



Referenz-Nr.: ARE 16-0449

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Obere Hofwisen» – Genehmigung

Gemeinde **Rümlang**

Lage Kat.-Nrn. 5365, 5366, 5363, 5364 und 4915

- Massgebende
Unterlagen
- Plan (Plan-Nr. 11 Rü 2351_38/1a) Mst. 1:500 vom 31. August 2016
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) datiert vom 28. Oktober 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) datiert vom 28. Oktober 2013

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Am 21. September 1999 stimmte der Gemeinderat Rümlang dem privaten Gestaltungsplan «Obere Hofwisen» zu. Die Baudirektion genehmigte diese Vorlage am 3. Dezember 1999 mit Verfügung ARV/1541/1999. Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 5365 und 5366 wurden in der Zwischenzeit überbaut.

Es hat sich gezeigt, dass die im Gestaltungsplan festgelegte Fusswegverbindung entlang der Bahnlinie zwischen dem Fuss-/Radweg zur Bahnhofunterführung (Zugang Bahnhofbereich) und der Hofwisenunterführung kein Bedürfnis der Öffentlichkeit darstellt. Der Zugang zum Bahnhof Rümlang aus dem Gebiet östlich der Hofwisenunterführung erfolgt heute über die Hofwisenstrasse mit einseitigem Gehweg bis zur Klotenerstrasse und mit anschliessender Unterführung direkt zum Bahnhof. Aus diesem Grund soll mit der vorliegenden Teilrevision der öffentliche Fussweg entlang der Bahnlinie aus dem privaten Gestaltungsplan gestrichen werden.

Zustimmung

Der Gemeinderat Rümlang stimmte mit Beschluss vom 24. November 2015 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Obere Hofwisen» zu. Mit Schreiben vom 22. September 2016 reichte die Gemeinde der Baudirektion die Unterlagen mit Bitte um Genehmigung ein. Da die nach § 7 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorgeschriebene öffentliche Auflage und Anhörung nicht durchgeführt wurden, sistierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) das Geschäft bis auf weiteres. Mit Schreiben vom 30. November 2018 reichte die Gemeinde Rümlang den Nachweis der vom 20. Januar 2017 bis zum 21. März 2017 durchgeführten öffentlichen Auflage sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden nach und ersuchte um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die beantragten Streichungen des öffentlichen Fusswegs entlang des Bahndamms aus dem Situationsplan und der dazugehörigen Gestaltungsplanvorschrift (Art. 10 lit. 2) werden transparent und nachvollziehbar begründet. Für die Fusswegverbindung aus dem östlich der Hofwissenunterführung liegenden Quartier zum Bahnhof Rümlang wird die bestehende Wegführung über den einseitigen Gehweg entlang der Hofwissenstrasse bis zur Klotenerstrasse und anschliessender Gleisunterführung zum Bahnhof als Alternative aufgezeigt.

Die Teilrevision des kommunalen Verkehrsrichtplans 2 der Gemeinde Rümlang wurde am 1. Februar 2012 von der Baudirektion genehmigt. Darin ist im Bereich des Gestaltungsplanperimeters südlich der Geleise ein kommunaler «Fussweg geplant» festgelegt.

Nach § 16 Abs. 1 PBG müssen Planungen jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind (§ 16 Abs. 2 PBG). Die Fusswegverbindung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wurde seit Inkrafttreten des Gestaltungsplans vor knapp 20 Jahren (Genehmigung 1999) nicht umgesetzt. Mit der bestehenden Wegführung über die Klotenerstrasse liegt eine zweckmässige Alternative vor, welche die Verbindung aus dem östlichen Hofwissenquartier zum Bahnhof gewährleistet. Südlich der Geleise besteht gemäss kommunalem Verkehrsplan 2 entlang der Ifangstrasse zudem ein weiterer kommunaler Fussweg zum Bahnhof Rümlang. Aus den dargelegten Gründen erachten wir die Abweichung des privaten Gestaltungsplans von der kommunalen Richtplanvorgabe als untergeordnet und sachlich gerechtfertigt.

Die Gemeinde wird eingeladen, bei nächster Gelegenheit im kommunalen Verkehrsrichtplan 2 die Streichung des geplanten kommunalen Fusswegs entlang der Geleise nachzuführen und zu prüfen, ob die alternative Wegführung entlang der Hofwissen- bzw. der Klotenerstrasse als Festlegung einzutragen ist.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Obere Hofwissen», welchem der Gemeinderat Rümlang mit Beschluss vom 24. November 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.



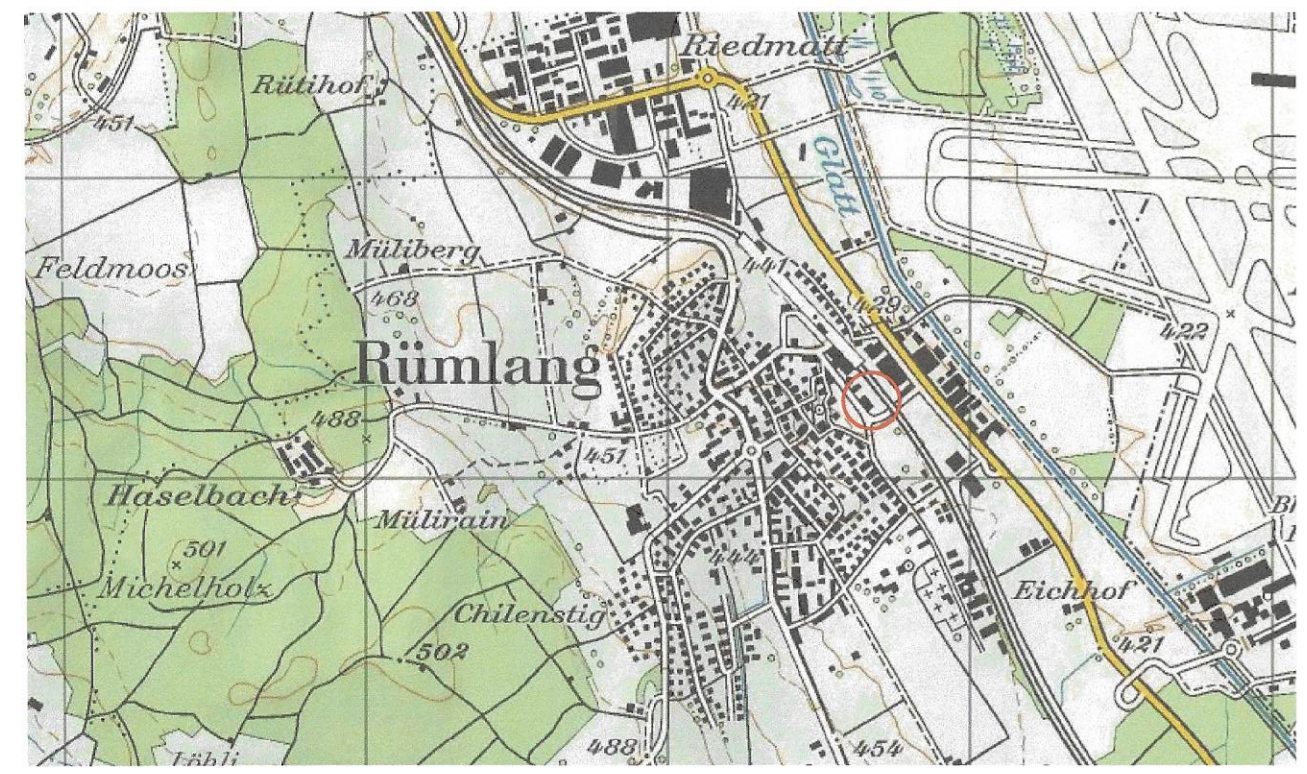
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 859.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Rümlang wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Rümlang (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf 1 (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Lars Jensen, Brunnhaldenstrasse 42, 8102 Oberengstringen (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 22. JAN. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

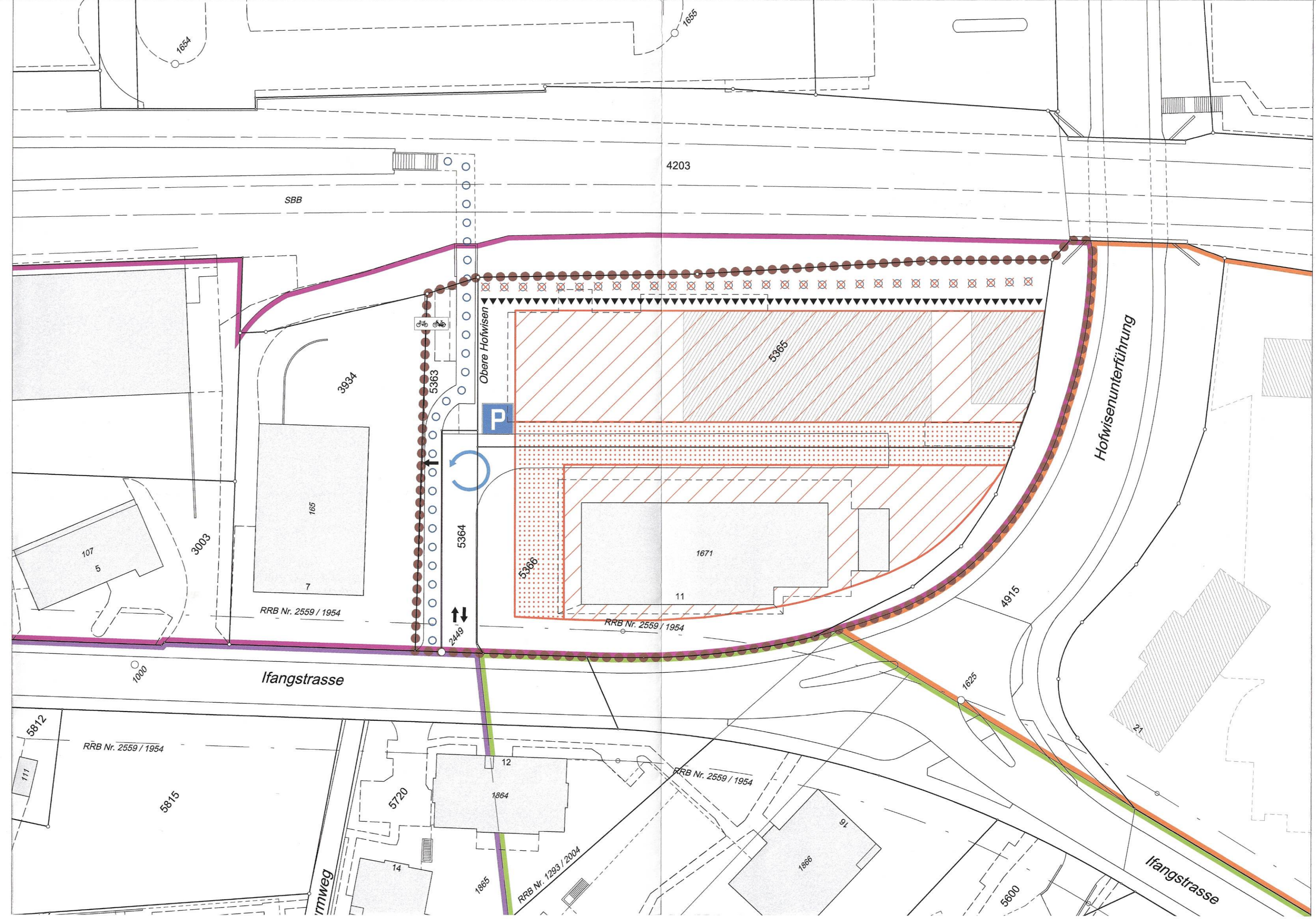
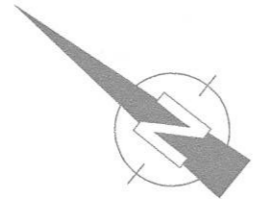


Baugebiet "Obere Hofwisen"



Legende :

- best. Gebäude
- Flächengrenze Wohnzone W2 C
- Flächengrenze Wohnzone WG3
- Flächengrenze Wohnzone K II B
- Flächengrenze Wohnzone K I
- Perimeter
- Baubereiche Hauptgebäude
- Baubereich für zusätzliche unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
- bauseitige Lärmschutzmassnahmen notwendig
- Öffentlicher Fuss- Radweg zur Bahnhofunterführung (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fussweg entlang Bahnlinie (Lage schematisch)
"Entfällt, da der vorgesehene öffentliche Fussweg entlang der Bahnlinie nicht realisiert wird"
- Öffentlicher Unterstand Velos / Mofas
- Ein-/ Ausfahrt Fahrverkehr
- möglicher Anschluss Nachbargrundstück
- 2 öffentliche Parkplätze
- möglicher Wendepunkt



Nummer: 11 Rü 2351_38/1a		Bearbeitungsstufe: Privater Gestaltungsplan Mit öffentlich - rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG	
Pentable:			
Raster:			
Massstab: 1:500	Grösse: 30/105		
Datum: 28.10.2015	Gez. tha	Cap.	
Rev. a: 31.8.2016	tha		
Rev. b:			
Rev. c:			
Rev. d:			

Änderung Gestaltungsplan

Situation 1:500

Für die Grundeigentümer:

- Grundstücke Kat.-Nrn. 5363, 5364 (Miteigentum), 5365 und 4915 (Teilfläche):
Politische Gemeinde Rümlang, Glatthalstrasse 201, 8153 Rümlang
Datum: 23. SEP. 2016
Unterschrift:

- Grundstücke Kat.-Nrn. 5364 (Miteigentum) und 5366:
Hüseyin Jensen, Bachstrasse 8, 8165 Oberweningen
Datum: 12.9.2016
Unterschrift:

Genehmigung Gemeinde
Zustimmung Gemeindeinstanz (Gemeinderat) am: 24. NOV. 2015
Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: Der Schreiber:

Genehmigung Baudirektion
Von der Baudirektion genehmigt am: 22. Jan. 2019
BDV Nr.: 0449/19
Für die Baudirektion:



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜMLANG

Privater Gestaltungsplan Baugebiet „Obere Hofwisen“

Änderung Vorschriften

28. Oktober 2015 / 31. August 2016



info@gujerag.ch
www.gujerag.ch

Tel 044 817 80 80
Fax 044 817 80 81

Leberbäumlistrasse 8
8153 Rümlang


INGENIEURBÜRO GUJERAG
Ingenieure und Planer USIC/SIA

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
1.1 Zweck	3
1.2 Bestandteile, Geltungsbereich	3
2. Planungs- und Baubestimmungen	3
2.1 Baubereiche	3
2.2 Grundmasse	4
2.3 Nutzweise	4
2.4 Gestaltung, Umgebungsgestaltung	4
3. Etappierung	4
4. Erschliessungsbestimmungen	4
4.1 Fahrverkehr	4
4.2 Parkierung	4
4.3 Fussgänger und Radfahrer	5
5. Schlussbestimmung	5
5.1 Inkrafttreten	5
6. Genehmigung Gemeinde	6
7. Genehmigung Baudirektion	6

1. Allgemeine Bestimmungen

Ausser der unter Ziffer 4.3 Absatz 2 aufgeführten „Aufhebung“ des Bereichs für den vorgesehenen öffentlichen Fussweg entlang der Bahnlinie entsprechen die nachfolgenden Vorschriften den „Vorschriften“ in der Fassung vom 24. August 1999, genehmigt von der Baudirektion am 3. Dezember 1999 und haben unverändert Gültigkeit. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass zwischenzeitlich die in verschiedenen Ziffern erwähnte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang vom 14. September 1994 (mit Änderungen vom 24. April 1996 und 21. September 1998) überarbeitet wurde. Somit gelten die Bestimmungen der seit dem 4. Juli 2014 rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang, ausser den in diesen Vorschriften und zugehörigen Plan im Massstab 1:500 definierten Sonderbauvorschriften.

1.1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt:

- die Sicherstellung einer guten Überbauung sowie einer rationellen und verkehrssicheren Erschliessung des Areals;
- eine der lärmexponierten Lage angepasste Nutzweise des Areals;
- die Sicherstellung optimaler Zugänge zum Bahnhof Rümlang

1.2 Bestandteile, Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:500 zusammen.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die im Plan 1:500 bezeichneten Grundstücke Kat.-Nrn. 5365 und 5366 (alt ein Grundstück Kat.-Nr. 4177), Kat.-Nr. 5363 und 5364 (alt ein Grundstück Kat.-Nr. 4178) sowie einen Teil von Kat.-Nr. 4915.

Soweit mit den Vorschriften und dem Plan 1:500 nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang.

Der Planungsbericht vom 27. Mai 1999 hat wegleitenden Charakter für die Beurteilung von Baugesuchen.

2. Planungs- und Baubestimmungen

2.1 Baubereiche

Hauptgebäude sind nur in den im Plan im Massstab 1:500 bezeichneten Baubereichen A und B zulässig.

Nicht am Boden abgestützte Vordächer von Hauptgebäuden dürfen maximal 2.00 m aus den Baubereichen A und B hinausragen.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch in dem im Plan 1:500 speziell bezeichneten Baubereich C gestattet. Dabei darf aber maximal 80% der Summe der Flächen dieses Baubereiches und der Baubereiche A sowie B unterirdisch bebaut werden.

2.2 Grundmasse

Die Grundmasse richtet sich nach den Vorschriften über die Arealüberbauung gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang.

Im Baubereich A beträgt die maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude 6'000 m³. Die übrige zulässige Baumasse für Hauptgebäude kann im Baubereich B angeordnet werden.

Sofern im Baubereich B die maximal zulässige Ausnützung nicht konsumiert wird, können maximal 1'000 m³ auf den Baubereich A transferiert werden.

2.3 Nutzweise

Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang. In Abweichung davon sind Wohnungen aber nur für Abwarte zulässig. Pro Baubereich darf nur je eine solche Abwartswohnung realisiert werden.

Auf dem im Plan 1:500 speziell bezeichnete Bereich ist nur das Abstellen von Ausstellungsfahrzeugen gestattet.

2.4 Gestaltung, Umgebungsgestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71PBG erreicht wird.

Die Oberfläche des im Plan 1:500 bezeichneten Bereichs für das Abstellen von Ausstellungsfahrzeugen darf nicht versiegelt werden.

3. Etappierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig.

Der öffentliche Fuss- und Radweg zur Bahnhofunterführung sowie die zwei öffentlichen Parkplätze (Kiss and Ride) müssen zusammen mit der Bebauung des Baubereiches A realisiert werden.

4. Erschliessungsbestimmungen

4.1 Fahrverkehr

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt an der im Plan 1:500 bezeichneten Stelle (Lage schematisch).

Der im Plan 1:500 bezeichnete Bereich für das Abstellen von Ausstellungsfahrzeugen muss mit geeigneten Massnahmen so gesichert werden, dass die Zufahrt von der Infangstrasse über diesen Bereich nicht möglich ist.

4.2 Parkierung

Die Parkierung für den Baubereich A darf oberirdisch angeordnet werden.

Die Parkierung für den Baubereich B muss unterirdisch angeordnet werden. Oberirdisch sind nur vereinzelte Kunden- und Besucherparkplätze zulässig.

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzverordnung der Gemeinde Rümlang.

Im Bereich des öffentlichen Fuss- und Radweges zur Bahnhofunterführung sind zwei öffentliche Parkplätze (Kiss and Ride) zu erstellen.

4.3 Fussgänger und Radfahrer

In dem im Plan 1:500 bezeichneten Bereich (Lage schematisch) ist ein öffentlicher Fuss- und Radweg zur Bahnhofunterführung zu erstellen.

Der öffentliche Unterstand für Velos und Mofas ist für SBB-Benützer zu reservieren. Für die Bebauung auf dem Areal sind genügend eigene Abstellflächen für Velos und Mofas bereitzustellen.

5. Schlussbestimmung

5.1 Inkrafttreten

Die Änderung des Gestaltungsplanes tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Für die Grundeigentümer:

Grundstücke Kat.-Nrn. 5363, 5364 (Miteigentum), 5365 und 4915 (Teilfläche):
Politische Gemeinde Rümlang
Glattalstrasse 201
8153 Rümlang

Datum:.....

Unterschrift

Grundstücke Kat.-Nrn. 5364 (Miteigentum) und 5366:
Hüseyi Jensen
Bachstrasse 8
8165 Oberweningen

Datum:.....

Unterschrift

6. Genehmigung Gemeinde

Zustimmung Gemeindeinstanz (Gemeinderat) am:

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....

.....

7. Genehmigung Baudirektion

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

.....

.....

Kunde

Gemeinde Rümlang
Glattalstrasse 201
8153 Rümlang

Auftrag *Bericht/Version*

11 Rü 2351 11 Rü 2351_37_ÄV_20160831.doc

Ersteller *Kurztext*

wu Privater Gestaltungsplan Baugebiet „Obere Hofwisen“



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RÜMLANG

Privater Gestaltungsplan Baugebiet „Obere Hofwisen“

mit öffentlich – rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Änderung

28. Oktober 2013 / 31. August 2016



info@gujerag.ch
www.gujerag.ch

Tel 044 817 80 80
Fax 044 817 80 81

Leberbäumlistrasse 8
8153 Rümliang


INGENIEURBÜRO GUJERAG
Ingenieure und Planer USIC/SIA

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Grundlage	3
1.2 Eigentümer	3
1.3 Planungsrecht und Zielsetzung	3
1.4 Fachberatung	3
2. Änderung der Erschliessungsbestimmungen	4
2.1 Fahrverkehr, Parkierung und Veloweg	4
2.2 Fussweg alt Art. 10 Abs. 2	4
2.3 Begründung der Änderung	4

1. Ausgangslage

1.1 Grundlage

Über das Baugebiet, Grundstücke Kat.-Nrn. 5365 und 5366 (alt ein Grundstück Kat.-Nr. 4177), Kat.-Nr. 5363 und 5364 (alt ein Grundstück Kat.-Nr. 4178) sowie einen Teil von Kat.-Nr. 4915 (Teilfläche Wiesenbord) wurde 1999 der Private Gestaltungsplan „Obere Hofwisen“ erarbeitet. Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Verfügung vom 3. Dezember 1999, ARV/1541/1999, den privaten Gestaltungsplan Obere Hofwisen, dem der Gemeinderat am 21. September 1999 zugestimmt hatte, genehmigt.

1.2 Eigentümer

Die Parzellen standen bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes wie folgt im Eigentum:

Parz. Nr.	Eigentümer
4177 alt	Walter Kaufmann, Rümlang
4178 alt	Politische Gemeinde Rümlang
4915 alt	Politische Gemeinde Rümlang

Bei der nun geplanten Änderung des Gestaltungsplanes stehen die zwischenzeitlich neu aufgeteilten Parzellen wie folgt im Eigentum:

4915	Politische Gemeinde Rümlang
5363	Politische Gemeinde Rümlang
5364	Politische Gemeinde Rümlang / Hüseyin Jensen, Oberweningen
5365	Politische Gemeinde Rümlang
5366	Hüseyin Jensen, Oberweningen

1.3 Planungsrecht und Zielsetzung

Seit Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans Baugebiet „Obere Hofwisen“ wurden die beiden Grundstücke Parzellen bzw. Kat.-Nrn. 5365 und 5366 überbaut. Im Laufe der diesbezüglichen Projektrealisierungen hat es sich gezeigt, dass eine Fusswegverbindung entlang der Bahnlinie zwischen dem Fuss- und Radweg zur Bahnhofunterführung (Zugang Bahnhofsbereich) und der Hofwisenunterführung kein Bedürfnis der Öffentlichkeit darstellt. Auf dieses veränderte Langsamverkehrsaufkommen soll mit planungsrechtlichen Zielsetzungen reagiert und der Gestaltungsplan angepasst werden.

1.4 Fachberatung

Für die Ausarbeitung der Änderung des Gestaltungsplanes, für die Prüfung der Machbarkeit und die verkehrstechnischen Abklärungen wurde die Ingenieurbüro Gujer AG, Leberbäumlistrasse 8, 8153 Rümlang beauftragt.

2. Änderung der Erschliessungsbestimmungen

2.1 Fahrverkehr, Parkierung und Veloweg

Die Bestimmungen (alt: rot / neu: blau) Art. 8 Fahrverkehr, Art. 9 Parkierung sowie Art. 10 Fussgänger und Radfahrer Abs. 1 und 3 der Gestaltungsplanvorschriften aus dem Jahr 1999 werden neu nummeriert zu Art. 4.1 Fahrverkehr, 4.2 Parkierung sowie Art 4.3 Abs. 1 und 2 in den „Änderung Vorschriften“. An diesen Artikeln werden inhaltlich keine Änderungen oder Aktualisierungen vorgenommen.

2.2 Fussweg alt Art. 10 Abs. 2

Die Änderung in den Gestaltungsplanvorschriften betrifft von alt Art. 10 Fussgänger und Radfahrer den Abs. 2, der lautete:

„In dem Plan 1:500 bezeichneten Bereich (Lage schematisch) ist ein öffentlicher Fussweg entlang der Bahnlinie zu realisieren.“

Auf die Erstellung eines öffentlichen Fussweges entlang der Bahnlinie wird verzichtet bzw. Art. 10 Abs. 2 des Privaten Gestaltungsplanes vom 24. August 1999 „Obere Hofwisen“ wird aufgehoben.

Da obiger Absatz entfällt, wird der Artikel zur Etappierung angepasst, Passus öffentliche Fussweg entlang der Bahnlinie entfällt da:

Alt Art. 7 Etappierung Abs. 2 lautete: Der öffentliche Fuss- und Radweg zur Bahnhofunterführung, der öffentliche Fussweg entlang der Bahnlinie sowie die zwei öffentlichen Parkplätze (Kiss and Ride) müssen zusammen mit der Bebauung des Baubereiches A realisiert werden.

Neu lautet Art. 3 Abs. 2: Der öffentliche Fuss- und Radweg zur Bahnhofunterführung sowie die zwei öffentlichen Parkplätze (Kiss and Ride) müssen zusammen mit der Bebauung des Baubereiches A realisiert werden.

2.3 Begründung der Änderung

Wie schon erwähnt wurden seit Inkrafttreten des privaten Gestaltungsplans Baugebiet „Obere Hofwisen“ die beiden Grundstücke Parzellen bzw. Kat.-Nrn. 5365 und 5366 überbaut. Im Laufe der diesbezüglichen Projektrealisierungen hat es sich gezeigt, dass eine Fusswegverbindung entlang der Bahnlinie zwischen dem Fuss-/Radweg zur Bahnhofunterführung (Zugang Bahnhofsbereich) und der Hofwisenunterführung kein Bedürfnis der Öffentlichkeit darstellt. Der Zugang zum Bahnhof Rümlang aus dem Gebiet östlich der Hofwisenunterführung erfolgt über die Hofwisenstrasse mit einseitigem Gehweg bis zur Klotenerstrasse mit anschliessender Unterführung direkt zum Bahnhof.

Kunde

Gemeinde Rümlang
Glattalstrasse 201
8153 Rümlang

Auftrag Bericht/Version

11 Rü 2351 11 Rü 2351_37_EBR Ä_20160831.doc

Ersteller Kurztext

wu Änderung Privater Gestaltungsplan Baugebiet „Obere Hofwisen“



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 14.08.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000738

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Rümlang - Hochbau und Planung, Glattalstrasse
201, 8153 Rümlang

Privater Gestaltungsplan "Obere Hofwisen", Änderung der Vorschriften, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8153 Rümlang

Der Gemeinderat Rümlang stimmte der Änderung der Gestaltungsplanvorschriften (Geh- und Radwegführung) mit Beschluss vom 24. November 2015 zu. Die Baudirektion genehmigte die Änderung mit Verfügung vom 22. Januar 2019. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 4. August 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Änderung der Gestaltungsplanvorschriften tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Rümlang

Beschluss-/Verfügungsnummer: 0449/16

Beschluss-/Verfügungsdatum: 22.01.2019

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Regierungsrat des Kantons Zürich

Rechtliche Hinweise:

Ablauf der Frist: 14.09.2020

Kontaktstelle:

Gemeinde Rümlang - Hochbau und Planung

Glattalstrasse 201

8153 Rümlang



VERFÜGUNG

vom 3. Dezember 1999

Rümlang. Privater Gestaltungsplan Obere Hofwisen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 21. September 1999 stimmte der Gemeinderat Rümlang dem privaten Gestaltungsplan Obere Hofwisen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. November 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. November 1999 ersucht der Gemeinderat Rümlang um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan soll die verkehrstechnisch gute Erschliessung der geplanten Bauten und die Gewährleistung der Erreichbarkeit des Bahnhofareals durch die Fussgänger sichergestellt werden. Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Obere Hofwisen, dem der Gemeinderat Rümlang am 21. September 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8030 Zürich,
z.Hd. der Grundeigentümer)

Staatsgebühr	Fr.	432.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
Total	Fr.	472.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Rümlang wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rümlang (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 3. Dezember 1999
992130/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald



Privater Gestaltungsplan "Obere Hofwisen"

Plan 1:500

24. August 1999

Für die Grundeigentümer:

Walter Kaufmann

Walter Kaufmann

Gemeinde Rümlang

[Signature]

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 21. Sept. 1999

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am - 3. Dez. 1999

BDV Nr. 15411/99

Für die Baudirektion

[Signature]

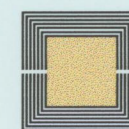
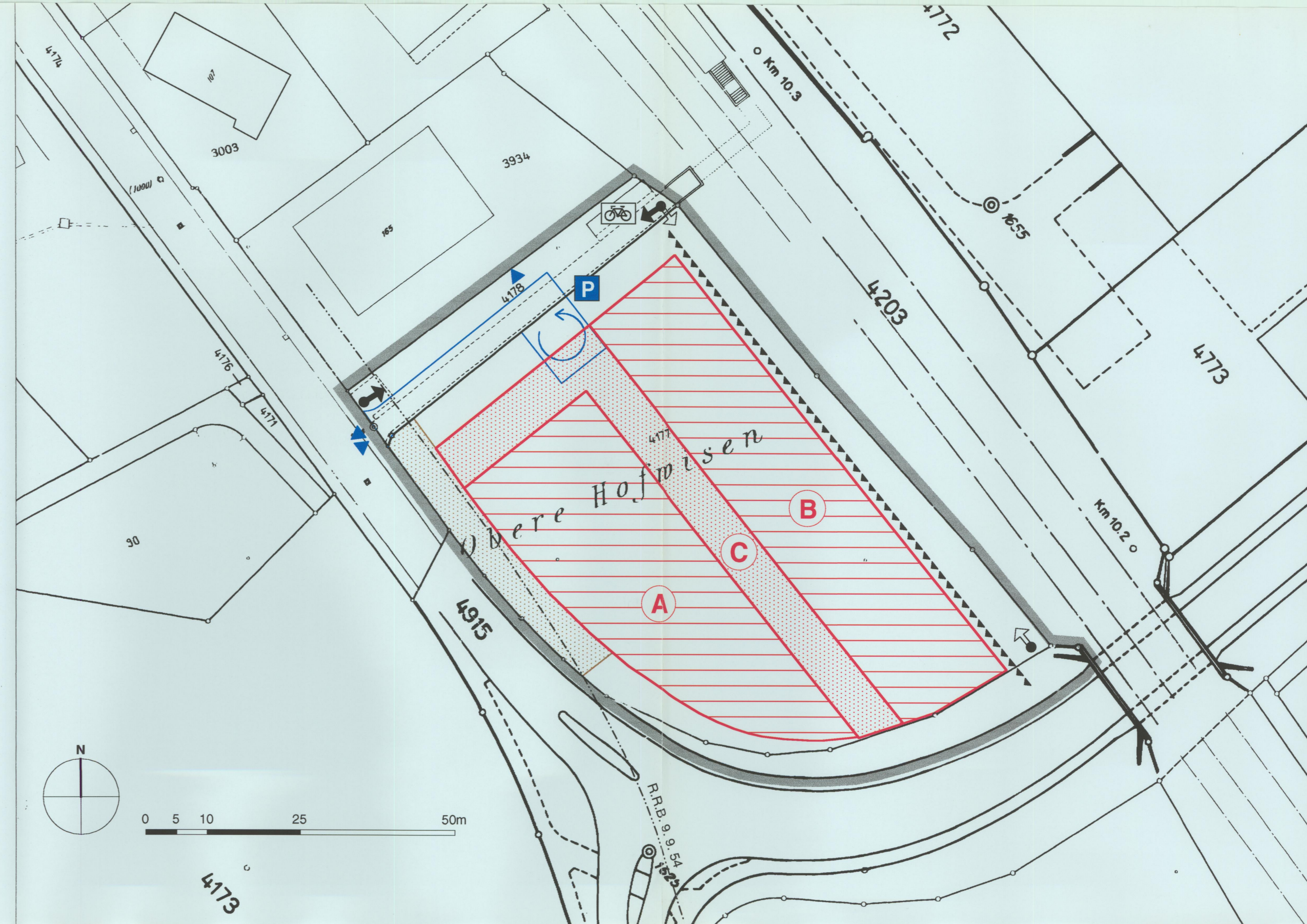
Legende:

Festlegungen:

- Perimeter
- Baubereiche Hauptgebäude
- Baubereich für zusätzliche unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
- Bereich für das Abstellen von Ausstellungsfahrzeugen
- Ein- / Ausfahrt Fahrverkehr (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fuss- und Radweg zur Bahnhofunterführung (Lage schematisch)
- Öffentlicher Fussweg entlang Bahnlinie (Lage schematisch)
- Öffentlicher Unterstand Velos / Mofas
- 2 öffentliche Parkplätze (Lage schematisch)

Informationen:

- mögliche Erschliessungsstrasse
- möglicher Wendepunkt
- möglicher Anschluss Nachbargrundstück
- bauseitige Lärmschutzmassnahmen notwendig
- bestehende Baulinie





Kanton Zürich

Gemeinde Rümlang

Privater Gestaltungsplan "Obere Hofwisen"

Vorschriften

24. August 1999

Für die Grundeigentümer:

Walter Kaufmann

Walter Kaufmann

Gemeinde Rümlang

W. R.

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 21. Sept. 1999

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

W. R.

Der Schreiber:

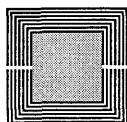
Heinz Beiner

Von der Baudirektion
genehmigt am - 3. Dez. 1999

BDV Nr. 1541/99

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald



Planpartner AG

Hofstr. 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
e-mail: planpartner@access.ch

Luzius R. Huber
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

26653/05/90824/Tit Vorschr

Gemeinde Rümlang
Vorschriften Privater Gestaltungsplan "Obere Hofwisen"
24. August 1999

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt:

- die Sicherstellung einer guten Überbauung sowie einer rationellen und verkehrssicheren Erschliessung des Areals;
- eine der lärmexponierten Lage angepasste Nutzweise des Areals;
- die Sicherstellung optimaler Zugänge zum Bahnhof Rümlang.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Plan 1:500 zusammen.

² Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die im Plan 1:500 bezeichneten Grundstücke Kat.-Nrn. 4177 und 4178 sowie einen Teil von Kat.-Nr. 4915.

³ Soweit mit den Vorschriften und dem Plan 1:500 nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang vom 14. Sept. 1994 (mit Änderungen vom 24. April 1996 und 21. Sept. 1998).

⁴ Der Planungsbericht vom 27. Mai 1999 hat wegleitenden Charakter für die Beurteilung von Baugesuchen.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3 Baubereiche

¹ Hauptgebäude sind nur in den im Plan 1:500 bezeichneten Baubereichen A und B zulässig.

² Nicht am Boden abgestützte Vordächer von Hauptgebäuden dürfen maximal 2.00 m aus den Baubereichen A und B hinausragen.

³ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch in dem im Plan 1:500 speziell bezeichneten Baubereich C gestattet. Dabei darf aber maximal 80 % der Summe der Flächen dieses Baubereiches und der Baubereiche A sowie B unterirdisch bebaut werden.

Art. 4 Grundmasse

- 1 Die Grundmasse richten sich nach den Vorschriften über die Arealüberbauung gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang vom 14. Sept. 1994 (mit Änderungen vom 24. April 1996 und 21. Sept. 1998).
- 2 Im Baubereich A beträgt die maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude 6'000 m³. Die übrige zulässige Baumasse für Hauptgebäude kann im Baubereich B angeordnet werden.
- 3 Sofern im Baubereich B die maximal zulässige Ausnützung nicht konsumiert wird, können maximal 1'000 m³ auf den Baubereich A transferiert werden.

Art. 5 Nutzweise

- 1 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang vom 14. Sept. 1994 (mit Änderungen vom 24. April 1996 und 21. Sept. 1998). In Abweichung davon sind Wohnungen aber nur für Abwarte zulässig. Pro Baubereich darf nur je eine solche Abwartswohnung realisiert werden.
- 2 Auf dem im Plan 1:500 speziell bezeichneten Bereich ist nur das Abstellen von Ausstellungsfahrzeugen gestattet.

Art. 6 Gestaltung, Umgebungsgestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird.
- 2 Die Oberfläche des im Plan 1:500 bezeichneten Bereiches für das Abstellen von Ausstellungsfahrzeugen darf nicht versiegelt werden.

Art. 7 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig.
- 2 Der öffentliche Fuss- und Radweg zur Bahnhofunterführung, der öffentliche Fussweg entlang der Bahnlinie sowie die zwei öffentlichen Parkplätze (Kiss and Ride) müssen zusammen mit der Bebauung des Baubereiches A realisiert werden.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 8 Fahrverkehr

¹ Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt an der im Plan 1:500 bezeichneten Stelle (Lage schematisch).

² Der im Plan 1:500 bezeichnete Bereich für das Abstellen von Ausstellungsfahrzeugen muss mit geeigneten Massnahmen so gesichert werden, dass die Zufahrt von der Ifangstrasse über diesen Bereich nicht möglich ist.

Art. 9 Parkierung

¹ Die Parkierung für den Baubereich A darf oberirdisch angeordnet werden.

² Die Parkierung für den Baubereich B muss unterirdisch angeordnet werden. Oberirdisch sind nur vereinzelt Kunden- und Besucherparkplätze zulässig.

³ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze bestimmt sich aufgrund der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang vom 14. Sept. 1994 (mit Änderungen vom 24. April 1996 und 21. Sept. 1998).

⁴ Im Bereich des öffentlichen Fuss- und Radweges zur Bahnhofunterführung sind zwei öffentliche Parkplätze (Kiss and Ride) zu erstellen.

Art. 10 Fussgänger und Radfahrer

¹ In dem im Plan 1:500 bezeichneten Bereich (Lage schematisch) ist ein öffentlicher Fuss- und Radweg zur Bahnhofunterführung zu erstellen.

² In dem im Plan 1:500 bezeichneten Bereich (Lage schematisch) ist ein öffentlicher Fussweg entlang der Bahnlinie zu realisieren.

³ Der öffentliche Unterstand für Velos und Mofas ist für SBB-Benützer zu reservieren. Für die Bebauung auf dem Areal sind genügend eigene Abstellflächen für Velos und Mofas bereitzustellen.

D. Schlussbestimmung

Art. 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.