festlegung.

Bau- und Zonenordnung

Im Zonenplan der Stadt Zürich liegt das Gebiet Dunkelhölzli grösstenteils in der Freihaltezone Allmend (BZO Art. 81). Die heute bereits als Familiengartenareal genutzte Fläche auf den Parzellen Kat.-Nr. AL7166 und AL7167 liegt, umgeben von der Freihaltezone, in der Erholungszone E3. In der Erholungszone E3 sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig (Art. 80 BZO).

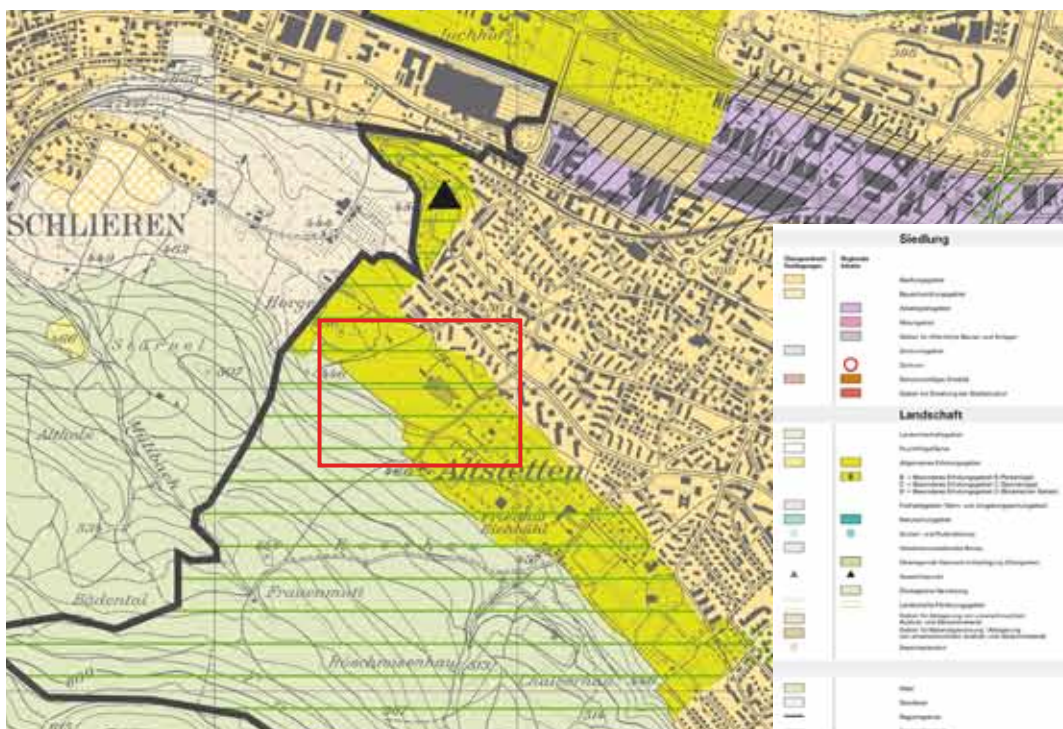


Abb. 2: Regionaler Richtplan Stadt Zürich Siedlung und Landschaft mit Lage Areal Dunkelhölzli

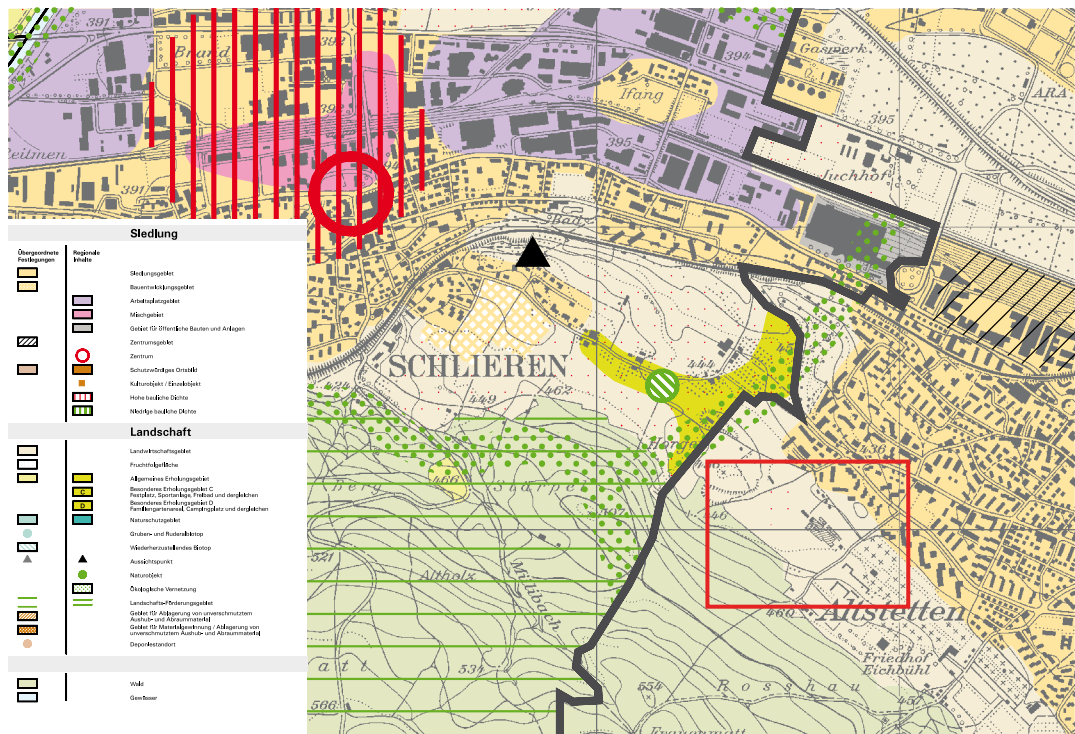


Abb. 3: Regionaler Richtplan Limmattal Siedlung und Landschaft mit Lage Areal Dunkelhölzli

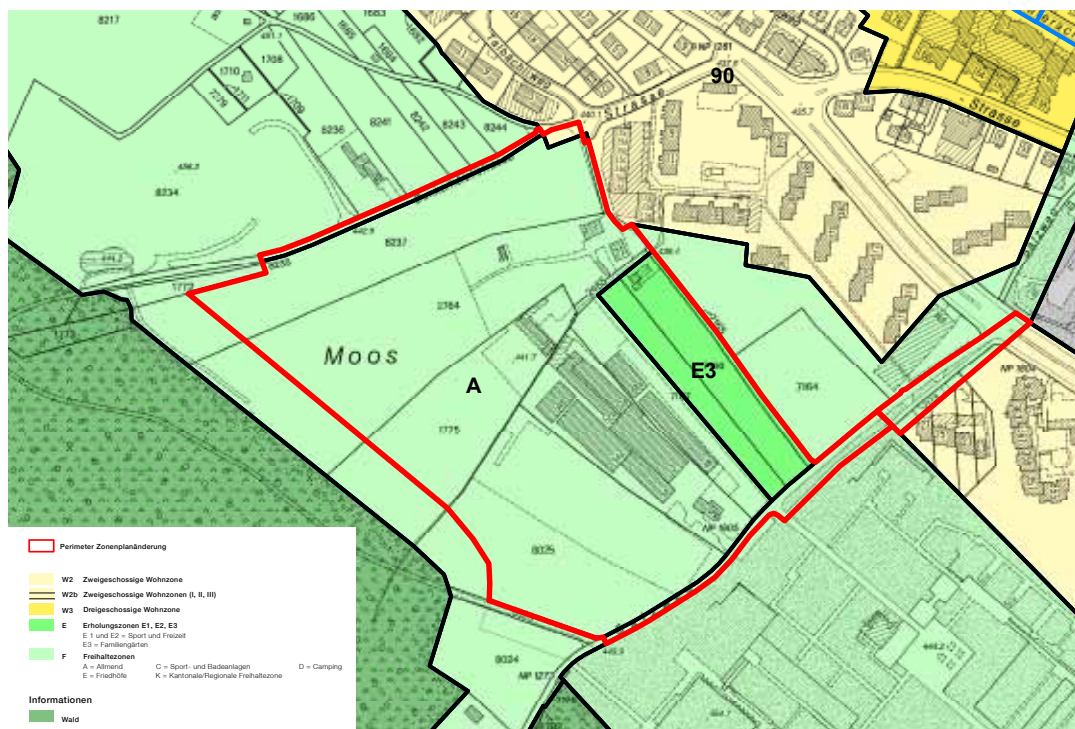


Abb. 4: Rechtsgültiger Zonenplan der Stadt Zürich, Areal Dunkelhölzli

1.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme von zwei Parzellen sind alle Grundstücke auf dem von der Umzonung betroffenen Areal im Eigentum der Stadt Zürich (Tiefbauamt, Grün Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung). Die Parzellen Nrn. AL4378, AL7166 sind im Besitz privater Eigentümer/-Innen.

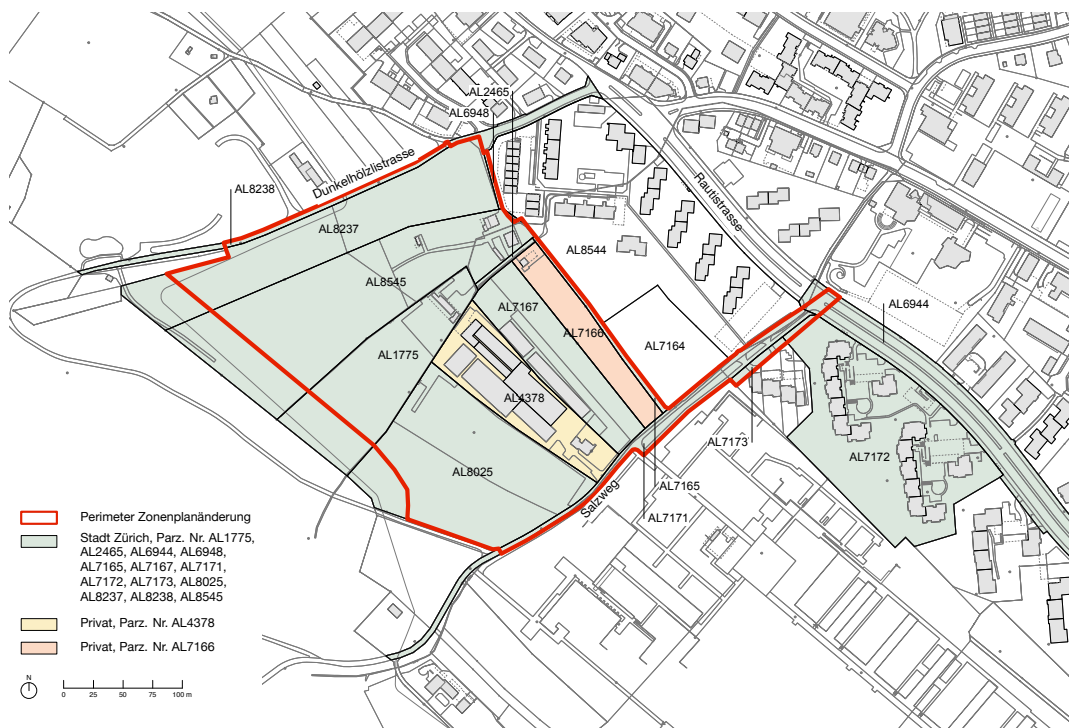


Abb. 5: Von der Zonenplanänderung betroffene Parzellen

2 Vorhaben

2.1 Zielbild Kleingartenareal Dunkelhölzli

Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli und Erläuterungen Müller Illien Landschaftsarchitekten

Das Areal Dunkelhölzli liegt eingebettet zwischen Friedhof Eichbühl, Forst- und Friedwald Dunkelhölzli, einem Trockenhügel, dem Siedlungsrand von Altstetten und dem Römerhügel. Die räumliche Anordnung der Kleingärten orientiert sich an der sanften und doch weitläufig markanten Topographie vom Ausläufer des Buchhoger, einer Erhebung der bewaldeten Hügelkette von Albis und Uetliberg. Die topographische Lage ermöglicht weite Sichtbezüge ins Limmattal und zu den gegenüberliegenden Kuppen Högger-, Käfer- und Zürichberg.

Konzeptionell wird das gesamte Areal Dunkelhölzli als Landschaftspark betrachtet. Die Kleingärten werden in drei Gartenzonen unterteilt: Die Feldgärten, die Römergärten und die Eichgärten. Diese drei Kleingarten-Felder ordnen sich der Idee unter, einen grosszügigen und offenen Landschaftsraum für die Naherholung zu gestalten. Die bestehenden Strukturen wie weitläufige Wiesenflächen, markante Baumgruppen und Solitärgehölze im Bereich des Römerhügels und des Friedhofs werden als Parkelemente aufgenommen und gestalten den Landschaftsraum zwischen den Gartenzonen. Situativ wird auf die Besonderheiten eingegangen: Erlen, Eichen und Eschen besetzen vereinzelt als Solitärgehölze die «Senke» der Feuchtwiese zwischen den Gerinnen.

Zentrum der drei Kleingarten-Felder bildet das ehemals landwirtschaftlich genutzte Ensemble von Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude im Norden des Areals. Dort sind die Räumlichkeiten des Kleingartenvereins, ein Grossteil der erforderlichen Lager und Umschlagplätze sowie die sanitären Anlagen vorgesehen.



Abb. 6: Konzeptskizze (Müller Illien Landschaftsarchitekten)

Zwei Parzellen auf dem projektierten Kleingartenareal sind im Privateigentum. Das vorliegende Gestaltungskonzept (Masterplan) bezieht beide Parzellen mit ein. Die Parzelle Nr. AL7166 wird heute grösstenteils als Grünland genutzt und bietet einem Gartenbauer Lager- und Umschlagplatz. Wiesenfläche und gärtnerische Nutzung konnten im Masterplan integriert werden. Auf Parzelle Nr. AL4378 bestehen heute verschiedene Kalt- und Warmhäuser neben einem Wohnhaus eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Diese werden heute teilweise gärtnerisch, teilweise gastronomisch genutzt. Eine Integration dieser Parzelle in das Konzept kann mittel- bis langfristig erfolgen. Gemäss Masterplan können aus städtebaulichen und räumlichen Überlegungen Gewächshäuser des heutigen Glashaus-Konglomerats erhalten bleiben. Z.B. könnte das kleinere Gewächshaus als Kalthaus einer Quartier- und Kleingartennutzung zugeführt werden. Das grössere Gewächshaus könnte gemäss Masterplan eine auf das Quartier ausgerichtete Gastronomienutzung aufnehmen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass eine solche optionale Gastronomienutzung einen deutlich geringeren Umfang aufweist als diejenige, die heute dort betrieben wird. Das Privathaus bleibt auf besagter Parzelle ebenfalls bestehen.

Das Areal Dunkelhölzli wird heute von der Rautistrasse her über die Dunkelhölzlistrasse und den Salzweg erschlossen. Diese zweiseitige, dezentrale Erschliessung soll auch mit der künftigen Nutzung des Areals bestehen bleiben. Sie ermöglicht einerseits kurze Erschliessungswege aber auch eine Etappierung des Vorhabens.



Abb. 7: Zielbild als Masterplan

2.2 Umsetzung in Etappen

Das im Masterplan erarbeitete Zielbild ist als möglicher Endzustand für die Umnutzung des Areals Dunkelhölzli zu verstehen. Vorgesehen ist eine Umsetzung des Konzeptes in Etappen. Der Fokus liegt dabei klar bei der Realisierung von Kleingärten. Darum sollen in einem ersten Schritt vor allem diejenigen Konzeptteile auf den städtischen Parzellen umgesetzt werden, welche für ein funktionierendes Kleingartenareal notwendig sind. Zusätzlich soll aber bereits in einem ersten Schritt ein Zwischenstand erreicht werden, welcher eine Öffnung des Areals zulässt und somit einen Mehrwert für die Öffentlichkeit mit sich bringt.

Die beiden privaten Parzelle Kat.-Nrn. AL4378 und AL7166 können zu einem späteren Zeitpunkt gemäss Zielbild des Masterplans integriert werden, sofern sich dazu die Möglichkeit bietet.



Abb. 8: Zielbild als Masterplan, mögliche erste Umsetzungsetappen (ohne Einbezug Privatparzellen)

3 Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Teilrevision Zonenplan

Die vorgesehene Nutzung des Areals Dunkelhölzli als Kleingartenareal kann mit der jetzigen Zonierung gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich nicht realisiert werden. Ein Grossteil des Areals (siehe Planbeilage) wird deshalb von einer Freihaltezone FA (Allmend) in eine Erholungszone E3 (Familiengärten) umgezont. Damit kann eine (deutlich grössere Flexibilität) für die Ansiedlung von Gartennutzungen unterschiedlicher Art sowie die begleitende Infrastruktur (Gartenhäuser, gemeinschaftliche Anlagen, Parkierung etc.) erzielt werden. Mit Ausnahme der angrenzenden Erschliessungsanlagen (siehe unten) werden die heute bereits vorhandenen Zonenabgrenzungen der bestehenden Freihaltezone FA übernommen.

Erschliessung

Die beiden nördlich und südlich verlaufenden Strassen (Dunkelhölzlistrasse und Salzweg) sind heute grösstenteils als Freihaltezone zониert (F bzw. FE). Grundsätzlich ist die Erschliessung einer Bauzone via eine Freihaltezone nicht zulässig. Auch wenn es sich bei der Erholungszone E3 planungsrechtlich nicht um eine klassische Bauzone handelt, ist im Sinne der Schaffung einer klaren Grundlage eine Anpassung vorzunehmen. Beide Erschliessungsanlagen werden demnach im Bereich der neuen Erholungszone E3 ebenfalls in eine solche umgezont. Im Bereich zwischen der Rautistrasse und der neuen Erholungszone E3 wird die angrenzende Wohnzone W2 bis über den Salzweg erweitert.

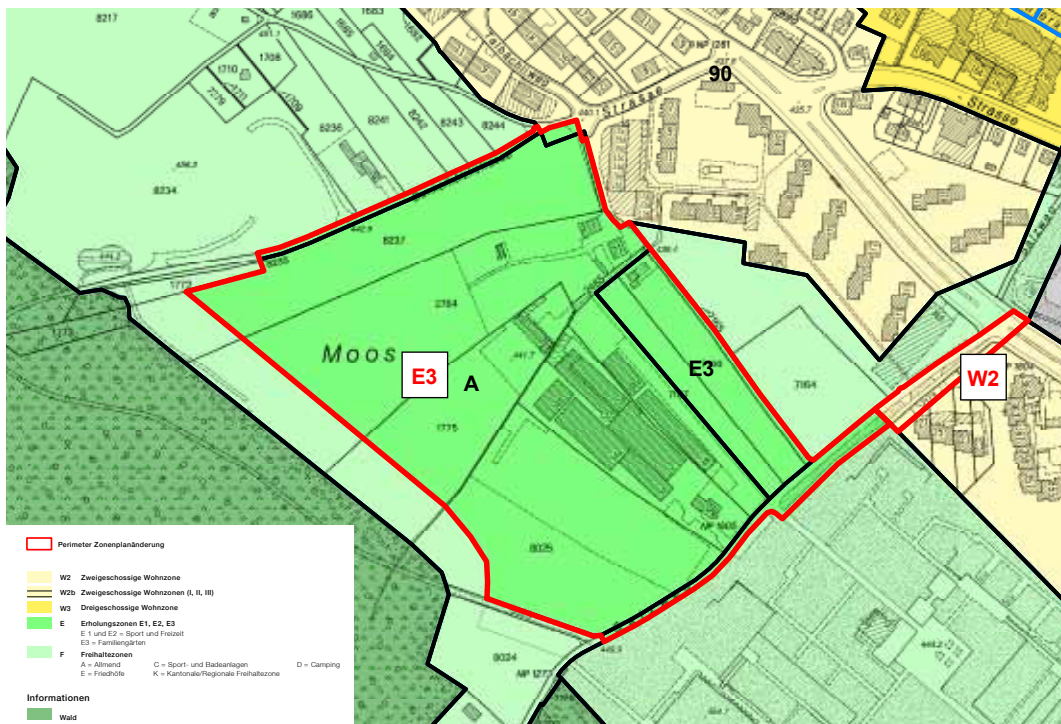


Abb. 9: Zonenplan mit angepasster Zonierung (Plan im Originalmassstab mit Legende siehe Anhang)

3.2 Gesamtrevision regionaler Richtplan

Eine Gesamtrevision des regionalen Richtplans ist in Erarbeitung (die Beschlussfassungen durch die zuständigen Organe sind bis Ende 2014 vorgesehen). Geplant ist für das Gebiet Dunkelhölzli die Festlegung eines besonderen Erholungsgebiets für die Nutzung von Kleingärten und ergänzenden Nutzungen.

3.3 Weitere optionale Planungsschritte

Falls die private Parzelle AL4378 Teil des Kleingartenareals wird, ist dort im Sinne des Masterplans eine maximal auf das Quartier ausgerichtete Gastronomienutzung denkbar. Für die Realisierung einer solchen Nutzung, welche sich nicht nur an die Nutzer des Kleingartenareals richtet, ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für einen Teilbereich notwendig. Dies ist zu gegebener Zeit am konkreten Vorhaben zu prüfen. Ein Anspruch auf Erarbeitung eines Gestaltungsplans besteht grundsätzlich nicht.

4 Raumplanerische Beurteilung

4.1 Einleitung

Nach Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird folgender Bericht verlangt:

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

In der Folge ist die raumplanerische Beurteilung aufgrund der Ziele und Grundsätze gemäss RPG Art. 1 und 3 thematisch abgehandelt.

4.2 Neunutzung als Kleingartenareal

Die Gartennutzung prägt das Areal Dunkelhözli bereits heute. Das ehemalige Gärtnerhaus mit dazugehörigem Wirtschaftsgebäude und Umschwung sowie die bereits vorhandenen Kleingärten zeugen, zusammen mit den Gewächshäusern, von einer intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Vergangenheit. Lage und Exposition ebenso die anzutreffenden gärtnerischen Nutzungsstrukturen bieten eine ideale Basis für den Ersatzstandort der entfallenden Kleingärten von Altstetten.

Mit der Neunutzung wird nebst der Anordnung von Kleingärten auch eine generelle Aufwertung des Areals angestrebt. Es soll ein für die Bevölkerung öffentlich zugängliches, siedlungsnahes Erholungsgebiet mit integrierten öffentlichen Nutzungen (Quartiernutzung, Gastrobetrieb) entstehen.

Das Kleingartenareal Dunkelhözli führt die Tradition des Areals weiter und bietet nebst Kleingärten Erholungsraum für die Bevölkerung von Altstetten.

4.3 Landschaftliche Einordnung

Die Kleingartenanlage wird am Siedlungsrand von Altstetten städtebaulich und landschaftlich gut eingebunden. Zum angrenzenden Wald wird ein angemessener Abstand eingehalten. Die Anordnung der drei Gartenfelder (Feld-, Römer- und Eichgärten) ermöglicht weiterhin einen fliessenden Landschaftsraum. Die charakteristische Offenheit bleibt weitgehend erhalten. Die Vorzüge der topografischen Lage (Sichtbezüge, Offenheit) wurden bewusst ins Konzept aufgenommen. Trotz Ausscheidung von privaten Gärten erfährt das Gesamtareal eine bessere Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit.

4.4 Erschliessung Parkierung

Für das geplante Kleingartenareal wurde auf Basis des Masterplans ein Verkehrskonzept erarbeitet (siehe separater Bericht: Zonenplanänderung Dunkelhölzli, Verkehrskonzept, Buchhofer AG, 21.06.2012).

Die Erschliessung der Kleingartenareale erfolgt über die bestehenden Erschliessungsstrassen Dunkelhölzlistrasse und Salzweg. Durch die Zonenplanänderung wird im Quartier Dunkelhölzli nur wenig Mehrverkehr generiert, der kaum spürbar sein wird. Die Verkehrserzeugung der Kleingartenareale wird an wenigen Spitzentagen im Jahr auf 200 bis 250 Fahrten pro Tag geschätzt - im Durchschnitt (DTV) werden gerademal rund 30 Fahrten pro Tag erzeugt. Die gute Erschliessung des Dunkelhölzli durch den öffentlichen Verkehr und die attraktiven Fuss- und Velowege, die auf dem Areal weitergeführt werden, fördern die Bestrebungen, dass möglichst viele Gärtner und Erholungssuchende zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu den Kleingartenarealen oder dem Naherholungsgebiet im Dunkelhölzli gelangen.

Die Erfahrungen aus dem Betrieb anderer Kleingartenareale zeigen, dass die Bereitstellung von Parkplätzen nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) den Parkplatzbedarf abdeckt.

Für die drei Kleingartenareale Feldgärten, Eichgärten und Römergärten sind gemäss PPV 2010 insgesamt mindestens 16 Parkplätze für Personenwagen (PW) und 2 für Motorräder auf dem Areal erforderlich. Zulässig sind maximal 27 Parkplätze. Anzahl und Lage der Parkplätze werden mit dem definitiven Bauprojekt bzw. der Baubewilligung festgelegt. Die Parkplätze können sowohl am Salzweg als auch an der Dunkelhölzlistrasse angeordnet werden, sodass die Verkehrsbelastung auf beide Zufahrten aufgeteilt werden kann.

Daneben sind für den Materialumschlag für die Kleingartenareale an zwei Standorten für insgesamt drei bis vier Fahrzeuge Umschlagplätze vorgesehen. Die Abstelldauer auf diesen Plätzen wird zeitlich begrenzt.

Die Untersuchungen zum Verkehrskonzept haben auch gezeigt, dass die bestehenden 15 gebührenpflichtigen Parkplätze am Salzweg durch den Friedhof alleine schlecht ausgelastet sind. Eine Mitbenutzung durch Nutzer / Besucher des Kleingartenareals in Spitzenzeiten ist daher möglich.

Sofern die auf Parzelle AL4378 gemäss Masterplan mögliche Gastronomienutzung mit Quartierbezug zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, ist dafür die Erarbeitung eines Gestaltungsplans (zusätzlich zur vorliegenden Zonenplanänderung Dunkelhölzli) erforderlich. Im Rahmen eines solchen Gestaltungsplans sind anhand des konkreten Projekts die Themen Erschliessung und Parkierung für die betroffene Nutzung zu regeln.

4.5 Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Durch das von der geplanten Umzonung betroffene Areal fliessen das Thalbächli, öffentliches Gewässer Nr. 106, der linke Seitenbach von Nr. 106 und das eingedolte Salzwegbächli, öffentliches Gewässer Nr. 107.

Der erforderliche Gewässerraum bemisst sich nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201), die im Rahmen von nachfolgenden baurechtlichen Verfahren zur Anwendung kommt. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a durch die Kantone kommen die Übergangsbestimmungen zur Anwendung. Demnach ist für die obengenannten Bäche ein beidseitiger Uferstreifen von 9 m Breite notwendig. Die Nutzung und Gestaltung dieses Gewässerraumes hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 0238 vom 13. Februar 2009) liegt innerhalb des Umzonungsgebiets eine geringe bis mittlere Gefährdung infolge Hochwasser vor (gelbe und blaue Zone). Gemäss Abstimmung mit dem AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Wasserbau) sind Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Revitalisierung im Rahmen der baurechtlichen Verfahren für die Familiengärten gleichzeitig für den gesamten Perimeter der Zonenplanänderung Dunkelhölzli von der Stadt Zürich zu erarbeiten und vorzulegen. Die Massnahmen am Thalbächli, öffentliches Gewässer Nr. 106, am linken Seitenbach von Nr. 106 sowie am eingedolten Salzwegbächli, öffentliches Gewässer Nr. 107, sind frühzeitig mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau und ERZ, Entwässerung (Bachprojekte) abzusprechen.

4.6 Störfallvorsorge

Das Areal liegt unmittelbar neben einer störfallrelevanten Hochdruckgasleitung (Lage siehe Plan Anhang F). Gemäss Beurteilung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist aufgrund der geringen Personendichte der Nutzung als Familiengartenareal die Risikorelevanz zu klein, um Nutzungseinschränkungen oder Schutzmassnahmen zur Sicherung des Fortbestands der Gasleitung zu verlangen.

4.7 Bodenschutz

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich dürften im Areal Dunkelhölzli mässig tiefgründige bis tiefgründige Böden mit landwirtschaftlichen Nutzungseignungen der Klassen 1-5 standorttypisch sein (Analogieschluss aus Bodenkarte, das Gebiet selbst wurde nicht kartiert).

Teilflächen des Areals sind als Fruchtfolgeflächen kartiert (Lage siehe Plan Anhang E). Für die kartierten Flächen liegen keine Hinweise auf anthropogene Störungen vor. Gemäss Beurteilung der kantonalen Fachstelle Bodenschutz ist die Nutzung dieser Flächen als Familiengärten bei gleichzeitigem Erhalt der Böden als Fruchtfolgefläche möglich.

Die im Gebiet vorhandenen Fruchtfolgeflächen bleiben auch nach der Umzonung Fruchtfolgeflächen, da sie im Landwirtschaftsgebiet verbleiben. Eine etwaige Kompensation von verlustigen Fruchtfolgeflächen (aufgrund baulicher Eingriffe in die Böden) müsste im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Künftige bauliche Nutzungen haben die Anforderungen des Merkblatts Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen - Umsetzung in den Gemeinden zu beachten. Bauliche Nutzungsmöglichkeiten sind im Gebiet aus Sicht Bodenschutz dort vorhanden, wo keine Fruchtfolgeflächen und natürlich gewachsene Böden betroffen werden.

4.8 Altlasten

Im Plangebiet liegen die belasteten Standorte Nrn. 0261/D.N053 und 0261/I.N335 (Lage siehe Plan Anhang F). Bei belasteten Standorten muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden. Gemäss § 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) muss als Erschliessungsvoraussetzung unter anderem die einwandfreie Behandlung von Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet sein. Bei belasteten Standorten ist eine rechtzeitige Abklärung der Belastungssituation angezeigt. Art, Umfang und Lage von allenfalls vorhandenen Schadstoffbelastungen sind rechtzeitig zu ermitteln und die für die geplante Nutzung erforderlichen Massnahmen einer Teilsanierung oder vollständigen Sanierung mit der zuständigen Behörde abzusprechen. Die für die altlasten- und abfallrechtliche Beurteilung notwendigen Unterlagen sind spätestens im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bzw. im Rahmen der für die Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV gesetzten Frist vorzulegen.

4.9 Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert. Die Teilrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplans (Art. 8 RPG).

5 Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

5.1 Information und Mitwirkung

Zum Planungsvorhaben sind folgende Informations- und Mitwirkungsschritte gemäss Art 4 RPG durchgeführt worden:

- Im November 2011 wurden Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, dem Quartierverein Altstetten und dem Familiengartenverein Altstetten geführt.
- Die öffentliche Auflage gem. § 7 PBG fand vom 2. Dezember 2011 bis 13. Februar 2012 statt. Es wurden 2 Einwendungsschreiben eingereicht. Diese sind im Wortlaut identisch und betreffen Themen der Erschliessung und Parkierung (vgl. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendung im Kapitel 6).

5.2 kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit dem Mitwirkungsverfahren fand die Vorprüfung durch die Baudirektion / Amt für Raumentwicklung statt. Die vorgesehene Umzonung des Areals Dunkelhölzli wird demnach als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt.

6 Nicht berücksichtigte Einwendungen

6.1 Erschliessung und Parkierung

Vorbemerkung

Innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage wurden zwei Einwendungsschreiben eingereicht, die im Wortlaut identisch sind. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erfolgt in anonymisierter Form.

Inhalt der Einwendungen

Die eingegangenen Einwendungsschreiben betreffen das Verkehrskonzept, insbesondere die Parkierung. Die Einwendungen bemängeln, dass die Anzahl der Parkplätze insgesamt zu gering sei. Dies betreffe sowohl die für das beabsichtigte Familiengartenareal neu vorgesehenen Parkplätze als auch die Bestehenden am Salzweg unter Einbezug der Besucher des Friedhofs und von Spaziergängern. Befürchtet wird ein Verkehrschaos.

Stellungnahme Amt für Städtebau

Die in den Auflegedokumenten der Zonenplanänderung enthaltenen Angaben zur Parkierung wurden basierend auf der Teilrevision der Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich vom Juli 2010 und den Richtwerten für „spezielle Nutzungen“ des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom April 2007 ermittelt. Es wurden damit die relevanten Rechtsgrundlagen herangezogen, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Bemessung der Parkplatzzahl durch die Baubehörde herangezogen werden.

Ergänzend dazu wurde das Verkehrskonzept in der Zwischenzeit vertieft untersucht (siehe separater Bericht: Zonenplanänderung Dunkelhölzli, Verkehrskonzept, Buchhofer AG, 21.06.2012).

Demnach sind für das gesamte Kleingartenareal gemäss Masterplan mindestens 16 Parkplätze für Personenwagen erforderlich und maximal 27 Parkplätze zulässig. Daneben sind mindestens zwei Abstellplätze für Motorräder zu erstellen. Dies beruht wiederum auf der Teilrevision der Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich vom Juli 2010 und den Richtwerten für „spezielle Nutzungen“ des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom April 2007. Diese Zahlen bestätigen die bereits in den aufgelegten Dokumenten enthaltene Grössenordnung der zu erwartenden Parkplatzzahl. Anzahl und Lage der Parkplätze werden mit dem definitiven Bauprojekt bzw. der Baubewilligung festgelegt.

Die Erfahrungen aus dem Betrieb anderer Kleingartenareale zeigen, dass die Bereitstellung von Parkplätzen nach Parkplatzverordnung der Stadt Zürich den tatsächlichen Parkplatzbedarf abdeckt.

Die Untersuchungen zum Verkehrskonzept haben auch gezeigt, dass die bestehenden Parkplätze am Salzweg schlecht ausgelastet sind. Eine Mitbenutzung durch Nutzer / Besucher des Kleingartenareals in Spitzenzeiten ist daher möglich und zulässig. Zumal der Friedhof Eichbühl am Haupteingang (am Salzweg befindet sich lediglich der Hintereingang) über weitere 50 Parkplätze verfügt und insgesamt gemessen an der aktuellen PPV maximal 40 Parkplätze benötigt.

Eine Abschätzung des durch die Benutzer und Besucher der geplanten Kleingartenanlage

generierten Mehrverkehrs macht deutlich, dass dieser gemessen am bestehenden Verkehrsaufkommen bis auf wenige Spitzentage kaum spürbar sein wird. Ein Verkehrschaos infolge der Realisierung des Kleingartenareals ist damit nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird das Areal in eine Erholungszone E3 umzoniert. In dieser Zone sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig (Art. 80 BZO). Die genannten Parkplatzzahlen decken den gesamten Bedarf des beabsichtigten Kleingartenareals inklusive der gemeinschaftlichen Anlagen ab.

Bei der nach Masterplan möglichen, auf das Quartier ausgerichteten Gastronomienutzung handelt es sich um einen optionalen Bestandteil des Konzeptes. Eine solche Gastronomienutzung ist innerhalb der Erholungszone E3 nicht zulässig. Ihre Realisierung ist planungsrechtlich nur über die Erarbeitung eines Gestaltungsplans, also über ein weiteres Planungsverfahren, möglich. Sofern diese Gastronomienutzung zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll, sind im Gestaltungsplan anhand des konkreten Projektes auch die Themen Erschliessung und Parkierung zu regeln. Aus diesem Grund sind Parkplätze für eine Gastronomienutzung auf Ebene der Zonenplanänderung nicht zu berücksichtigen. Es ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass eine Gastronomienutzung i.S. des Masterplanes einen deutlich geringeren Umfang aufweisen würde als diejenige, die heute dort betrieben wird.

Aus den aufgeführten Gründen werden die Einwendungen in der Zonenplanänderung nicht berücksichtigt.

A) Luftbild mit Perimeter Zonenplanänderung

Datenquellen/Copyrights: Geomatik + Vermessung Stadt Zürich: Orthofoto Stand 2007



B) Zielbild Masterplan Ersatzstandort Dunkelhölzli



C) Rechtsgültiger Zonenplan



Perimeter Zonenplanänderung



W2 Zweigeschossige Wohnzone



W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)



W3 Dreigeschossige Wohnzone



W4 Viergeschossige Wohnzone



W5 Fünfgeschossige Wohnzone



Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone



Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone



Z7 Siebengeschossige Zentrumszone



IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben



I Industriezone



Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7



Q Quartiererhaltungszone



K Kernzonen



E Erholungszonen E1, E2, E3

E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten



F Freihaltezonen

A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone



L Landwirtschaftszone



R Reservezone



Lärmvorbelastetes Gebiet



Gestaltungsplanpflicht



Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %



Gebiet mit erhöhter Ausnützung



Gebiete mit Freiflächenziffer



Verlegungsgebiet Freiflächenziffer



Aussichtsschutz



Wald-/Gewässerabstandslinie



Einstweilen nicht in Kraft gesetzt



Einstweilen nicht in Kraft gesetzte Wald-/Gewässerabstandslinie

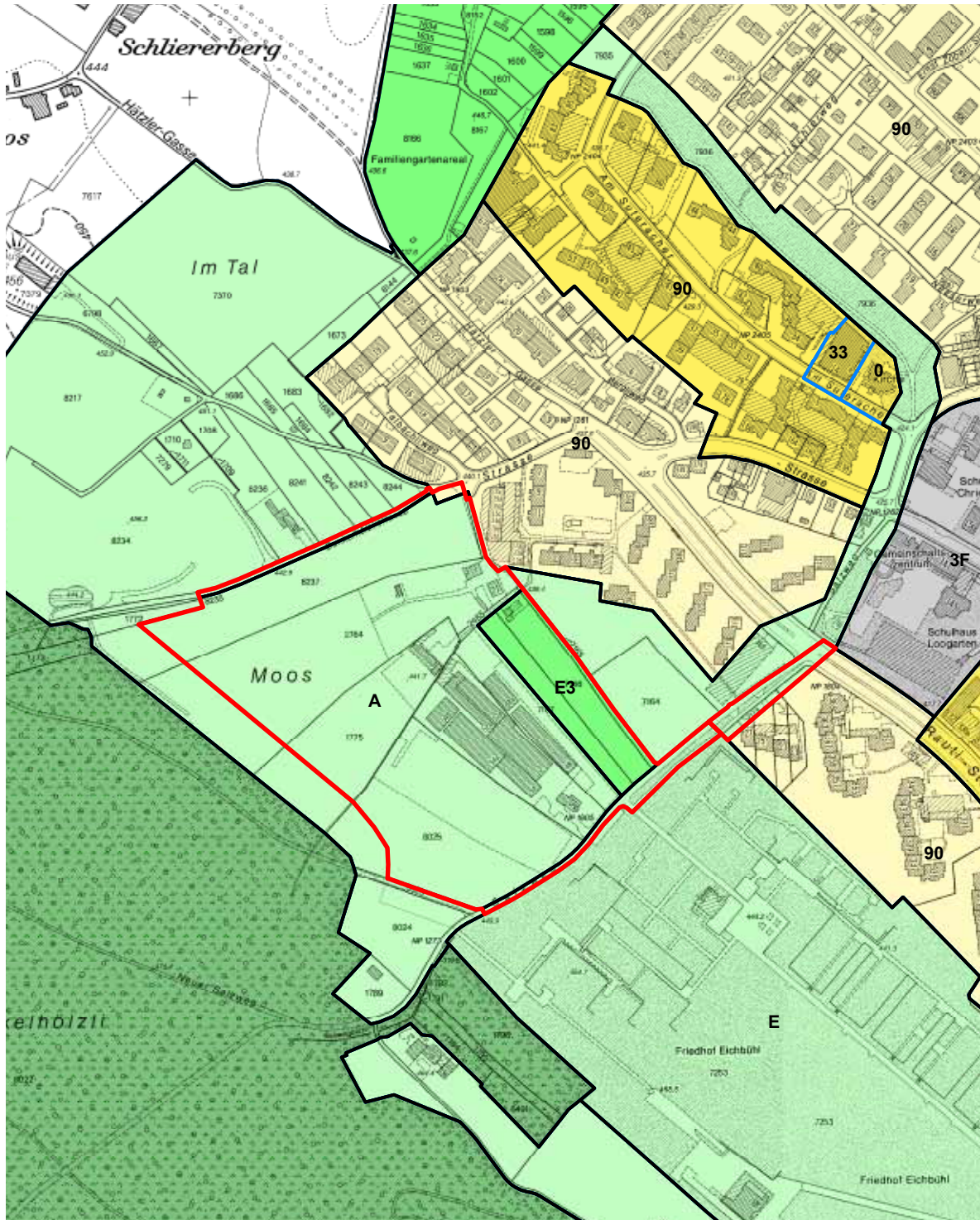
Informationen



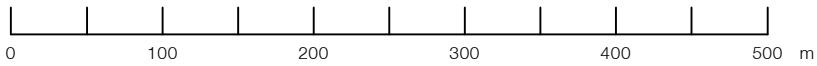
Wald



Gewässer



M 1:5000



© Übersichtsplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
 © Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

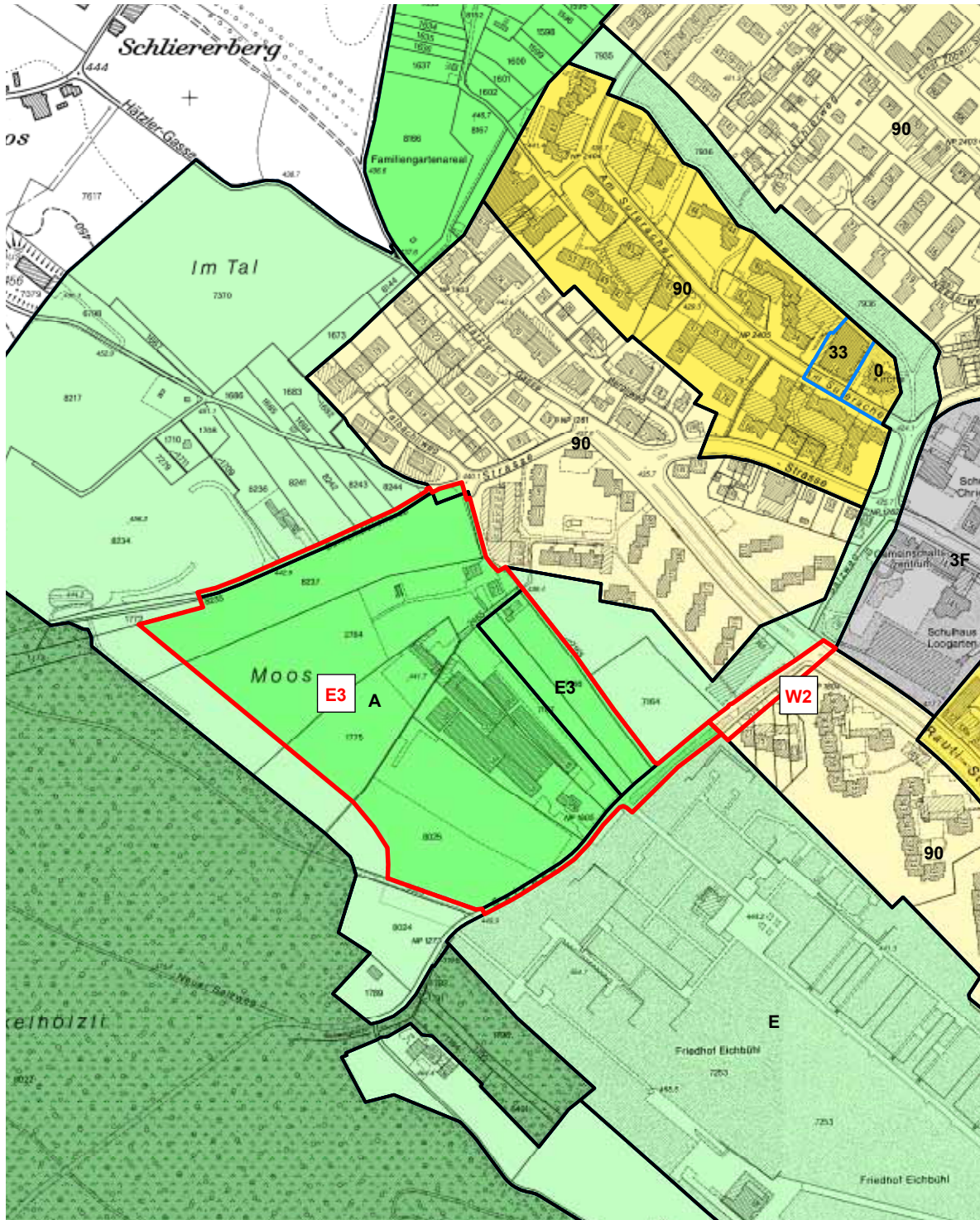
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
 Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 22. September 2011 / afsfro

D) Zonenplan mit Zonenplanänderung

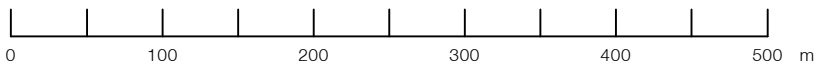
	Perimeter Zonenplanänderung
	W2 Zweigeschossige Wohnzone
	W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
	W3 Dreigeschossige Wohnzone
	W4 Viergeschossige Wohnzone
	W5 Fünfgeschossige Wohnzone
	Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone
	Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone
	Z7 Siebengeschossige Zentrumszone
	IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
	I Industriezone
	Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7
	Q Quartiererhaltungszone
	K Kernzonen
	E Erholungszonen E1, E2, E3 E 1 und E2 = Sport und Freizeit E3 = Familiengärten
	F Freihaltezonen A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
	L Landwirtschaftszone
	R Reservezone
	Lärmvorbelastetes Gebiet
	Gestaltungsplanpflicht
	Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
	Gebiet mit erhöhter Ausnützung
	Gebiete mit Freiflächenziffer
	Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
	Aussichtsschutz
	Wald-/Gewässerabstandslinie
	Einstweilen nicht in Kraft gesetzt
	Einstweilen nicht in Kraft gesetzte Wald-/Gewässerabstandslinie

Informationen

	Wald
	Gewässer



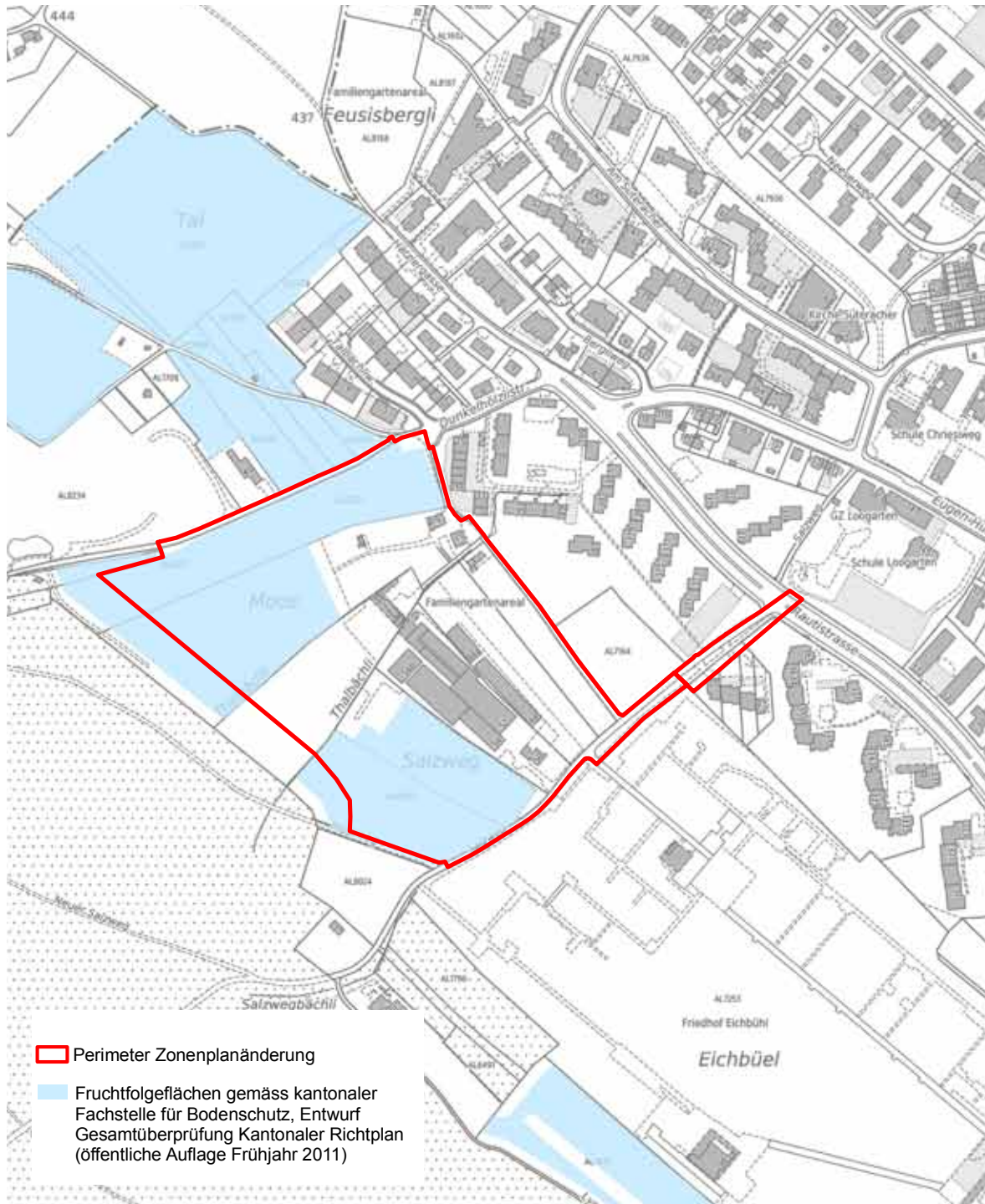
M 1:5000



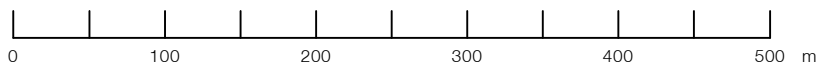
© Übersichtsplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
 © Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
 Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 22. September 2011 / afsfro

E) Fruchtfolgeflächen Entwurf kantonaler Richtplan 2011



M 1:5000



© Übersichtsplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich



F) Erdgas Werkleitungskataster und Altlastenkataster



M 1:5000

